



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

559/2012

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Sara Pitinari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/03/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DUCCIO ANTONIO DINALE

CF: DNLDCN62M07A703R

con studio in MAROSTICA (VI) Via Dante Alighieri n. 5/3

telefono: 042473364

fax: 042473364

email: duccio.dinale@alice.it

PEC: duccio.dinale@pct.pecopen.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 559/2012

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Bifamiliare sovrapposta a GRISIGNANO DI ZOCCO Via Stazione 42, frazione Mancamento, della superficie commerciale di **162,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una porzione di fabbricato residenziale bifamiliare con area esterna di pertinenza e due locali accessori in comproprietà, il tutto posto al piano terra di edificio residenziale che, nel suo complesso, si compone di due piani fuori terra, separati negli accessi carrai e pedonali. Alla porzione oggetto di pignoramento si accede da sud, attraverso la corte comune di cui al sub. 5; da qui si raggiungono i cancelli carraio e pedonale che consentono di accedere all'area scoperta di pertinenza e, successivamente, all'abitazione.

L'accesso all'abitazione avviene attraverso il portico posto a sud-ovest del fabbricato, al piano terra; da qui si giunge all'ingresso, che funge anche da disimpegno centrale attorno cui si sviluppano gli ambienti della casa. Entrando trovano collocazione: verso ovest la cucina e una camera da letto; verso nord il bagno; verso est il soggiorno, un ripostiglio e un'altra camera. I locali accessori, che sono in comproprietà con il Sig. [REDACTED] fratello dell'esecutato, e nei quali trovano collocazione le centrali termiche, sono posti a nord del fabbricato e sono raggiungibili attraverso l'area esterna di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,90 m nell'abitazione e di 2,80 m (medi) nei locali accessori.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 389 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 138 mq, rendita 436,41 Euro, indirizzo catastale: Via Stazione n. 30, piano: T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: l'immobile confina a nord con i depositi di cui ai subb. 15 e 16, con area esterna di pertinenza di altra ditta, di cui al sub. 8, e con corte comune di cui al sub. 5; a est con corte esclusiva di pertinenza e con corte comune di cui al sub. 5; a sud con corte esclusiva di pertinenza; a ovest con area scoperta di pertinenza di altra ditta, di cui al sub. 8. Il mappale 389, nel suo complesso, confina a nord con m.n. 87, a est con i mm.nn. 835 e 83, a sud con ferrovia e a ovest con m.n. 89.
La quota di proprietà del suddetto bene corrisponde a 1/1 della piena proprietà.
- foglio 4 particella 389 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 5 mq, rendita 4,13 Euro, indirizzo catastale: Via Stazione n. 30, piano: T, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: l'immobile confina a nord con corte comune di cui al sub. 5; a est con corte esclusiva di pertinenza del sub. 9 e con corte comune di cui al sub. 5; a sud con abitazione di cui al sub 9; a ovest con deposito di cui al sub. 16. Il mappale 389, nel suo complesso, confina a nord con m.n. 87, a est con i mm.nn. 835 e 83, a sud con ferrovia e a ovest con m.n. 89.
Gli intestatari godono della quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene.
- foglio 4 particella 389 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 4 mq, rendita 3,10 Euro, indirizzo catastale: Via Stazione n. 30, piano: T, intestato a [REDACTED]



nato a [REDACTED] derivante da
 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 Coerenze: l'immobile confina a nord con corte di pertinenza di cui al sub. 8; a est con deposito di cui al sub. 15; a sud e ad ovest con abitazione di cui al sub 9. Il mappale 389, nel suo complesso, confina a nord con m.n. 87, a est con i mm.nn. 835 e 83, a sud con ferrovia e a ovest con m.n. 89.
 Gli intestatari godono della quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene.

L'intero edificio si sviluppa su due piani, entrambi fuori terra. L'immobile è stato costruito a partire dal 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	162,17 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.843,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.066,92
Data della valutazione:	16/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] nata a Vicenza il [REDACTED] coniuge dell'esecutato ed erede dello stesso.

Si specifica che il Sig. [REDACTED] è deceduto a Vicenza il [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/06/2010 a firma del Tribunale di Vicenza ai nn. 1.794 di repertorio, iscritta il 15/12/2010 a Vicenza ai nn. 26.083 di R.G. e 5.605 di R.P., a favore della Banca del Centroveneto Credito Cooperativo SC Longare, contro [REDACTED] derivante da Decreto



ingiuntivo.

Importo capitale: 133.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 14/08/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza ai nn. 4.548/2012 di repertorio, trascritto il 29/08/2012 a Vicenza ai nn. 15.951 di R.G. e 11.969 di R.P., derivante da Verbale di pignoramento immobili. Il pignoramento risulta essere stato successivamente annotato con Annotazione n. 881 del 05/06/2010 (Restrizione di beni)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il bene oggetto di pignoramento e la sua area di pertinenza esterna sono interessati dal progetto per la Tratta ad Alta Velocità Vicenza - Padova, come da elaborati grafici allegati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'esecutato è deceduto a Vicenza in data [REDACTED]; non essendo stato depositato alcun testamento e non essendo ancora stata effettuata la Denuncia di Successione, come riferito dal figlio dell'esecutato e da quanto risulta dalle ispezioni ipotecarie, si sottolinea che i beni oggetto di pignoramento saranno così divisi tra gli eredi:

[REDACTED] coniuge dell'esecutato: 50% della piena proprietà dei beni e diritto di abitazione presso l'immobile oggetto di pignoramento;

- [REDACTED], figlio dell'esecutato: 50% della piena proprietà dei beni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione, con atto stipulato il 20/08/1976 a firma di Notaio Giuseppe Boschetti ai nn. 9.575 di repertorio, registrato il 24/08/1976 a Vicenza ai nn. 3.245 atti pubblici, trascritto il 27/08/1976 a Vicenza ai nn. 7.315 di R.G. e 5.987 di R.P.

Il titolo è riferito al terreno individuato al Catasto terreni di Grisignano di Zocco, Fg. 4, M.n. 389, su cui attualmente sorge l'immobile oggetto di pignoramento.

A seguito di Atto di Individuazione catastale, stipulato in data 20/12/1988 dal Notaio Giovanni Barone al n. 87.684 di repertorio, trascritto a Vicenza il 24/01/1989 ai nn. 1.244 di R.G. e 905 di R.P., il Sig. [REDACTED] diveniva proprietario per la quota di 1/1 dell'immobile identificato al Catasto fabbricati del Comune di Grisignano di Zocco, Fg. 4, M.n. 389 sub. 9 e per la quota di 1/2 dei beni allibrati al Catasto fabbricati del Comune di Grisignano di Zocco, Fg. 4, M.n. 389 subb. 15 e 16.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si evidenzia che il bene oggetto di pignoramento è interessato, proprio nel suo sedime, dal progetto per la Tratta ad Alta Velocità Vicenza - Padova, come da elaborato grafico allegato alla presente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 41/76 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di fabbricato rurale ad uso abitazione, presentata il 07/05/1976 con il n. 1.101 di protocollo, rilasciata il 24/05/1976, agibilità del 25/08/1978 con il n. 41/76 di protocollo.

Varianti in corso d'opera: Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 112/77 del 25/09/1977

Concessione edilizia N. 69/93, intestata a [REDACTED] per lavori di Esecuzione di centrale termica, presentata il 24/09/1993 con il n. 5.449 di protocollo, rilasciata il 15/03/1995 con il n. 5449/93 di protocollo

Concessione/autorizzazione in Sanatoria N. 43, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione in adiacenza del locale caldaia e cambio di destinazione d'uso del piano terra da annessi agricoli ad abitazione, presentata il 27/02/1986 con il n. 880 di protocollo, rilasciata il 23/12/1988, agibilità del 28/04/1989 con il n. 43/Condono di protocollo

D.I.A. Piano Casa N. 3364, intestata a [REDACTED], presentata il 01/05/2011 con il n. 3364 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, l'immobile ricade in zona E2 - "Agricola di Primaria importanza per la funzione produttiva agricola". Per quanto riguarda le Norme tecniche di attuazione ed i relativi indici vedasi artt. 22, 23 e 24 delle N.T.O. allegate alla presente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile, catastalmente, risulta essere sito in Via Stazione n. 30 anzichè in via Stazione n. 42; inoltre, nella scheda catastale relativa all'abitazione (sub. 9), il vano adibito a ripostiglio risulta dichiarato come camera. Poichè tale vano, per le sue dimensioni, non rispetta i requisiti igienico-sanitari per essere adibito a camera da letto, risulta necessario regolarizzare la scheda catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Regolarizzazione catastale tramite procedura Docfa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione catastale: € 900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GRISIGNANO DI ZOCCO VIA STAZIONE 42, FRAZIONE MANCAMENTO

BIFAMILIARE SOVRAPPOSTA

DI CUI AL PUNTO A

Bifamiliare sovrapposta a GRISIGNANO DI ZOCCO Via Stazione 42, frazione Mancamento, della superficie commerciale di **162,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una porzione di fabbricato residenziale bifamiliare con area esterna di pertinenza e due locali accessori in comproprietà, il tutto posto al piano terra di edificio residenziale che, nel suo complesso, si compone di due piani fuori terra, separati negli accessi carrai e pedonali. Alla porzione oggetto di pignoramento si accede da sud, attraverso la corte comune di cui al sub. 5; da qui si raggiungono i cancelli carraio e pedonale che consentono di accedere all'area scoperta di pertinenza e, successivamente, all'abitazione.

L'accesso all'abitazione avviene attraverso il portico posto a sud-ovest del fabbricato, al piano terra; da qui si giunge all'ingresso, che funge anche da disimpegno centrale attorno cui si sviluppano gli ambienti della casa. Entrando trovano collocazione: verso ovest la cucina e una camera da letto; verso nord il bagno; verso est il soggiorno, un ripostiglio e un'altra camera. I locali accessori, che sono in comproprietà con il Sig. ██████████ fratello dell'esecutato, e nei quali trovano collocazione le centrali termiche, sono posti a nord del fabbricato e sono raggiungibili attraverso l'area esterna di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,90 m nell'abitazione e di 2,80 m (medi) nei locali accessori.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 389 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 138 mq, rendita 436,41 Euro, indirizzo catastale: Via Stazione n. 30, piano: T, intestato a ██████████ ██████████ derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: l'immobile confina a nord con i depositi di cui ai subb. 15 e 16, con area esterna di pertinenza di altra ditta, di cui al sub. 8, e con corte comune di cui al sub. 5; a est con corte esclusiva di pertinenza e con corte comune di cui al sub. 5; a sud con corte esclusiva di



pertinenza; a ovest con area scoperta di pertinenza di altra ditta, di cui al sub. 8. Il mappale 389, nel suo complesso, confina a nord con m.n. 87, a est con i mm.nn. 835 e 83, a sud con ferrovia e a ovest con m.n. 89.

La quota di proprietà del suddetto bene corrisponde a 1/1 della piena proprietà.

- foglio 4 particella 389 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 5 mq, rendita 4,13 Euro, indirizzo catastale: Via Stazione n. 30, piano: T, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: l'immobile confina a nord con corte comune di cui al sub. 5; a est con corte esclusiva di pertinenza del sub. 9 e con corte comune di cui al sub. 5; a sud con abitazione di cui al sub 9; a ovest con deposito di cui al sub. 16. Il mappale 389, nel suo complesso, confina a nord con m.n. 87, a est con i mm.nn. 835 e 83, a sud con ferrovia e a ovest con m.n. 89.

Gli intestatari godono della quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene.

- foglio 4 particella 389 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 4 mq, rendita 3,10 Euro, indirizzo catastale: Via Stazione n. 30, piano: T, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: l'immobile confina a nord con corte di pertinenza di cui al sub. 8; a est con deposito di cui al sub. 15; a sud e ad ovest con abitazione di cui al sub 9. Il mappale 389, nel suo complesso, confina a nord con m.n. 87, a est con i mm.nn. 835 e 83, a sud con ferrovia e a ovest con m.n. 89.

Gli intestatari godono della quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà del bene.


L'intero edificio si sviluppa su due piani, entrambi fuori terra. L'immobile è stato costruito a partire dal 1976.


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in area agricola, le zone limitrofe sono in parte a destinazione agricola, in parte a destinazione residenziale. L'immobile si trova a circa 20 km a sud-est di Vicenza e a circa 30 km ad ovest di Padova, il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


Delle Strutture:


fondazioni locali accessori: a platea in cemento armato nella media 

fondazioni abitazione: a trave rovescia in cemento armato nella media 

strutture verticali: in laterizio, bimattone a doppia testa al di sotto della media 

solai: in laterocemento nella media 

copertura abitazione: a nido d'ape in laterocemento nella media 

copertura locali accessori: a falda in laterocemento nella media 

Delle Componenti Edilizie:



<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole di calcestruzzo con impermeabilizzazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio intonacato al civile, non tinteggiate e prive di coibentazione	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti interne:</i> costruite in laterizio intonacato al civile e tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a doppia anta realizzati in legno con vetrocamera, zanzariere e tapparelle in pvc	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ad anta battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle ceramiche in tutti i locali dell'abitazione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> in cucina e nel bagno è presente il rivestimento in piastrelle ceramiche	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> a doppia anta realizzato in alluminio e vetro con inferriata metallica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle ceramiche nel portico, lastre di ghiaino e calcestruzzo nei percorsi pedonali, e calcestruzzo nel marciapiede perimetrale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello carraio:</i> realizzato in metallo con apertura a doppia anta e comandato elettricamente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello pedonale:</i> realizzato in metallo con apertura ad anta battente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>recinzione:</i> rete metallica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna:</i> normale, conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> citofono, conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> conforme, con recapito in fognatura pubblica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> conforme, con alimentazione a GPL	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> conforme, alimentato tramite caldaia a GPL e con radiatori come diffusori	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	114,71	x	100 %	=	114,71
Portico	20,03	x	50 %	=	10,02
Area esterna di pertinenza	341,42	x	10 %	=	34,14
Centrali termiche di cui ai subb. 15 e 16 (per 1/2 della piena proprietà)	6,61	x	50 %	=	3,31
Totale:	482,77				162,17

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di stimare il valore del bene oggetto di pignoramento, non essendo state effettuate nell'ultimo anno e oltre, in località Mancamento in Comune di Grisignano di Zocco (VI), compravendite immobiliari di fabbricati comparabili con quello oggetto di valutazione, si è proceduto a valutare il bene oggetto di perizia in base al valore di mercato medio. Si è ritenuto, infatti, di non procedere alla valutazione del bene secondo il metodo dell'analisi del Costo di Costruzione in quanto, dato l'attuale incerto andamento del mercato immobiliare, tale analisi non riscontra alcun riferimento con gli effettivi valori di mercato delle compravendite che avvengono in questo periodo.

Dalle quotazioni immobiliari prodotte dall'Agenzia delle Entrate (Agenzia Entrate - OMI) per il primo semestre di riferimento e secondo l'analisi di recenti annunci di vendita (pubblicati tra i mesi di Novembre 2015 e Febbraio 2016), si riscontra che il valore di mercato medio per un bene sito in area extraurbana in Comune di Grisignano di Zocco, a destinazione residenziale e con stato conservativo buono, si attesta, come evidenziato nel prospetto allegato, sui 1.054,00 €/mq (Sup. lorda).

Considerato che il bene oggetto di pignoramento necessita di opere di manutenzione straordinaria e che è situato nei pressi della ferrovia, oltre che ad essere interessato dal progetto relativo alla tratta ad alta velocità Vicenza - Padova, si ritiene di dover tener conto dei seguenti deprezzamenti:

- Deprezzamento per manutenzione straordinaria dell'immobile pari circa 250 €/mq; considerato che l'abitazione e i suoi locali accessori, come precedentemente indicato, coprono una superficie commerciale di 118,01 mq, il deprezzamento relativo alla manutenzione straordinaria dell'immobile risulterebbe pari a 118,01 mq x 250,00 €/mq = 29.502,50 €. Valore arrotondato = 30.000,00 €;

- Deprezzamento per localizzazione, in quanto adiacente alla tratta ferroviaria Vicenza - Padova e con sedime interessato dal progetto TAV/TAC, pari al 20% del valore di mercato deprezzato:

Il Valore di mercato finale, dunque, al netto dei deprezzamenti, risulta essere il seguente:

Valore di mercato deprezzato per manutenzione = 170.929,29 - 30.000,00 = 140.929,29 €;

Deprezzamento pari al 20% = 140.929,29 x 20% = 28.185,85 €

Valore di mercato deprezzato = 140.929,29 - 28.185,85 = 112.743,44 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 162,17 x 1.054,00 = **170.929,29**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:



descrizione	importo
Deprezzamento per manutenzione straordinaria	-30.000,00
Deprezzamento per localizzazione	-28.185,85

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 112.743,44****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 112.743,44****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

A seguito di un'accurata analisi del mercato locale e delle interviste svolte, è emerso che, nell'ultimo anno e oltre non è stata effettuata alcuna compravendita nel Comune di Grisignano di Zocco, in località Mancamento, di immobili comparabili con quello oggetto di pignoramento.

Al fine di stimare il valore di tale compendio, dunque, non potendo utilizzare il valore di compravendite di immobili raffrontabili, si è tenuto conto del valore di mercato riportato dalle quotazioni immobiliari prodotte dall'Agenzia delle Entrate in relazione ai seguenti parametri: destinazione urbanistica di zona e ubicazione; destinazioni d'uso dell'immobile e qualità architettonica e costruttiva dello stesso; stato di manutenzione e vetustà; dotazioni di servizi.

Si ritiene che la commerciabilità del bene, allo stato attuale, sia scarsa, a causa della vicinanza alla ferrovia e dei futuri lavori per l'ampliamento della stessa tramite l'inserimento della linea ad Alta Velocità, dello stato di conservazione dell'immobile, e delle dovute incertezze date dall'attuale andamento negativo del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Grisignano di Zocco, agenzie: Agenzia Case a Vicenza, Grisignano di Zocco (VI); Agenzia Immobiliare Il Punto, Veggiano (Pd); Accordare Immobiliare, Mestrino (Pd); Immobiliare Altachiarà, Camisano Vicentino (VI)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Bifamiliare sovrapposta	162,17	0,00	112.743,44	112.743,44
				112.743,44 €	112.743,44 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 900,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 111.843,44

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): €. 16.776,52

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 95.066,92

data 16/03/2016

il tecnico incaricato
DUCCIO ANTONIO DINALE

