TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

ITALFONDIARIO S.p.A.

N. Gen. Rep. **680/2015**

Giudice Dott. Giorgio Piziali

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1 di 1

Perito stimatore incaricato: arch. Monica Berlato
iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 784
iscritta all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1068
con studio in Vicenza - viale A. Giuriolo, n. 4
tel/fax 0444 525134
arch.monicaberlato@alice.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Es. Imm. n. **680/2015** R.G.
promossa da

ITALFONDIARIO S.p.A.

LOTTO 001

Diritto (cfr pag. 3): piena proprietà per 1/1;
Bene (cfr pag. 3): quota di 1/1 di due unità abitative poste al secondo piano, riunite in un unico appartamento, con cantina, autorimessa e piccolo scoperto al piano terra, in complesso condominiale turistico denominato "Condominio Palladio 1";
Ubicazione (cfr pag. 3): Comune di Tonezza del Cimone (VI), Viale dei Finanzieri, civ. 44;
Stato (cfr pag. 7): buono;
Dati Catastali attuali (cfr pag. 8): C.F., Comune di Tonezza del Cimone (VI) – Foglio 9 – mapp. 2266 sub 9 (A/2), mapp. 2266 sub 11 (A/2) e mapp. 2266 sub 18 (C/6);
Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 10): non risultano differenze sostanziali;
Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 12): risultano difformità;
Valore di stima (cfr pag. 17): € 105.000,00 al lordo degli adeguamenti;
Valore mutuo (cfr pag. 13): importo totale ipoteca: € 320.000,00 (importo capitale: € 160.000,00);
Vendibilità (cfr pag. 18): sufficiente;
Pubblicità (cfr pag. 18): pubblicazioni su stampa locale, siti internet specializzati, agenzie immobiliari;
Occupazione (cfr pag. 12): alla data del sopralluogo l' immobile è risultato libero, utilizzato dall' esecutata e dalla propria famiglia come casa delle vacanze;
Oneri (cfr pag. 14): spese condominiali insolute alla data della perizia: € 3.295,32;
APE (cfr pag. 8 e all.to 11): sì.

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

QUESITO
Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l' art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti.

OPERAZIONI PERITALI
La sottoscritta arch. Monica Berlato, iscritta all'Albo degli Architetti di Vicenza al n. 784 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vicenza al n. 1068, con studio in Vicenza in Viale Giuriolo 4, prestava giuramento ed accettava l'incarico di perito estimatore nella procedura in epigrafe, in data 12.12.2016.
La scrivente effettuava i sopralluoghi e le necessarie operazioni estimative, in particolare:
Veniva effettuato il deposito della check-list preliminare in data 09.01.2017;
Veniva effettuato sopralluogo con il Custode Giudiziario in data 07.03.2017;
Venivano effettuate le richieste e le ricerche anagrafiche presso l' Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Zanè e di Tonezza del Cimone, in data 09.01.2017 e seguenti;
Venivano effettuate le richieste e le ricerche presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Tonezza del Cimone, in data 13.05.2017 e seguenti;
Venivano effettuate visure ed ispezioni presso l' Agenzia del Territorio e dei Registri Immobiliari di Vicenza.

IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.
Trattasi di **Lotto Unico** composto di una unità abitativa composta di due unità catastali riunite, posta al secondo piano, con cantina, autorimessa e piccolo scoperto al piano terra, in Comune di Tonezza del Cimone (VI), viale dei Finanzieri, civ. 44.

Diritto
Piena proprietà per la **quota di 1/1** dei beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Tonezza del Cimone (VI), foglio 9 mapp. **2266** sub **9** cat. A/2, mapp. **2266** sub **11** cat. A/2 e mapp. **2266** sub **18** cat. C/6, intestati a:
--- nata a Montecchio Precalcino (VI) il 28/12/1956, C.F.: ---, Proprietà per 1/1.
Nota: si precisa che, in Agenzia del Territorio, il mappale 2266 sub 9, posto ai piani terra e secondo, è indicato anche al primo piano, ed il sub 11, posto al secondo piano, è indicato anche ai piani terra e primo.
E' compresa la proporzionale quota di comproprietà dell' area e delle parti comuni identificate con il mapp. 2266 sub 1 (area di manovra, scala esterna, impianto G.P.L.) e con il mapp. 2266 sub 2 (vano scale, area esterna comune).
Il diritto reale indicato nell' atto di pignoramento corrisponde a quello dell' atto di provenienza.

Nota: sia nell' atto di provenienza che nell' atto di pignoramento i mappali 2266 sub 9 e 11 sono erroneamente indicati ai piani terra e primo.

Confini:
Confini del mappale **2266** sub **9** in senso N.E.S.O. (appartamento secondo piano): muro perimetrale su due lati, mapp. 2266 sub 2, sub 11, muro perimetrale, salvo più precisi e aggiornati;
Confini del mappale **2266** sub **9** in senso N.E.S.O. (cantina piano terra): mapp. 2266 sub 6, sub 18, sub 2, sub 5, muro perimetrale, salvo più precisi e aggiornati;
Confini del mappale **2266** sub **11** in senso N.E.S.O. (appartamento secondo piano): mapp. 2266 sub 9, sub 2, sub 10, muro perimetrale, salvo più precisi e aggiornati;
Confini del mappale **2266** sub **18** in senso N.E.S.O. (autorimessa piano terra): mapp. 2266 sub 15, sub 9, sub 2, sub 9, sub 6, salvo più precisi e aggiornati;

Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (corrispondenza scarsa)

INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.
Individuazione e descrizione
Trattasi della quota di 1/1 di una unità abitativa posta al secondo piano, composta di due unità catastali tra loro riunite e dotate di due accessi, con cantina, autorimessa e piccolo scoperto al piano terra.
Gli immobili sono posti in un edificio condominiale, denominato "Condominio Palladio 1", sviluppato su tre piani fuori terra composto di nove unità catastali a destinazione residenziale, con cantine e autorimesse al piano terra, in zona residenziale periferica del Comune di Tonezza del Cimone (VI).
L' accesso pedonale condominiale avviene da viale dei Finanzieri, civ. 44 (in numero civico non è indicato in sito, ma si è dedotto dai civici dei fabbricati confinanti). L' accesso all' appartamento avviene successivamente dalle scale condominiali, da queste si raggiunge il pianerottolo al secondo piano, sul quale prospettano quattro accessi, due dei quali relativi all' unità in oggetto. Non vi è impianto ascensore.
L' autorimessa è posta al piano terra proprio a fianco dell' accesso pedonale con

prospiciente un piccolo scoperto di pertinenza esclusiva.
Non risultano negozi al dettaglio nelle immediate vicinanze, il centro di Tonezza dista circa 1 km. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Vista dell' immobile condominiale da viale dei Finanzieri

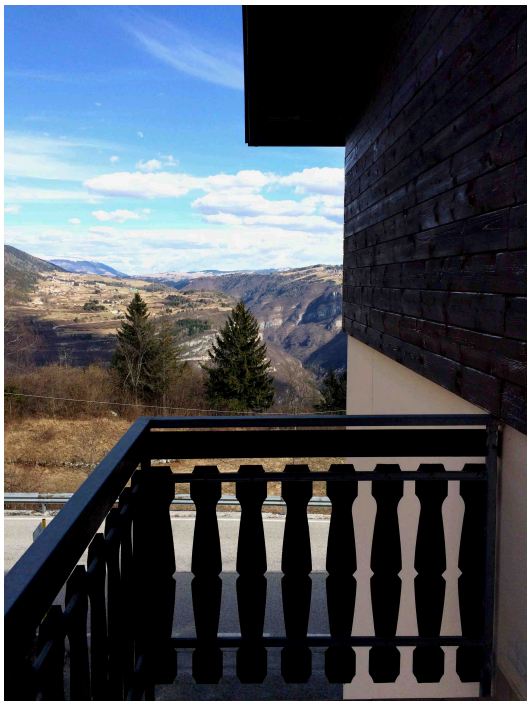
Dimensioni significative

Il lotto sviluppa le seguenti superfici lorde[1] complessive:
- l' appartamento circa mq **112**, compresi circa mq 13 di terrazze, con altezza interna di circa 2,55 ml;
- la cantina al piano terra circa mq **11**;
- l' autorimessa al piano terra circa mq **13;**
- il piccolo scoperto prospiciente l' autorimessa, circa mq **14**.

Descrizione analitica

L' immobile condominiale in cui è ubicato il presente lotto risulta edificato nella metà degli anni '90, con finiture e modalità costruttive consone all' epoca di costruzione ed al contesto montano, di livello ordinario. Le condizioni di conservazione dell' immobile condominiale si presentano nel complesso buone.
Dalla Relazione tecnico descrittiva depositata presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Tonezza del Cimone risulta che l' immobile è costruito con struttura portante in pilastri, travi e piattabande in c.a., murature in calcestruzzo per il piano interrato e in termoblocchi di laterizio per i piani fuori terra, tramezzature in forato, solai in laterocemento per gli impalcati, copertura a nido d' ape con cornici in legno e manto in tegole rosse.
L' immobile condominiale si presenta esternamente intonacato e tinteggiato con porzioni rivestite in perlinato di legno, i poggioli con parapetti in legno. I serramenti esterni sono dotati di oscuri in legno e sempre in legno sono i portoni basculanti delle autorimesse, con apertura manuale. Il portoncino d' ingresso è in alluminio e vetro, le scale condominiali sono pavimentate in marmo.

[1] per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



Viste dai terrazzi, vista del soggiorno e di una camera.

L' appartamento in oggetto presenta affacci su tre lati dell' immobile condominiale. L' ingresso principale avviene su un vano soggiorno con camino, e con terrazzo su viale dei Finanzieri. L' immobile si compone poi di corridoio, un bagno finestrato, un ripostiglio ed una camera con terrazzo. La rimanente porzione di appartamento si compone di un soggiorno-cucina con terrazzo sul retro e con l' ingresso direttamente dal pianerottolo condominiale, di un corridoio, un bagno finestrato ed una camera. Il

lotto si compone poi di una cantina e di un' autorimessa direttamente collegate tra loro, con prospiciente piccolo scoperto.
L' appartamento presenta pavimentazioni in piastrelle in gres e materiale ceramico, i servizi igienici e la zona cucina hanno rivestimento in piastrelle ceramiche. Le rimanenti pareti sono tinteggiate al civile, una porzione del soggiorno è rivestita con perlinato in legno. Nel vano ripostiglio risultano modeste tracce di infiltrazioni provenienti da una canna fumaria, in corrispondenza del muro perimetrale. I serramenti esterni sono in legno con vetro-camera e oscuri in legno. Le porte sono in legno tamburato, i due portoncini d' ingresso sono blindati con rivestimento in legno.
L' impianto di riscaldamento è dotato di due caldaie con radiatori lamellari e tubazioni sottotraccia. I servizi igienici sono completi di sanitari e rubinetteria monocomando. L' impianto elettrico è di tipo convenzionale sottotraccia, l' immobile è dotato di impianto citofonico.
Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.
L' autorimessa e la cantina al piano terra hanno pavimentazione in piastrelle ceramiche, tinteggiature al civile e solaio in lastre in c.a.p., il portone basculante presenta apertura manuale.

Stato di conservazione e necessità di interventi manutentivi urgenti
Sia l' immobile condominiale che l' appartamento, dato quanto potuto rilevare, si presentano nel complesso in buone condizioni di conservazione. Risulteranno da sanare le infiltrazioni rilevate in corrispondenza della canna fumaria, nel vano ripostiglio.

Viste interne: una camera e un servizio igienico

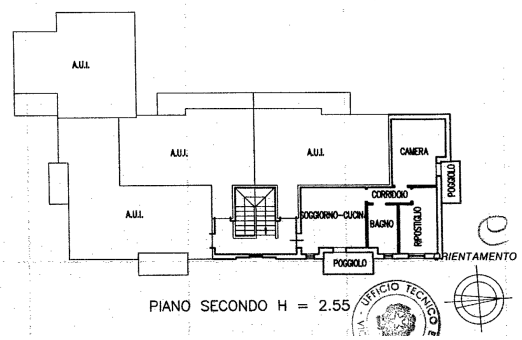
Viste della cucina, dell' autorimessa e della cantina

Certificazione energetica:
Classe energetica D (si veda A.P.E. allegato 11)

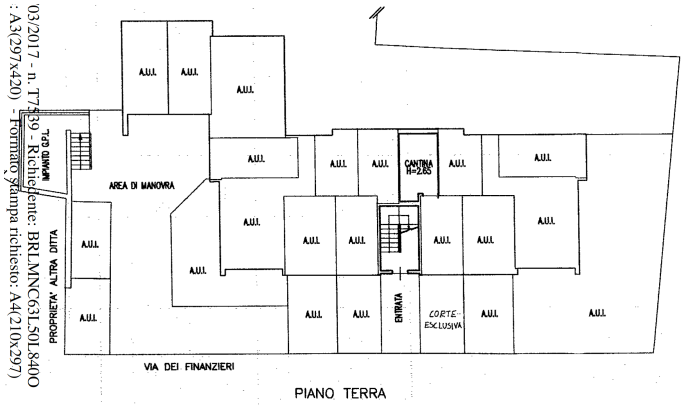
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO
Dati catastali attuali
L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Tonezza del Cimone, intestato a: --- nata a Montecchio Precalcino (VI) il 28/12/1956, C.F.: ---, Proprietà per 1/1.
- foglio 9, mappale **2266** sub **9**, cat. A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale: 64 mq, rendita € 316,33, viale dei Finanzieri, piano T-1-2;
- foglio 9, mappale **2266** sub **11**, cat. A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale: 43 mq, rendita € 225,95, viale dei Finanzieri, piano T-1-2;
- foglio 9, mappale **2266** sub **18**, cat. C/6, classe U, consistenza 11 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita € 13,07, viale dei Finanzieri, piano T.

Nota: il mappale 2266 sub 9, posto ai piani terra e secondo, è erroneamente indicato anche al primo piano, ed il sub 11, posto al secondo piano, anche ai piani terra e primo.

Estratto planimetrie catastali (elaborati non in scala):

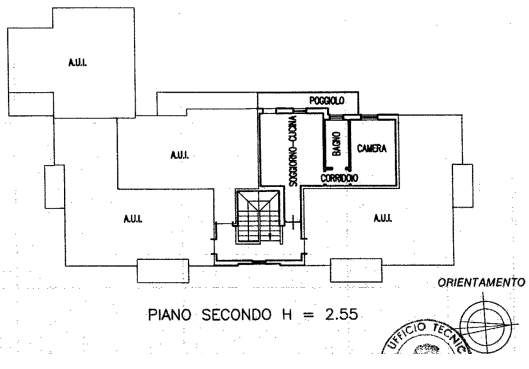


Mapp. 2266 sub 9: piano secondo

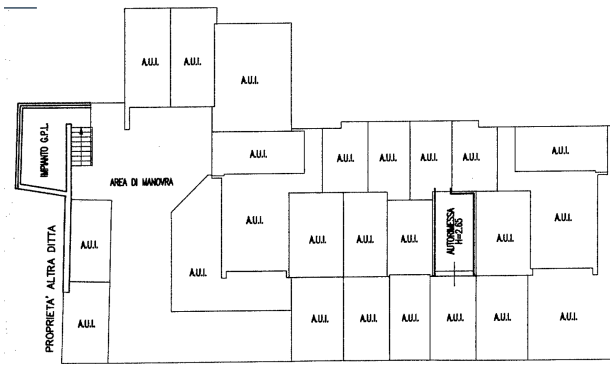


Mapp. 2266 sub 9: piano terra

03/2017 - n. T75239 - Richiedente: BRLMNC63L50L840O
: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



Mapp. 2266 sub 11: piano secondo



Mapp. 2266 sub 18: piano terra

Variazioni storiche
Il terreno su cui sorge l' edificio condominiale è identificato al fg. 9 del Catasto Terreni ed è attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq 1340, deriva dai mappali 920, 1967 e 1968, della medesima superficie complessiva, passati agli enti urbani generando il suddetto mapp. 2266 con denuncia di cambiamento, mod. 3SPC registrata all' UTE di Vicenza il 11/10/1994 prot. 420754.
I mappali 2266 sub 9, sub 11 e sub 18 risultano da costituzione del 01/06/1995 in atti dal 01/06/1995 (n. B01656.2/1995).

Giudizio di regolarità
Oltre a quanto già riportato riguardo ai dati in visura, l' attuale appartamento risulta dalla riunione di due unità residenziali, tuttora catastalmente separate (sub 11 e sub 9).
Regolarizzabili con: riunione dei due sub in una unica unità catastale e nuovo sub per la cantina, redazione di elaborato planimetrico.
Oneri per regolarizzazione catastale totali, comprese spese tecniche, si possono stimare circa: € 1.500,00.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento
Sia nell' atto di provenienza che nell' atto di pignoramento i mappali 2266 sub 9 e 11 sono erroneamente indicati ai piani terra e primo. Allo stato attuale in Agenzia del Territorio il mappale 2266 sub 9, posto ai piani terra e secondo, è indicato anche al primo piano, ed il sub 11, posto al secondo piano, anche ai piani terra e primo.

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA
Titolo di acquisto del debitore:
- Atto di compravendita in data 28/06/1995 n. 36624/5567 di rep. del notaio Anna Maria Fiengo, trascritto a Schio in data 24/07/1995 ai nn.ri R.G. 5483 – R.P. 4341, con il quale la Società --- Srl con sede legale a Thiene, vende a --- nata a Montecchio Precalcino (VI) il 28/12/1956, la piena proprietà degli immobili oggetto della presente perizia. Sono compresi nella vendita, per la quota millesimale di competenza, i beni comuni non censibili identificati con il mapp. 2266 sub 1 (area di manovra, scala esterna, impianto G.P.L.) e con il mapp. 2266 sub 2 (vano scale, area esterna comune). La vendita è comprensiva dei diritti di comproprietà, secondo le norme di legge in materia di condominio negli edifici, pari alle quote di:
- 104,75/1000 relativi al mappale 2266 sub 9;
- 5,48/1000 relativi al mappale 2266 sub 18;
- 76,18/1000 relativi al mappale 2266 sub 11;
sull' area coperta e scoperta di pertinenza del fabbricato, sull' intero complesso edilizio, i muri maestri, il tetto, sulle parti, locali ed impianto di uso comune ed in genere quant' altro ritenuto comune ai sensi dell' art. 1117 c.c.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:
- da data antecedente il ventennio al 05/01/1994 i terreni censiti al Catasto Terreni con i mapp.li 920, 1967 e 1968, per un totale di 13.40 are erano in ditta alla società --- S.r.l. con sede legale a Schio.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

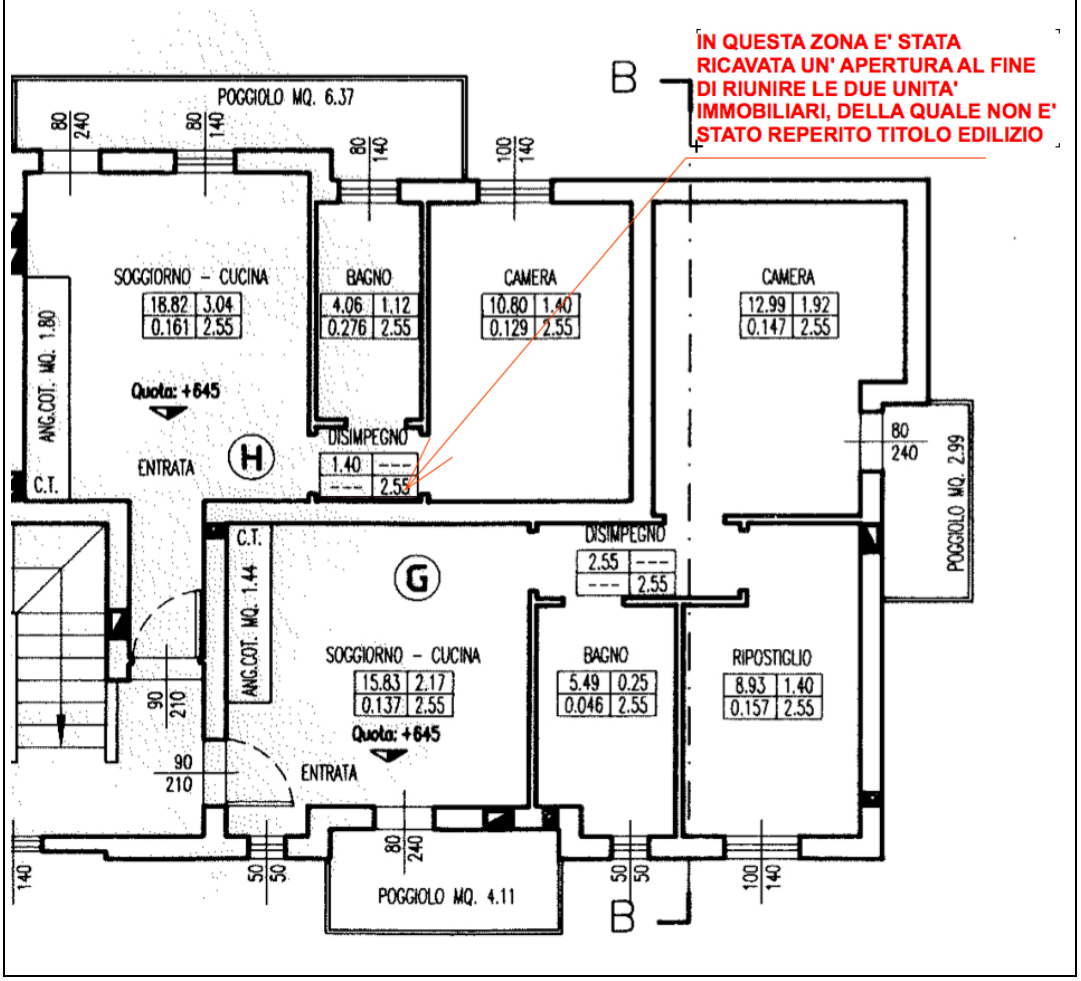
Titoli edilizi e abitabilità

Presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Tonezza del Cimone sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. C9200019, rilasciata dal Comune di Tonezza del Cimone in data 18/03/1992, prot. 774, per opere di costruzione di un fabbricato residenziale intestata a --- S.r.l., domanda presentata in data 27/02/1992;
- Concessione edilizia n. C93/042, rilasciata dal Comune di Tonezza del Cimone in data 26/07/1993, prot. 2476, per opere di variante alla costruzione di un fabbricato residenziale intestata a --- S.r.l., domanda presentata in data 29/06/1993;
- Dichiarazione di inizio attività, depositata in Comune di Tonezza del Cimone in data 05/05/1995, prot. 1737, per opere interne, recinzioni, impianti tecnologici e varianti a concessioni edilizie precedenti, intestata a --- S.r.l.;

L' agibilità, prot. 2026/95, è stata rilasciata in data 15/06/1995.

Estratto dell' elaborato grafico allegato all' ultimo titolo edilizio approvato, con indicazioni, elaborato non in scala:

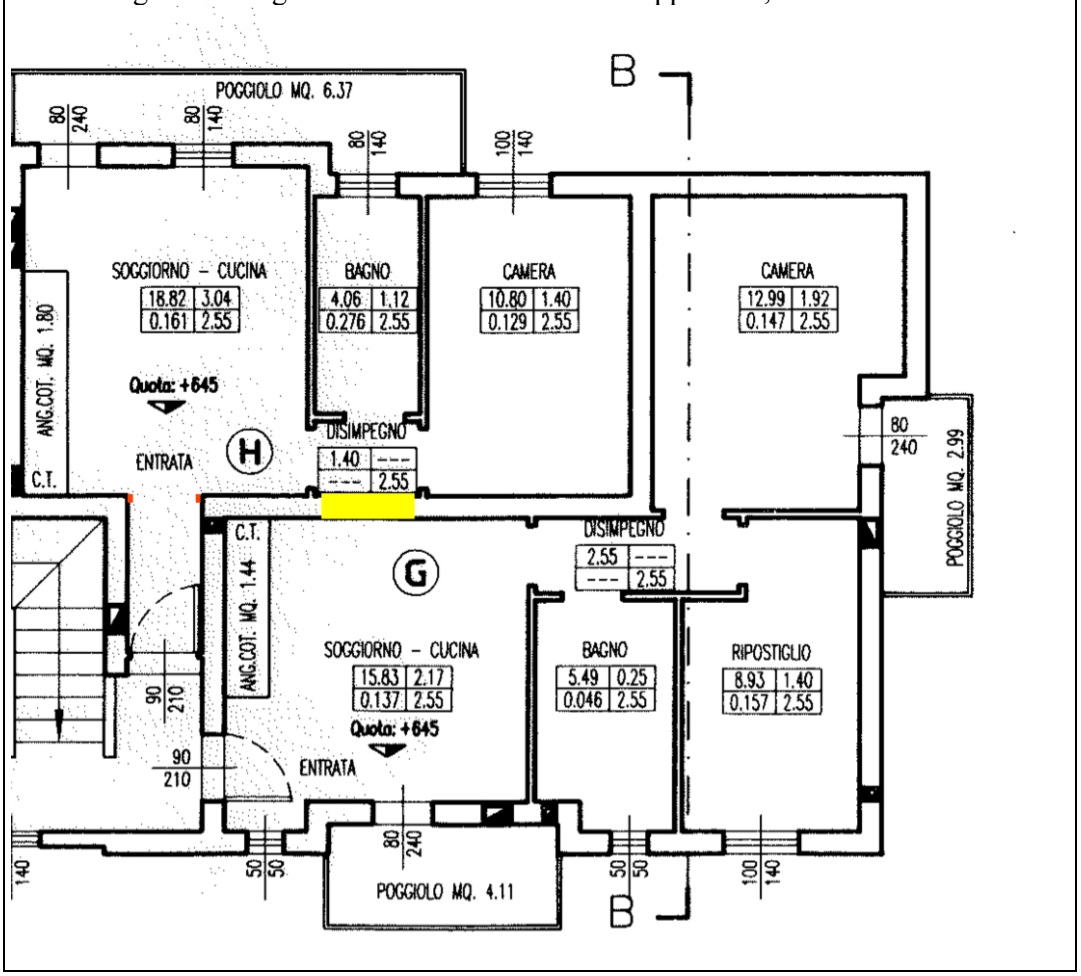


Conformità urbanistico/edilizia

Come detto dal sopralluogo effettuato è stata rilevata, rispetto all' ultimo

provvedimento autorizzativo reperito presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Tonezza del Cimone, la riunione di due unità residenziali in una unica unità, a seguito della demolizione di una porzione di muratura.
Regolarizzabili con: sentito a tal proposito il Responsabile dell' Ufficio Tecnico del Comune di Tonezza del Cimone, pratica edilizia in sanatoria, per la quale si possono stimare, compresi oneri e competenze tecniche, circa € 3.000,00.

Indicazione sommaria di sovrapposizione tra lo stato del luoghi e l' estratto dell' elaborato grafico allegato all' ultimo titolo edilizio approvato, elaborato non in scala:



STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.
Alla data del sopralluogo l' immobile, utilizzato come casa delle vacanze, è risultato libero. Anche da quanto comunicato dall' Ufficio Anagrafe del Comune di Tonezza del Cimone l' immobile in oggetto risulta utilizzato come abitazione per le vacanze.
Dal certificato di stato di famiglia e residenza storico rilasciato dal comune di Zanè, l' esecutata --- nata a Montecchio Precalcino (VI) il 28/12/1956, risulta risiedere in comune di Zanè (VI) in via Roma, 77/2 con il marito ---, nato a Thiene il 28/06/1949, e con i figli --- nato a Schio il 03/02/1991 e --- nata a Schio il 07/10/1993.
La sig.ra --- nata a Montecchio Precalcino (VI) il 28/12/1956, risulta coniugata con il sig. --- nato a Thiene il 28/06/1949, in data 01/08/1981 in regime di comunione legale dei beni.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.
Domande giudiziali: nessuna;
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non si è conoscenza di tali oneri;
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non si è conoscenza di tali oneri;
Altri pesi o limitazioni d'uso: non si è a conoscenza dell' esistenza di altre limitazioni d' uso;
Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: non si è a conoscenza dell' esistenza di tali provvedimenti.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.
Iscrizioni:
- Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO contro --- nata a Montecchio Precalcino (VI) il 28/12/1956, a firma del Notaio Alberto Bonato, al n. 3264 Rep. in data 04/05/1999, iscritta a Schio in data 11/05/1999 ai nn.ri R.G. 5370 – R.P. 775.
Importo ipoteca: € 320.000,00
Importo capitale: € 160.000,00
Beni colpiti: in Comune di Tonezza del Cimone (VI), C.F., foglio 9, mapp.li 2266 sub 9, sub 11 e sub 18.
Nota: il sig. --- nato a Thiene il 28/06/1949 interviene nell' atto di contratto di mutuo con garanzia ipotecaria, per prestare fidejussione a garanzia del buon fine dell' operazione.
- Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO contro --- nata a Montecchio Precalcino (VI) il 28/12/1956, --- nato a Thiene il 28/06/1949 a firma del Notaio Gianluca Rosa, al n. 38130 Rep. in data 27/09/2007, iscritta a Schio in data 03/10/2007 ai nn.ri R.G. 11746 – R.P. 2562.
Importo ipoteca: € 320.000,00
Importo capitale: € 160.000,00
Beni colpiti: in Comune di Tonezza del Cimone (VI), C.F., foglio 9, mapp.li 2266 sub 9, sub 11 e sub 18.
- Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Vicenza rep. 840/2015 del 24/02/2015 a favore di BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI a r.l. contro --- nata a Montecchio Precalcino (VI) il 28/12/1956, --- nato a Thiene il 28/06/1949, iscritta a Schio in data 26/02/2015 ai nn.ri R.G. 1551 – R.P. 159.
Importo ipoteca: € 260.000,00
Importo capitale: € 209.235,11
Beni colpiti: in Comune di Tonezza del Cimone (VI), C.F., foglio 9, mapp.li 2266 sub 9, sub 11 e sub 18.

Pignoramenti:
- Verbale di pignoramento immobili a favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.p.A. contro --- nata a Montecchio Precalcino (VI) il 28/12/1956, a firma del Tribunale di Vicenza in data 03/11/2015 al n. 8817/2015 Cron., trascritto a Schio in data 30/11/2015 ai nn.ri R.G. 9801 – R.P. 7518.
Beni colpiti: in Comune di Tonezza del Cimone (VI), C.F., foglio 9, mapp.li 2266 sub 9, sub 11 e sub 18.
- Verbale di pignoramento immobili a favore di BANCA POPOLARE DELL' ALTO ADIGE S.C.P.A. contro --- nata a Montecchio Precalcino (VI) il 28/12/1956 e --- nato a Thiene il 28/06/1949, a firma del Tribunale di Vicenza in data 23/09/2016 al n. 7892/2016 Cron., trascritto a Schio in data 13/10/2016 ai nn.ri R.G. 9256 – R.P. 6793.
Beni colpiti: in Comune di Tonezza del Cimone (VI), C.F., foglio 9, mapp.li 2266 sub 9, sub 11 e sub 18, oltre ad altri.

ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.
Non sono stati rilevati altri pesi e oneri a carico dei beni pignorati.

SPESE DI GESTIONE DELL' IMMOBILE
Dato quanto comunicato dall' Amministratore Condominiale:
- le spese di preventivo esercizio 2016/17 ammontano a € 1.100,00 per le 2 unità per un totale di € 2.200,00. Nelle spese condominiali, come si può evincere dalla documentazione allegata, risultano comprese le forniture di acqua e gas (si veda documentazione Amministratore condominiale, all.to 10);
- nell' assemblea condominiale ordinaria indetta per lo scorso mese di agosto, vi erano all' ordine del giorno, quali spese di manutenzione straordinaria per l' esercizio 2016/2017, lavori di manutenzione straordinaria al perlinato e di tinteggiatura localizzata delle facciate condominiali, non ancora effettuati alla data odierna;
- spese condominiali scadute alla data della perizia: € 3.295,32;
Nominativo Amministratore Condominiale:. --- – Via Campana, 35 – 36040 Tonezza del Cimone (VI).

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.
Metodo di valutazione:
Al fine della ricerca del più probabile valore di mercato si sono considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile, la consistenza, lo stato di conservazione ed il livello di finitura, l' epoca di costruzione, il tipo di zona in cui l' immobile è localizzato, la posizione rispetto alle principali vie di scorrimento, la vicinanza ai servizi e al centro, nonché la particolare situazione del mercato immobiliare.
In particolare il lotto in oggetto, si compone della quota di 1/1 di una unità immobiliare a destinazione residenziale, con annessa cantina e autorimessa, in Comune di Tonezza del Cimone (VI). L' unità immobiliare è parte di un contesto condominiale turistico edificato intorno alla metà degli anni '90, con finiture e modalità costruttive ordinarie per l'epoca di costruzione. Le condizioni di manutenzione dell' unità si presentano nel complesso buone.
Viene utilizzato il metodo degli IVS (International Valuation Standard), che in Italia sono stati recepiti sia dalle linee guida Abi sia dal Codice delle valutazioni

immobiliari edito da Tecnoborsa, al fine di ricercare il valore di mercato del bene in esame. Nella presente perizia di stima è stata utilizzata la stima per comparazione con il metodo MCA (Market Comparision Approach), comparando l' immobile da stimare con altri immobili di cui sono stati reperiti dati certi.

Immobili comparabili

Tramite opportuna ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza sono stati reperiti i dati riferiti a tre compravendite avvenute recentemente (fine anno 2015 ed inizi 2017) per immobili simili, della medesima tipologia e categoria catastale ed ubicati nella medesima zona e ritenuti appartenenti al medesimo segmento di mercato. Gli immobili presi in considerazione sono stati pertanto i seguenti:

Immobile n. 1
Immobile compravenduto con atto in data 01/03/2017, in Comune di Tonezza del Cimone (VI), viale dei Finanzieri - Foglio 9. Trattasi di unità residenziale in complesso condominiale posto a breve distanza dall' immobile di cui alla presente procedura. L' immobile è posto al piano primo, con sottotetto e autorimessa. Provenienza dell' informazione: Conservatoria RR.II. esame atto CV. Destinazione d' uso residenziale, categoria A/2.
Immobile n. 2
Immobile compravenduto con atto in data 06/03/2017, in Comune di Tonezza del Cimone (VI), in Contrà Tezza - Foglio 9. Trattasi di unità residenziale in complesso condominiale posto a breve distanza dall' immobile di cui alla presente procedura. L' immobile è posto al piano secondo, con sottotetto e autorimessa. Provenienza dell' informazione: Conservatoria RR.II. esame atto CV. Destinazione d' uso residenziale, categoria A/2.
Immobile n. 3
Immobile compravenduto con atto in data 30/10/2015, in Comune di Tonezza del Cimone (VI), in via Marconi - Foglio 9. Trattasi di unità residenziale in complesso condominiale posto a breve distanza dall' immobile di cui alla presente procedura. L' immobile è posto al piano secondo. Provenienza dell' informazione: Conservatoria RR.II. esame atto CV. Destinazione d' uso residenziale, categoria A/2.

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	**Compravendite**			**Subject**
	Comparabile A	**Comparabile B**	**Comparabile C**	
Prezzo totale (euro)	€ 75.000,00	€ 52.000,00	€ 42.500,00	€ -
Data (mesi)	01/03/17	06/03/17	30/10/15	15/05/17
Superficie principale (m^2) SEL	47	60	48	99
Terrazze (m^2)	10	3	9	13
Cantina (m^2)	0	0	0	11
Sottotetto (m^2)	47	53	0	0
Scoperto pertinenza (m^2)	0	0	0	14
Autorimessa (m^2)	17	17	0	13
Bagni (n)	2	1	1	2
Livello del piano (n)	1	2	2	2
Affaccio (n)	2	2	2	3
Sup. commerciale (mq)	83,70	97,6	50,7	117,6

RAPPORTI MERCANTILI	Importo

Saggio svalutazione del prezzo	-8,05%
Rapporto mercantile terrazze	30%
Rapporto mercantile cantine	50%
Rapporto mercantile sottotetto	50%
Rapporto mercantile scoperto di pertinenza	10%
Rapporto mercantile autorimessa	60%
Costo stimato bagno	€ 15.000,00

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	-€ 503,13	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 348,83	euro/mese	
Prezzo data C	-€ 285,10	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 896,06	euro/m^2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 532,79	euro/m^2	€ 532,79
Prezzo sup. princ. C	€ 838,26	euro/m^2	SEL
Prezzo balconi	€ 159,84	euro/m^2	
Prezzo cantine	€ 266,39	euro/m^2	
Prezzo sottotetto	€ 266,39	euro/m^2	
Prezzo scoperto	€ 53,28		
Prezzo autorimessa	€ 319,67		
Durata anni	20		
Vetustà	1		
Costi di intervento da un livello successivo di manutenzione	€ 15.000		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 75.000,00		€ 52.000,00		€ 42.500,00	-
Data (mesi)	2,50	-€ 1.257,81	2,33	-€ 813,94	18,77	-€ 5.350,45	15/05/17
Superficie principale (m^2)	47	€ 27.704,92	60	€ 20.778,69	48	€ 27.172,13	99
Terrazze (m^2)	10	€ 479,51	3	€ 1.598,36	9	€ 639,34	13
Cantine (m^2)	0	€ 2.930,33	0	€ 2.930,33	0	€ 2.930,33	11
Sottotetto (m^2)	47	-€ 12.520,49	53	-€ 14.118,85	0	€ 0,00	0
Scoperto pertinenza (m^2)	0	€ 745,90	0	€ 745,90	0	€ 745,90	14
Autorimessa (m^2)	17	-€ 1.278,69	17	-€ 1.278,69	0	€ 4.155,74	13
Livello di piano (n)	1	€ 2.184,47	2	€ 3.029,13	2	€ 2.475,73	2
Bagni (n)	2	€ 0,00	1	€ 15.000,00	1	€ 15.000,00	2

Affaccio (n)	2		2		2		3
Stato di manutenzione (n)	2	€ 15.000,00	1	€ 30.000,00	2	€ 15.000,00	3
Prezzi corretti		€ 108.988,13		€ 109.870,92		€ 105.268,72	
	VALORE MEDIO			€ 108.042,59		4,4%	DIVERGENZA

SISTEMA DI STIMA			
	Livello di piano	Affacci	
A	1	2	
B	2	2	
C	2	2	
Subject	2	3	
Matrice delle differenze			
	costante	livello di piano	Affacci
A	1	-1	1
B	1	0	1
C	1	0	0
Matrice inversa			
	costante	livello di piano	Affacci
A	0	0	1
B	-1	1	0
C	0	1	-1
Prezzi corretti dall'MCA		**Prezzi corretti dal sistema di stima**	
A	€ 108.988,13	Valore di stima	**€ 105.268,72**
B	€ 109.870,92		
C	€ 105.268,72		

valore a mq.
commerciale = € 895,14

Valore di mercato attribuito:
Pertanto, ritenuti corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione reperite, si ritiene che il più probabile valore di mercato per l' immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, sia pari a:
€ 105.268,72
Arrotondato a: € 105.000,00

Confronto con trasferimenti pregressi:
L' ultimo atto di compravendita risale al 1995, ed il prezzo di acquisto degli immobili era di £ 110.000.000.

Giudizio di vendibilità:
Dato quanto sinora esposto, si ritiene che la vendibilità possa essere sufficiente.

Forme di pubblicità:

Si ritiene che la vendita debba essere pubblicizzata sui siti internet dedicati (del tipo "casa.it" o "immobiliare.it") e con inserzioni pubblicitarie sui giornali locali (del tipo "Il Giornale di Vicenza").

Adeguamenti e correzioni della stima proposti:
- Riduzione del valore del 15% in considerazione della mancata immediata disponibilità dell' immobile alla data dell' aggiudicazione, delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara : € 15.750,00
- Spese per regolarizzazione edilizia e catastale, si stimano circa: € 4.500,00

Prezzo a base d' asta:
Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per quelle decurtazioni appena indicate, si ritiene il più probabile prezzo a base d' asta in: € 84.750,00

Arrotondato a: € 84.500,00

COMODA DIVISIBILITA'
Il presente lotto, comodamente divisibile in due unità residenziali, è in proprietà per l' intero.

Il perito stimatore:
arch. Monica Berlato

Vicenza, 15/05/2017

ALLEGATI:
1. Documentazione fotografica;
2. Visura catastale attuale;
3. Visure catastali storiche;
4. Estratto di mappa;
5. Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
6. Atto di compravendita;
7. Sovrapposizione dell' ortofoto con la mappa catastale elaborata;
8. Estratto elaborato grafico allegato all' ultimo titolo edilizio approvato, con indicazioni;
9. Indicazione sommaria di sovrapposizione tra lo stato del luoghi e l' estratto dell' elaborato grafico allegato all' ultimo titolo edilizio approvato;
10. Documentazione Amministratore condominiale;
11. A.P.E.;
12. Titoli edilizi e agibilità;
13. Documentazione anagrafica e di Stato civile;
14. Attestazione comunicazioni alle parti inizio OO.PP. e trasmissione perizia.