

TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep.

124/2021

Giudice dell'Esecuzione Dott. **Marialuisa NITTI**

Custode Giudiziario - **IVG Istituto Vendite Giudiziarie VI**

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1 di 1



Tecnico Incaricato: Arch Giovanni Comin

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 876
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 1183
C.F. CMN GNN 64B10 L840C – P.Iva 03201720244*

con studio in Vicenza (VI) Contrà Canove 23, 36100 Vicenza

telefono: +39 0444 321146

cellulare: +39 328 9856951

fax: +39 0444 321146

email ordinaria: giovanni@architetticomin.com

email certificata: giovanni.comin@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA

Procedura	Esecuzione n° 124/2021 R.G.		Lotto 1 di 1
<i>diritto</i>	piena proprietà	in quota	3/6
<i>bene</i>	porzione di bifamiliare		
<i>ubicazione</i>	Sarego Via Dante Alighieri n. 28-30		
<i>stato</i>	ottimo		
<i>lotti</i>	Unico		
<i>dati catastali</i>	C.F.	Fg. 5 mapp. 663 sub. 3, Cat. A/7, cl. U, 10 vani, € 903,80 Fg. 5 mapp. 663 sub. 2, Cat. C/6, cl. 1, sup. 35 m², € 32,54	
<i>differenze rispetto al pignoramento</i>	NESSUNA		
<i>irregolarità/abusi</i>	nessuna		
<i>valore di stima</i>	169.600,00		
<i>vendibilità</i>	scarsa		
<i>motivo</i>	quota di proprietà		
<i>pubblicità ai sensi dell'art.190 cpc</i>	siti www.tribunale.vicenza.giustizia.it , www.astalegale.net , www.aste.com e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" ed. provinciale, sul periodico "Newspaper Aste" Trib. di VI		
<i>occupazione</i>	esecutato		
<i>titolo di occupazione</i>	proprietà		
<i>oneri</i>	arretrate		n.d.
	medie annue		n.d.
	scadute (ultimi 2 anni)		n.d.
<i>varie</i>			
APE	si	classe	E

SOMMARIO INDICE

QUESITO	4
OPERAZIONI PERITALI.....	4
LOCALIZZAZIONE DEL BENE.....	5
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	6
2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI.....	9
3. STATO DI POSSESSO.....	14
4. GRAVAMI	14
5. VALORE DEL BENE.....	15
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	15
7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	15
8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA.....	16
9.1 Urbanistica.....	16
9.2 Titoli Abilitativi.....	16
10. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	17
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17
11.1 Criterio di stima e fonti di informazione.....	17
11.2 Valutazione Corpi.....	20
11.3 Riepilogo	21
11.4 Adeguamenti e correzioni della stima	22
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ.....	22
12.1 Giudizio di comoda divisibilità	22
12.2 Giudizio di vendibilità	22
12.3 Fonti di informazione.....	22
12.4 Forme di pubblicità.....	22
13. CONCLUSIONI VALUTATIVE	22

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.”

Si richiama integralmente quanto disposto nell'atto di nomina, di cui al Decreto di fissazione di udienza, ex art.569 cpc relativamente alla procedura esecutiva di cui alla presente perizia stimativa, nonché il dispositivo di accettazione d'incarico e giuramento, visti gli artt.568 cpc e 173 bis att. cpc, nonché i documenti di cui agli allegati *ut supra* da intendersi qui integralmente richiamati e ai quali si rinvia.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto arch. Giovanni Comin, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 876, con studio in contrà canove 23 a Vicenza, su nomina in data 12.05.2021 del G.E. Dott. M. Nitti depositava giuramento telematico in data 14.05.2021 per procedere alla stima dell'immobile sito in **via Dante Alighieri 28/30 a Sarego (VI)**. A norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli *International Valuation Standards* e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- l'immobile è posto in zona centrale dell'edificato cittadino (codice B1 scheda OMI) in una zona ben servita dai mezzi di trasporto pubblico e dotata di negozi al dettaglio;
- attraverso visure all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;
- in data 01.09.2021, si è provveduto ad effettuare il sopralluogo atto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- in data 14.10.2021 si è effettuato l'accesso agli atti presso UTC di Sarego estraendo copia della documentazione atta a collazionare i titoli edilizi relativi alle unità immobiliari staggite.

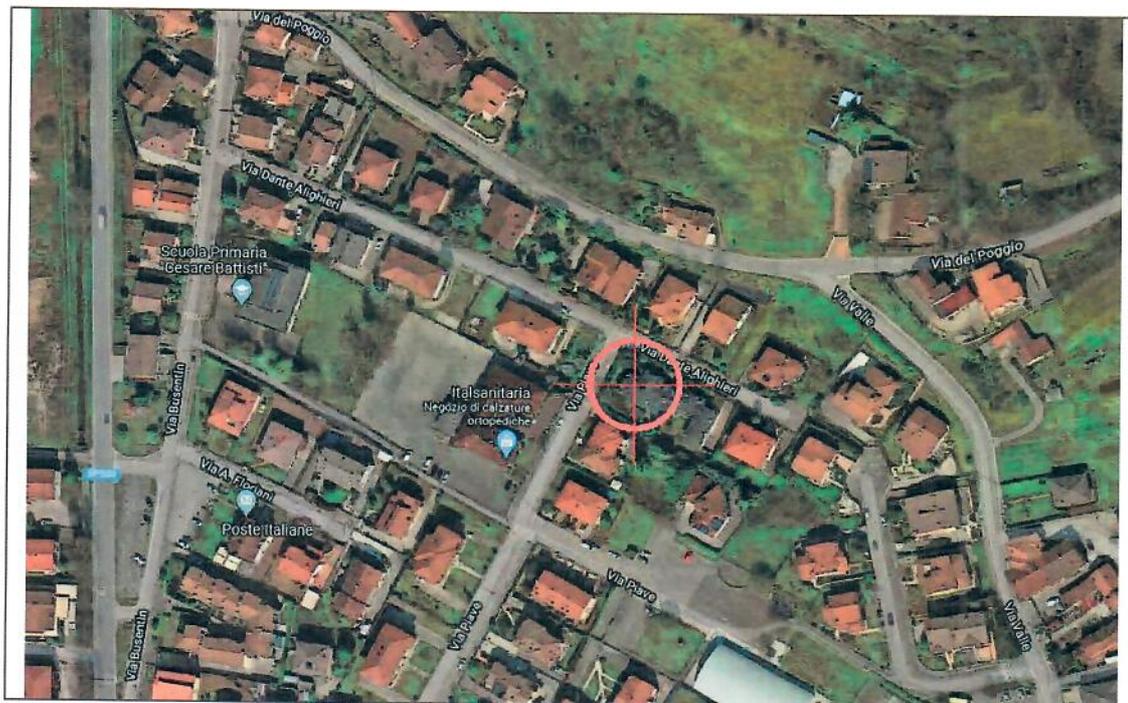
visto quanto sopra, il sottoscritto e' ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:

LOCALIZZAZIONE DEL BENE:

Comune di Sarego



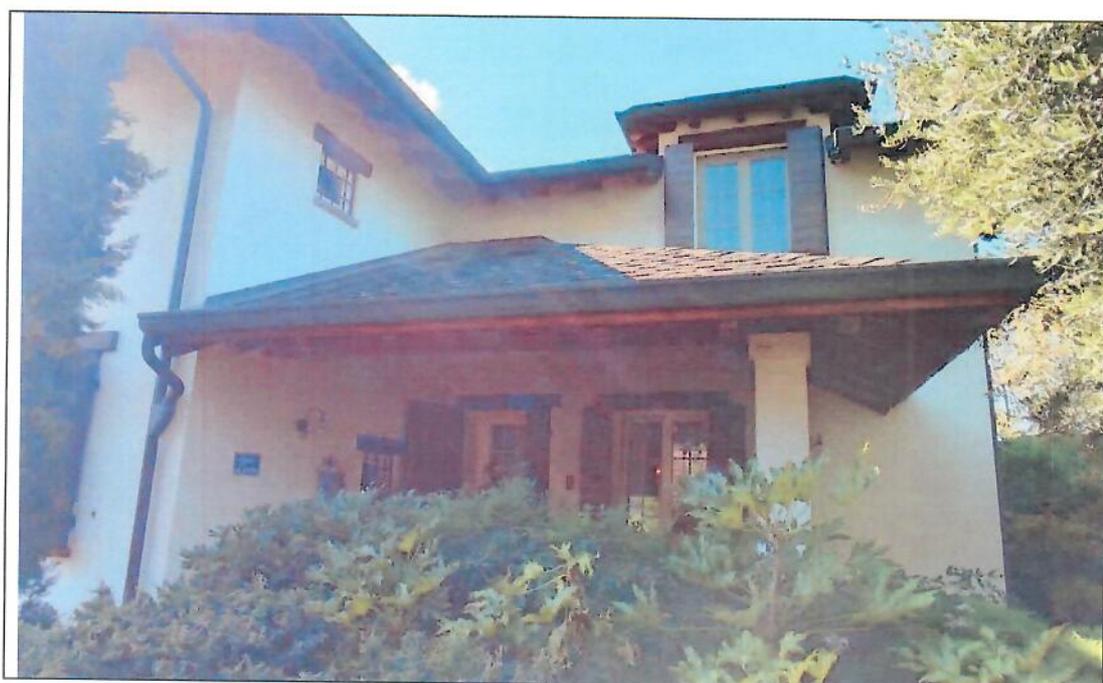
Via Dante Alighieri, 28/30



**Beni in SAREGO (VI) Via Dante Alighieri, 28
Lotto 001 (unico)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/2 di porzione di bifamiliare sito in Sarego (Vicenza) Via Dante Alighieri civ.n.28 p.S1-T-1.



Identificato in catasto:

fabbricati: intestata a

***** nato a ***** il ***** C.F. *****

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con *****;

***** nata a ***** il ***** C.F. *****

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con *****.

Foglio: 5 Particella: 663 Sub.: 3 categoria A/7, classe U, consistenza 10 vani, posto al piano S1-T-1, - rendita: 903,80 euro.

Coerenze e confini: NESO

dell'appartamento: muro perimetrale esterno su corte esclusiva mapp. n. 663, mapp. 662, sub. 2.

della cantina: muro controterra, mapp. n. 662.

B. Piena proprietà per la quota di 1/2 di autorimessa sito Sarego (Vicenza) Via Dante Alighieri civ.n.30 (passo carraio)



Identificato in catasto:

fabbricati: intestata a:

***** nato a ***** il ***** C.F. *****

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con *****;

***** nata a ***** il ***** C.F. *****

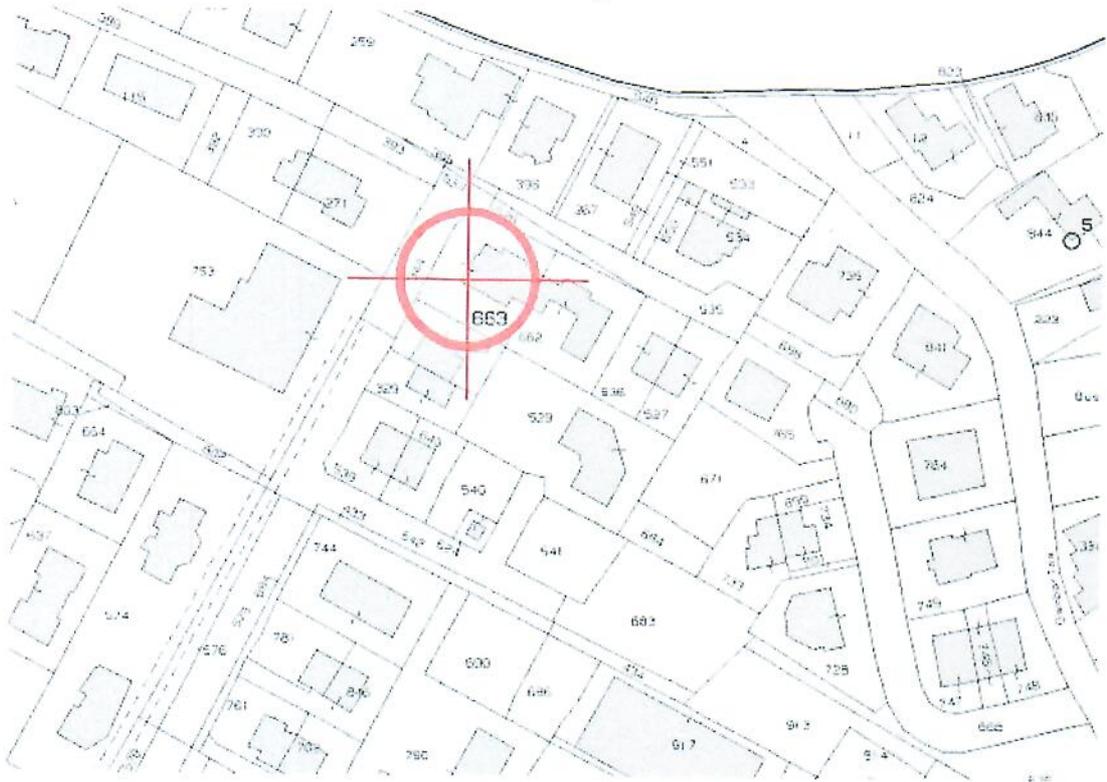
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni con *****.

Foglio: 5 Particella: 663 Sub.: 2 categoria C/6, classe 1, consistenza 35 m², posto al piano T, - rendita: 32,54 euro.

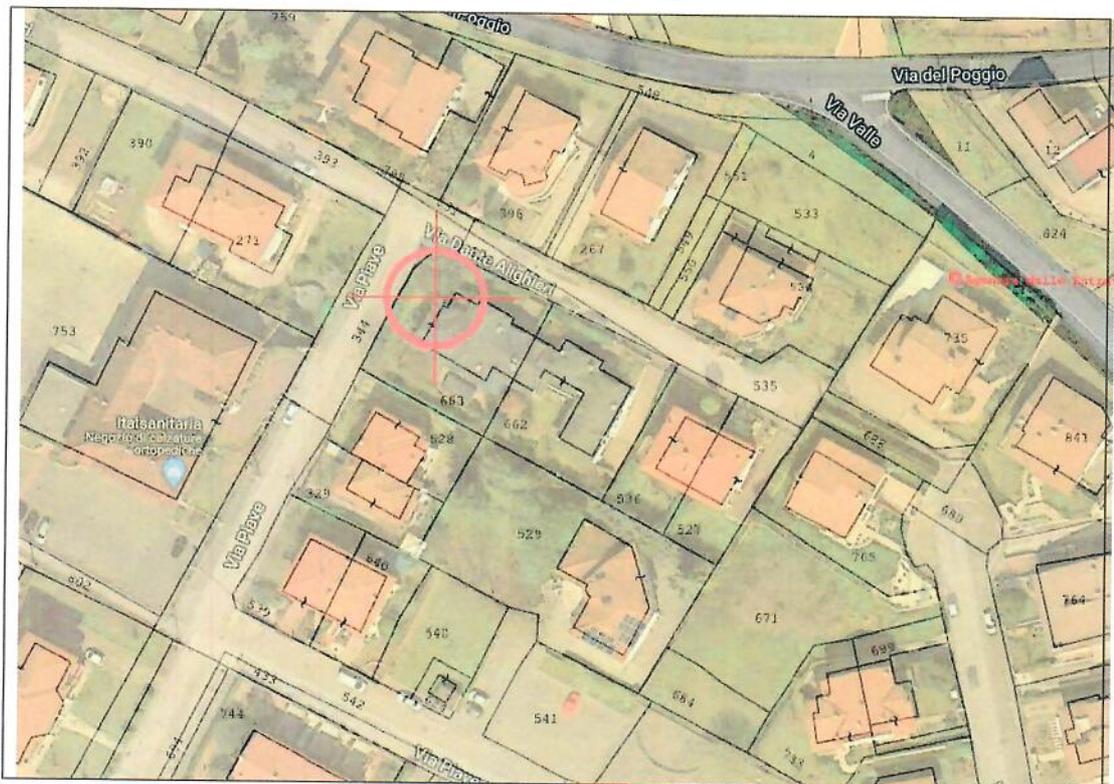
Coerenze e confini: NESO

dell'autorimessa: muro perimetrale esterno su corte esclusiva mapp. n. 663, mapp. 662, sub. 3.

Individuazione beni su mappa catastale Wegis



Sovrapposizione ortofoto su mappa catastale Wegis



2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

A. *sommatoria* dell'abitazione

Porzione di bifamiliare su tre livelli di cui due fuori terra: al piano sottostrada ampio disbrigo con w.c, cantina, centrale termica; al piano terra ampio soggiorno con portico di accesso, cucina abitabile direttamente collegata all'autorimessa, disimpegno antistante il vano scala interno, bagno con antibagno; al piano primo tre camere da letto, disimpegno distributivo, ripostiglio e soffitta, tutti i locali del piano secondo hanno il soffitto in andamento con le falde di copertura illuminati da luce naturale proveniente da abbaioni sul tetto. Autorimessa doppia; scoperto di pertinenza esclusivo su tutto il perimetro della casa, arredato a verde e per area di manovra; 1992.

descrizione analitica:

il lotto su cui è edificato l'edificio bifamiliare è sito tra la via Dante Alighieri e via Piave della zona centrale del Comune di Sarego; al civico n.28 della pubblica Via Alighieri si trova il cancelletto di ingresso pedonale allo scoperto di pertinenza esclusiva arredato a prato e con alcuni alberi di medio, al n. 30 è posto l'ingresso carraio con cancello automatizzato scorrevole in ferro; il percorso pedonale di accesso all'abitazione e dell'area di manovra è pavimentato blocchetti di porfido a taglio regolare. Dal portico di ingresso, tramite un portoncino in legno con blindatura, si accede all'ampio soggiorno dell'appartamento collegato alla cucina di grandi dimensioni ed al disimpegno che conduce al vano scala interno ed al bagno di piano dotato di tutti i sanitari e di piatto doccia preceduto da antibagno. Vano scala in cls con pedate rivestite in legno ed alzate intonacate e tinteggiate, ringhiera ad elementi modulari in piatti di ferro e corrimano in ferro.

Salendo le scale interne si arriva ad un ampio disimpegno distributivo che conduce alle tre camere, tutte con metratura sufficiente ad ospitare un letto doppio, ed al bagno di piano dotato di tutti i sanitari e di vasca e con locale filtro, delle tre camere, quella con maggiore superficie è dotata di cabina armadio separata e comunicante, al piano primo è presente un locale soffitta di buone dimensioni; tutti i locali hanno soffitto in andamento con le falde di copertura e ricevono luce naturale da abbaini posti sul tetto lungo la muratura perimetrale.

Dal piano terra, scendendo una rampa di scale si accede ai locali del piano interrato, composti da una grande disimpegno usufruibile anche come cantina, una cantina di buone dimensioni, un piccolo w.c. e la centrale termica con dimensioni sufficienti per poter essere utilizzata anche come lavanderia; direttamente accessibile dall'esterno tramite scala scoperta un locale taverna collegato ai locali accessori tramite porta; tutti i locali del piano interrato ricevono luce natura da finestre su bocche di lupo.

I pavimenti sono in piastrelle in ceramica a finitura rustica in tutta la casa, zona giorno e zona notte, in piastrelle per il pavimento/rivestimento dei bagni; soffitto e pareti in idropittura; soglie e davanzali in legno; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in profilato di legno massello con vetrocamera, balconi in legno.

Impianto termico con caldaia a gas metano autonomo con corpi radianti ad elementi lamellari in acciaio, (con caldaia pensile in centrale termica, nuovo Libretto d'Impianto ottobre 2019); impianto di climatizzazione con split in zona giorno e nelle tre camere.

Impianto tv ad antenna rettilinea individuale, impianto di allarme anti intrusione.

Stato manutentivo: ottimo nel complesso.

L'edificio è stato costruito nel 1988 con abitabilità nel 1992.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ca.2,20 m (p.S1); ca.2,75 (p.T); altezze variabili (p.2).

B. *sommatoria* del box auto

autorimessa. direttamente accessibile dalla cucina e dallo scoperto attraverso un portone basculante in acciaio rivestito in legno si entra in un'autorimessa di circa 35 mq; pavimentazione in piastrelle in ceramica; pareti finite in intonaco civile con idropittura bianca; impianto elettrico 220V e punto di adduzione acqua con secchiaio.

Stato manutentivo: ottimo nel complesso, per quanto potuto osservare.

Posto al piano terra sviluppa una sup. lorda (commerciale) complessiva di circa mq 21

L'edificio è stato costruito nel 1988 con abitabilità nel 1992

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ca.2,75 m.

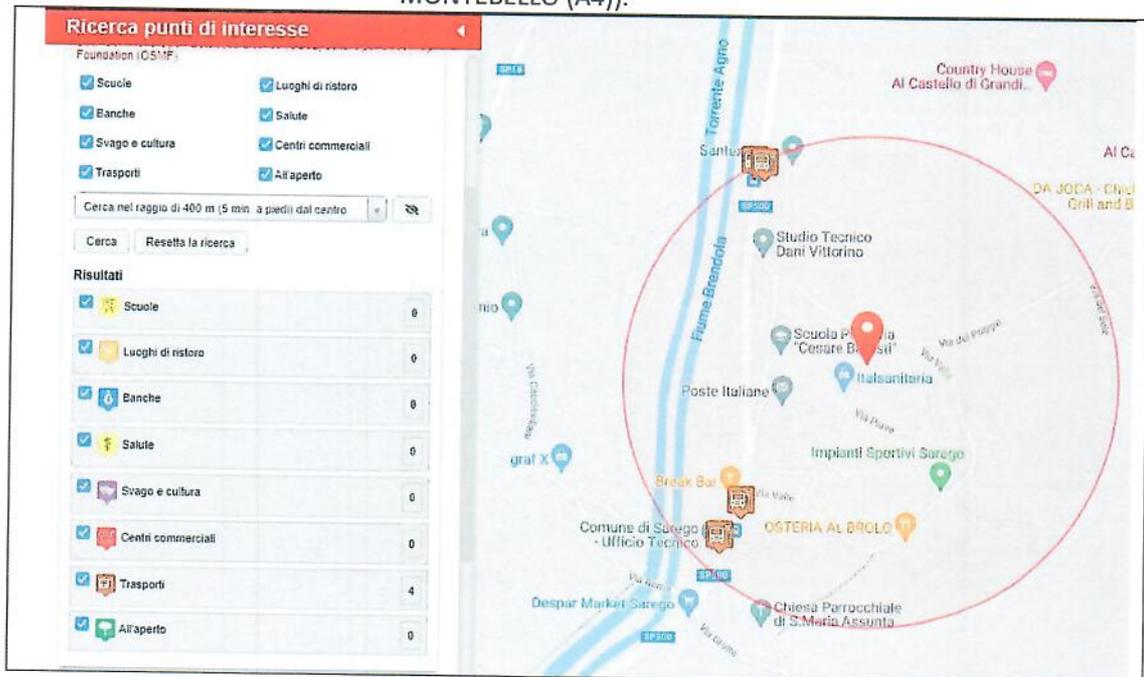
Il sito

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: ufficio postale (), scuola (), negozio al dettaglio ().
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Vicenza.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,4 km Linea 1031 SVT), autostrada (7,0 km casello MONTEBELLO (A4)).



La superficie commerciale è stata calcolata/considerata:

corpo A-B: secondo gli standard Agenzia Entrate-Territorio Allegato C DPR 138/1998

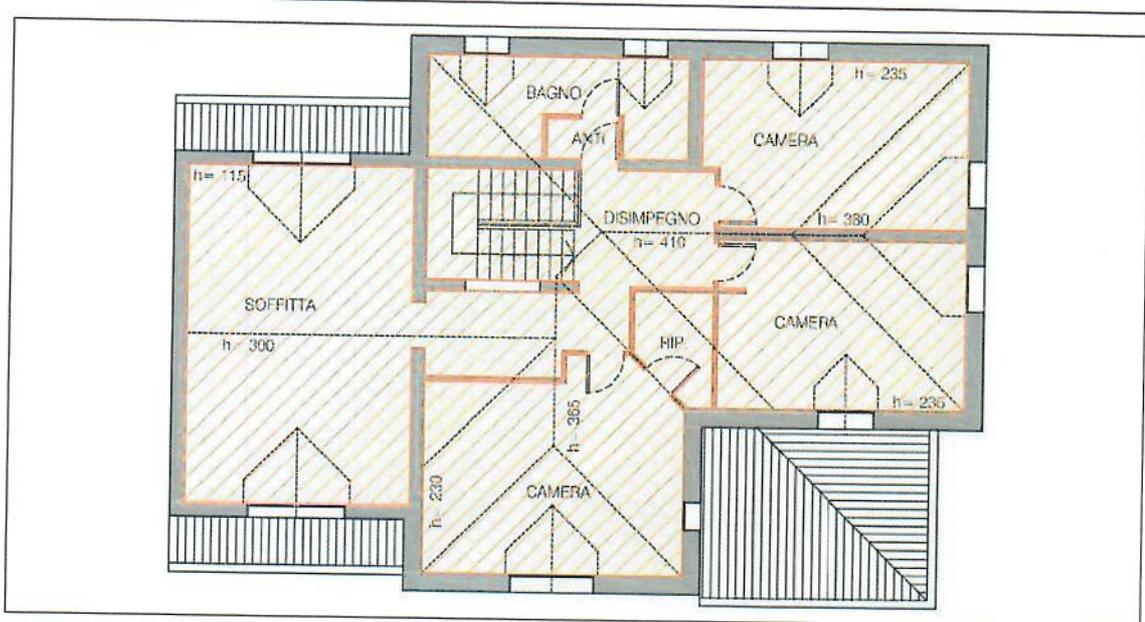
Caratteristiche dimensionali e descrittive

superfici lorde ed equivalenti commerciali

Corpo A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
abitazione piano terra	Sup. reale lorda	125,36	1,00	125,36
abitazione piano primo	Sup. reale lorda	125,20	1,00	125,20
accessori piano primo	Sup. reale lorda	42,00	0,50	21,00
accessori piano interrato	Sup. reale lorda	163,15	0,50	81,58
portico	Sup. reale lorda	20,00	0,30	6,00
area di corte 2%	Sup. catastale	96,85	0,02	1,94
area di corte 10%	Sup. catastale	163,15	0,10	16,32
Sup. reale lorda		735,71		377,39





caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:	
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a./muratura, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista).
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista).
<i>Solai:</i>	tipologia: laterocemento, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista).
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista).
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista).
<i>Note: Non essendo state eseguite delle indagini dettagliate il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi</i>	
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: balconi, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: coppi in cotto, coibentazione: non rilevabile, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista).
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista).
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: porfido, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica/gres, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato,

	accessori: semibrindatura doppia mappa, condizioni: buone.
<i>Note: Non essendo state eseguite delle indagini dettagliate il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi</i>	
Impianti:	
<i>Antenna:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: non rilevabili, conformità: non verificabile.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non rilevabile.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non verificabile.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non verificabile.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non verificabile.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: dinamica alla rete comunale), ispezionabilità: non accertata, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non verificabile.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non verificabile.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in acciaio, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non verificabile.
<i>Note: Non essendo state eseguite delle indagini dettagliate il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi</i>	

superfici lorde ed equivalenti commerciali

Sup. reale lorda	735,71	377,39
-------------------------	---------------	---------------

Corpo B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
--------------	-----------	-------------------------	-------	--------------------



caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:	
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista).
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista).
<i>Solai:</i>	tipologia: laterocemento, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista).
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista).
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: porfido, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente basculante, materiale: ferro, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non verificabile.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non verificabile.

3. STATO DI POSSESSO:

A-B. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da esecutato in qualità di comproprietario del bene

4. GRAVAMI:

Per quanto potuto considerare, il bene staggito non è gravato da particolari oneri.

9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

9.1 Urbanistica

destinazione urbanistica:

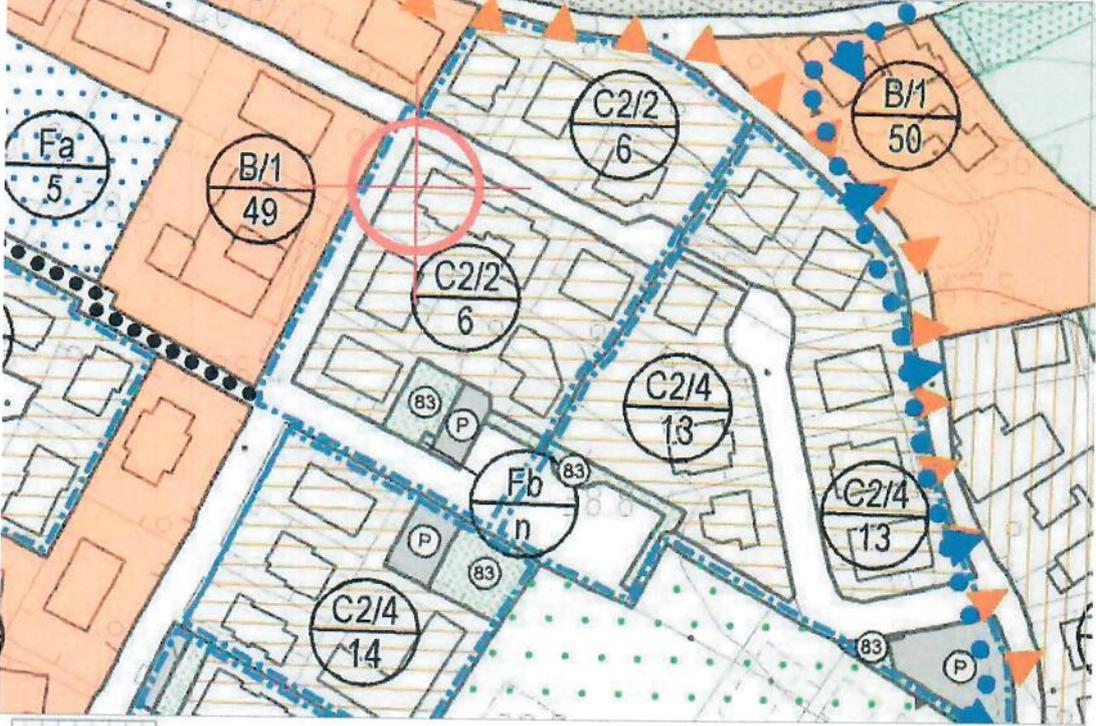
Nello strumento urbanistico Piano Regolatore Generale l'immobile è identificato nella zona **C2/2 espansione residenziale con strumento attuativo approvato ed in fase di attuazione di completamento**

Norme tecniche ed indici: art.46 NTO
(...)

Art. 46 - ZONA "C2/1-2-3" - ESPANSIONE RESIDENZIALE CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO ED IN FASE DI ATTUAZIONE

1) Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste un Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato in attuazione del precedente strumento generale. Vanno pertanto rispettati gli indici stereometrici di cui alle convenzioni urbanistiche stipulate in attuazione delle previsioni del precedente P.R.G. che, solo ed esclusivamente per facilità di consultazione, vengono riportati in tabella.

2) L'edificazione è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.



Legend:

- Zona C1 - Espansione edilizia
- Zona C2 - Espansione edilizia con strumento urbanistico attuativo

9.2 Titoli Abilitativi

C.E. n. 5621 del 18/09/1989 Prot. 128 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia intestata a *****

C.E. n. 6540 del 15/10/1992 Prot. 92/4192 variante in corso d'opera alla C.E. 128/5621 intestata a ***** domanda presentata in data 07/07/1992; certificato di

abitabilità rilasciato in data 20/10/1992.

10. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

a		<i>Conformità Urbanistico Edilizia</i>	
Sono state riscontrate le seguenti difformità :			
1 NESSUNA			
Regolarizzabili mediante:			
		Oneri totali	€ 0,00
b		<i>Conformità Catastale:</i>	
Sono state riscontrate le seguenti difformità :			
NESSUNA			
Regolarizzabili mediante:			
		Oneri totali	€ 0,00
			€ 0,00

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1 Criterio di stima e fonti di informazione

Corpo A-B

Ai fini estimativi si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, dell'aspetto economico, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione.

Prendendo atto dell'oggettiva difficoltà a reperire dati certi e, presumibilmente, attendibili, derivati dalla compravendita di immobili simili o, quantomeno, analoghi per tipologia e posizione al bene oggetto di valutazione, si è proceduto incrociando il maggior numero di dati reperibili e disponibili, provenienti anche da fonti diverse, per delineare una matrice che consentisse di individuare il più probabile valore di mercato, implementando il primario criterio della valutazione secondo i criteri dell'IVS.

- Il primo procedimento di stima adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (MCA) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali analoghi (stessa zona omogenea di riferimento OMI) a quelli del bene oggetto di stima, pur con il beneficio che gli stessi siano viziati da possibili forme di addomesticamento del prezzo. La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione secondo i principi dell'IVS evidenzia la difficoltà di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, imponendo l'adozione di un secondo metodo di stima, complementare e di verifica.

Le caratteristiche prese in considerazione, in questo caso, sono la dimensione delle superfici equivalenti lorde (SEL) dei comparabili, il loro stato di conservazione, la tipologia distributiva, la classe energetica, in sintesi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (*subject*)

Tabella Dati

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject
prezzo	PRZ	163.969	269.969	214.979	
data	DAT	8	1	3	
Sup Principale	SUP	185,00	172,50	194,00	455,71
Sup Balconi e Terr.	BAL	24,50	41,00	36,50	20,00
Area Esterna	SUE	15,50	900,00	375,50	260,00
Autorimessa	AUT	33,00	74,50	66,50	42,00
Servizi	SER	3	2	2	3
Stato Manutentivo	STM	2	3	3	3
Stato Man Edificio	STE	3	4	4	4
Piano	P	0	0	0	0
Ascensore	ASC	0	0	0	0
Classe Energetica	CE	D	D	E	E

Prezzi Marginali

caratteristica					
prezzo	PRZ				
data	DAT	136,64	224,97	179,15	
Sup Principale	SUP	888,00	888,00	888,00	
Sup Balconi e Terr.	BAL	266,40	266,40	266,40	
Area Esterna	SUE	88,80	88,80	88,80	
Autorimessa	AUT	444,00	444,00	444,00	
Servizi	SER	8.000,00	8.000,00	8.000,00	
Stato Manutentivo	STM	46.250,00	43.125,00	48.500,00	
Stato Man Edificio	STE	4.919,08	8.099,08	6.449,37	
Piano	P	819,85	1.349,85	1.074,90	
Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	
Classe Energetica	CE	1,89	0,00	2,97	

Tabella di valutazione

caratteristica					
prezzo	PRZ	163.969,20	269.969,35	214.979,16	
data	DAT	-1.093,13	-224,97	-537,45	
Sup Principale	SUP	240.390,48	251.490,48	232.398,48	
Sup Balconi e Terr.	BAL	-1.198,80	-5.594,40	-4.395,60	
Area Esterna	SUE	21.711,60	-56.832,00	-10.256,40	
Autorimessa	AUT	3.996,00	-14.430,00	-10.878,00	
Servizi	SER	0,00	8.000,00	8.000,00	
Stato Manutentivo	STM	46.250,00	0,00	0,00	
Stato Man Edificio	STE	4.919,08	0,00	0,00	
Piano	P	0,00	0,00	0,00	
Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00	
Classe Energetica	CE	-3.490,68	0,00	5.752,21	
		475.453,75	452.378,46	435.062,40	

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA V_{mMCA} :

Valore medio stimato MCA	454.298,20	€
	V_{mMCA}	1.120,67 €/MQ
divergenza	9,3%	FALSO

- Il secondo procedimento di stima adotta la metodologia del confronto dei prezzi di mercato, così come rilevati dai 2 Osservatori nazionali: OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agencia delle Entrate-Territorio; Borsino Immobiliare della CC.I.AA. di Vicenza, entrambi aggiornati al più recente semestre di rilevamento.

Le caratteristiche peculiari dell'immobile che influiscono nella formazione del valore sono:

- le dimensioni (superficie equivalente lorda)
- l'altezza dei locali
- la distribuzione interna
- la posizione
- lo stato di conservazione e qualità della costruzione

Ad ogni caratteristica viene attribuito un coefficiente di adeguamento del prezzo medio determinato su basi statistiche nazionali. Nel caso in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche del bene, di seguito vengono riportati i coefficienti adottati per omogeneizzare il subject ai prezzi medi.

- la vetustà (eventuale, se riferita alla ristrutturazione più recente)

La tabella seguente riporta i prezzi rilevati dagli Osservatori:

Sarego						
CC.I.AA. Provincia Vicenza						
nuovo o ristrutturato a da ristrutturare (senza box singoli (5x3))						
	min	max	min	max	min	max
zona B1	1.100	1.250	500	900	10.000	20.000
resto territorio	1050	1250	350	700	10000	12.000
vetustà anni	737	812				
	29					
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo	valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x mes		
		min	max	min	max	
ville e villini	normale	1.200	1.450	0	0	
abit. Civili	ottimo	1.200	1.600	0	0	
vetustà anni	normale	837	1.012	0	0	

Il valore del subject viene quindi determinato sulla base del prezzo medio rilevato dagli Osservatori moltiplicato per il coefficiente di adeguamento ed, eventualmente, il coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà dell'immobile riferito alla più recente ristrutturazione generale.

11.2 Valutazione Corpi

Corpo A-B

Prezzo medio unitario Osservatori		=	€ 849,30
caratteristica			coeff. adeg.
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, superiori media per una abitazione bicamere		1,20
altezza	>=2,70 nella norma; terra <>2,20		1,00
distribuzione	ben distribuito e di agevole arredabilità		1,00
posizione	si trova in zona centrale, comoda ai servi pubblici, ben connesso con la viabilità a rapido scorrimento della SP500		1,00
stato di conservazione	l'edificio risale al 1990; ma risulta ben mantenuto e con finiture di qualità medio alta		1,00
Coefficiente complessivo			1,04
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff caratter.	849,30	coeff 1,04	€ 883,28 €/MQ

Il valore complessivo dell'immobile, determinato con il metodo degli adeguamenti dei prezzi medi, risulta quindi dal valore unitario moltiplicato per la sua superficie commerciale, da cui:

valore /mq MCA	1.120,67
valore /mq OMI	883,28
valore medio	1001,97
valore arrotondato	1.002,00

e quindi:

A. abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione piano terra	125,36	€ 1.002,00	€ 125.610,72
abitazione piano primo	125,20	€ 1.002,00	€ 125.450,40
accessori piano primo	21,00	€ 1.002,00	€ 21.042,00
accessori piano interrato	81,58	€ 1.002,00	€ 81.738,15
portico	6,00	€ 1.002,00	€ 6.012,00
area di corte 2%	1,94	€ 1.002,00	€ 1.940,87
area di corte 10%	16,32	€ 1.002,00	€ 16.347,63
	377,39		€ 378.141,77
- Valore corpo:			€ 378.141,77
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 378.141,77
quota		3/6	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 189.070,89

Corpo B

B. garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
garage	21,00	€ 1.002,00	€ 21.042,00
	21,00		
- Valore corpo:			€ 21.042,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 21.042,00
quota		3/6	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 10.521,00

11.3 Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	377,39	€ 378.141,77	€ 189.070,89
B	garage	21,00	€ 21.042,00	€ 10.521,00
		398,39	€ 399.183,77	€ 199.591,89

11.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:	€ 29.938,78
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Prezzo base d'asta del lotto	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 169.653,10
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 169.653,10

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

12.1 Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile NON è comodamente divisibile.

12.2 Giudizio di vendibilità:

Considerata la zona centrale dell'abitato comunale, urbanisticamente con buona edificazione, di discreto valore paesaggistico, ben connessa con la viabilità primaria della SP 500 (300m), vicino all'abitato di Lonigo; l'immobile in ottimo stato di conservazione, il pignoramento per la quota di 1/2 della proprietà, si ritiene che l'immobile abbia una vendibilità: scarsa

12.3 Fonti di informazione:

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Sarego, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare Camera di Commercio Industria e Artigianato di Vicenza 2021; Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori O.M.I.); Immobiliare.it, Tecnocasa.it

12.4 Forme di pubblicità:

ai sensi dell'art. 190 cpc: siti Internet all'indirizzo www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" edizione provinciale, nonché, per estratto, sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza"

13. CONCLUSIONI VALUTATIVE:

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzosa per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, sia pari a:

VALORE del LOTTO 001 arrotondato

€ 169.600,00

centosessantanovemilaseicento/00 euro

con l'onere di riferire senza alcuna costrizione o condizionamento e di avere operato con diligenza e in scienza e coscienza, al solo scopo di rispondere nel modo più chiaro ed esaustivo al quesito posto dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Con osservanza



Relazione lotto 001 creata in data 06.10.2021
Codice documento: E 21-124-001-perizia

L'esperto stimatore
Arch Giovanni Comin

A seguire le tabelle dei due Osservatori Immobiliari di riferimento citati.

Geopoi (fonte: http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi)

via Dante Alighieri, 28 -
36040 Sarago (VI)

ZONA B/1



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno - Semestre

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1000	L	0	0	
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1400	L	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	1200	1450	L	0	0	

Borsa Immobiliare CC.I.AA. di VICENZA 1° semestre anno 2021

Compravendita

N.B.: i prezzi, indicati in €/mq, si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli di natura reale o obbligatoria e riguardano singole unità abitative e non interi complessi immobiliari.

Per calcolare la diminuzione del valore degli immobili usati, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona e poiché vi è una netta differenza tra nuovo costruito (il cui riferimento è in generale il valore massimo della forcilla) e il ristrutturato a nuovo che tendenzialmente non può avere caratteristiche pari al nuovo in termini di rispetto di normative anti-sismiche, energetiche ed ambientali. Da questi dati ogni estimatore estrapola tutte le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile (orientamento, piano, numero di unità, vista, presenza di servizi, qualità costruttiva ecc.) per giungere alla determinazione specifica dell'immobile considerato. **Per gli immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.**

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max

SARCEDO

zona unica	1.125	1.325	425	600	5.500	10.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

SAREGO

zona unica	1.100	1.250	350	450	7.000	9.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

SCHIO

1. zona centrale o di pregio	1.175	1.575	450	775	8.000	11.500
2. resto del territorio	1.050	1.325	375	800	7.000	10.500

SOSSANO

zona unica	1.050	1.250	400	525	6.500	9.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	-------

SOVIZZO

zona unica	1.325	1.700	375	650	9.000	13.000
------------	-------	-------	-----	-----	-------	--------

TEZZE SUL BRENTA

zona unica	925	1.175	350	575	5.500	9.500
------------	-----	-------	-----	-----	-------	-------

THIENE

1. zona centrale o di pregio	1.475	1.825	575	825	12.000	15.000
2. resto del territorio	1.175	1.425	425	675	6.000	11.000

*** fine ***