

Procedura di Liquidazione Art.14 ter L.S. 3/2012
Prot. n. **41/2020** - LOTTO **001** di **002**

Gestore di Composizione della Crisi: Dott.ssa GIULIANA LIOTARD
Pec *********

**IMMOBILE RESIDENZIALE AFFIANCATO
CON TERRENI PERTINENZIALI
SITO A SCHIO - VI -
LOCALITA' TRETTO - CONTRA' LAITA civ. 5**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

*L'Esperto
Patrizia Jorio
architetto
file sottoscritto digitalmente*

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura di Liquidazione Art.14 ter L.S. 3/2012
Prot. n. **41/2020** - LOTTO **001 di 002**

Gestore di Composizione della Crisi: Dott.ssa **GIULIANA LIOTARD**

Esperto: arch. **PATRIZIA JORIO**

Diritto (cfr pag.3)	piena proprietà della quota di ½ - pp. nn. 1033 - 1022 - 1027 - 1028 piena proprietà della quota di ¼ - pp. nn. 1023 - 1029
Tipologia bene (cfr pag. 3)	Immobile residenziale affiancato con terreni pertinenziali
Ubicazione (cfr pag. 3)	SCHIO (VI) Località Tretto – Contrà Laita civ. 5
Lotti (cfr pag. 3)	001 di 002
Occupazione (cfr pag. 4)	libero - non agibile
Titolo di occupazione (cfr pag. 4)	-----
Stato (cfr pag. 5)	scarso
Problemi particolari (cfr pag. 5):	cedimento coperto - dichiarazione di inagibilità
Dati Catastali attuali (cfr pag. 6)	C.F. COMUNE DI SCHIO sezione TRETTO foglio 6° - particella n. 1033 – A/4 cl. 1 - 5 vani sup. 75/82 mq R.C. €111,04 C.T. COMUNE DI SCHIO sezione TRETTO foglio 6° - particella n. 1022 Prato Arb. cl. 3 mq 15 R.D. € 0,03 R.A. € 0,02 - particella n. 1023 Prato Arb. cl. 3 mq 45 R.D. € 0,09 R.A. € 0,07 - particella n. 1027 Prato Arb. cl. 2 mq 135 R.D. € 0,35 R.A. € 0,35 - particella n. 1028 Prato Arb. cl. 2 mq 35 R.D. € 0,09 R.A. € 0,09 - particella n. 1029 Prato Arb. cl. 2 mq 14 R.D. € 0,04 R.A. € 0,04 L'immobile sorge su terreno così censito: C.T. COMUNE DI SCHIO sezione TRETTO foglio 6° - particella n. 1033 ENTE URBANO di mq 123
Situazione urb./ediliz. (cfr pag. 7 – 8)	-----
Metri quadrati (cfr pag. 11)	circa mq 105 commerciali
Valore di mercato (cfr pag. 13)	per l'intero € 14.000,00 - quota proprietà Diego Fontana € 7.000,00 - valore quota al netto delle decurtazioni € 5.600,00 offerta minima € 4.200,00
Comparabili reperiti (cfr Allegato 5)	A 02.02.2021 € 17.000,00 – B 21.10.2019 € 200,00 C 26.06.2019 € 37.000,00 – D 29.04.2021 € 40.000,00
ALLEGATI:	<ol style="list-style-type: none">1. <i>Visure e planimetrie catastali</i>2. <i>Visure ipotecarie</i>3. <i>Atti di provenienza</i>4. <i>Dichiarazione ULSS7</i>5. <i>Schede valutazione</i>

Beni a SCHIO (VI) Loc. Tretto Contrà Laita civ. 5

1. SOGGETTO INCARICATO DELLA VALUTAZIONE

Il soggetto incaricato della valutazione è l'architetto PATRIZIA JORIO, iscritta all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Vicenza, Sezione A/a al n. 598, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 969, con studio in Vicenza, Piazza del Castello n. 18, C.F. JROPRZ60H54L840W e p. IVA 01906530249.

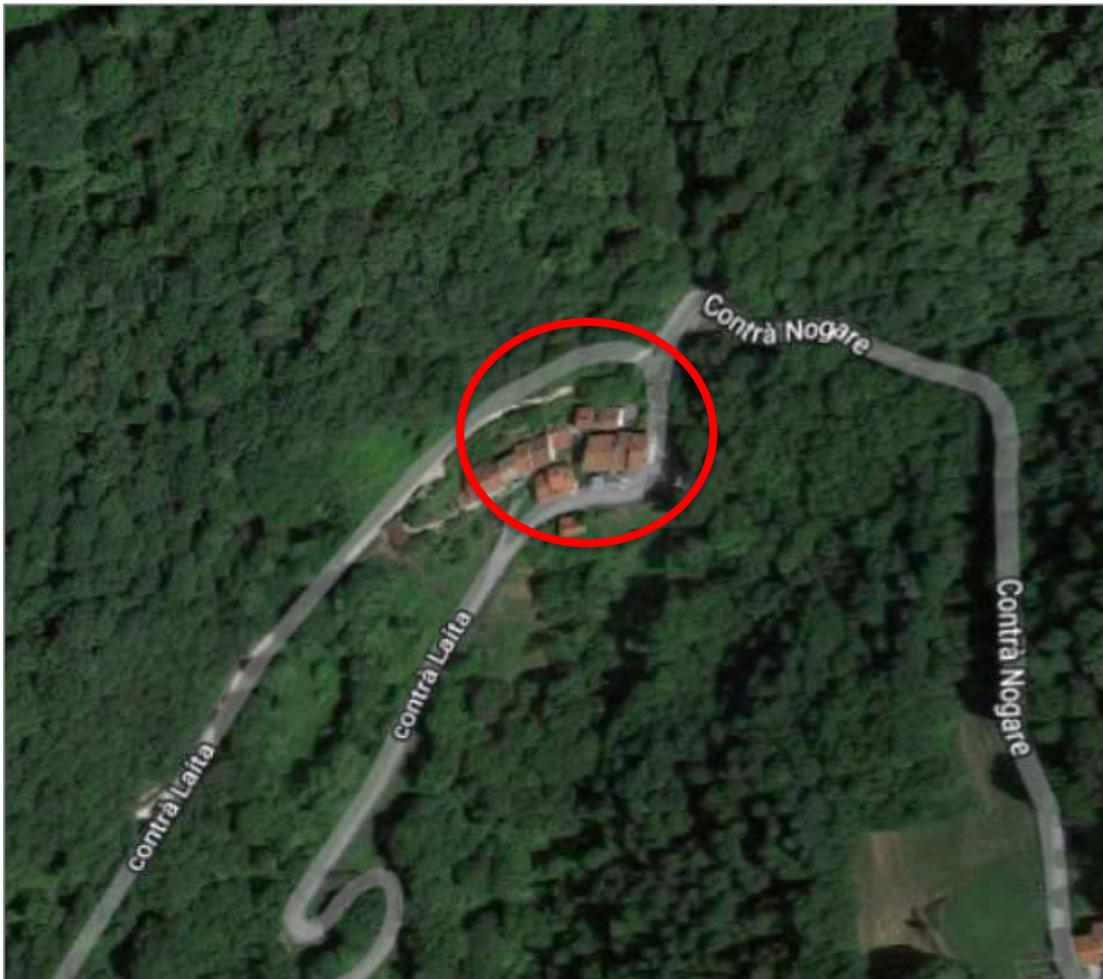
2. INCARICO E INFORMAZIONI GENERALI

L'incarico affidato alla scrivente è quello di **stabilire il più probabile prezzo di mercato degli immobili oggetto di valutazione.**

3. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Immobile residenziale affiancato con terreni pertinenziali, sito in Comune di Schio Loc. Tretto (VI) Contrà Laita civ. 5.

- piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ delle particelle nn. 1033, 1022, 1027, 1028
- piena proprietà della quota di $\frac{1}{4}$ delle particelle nn. 1023, 1029.



Ortofoto

4. STATO DI POSSESSO

L'immobile all'atto del sopralluogo, svolto in data 10.05.2022, risulta libero e inagibile.

5. DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è costituito da un'abitazione affiancata terra/cielo con terreni pertinenziali in zona montuosa alla periferia Nord di Schio, Comune di circa 38.600 abitanti a 30 km a Nord-Ovest dal capoluogo di Provincia Vicenza.

Caratteristiche zona: pianeggiante, residenziale a traffico locale in zona periferica in assenza di parcheggi pubblici.

Servizi della zona: la zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; scarsamente dotata per quanto riguarda i principali servizi che si trovano concentrati nel centro comunale.

Caratteristiche zone limitrofe: rurali montuose.

Collegamenti pubblici (km): autobus (5), Tangenziale (6), autostrada A37 Thiene (17), ferrovia Stazione di Schio (9).



La viabilità di accesso

La sua costruzione risale al secolo scorso in un contesto di corte rurale della Contrà Laita di Tretto; ha accesso pedonale dalla piccola corte esclusiva con servitù attraverso proprietà di terzi. La pertinenza non è recintata ed è costituita da corte esclusiva sui due fronti e da un piccolo appezzamento a fianco della vicina strada di accesso.



Vista del borgo rurale



I terreni

L'abitazione si sviluppa su un quattro piani sovrapposti terra/cielo; valutato lo stato fatiscente non è stato possibile ispezionare l'interno in sicurezza e pertanto la disposizione interna viene desunta dalle planimetrie catastali.

Al piano terra (h = 2,43 circa) sono ubicati ingresso/ cucina; al piano primo (h = 2,13 circa) e secondo (h = 2,31 circa) una camera per livello, al piano terzo soffitta mansardata (h = 2,15/1,22-1,13 circa) con coperto in parte crollato.

Sono del tutto mancanti impianti e finiture interne ed esterne e il complesso versa in un generale stato di abbandono che ha comportato il crollo di una parte del coperto.



L'accesso pedonale



La facciata principale

Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica):

Va verificata la messa in sicurezza considerate anche le promiscuità della corte. Il complesso dovrà essere oggetto di un intervento generale di ristrutturazione per poter essere reso abitabile (vedi certificato allegato).



Il coperto

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio Servizi Catastali e intestato a:

per la piena proprietà per ½ in regime di separazione dei beni
nato a ***** (VI) il ***** C.F. *****

per la piena proprietà per ½ in regime di separazione dei beni
nata a ***** (VI) il ***** C.F. *****

C.F COMUNE DI SCHIO sezione TRETTO foglio 6°

- particella n. **1033** – A/4 classe 1 consistenza 5 vani

L'immobile sorge su terreno così censito:

C.T. COMUNE DI SCHIO sezione TRETTO foglio 6°

- particella n. **1033** ENTE URBANO di mq 123
- particella n. **1022** Prato Arborato di mq 15
- particella n. **1027** Prato Arborato di mq 135
- particella n. **1028** Prato Arborato di mq 35

per la piena proprietà per ¼ in regime di separazione dei beni
nato a ***** (VI) il ***** C.F. *****

per la piena proprietà per ¼ in regime di separazione dei beni
nata a ***** (VI) il ***** C.F. *****

per la piena proprietà per ½ in regime di separazione dei beni
nato a ***** (VI) il ***** C.F. *****

C.T. COMUNE DI SCHIO sezione TRETTO foglio 6°

- particella n. **1023** Prato Arborato di mq 45
- particella n. **1029** Prato Arborato di mq 14

Variazioni storiche:

Per la continuità storica dei terreni si precisa che:

- le particelle nn. **1022** Prato Arborato di mq 15 e **1023** Prato Arborato di mq 45 derivano da **FRAZIONAMENTO n. 267493.1/2009 del 03.09.2009** Pratica n. **VI0267493** che ha

variato/soppresso la particella n. 845 di mq 90 di tale consistenza da data anteriore al ventennio (**IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30.06.1974**)

- le particelle nn. **1027** Prato Arborato di mq 135, **1028** Prato Arborato di mq 35 e **1029** Prato Arborato di mq 14 derivano da **FRAZIONAMENTO n. 267493.1/2009 del 03.09.2009** Pratica n. **VI0267493** che ha variato/soppresso la particella n. 846 di mq 403 di tale consistenza da data anteriore al ventennio (**IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30.06.1974**)
- la particella n. **1033** ENTE URBANO di mq 123 deriva da **FRAZIONAMENTO n. 267493.1/2009 del 03.09.2009** Pratica n. **VI0267493** che ha variato/soppresso la particella n. 847 di mq 77 di tale consistenza da data anteriore al ventennio (**IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30.06.1974**) costituendo la particella n. 1031 FABBRICATO RURALE di mq 40 contestualmente soppressa con **TIPO MAPPALE** dando origine alla particella n. 1033 ENTE URBANO di mq 40 che sempre con contestuale soppressione delle particelle nn. 1024 e 1030 ha generato l'attuale immobile.

Per la continuità storica dei fabbricati si precisa che la particella n. **1033 A/4** è di tale consistenza in seguito a **COSTITUZIONE del 19.04.2011 n. 2068.1/2011** Pratica n. **VI0181262**.

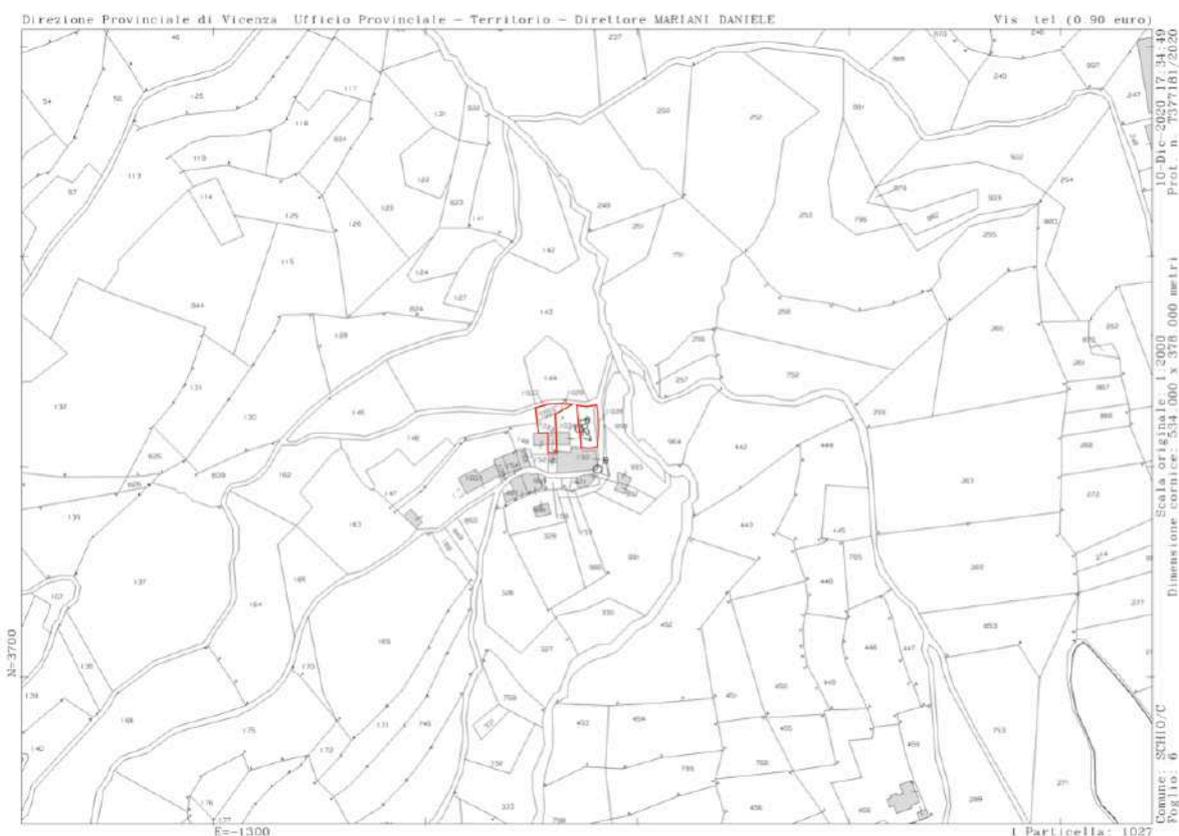
Giudizio di regolarità/Docfa:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: considerata la mancanza dei presupposti di sicurezza non è stato possibile effettuare il sopralluogo all'interno dell'immobile.

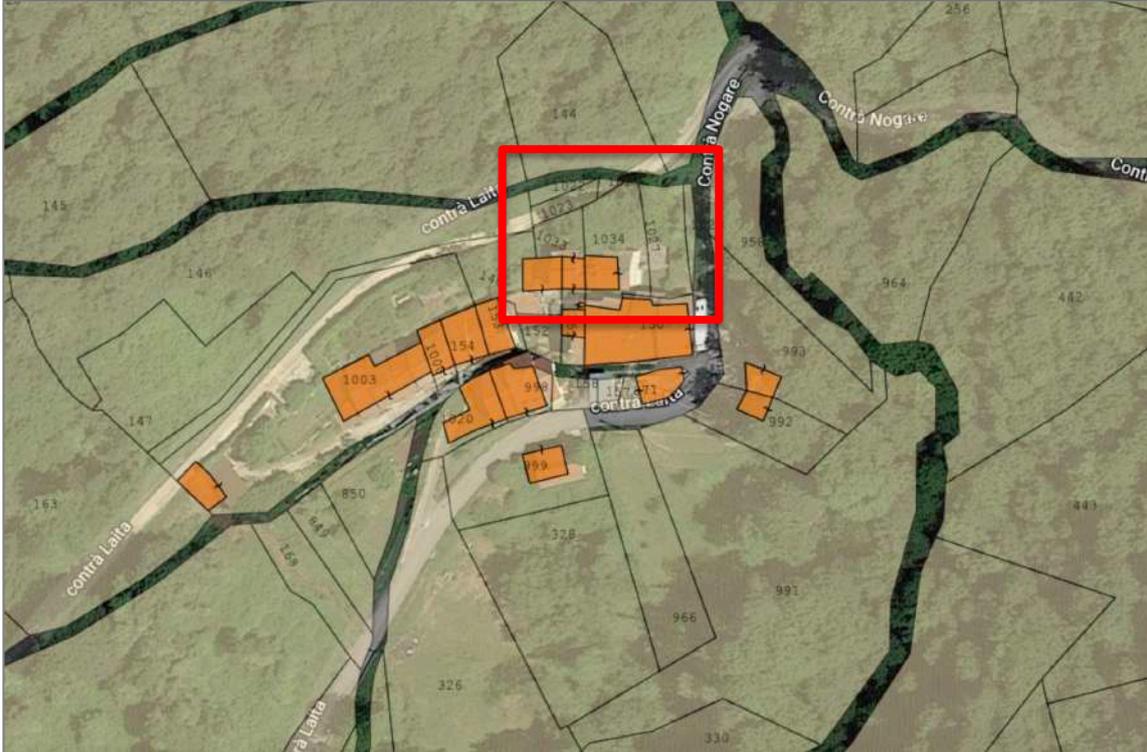
Non sono stati eseguiti rilievi strumentali per la verifica dei confini e, come risulta dalla mappa estratta da *formaps*, la sovrapposizione tra i confini catastali e quelli in loco presenta alcune incongruenze.

Confini di proprietà secondo la mappa del C.T. delle particelle nn. **1022 - 1023 - 1029 - 1033** in senso N.E.S.O.: strada, particelle nn. 1034, 150, 15, 148, 146.

Confini di proprietà secondo la mappa del C.T. delle particelle nn. **1027 - 1028** in senso N.E.S.O.: strada su due lati, particelle nn. 150, 1034.



Mappa catastale

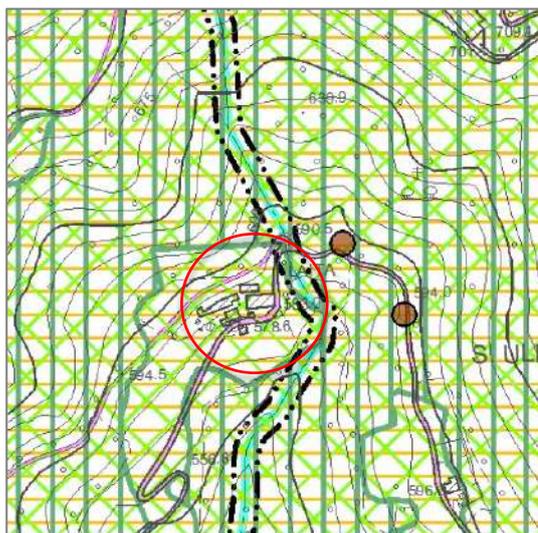


Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale (Formaps)

7. URBANISTICA E EDILIZIA

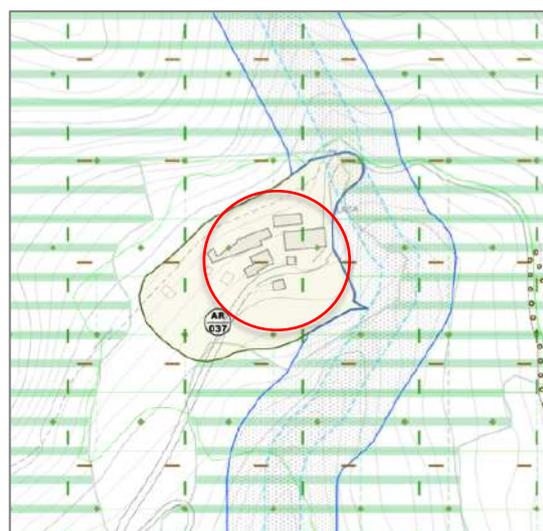
Il Comune di Schio è dotato di P.A.T.I. ratificato con Decreto del Presidente della Provincia di Vicenza n. 2 in data 19.10.2016 e P.I. approvato con Delibera di C.C. n. 13 del 25.03.2019 e aggiornato con D.D. n. 790 del 22.07.2022, che classifica l'area su cui sorge l'immobile in z.t.o. *Centri Storici Rurali AR/037* (Art. 3.8 N.T.O.) soggetta a *Vincolo idrogeologico-forestale*.

Come dichiarato in atto l'immobile è stato costruito anteriormente al 01.09.1967 (*n.d.r. al di fuori del centro abitato*).



Vincolo idrogeologico-forestale
R.D.L. 30.12.13, n. 3267

Estratto P.A.T.I. – Vincoli



Centri Storici Rurali - AR

Estratto P.I. – Zonizzazione

8. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA - ATTUALI PROPRIETARI

Elenco dei proprietari nel ventennio (da verificare con relazione ipocatastale ventennale):

nato a ******(VI) il ******C.F. *****

nata a ******(VI) il ******C.F. *****

coniugi in comunione legale dei beni come dichiarato in atto

Proprietari dal 30.04.1993 in forza di:

- atto di compravendita a firma di Massimo Carraro Notaio in Schio in data **30.04.1993** ai nn. **29876** di rep.

- a carico di

nata a ******(VI) il ******C.F. *****

nato a ******(VI) il ******C.F. *****

nato a ******(VI) il ******C.F. *****

nata a ******(VI) il ******C.F. *****

nata a ******(VI) il ******C.F. *****

- trascritto a VICENZA - sez. di SCHIO in data **27.05.1993** ai nn. **3514/2778** RG/RP

Beni per la piena proprietà di ½:

C.T. COMUNE DI SCHIO TRETTO foglio 6°

- particella n. **845** prato arb. di are 0.90
- particella n. **846** prato arb. di are 4.03
- particella n. **847** fabbricato rurale di are 0.77 con diritto alla corte p.n. 152
- particella n. **848** fabbricato rurale di are 0.20 con diritto alla corte p.n. 152

nato a ******(VI) il ******C.F. *****

nata a ******(VI) il ******C.F. *****

separati legalmente come dichiarato in atto

Proprietari dal 10.05.2013 in forza di:

- atto di divisione a firma di Alberto Bonato Notaio in Schio in data **10.05.2013** ai nn. **23379/12696** di rep./racc.

- a carico/a favore di

nato a ******(VI) il ******C.F. *****

nata a ******(VI) il ******C.F. *****

nato a ******(VI) il ******C.F. *****

nata a ******(VI) il ******C.F. *****

- trascritto a VICENZA - sez. di SCHIO in data **14.05.2013** ai nn. **4270/3095** RG/RP

Beni per la piena proprietà di ½ ciascuno:

C.F. COMUNE DI SCHIO - Sezione di TRETTO foglio 6°

- particella n. **1033** A/4 vani 5
- C.T. COMUNE DI SCHIO - Sezione di TRETTO foglio 6°
- particella n. **1022 (ex 845)** di are 0.15
- particella n. **1027 (ex 846)** di are 1.35

- particella n. **1028 (ex 846)** di are 0.35
n.b. Le particelle 1023 e 1029 (che consistono in strada di accesso) rimangono in quota indivisa di ¼ ciascuno.

9. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (da verificare con relazione ipocatastale ventennale):

Iscrizione derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

- a favore di

- a carico di

- atto a firma di **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A.** in data **22.02.2017** rep. n. **1425/12417**

- iscritto a VICENZA - sez. di SCHIO in data **02.03.2017** ai nn. **2123/289/RP**

Importo ipoteca: € 86.067,92

Importo capitale: € 43.033,96

Beni colpiti (oltre ad altri):

C.T. COMUNE DI SCHIO - sez. TRETTO foglio 6°

- particella n. **1023** di mq 45 per la piena proprietà della quota di ¼
 - particella n. **1022** di mq 15 per la piena proprietà della quota di ½
 - particella n. **1027** di mq 135 per la piena proprietà della quota di ½
 - particella n. **1028** di mq 35 per la piena proprietà della quota di ½
- C.F. COMUNE DI SCHIO foglio 6°
- particella n. **1033** A/4 vani 5 per la piena proprietà della quota di ½

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Pertinenze: -----

Usufrutto, uso, abitazione: -----

Servitù: -----

Convenzioni edilizie: -----

Vincoli storico-artistici: -----

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: -----

Prelazione agraria: -----

Altri vincoli o oneri: -----

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: -----

Non sono state fornite le ricevute relative al pagamento delle imposte sugli immobili (IMU – TASI) per quanto eventualmente dovuto.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo di valutazione:

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.

I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare:

International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Nel caso in oggetto la valutazione viene effettuata utilizzando la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo ha lo scopo di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Esso si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Sono state selezionate più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) *analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;*
- 2) *raccolta dati (fonte Conservatoria=Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;*
- 3) *scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;*
- 4) *calcolo e compilazione della tabella dei dati;*
- 5) *calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;*
- 6) *costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;*
- 7) *sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene;*
- 8) *conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.*

Osservazione del mercato immobiliare	
L'immobile in esame (Subject) è localizzato a SCHIO loc. TRETTO in zona R2 Extraurbana AREE AGRICOLE COLLINARI (NORD). I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati nella periferia del comune. Il mercato è quello dell'usato recente o da ristrutturare, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per nuova abitazione.	
<p>Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:</p> <p>Si sono considerati n. 4 comparabili oggetto di compravendita in un periodo relativo ultimi due anni. I comparabili sono ubicati nel foglio n. 6 in cui è inserito il Subject o nei fogli limitrofi n. 7 - 8. Tutti i comparabili appartengono alle categorie catastali A/3 e A/4. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D è superiore al 5 %, quindi si è applicata la media aritmetica fra i prezzi connotati fra i due comparabili A - C, la cui divergenza è inferiore al 5%, secondo quanto previsto dagli Standard IVS - EVS.</p>	

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	SCHIO LOC. TRETTO	Ubicazione	Contrà Laita	n°5		
Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 1 - 2 - 3	Edificato anni primi '900		
Tipologia	L'immobile è costituito da abitazione fatiscente, in cortina edilizia di vecchio borgo rurale, distribuita su quattro piani sovrapposti terra/cielo con piccola corte di accesso e area esclusiva sul retro costituita da terreno in forte pendenza in zona montuosa. Al piano terra (h = 2,43 circa) troviamo ingressi/cucina; al piano primo (h = 2,13 circa) e secondo (h = 2,31 circa) una camera per livello, al piano terzo soffitta mansardata (h = 2,15/1,22-1,13 circa) con coperto in parte crollato. Completano il compendio quote di piccoli appezzamenti di terreno limitrofi.					
	Comune	folio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	
	SCHIO LOC. TRETTO	6	1033	cat. A/4	€ 111,04	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione				1	
	1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo	SEL Mq	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	82,00	100%	82,00	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Lavanderia C.T.	LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	24,00	50%	12,00	Quantitativa
	Deposito	DEP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	106,00	10%	10,60	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO		2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE	APE			5	Quantitativa
Affacci	AFF			2	Quantitativa	
	Superficie commerciale				104,60 Mq.	
Attuali intestati	FONTANA DIEGO nato a TRETTO (VI) il 25/05/1963 C.F. FNTDGI63E25L3940 Proprietà per 1/2 abitazione Proprietà per 1/2 terreni pp. nn. 1022 - 1027 - 1028 totali mq 185 Proprietà per 1/4 terreni pp. nn. 1023 - 1029 totali mq 59					
Data formazione prezzo	30/11/22					
n. bagni in dotazione	0					

TABELLA DEI DATI						
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	SCHIO LOC. TRETTO			Contrà Laita	n°5
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Subject	
						
	Contrà Bonati n°5	Contrà Bonati n°9	C.rà Sant'Ulderico n°31	via Pozzani di Sotto n°20	Contrà Laita n°5	
Prezzo totale (euro)	€ 17.000,00	€ 200,00	€ 37.000,00	€ 40.000,00		
Data (mesi)	02/02/21	21/10/19	26/06/19	29/04/21	30/11/22	
Superficie principale (m ²) SEL	105,00	168,07	103,00	101,95	82,00	
Balconi Portico (m ²)	26,84	0,00	11,13	13,31	0,00	
Cantina/ripostiglio (m ²)	17,39	0,00	17,61	34,87	0,00	
Lavanderia C.T. (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Soffitta (m ²)	55,12	0,00	0,00	54,94	24,00	
Deposito (m ²)	0,00	0,00	0,00	57,63	0,00	
Posto auto scoperto (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m ²) 10%	41,67	14,79	103,00	24,65	106,00	
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	47,00	0,00	0,00	
Bagni	0	0	1	1	0	
Livello di piano (n)	T - 1 - 2	T - 1 - 2 - 3	S1 - 1	T - 1 - 2	T - 1 - 2 - 3	
Stato di manutenzione (n)*	1	1	3	1	1	
Att. di Prest. Energ. APE**	G	G	G	G	G	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2	2	3	2	2	
Superficie commerciale	153,47	169,55	126,38	182,13	104,60	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI									
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto								
	Comparabile A	Comparabile B		Comparabile C	Comparabile D		Subject		
Prezzo totale (euro)	€ 17.000,00	€ 200,00		€ 37.000,00	€ 40.000,00		-		
Data (mesi)	22,20	-€ 345,95	37,87	-€ 6,94	41,77	-€ 1.416,59	19,33	-€ 708,89	
Superficie principale (m ²)	105,00	-€ 2.547,66	168,07	-€ 9.533,80	103,00	-€ 2.326,13	101,95	-€ 2.209,82	82,00
Balconi/portico (m ²)	26,84	-€ 891,90	0,00	€ 0,00	11,13	-€ 369,85	13,31	-€ 442,30	0,00
Cantina/ripostiglio (m ²)	17,39	-€ 963,13	0,00	€ 0,00	17,61	-€ 975,31	34,87	-€ 1.931,24	0,00
Lavanderia e C.T. (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta (m ²)	55,12	-€ 1.723,55	0,00	€ 1.329,22	0,00	€ 1.329,22	54,94	-€ 1.713,58	24,00
deposito (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	57,63	-€ 3.191,78	0,00
Posto auto scoperto (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	41,67	€ 712,57	14,79	€ 1.010,31	103,00	€ 33,23	24,65	€ 901,10	106,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	47,00	-€ 104,12	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni*	0	€ 0,00	0	€ 0,00	1	-€ 1.800,00	1	-€ 1.800,00	0
Stato di manutenzione (n)	1	€ 0,00	1	€ 0,00	3	-€ 20.000,00	1	€ 0,00	1
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	1	€ 185,00	2	€ 400,00	0
Att. di Prest. Energ. APE**	G		G		G		G		G
N. AFFACCI	2		2		3		2		2
	€ 11.240,38		-€ 7.001,21		€ 11.555,44		€ 29.303,49		

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C - D	non compar.
Valore unitario €/m ²	

DIVERGENZA	160,7%
FALSO	< 5 %

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - C	€ 11.397,91
Valore unitario €/m ²	€ 108,97

DIVERGENZA	2,8%
VERO	< 5 %

Premesso che il metodo di stima è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere eseguita con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrico mediante gli IVS. Si determina quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno **valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni** che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta particolari dotazioni, mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità catastali ed edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario.

Valore di mercato attribuito: tenuto conto di quanto sopra indicato, si è definito il più probabile valore di mercato del bene indicato come segue:

Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE ORDINARIO arr.:	€	11.400,00
Quota di ½ in capo a * * * * *	€	5.700,00
AGGIUNTE		
Proprietà per ½ terreni pp. nn. 1022-1027-1028 mq 185	€	1.024,60
Proprietà per ¼ terreni pp. nn. 1023 -1029 totali mq 59	€	163,38
DETRAZIONI		
• nessuna	€	0,00
VALORE DI MERCATO Quota arr.:	€	7.000,00
• 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 imposte/spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: <u>da € 0,00 a € 1.000.000,00:</u> riduzione 15%+5% trattandosi di quota su € 7.000,00		
Valore quota al netto delle decurtazioni	€	5.600,00

VALORE A BASE D'ASTA:

**Il valore a base d'asta del bene è stimato in
€ 5.600,00 (euro cinquemilaseicento/00).**

Offerta minima 75% di € 5.600,00 € 4.200,00

Vicenza, 12 dicembre 2022

Il Tecnico incaricato
Patrizia Jorio
architetto
file sottoscritto digitalmente