

TRIBUNALE DI VICENZA
PROCEDURE CONCURSUALI

Liquidazione Giudiziale n. 59/2023

Ditta: -----

Giudice delegato: Dott.ssa Paola Cazzola

Curatore: Dott. Franco Camerra

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

**Appartamento al piano terra-rialzato con cantina al piano seminterrato
e due autorimesse esterne al piano terra
siti nel complesso immobiliare denominato “Condominio Tenente Pivato”
in Via Tenente Pivato n.4 a MAROSTICA (VI)**



Tecnico incaricato: Arch. Agostino Tempestilli

iscritto all'Albo Architetti della provincia di Vicenza al N. 1227

iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 1210

con studio a Vicenza, via Brigata Granatieri di Sardegna n.7

telefono/fax: 0444966205 - cell.: 3290553174

e-mail: arch.tempestilli@gmail.com

PEC: agostino.tempestilli@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA PERIZIA**TRIBUNALE DI VICENZA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 59/2023**

Ditta: -----

Giudice: Dott.ssa Paola Cazzola

Curatore: Dott. Franco Camerra

Perito immobiliare: Arch. Agostino Tempestilli

Diritto pignorato: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente a:

APPARTAMENTO al piano terra-rialzato con due autorimesse al piano terra e una cantina al piano seminterrato

Tipologia bene: Immobile a destinazione residenziale.

Ubicazione: sito in via Tenente Pivato n.4 – Scala B int. 3 a MAROSTICA (VI)

Dati catastali attuali:

gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati – Comune di MAROSTICA (VI) come segue:

• **Appartamento p. terra-rialzato e cantina p.seminterrato****Comune di MAROSTICA (VI) – C.F. foglio n. 9 - m.n.347 sub 2 Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, sup. cat. mq. 194, rendita € 890,89;**

intestato a: ----- nato a -----il -----C.F.: -----

per la **quota di 1/1** della piena proprietà.• **Autorimessa p. terra****Comune di MAROSTICA (VI) – C.F. foglio n. 9 - m.n.879 sub 2 Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 20 mq., sup. cat. mq. 20, rendita € 56,81;**

intestato a: ----- nato a -----il -----C.F.: -----

per la **quota di 1/1** della piena proprietà.• **Autorimessa p. terra (posto auto su autorimessa tripla)****Comune di MAROSTICA (VI) – C.F. foglio n. 9 - m.n.879 sub 18 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq., sup. cat. mq. 18, rendita € 36,41;**

intestato a: ----- nato a -----il -----C.F.: -----

per la **quota di 1/1** della piena proprietà.

Alle unità immobiliari di cui sopra competono le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Metri quadri: mq. 218,86 commerciali.**Stato di manutenzione:** medio.**Situazione urbanistico/edilizia:** non si rilevano difformità urbanistico/edilizie.**Situazione catastale:** non si rilevano difformità catastali.**Valore di mercato: € 193.519,50****Valore di vendita forzata proposto con detrazioni: € 174.000,00****Vendibilità/appetibilità:** buona.

INDICE:

Cap. 1	Identificazione diritti e beni	pag. 5
Cap. 2	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 7
Cap. 3	Identificazione catastale degli immobili	pag. 14
Cap. 4	Ricostruzione atti di provenienza	pag. 15
Cap. 5	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	pag. 15
Cap. 6	Stato di possesso – spese condominiali	pag. 16
Cap. 7	Urbanistica - titoli edilizi	pag. 17
Cap. 8	Valutazione e stima degli immobili	pag. 18

ELENCO ALLEGATI:

1. Inquadramento territoriale e posizione immobile nella zona;
2. Inquadramento catastale e sovrapposizione ortofoto/mappa;
3. Mappa catastale con immobile evidenziato;
4. Visura catastale appartamento e cantina – Marostica CF fg 9 mn 347 sub 2;
5. Visura catastale autorimessa– Marostica CF fg 9 mn 879 sub 2;
6. Visura catastale autorimessa – Marostica CF fg 9 mn 879 sub 18;
7. Planimetria catastale appartamento e cantina – Marostica CF fg 9 mn 347 sub 2;
8. Planimetria catastale autorimessa– Marostica CF fg 9 mn 879 sub 2;
9. Planimetria catastale autorimessa – Marostica CF fg 9 mn 879 sub 18;;
10. Pianta appartamento – piano terra rialzato;
11. Pianta cantina – piano seminterrato;
12. Pianta autorimesse – piano terra;
13. Licenza edilizia n. 1702 del 06-08-1968;
14. Nulla osta 1785-7646 del 29-11-1968;
15. Nulla osta 1955-3704 del 12-06-1969;
16. Licenza edilizia n. 2309 del 23-12-1970;
17. Licenza edilizia n. 2458 del 27-05-1971;
18. Abitabilità alloggi del 12-06-1972;
19. Licenza edilizia per recinzione n. 2819 del 26-07-1972;
20. Agibilità autorimesse del 02-11-1973;
21. Concessione edilizia in sanatoria del 26-08-1992;
22. Concessione edilizia in sanatoria per autorimesse del 05-10-1997;
23. Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA) presentata il 22-07-2017;
24. Atto di provenienza del 16-12-1992;
25. Atto di permuta autorimessa del 11-04-2021;
26. Nota di trascrizione Decreto trasferimento autorimessa m.n.879 sub18;
27. Scheda immobile da valutare - Subject;
28. Scheda immobile comparabile A;
29. Scheda immobile comparabile B;
30. Scheda immobile comparabile C;
- 31.n Documentazione fotografica.

Nota Bene preliminare:

si precisa che **non** sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, nonché verifiche tecniche sullo stato dei vari impianti, in quanto non oggetto di incarico.

Le superfici sono state ricavate dalle misurazioni manuali effettuate in loco e pertanto potrebbero essere suscettibili di variazioni a seguito di rilievi effettuati con strumentazioni elettroniche più esatte, comunque ai fini della presente perizia le misure rilevate manualmente sono sufficienti per stabilire il più probabile valore degli immobili. I disegni della presente perizia sono sostanzialmente esatti, ma potrebbero esserci alcune differenze dimensionali dei fabbricati di lieve entità, che comunque non variano la consistenza sostanziale dell'immobile ai fini della valutazione dello stesso. Ogni specifica attività di verifica dimensionale degli immobili, tramite rilievo con strumentazione di precisione, competerà all'aggiudicatario, che potrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene prima dell'offerta di acquisto.

Si evidenzia, inoltre che, ai fini della presente perizia, non sono stati eseguiti sondaggi geognostici e controlli di vario tipo dei terreni per verificare tipologia, qualità e condizione dei terreni stessi.

Sia il sottoscritto che il Curatore non potranno garantire l'assenza di vizi e difetti, sia visibili che occulti.

L'immobile viene acquistato a corpo "visto e piaciuto" dal futuro acquirente, il quale non potrà chiedere in futuro alcun risarcimento sia al sottoscritto che al curatore della Liquidazione Giudiziale per eventuali di vizi e difetti, sia visibili che occulti.

Si considerano a carico del futuro acquirente e ricompresi nell'abbattimento del 10% di cui sopra anche tutti gli eventuali costi aggiuntivi di qualsiasi genere non previsti nella presente perizia (regolarizzazioni varie, condoni, sanatorie, demolizioni, variazioni, bonifiche, spese tecniche, ecc...). Se tali costi totali supereranno l'importo corrispondente all'abbattimento del 10% del valore di mercato, la parte eccedente sarà a carico del futuro acquirente che non potrà chiedere danni o risarcimenti (nonché agire legalmente) sia al sottoscritto perito immobiliare che al Curatore della Liquidazione Giudiziale.

Infine, si precisa che il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura concorsuale non potranno quindi impiegarsi per altri scopi.

CAP. 1

IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI

Diritto: diritto reale relativo ad 1/1 della **piena proprietà**.

Bene: Appartamento al piano terra-rialzato (scala B - int.3) con cantina al piano seminterrato e due autorimesse esterne.

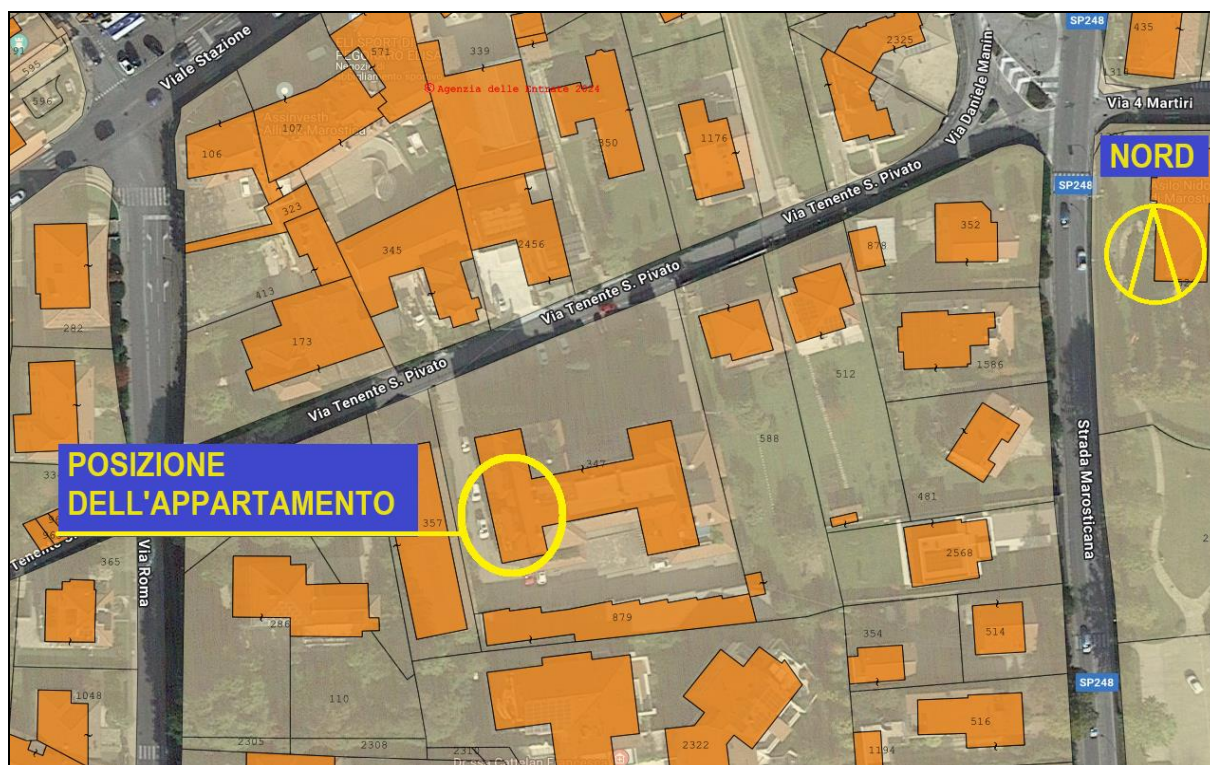
Ubicazione: accesso pedonale e carrabile da **Via Tenente Pivato n.4 a MAROSTICA (VI)**



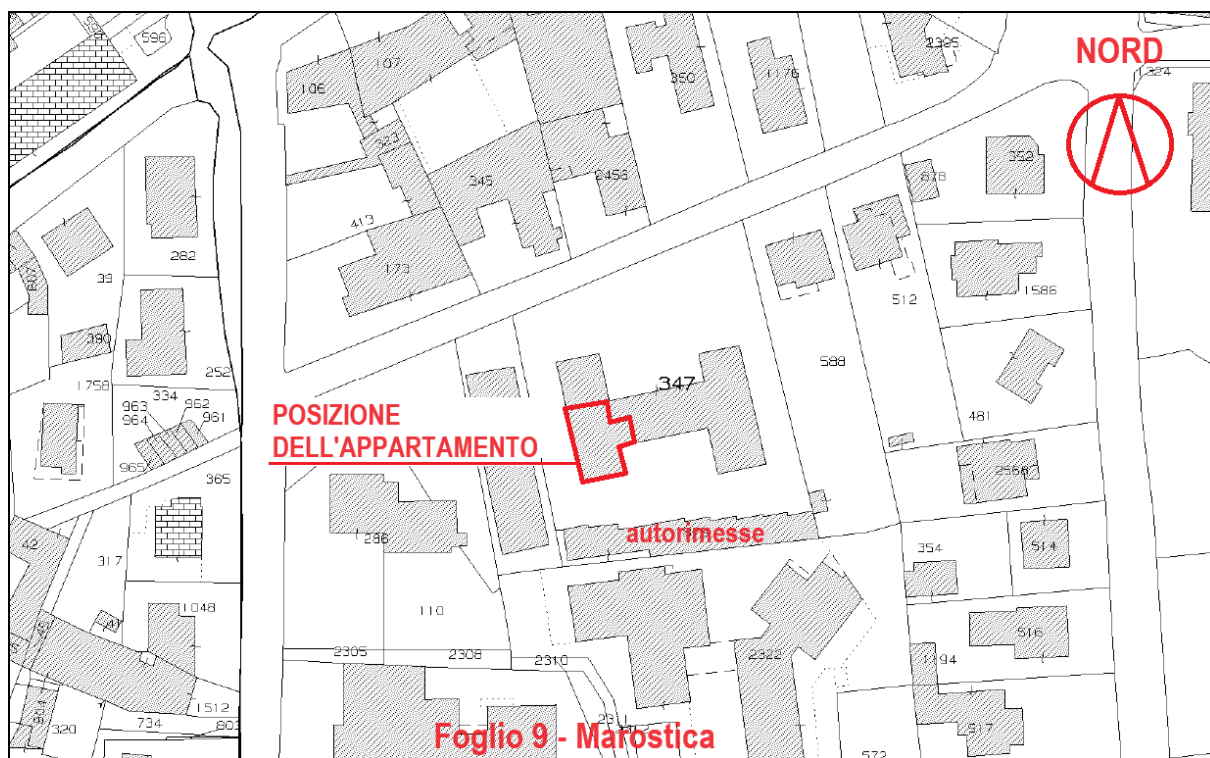
Inquadramento territoriale - posizione immobile a sud del centro storico



Immobile evidenziato in giallo – accesso da Via Tenente S. Pivato n. 4



Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale



Perimetro degli immobili evidenziato su mappa catastale di Marostica – foglio 9

CAP. 2 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO**Contesto:**

Gli immobili sono situati in zona molto vicina al centro storico a sud di Marostica (VI). La zona è caratterizzata da immobili a destinazione prevalentemente residenziale, tutti i servizi principali sono ubicati in prossimità del centro cittadino.

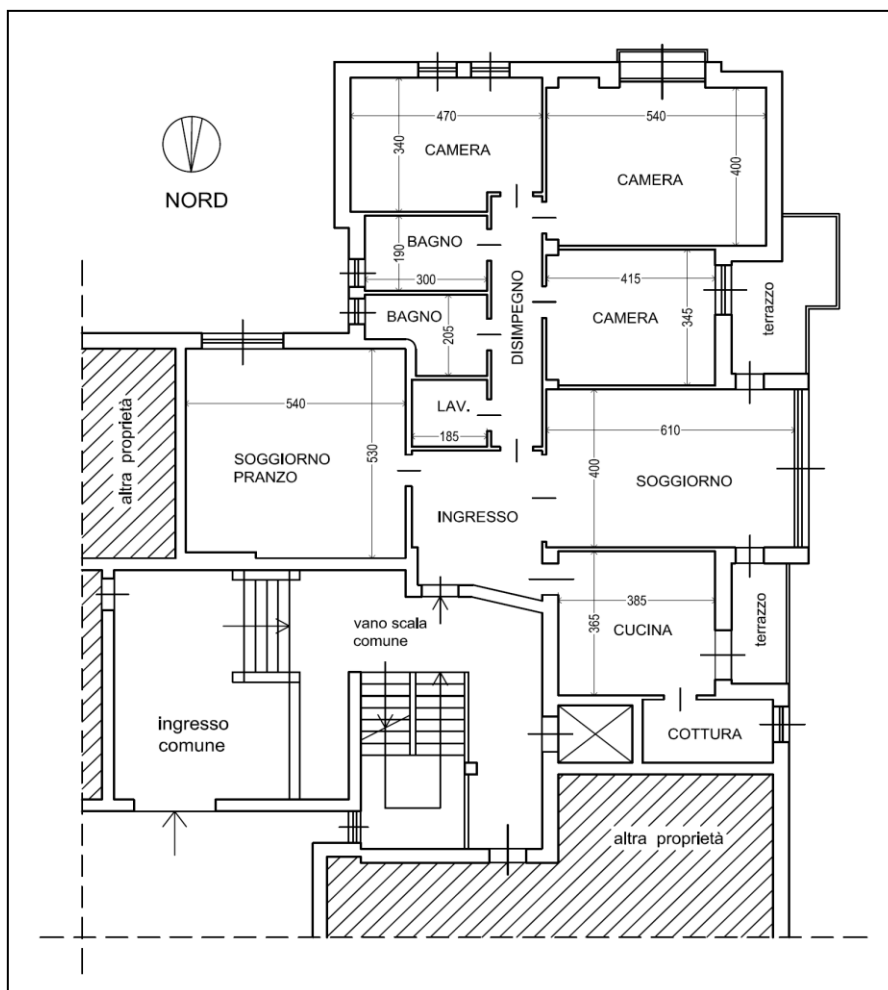
Immobile:

Trattasi di un **appartamento al piano terra-rialzato** - scala B, interno 3 - situato in un complesso immobiliare condominiale residenziale denominato "Condominio Tenente Pivato", costruito negli anni 1969/1972, che si sviluppa su 5 piani fuori terra abitativi ed un piano seminterrato dove sono situate le cantine. Le autorimesse sono ubicate al piano terra, lungo il confine lato sud dell'area esterna condominiale. Il complesso residenziale ha un giardino condominiale comune sul lato nord.

L'immobile è composto da:

PIANO TERRA-RIALZATO – (h. ml.2,80): un ingresso di circa mq. 11,05, un soggiorno di circa mq. 24,40, una cucina abitabile di circa mq. 14,05, una zona cottura di circa mq. 5,10, una terrazza lato ovest collegata a cucina e soggiorno di circa mq. 4,30, un soggiorno-pranzo di circa mq. 28,60, un corridoio di circa mq. 7,90, una lavanderia di circa mq. 3,10, un bagno di circa mq. 5,00, un bagno di circa mq. 5,70, una camera di circa mq. 14,30, una camera di circa mq. 21,60, una camera di circa mq. 15,30, un terrazzo di circa mq. 7,90.

(N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri).

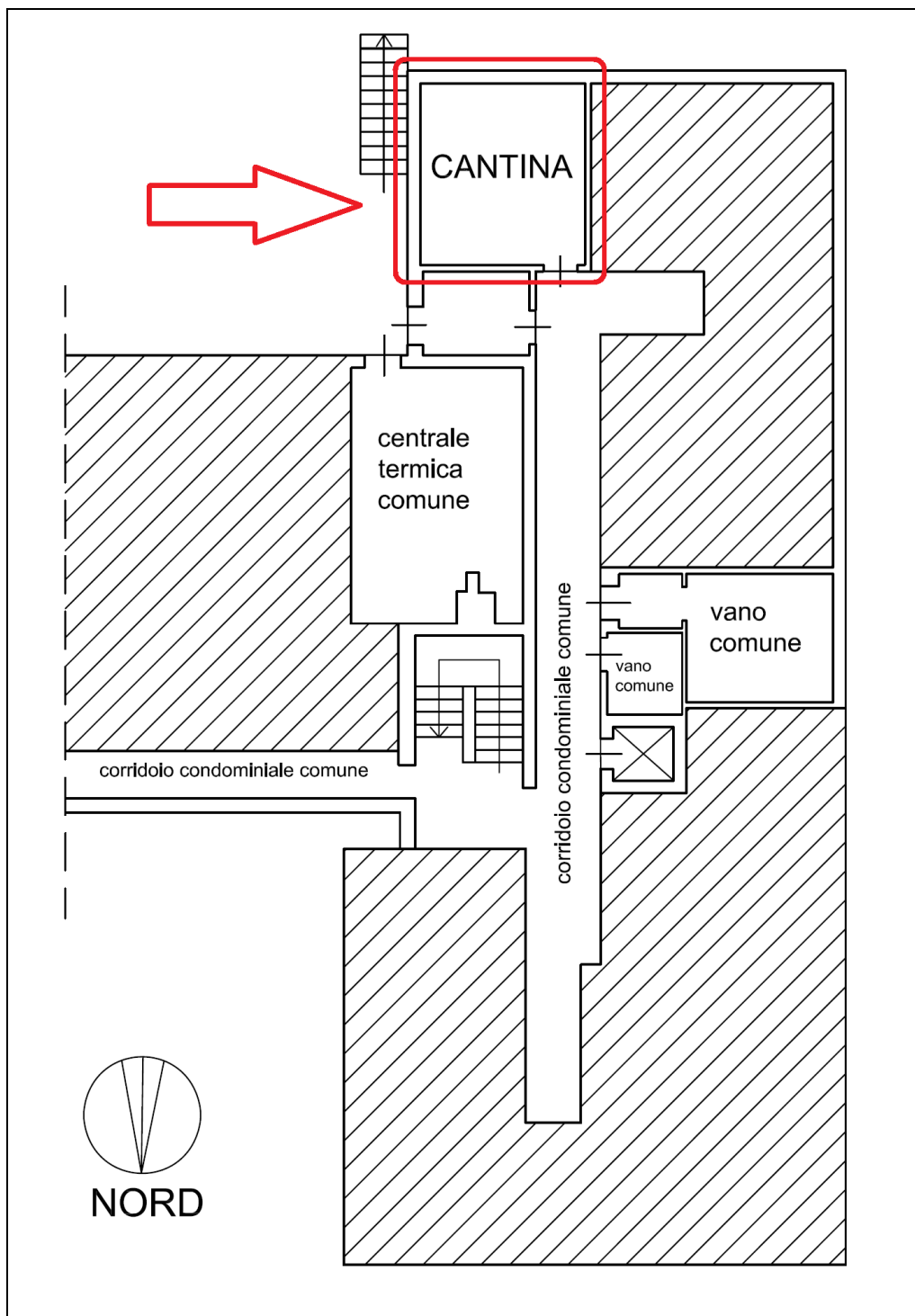


Pianta appartamento piano terra-rialzato (m.n.347 sub2)

PIANO SEMINTERRATO -CANTINA – (h. ml. 3,20):

una stanza cantina-deposito di circa mq. 16,70.

(N.B.: la superficie è netta escluso muri).



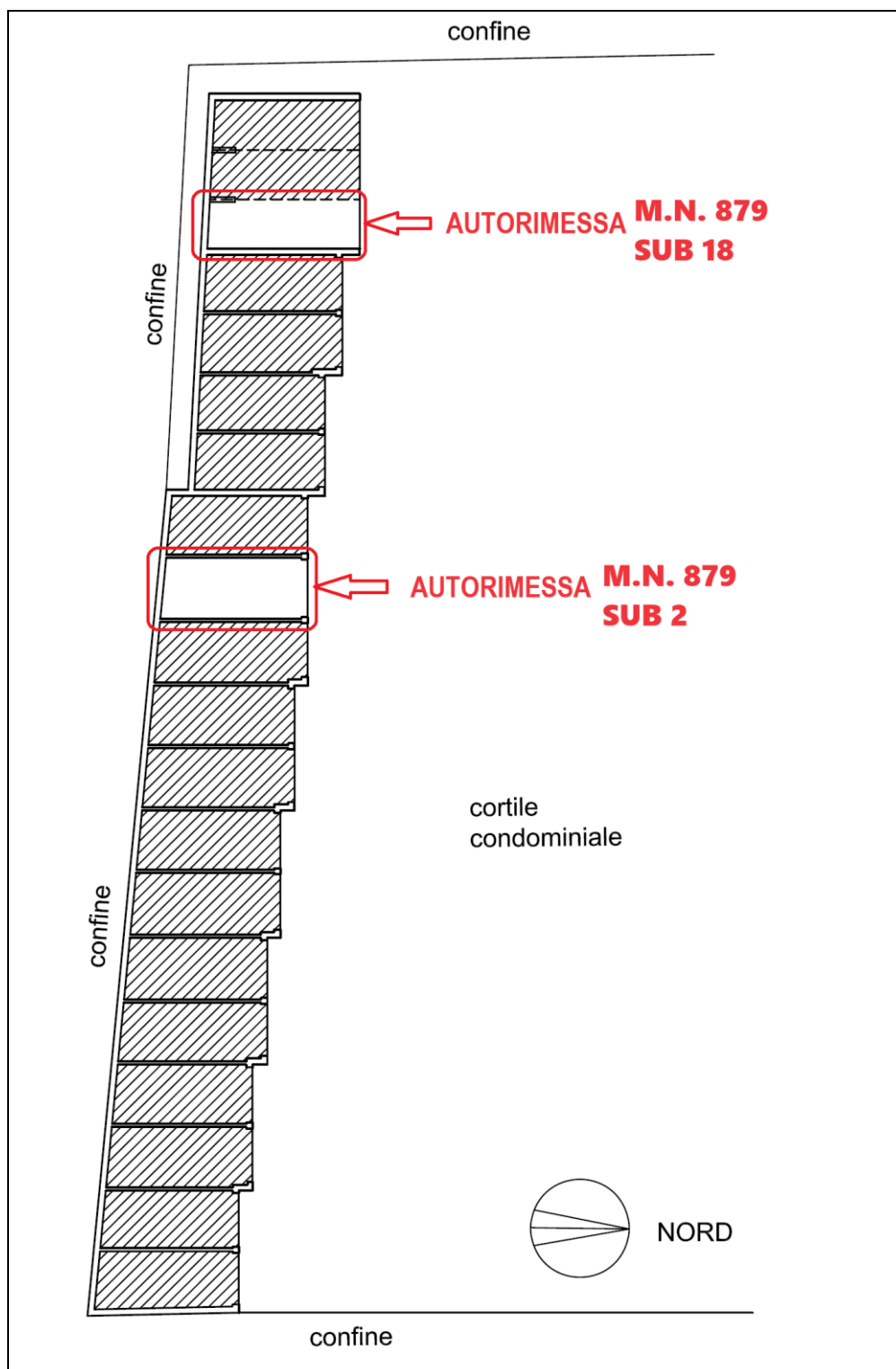
Pianta cantina al piano seminterrato (m.n.347 sub2)

PIANO TERRA -AUTORIMESSE

una autorimessa (m.n.879 sub 18) di circa mq. 15,60 (si specifica che trattasi di posto auto coperto in autorimessa comune costituita da tre posti macchina, con unico basculante comune);

una autorimessa singola (m.n.879 sub 2) di circa mq. 19,50;

(N.B.: le superfici sono nette escluso muri).



Pianta autorimesse al piano terra (m.n. 879 sub 2 e sub18)

Tabella superfici SEL (Superficie Esterna Lorda)

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficienti	Sup. Commerciale
Appartamento	186,50	1,00	186,50
Balconi-terrazzi	12,20	0,30	3,66
Cantina - depositi	20,30	0,50	10,15
Autorimessa	37,10	0,50	18,55
Totale			sup. commerciale mq. 218,86

Caratteristiche costruttive

Portoncino ingresso: in legno del tipo di sicurezza, condizioni: medie.

Infissi esterni: in legno con vetrocamera, tapparelle avvolgibili all'esterno, condizioni: buone.

Infissi interni: porte in legno, condizioni medie.

Pareti esterne: laterizio, rivestimento interno: intonaco civile tinteggiato, condizioni medie; rivestimento esterno: intonaco pitturato, condizioni: medie.

Pareti interne: tramezze in laterizio intonacate-tinteggiate, condizioni: buone.

Pavim. interna: pavimento in legno nelle camere, in marmo zona giorno, piastrelle nei bagni.

Sanitari: ceramica, condizioni: medie.

Impianto Gas: presente, condizioni: da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.

Impianto elettrico: presente sottotraccia, condizioni: da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.

Impianto idrico: presente sottotraccia, condizioni: da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.

Impianto termico: caldaia autonoma a gas-metano. Impianto da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente o sostituire.

Impianto

climatizzazione: Due unità esterne posizionate ciascuna in una terrazza: dual in zona giorno, trial per le camere da letto. Impianto da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'abitazione è da considerarsi medio.

Certificazione energetica:

Per l'unità immobiliare residenziale in oggetto il sottoscritto ha fatto predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che è stato regolarmente registrato nel portale regionale VENET.

L'A.P.E. è stato emesso in data 16-02-2024, codice identificativo 21162/2024, codice chiave 04b5d7d859, valido fino al 16-02-2034.

La classe energetica risultante è la "E".

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista lato frontale del condominio



Vista facciata ovest dell'appartamento



Vista angolo sud-ovest dell'appartamento



Zona ingresso



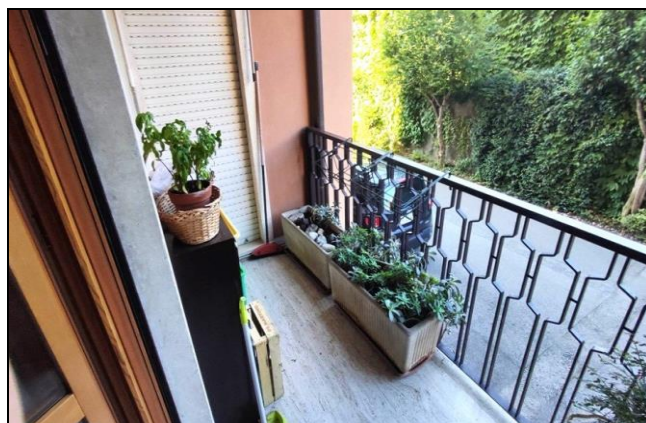
Soggiorno



Cucina



Cucina



Terrazzo collegato alla cucina



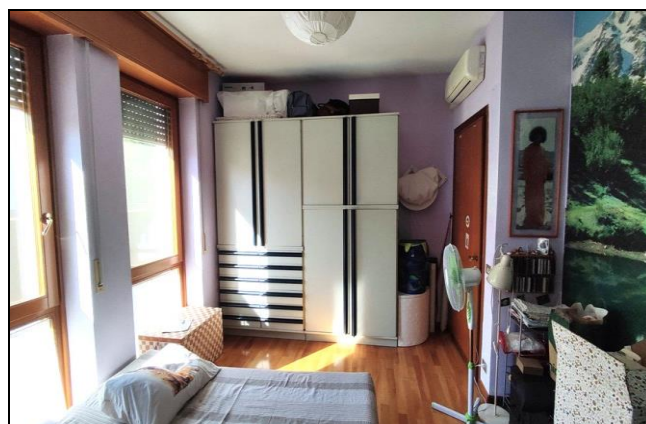
Soggiorno



Camera



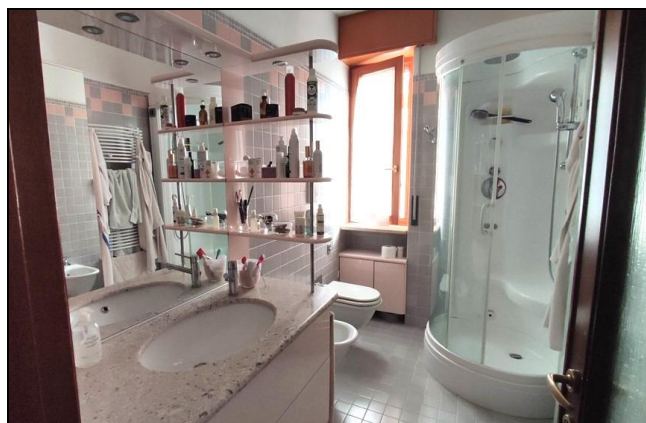
Camera matrimoniale



Camera



Bagno



Bagno



Cantina p. seminterrato



Autorimesse (lato sud dell'area esterna)



Autorimessa m.n. 879 sub 2



Autorimessa (posto auto) m.n. 879 sub 18

CAP. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**Dati catastali attuali:**

gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati – Comune di MAROSTICA (VI) come segue:

- **Appartamento p. terra-rialzato e cantina p.seminterrato**

Comune di MAROSTICA (VI) – C.F. foglio n. 9 - m.n.347 sub 2 Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, sup. cat. mq. 194, rendita € 890,89;

intestato a: ----- nato a -----il -----C.F.: -----

per la **quota di 1/1** della piena proprietà.

- **Autorimessa p. terra**

Comune di MAROSTICA (VI) – C.F. foglio n. 9 - m.n.879 sub 2 Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 20 mq., sup. cat. mq. 20, rendita € 56,81;

intestato a: ----- nato a -----il -----C.F.: -----

per la **quota di 1/1** della piena proprietà.

- **Autorimessa p. terra (posto auto su autorimessa tripla)**

Comune di MAROSTICA (VI) – C.F. foglio n. 9 - m.n.879 sub 18 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 15 mq., sup. cat. mq. 18, rendita € 36,41;

intestato a: ----- nato a -----il -----C.F.: -----

per la **quota di 1/1** della piena proprietà.

Alle unità immobiliari di cui sopra competono le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Confini del m.n. 347 sub 2 appartamento p. terra-rialzato: a Nord appartamento m.n. 347 sub 3 e vano scala comune; ad Est appartamento m.n. 347 sub 1; a Sud parete perimetrale esterna; ad Ovest parete perimetrale esterna.

Confini del m.n. 347 sub 2 cantina p. seminterrato: a Nord corridoio comune; ad Est parete perimetrale esterna; a Sud parete perimetrale esterna; ad Ovest autorimessa sub 11 altra proprietà.

Confini del m.n. 879 sub 2 autorimessa p.terra: a Nord cortile condominiale comune; ad Est autorimessa sub 1 altra proprietà; a Sud muro perimetrale esterno verso m.n. 2322; ad Ovest autorimessa sub 3 altra proprietà.

Confini del m.n. 879 sub 18 autorimessa p.terra (posto auto su autorimessa tripla): a Nord cortile condominiale comune; ad Est autorimessa sub 17 altra proprietà; a Sud muro perimetrale esterno verso m.n. 2322; ad Ovest autorimessa-posto auto sub 19 altra proprietà.

Giudizio di regolarità catastale/Docfa

Da un confronto tra la documentazione e planimetrie catastali depositate in Catasto e l'attuale stato di fatto degli immobili, non si riscontrano irregolarità.

Costi di regolarizzazione catastale

Non sono previsti costi di regolarizzazione catastale a carico del futuro acquirente.

N.B.: eventuali costi imprevisti, di qualsiasi genere, che dovessero emergere sono considerati anch'essi ricompresi nell'abbattimento del 10% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia al sottoscritto Perito che al Curatore.

CAP. 4 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

- Con **Atto di Compravendita del 16-12-1992** rep. n. 17.554 – racc. n. 5.745, Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa, registrato a Bassano del Grappa (VI) il 04-01-1993 al n. 10 mod. 2V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa (VI) in data 07-01-1993 ai n.ri 96 RG e 82 RP. , gli immobili identificati come segue:
 - C.F. Marostica Fg. 9 **mapp.n. 347 sub 2 appartamento**;
 - C.F. Marostica Fg. 9 **mapp.n. 879 sub 15 autorimessa** (successivamente permutata con sub 2);pervenivano al Sig. ----- nato a -----il -----
C.F.: ----- per la quota di 1/1 della piena proprietà.
- Con **Atto di Permuta del 11-04-2001** rep. n. 98.684 – racc. n. 28.277, Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa (VI) in data 02-05-2001 ai n.ri 3964 RG e 2874 RP., **l'autorimessa**, identificata al C.F. Marostica Fg. 9 mapp.n. 879 sub 15, veniva permutata con altra autorimessa identificata al C.F. Marostica Fg. 9 **mapp.n. 879 sub 2**, che perveniva al Sig. ----- nato a -----il -----
C.F.: ----- per la quota di 1/1 della piena proprietà.
- Con **Decreto di trasferimento del 18-03-2002** rep. n. 334 del Tribunale di Vicenza, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa (VI) in data 10-04-2002 ai n.ri 3467 RG e 2543 RP., **l'autorimessa**, identificata al C.F. Marostica Fg. 9 **mapp.n. 879 sub 18**, perveniva al Sig. ----- nato a -----il -----
C.F.: ----- per la quota di 1/1 della piena proprietà.

CAP. 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI (ATTIVI)

- **IPOTECA VOLONTARIA** (attiva)
iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa (VI),
in data 28-08-2014 ai nn. 6420 RG e 931 RP.
derivante da costituzione di contratto di mutuo fondiario stipulato in data 06-08-2014, rep. n. 208860, racc. n. 74920 Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI);
somma totale € 1.500.000,00, capitale € 1.000.000,00.
a favore di:
BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO – CRED. COOP. SOC. COOPERATIVA
con sede a Fara Vicentino (VI), C.F.: 00232120246,
contro:
 - -----**di ----- & C. con sede a Marostica (VI) - C.F.: -----**
per la quota di 1/1 della piena proprietà dei seguenti beni:
 - C.F. Marostica Fg. 12 m.n. 981 – cat. D/8 (non oggetto della presente perizia)
 - C.T. Marostica Fg. 12 m.n. 821 – terreno (non oggetto della presente perizia).
 - -----**nato a -----il -----C.F. -----**
in qualità di terzo datore di ipoteca
per la quota di 1/1 della piena proprietà dei seguenti beni:
 - C.F. Marostica Fg. 9 m.n. 879 sub 2 – cat. C/6 (oggetto della presente perizia);
 - C.F. Marostica Fg. 9 m.n. 879 sub 18 - cat. C/6 (oggetto della presente perizia);
 - C.F. Marostica Fg. 9 m.n. 347 sub 2 – cat. A/2 (oggetto della presente perizia).

- **IPOTECA GIUDIZIALE (attiva)**

iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa

in data 20-01-2023 ai n.ri 631 RG e 67 RP

derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona

del 20-01-2023 rep. n. 59, iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa

in data 20-01-2023 ai n.ri 631 RG e 67 RP,

somma totale € 1.081.550,46, capitale € 1.081.550,46

a favore di:

SOPERIMM SRL con sede a San Giovanni Lupatoto (VR) - cod. fisc. 04493760237,

contro (*per gli immobili della presente perizia*):

Sig. ----- nato a ----- il ----- C.F.: -----

-per la quota di 1/1 della piena proprietà

relativamente agli immobili censiti al C.F. Marostica Fg.9 mapp. 347 sub 2;

-per la quota di 1/1 della piena proprietà

relativamente agli immobili censiti al C.F. Marostica Fg. 9 mapp. 879 subb 2 e 18.

N.B.: dalla suddetta ipoteca sono stati colpiti anche altri immobili di altri proprietari.

- **SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa

in data 10-11-2023 ai n.ri 10802 RG e 7916 RP,

derivante da Sentenza del Tribunale di Vicenza del 18-07-2023 rep. n. 157,

a favore di:

MASSA DEI CREDITORI DI “----- E DEI SOCI ILL. RESP. -----,

contro (*per gli immobili della presente perizia*):

Sig. ----- nato a ----- il ----- C.F.: -----

-per la quota di 1/1 della piena proprietà

relativamente agli immobili censiti al C.F. Marostica Fg.9 mapp. 347 sub 2;

-per la quota di 1/1 della piena proprietà

relativamente agli immobili censiti al C.F. Marostica Fg. 9 mapp. 879 subb 2 e 18.

N.B.: dalla suddetta ipoteca sono stati colpiti anche altri immobili di altri proprietari.

CAP. 6	STATO DI POSSESSO – SPESE CONDOMINIALI
---------------	---

Occupazione

Come da ispezione del sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, gli immobili non sono oggetto di alcun contratto di locazione.

L'appartamento risulta occupato dal proprietario Sig. ----- e dalla moglie.

Spese condominiali:

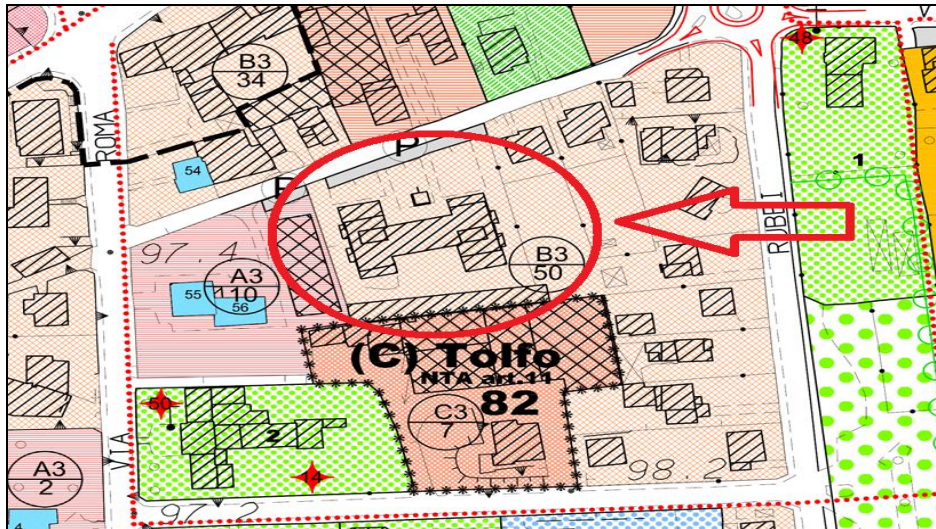
L'amministratore del condominio “Tenente Pivato” è lo studio “Amministrazioni Condomini Piovan” di Cristina Piovan, con ufficio in P.le Trento n.6 a Bassano del Grappa - tel. 0424-529488.

Le spese condominiali ordinarie annue ammontano a circa € 4.500,00 circa, comprese spese per riscaldamento centralizzato.

Si porta a conoscenza che negli Atti di provenienza vengono citati il Regolamento condominiale e la tabella millesimale, entrambi allegati all'Atto – Scrittura privata di data 09-12-1991 rep. n. 12.546 Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa in data 04-01-1992 ai n.ri 112 R.G. e 98 R.P..

CAP. 7**URBANISTICA – TITOLI EDILIZI****Destinazione urbanistica:**

Dal Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Marostica (VI) l'area dove sorgono gli immobili oggetto della presente perizia è classificata ZONA "B3/50" – Residenziale esistente e di completamento ad alta densità, normato dall'art.8 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), come si evince dalla Tav. 13-3-11 "Zone significative" della quale si riporta lo stralcio seguente.



Stralcio della tav. 13-3-11 "zone significative" del P.R.G. vigente a Marostica

Titoli edilizi

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Marostica (VI), l'Ufficio Tecnico del Comune riscontrava le seguenti pratiche edilizie depositate in archivio, relative agli immobili oggetto della seguente perizia:

- Licenza edilizia n. 1702/4528 rilasciata in data 06-08-1968;
- Nulla osta per esecuzione di lavori edili – pratica n. 1785/7646, rilasciato in data 29-11-1968;
- Nulla osta per esecuzione di lavori edili – pratica n. 1955/3704, rilasciato in data 12-06-1969;
- Licenza edilizia prot. n. 7858 e reg. n. 2309 rilasciata in data 23-12-1970;
- Licenza edilizia prot. n. 3225 e reg. n. 2458 rilasciata in data 27-05-1971;
- Dichiarazione di abitabilità per gli alloggi n. 2458 rilasciata in data 12-06-1972;
- Licenza edilizia (per recinzione) prot. n. 5538 e pratica n. 2819 rilasciata in data 26-07-1972;
- Dichiarazione di agibilità per le autorimesse n.1955 di reg. rilasciata in data 02-11-1973;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1436/02/C rilasciata in data 26-08-1992;
- Concessione edilizia in sanatoria – pratica n. 1436 rilasciata in data 05-10-1997;
- Segnalazione Certificata inizio Attività (SCIA) presentata in data 22-03-2017.

Irregolarità edilizie ed urbanistiche

Da un confronto tra i disegni autorizzati depositati in Comune e lo stato di fatto reale dell'immobile, non si riscontrano irregolarità

Costi di regolarizzazione edilizia ed urbanistica

Non sono previsti costi per la regolarizzazione edilizia/urbanistica.

N.B.: eventuali altri costi imprevisi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere in qualsiasi momento, sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 10% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'aggiudicatario/acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia al sottoscritto Perito che al Curatore.

CAP. 8**VALUTAZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI****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) e il metodo dei costi (cost approach).

*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. Immobiliari di Tecnoborsa**.*

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato MCA**.

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche.

Il metodo del confronto 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.

Il valutatore seleziona una o più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare; nel caso specifico si sono prese a confronto alcune recenti compravendite di appartamenti situati nello stesso condominio che comprende l'immobile da valutare. 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.

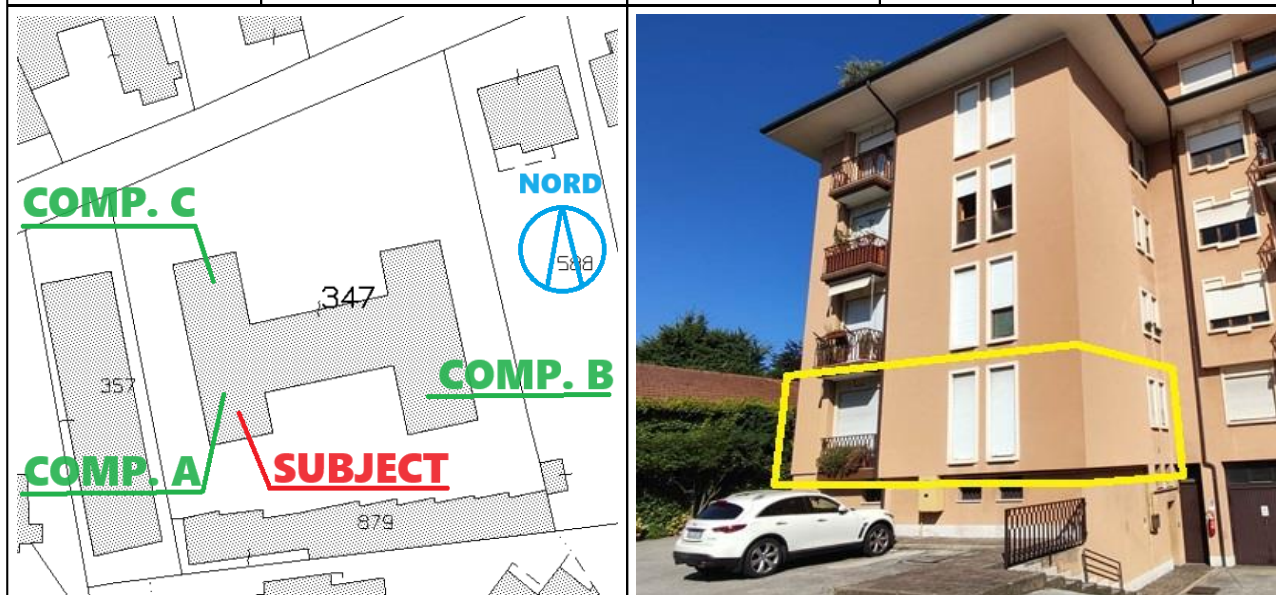
Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

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

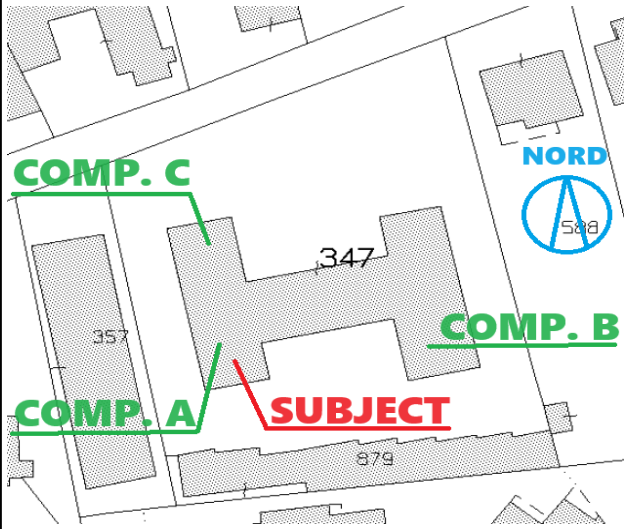
- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione;
- sintesi conclusiva.

SCHEDA IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)

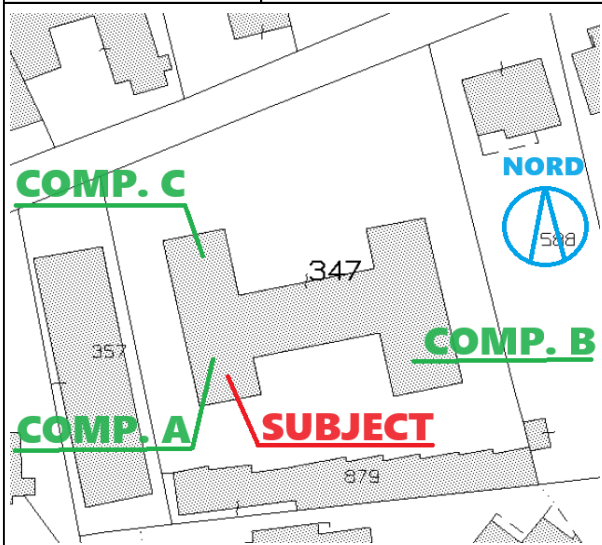
Comune di :	MAROSTICA	Ubicazione	Via Tenente Pivato	n°4
-------------	-----------	------------	--------------------	-----



Descrizione	Unità residenziale	piano	0	edificato-abitabilità 1972		
Tipologia	Appartamento tricamere al piano terra-rialzato con due autorimesse al piano terra e cantina al piano seminterrato					
	Comune	foglio	Mappale e Sub abitazione e cantina		Mappale e Sub autorimessa 1	Mappale e Sub autorimessa 2
	MAROSTICA	9	m.n. 347 sub 2		m.n. 879 sub 2	m.n. 879 sub 18
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					3
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	186,50	100%	186,50	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	12,20	30%	3,66	Quantitativa
	Cantina - dep. int.	CAN	20,30	50%	10,15	Quantitativa
	Sottotetto	SOT	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	37,10	50%	18,55	Quantitativa
	Centrale termica	CEN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino/corte	GIA	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/corte	GIA	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
	Superficie commerciale				218,86	Mq.
Data formazione prezzo	15/02/2024					
n: bagni dotazione	2					

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE A						
Comune di :	MAROSTICA		Ubicazione	Via Tenente Pivato	n°4	
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	2	edificato-abitabilità 1972		
Tipologia	Appartamento tricamere al piano secondo con una autorimessa al piano terra e cantina al piano seminterrato					
	Comune	foglio	Mappale e Sub abitazione	Mappale e Sub cantina	Mappale e Sub autorimessa	
	MAROSTICA	9	m.n. 347 sub 37	m.n.347 sub 38	m.n.879 sub 17	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					3
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	153,10	100%	153,10	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	13,90	30%	4,17	Quantitativa
	Cantina - dep. int.	CAN	16,50	50%	8,25	Quantitativa
	Sottotetto	SOT	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	21,20	50%	10,60	Quantitativa
	Centrale termica	CEN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino/corte	GIA	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/corte	GIA	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
	Superficie commerciale					176,12
Provenienza dato	Atto di compravendita del 28-04-2023 Rep. n. 25.255 Racc. n. 16.099 Notaio Carlo Santamaria Amato di Piovene Rocchette (VI)					
Data formazione prezzo	28/04/2023					
n: bagni dotazione	2					
Prezzo di vendita	€ 160.000,00		(euro centosessantamila/00)			

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE B

Comune di :	MAROSTICA	Ubicazione	Via Tenente Pivato	n°4
				

Descrizione	Unità residenziale		piano	2	edificato-abitabilità 1972	
Tipologia	Appartamento tricamere al piano secondo con una autorimessa al piano terra e cantina al piano seminterrato					
	Comune	foglio	Mappale e Sub abitazione		Mappale e Sub autorimessa	
	MAROSTICA	9	m.n. 347 sub 22		m.n. 879 sub 13	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					4
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	139,70	100%	139,70	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	12,40	30%	3,72	Quantitativa
	Cantina - dep. int.	CAN	19,60	50%	9,80	Quantitativa
	Sottotetto	SOT	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	20,40	50%	10,20	Quantitativa
	Centrale termica	CEN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino/corte	GIA	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/corte	GIA	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
	Superficie commerciale				163,42	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 22-11-2022 Rep. n. 238.617 Racc. n. 96.187 Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI)					
Data formazione prezzo	22/11/2022					
n: bagni dotazione	2					
Prezzo di vendita	€ 185.000,00		(euro centottantacinquemila/00)			

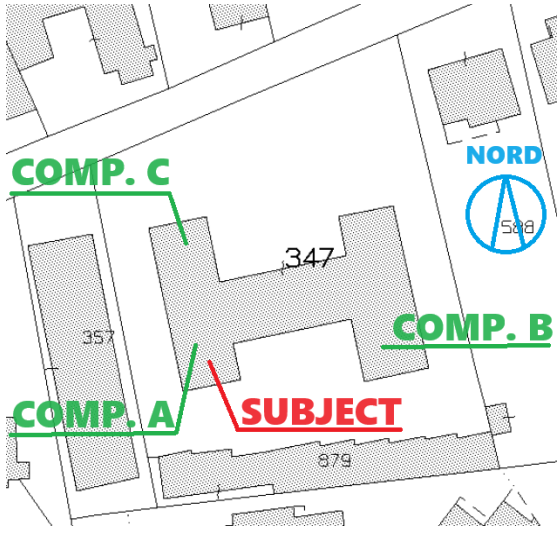
SCHEMA IMMOBILE COMPARABILE C						
Comune di :	MAROSTICA		Ubicazione	Via Tenente Pivato	n°4	
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	2	edificato-abitabilità 1972	
Tipologia	Appartamento tricamere al piano secondo con una autorimessa e cantina al piano seminterrato					
	Comune	foglio	Mappale e Sub abitazione		Mappale e Sub autorimessa	
	MAROSTICA	9	m.n. 347 sub 9		m.n. 347 sub 29	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					3
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	139,70	100%	139,70	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	12,40	30%	3,72	Quantitativa
	Cantina - dep. int.	CAN	16,60	50%	8,30	Quantitativa
	Sottotetto	SOT	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	28,10	50%	14,05	Quantitativa
	Centrale termica	CEN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino/corte	GIA	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/corte	GIA	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
	Superficie commerciale					165,77
Provenienza dato	Atto di compravendita del 10-03-2023 Rep. n. 24.990 Racc. n. 15.916 Notaio Carlo Santamaria Amato di Piovene Rocchette (VI)					
Data formazione prezzo	10/03/2023					
n: bagni dotazione	2					
Prezzo di vendita	€ 155.000,00		(euro centocinquantacinquemila/00)			

TABELLA DEI DATI

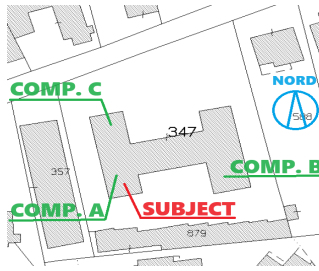
LOCALIZZAZIONE	COMUNE			MAROSTICA								
	Comparabile A			Comparabile B			Comparabile C			Subject		
												
Ubicazione	Via Pivato	Tenente	n°4	Via Pivato	Tenente	n°4	Via Pivato	Tenente	n°4	Via Pivato	Tenente	n°4
Prezzo totale (euro)	€ 160.000,00			€ 185.000,00			€ 155.000,00					
Data (mesi)	28/04/2023			22/11/2022			10/03/2023			15/02/2024		
Superficie principale (m²) SEL	153,10			139,70			139,70			186,50		
Balconi - portici (m²)	13,90			12,40			12,40			12,20		
Cantina -dep. Int. (m²)	16,50			19,60			16,60			20,30		
Sottotetto (m²)	0,00			0,00			0,00			0,00		
Autorimessa (m²)	21,20			20,40			28,10			37,10		
Centrale termica (m²)	0,00			0,00			0,00			0,00		
Giardino / corte (m²) 10%	0,00			0,00			0,00			0,00		
Giardino / corte (m²) 2%	0,00			0,00			0,00			0,00		
Bagni	2			2			2			2		
Livello di piano (n)	2			2			2			0		
Stato manutenzione e finiture (n)*	3			4			3			3		
distanza dal centro	---			---			---			---		
affacci	---			---			---			---		
Qualitativa 1 INQUINAMENTO**	0			0			0			0		
Qualitativa 2 N. AFFACCI	0			0			0			0		
Superficie commerciale	176,12			163,42			165,77			218,86		
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5												
** 0 = non c'è 1 = c'è												
** 0 = assenza di inquinamento 1 = con inquinamento												
Rapporti mercantili						Importo						
Saggio annuo di rivalutazione del prezzo ***						1,00%						
Rapporto mercantile dei balconi, terrazzi e portici						30,00%						
Rapporto mercantile cantina - dep. Int.						50,00%						
Rapporto mercantile del sottotetto						30,00%						
Rapporto mercantile della autorimessa						50,00%						
Rapporto mercantile centrale termica						50,00%						
Rapporto mercantile del giardino / corte 10 %						10,00%						
Rapporto mercantile del giardino / corte 2 %						2,00%						
Saggio del livello di piano						1,00%						
Costi di intervento da un livello al successivo e finiture						€ 50.000,00						
Costo di realizzazione di un bagno						€ 10.000,00						
Costo di un piccolo impianto di condizionamento						€ 3.000,00						
Prezzo medio di un posto auto						€ 3.500,00						

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale (euro)		€ 160.000,00		€ 185.000,00		€ 155.000,00	-
Data (mesi)	9,77	€ 1.302,22	15,00	€ 2.312,50	11,40	€ 1.472,50	
Superficie principale (m ²)	153,10	€ 30.342,95	139,70	€ 42.516,47	139,70	€ 42.516,47	186,50
Balconi - portici (m ²)	13,90	-€ 463,32	12,40	-€ 54,51	12,40	-€ 54,51	12,20
Cantina - depositi (m ²)	20,80	-€ 227,12	19,60	€ 317,97	16,60	€ 1.680,67	20,30
Sottotetto (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	21,20	€ 7.222,35	20,40	€ 7.585,74	28,10	€ 4.088,12	37,10
Posto auto (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	2,00	€ 0,00	2,00	€ 0,00	2,00	€ 0,00	2,00
Stato di manutenzione (n)	3,00	€ 0,00	4,00	-€ 50.000,00	3,00	€ 0,00	3,00
Livello di piano	2,00	-€ 3.200,00	2,00	-€ 3.700,00	2,00	-€ 3.100,00	0,00
INQUINAMENTO**	0		0		0		0
N. AFFACCI	0		0		0		0
		€ 194.977,08		€ 183.978,16		€ 201.603,25	
	VALORE MEDIO con MCA			€ 193.519,50		DIVERGENZA	9,6%
						VERO	<= 10%
* si è considerato una durata anni	35	e vetustà anni	25				
** 0 = assenza di inquinamento 1 = con inquinamento							

pag. 24

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla Liquidazione Giudiziale.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella Liquidazione Giudiziale;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione e Atto di trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data dell'Atto di trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- eventuali futuri costi di qualsiasi genere (a carico per l'acquirente) derivanti da mancate indicazioni di qualsiasi genere non rilevate e/o non riportate nella presente perizia dallo stimatore, pertanto tali costi saranno ricompresi nella percentuale di abbattimento del valore di mercato stimato e se superassero tale percentuale saranno interamente a carico del futuro proprietario che non potrà chiedere risarcimento al perito stimatore ed alla Liquidazione Giudiziale.
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- considerazione dell'assenza di garanzia per vizi.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente perizia si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 10% .**

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, degli immobili oggetto della presente perizia è pari ad € 174.000,00 (arrotondato) come da dettaglio seguente:

Valore degli immobili in libero mercato	€ 193.519,50 –
Ribasso applicato per vendita forzata -10%	€ 19.351,95 =
Valore degli immobili in vendita forzata	€ 174.167,55
<u>Valore a base d'asta (arrotondato)</u>	<u>€ 174.000,00</u>

Giudizio di vendibilità

La vendibilità degli immobili può apparire limitata in riferimento alla situazione congiunturale del mercato immobiliare, visto soprattutto il rialzo dei mutui immobiliari e dell'inflazione costantemente crescente nell'ultimo periodo. Questa situazione ha determinato un rallentamento delle vendite in generale.

Comunque, viste le caratteristiche dell'appartamento, in contesto con giardino condominiale curato, in posizione tranquilla e zona vicina al centro storico nonché a tutti i principali servizi, si ritiene che la vendibilità possa essere considerata buona.

Forme di pubblicità: annunci immobiliari sulla stampa locale, internet.

Giudizio di comoda divisibilità: la ditta in liquidazione giudiziale risulta proprietaria per l'intero dei singoli immobili, pertanto non sussiste la necessità di divisione ed il valore della quota di proprietà coincide con il valore dell'intero.

Vicenza, 04 marzo 2024

Il perito immobiliare
Arch. Agostino Tempestilli