

TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE FALLIMENTI

FALLIMENTO n. 87/2019



Giudice dr. Giulio BORELLA
Curatore dr. Cristiano EBERLE

RAPPORTO DI STIMA
Beni in Lonigo (VI), Via Garibaldi civ. 29

LOTTO 3
Appartamento al piano secondo

Tecnico incaricato: Ing. Massimo Urso
Iscritto all'Albo della provincia di Padova N. 1962
Iscritto all'Albo del Tribunale di VICENZA al N. 1031
C.F. RSUMSM57A27L407Z – P.Iva 02334540248

Con studio in Torri di Quartesolo Via Brescia, 33
Telefono: 0444267471
Fax: 0444267471
Email: massimourso@studioursopanizzon.it
Pec: massimo.urso@ingpec.eu

SCHEMA SINTETICA

LOTTO TRE

FALLIMENTO n. 87/2019

Diritto pignorato: Piena proprietà per l'intero

Tipologia bene: Appartamento al piano secondo

Ubicazione: Comune di Lonigo (VI), Via Garibaldi civ. 29

Dati Catastali attuali:

C.F. – Comune di Lonigo – Foglio 3

Mappale n. 8 sub 6 – categoria A/2 – 6 vani – piano 2 – R.C. € 650,74

Superficie commerciale: circa 110,00 mq

Stato: Sufficiente

Difformità catastali: Si rilevano alcune difformità

Difformità urbanistico edilizie: Si rilevano alcune difformità

Più probabile valore di mercato: € 104.500,00

Prezzo base d'asta: € 84.500,00

Vendibilità/appetibilità: Sufficiente

Motivo: mancanza di garage e/o posto auto esclusivi e presenza di muffe soprattutto nelle camere

Iniziativa di vendita (v. pag. 19): Pubblicità sul sito del Tribunale, Astalegale.net

Occupazione: Libero (al momento del sopralluogo)

Titolo di occupazione: //

Oneri: Non conosciuti

A.P.E.: //

Problemi particolari – informazioni utili – criticità: Si rilevano delle criticità

INDICE ALLEGATI

- All. 1** – Documentazione fotografica;
- All. 2** – Documentazione catastale;
- All. 3** – Titoli Edilizi;
- All. 4** – Provenienza - Atti.

RAPPORTO DI STIMA

(ex art. 568 c.p.c. e art. 173 bis d.a. c.p.c.)

Bene in Comune di Lonigo (VI)
Via Giuseppe Garibaldi civ. 29
Lotto 3

QUESITO

Si premette che l'incarico di **esperto stimatore** dei beni immobili è stato comunicato dal Curatore in data 27.06.2019 a seguito di istanza del 28.05.2019 e autorizzazione del Giudice Delegato in data 12.06.2019.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'esperto ha proceduto con le seguenti operazioni peritali:

Consultazione dei dati ipo-catastali presso l'*Agenzia delle Entrate – Territorio* di competenza (**ex Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari**, mediante *SISTER*) con acquisizione di visure attuali e storiche, planimetrie, mappe, elaborati planimetrici, ecc., e gravami e atti di vario genere (note e/o titoli – trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli – provenienze, ecc..).

Acquisizione dell'atto di provenienza presso lo studio del notaio rogante.

Richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lonigo in data 12.11.2019, in seguito effettuato in data 17.01.2020.

Effettuato il sopralluogo nelle date del 07.10.2010 (esito negativo) e 02.03.2020.

NOTE GENERALI

Si richiamano qui i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

[...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

[...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

[...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Si precisa altresì che non sono state effettuate, o fatte effettuare, **analisi e verifiche chimiche, ambientali** e/o simili relativamente alla **natura del suolo e del sottosuolo*** propri dell'area di sedime dei fabbricati in questione, **né** è stato effettuato un **rilievo celerimetrico** topografico dei luoghi servendosi di **strumentazione specialistica (stazione totale)**, bensì il sottoscritto si è limitato al rilievo **a campione** della consistenza fisica dei beni oggetto di stima, servendosi di misuratore laser, semplice cordella metrica e/o metro rigido, laddove necessario. Da ultimo **non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati**, con mera raccolta e allegazione della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali.

*Non si hanno né prova né notizia della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo, né della presenza di fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque di ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, né dell'esistenza di materiali costruttivi che richiedano interventi di bonifica.

Le misure sono state rilevate dalle planimetrie reperite presso i pubblici uffici, quelle relative ai titoli abitativi depositati presso gli Uffici Tecnici Comunali, con controllo delle stesse, a campione, in sede di sopralluogo.

Si precisa che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che è tenuto a visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena Proprietà per l'intero relativamente ad un **appartamento**, sito nel Comune di Lonigo, con portoncino di ingresso condominiale in Via Giuseppe Garibaldi civ. 29.

Il bene è ubicato al piano secondo di un fabbricato che si compone di tre unità immobiliari, e si compone di: ingresso su soggiorno con angolo cottura, corridoio, bagno, wc (entrambi ciechi), ripostiglio, due camere e stanza.

Caratteristiche zona: Centro Storico

Caratteristiche zone limitrofe: Zone residenziali, Centro Storico

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



Ortofoto con individuazione dei beni nel loro complesso



Sovrapposizione ortofoto – mappa catastale

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati Catastali attuali:

C.F. – Comune di Lonigo – Foglio 3

- Mappale n. 8 sub 6 – categoria A/2 – classe 3 – consistenza 6 vani – superficie catastale totale 111 mq – Via Giuseppe Garibaldi – Piano 2 – R.C. € 650,74 – intestato ad [REDACTED] per l'intero.

Coerenze

Non è presente l'elaborato planimetrico.

Il bene insiste su un'area identificata catastalmente con il:

C.T. – Comune di Lonigo – Foglio 3

- Mappale n. 8 – Ente Urbano di **350 mq**

Coerenze

Relativamente alla mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 8 confina con**: Vicolo San Marco; m.n. 9; Via Garibaldi; mm.nn. 7-6 (salvo i più precisi).

Costituiscono **dotazioni condominiali** tutte le aree comuni interne ed esterne, secondo l'art. 1117 del Codice Civile, in particolare l'androne di ingresso comune al piano terra, dove sono presenti i contatori. Nell'atto di provenienza (rep. 8230 del notaio dr. Loretta Munzio) è specificato che costituisce dotazione condominiale il portico comune gravato di uso pubblico.

Si precisa altresì, come riportato a pag. 2 dell'atto di provenienza, che il cortiletto che costituisce l'area scoperta del fabbricato appartiene in proprietà esclusiva al negozio ubicato al piano terra.

STORIA CATASTALE (fonte: atti notarili e/o visure catastali storiche)

La storia catastale deriva da ispezione catastale ordinaria. Per quanto qui non riportato, si fa espresso rimando a successiva certificazione ventennale notarile da acquisirsi a carico della Procedura.

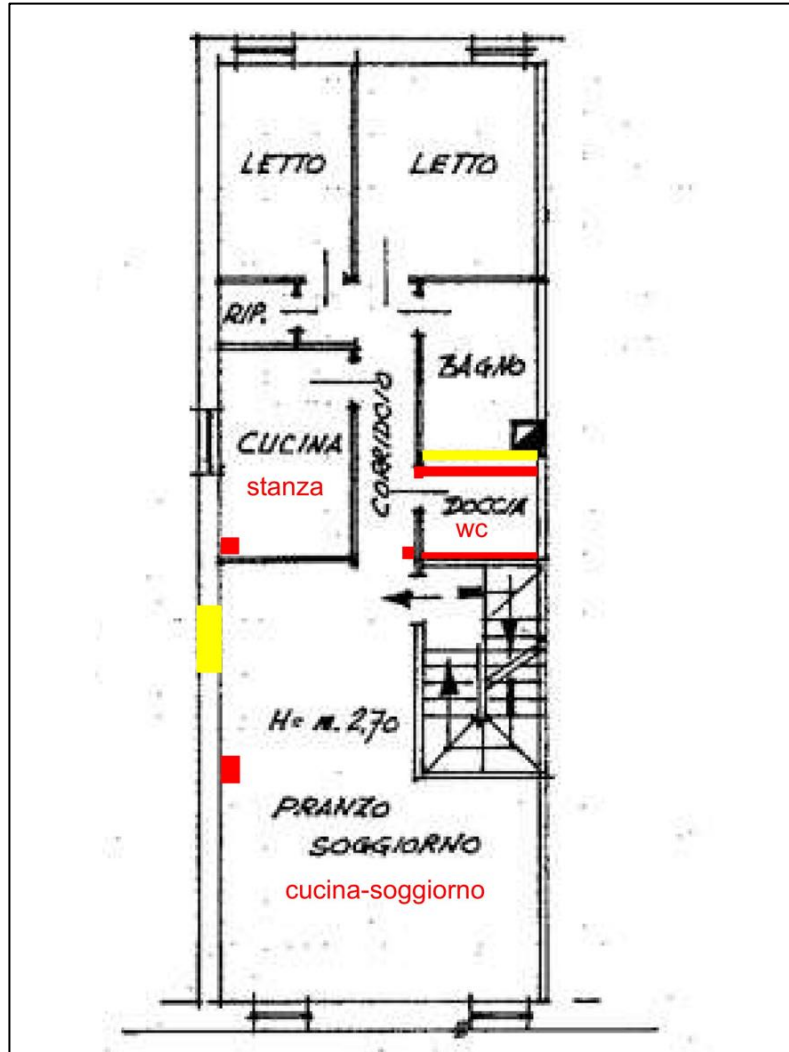
La particella identificata catastalmente al Catasto Terreni con il **m.n. 8** risulta così identificata sin dall'impianto meccanografico del 30.06.1974.

La particella identificata al Catasto Fabbricati con il **m.n. 8 sub 6** risulta così identificata sin dalla denuncia di accatastamento n. 261 del 14.07.1981 (n. 261.1/1981).

CONFORMITÀ CATASTALE

In sede di sopralluogo si sono evidenziate alcune difformità:

- differenti destinazioni d'uso da “cucina” a “stanza” e da “pranzo-soggiorno” a “cucina-soggiorno”;
- mancanza di una finestra, in realtà presente, nel locale soggiorno-cucina (evidenziata in giallo);
- presenza di alcune colonne che non compaiono nella planimetria (evidenziate in rosso);
- alcuni spostamenti di pareti interne (evidenziate in giallo e rosso);



Sovrapposizione stato attuale con planimetria catastale – foglio 3 m.n. 8 sub 6

NB: la rappresentazione di cui sopra deve intendersi come puramente indicativa.

Per la **regolarizzazione delle difformità catastali** riscontrate (ed eventualmente riscontrabili), si intende che il relativo onere ammonti, in via puramente indicativa, a circa € 1.500,00 con la precisazione che eventuali maggiori costi debbano intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Si tratta di un appartamento, posto al piano secondo di un fabbricato che si compone di tre unità abitative, ubicato nel centro storico del Comune di Lonigo, con portoncino di ingresso condominiale in Via Garibaldi civ. 29.

Attraverso il vano scala comune si accede all'**appartamento al piano secondo** che si compone di: ingresso su soggiorno con angolo cottura, corridoio, bagno, wc (entrambi ciechi), ripostiglio, due camere e una stanza.

Le tinteggiature delle pareti sono al civile; il bagno, il wc e la zona cucina presentano un rivestimento verticale in piastrelle di grès porcellanato non a tutta altezza. La pavimentazione è in piastrelle di grès porcellanato.

I serramenti esterni, protetti da imposte con chiusura a libro, sono in legno, le porte interne sono in legno tamburato, alcune con sopraffine in vetro. Il ripostiglio presenta porta a soffietto in pvc.

Il bene è dotato di riscaldamento autonomo con diffusione del calore a mezzo radiatori e con caldaia alimentata a gas posizionata nel locale wc/lavanderia. Si rileva la presenza di uno split nella cucina-soggiorno.

Non è noto se gli impianti siano funzionanti.

L'altezza interna rilevata nei locali è pari a circa 2,70 m.



portoncino di ingresso



cucina-soggiorno



cucina-soggiorno



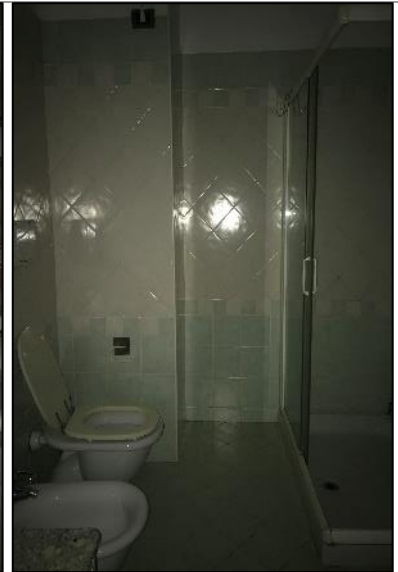
cucina-soggiorno



corridoio



wc cieco



bagno cieco



camera



camera



ripostiglio



stanza



presenza di muffe in una camera

L'appartamento, nel suo complesso, sviluppa una **superficie commerciale** di circa **110 mq.**

Al momento del sopralluogo il bene si presentava con uno **stato di conservazione** sufficiente.

Si è rilevata la presenza di muffe e infiltrazioni, soprattutto nelle due camere verso il lato nord e nel ripostiglio.

L'**Attestato di Prestazione Energetica** risulta essere già stato prodotto.

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il bene risultava essere libero da cose e persone.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'ispezione ipotecaria ordinaria, effettuata presso la C.RR.II. di pertinenza del luogo di sedime del bene in oggetto, è aggiornata alla data del 08.01.2020. Per quanto più in basso non riportato, si fa espresso rimando a successiva certificazione ventennale notarile da acquisirsi a carico della Procedura.

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE contro** in data **13.09.2019** ai nn. **20393 RG/13578 RP** derivante da *ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO* rep. 87/2019 del 14.05.2019 a firma del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Vicenza.

A favore della **X** e
contro

Beni colpiti, tra gli altri: Comune di Lonigo, C.F. fog 3 m.n. 8 sub 6.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non risultano**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Non risultano**

4.1.5. Altre trascrizioni:

- **TRASCRIZIONE a favore e contro** in data **02.08.2016** ai nn. **14804 RG/10647 RP** derivante da *ATTO TRA VIVI – TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE* rep. 61822/19149 del 28.07.2016 a firma del notaio dr. Franco Golin.

Beni colpiti, tra gli altri: Comune di Lonigo, C.F. fog 3 m.n. 8 sub 6.

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 7628 del 01.06.2017

- **Rettifica a TRASCRIZIONE a favore e contro** in data **01.06.2017** ai nn. **10845 RG/7628 RP** derivante da *ATTO TRA VIVI – TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE* per mero errore materiale (indicazione errata della quota di proprietà della società) rep. 63026/19971 del 29.05.2017 a firma del notaio dr. Franco Golin.

Beni colpiti, tra gli altri: Comune di Lonigo, C.F. fog 3 m.n. 8 sub 6.

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 10647 del 2016

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE contro** in data **04.11.2010** ai nn. 22952 RG/4893 RP derivante da *IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO* rep. 8231/5043 del 27.10.2010 a firma del notaio dr.ssa Loretta Munzio.
Beni colpiti: Comune di Lonigo, C.F. fog 3 m.n. 8 sub 6.

4.2.2. Pignoramenti: **Non risultano**

4.2.3. Altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non risultano**

4.2.4. Altri oneri: **Non risultano**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

SITUAZIONE CONDOMINIALE

Il fabbricato è costituito da tre unità immobiliari indipendenti. All'esterno del condominio e nelle parti comuni non risultava esposta una targa relativa alla presenza di amministratore condominiale.

PROBLEMI PARTICOLARI – INFORMAZIONI UTILI – CRITICITÀ

Si rileva la presenza di evidenti tracce di muffe e infiltrazioni site nella maggior parte dei locali dell'appartamento, soprattutto nelle due camere verso il lato nord e nel ripostiglio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI

La società [REDACTED], proprietaria per l'intero in forza di **atto di compravendita rep. 8230/5042** a firma del notaio dr.ssa Loretta Munzio **in data 27.10.2010**, registrato a Vicenza l 04.11.2010 al n. 76 Serie 1T, trascritto alla C.RR.II. di Vicenza in data 04.11.2010 ai nn. 22951 RG/14765 RP.

Tra il resto, nell'atto è riportato che:

Art. 1) Nella presente vendita sono altresì compresi i corrispondenti e proporzionali diritti condominiali sulle parti del fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte, comuni per legge ai sensi dell'art. 1117 e ss. del C.C. o per destinazione, ed in particolare le fondazioni, le strutture portanti, il vano scale, nonché l'area coperta sulla quale sorge il fabbricato individuata dal m.n. 8 di are 03.50, ente urbano, del Catasto Terreni, Partita 1, foglio 3, con la precisazione che il cortiletto che costituisce l'area scoperta del fabbricato, si appartiene in proprietà esclusiva al negozio al piano terra di proprietà di terzi.

Art. 2) La venditrice dichiara che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato edificato anteriormente al 01.09.1967. Successivamente, per la ristrutturazione di detto fabbricato, sono stati rilasciati dalle autorità competenti del Comune di Lonigo i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia in data 31.03.1980 prot. n. 11429 Pratica edilizia n. 189 anno 1979;
- Concessione del 09.10.1980 n. 6342 di prot., quale variante in sanatoria in corso d'opera alla predetta concessione edilizia del 31.03.1980 (concernente il piano sottotetto);
- Autorizzazione di abitabilità del 10.07.1981 n. 6324 di prot. e Pratica n. 189/1979.

Art. 3) La vendita viene fatta ed accettata, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, relativi alla unità immobiliari in oggetto, con le inerenti servitù, come esistenti e praticate, nulla escluso od eccettuato, in uno con tutto quanto del corpo di fabbrica in cui l'unità immobiliare in oggetto è ricompresa, è comune per legge ai sensi dell'art. 1117 e ss. C.C. o per destinazione ed in particolare sul portico comune gravato di uso pubblico e con quanto sopra specificato all'art. 1.

Art. 4) La parte venditrice dichiara, e la società acquirente ne prende atto, che gli impianti sussistenti nell'appartamento in oggetto sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente al momento della loro realizzazione.

PRECEDENTI PROPRIETARI

██████████ proprietà per l'intero in forza di atto di compravendita rep. 41701 a firma del notaio dr. Mario Mastelli in data 12.09.1983, registrato a Soave il 29.09.1983 al n. 2623 atti privati e trascritto a Vicenza il 12.10.1983 ai nn. 10832 RG/8655 RP.

Per tutto quanto qui non espressamente riportato, si fa rimando agli atti sopra richiamati e alla relazione ipocatastale ventennale notarile, da acquisirsi a carico della Procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE

ZONA URBANISTICA

I beni oggetto di stima ricadono in “ZTO A – Centro Storico”, disciplinata dall'art. 24 delle NTO del Piano degli Interventi del Comune di Lonigo (al quale si rimanda) e con interventi ammessi del tipo di “restauro e risanamento conservativo”.



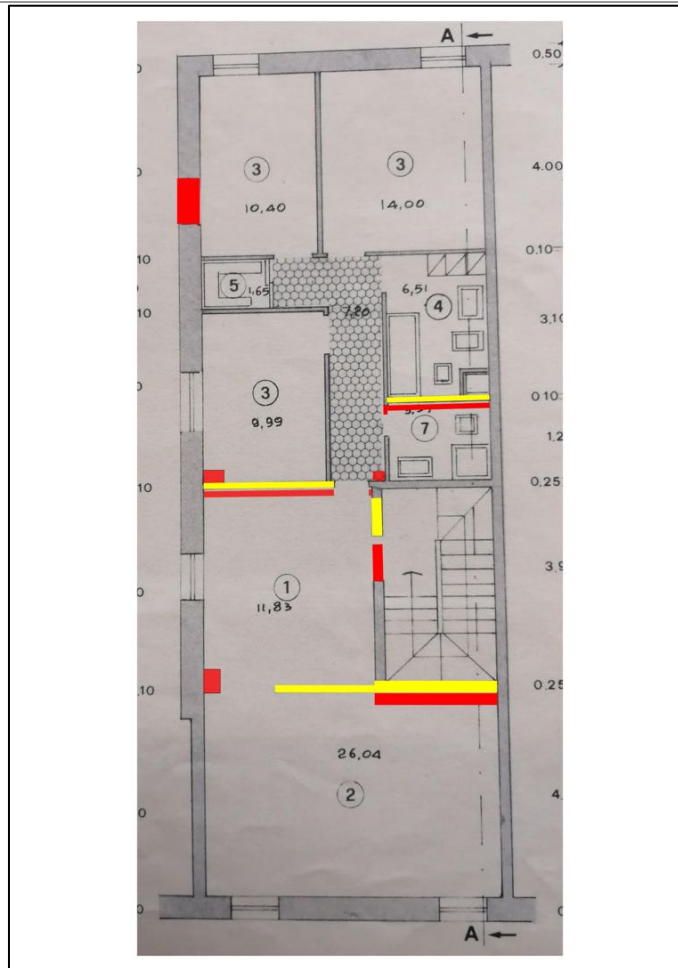
A seguito di richiesta di Accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lonigo, trasmessa a mezzo PEC in data 12.11.2019, effettuato in data **17.01.2020** presso il competente Ufficio Comunale, le Pratiche Edilizie messe a disposizione sono le seguenti:

- **P.E. 189/1979 – Concessione Edilizia prot. 11429 del 31.03.1980** per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO AD USO ABITAZIONE in Comune di Lonigo in Via Garibaldi, Foglio 3 m.n. 8, a seguito della domanda presentata il 17.12.1979 al prot. 11429 [REDACTED];
- **P.E. 189/1979 – Variante in corso d'opera prot. 6342 del 09.10.1980** alla C.E. prot. 11429 del 31.03.1980, relativa al piano sottotetto, a seguito di domanda presentata il 10.07.1980 da [REDACTED];
- **P.E. 189/1979 – Autorizzazione di Abitabilità prot. 6324 del 10.07.1981** a seguito della domanda presentata dalla società [REDACTED] in data 10.07.1981. Nell'autorizzazione è indicato l'inizio lavori in data 01.04.1980 e la fine lavori in data 27.05.1981.

CONFORMITÀ EDILIZIA

Sono presenti alcune difformità interne tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto approvato. In particolare, si evidenziano:

- presenza di alcune colonne (evidenziate in rosso);
- demolizione di un tramezzo divisorio (evidenziato in giallo);
- mancanza di una finestra (evidenziate in rosso);
- diverso posizionamento della porta di ingresso (evidenziata in rosso e giallo);
- alcuni spostamenti di pareti interne (evidenziate in rosso e giallo);



Sovrapposizione stato attuale con ultimo progetto approvato – foglio 3 m.n. 8 sub 6

NB: la rappresentazione di cui sopra deve intendersi come puramente indicativa.

Per la **regolarizzazione delle difformità edilizie** riscontrate (ed eventualmente riscontrabili), si intende che il relativo onere ammonti, in via puramente indicativa, a circa € 2.500,00 con la precisazione che eventuali maggiori costi debbano intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di Stima

La valutazione viene fatta considerando il più probabile **valore di mercato**, ottenuto con il metodo di stima per confronto di immobili simili immessi recentemente sul mercato, in quanto, effettuata la ricerca di comparabili (secondo il metodo M.C.A.), dettata dagli I.V.S. (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione), non sono stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita riguardanti immobili con caratteristiche simili, stipulati nella stessa zona e appartenenti al medesimo segmento di mercato, rogitati in un arco temporale massimo di 6 mesi/1 anno (v. ispezione n. T93524 del 17.03.2020).

Si precisa che la valutazione complessiva del compendio comprende i valori delle aree di pertinenza e di sedime dei fabbricati.

Fonti di informazione

Oltre ad aver preso in considerazione le informazioni periodiche pubblicate da O.M.I. (cui sono stati applicati gli opportuni coefficienti di vetustà) e quelle pubblicate dalla Borsa Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Vicenza e da Nomisma, sono stati consultati i dati disponibili sui siti on-line: borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it, casa.it, idealista.it, uncreditsubitocasa.it.

Si sono altresì consultati i dati forniti da Astalegale.net, il Portale delle Vendite Pubbliche, le fonti del Catasto e il sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Vicenza.

Peraltro, si sono assunte informazioni presso alcuni operatori del mercato immobiliare locale.

Quotazioni Comune di Lonigo:

- Borsino Immobiliare

Borsinoimmobiliare.it Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali		Quotazioni & Rendimenti (marzo 2020)					
Comune	Lonigo						
Zona	Centro Storico						
Abitazioni e Ville	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.019	1.235	1.450	2,4	2,7	3,1	2,7%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	627	784	941	2,4	2,7	3,1	4,2%
Ville e Villini (In buono stato)	1.137	1.333	1.528	2,4	2,7	3,1	2,5%

- Borsa Immobiliare a cura della Camera di Commercio di Vicenza

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
LONIGO						
1. zona centrale o di pregio	1.225	1.500	425	600	10.000	13.500

- Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: VICENZA
Comune: LONIGO
Fascia/zona: Centrale/NUCLEO CENTRALE TRA MUNICIPIO E PARCO IPODROMO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1000	1300	L		
Abitazioni civili	OTTIMO	1200	1600	L		
Box	NORMALE	480	690	L	2,3	3
Ville e Villini	OTTIMO	1300	1750	L		

- *Nomisma*

		
Banca dati dei valori immobiliari		
Comune selezionato: Lonigo		
Zona selezionata: -		
Microzona selezionata: -		
Tipologia selezionata: Abitazioni civili		
Stato di manutenzione selezionato: Usato		
Minimo	Medio	Massimo
1042.26	1200.41	1358.55
<small>I valori sono espressi in Euro al metro quadrato e aggiornati al 1° semestre 2019</small>		

Consistenze degli Immobili

La consistenza dei beni è stata computata sulla scorta delle planimetrie catastali, dell'ultimo progetto approvato rinvenuto presso il competente Ufficio Comunale e dei rilievi effettuati sul posto, usando i coefficienti mercantili secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

VALUTAZIONE DI STIMA**Valutazioni delle superfici commerciali e valori**

Destinazione	Sup. Comm. mq	Rapp. Mercantile	Prezzo unit. €/mq	Valore di mercato €
Appartamento piano secondo	110,00	1,00	950,00	104.500,00
VALORE DI MERCATO circa				104.500,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali costi aggiuntivi relativi alla regolarizzazione edilizia e/o catastale.	€ 15.675,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	come per legge
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	come per legge
Oneri per la regolarizzazione catastale (valore indicativo oltre oneri fiscali)	1.500,00
Oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia (valore indicativo oltre oneri fiscali)	2.500,00

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e al lordo di ogni altro onere previsto per legge e nei provvedimenti della Procedura è di circa: **€ 84.825,00**

PREZZO BASE D'ASTA arrotondato a:	€ 84.500,00
--	--------------------

Torri di Quartesolo, 20 marzo 2020 (rev. 24.3.2020)

Lo stimatore
ing. Massimo Urso