



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
SEZIONE: Fallimenti

FALLIMENTO
N. 20/2016

--- OMISSIS ---

Sede legale: ----- C.F. --- Omissis ---

ELABORATO DI STIMA LOTTI 1-2-3-4

GIUDICE: Dott.ssa SARA PITINARI

CURATORE: Dott. ALESSANDRO CALDANA

ESPERTO: Arch. ALESSANDRA CASARI

INDICE DELLA RELAZIONE GENERALE DEL COMPENDIO

- A) PREMESSA
- B) OGGETTO DEL FALLIMENTO
- C) OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' SVOLGIMENTO
- D) PROSPETTO RIEPILOGATIVO VALORE DEL COMPENDIO

A) PREMESSA

L'Illustrissimo Signor Giudice del Tribunale Ordinario di Vicenza, **Dott.ssa SARA PITINARI** nominava, in data 09.03.2016, la sottoscritta architetto **Alessandra Casari** residente a Vicenza in viale Trento 88, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Vicenza al numero 618 ed all'Albo del Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza, provincia di Vicenza al n. 1277, quale "esperto estimatore" per il **FALLIMENTO** della Ditta --- **OMISSIS** ---

C.F. --- Omissis --- - sede legale in via --- Omissis ---in Comune di Cornedo Vicentino (VI)

L'esperto dichiara che le operazioni *condotte "sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del consulente tecnico d'ufficio, secondo il Codice etico e operativo dell'esperto estimatore"*.

B) OGGETTO DEL FALLIMENTO

Stima dei beni immobili di competenza del **FALLIMENTO** --- **OMISSIS** --- composto da **N. 4**

LOTTI, come di seguito individuati:

1. LOTTO 1 corpo a) e b): appartamento con garage censito Catasto Fabbricati del Comune di Cornedo Vicentino località Muzzolon, al:

a) Fg. 13 mapp. 186 sub 13 - via Marogna, 12 - S1- cat. C/6 - Cl. 2 - mq 11 - RC 15,34

b) Fg. 13 mapp. 186 sub. 3 - via Marogna, 12 - S1-T – Cat. A/2 - Cl. 3 - vani 3 - sup. cat. 69 mq R.C. euro 302,13

2. LOTTO 2 corpo a) e b): appartamento con garage e cantine censito Catasto Fabbricati del Comune di Cornedo Vicentino, al:

a) Fg. 8 mapp. 866 sub. 13 - via Palazzina di Cornedo,1 - Cat. C/6 – Cl. 2 – cons. mq 39,00 – sup. cat. mq 43,00 - R.C. euro 54,38

b) Fg. 8 mapp. 866 sub.14 - via Palazzina di Cornedo,1 - Cat. A/3 – Cl. 3 – cons. 4,5 - sup. cat. mq 101,00 - R.C. euro 360,23

3. LOTTO 3 corpo a) e b): appartamento con garage censito Catasto Fabbricati del Comune di Cornedo Vicentino, al:

a) Fg. 6 mapp. 1241 sub. 17 - via Ippolito Nievo - Cat. A/2 – Cl. 2 – cons. vani 3,5 – sup. cat. mq 69,00 - R.C. euro 298,25

b) Fg. 6 mapp. 1241 sub. 22 - via Ippolito Nievo - Cat. C/6 – Cl. 3 – cons. mq. 26,00 – sup. cat. mq 29,00 - R.C. euro 42,97

LOTTO 3 corpo c): garage censito Catasto Fabbricati del Comune di Cornedo Vicentino, al:

c) Fg. 6 mapp. 1241 sub. 21 - via Ippolito Nievo - Cat. C/6 – Cl. 3 – cons. mq. 16,00 – sup. cat. mq 18,00 - R.C. euro 26,44

Oltre alla quota di 1/5 di:

mapp. 1222 are 2,60 b.c.n.c.

mapp. 1242 di are 1,50 b.c.n.c.

mapp. 1244 di are 3,51 b.c.n.c.

4. LOTTO 4: capannone artigianale con uffici e residenza, in costruzione, sito in zona Tezzon di Cornedo Vicentino e attualmente censito, al:

a) Fg. 26 mapp. 480 – prato irriguo – Cl. 1- are 9,00 – deduz. A2 – RD 3,92 – RA 2,56

C) OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' SVOLGIMENTO

A seguito dell'incarico la sottoscritta ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste, tra le quali, a titolo non esaustivo: richiesta di accesso agli atti per verifica documentazione progettuale, richiesta del CDU, raccolta documentazione catastale attuale e storica, richiesta dei certificati storici di residenza dei soggetti eseguiti, verifica dei dati su relazione ventennale,

Sopralluoghi presso gli immobili pignorati, ricerca immobili comparabili per valutazione IVS, raccolta dati economici nel caso di necessità di valutazioni con sistemi estimativi diversi dal Market Comparison Approach.

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto - per reperire l'estratto di mappa, le visure attuali e storiche, le planimetrie catastali relative al fabbricato e per verificare la regolarità catastale
- Ufficio Tecnico del Comune di Cornedo Vicentino - per reperire la documentazione urbanistica, le pratiche edilizie, di agibilità e le dichiarazioni di conformità degli impianti
- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Conservatoria - per verificare la provenienza dei beni, le trascrizioni pregiudizievoli e le iscrizioni ipotecarie
- Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza del legale rappresentante della Società e del Curatore dott. Alessandro Caldana e successivamente in modo autonomo dall'esperto.

D) PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI VALORI DEL COMPENDIO E DEI LOTTI

LOTTO N.	DESCRIZIONE	FOGLIO	PART.	SUB.	VALORE DI MERCATO	VALORE PRONTO REALIZZO
1a-b	COMUNE DI CORNEDO appartamento con garage	13	186	13-3	€ 93.000,00	€ 79.000,00
2a-b	COMUNE DI CORNEDO appartamento con garage	8	866	13-14	€ 118.000,00	€ 101.000,00
3a-b	COMUNE DI CORNEDO appartamento con garage	6	1241	17-22	€ 60.800,54	€ 52.000,00
3c	COMUNE DI CORNEDO garage	6	1241	21	€ 10.000,00	€ 7.500,00
4a	COMUNE DI CORNEDO capannone artigianale	26	480		€ 295.050,00	€ 250.700,00
VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO					€ 576.850,54	€ 490.200,00

INDICE per ogni lotto

- **SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO**
- **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**
 1. Identificazione del bene e sommaria descrizione
 2. Caratteristiche della zona
 3. Identificazione catastale del bene
 4. Descrizione dell'unità immobiliare – appartamento ed autorimessa
 5. Calcolo delle superfici commerciali – appartamento ed autorimessa
 6. Caratteristiche descrittive
 7. Certificazione energetica
 8. Stato di possesso- attuali e precedenti proprietari
 9. Vincoli ed oneri giuridici
 10. Spese di gestione immobile
 11. Valutazione complessiva del lotto e vendibilità
 12. Regolarità edilizia ed urbanistica
 13. Metodo di stima
 14. Calcolo valore di mercato e correzioni di stima
 15. Prezzo d'asta dell'immobile
 16. Giudizio di vendibilità
 17. Forme di pubblicità

ALLEGATI per ogni lotto

1. Estratto di mappa
2. Visura storica ed attuale
3. Planimetria catastale
4. Planimetria da rilievo
5. Pratiche edilizie
6. Ispezioni ipotecarie
7. Atto compravendita
8. APE
9. Doc. anagrafica
10. Documentazione fotografica



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Fallimenti

G.E. Dott.ssa SARA PITINARI



FALLIMENTO

N. 20/2016

LOTTO 1 CORPO A e B

--- OMISSIS ---

Sede legale: Via --- Omissis ---- 6073 - Cornedo Vicentino (VI)

GIUDICE: Dott.ssa SARA PITINARI

CURATORE: Dott. ALESSANDRO CALDANA

ESPERTO: Arch. ALESSANDRA CASARI

SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO 1 - corpo A e B

Diritto:	piena proprietà per la quota di 1/1
Bene:	APPARTAMENTO CON GARAGE
Ubicazione:	Comune di Cornedo Vicentino, Loc. Muzzolon, via Marogna, 12
Stato:	discreto
Lotto:	1 corpi 2
Dati Catastali attuali:	Comune di Cornedo Vicentino (VI): Catasto Fabbricati - foglio 13 A) Fg. 13 mapp. 186 sub. 3 - via Marogna S1-T – Cat. A/2 - Cl. 3 - vani 3 R.C. euro 302,13 B) Fg. 13 mapp. 186 sub 13 - via Marogna S1 - cat. C/6 - Cl. 2 - mq 11 - RC15,34
Irregolarità/abusi:	nessuno
Vendibilità:	buona
Motivo:	appartamento nuovo
Pubblicità:	annuncio vendita legale, portali telematici, quotidiani
Occupazione:	libero
Titolo di occupazione:	atto di compravendita
Valore di stima	: di mercato € 93.000,00 - di pronto realizzo € 79.000,00
Oneri:	no
Varie:	no
APE:	CALDAIA NON INSTALLATA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

BENE E UBICAZIONE: Appartamento con garage ubicato in via Marogna,12 a Cornedo Vicentino

DIRITTO: proprietà intestata per la quota di 1/1 alla Ditta --- Omissis ---

2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: Zona residenziale collinare panoramica, servita da strada secondaria a traffico limitato con pochi servizi (negozi, farmacia, centri sportivi, scuole) nelle zone immediatamente limitrofe; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Zone limitrofe: **Zone limitrofe:** I principali centri limitrofi sono: Valdagno a km 5,00, Castelgomberto a Km 5,3 Brogliano a Km 3,3 m Malo a Km 7,4. Zona sismica: **3** - Zona climatica:

E - Altitudine 200 ms.l.m. (min 150 - max 784)



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

- a) Trattasi di appartamento al piano terra di una palazzina composta da sette unità residenziali ubicato in zona collinare ad est del paese, in via Marogna, 12.

Identificato al N.C.E.U. del Comune di Cornedo Vic.no al:

Fg. 13 - mapp. 186 sub. 3 - via Marogna - S1-T – Cat. A/2 - Cl. 3 - vani 3 - sup. cat. mq

69,00 -R.C. euro 302,13

Fg. 13 mapp. 638 sub 2

Confini: (in senso N.E.S.O.) muro perimetrale esterno su tre lati, mapp. 638, mapp. 186 altro sub.

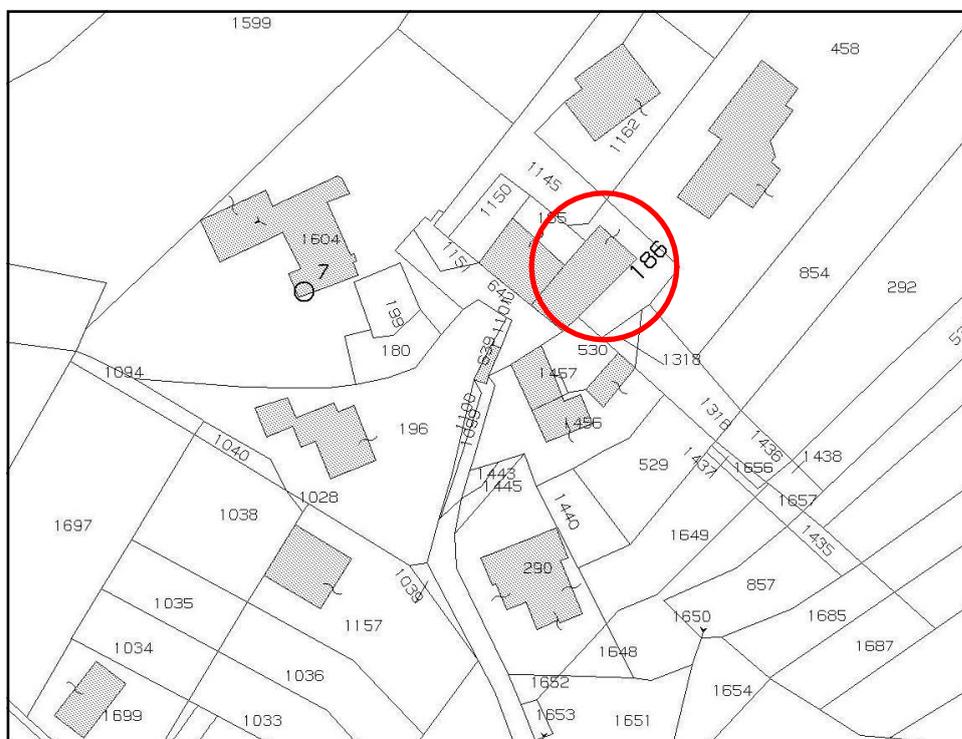
Vano scala, mapp. 186 altro sub.

- b) Trattasi di garage al piano interrato

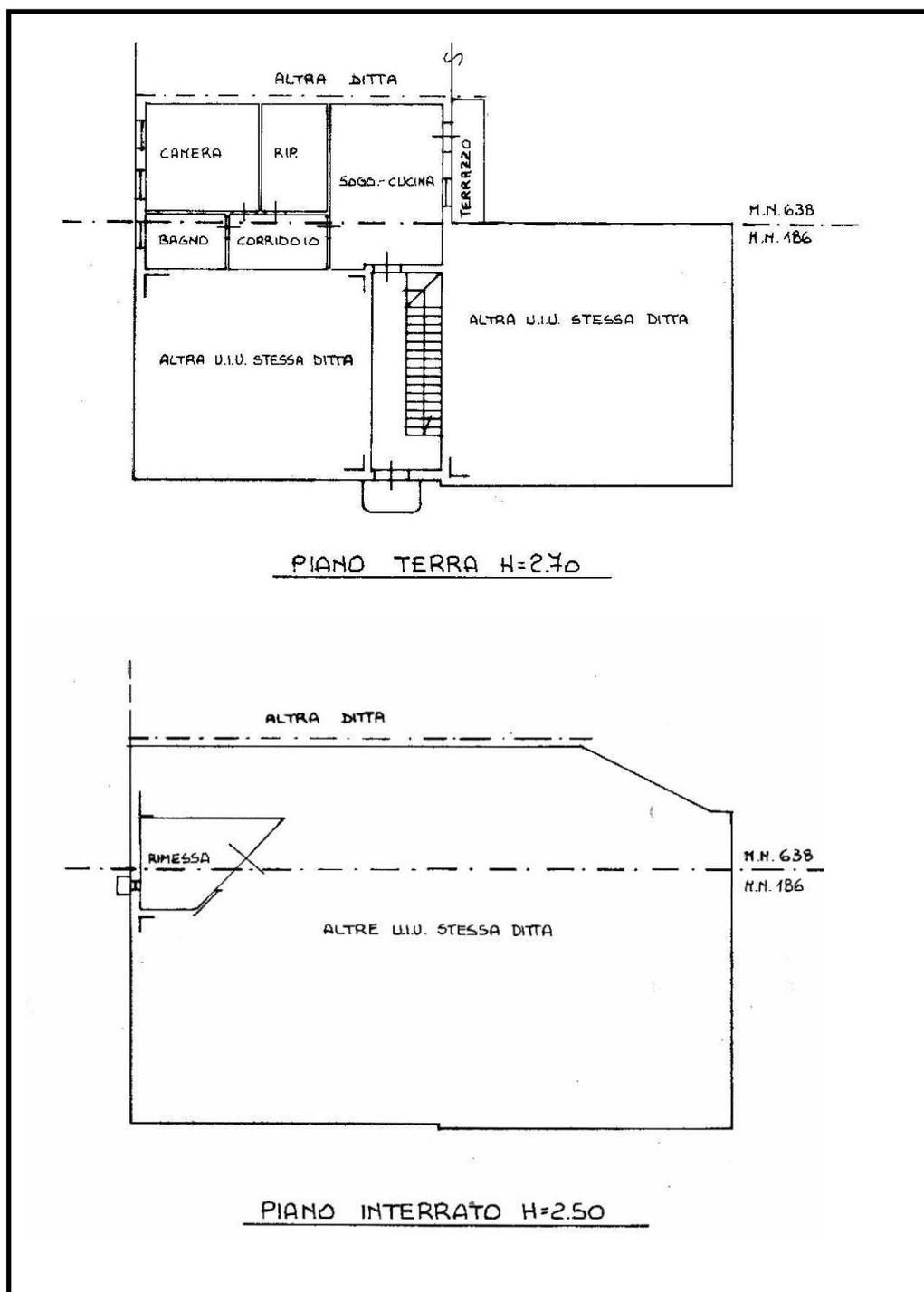
Fg. 13 - mapp. 186 sub 13 - via Marogna S1 - cat. C/6 - Cl. 2 - mq 11 – RC 15,34

Fg 13- mapp. 638 sub 5

Confini: (in senso N.E.S.O.) muro controterra, mapp. 638 su due lati mapp. 86 altro sub.



Alle suddette unità immobiliari compete inoltre la proporzionale quota in comproprietà delle parti comuni ed indivisibili al complesso cui fa parte ed annesso terreno sottostante e circostante lo stesso ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti C.C.



Estratto dalla planimetria catastale

4. DESCRIZIONE DELL'UNITA' RESIDENZIALE – APPARTAMENTO

Trattasi di **appartamento al piano terra** di un fabbricato residenziale di 3 piani fuori terra e 1 piano interrato, realizzato a cavallo degli anni 2000/2002.

Il complesso immobiliare ha struttura verticale in muratura portante in laterizio, solai di interpiano in laterocemento, copertura a falde con manto in tegole di cotto. La scala condominiale è in c.a. armato in opera.

Lo stato di conservazione complessivo del fabbricato è discreto, si evidenzia però che è presente sulle pareti a nord controterra, formazione di umidità e muffa, dovuta al fatto che l'immobile è chiuso e non ventilato da almeno tre anni. Per il ripristino sarà necessario il lavaggio delle murature e tinteggiatura con pittura traspirante antimuffa.

L'appartamento è composto da: **ingresso su zona soggiorno con angolo cottura e terrazzo, corridoio, bagno, ripostiglio ed una camera** ed ha una superficie lorda di **mq 69,00**

L'altezza interna dell'unità immobiliare è di **m. 2,70**. Il garage posto al piano interrato misura circa **mq 15,00 e h. m 2,50**.

5. RILIEVO DELLO STATO ATTUALE - APPARTAMENTO



6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Caratteristiche tecniche del fabbricato di appartenenza		Condizioni
Tipo di costruzione	Appartamento in fabbricato residenziale a 3 piani fuori terra con interrato	buone
Fondazioni	Presumibilmente in calcestruzzo armato e/o muratura piena	buone
Strutture e solai	Struttura di elevazione in laterizio, orizzontali in latero-cemento	Buone
Copertura	A falde inclinate in c.a. e laterocemento con sovrastante manto in tegole	Non verificate
Prospetti esterni	Blocchi in laterizio intonacati e tinteggiati – davanzali in marmo –	Buone
Androni e scale	Scala interna bay-passante i piani in muratura, rivestita su pedate e alzate in granito grigio -	Buone
Porta ingresso	Anta a battente in acciaio e vetro	buono
Ascensore	Non presente	-
A. Unità Abitativa – caratteristiche tecniche del cespite		Condizioni
Tavolati interni	In muratura intonacati e tinteggiati	sufficiente
Infissi	Interni: Porte a battente in legno tamburato – Esterni: legno con vetro camera, cassonetti in legno e avvolgibili in PVC- Porta ingresso: portoncino in legno blindato	Buoni
Intonaci interni	A civile tinteggiato su verticali e orizzontali: presenza di umidità da condensa in tutti i locali	da ripristinare
Pavimenti	Pavimentazioni in piastrelle di ceramica e legno nelle camere	buono
Rivestimenti	Bagno, verticali rivestiti con piastrelle in ceramica	buono
A. Unità Abitativa – impianti -		Condizioni
Impianto idrico	Sottotraccia – Alimentazione da rete comunale – nessuna dichiarazione di conformità	conforme
Impianto elettrico	Sottotraccia – Tensione 220V – nessuna dichiarazione di conformità	conforme
Impianto riscaldamento	condominiale a gas metano, con terminali scaldanti in acciaio. NON E' INSTALLATA LA CALDAIA	
Impianto fognario	In rete pubblica	
Bagno	n. 1 bagno dotato dei seguenti sanitari di tipo comune col. bianco: 1 lavabo, 1 water, 1 bidet, 1 vasca e attacco lavatrice	buono
Qualità del cespite	Appartamento: lo stato di conservazione e manutenzione generale è buono	





7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- **L'immobile è sprovvisto di caldaia, quindi non è possibile redigere APE**

Sono presenti le seguenti dichiarazioni di conformità:

- DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE (impianto elettrico unità abitative) RILASCIATA IN DATA 17.02.2002
- DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE (impianto igienico sanitario, riscaldamento e gas metano unità abitative) RILASCIATA IN DATA 12.02.2002
- DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' OPERE FOGNARIE RILASCIATA IN DATA 04.12.2002
- DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' ISOLAMENTO TERMICO RILASCIATA IN DATA 04.12.2000
- DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' ALLA LEGGE 13/89 RILASCIATA IN DATA 04.12.2002
- DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEL DIRETTORE LAVORI E DI IDONEITA' STATICA RILASCIATA IN DATA 04.12.2002
- DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA PER LE AUTORIMESSE RILASCIATA IN DATA 04.12.2002

8. STATO DI POSSESSO DEL BENE, ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta **LIBERO**

ATTUALE PROPRIETARIO:

DITTA --- OMISSIS --- sede in Cornedo Vicentino C.F.---

Omissis --- in forza di atto di conferimento in societa' del 22.04.2008 n. rep. 35928/9448 del notaio Carlo Sapienza di Arzignano, trascritto in data 08.05.2008 ai nn.10115 R.G. e n. 6471 R.P. --- **OMISSIS ---** nato il --- Omissis --- a Valdagno C. fisc. --- **OMISSIS ---**, per il diritto di proprietà della quota di 1/1 in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita a firma del notaio Carlo Sapienza di Arzignano in data 28.06.2000 rep. 27134 trascritto all'Ufficio del Territorio di servizio di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 14.07.2000 RG 16260 RP 11464

PRECEDENTI PROPRIETARI:

--- **OMISSIS ---** nato a Tarhuna (Libia) --- Omissis --- in forza di atto di compravendita del notaio Massimo Carraro di Schio in data 11.07.1994 rep. 38406 registrato a Schio il 18.07.1994 al n. 871 serie 2 V e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza in data 09.08.1994 ai n 11404 RG e 8157 RP.

9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**Iscrizioni:**

- **ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'** del 22.04.2008 n. rep. 35928/9448 del notaio Carlo Sapienza di Arzignano, trascritto in data 08.05.2008 ai nn.10115 R.G. e n. 6471 R.P. a favore di **DITTA --- OMISSIS ---** sede in Cornedo Vicentino C.F. --- Omissis --- contro --- **OMISSIS ---** nato il --- Omissis --- a Valdagno C. fisc. --- **OMISSIS ---** relativamente ai beni individuati al:
fg. 13 mapp. 186 sub 13- 3 quota 1/1 del diritto di proprietà
Fg 13- mapp. 638
- **IPOTECA VOLONTARIA del 17.05.2010 nn. 11525/2325** per concessione a garanzia di apertura di credito Capitale euro 600.000,00 Totale euro 1.020.000,00 durata 1 anno e 7 mesi, atto a firma del notaio Carlo Sapienza di Arzignano rep. n. 37278/10458 a favore di **CASSA RURALE E**

ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVO C.fisc. 00275710242 sede di Brendola (VI) contro --- **OMISSIS** --- in qualità di **debitore ipotecario**, con sede a Cornedo Vicentino e --- **OMISSIS** --- in qualità di **terzo datore di ipoteca**, relativamente a tutte le unità immobiliari per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

- **IPOTECA GIUDIZIALE del 21.10.2013 RG 17693 RP 2604** derivante da decreto ingiuntivo del 09.03.2013 rep. 3066/2013 a firma del Tribunale di Vicenza capitale euro 416.112,65 totale euro 500.000,00 a favore di **CASSA RURALE E ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVO SCPA** c. fisc. 00275710242 sede di Brendola contro --- **OMISSIS** --- sede di Cornedo Vicentino relativamente a tutte le unità immobiliari oltre che a quelle con diritto di proprietà per la quota di 1/1
- **IPOTECA GIUDIZIALE del 10.10.2013 RG 17147 RP 2524** derivante da decreto ingiuntivo del 01.10.2013 rep. 2865/2013 a firma del Tribunale di Vicenza capitale euro 124.795,28 totale euro 200.000,00 a favore di **BANCO POPOLARE S.C.** c. fisc. 03700430238 sede di Verona contro contro --- **OMISSIS** --- sede di Cornedo Vicentino relativamente a tutte le unità immobiliari oltre che a quelle con diritto di proprietà per la quota di 1/1
- **Sentenza di FALLIMENTO** in data 08.11.13 n. 20/16 R.S. e 20 /16 R.F. a firma del Tribunale di Vicenza sezione fallimentare, della ditta --- **OMISSIS** --- con sede legale in via --- Omissis ---a Cornedo Vicentino (VI)

10. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Servitù:	nulla
Usufrutto, uso e abitazione:	nulla
Convenzioni edilizie: Vincoli storico artistici:	nulla
Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:	nulla
Prelazione agraria:	nulla

11. SPESE GESTIONE IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Oneri condominiali e arretrati negli ultimi 2 anni	-
Oneri condominiali e arretrati negli ultimi 2 anni (comprensivi di pregressi)	-
Spese ordinarie annue di gestione o manutenzione	-
<u>Non è nominato Amministratore condominiale</u>	

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

Unità immobiliare a civile abitazione ubicata al piano terra con autorimessa al piano interrato poste in complesso condominiale di sole 7 unità abitative. I beni si trovano in zona residenziale collinare panoramica. Il contesto è appetibile, lo stato di conservazione del complesso immobiliare è buono, discrete quelle dell'appartamento oggetto di stima, che mostra tracce di umidità alle pareti dovute condensa e a mancata areazione dei locali.

Vendibilità: buona

13. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 4559** prot. 22818 - prot. rif. 10179- Pratica C00/0108 per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio. istanza di concessione presentata in data **07.06.2000** per ristrutturazione, demolizione con ricostruzione fabbricato residenziale a firma di -- **OMISSIS** --- rilasciata in data **28.12.2000**
- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 4983** prot. 1271 - prot. rif. 21414 - Pratica C02/0205 per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio. **VARIANTE:** istanza di concessione presentata in data **06.12.02** per costruzione fabbricato residenziale in via Marogna 12 a firma di --- **OMISSIS** --- rilasciata in data **21.01.03**
- **CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 21993 del 19,02.2002** prot. 22376 – Rif. Prot. 21414 – Pratica C0/0205 richiesta presentata in data 19.12.2002 al prot. 3773 da --- **OMISSIS** ---

14. METODO DI STIMA

La sottoscritta ha operato con la ricerca di modelli comparabili da confrontare al bene oggetto di stima al fine di ottenere una valutazione immobiliare oggettiva, basata su procedimenti scientifici,

principi e criteri estimativi univoci, con risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

15. VALORE E VENDIBILITA' e UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo, quest'ultima, un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto al fine di consentirne la vendita. Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

16. DEFINIZIONE DEL VALORE

Il criterio di stima è il valore di mercato, è definito come segue:

il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

I dati tecnici utilizzati nella presente relazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- atti compravendita
- visure catastali dei beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cornedo;

17. DUE DILIGENCE

Il processo di *due diligence* prevede l'analisi delle condizioni di un bene – normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare – oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Lo scopo delle analisi svolte durante la *due diligence* è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite un'adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

18. ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente Relazione di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità.

Il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

19. MISURAZIONI IMMOBILIARI

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", IV Edizione di Tecnoborsa 2012.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la SEL (Superficie Esterna Lorda) dell'immobile che comprende lo spessore dei muri esterni liberi, 1/2 di quelli condivisi con altri fabbricati e tutta la superficie interna tra questi compresa.

20. INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE MIGLIOR USO

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).

L'*highest and best use (HBU)*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra gli stessi valori prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (residenziale), in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

21. CALCOLO VALORE IMMOBILE

IMMOBILE DA VALUTARE - S - Comune di Cornedo Vicentino (VI) Via Marogna						
Descrizione	Unità residenziale inserita in condominio a 3 piani - piano terra					
Tipologia	Appartamento con 1 camera, ripostiglio, bagno, antibagno, disimpegno, soggiorno pranzo con angolo cottura, sito al piano terra in edificio condominiale con garage al piano seminterrato Comune di Cornedo Vicentino al Fig. 13 mappale n. 186 sub 13-3					
Stato conservazione	Usato in buone condizioni di manutenzione					3
Superficie commerciale	Destinazione e Acronimo		Mq.	indice	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	70,00	100%	70,00	Quantitativa
	garage		15,00	50%	7,50	
	terrazzo		4,00	30%	0,12	Quantitativa
	SEL				77,62	Mq.
Bagni in dotazione	n. 1					

IMMOBILE COMPARABILE - A - Comune di Cornedo Vicentino Via Garde						
Descrizione	Unità residenziale piano terra					
Tipologia	Appartamento con due camere, bagno con antibagno, disimpegno, pranzo-soggiorno con angolo cottura al piano terra - garage al piano interrato Comune di Cornedo Vicentino: Fig. 13 mapp. 1135 sub 10 e sub 12					
Stato conservazione	Usato in sufficienti condizioni di manutenzione buone					3
Superficie commerciale Comparabile 1	Destinazione e Acronimo		Mq.	indice	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	90,00	100%	90,00	Quantitativa
	garage		35,00	50%	17,50	Quantitativa
	SEL				107,50	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del Notaio Carlo Sapienza rep.39452/11995 rep. trascritto a Vicenza il 09.03.2015 RG 3951 RP 2972					
Bagni in dotazione	n. 1					
Prezzo di vendita	€ 118.000,00					

IMMOBILE COMPARABILE - B - Comune di Cornedo Vicentino Via Cocchi						
Descrizione	Unità residenziale al piano secondo					
Tipologia	Appartamento tricamere con ripostiglio cucina, disimpegno, pranzo-soggiorno e bagno al piano secondo – garage al piano terra Comune di Cornedo Vicentino fg. 13 mapp. 503					
Stato conservazione	Usato in condizioni di manutenzione buone				3	
Superficie commerciale Comparabile 2	Destinazione e Acronimo		Mq.	indice	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	125,00	100%	125,00	Quantitativa
	garage		35,00	50%	17,50	Quantitativa
	SEL				142,50	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 29.12.2014 n. 58737/25177 rep. del notaio Gianfranco Di Marco trascritto a Vicenza il 23.01.2015 al n. RG 1332 e n. 1019 RP.					
Bagni in dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 123.000,00					

IMMOBILE COMPARABILE - C - Comune Cornedo Vicentino via Cocchi						
Descrizione	Unità residenziale al piano terra					
Tipologia	Appartamento con due camere, soggiorno cucina, bagno e garage piano interrato Comune di Cornedo Vicentino: Fg. 13 mapp. 503					
Stato conservazione	Usato in sufficienti condizioni di manutenzione buone				3	
Superficie commerciale Comparabile 3	Destinazione e Acronimo		Mq.	indice	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	80,00	100%	80,00	Quantitativa
	garage		15,00	50%	7,50	Quantitativa
	SEL				87,50	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 25.11.2014 n. 24807/13832 rep. del notaio Alberto Bonato trascritto a Vicenza il 02.12.2014 al n. RG 18759 e n. 14032 RP.					
Bagni in dotazione	n. 1					
Prezzo di vendita	€ 94.000,00					

Market Comparison Approach					
Tabella DATI					
Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
1 Prezzo (€)	118.000	123.000	94.000	-	(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
2 Data (mesi)	14	13	12	0	3% annuo
3 Superficie principale (mq)	90,00	125,00	80,00	77,50	Indice mercantile 1
4 Balconi (mq)	4,00	16,00	5,00	4,00	Indice mercantile 0,30
5 Veranda (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	Indice mercantile 0,50
6 Garage (mq)	35,00	18,60	15,00	15,00	Indice mercantile 0,50
7 Livello di Piano (n.)	0	2	0	0	Indice variazione piano 0,5%
8 Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	1	Costo Realizzo 10.000 € Vita = 25 anni; Vetustà = 20 anni
9 Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	3	3	3	3	Costo marginale da 1 a 2 = 15.000 € Costo marginale da 1 a 3 = 30.000 €

Market Comparison Approach					
Analisi Prezzi Marginali					
Caratteristica Data					
Possibile fonte per differenziale					
http://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare					
http://www.stimatrixcity.it/CalcoloValoreNormale					
Quotazione anno precedente	€	1.204,00			
Quotazione anno corrente	€	1.252,00			
Andamento (max - min) / min		-4,0%			
Prezzo marginale A	118.000		-4,0% 12	=	-€ 392,03 €/mese
Prezzo marginale B	123.000		-4,0% 12	=	-€ 408,64 €/mese
Prezzo marginale C	94.000		-4,0% 12	=	-€ 312,29 €/mese
Caratteristica Superficie principale					
Indice mercantile S1		1,00			
Indice mercantile Balconi		0,30	ricavato da informazioni di mercato		
Indice mercantile Veranda		0,50	ricavato da informazioni di mercato		
Indice mercantile Garage		0,50	ricavato da informazioni di mercato		
Prezzo medio A	118.000 91,20		=	€	1.293,86 €/mq
Prezzo medio B	123.000 129,80		=	€	947,61 €/mq
Prezzo medio C	94.000 81,50		=	€	1.153,37 €/mq
Rapporto di posizione Sigma = (MIN/MAX)		947,61 1.293,86	=		0,73

Prezzo marginale S1				
Minimo dei prezzi medi	947,61	€/mq		
ovvero Minimo dei prezzi medi moltiplicato il Rapporto di posizione	694,02	€/mq	Si assume questo prezzo marginale quando le differenze fra i Comparabili e il Subject sono importanti	
Prezzo marginale pS1 assunto	694,02	€/mq		
Caratteristica Superficie Balconi				
SUB = pS1 * Indice Mercantile Balconi	€ 208,21	€/mq		
Caratteristica Superficie Veranda				
SUB = pS1 * Indice Mercantile Veranda	€ 347,01	€/mq		
Caratteristica Superficie Garage				
SUB = pS1 * Indice Mercantile Garage	€ 347,01	€/mq		
Caratteristica Livello di piano				
Se il piano del Comparabile è superiore al piano dell'immobile Subject si usa la formula Prezzo * Aliquota / (1+Aliquota)				
Se il piano del Comparabile è inferiore al piano dell'immobile Subject si usa la formula Prezzo * Aliquota				
Indice mercantile del variare di piano	0,50%			
Prezzo marginale Livello di Piano A	118.000	0,004975	€ 587,06	€/piano
Prezzo marginale Livello di Piano B	123.000	0,004975	€ 611,94	€/piano
Prezzo marginale Livello di Piano C	94.000	0,004975	€ 467,66	€/piano

Caratteristica Bagno				
Costo di ricostruzione deprezzato con deprezzamenti lineari				
Vita utile economica	25	anni		
Vetustà	20	anni		
Costo a nuovo CN	10.000,00	€		
CRD = CN * (1-vetustà/vita)	€ 2.000,00	€/bagno		
Caratteristica Stato di manutenzione				
			3	Nomeclatore
	15.000,00		buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.
	15.000,00		2 discreto	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.
	1	sufficiente		L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

Market Comparison Approach				
Tabella Prezzi Marginali				
	Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
1	Data (mesi)	-392,03	-€ 408,64	-€ 312,29
2	Superficie principale (mq)	€ 694,02	€ 694,02	€ 694,02
3	Balconi (mq)	€ 208,21	€ 208,21	€ 208,21
4	Veranda (mq)	€ 347,01	€ 347,01	€ 347,01
5	Garage (mq)	€ 347,01	€ 347,01	€ 347,01
6	Livello di Piano (n.)	€ 587,06	€ 611,94	€ 467,66
7	Servizi (bagni) (n.)	€ 2.000,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
8	Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00

Market Comparison Approach				
Tabella di Valutazione				
	Prezzo e caratteristica	A	B	C
1	Prezzo	118.000,00	123.000,00	94.000,00
2	Data (mesi)	5.488,37	5.312,29	3.747,51
3	Superficie principale (mq)	-8.675,28	-32.966,08	-1.735,06
4	Balconi (mq)	0,00	-2.498,48	-208,21
5	Veranda (mq)	0,00	0,00	0,00
6	Garage (mq)	-6.940,23	-1.249,24	0,00
5	Livello di Piano (n.)	0,00	-1.223,88	0,00
6	Servizi (bagni) (n.)	0,00	0,00	0,00
7	Stato di Manutenzione (Conservazione)	0,00	0,00	0,00
	Prezzo corretto	107.872,86	90.374,61	95.804,24

Sintesi di Stima			
D% = (max-min)/min < 10%		19,36%	>10%
		d%	
Valore di Mercato media fra A e B	99.123,74	19,36%	>10%
Valore di Mercato media fra B e C	93.089,43	6,01%	<10%
Valore di Mercato media fra A, B e C	98.017,24	19,36%	>10%
Valore di Mercato media fra B E C	93.089,43		
Valore atteso Subject arrotondato	93.000,00		

Adeguamenti e correzioni di stima

Viene tenuto conto che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati e delle differenze esistenti tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, come:

- eventuali diverse modalità fiscali
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

22. PREZZO D'ASTA DELL'IMMOBILE

<u>Valore di mercato stimato dei beni pignorati (Metodo M.C.A.)</u>	€ 93.000,00
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia di vizi	€ 13.950,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	Nessuna
PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO	€ 79.050,00

Il valore di pronto realizzo del bene relativo al lotto di competenza del pignoramento è stimato in:

euro 79.000,00 (euro settantanovemila/00)

23. FORME DI PUBBLICITÀ

La Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali e le forme di pubblicità commerciali se ritenuto il caso.

Vicenza, 13 febbraio 2017

L'Esperto estimatore
Arch. Alessandra Casari