



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Fallimenti

G.E. Dott.ssa SARA PITINARI



FALLIMENTO
N. 20/2016
LOTTO 2 CORPO A e B

--- OMISSIS ---

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

GIUDICE: Dott.ssa SARA PITINARI
CURATORE: Dott. ALESSANDRO CALDANA
ESPERTO: Arch. ALESSANDRA CASARI

SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO 2 - corpo A - B

Diritto: piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni
Bene: **APPARTAMENTO CON CANTINE E GARAGE**
Ubicazione: Comune di Cornedo Vicentino, via Palazzina di Cornedo,1
Stato: buono
Lotto: 1

Dati Catastali attuali: Comune di Cornedo Vicentino (VI):

- 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

Oltre alle parti comuni fanno parte della proprietà la quota di **6/24** dell'area urbana (strada di accesso) distinta al Catasto Terreni al **foglio 8 mapp. 794** di mq 12,00 – **mapp. 795** di mq 31 e **mapp. 803** di mq 146

Irregolarità/abusi: nessuno
Vendibilità: buona
Motivo: stato di conservazione, posizione.
Pubblicità: annuncio vendita legale, portali telematici, quotidiani
Occupazione: **libero**
Titolo di occupazione: atto di compravendita
Valore di stima : di mercato **€ 118.878,00** - di pronto realizzo **€ 101.000,00**
Oneri: no
Varie: no
APE: redatta

RAPPORTO DI VALUTAZIONE CORPO A e B

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

BENE E UBICAZIONE: Appartamento con garage e n. 2 cantine, ubicato in via Palazzina di Cornedo, a Cornedo Vicentino (VI)

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

2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: Zona residenziale periferica, servita da strada secondaria a traffico limitato con immissione sulla strada che attraversa il paese; i servizi (negozi, farmacia, centri sportivi, scuole) sono dislocati nelle zone immediatamente limitrofe; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono: centro di Cornedo km 1,5, Valdagno a km 5,00

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

- A. Appartamento al piano terra** di una palazzina composta da cinque unità residenziali realizzata nel 2002 ed ubicato in zona periferica del paese, fanno parte della proprietà e catastalmente individuati nella scheda dell'unità immobiliare due locali a destinazione d'uso cantina posti al piano interrato con altezza di ml. 2,50

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

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

Confini appartamento: (in senso N.E.S.O.) muro perimetrale esterno su corte esclusiva, mapp. 866 sub 1 b.c.n.c., mapp. 866 sub 5, mapp. 866 sub 3 b.c.n.c., mapp. 866 sub 15.

Confini cantine: (in senso N.E.S.O.) muro perimetrale esterno su due lati, mapp. 866 sub 1 b.c.n.c. mapp. 866 sub 9, mapp. 866 sub 11 e mapp. 866 sub 15

B. Garage al piano interrato

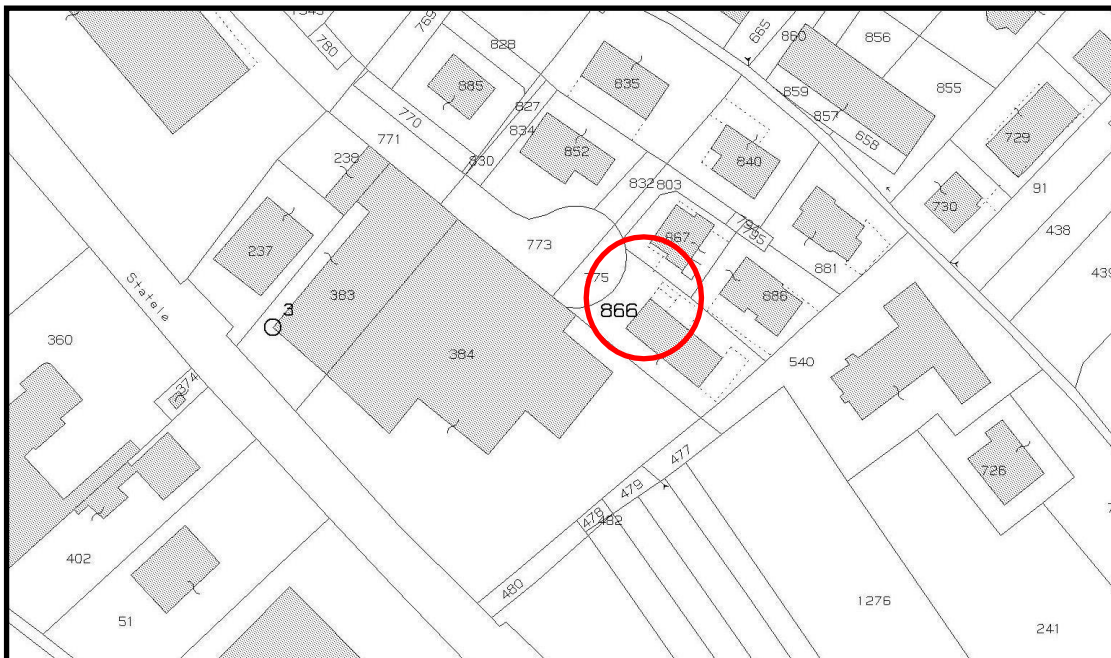
- **Foglio 8 - mapp. 866 sub 13 - via Palazzina di Cornedo,1 - S1 - cat. C/6 - Cl. 2 cons. mq 39 sup. cat. 43,00 mq – RC 54,38**

Confini: (in senso N.E.S.O.) vano scala comune ai sub 5 e 14 mapp. 866, mapp. 638 sub 10, mapp. 866 sub 3 b.c.n.c., mapp. 866 sub 12.

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. oltre alla quota di 6/24 dell'area urbana (strada di accesso) distinta al Catasto Terreni al foglio 8 mapp. 794 di mq 12,00 – mapp. 795 di mq 31 e mapp. 803 di mq 146



Aerofotogrammetria



Estratto dalla planimetria catastale

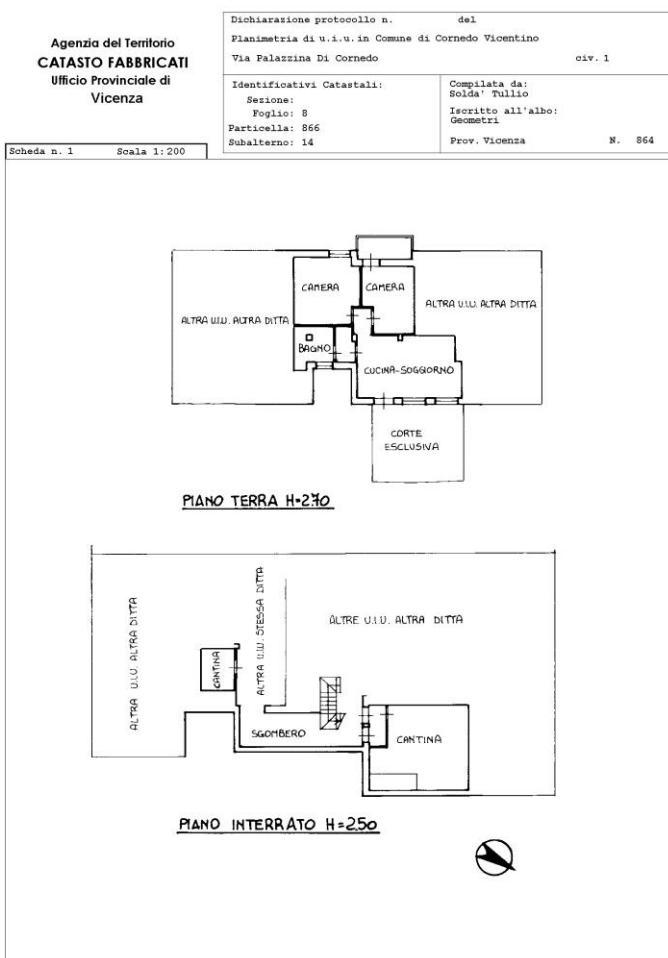
4. DESCRIZIONE DELL'UNITA' RESIDENZIALE – APPARTAMENTO

Trattasi di appartamento al piano terra di un fabbricato residenziale di 2 piani fuori terra e 1 piano interrato, realizzato nel 2002.

Il complesso immobiliare ha struttura verticale in muratura portante in laterizio, solai di interpiano in latero-cemento, copertura a falde con manto in tegole di cotto. Lo stato di conservazione complessivo del fabbricato è buono

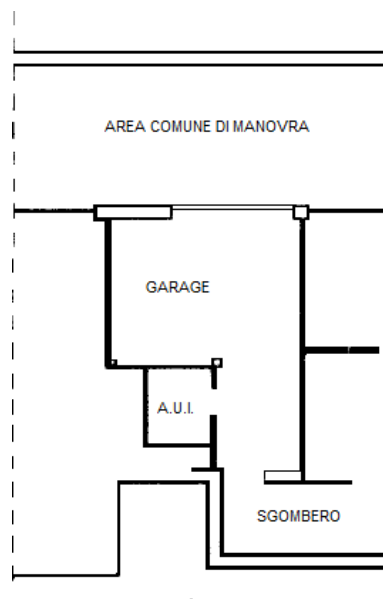
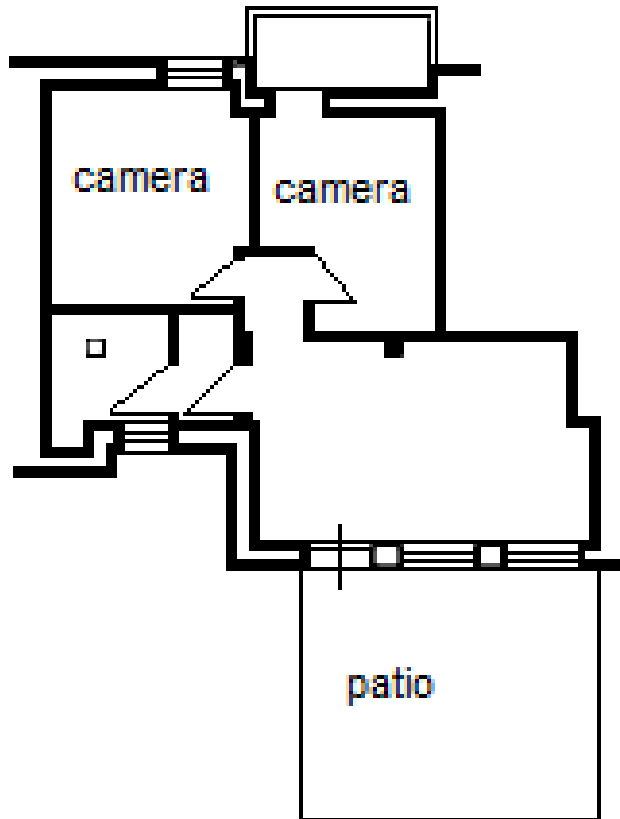
L'appartamento è composto da: **ingresso su zona soggiorno con angolo cottura e patio esclusivo, disimpegno, bagno, due camere e terrazzino** ed ha una superficie lorda di **circa mq 80,00**. Al piano interrato, con altezza di ml. 2,50, sono dislocati due locali con destinazione d'uso **cantina** con superficie di **mq 4,50 e mq 31,00**, la superficie del patio è di circa **mq 28,00**

L'altezza interna dell'unità immobiliare è di **ml 2,70**. Il garage posto al piano interrato ha una superficie di circa **mq 40,00**



planimetria catastale

5. RILIEVO DELLO STATO ATTUALE – APPARTAMENTO e GARAGE



6. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

Caratteristiche tecniche del fabbricato di appartenenza		Condizioni
Tipo di costruzione	Appartamento in fabbricato residenziale a 2 piani fuori terra con interrato	buone
Fondazioni	Presumibilmente in calcestruzzo armato	Non verificate
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 –	Buone
Porta ingresso	Anta a battente in alluminio e vetro	buono
Ascensore	Non presente	

A. Unità Abitativa – caratteristiche tecniche del cespite		Condizioni
Tavolati interni	In muratura intonacati e tinteggiati	Buoni
Infissi	Interni: Porte a battente in legno tamburato – Esterni: pvc con vetro camera, cassonetti in legno e avvolgibili in plastica- Porta ingresso: portoncino in legno blindato	Buoni
Intonaci interni	A civile tinteggiato su verticali e orizzontali	buono
Pavimenti	Pavimentazioni in piastrelle di ceramica in zona giorno e legno nella zona notte	buono
Rivestimenti	Bagno, verticali rivestiti con piastrelle in ceramica	buono

A. Unità Abitativa – impianti -		Condizioni
Impianto idrico	Sottotraccia – Alimentazione da rete comunale	conforme
Impianto elettrico	Sottotraccia – Tensione 220V –	conforme
Impianto riscaldamento	condominiale a gas metano, con terminali scaldanti in tubolare di acciaio. CALDAIA in bagno	
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 doccia e attacco lavatrice	buono

B. GARAGE		Condizioni
Garage	Pavimentazione in battuto di cemento, basculante in lamiera zincata.	buono
Cantina	Pavimentazione in ceramica	
Qualità del cespite	Appartamento: lo stato di conservazione e manutenzione generale è buono	





7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

APE redatta.

Sono presenti le seguenti dichiarazioni di conformità:

- DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE (impianto elettrico unità abitative) RILASCIATA IN DATA 23.01.2002
- DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE (impianto igienico sanitario, riscaldamento e gas metano unità abitative) RILASCIATA IN DATA 18.10.2001

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

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

ATTUALE PROPRIETARIO:

- --- **OMISSIS** --- sede in Cornedo Vicentino C.F. --- Omissis --- in forza di atto di conferimento in società 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 27.03.2000 rep. 26797 e racc. 3847 trascritto all'Ufficio del Territorio di servizio di pubblicità immobiliare di Vicenza in data 14.07.2000 RG 16260 RP 11464

PRECEDENTI PROPRIETARI:

--- **OMISSIS** --- nata a Valdagno il --- **Omissis** --- in forza di atto di donazione a rogito del notaio Carlo Sapienza di Arzignano in data 21.02.2000 rep. 26664 registrato ad Arzignano il 08.03.2000 al n. 282 Serie 1 V.

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

--- **OMISSIS** --- sede in Cornedo Vicentino C.F. --- Omissis ---

contro --- **OMISSIS** --- nato il --- Omissis --- a Valdagno C. fisc. --- OMISSIS --- relativamente ai beni individuati al fg. 8 mapp. 866 sub 13-14

- **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 **COSTRUZIONI --- OMISSIS --- SRL** 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 **COSTRUZIONI --- OMISSIS --- SRL** 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 **COSTRUZIONI --- OMISSIS --- SRL** 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 --- 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
Altri vincoli:	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'

Si tratta di unità immobiliare a civile abitazione di recente realizzazione, ubicata al piano terra con autorimessa e due cantine al piano interrato di un complesso residenziale di 5 appartamenti.

Vendibilità: buona

13. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 4477 del 28.08.2000** per *realizzazione di complesso plurifamiliare in via Palazzina di Cornedo Vicentino* su terreno al fg. 8 mapp. 801/807 (ora mapp. 866) a seguito di istanza del sig. --- **OMISSIS** ---
- **CONCESSIONE VARIANTE in corso d'opera N. 4746** prot. 23283 - prot. rif. 18292 - Pratica C01/0177 istanza di concessione presentata in data **12.10.01** per *costruzione fabbricato residenziale in via Palazzina di Cornedo* a firma di --- **OMISSIS** --- rilasciata in data **24.12.01**
- **CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 3683 del 11.03.2002** richiesta presentata in data 11.03.2002 al prot. 3476 dal sig. --- **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 strati desunti dalla seguente documentazione:

- atti compravendita

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

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.

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 2 camere ripostiglio bagno disimpegno soggiorno pranzo con angolo cottura sito al piano terra in edificio condominiale con garage e cantine al piano interrato Comune di Cornedo Vicentino					
Stato conservazione	Usato in buone condizioni di manutenzione					3
Superficie commerciale	Destinazione e Acronimo		Mq.	indice	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	89,00	100%	89,00	Quantitativa
	garage		4,00	50%	7,50	
	terrazzo		40,00	30%	0,12	Quantitativa
	Cantina		35,00	30%	10,50	
				SEL	107,12	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: Fg. 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	190.000	-	(prezzi ricavati da atti o informazioni dimostrabili)
2	Data (mesi)	14	13	11	0	3% annuo
3	Superficie principale (mq)	90,00	125,00	100,00	89,00	Indice mercantile 1
4	Balconi (mq)	4,00	16,00	5,00	4,00	Indice mercantile 0,30
5	Soffitta (mq)	0,00	0,00	40,00	0,00	Indice mercantile 0,30
6	Garage (mq)	35,00	18,60	40,00	40,00	Indice mercantile 0,50
7	Cantina (mq)	0,00	0,00	0,00	35,00	Indice mercantile 0,30
8	Livello di Piano (n.)	0	2	1	0	Indice variazione piano 0,5%
9	Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	1	Costo Realizzo 10.000 € Vita = 25 anni; Vetustà = 20 anni
10	Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	3	3	2	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	€	1.242,00				
Quotazione anno corrente	€	1.293,00				
Andamento (max - min) / min		-4,1%				
Prezzo marginale A	118.000	-4,1% 12	=	-€	403,78	€/mese
Prezzo marginale B	123.000	-4,1% 12	=	-€	420,89	€/mese
Prezzo marginale C	190.000	-4,1% 12	=	-€	650,16	€/mese

Caratteristica Superficie principale						
Indice mercantile S1		1,00				
Indice mercantile Balconi		0,30	ricavato da informazioni di mercato			
Indice mercantile Soffitta		0,30	ricavato da informazioni di mercato			
Indice mercantile Garage		0,50	ricavato da informazioni di mercato			
Indice mercantile Cantina		0,30	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	190.000	101,50	=	€	1.871,92	€/mq
Rapporto di posizione Sigma = (MIN/MAX)		947,61 1.871,92	=		0,51	

Prezzo marginale S1					
Minimo dei prezzi medi	947,61	€/mq			
ovvero Minimo dei prezzi medi moltiplicato il Rapporto di posizione	479,70	€/mq	Si assume questo prezzo marginale quando le differenze fra i Comparabili e il Subject sono importanti		
Prezzo marginale pS1 assunto	479,70	€/mq			
Caratteristica Superficie Balconi					
SUB = pS1 * Indice Mercantile Balconi	€ 143,91	€/mq			
Caratteristica Superficie Soffitta					
SUB = pS1 * Indice Mercantile Veranda	€ 143,91	€/mq			
Caratteristica Superficie Garage					
SUB = pS1 * Indice Mercantile Garage	€ 239,85	€/mq			
Caratteristica Superficie Cantina					
SUB = pS1 * Indice Mercantile Cantina	€ 143,91	€/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	190.000	0,004975	€	945,27	€/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	Nomenclatore
	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)	-403,78	€ 420,89	-€ 650,16
2	Superficie principale (mq)	€ 479,70	€ 479,70	€ 479,70
3	Balconi (mq)	€ 143,91	€ 143,91	€ 143,91
4	Veranda (mq)	€ 143,91	€ 143,91	€ 143,91
5	Garage (mq)	€ 239,85	€ 239,85	€ 239,85
6	Livello di Piano (n.)	€ 587,06	€ 611,94	€ 945,27
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	190.000,00
2	Data (mesi)	5.652,98	5.471,62	7.151,77
3	Superficie principale (mq)	-479,70	-17.269,34	-5.276,74
4	Balconi (mq)	0,00	-1.726,93	-143,91
5	Veranda (mq)	0,00	0,00	-5.756,45
6	Garage (mq)	1.199,26	5.132,83	0,00
5	Livello di Piano (n.)	0,00	-1.223,88	-945,27
6	Servizi (bagni) (n.)	0,00	0,00	0,00
7	Stato di Manutenzione (Conservazione)	0,00	0,00	15.000,00
Prezzo corretto		124.372,53	113.384,29	200.029,40

Sintesi di Stima

D% = (max-min)/min < 10%		76,42%	>10%
		d%	
Valore di Mercato media fra A e B	118.878,41	9,69%	<10%
Valore di Mercato media fra B e C	156.706,85	76,42%	>10%
Valore di Mercato media fra A, B e C	145.928,74	76,42%	>10%
Valore di Mercato media fra A e B	118.878,41		
Valore atteso Subject arrotondato	118.878,00		

Rimborso spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla data della stima	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
Spese tecniche per adeguamento pratiche edilizie/catastali	Nessuna

VALORE DI MERCATO DEI BENI	€ 118.878,00
Adeguamenti e correzioni della stima:	
Riduzione rispetto al valore di mercato che renda comparabile e competitivo, l'acquisto in sede giudiziale, rispetto all'acquisto nel libero mercato (tra il 15 e il 30%) riduzione applicata del 15%	€ 17.831,70
PREZZO BASE D'ASTA - VALORE DI PRONTO REALIZZO	€ 101.046,30

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

euro 101.000,00 (euro centounmila/00)

21. 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