



Studio di **A**rchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

Reg.Fall 193/2019 --- OMISSIS ---

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Sezione Fallimentare

* * *



FALLIMENTO n. 193/2019 --- Omissis ---

ESPERTO: arch. Marco Vianello

CURATORE: dott.ssa Elisabetta De Toma

GIUDICE DELEGATO: dott. ssa Paola Cazzola



PREMESSA

In riferimento alla procedura fallimentare in epigrafe, il Curatore Fallimentare Dott.ssa Elisabetta De Toma, con istanza datata 11.02.2020, chiedeva al Signor Giudice Delegato Dott. Luca Emanuele Ricci, di essere autorizzato a procedere alla nomina del sottoscritto arch. Marco Vianello con Studio a Vicenza in Via A. Franchetti n. 128 , iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n° 611 ed all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia al n° 722, come perito stimatore di fiducia della curatela, per la valutazione dei beni immobili di proprietà del fallito.

In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Territorio e Pubblicità Immobiliare, presso i Comuni di Asiago, di Gallio e Roana (VI) ed ha effettuato i relativi sopralluoghi allo scopo di esaminare gli immobili oggetto di stima.

In base agli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.

GENERALITÀ della Soc. a responsabilità limitata.

--- OMISSIS --- con sede legale in --- Omissis --- Numero REA --- OMISSIS ---, C.f. e Partita IVA --- Omissis ---.

Legale rappresentante e amministratore unico Sig. --- OMISSIS --- nato ad Asiago (VI) il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---, residente ad Asiago (VI) in via --- Omissis --- Il Signor --- Omissis --- risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

- A. Quota intera di 1/1 del diritto di proprietà di un'autorimessa al piano interrato di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Gallio, Via Sartori;
- B. Quota intera di 1/1 del diritto di proprietà di un terreno agricolo privo di accesso situato nel comune di Gallio;
- C. Quota intera di 1/1 del diritto di proprietà di un deposito al piano interrato di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Asiago, nella Piazzetta degli Alpini;
- D. Quota intera di 1/1 del diritto di proprietà di un deposito al piano interrato di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Asiago, nella Piazzetta degli Alpini;
- E. Quota intera di 15/19 del diritto di proprietà di un locale tecnico (cabina elettrica) al piano interrato di un'autorimessa condominiale sita nel Comune di Roana, nella lottizzazione "Marchisera" situata nella omonima via.



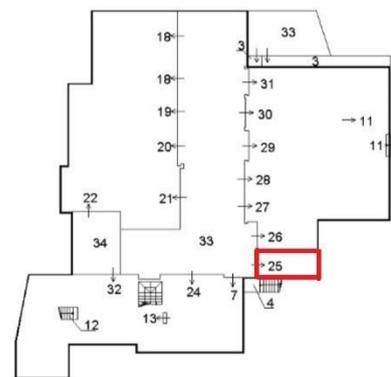
IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di VICENZA – Ufficio Territorio Servizi Catastali, gli immobili sono così identificati:

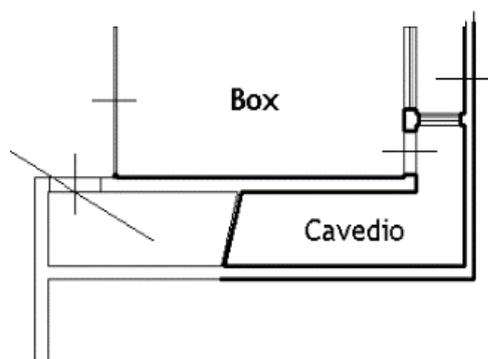
- A. Comune di Gallio, Catasto Fabbricati al Foglio n. 2, Particella 1202, Sub 25, Cat. C/6, Sup. Cat. Mq 17,00, Rendita Euro 13,94;
- B. Comune di Gallio, Catasto Terreni Foglio n. 2, particella 1196, Qualità Prato, Sup. Cat. 940 mq, RD. Euro 3,88, RA. Euro 2,43;
- C. Comune di Asiago, Catasto Fabbricati al Foglio n. 63, particella 1397, sub 27, Cat. C/2, classe 2, Consistenza 1 mq, Euro 2,22;
- D. Comune di Asiago, Catasto Fabbricati, Foglio n. 63, particella 1397, sub 28, Cat. C/2, classe 2, Consistenza 1 mq, Euro 2,22;
- E. Comune di Roana, Catasto Fabbricati, Foglio n. 59, particella 357, sub 50, Cat. D/1, Rendita Euro 54,00.

DESCRIZIONE DEI BENI

- A. Trattasi di quota intera di 1/1 del diritto di proprietà di un'autorimessa singola situata al piano interrato di un fabbricato condominiale denominato condominio "LE BAITE"



PIANO SOTTOSTRADA 2





Studio di **Architettura** dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

Reg.Fall 193/2019 --- OMISSIS ---



composto da n. 13 box auto ubicato nel Comune di Gallio, Via Sartori, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n. 2, Particella 1202, Sub 25, Cat. C/6, Sup. Cat. Mq 17,00, Rendita Euro 13,94.

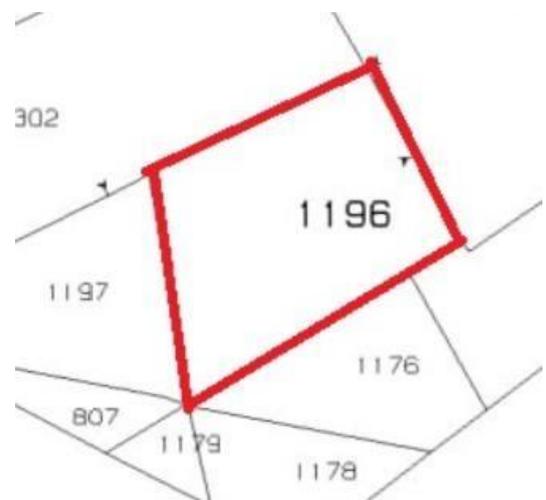
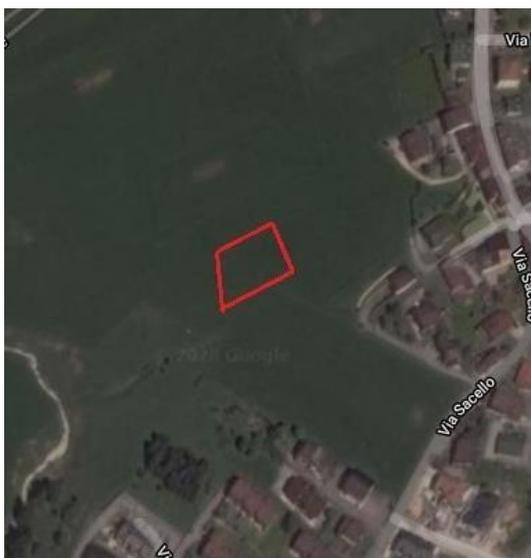
Il complesso edilizio composto da n. 11 unità abitative su 3 livelli fuori terra è situato a circa 500 m dall'area di centro urbano.

Il box auto presenta una superficie interna utile di c.a 15,00 mq cui si aggiunge l'adiacente area costituita da un sottoscala.

L'illuminazione interna è data da due finestre le quali prendono luce da un cavedio.

L'altezza del box auto è di c.a 2,40 m e la separazione dalla corsia di manovra è data da un basculante metallico a movimento manuale.

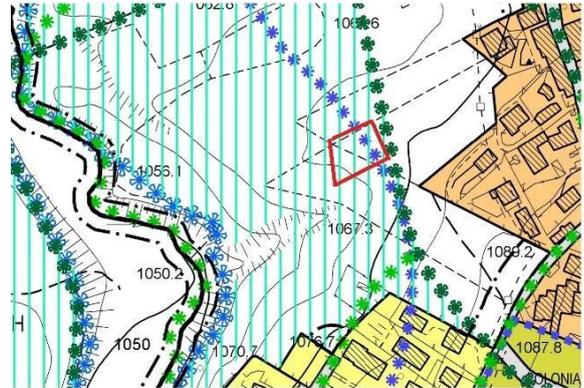
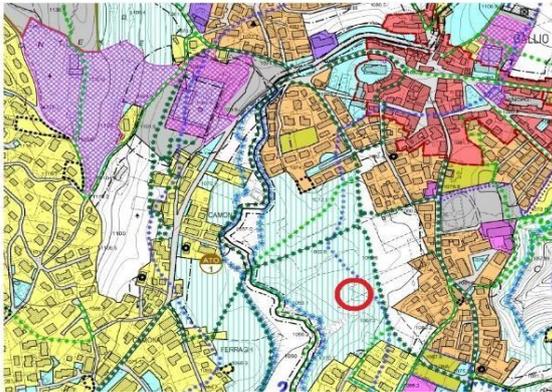
- B. Della quota intera di 1/1 del diritto di proprietà di un appezzamento di Terreno agricolo non coltivato, posto su un lieve pendio, privo di recinzione e di accesso censito al CT del Comune di Gallio al Fg. 2, particella 1196, Qualità Prato, Sup. Cat. 940 mq, RD. Euro 3,88, RA. Euro 2,43;





Studio di **Architettura** dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

Reg. Fall 193/2019 --- OMISSIS ---



Il terreno è situato nella zona sud dell'area urbana del comune di Gallio (VI) all'interno di un vasto ambito agricolo di pregio sottoposto a vincolo Paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 (art. 12). La ZTO Agricola del vigente Piano degli Interventi è classificata di ammortizzazione e transizione di cui alle prescrizioni dell'art. 57 delle NTO le quali vengono classificate zone agricole interposte tra il perimetro dell'edificato e il restante territorio rurale alle quali il PAT assegna un ruolo di elemento di filtro e di difesa.

A tal fine le sottopone a particolare tutela e ad interventi di mitigazione delle criticità in atto. Non essendoci in loco picchetti o altri elementi riconoscibili il terreno avente una conformazione irregolare a trapezio non risulta rilevabile sul posto se non attraverso appositi rilievi topografici pertanto non è stato possibile verificare la superficie reale.

Durante il sopralluogo il suddetto terreno risultava adibito a prato per il pascolo degli animali unitamente a tutti i terreni circostanti.



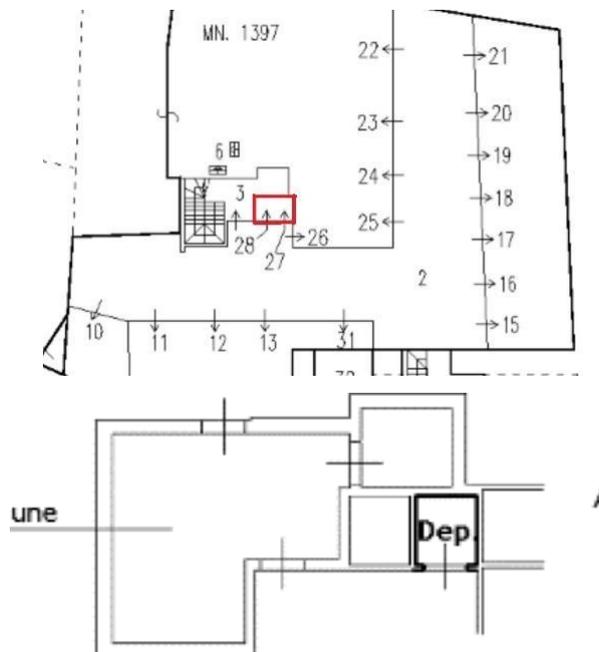
C. Della quota intera di 1/1 del diritto di proprietà di un deposito situato al piano interrato di un fabbricato condominiale denominato condominio "CHALET CHIESA" composto da n. 18 abitazioni sito nel Comune di Asiago, nella Piazzetta degli Alpini, adiacente al centro urbano censito al Catasto Fabbricati al Foglio n. 63, particella 1397, sub 27, Cat. C/2, classe 2, Consistenza 1 mq, Euro 2,22.



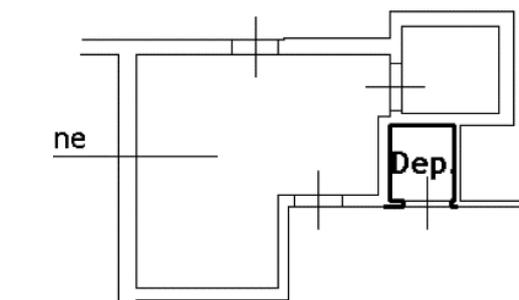
Reg. Fall 193/2019 --- OMISSIS ---



Dai rilievi eseguiti sul posto il deposito presenta una superficie di c.a. 1,40 mq ed un'altezza di 3,68 m.



- D. Della quota intera di 1/1 del diritto di proprietà di un deposito situato al piano interrato di un fabbricato condominiale composto da n. 18 abitazioni sito nel Comune di Asiago, nella Piazzetta degli Alpini, adiacente al centro urbano, censito al Catasto Fabbricati al Foglio n. 63, particella 1397, sub 28, Cat. C/2, classe 2, Consistenza 1 mq, Euro 2,22.



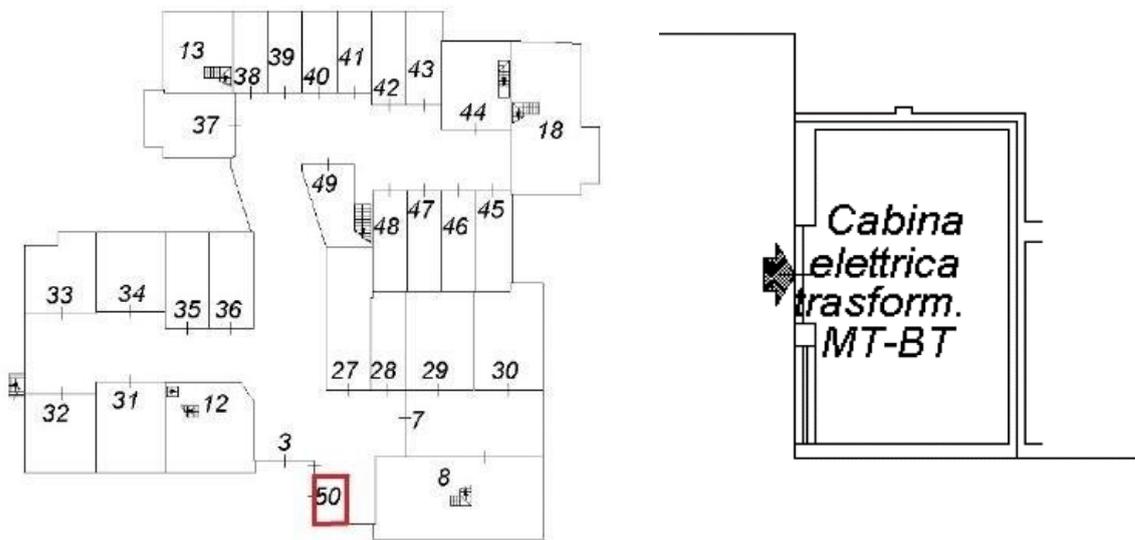
Dai rilievi eseguiti sul posto il deposito presenta una superficie di c.a. 1,40 mq ed un'altezza di 3,68 m.

- E. Della quota parziale di 15/19 del diritto di proprietà di un locale tecnico (cabina elettrica) al piano interrato di un'autorimessa condominiale sita nel Comune di Roana, nella lottizzazione "Marchisera" situata nella omonima via, censita al Catasto Fabbricati al Foglio n. 59, particella 357, sub 50, Cat. D/1, Rendita Euro 54,00.



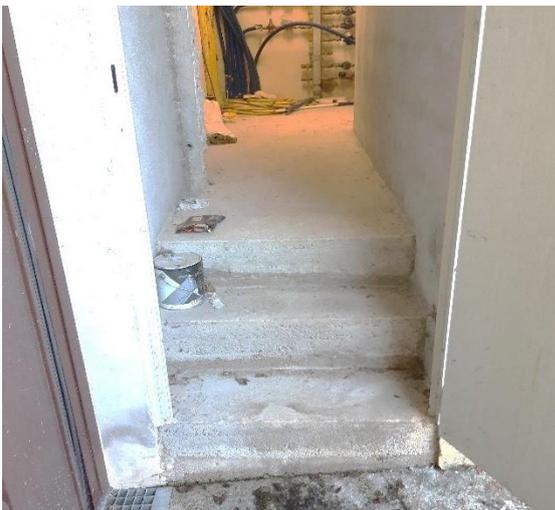
Studio di **Architettura** dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

Reg. Fall 193/2019 --- OMISSIS ---



Alla data del sopralluogo il locale tecnico si presentava al grezzo, privo di pavimentazione interna con cavi e tubazioni aeree e con diffusa presenza di umidità ed infiltrazioni d'acqua sia dalla pavimentazione che dal solaio.

Il suddetto immobile ricade all'interno del Condominio denominato "BORGO ANTICHE SABBIONARE" attualmente amministrato dallo studio Apolloni & Partners con sede a Thiene (VI).



CONSISTENZA DEI BENI

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari.



Per calcolo della superficie vendibile dell'immobile in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). La superficie commerciale è comprensiva delle murature.

CONFORMITÀ CATASTALE

In fase di sopralluogo lo scrivente, per quanto possibile, ha verificato che gli immobili relativi all'autorimessa di cui alla lettera A censita al CF del comune di Gallio al Fg. 2, part. 1202 sub 25, i depositi di cui alle lettere C e D censiti al CF del comune di Asiago al Fg. 63, part. 1397 sub 27 e 28 ed il locale tecnico censito al CF del comune di Roana al Fg. 59, part. 357 sub 50 non presentano delle difformità rispetto quanto rappresentato nelle relative schede catastali depositata all'AE di Vicenza.

CONFINI

Con riferimento ai relativi elaborati planimetrici e mappe catastali i beni immobili confinano:

- A. Autorimessa - Confinata a NESO - nord: mapp.1202 sub 26; ad est: mapp.1202; a sud: mapp.1202 sub 4; ad ovest: mapp. 1202 sub 33;
- B. Terreno - Confinata a NESO - nord: mapp.302; ad est: mapp.303; a sud: mapp.1176 - 1177; ad ovest: mapp. 1197;
- C. Deposito - Confinata a NESO - nord: mapp.1397 sub 28; ad est: mapp.1397 sub 3; a sud: mapp.1397 sub 25; ad ovest: mapp. 1397 sub 2;
- D. Deposito - Confinata a NESO - nord: mapp.1397 sub 3; ad est: mapp.1397 sub 3; a sud: mapp.1397 sub 27; ad ovest: mapp. 1397 sub 2;
- E. Locale tecnico - Confinata a NESO - nord: mapp.357; ad est: mapp.357; a sud: mapp.357 sub 3; ad ovest: mapp. 357;

STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari all'atto del sopralluogo sono risultate libere.

- Titolo di occupazione:** no
- Locazione:** Sentita l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati.
- Comodato:** no.
- Assegnazione al coniuge:** no.
- Affitto azienda:** no.
- Sine titolo:** no.
- Opponibilità:** no.

ATTI DI PROVENIENZA

Gli immobili di seguito riportati sono stati oggetto dei seguenti atti di provenienza:

- A. Con atto del notaio Elisabetta Rossi del 11.10.2005, Rep. n. 81055, Racc. n. 4187, trascritto a Schio VI il 28/10/2005 - Registro Particolare 8255 Registro Generale 12257, la Soc. --- Omissis --- ha acquistato dalla sig.ra --- Omissis ---



Reg.Fall 193/2019 --- OMISSIS ---

- nata a Rosà il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS --- il m.n. 697 sub 1 (cat. C/6) m.n. 697 sub 2 (cat. A/7) ed il m.n. 697 sub 3 (b.c.n.c.) corrispondenti al fabbricato preesistente ed alla relativa area di pertinenza di cui all'attuale particella n. 1202.
- B. Con atto del notaio Muraro Giancarlo del 14.06.2008, Rep. n. 109147 trascritto a Schio VI il 27/06/2008 - Registro Particolare 4674 Registro Generale 6781, la Soc. --- Omissis --- ha acquistato dalla sig.ra --- Omissis --- nata a ESTE il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS --- il terreno censito al CT del comune di Gallio foglio 2 particella 810 il quale con frazionamento del 26/06/2007 protocollo n. VI0279219 in atti dal 26/06/2007, è stata soppressa la particella 810, variata la particella 1197 e formata la particella 1196 de quo.
- C. Con atto del notaio Rossi Elisabetta del 11.03.2006 Rep. n. 8878/4657 trascritto a Schio VI il 22.03.2006 Registro particolare n. 3659 Registro Generale 3659, la Soc. --- Omissis --- ha acquistato dalla sig.ra --- Omissis --- nata Vicenza il --- Omissis --- c.f. --- OMISSIS --- e dal sig. --- Omissis --- nato a Venezia il --- Omissis --- c.f. --- OMISSIS --- i terreni censiti al CT del comune di Asiago VI al fg. 63, particelle n.ri 385 – 606 – 384 sub 13 e sub 15 (EU) ove è stato edificato l'immobile condominiale al cui piano interrato è situato il deposito di cui all'attuale particella n. 1395 sub 27.
- D. Con atto del notaio Rossi Elisabetta del 11.03.2006 Rep. n. 8878/4657 trascritto a Schio VI il 22.03.2006 Registro particolare n. 3659 Registro Generale 3659, la Soc. --- Omissis --- ha acquistato dalla sig.ra --- Omissis --- nata Vicenza il --- Omissis --- c.f. --- OMISSIS --- e dal sig. --- Omissis --- nato a Venezia il --- Omissis --- c.f. --- OMISSIS --- i terreni censiti al CT del comune di Asiago VI al fg. 63, particelle n.ri 385 – 606 – 384 sub 13 e sub 15 (EU) ove è stato edificato l'immobile condominiale al cui piano interrato è situato il deposito di cui all'attuale particella n. 1395 sub 28.
- E. Il terreno censito al C.T. del Comune di Roana al Fg. 59, particella n. 75, sub 50 su cui è stato costruito il complesso edilizio con 1i relativo locale tecnico è pervenuto alla società esecutata --- OMISSIS --- con atto di compravendita del 14/05/2008 redatto dal Notaio Rossi Elisabetta di Bassano del Grappa (VI), Rep. 12094/7147, trascritto il 27/05/2008 ai nn. 5558/3850, da potere del sig. --- Omissis ---, nato a Asiago (VI) il --- Omissis ---, c.f. --- OMISSIS ---.

SPESE DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI

Per l'acquisizione dei dati relativi alle spese condominiali insolute dell'ultimo biennio l'esperto si è rivolto all'immobiliare CIMA12 con sede in Asiago Corso IV Novembre, 55/58, acquisendo i dati per gli immobili di cui ai condomini CHALET LE BAITE sito a Gallio e CHALET CHIESA sito ad Asiago per rispettivamente l'autorimessa ed i depositi interrati. Per il Condominio denominato BORGO ANTICHE SABBIONARE sito a Roana ci si è rivolti allo studio --- Omissis --- con sede in Via Colleoni, 22 a Thiene (VI).



Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.

Spese condominiali scadute/insolute negli ultimi due esercizi dell'unità box del condominio Chalet Le Baite: totale € 1.107,79.

Spese condominiali scadute/insolute negli ultimi due esercizi dell'unità box del condominio Chalet Chiesa: totale € 213,78.

Si evidenzia con non sono state contabilizzate le spese relative ai locali garage ed accessori del condominio Antiche Sabbionare in quanto l'amministratore non ha proceduto con il relativo calcolo dei millesimi.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili come di seguito indicati sono così classificati dai vigenti strumenti urbanistici:

- A. fg. 2 m.n. 1202 ricadente in z.t.o. B.1 "Residenziale di completamento";
- B. fg. 2 m.n. 1196 ricadente in z.t.o. E "Agricola di ammortizzazione e transizione";
- C. fg. 63 m.n. 1397 ricadente in z.t.o. "Area residenziale di riqualificazione";
- D. fg. 63 m.n. 1397 ricadente in z.t.o. "Area residenziale di riqualificazione";
- E. fg. 59 m.n. 357 ricadente in z.t.o. "P.L. 14 del vigente Piano degli Interventi".

REGOLARITÀ EDILIZIA

In fase di sopralluogo lo scrivente, per quanto possibile e di propria competenza, sulla base della documentazione messa a disposizione ha verificato che gli immobili di cui alle lettere A.B.C.D.E. sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- A. Permesso di Costruire n. 21/P/06 del 07.06.2008
 - Denuncia di inizio attività prot. n. 3048 del 03.06.2008
 - Denuncia di inizio attività prot. n. 6906 del 18.12.2008
- C. N.D.
- D. N.D.
- E. Convenzione urbanistica di lottizzazione del 19.07.2001
 - Convenzione di variante del 31.08.2007
 - Progetto definitivo ed esecutivo PDL MARCHISERA del 23.11.2006
 - Collaudo parziale del 22.01.2008
 - Collaudo definitivo 10.12.2013

N.B. L'U.T.C. segnala con nota del 16/07/2019 che a seguito di presentazione del certificato di collaudo delle opere non è stato emanato alcun atto di approvazione e non è stato concluso l'iter previsto dalle convenzioni urbanistiche per la cessione e/o vincolo di uso pubblico delle aree.

 - Permesso di Costruire n. 189/2005 del 06.06.2008 relativo alla costruzione di un edificio residenziale;
 - D.I.A. del 25.03.2011 – Variante n. 1 in corso d'opera;
 - D.I.A. del 17.01.2012 – Variante n. 2 in corso d'opera;
 - D.I.A. del 17.06.2013 – LR 14/2009 e 32/2013;
 - D.I.A. del 17.01.2014 – LR 14/2009 e 32/2013;
 - C.I.L.A. del 06.09.2016 (sub 47- 48 non rilasciata in quanto ritenuta non conforme per la modifica delle altezze);
 - Comunicazione fine lavori del 28/04/2017 (N.B. i lavori non sono ultimati)
N.B. Non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità.



Conformità urbanistico-edilizia.

In fase di sopralluogo lo scrivente, per quanto possibile, ha verificato che gli immobili relativi all'autorimessa di cui alla lettera A censita al CF del comune di Gallio al Fg. 2, part. 1202 sub 25, i depositi di cui alle lettere C e D censiti al CF del comune di Asiago al Fg. 63, part. 1397 sub 27 e 28 ed il locale tecnico censito al CF del comune di Roana al Fg. 59, part. 357 sub 50 non presentano delle difformità rispetto quanto assentito dai rispettivi U.T.C.
N.b. L'immobile uso locale tecnico risulta privo del Certificato di Agibilità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Venezia – Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONE

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA del 17/07/2017 n. rep. 844/2017, trascritto a Vicenza al registro generale n. 7996 e registro particolare n. 1143 in data 08/08/2017 - a favore --- OMISSIS --- con sede a Campoverve (VI) c.f. --- Omissis --- contro --- OMISSIS --- (c.f. --- Omissis ---) per la quota di 1/1 di diritto di proprietà. Beni colpiti, Comune di Roana (VI) CF al Fg. 63 pc. 1397 sub 27 – 28 – 30, Fg. 2, pc. 1202 sub 25, Fg. 2 pc. 1196, Fg. 59, pc. 357 sub 9 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 -16 – 17 -18 – 27 – 31 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 41 – 44 – 47 – 49. Per la quota di 15/19 di diritto di proprietà beni colpiti, Comune di Roana (VI) CF al Fg. 59 pc. 357 sub 50.

TRASCRIZIONE

CONTRO del 19/12/2007 - Registro Particolare 9862 Registro Generale 15003 Pubblico ufficiale PACCANARO AUGUSTO Repertorio 1546 del 10/12/2007 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in ROANA

Costi di cancellazione: euro 59,00 per imposta di bollo + euro 35,00 per tassa ipotecaria + 0,50% da calcolarsi sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti (cfr. Circolare 8/E Agenzia delle Entrate del 04/03/2015).

FORMAZIONE DEI LOTTI.

Considerate le caratteristiche dei beni pignorati, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, vengono formati i seguenti lotti:

LOTTO N. 1

Quota intera di 1/1 del diritto di proprietà di un'autorimessa al piano interrato di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Gallio, Via Sartori censito al Catasto Fabbricati al Foglio n. 2, Particella 1202, Sub 25, Cat. C/6, Sup. Cat. Mq 17,00, Rendita Euro 13,94

Viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale dell'abitazione, dell'autorimessa e della corte esclusiva:

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup.comm.
Autorimessa piano interrato	mq	17,00	0,50	mq	8,50
TOTALE				mq	8,50



LOTTO N. 2

Quota intera di 1/1 del diritto di proprietà di un terreno agricolo privo di accesso situato nel comune di Gallio censito al Catasto Terreni Foglio n. 2, particella 1196, Qualità Prato, Sup. Cat. 940 mq, RD. Euro 3,88, RA. Euro 2,43

Viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale dell'abitazione, dell'autorimessa e della corte esclusiva:

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup.comm.
Terreno agricolo adibito a prato	mq	940,00	1,00	mq	940,00
TOTALE				mq	940,00

LOTTO N. 3

Quota intera di 1/1 del diritto di proprietà di due depositi al piano interrato di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Asiago, nella Piazzetta degli Alpini censiti al Catasto Fabbricati al Foglio n. 63, particella 1397, sub 27 e sub 28 rispettivamente di, Cat. C/2, classe 2, Consistenza 1 mq, Euro 2,22.

Viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale dell'abitazione, dell'autorimessa e della corte esclusiva:

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup.comm.
Deposito al piano interrato sub 27	mq	1,40	0,50	mq	0,70
Deposito al piano interrato sub 28	mq	1,40	0,50	mq	0,70
TOTALE				mq	1,40

LOTTO N. 4

Quota intera di 15/19 del diritto di proprietà di un locale tecnico (cabina elettrica) al piano interrato di un'autorimessa condominiale sita nel Comune di Roana, nella lottizzazione "Marchisera" situata nella omonima via censita Catasto Fabbricati, Foglio n. 59, particella 357, sub 50, Cat. D/1, Rendita Euro 54,00.

Viene di seguito riportato il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale dell'abitazione, dell'autorimessa e della corte esclusiva:

Destinazione d'uso	U. m.	Sup. lorda	Coeff.	U.m.	Sup.comm.
Locale tecnico	mq	9,40	0,20	mq	1,88
Quota di 15/19				mq	1,48
TOTALE				mq	1,48

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato dei beni. 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.



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.

In data 26.02.2020, il valutatore ha effettuato il sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali al fine di:

- verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici del bene;
- effettuare un rilievo interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale;
- eseguire un rilievo fotografico;
- verificare la rispondenza dello stato di fatto dei luoghi con gli elaborati tecnici forniti e dall'Agenzia del Territorio.

Dal giorno 26/02/2020 al giorno 12/06/2020, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte presso banche dati on-line (Stimatrix) sono emerse recenti compravendite di immobili simili associati ad unità immobiliari ad uso abitativo, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Due Diligence.

Il processo di due diligence prevede l'analisi delle condizioni di un bene 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.

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.

Il presente rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dall'utilizzatore e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legato alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.

Analisi del segmento di mercato.

Nel segmento di mercato associato ai beni da stimare sono stati individuati dei comparabili per tipologia edilizia e costruttiva per l'autorimessa, i depositi ed il locale tecnico, dal quale sono rilevabili i relativi prezzi di mercato.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa dei beni quali l'autorimessa, i depositi ed il locale tecnico, il segmento di mercato analizzato in termini concreti si basa sui seguenti parametri:

<i>Tipologia del Parametro</i>	<i>Definizione</i>	<i>Analisi del parametro di segmentazione del mercato</i>
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di rendita di posizione.	Unità immobiliari ubicate in zona residenziale adiacente all'immobile da stimare.
Tipo di contratto	Indica se si tratta di compravendite, affitti o altro (permuta, leasing, ecc)	Compravendite
Destinazione	Indica se si tratta di contratti per abitazione, ufficio, attività commerciali, artigianali, industriali o terziarie	Residenziale – Depositi - autoremesse



Reg. Fall 193/2019 --- OMISSIS ---

Tipologia immobiliare	Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e a terreni, se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo o seminouovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monovani) o in proprietà esclusiva.	Abitazioni uni-bifamiliari, a schiera e/o su cortina edilizia sviluppate su due livelli fuori terra riferite ad un periodo di recente costruzione e/o al nuovo.
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc)	Edifici unifamiliari – bifamiliari – a schiera - cortina edilizia.
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari medie.
Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, mentre l'offerta da singoli privati che disinvestono per trasferimento, mobilità, cessione in uso.
Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Trattandosi della vendita di una quota intera, presumibilmente vi è la presenza di un solo venditore e di un solo compratore, la merce è dunque contrattata tra due soggetti antagonisti. Si desume che la forma di mercato è il monopolio bilaterale.
Livello di prezzo o n° di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing.	Prezzo medio ordinario di compravendita per immobili: da 1.000 €/mq. a 1.500 €/mq. indicativo a seconda del grado di manutenzione dell'immobile
Tipodi	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattava	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti

Stato di conservazione.

Per quanto riguarda le unità immobiliari da stimare l'esperto evidenzia che alla data del sopralluogo l'autorimessa al piano interrato di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Gallio in Via Sartori si presenta in uno stato di conservazione sufficiente in quanto sono state riscontrate alla base delle murature la presenza di umidità di risalita. I depositi situati al piano interrato di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Asiago, nella Piazzetta degli Alpini si presentano in uno stato di conservazione discreto mentre il locale tecnico al piano interrato di un'autorimessa condominiale sita nel Comune di Roana risulta allo stato grezzo con presenza di fenomeni di infiltrazioni a livello della pavimentazione e del solaio pertanto si riscontra uno scarso stato di conservazione.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET - LOTTO 1

Descrizione sintetica	Trattasi di un'autorimessa al piano interrato di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Gallio, Via Sartori.				
Proprietà	Quota di 1/1				
Annodi costr.	Usato 2009				
Zona strumento urbanistico vigente	I beni ricadono in Zona ZTO "B1 residenziale di completamento				
Identificativi catastali	Comune di Gallio, CF al Fg. n. 2, Particella 1202, Sub 25,				
Destinazione uso	Autorimessa				
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo	MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. autorimessa	17,00	50%	8,50	Quantitativa
	Totale sup. commerciale			8,50	Mq.



Reg. Fall 193/2019 --- OMISSIS ---

DATI SPECIFICI DEL SUBJET - LOTTO 3					
Descrizione sintetica	Trattasi di due depositi al piano interrato di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Asiago in Piazzetta degli Alpini.				
Proprietà	Quota di 1/1				
Annodi costr.	Usato 2005				
Zona strumento urbanistico vigente	I beni ricadono in Zona ZTO "Area residenziale di riqualificazione";				
Identificativi catastali	Comune di Asiago, CF al Fg. n. 63, Particella 1397, Sub 27 - 28,				
Destinazione uso	deposito				
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo	MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica
	Sup. Deposito sub 27	1,40	50%	0,70	Quantitativa
	Sup. Deposito sub 28	1,40	50%	0,70	Quantitativa
	Totale sup. commerciale			1,40	Mq.

DATI SPECIFICI DEL SUBJET - LOTTO 4						
Descrizione sintetica	Trattasi di un locale tecnico al piano interrato di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Roano, Via Marchisera.					
Proprietà	Quota di 1/1					
Annodi costr.	Usato 2006					
Zona strumento urbanistico vigente	I beni ricadono in Zona ZTO "P.L. 14 del vigente Piano degli Interventi".					
Identificativi catastali	Comune di Roana CF al Fg. n. 59, Particella 357, Sub 50					
Destinazione uso	Locale tecnico					
Mq. commerciali	Destinazione e Acronimo	MQ. SEL	Indice	MQ. COMMER.	Tipo caratteristica	
	Locale tecnico	SUP	9,40	20%	1,88	Quantitativa
	Quota di diritto				1,48	
	Totale sup. commerciale			1,48	Mq.	

Dati di confronto - analisi del mercato e ricerca dei comparabili

Utilizzando il portale STIMATRIX si è proceduto con la ricerca di immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24 mesi, riscontrando l'esistenza di potenziali atti (Cat. A/2 – A/3 – C/2 e C/6); verificati gli atti considerando la localizzazione, la tipologia, la rendita e data, si sono scelte le seguenti n. 3 compravendite.

1 - Atto rep. 20.577

Notaio ROSSI ELISABETTA Data compravendita 19/11/2019

Immobile: GALLIO (VI) Via Monte Colombara

2 - Atto rep. 22.965

Notaio FIENGO ANMNA MARIA Data compravendita 18/09/2019

Immobile: GALLIO (VI) Via Colle del Gastagh

3 - Atto rep. 22.845

Notaio ROSSI ELISABETTA Data compravendita 12/11/2018

Immobile: GALLIO (VI) Via Colle del Gastagh



Reg.Fall 193/2019 --- OMISSIS ---

IMMOBILE 1			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale		
Tipologia	Abitazione con autorimessa		
Stato conservazione	Usato scarse condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	81,00
	Accessori - cantina	ACC	0,00
	Garage	GAR	17,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	19/11/2019		
N° bagni dotazione	1		
Prezzo convenuto	€ 65.000		

IMMOBILE 2			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale		
Tipologia	Abitazione con autorimessa		
Stato conservazione	Usato discrete condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	83,00
	Accessori - cantina	ACC	0,00
	Garage	GAR	18,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	18/09/2019		
N° bagni dotazione	2		
Prezzo convenuto	€ 94.000		

IMMOBILE 3			Unità A
Descrizione	Trattasi di compravendita di immobile residenziale		
Tipologia	Abitazione con autorimessa		
Stato conservazione	Usato buone condizioni di manutenzione		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	MQ. SEL
	Sup. principale	SUP	50,00
	Accessori - cantina	ACC	8,00
	Garage	GAR	15,00
Provenienza dato	Da banca dati Stimatrix		
Data	12/11/2018		
N° bagni dotazione	1		
Prezzo convenuto	€ 94.000		

Indicazioni sul piu' conveniente e miglior uso (hbu)

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



il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach). Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (MCA) + Sistema di Stima, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato e del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili". Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi. Il procedimento di Stima mira a determinare le caratteristiche immobiliari di tipo qualitative, in quanto non desumibili e quantificabili direttamente dal mercato immobiliare. La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa, la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri. Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc)
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include :

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Anche per l'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie (loc. accessori, cantine, terrazze, aree scoperte, ecc.) è stata considerata il criterio della superficie esterna lorda.

Stima del valore (mca + sistema) LOTTO N. 1

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI LOTTO N.1				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	65.000,00	94.000,00	94.000,00	€
Data (mesi)	19/11/2019	18/09/2019	12/11/2018	30/06/2020
Superficie principale (m ²) SEL	81,00	83,00	50,00	0,00
Deposito (m2)	0,00	0,00	8,00	0,00
Autorimessa	17,00	18,00	15,00	17,00
Stato di manutenzione (n)	-1	0	2	0
Bagni (n)	1	2	1	0
sup. commerciale	89,50	92,00	61,50	8,50



Reg.Fall 193/2019 --- OMISSIS ---

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo deposito	3%
Autorimessa	50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 19.000,00
Bagno	€ 9.000,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI LOTTO N. 1			
Prezzo data A	€ 162,50	euro/mese	
Prezzo data B	€ 235,00	euro/mese	
Prezzo data C	€ 235,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 802,47	euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.132,53	euro/m2	€ 802,47
Prezzo sup. princ. A	€ 1.880,00	euro/m2	SEL
Prezzo accessori	€ 496,47	euro/m2	
Autorimessa	€ 496,47	euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 19.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 9.000,00	da 0 a 1	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI LOTTO N. 1							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 65.000,00		€ 94.000,00		€ 94.000,00	-
Data (mesi)	4,4	€ 715,00	6,47	€ 1.519,67	16,8	€ 3.948,00	30/03/2020
Superficie principale (m ²)	81	-€ 65.000,00	83	-€ 66.604,94	50	-€ 40.123,46	0
Accessori(m ²)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	8	-€ 641,98	0
Autorimessa (m2)	17	€ 0,00	18	-€ 401,23	15	€ 802,47	17
Stato di manutenzione (n)	-1	€ 19.000,00	0	€ 0,00	2	-€ 38.000,00	0
Bagni (n)	1	-€ 9.000,00	2	-€ 18.000,00	1	-€ 9.000,00	0
Prezzi corretti		€ 10.715,00		€ 10.513,49		€ 10.985,04	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 4,5%						€ 10.737,84	

STIMA VALORE IMMOBILI - LOTTO N. 1	
VALORE Subject	€ 10.737,84
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 1.610,68
Spese condominiali insolute esercizio dell'ultimo biennio	€ 1.107,79
TOTALE	€ 8.019,38
PREZZO BASE D'ASTA arrotondato	€ 8.000,00
Euro Ottomila/00	



Stima del valore (mca + sistema) LOTTO N. 2

Nel segmento di mercato associato ai beni da stimare non sono stati individuati dei comparabili dalle banche dati di terreni agricoli dal quale rilevare i relativi prezzi di mercato. Pertanto, relativamente al terreno sono stati utilizzati i valori agricoli medi per tipo di coltura Prato e per regione agraria n. 1 (Altopiano di Asiago) validi per l'anno 2020 della Provincia di Vicenza.

In considerazione della destinazione d'uso, della conformazione e della localizzazione del terreno agricolo si è ritenuto di utilizzare il criterio di stima basato sulla classificazione colturale a cui sono stati applicati i relativi coefficienti correttivi in relazione alla loro pendenza (max 0,15), accessibilità (max 0,15), conformazione (max 0,15).

STIMA DEI VALORI DEL TERRENO AGRICOLO – LOTTO N. 2						
VALORI AGRICOLI MEDI (V.A.M.) <i>Per Tipo di Coltura e per Regione Agraria anno 2020</i>	U.m.	Sup. Catastale	Coeff. Corr.	Sup. comm.	Importo €/mq	Valore di stima
⇒ Valori Agricoli Medi anno 2020 ⇒ Provincia di Vicenza ⇒ Regione Agraria n. 1 (Altopiano Asiago) ⇒ Prato € /ha 51.600 (catastale)						
Superficie catastale particella n.1196	mq	940	0,30	658	€ 5,16	€ 3.395,28
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.						€ 509,29
Importo Totale						€ 2.885,99
IMPORTO A BASE D'ASTA						€ 2.800,00
Euro Duemilaottocento/00						

Stima del valore (mca + sistema) LOTTO N. 3

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI LOTTO N. 3				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	65.000,00	94.000,00	94.000,00	€
Data (mesi)	19/11/2019	18/09/2019	12/11/2018	30/06/2020
Superficie principale (m ²) SEL	81,00	83,00	50,00	0,00
Deposito (m2)	0,00	0,00	8,00	2,80
Autorimessa	17,00	18,00	15,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	-1	0	2	0
Bagni (n)	1	2	1	0
sup. commerciale	89,50	92,00	61,50	1,40



Reg. Fall 193/2019 --- OMISSIS ---

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo deposito	3%
Autorimessa	50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 19.000,00
Bagno	€ 9.000,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI LOTTO N. 3			
Prezzo data A	€ 162,50	euro/mese	
Prezzo data B	€ 235,00	euro/mese	
Prezzo data C	€ 235,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 802,47	euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.132,53	euro/m2	€ 802,47
Prezzo sup. princ. A	€ 1.880,00	euro/m2	SEL
Prezzo accessori	€ 496,47	euro/m2	
Autorimessa	€ 496,47	euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 19.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 9.000,00	da 0 a 1	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI LOTTO N. 3							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 65.000,00		€ 94.000,00		€ 94.000,00	-
Data (mesi)	4,4	€ 715,00	6,47	€ 1.519,67	16,8	€ 3.948,00	30/03/2020
Superficie principale (m ²)	81	-€ 65.000,00	83	-€ 66.604,94	50	-€ 40.123,46	0
Accessori(m ²)	0	-€ 674,68	0	-€ 263,29	8	-€ 551,27	2,80
Autorimessa (m2)	17	-€6.993,67	18	-€ 7.405,06	15	-€ 6.170,89	0
Stato di manutenzione (n)	-1	€ 19.000,00	0	€ 0,00	2	-€ 38.000,00	0
Bagni (n)	1	-€ 9.000,00	2	-€ 18.000,00	1	-€ 9.000,00	0
Prezzi corretti		€ 10.715,00		€ 10.513,49		€ 10.985,04	
Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 2,9%						€ 2.053,93	

STIMA VALORE IMMOBILI - LOTTO N. 3	
VALORE Subject	€ 2.053,93
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 308,09
Spese condominiali insolute esercizio dell'ultimo biennio	€ 203,78
TOTALE	€ 1.532,06
PREZZO BASE D'ASTA arrotondato	€ 1.500,00
Euro	Millecinquecento/00



Stima del valore (mca + sistema) LOTTO N. 4

INDICI MERCANTILI

TABELLA DEI DATI LOTTO N. 4				
Prezzo di mercato e caratteristica	Compravendite			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	65.000,00	94.000,00	94.000,00	€
Data (mesi)	19/11/2019	18/09/2019	12/11/2018	30/06/2020
Superficie principale (m ²) SEL	81,00	83,00	50,00	0,00
Deposito (m2)	0,00	0,00	8,00	1,48
Autorimessa	17,00	18,00	15,00	0,00
Stato di manutenzione (n)	-1	0	2	0
Bagni (n)	1	2	1	0
sup. commerciale	89,50	92,00	61,50	1,48

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	3%
deposito	50%
Autorimessa	50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 19.000,00
Bagno	€ 9.000,00

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI LOTTO N. 4			
Prezzo data A	€ 162,50	euro/mese	
Prezzo data B	€ 235,00	euro/mese	
Prezzo data C	€ 235,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 802,47	euro/m2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.132,53	euro/m2	€ 802,47
Prezzo sup. princ. A	€ 1.880,00	euro/m2	SEL
Prezzo accessori	€ 496,47	euro/m2	
Autorimessa	€ 496,47	euro/m2	
Stato di manutenzione	€ 19.000,00	da 0 a 1	
Prezzo servizio igienico	€ 9.000,00	da 0 a 1	

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI LOTTO N. 4							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 65.000,00		€ 94.000,00		€ 94.000,00	-
Data (mesi)	4,4	€ 715,00	6,47	€ 1.519,67	16,8	€ 3.948,00	30/03/2020
Superficie principale (m ²)	81	-€ 65.000,00	83	-€ 66.604,94	50	-€ 40.123,46	0
Accessori(m ²)	0	-€ 822,78	0	-€ 411,39	8	-€ 699,37	1,48
Autorimessa (m2)	17	-€6.993,67	18	-€ 7.405,06	15	-€ 6.170,89	0



Stato di manutenzione (n)	-1	€ 19.000,00	0	€ 0,00	2	-€ 38.000,00	0
Bagni (n)	1	-€ 9.000,00	2	-€ 18.000,00	1	-€ 9.000,00	0
Prezzi corretti		€ 10.715,00		€ 10.513,49		€ 10.985,04	

Valore Medio di Mercato SUBJECT – Tolleranza 3,1%	€ 1.905,83
--	-------------------

STIMA VALORE IMMOBILI - LOTTO N. 4	
VALORE Subject	€ 2.053,93
Riduzione del valore del 15% in considerazione delle diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, della mancata operatività della garanzia per vizi e della mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenza funzionale ed esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione e della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	€ 285,87
Spese condominiali insolute esercizio dell'ultimo biennio	€ N.D.
TOTALE	€ 1.619,95
PREZZO BASE D'ASTA arrotondato	€ 1.600,00
Euro	Milleseicento/00

Giudizio di vendibilità e di acquisizione/derelizione dei beni.

In relazione al sopralluogo eseguito e all'analisi della documentazione visionata, lo scrivente ritiene di formulare il seguente giudizio in relazione alla possibilità di vendita dei beni.

LOTTO 1: trattandosi di quota intera di un box auto singolo all'interno di un'autorimessa comune situata al piano interrato di un complesso condominiale, considerata la richiesta del mercato locale nell'ambito territoriale del comune di Gallio, l'esperto ritiene che le possibilità di vendita sia da ritenersi discreta, pertanto si suggerisce al curatore fallimentare l'acquisizione all'attivo del bene.

LOTTO 2: trattandosi di quota intera di un piccolo appezzamento di terreno agricolo adibito a prato, privo di accesso e di delimitazioni, avente un andamento inclinato ed una forma irregolare e perlopiù ricadente in ambito sottoposto a vincolo paesaggistico dal vigente piano degli interventi del comune di Gallio, l'esperto ritiene che la possibilità di vendita sia da ritenersi molto scarsa poiché trattasi di un fondo intercluso di montagna avente una richiesta pressoché nulla sotto il profilo commerciale, pertanto si suggerisce al curatore fallimentare la derelizione del bene ai sensi del comma ottavo dell'art. 104-ter L.F.

LOTTO 3: trattandosi di quota intera di due piccoli depositi ubicati all'interno di un'autorimessa comune situata al piano interrato di un complesso condominiale situato nel comune di Asiago (VI), considerata la ridotta superficie dei beni, l'esperto ritiene che la



Studio di **A**rchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

Reg. Fall 193/2019 --- OMISSIS ---

possibilità di vendita sia da ritenersi molto scarsa poiché trattasi di piccole quote immobiliari prive di interesse sotto il profilo commerciale, pertanto si suggerisce al curatore fallimentare la derelizione dei beni ai sensi del comma ottavo dell'art. 104-ter L.F.

LOTTO 4: trattandosi di quota parziale di un locale adibito a cabina elettrica ubicato all'interno di un'autorimessa comune situata al piano interrato di una lottizzazione nel comune di Roana (VI), considerata la specifica destinazione d'uso, l'esperto ritiene che la possibilità di vendita sia da ritenersi pressoché nulla poiché trattasi di una quota di un bene immobiliare priva di interesse sotto il profilo commerciale, pertanto si suggerisce al curatore fallimentare la derelizione dei beni ai sensi del comma ottavo dell'art. 104-ter L.F.

Il sottoscritto CTU, nel ritenere di aver adempiuto l'incarico conferitogli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni dovessero necessitare.

Vicenza li, 12/06/2020

L'Esperto
Arch. Marco Vianello





RIEPILOGO DEI LOTTI

LOTTO N. 1

Quota intera di 1/1 del diritto di proprietà di un'autorimessa al piano interrato di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Gallio, Via Sartori

Identificazione Catastale

Comune di Gallio, Catasto Fabbricati al Foglio n. 2, Particella 1202, Sub 25, Cat. C/6, Sup. Cat. Mq 17,00, Rendita Euro 13,94

Valore di Stima

VALORE della quota di 1/1 della piena proprietà, arrotondato **Euro 8.000,00** (Euro-OTTOMILA/00)

Giudizio: bene da acquisire all'attivo.

LOTTO N. 2

Quota intera di 1/1 del diritto di proprietà di un terreno agricolo privo di accesso situato nel comune di Gallio.

Identificazione Catastale

Comune di Gallio, Catasto Terreni Foglio n. 2, particella 1196, Qualità Prato, Sup. Cat. 940 mq, RD. Euro 3,88, RA. Euro 2,43

Valore di Stima

VALORE della quota di 1/1 della piena proprietà, arrotondato **Euro 2.800,00** (Euro-DUEMILAOTTOCENTO/00)

Giudizio: si suggerisce la derelizione del bene.

LOTTO N. 3

Quota intera di 1/1 del diritto di proprietà di due depositi al piano interrato di un fabbricato condominiale sito nel Comune di Asiago, nella Piazzetta degli Alpini censiti.

Identificazione Catastale

Comune di Asiago, Catasto Fabbricati al Foglio n. 63, particella 1397, sub 27 e sub 28 rispettivamente di, Cat. C/2, classe 2, Consistenza 1 mq, Euro 2,22.

Valore di Stima

VALORE della quota di 1/1 della piena proprietà, arrotondato **Euro 1.500,00** (Euro-MILLECINQUECENTO/00)

Giudizio: si suggerisce la derelizione del bene.

LOTTO N. 4

Quota intera di 15/19 del diritto di proprietà di un locale tecnico (cabina elettrica) al piano interrato di un'autorimessa condominiale sita nel Comune di Roana, nella lottizzazione "Marchisera" situata nella omonima

Identificazione Catastale

Comune di Roana, Catasto Fabbricati Catasto Fabbricati, Foglio n. 59, particella 357, sub 50, Cat. D/1, Rendita Euro 54,00.

Valore di Stima

VALORE della quota di 1/1 della piena proprietà, arrotondato **Euro 1.600,00** (Euro-MILLESEICENTO/00)

Giudizio: si suggerisce la derelizione del bene.



Studio di **A**rchitettura dr. arch. **Marco Vianello**
Via Franchetti 128 • 36100 Vicenza ☎ +39 0444 962747
P. Iva 01972810244 • cod. fisc. VNL MRC 61S04 D810G

Reg.Fall 193/2019 --- OMISSIS ---

ALLEGATI

1. Certificato di Destinazione Urbanistica.
2. Titoli urbanistici ed edilizi.
3. Atti di compravendita.
4. Visure ipocatastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e schede catastali;
5. Risposta AE contratti di locazione registrati
6. Verifica comparabili e MCA

Vicenza li, 12/06/2020

L'Esperto
Arch. Marco Vianello

