



TRIBUNALE DI VICENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



PROCEDURA ESECUTIVA IMM. R.G. 387/2014

G.E. dott. Sara Pitinari

Procedente:

Esecutato:

Tecnico incaricato: Dal Zotto dott. arch. Monica via Trento, 83 Piovene Rocchette (VI)
Tel/Fax 0445 550670 – cell. 335 314955 - P.I. 00417858883
e-mail monicaldazotto@hotmail.com - PEC monica.dalzotto@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. n. 387/14 R.G. promossa da

Procedente:

Esecutati:

Diritto	Piena proprietà
Bene	Ristorante/Albergo con piani S1-T-1-2
Ubicazione	Montecchio Maggiore (VI) – Via San Bernardino, n. 69
Stato	Buono
Lotti	2
Dati catastali attuali	N.C.E.U. Comune di Montecchio Maggiore (VI) fg. 3 mappale n. 416 sub 8 cat. D/2 Piano S1-T-1-2
Differenze rispetto al pignoramento	Nessuna
Irregolarità/Abusi	NO - Modesta difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria autorizzata nella Dependance
Valore di stima	€ 1.746.800,00
Vendibilità	discreta
Motivo	Ubicazione e tipologia appartamento – Contesto dell'immobile - Stasi del mercato
Pubblicità	Portali telematici – aste giudiziali – Agenzie imm.
Occupazione	Occupato dagli esecutati
Titolo di occupazione	Proprietà
Oneri	€ 3.600,00
APE	SI - Allegato
Prezzo d'asta	€ 1.568.500,00

INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Rilievo fotografico
- Allegato 02 Elaborato grafico rilevato
- Allegato 03 Estratto di mappa 1:2000
- Allegato 04 Planimetria catastale mappale 416 sub 8
- Allegato 05 Visure catastali storiche
- Allegato 06 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 07 Atto di provenienza dei beni
- Allegato 08 Pratiche edilizie
- Allegato 09 Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Allegato 10 Visura camerale della Società Los Dos S.r.l.
- Allegato 11 Verbale d'incarico 11.06.2016
- Allegato 12 Verbale di giuramento 13.06.2016
- Allegato 13 Comunicazione di sopralluogo 10.11.2016
- Allegato 14 Ricevute spedizioni perizie

INDICE

	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 6
Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE	pag. 8
	1.1 Diritto	pag. 8
	1.2 Titolo di provenienza	pag. 8
Cap. 2	ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE	pag. 9
	2.1 Ubicazione dei beni	pag. 9
	2.2 Descrizione della zona	pag. 10
	2.3 Caratteristiche descrittive dei beni pignorati	pag. 11
	2.4 Caratteristiche strutturali di finitura generale	pag. 15
	2.5 Considerazioni stato generale del fabbricato e dei beni pignorati	pag. 18
	2.6 Interventi manutentivi urgenti	pag. 18
	2.7 Certificazione energetica	pag. 19
Cap. 3	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	pag. 19
	3.1 Dati catastali attuali	pag. 19
	3.2 Variazioni storiche dei beni pignorati	pag. 20
	3.3 Variazioni storiche della proprietà dei beni pignorati	pag. 22
Cap. 4	REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	pag. 23
	4.1 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 23
	4.2 Giudizio di regolarità catastale	pag. 23
	4.3 Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	pag. 24
Cap. 5	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI	pag. 25
Cap. 6	REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI	pag. 26
	6.1 Individuazione urbanistica	pag. 26
	6.2 Titoli edilizi	pag. 28
	6.3 Abitabilità/agibilità	pag. 28
	6.4 Abusi	pag. 29
	6.5 Diffomità edilizie e catastali	pag. 29

Cap. 7	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	pag. 30
	7.1 Stato di possesso	pag. 30
	7.2 Occupazione	pag. 30
Cap. 8	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI	pag. 30
	8.1 Iscrizioni ipotecarie	pag. 30
	8.2 Trascrizioni	pag. 35
Cap. 9	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'	pag. 38
	9.1 Terreno edificato	pag. 38
	9.2 Metodo di valutazione – Market Comparison Approach (MCA)	pag. 38
	9.3 Valore di mercato attribuito	pag. 41
	9.4 Descrizione Subject e ricerca dei Comparabili	pag. 43
	9.5 Tabella dei dati-caratteristiche quantitative	pag. 43
	9.6 Analisi dei prezzi marginali	pag. 44
	9.7 Tabella di valutazione	pag. 44
	9.8 Verifica attendibilità del valore di stima	pag. 44
	9.9 Sintesi di stima - reconciliation	pag. 44
	9.10 Albergo e Dependance	
	Metodo di valutazione Cost Approach - Costo di Riproduzione	
	Deprezzato (CRD)	pag. 46
	9.11 Dependance	
	Market Comparison Approach (MCA) Analisi del segmento di	
	mercato	pag. 48
	9.12 Descrizione Subject e ricerca dei Comparabili	pag. 49
	9.13 Identificazione immobili osservati	pag. 50
	9.14 Analisi degli indici mercantili	pag. 50
	9.15 Tabella dei dati - Caratteristiche quantitative	pag. 51
	9.16 Calcolo della superficie principale commerciale in funzione degli	
	indici mercantili	pag. 52
	9.17 Analisi dei prezzi marginali	pag. 52
	9.18 Tabella di valutazione	pag. 54
	9.19 Verifica attendibilità del valore di stima	pag. 54

9.20	Sintesi di stima - reconciliation	pag. 55
9.21	Dependance - Determinazione del valore di stima	pag. 55
9.22	Albergo - Determinazione del valore di stima	pag. 56
9.23	Prospetto riassuntivo - Determinazione del valore di stima	pag. 56
9.24	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi estimativa	pag. 56
9.25	Prezzo d'asta dell'immobile	pag. 57
9.26	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	pag. 57
Cap. 10	INFORMAZIONI SOCIETA'	pag. 58

RELAZIONE DEL CTU

Nell'udienza del 11.06.2016 l'Ill.mo dott. Sara Pitinari, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta dott. arch. Monica Dal Zotto con studio in Piovene R. (VI) via Trento n. 83, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 1062, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1564, libero professionista.

In data 13.06.2016 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito (Allegato n. 11), da intendersi richiamato ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

- 13.06.2016 Comunicazione del conferimento dell'incarico
- 13.06.2016 Giuramento telematico
- 02.11.2016 Comunicazione all'esecutato di accesso ai beni ed inizio operazioni peritali per il 10.11.2016;
- 02.11.2016 Comunicazione al precedente di accesso ai beni ed inizio operazioni peritali;
- 10.11.2016 Accesso ai beni, con l'esecuzione di rilievi, misurazioni, fotografie interne ed esterne, acquisizioni informazioni e verifica dello stato di conservazione dei beni presso l'immobile sito a Montecchio Maggiore (VI) in Via S. Bernardino n. 53, alla presenza del Custode Giudiziario;
- 12.07.2016 Deposito check list;

- 13.07.2016 – 31.05.2017 Richiesta visura camerale presso Camera di Commercio di Vicenza;
- 13.07.2016 – 31.05.2017 Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio Maggiore (VI) per acquisire la documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di esecuzione;
- 13.07.2016 – 31.05.2017 ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie;
- 13.07.2016 – 31.05.2017 ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta copia atti;

Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice 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:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;
- reperimento visura camerale presso Camera di Commercio di Vicenza;
- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate;
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- calcolo di valutazione.

La sottoscritta, in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, ha inoltre:

- eseguito gli opportuni accertamenti relativi alla completezza della documentazione riscontrandone la regolarità;
- analizzata la documentazione reperita e quella già allegata ai fascicoli di causa;
- eseguito il sopralluogo, dandone notizia alle parti a mezzo di lettera raccomandata e di mail certificata;

ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico. Pertanto tenuto conto di quanto emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN MONTECCHIO MAGGIORE (VI) –VIA SAN BERNARDINO, 53

LOTTO UNICO

Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE
--------	---

1.1 DIRITTO

Proprietà per la quota di 1/1 di:

Ristorante/Albergo (Allegato n. 05)

Ristorante/Albergo sito in Comune di Montecchio Maggiore (VI) via San Bernardino 69.

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 3 - Mappale n. 416 – sub 8 - Piano S1-T-1-2 - Cat. D/2 - Rendita catastale euro 13.169,60;

Bene immobile di proprietà per la quota di 1/1 di:

1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore.

Atto di compravendita in data 16.10.1995 Notaio Michele Colasanto di Arzignano (VI), repertorio n. 71739, raccolta n. 12293, trascritto a Vicenza in data 03.11.1995 ai numeri 14930 R.G. e 10499 R.P. (Allegato n. 07)

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso.

Cap. 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE

2.1 UBICAZIONE DEI BENI

Gli immobili sono ubicati nel centro storico del comune di Montecchio Maggiore (VI) in via San Bernardino 69.

I beni oggetto di pignoramento sono un albergo/ristorante che si sviluppa complessivamente su 3 piani fuori terra, il cortile esterno di proprietà con accesso carraio e pedonale al fabbricato e un edificio singolo su due piani fuori terra collocato nell'area di corte dell'albergo.

Il complesso è situato nel Comune di Montecchio Maggiore (VI) in via S. Bernardino 69, strada secondaria con scarsa possibilità di parcheggio, il tessuto residenziale della zona è composto sia da tipologie di edifici storici, sia da costruzioni ristrutturate più recenti. La zona risulta dotata di servizi quali ristoranti, bar, supermercati, banche, scuole, ecc.



Mappa estratta da Google Maps via S. Bernardino n. 69, Montecchio Maggiore (VI)



Mappa estratta da Google Maps via S. Bernardino n. 69, Montecchio Maggiore (VI)

2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

CARATTERISTICHE DELLA ZONA: zona centrale di Montecchio Maggiore (VI), a destinazione mista, con traffico limitato.

La zona in cui è situato il complesso immobiliare è costituito da edifici con differenti tipologie edilizie: case singole, case a schiera. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è dotata di sufficienti aree di parcheggio.

Servizi della zona ampliata: sono disponibili attività commerciali e terziarie nelle vicinanze.

Zone limitrofe: I principali centri limitrofi sono: Sovizzo km. 3,7 – Altavilla Vicentina km. 3,9 – Arzignano km 6,0 – Trissino km. 7,1 – Vicenza a km. 11,7 – Lonigo a km. 13.

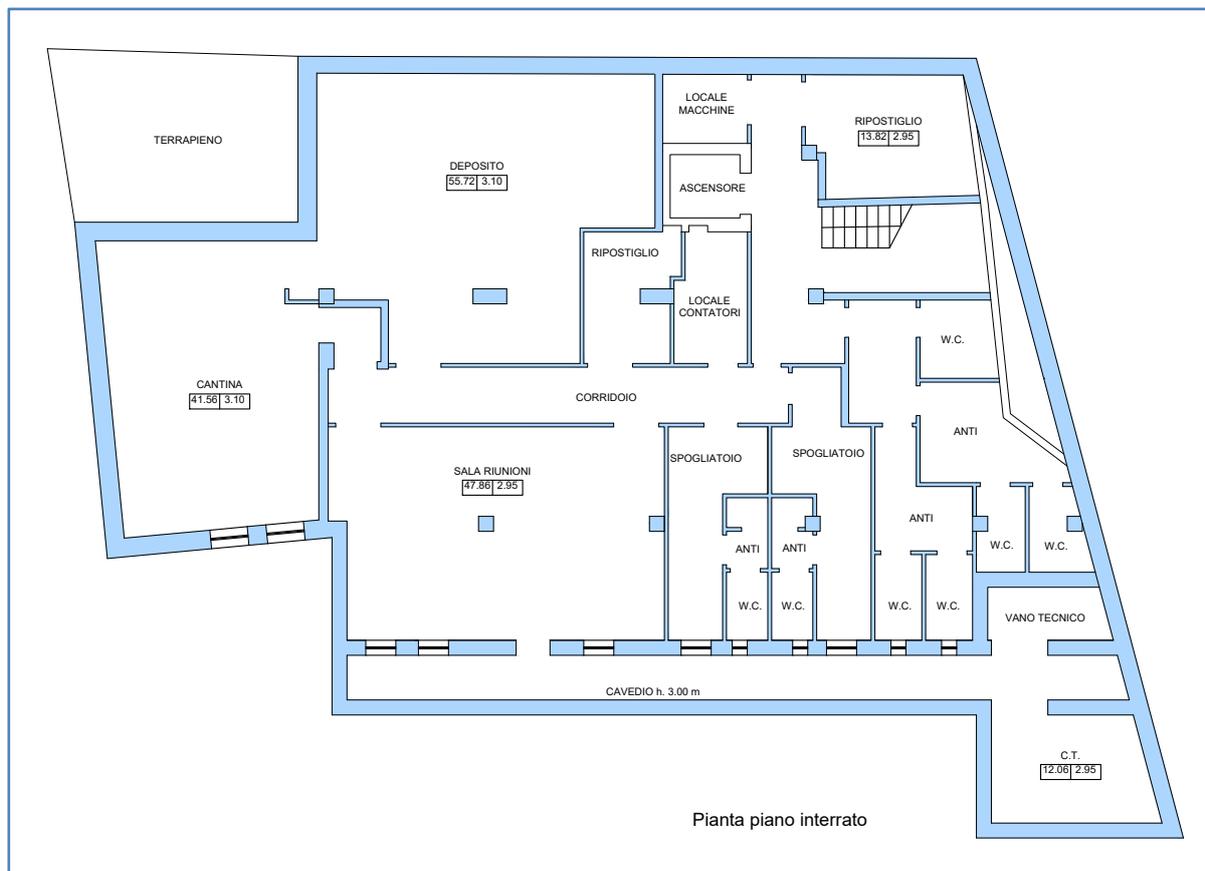
2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE BENI PIGNORATI

Trattasi di edificio a destinazione d'uso albergo/ristorante costruito ante '67, parzialmente distrutto a causa di un incendio nell'anno 1994, completamente ristrutturato a partire dall'anno 2001, su n. 3 piani fuori terra ed n. 1 piano interrato, collocato in una zona centrale a destinazione residenziale e commerciale, l'edificio è in buono stato manutentivo.

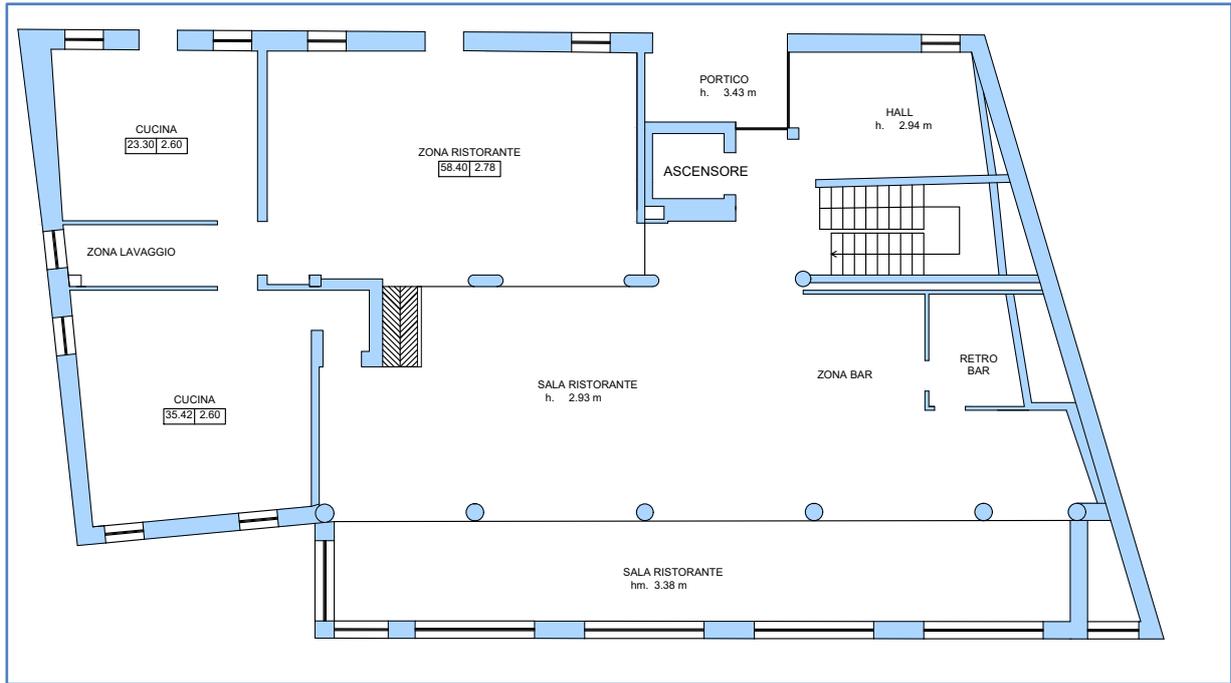
L'accesso pedonale avviene direttamente da via S. Bernardino mentre l'accesso carraio avviene attraverso l'area adibita a parcheggio di proprietà.

L'ingresso dell'albergo è situato a Est, il piano terra è composto da portico, hall, zona bar, sala ristorante e cucina al piano terra, al piano primo e secondo sono distribuite le n. 18 camere (n. 9 per piano). L'altezza interna dell'unità immobiliare è di m 2.94 al piano terra, m 2.96 al piano primo, mentre il piano secondo è dotato di copertura in andamento con un'altezza massima di colmo pari a m 4.72 e una minima pari a m 2.57.

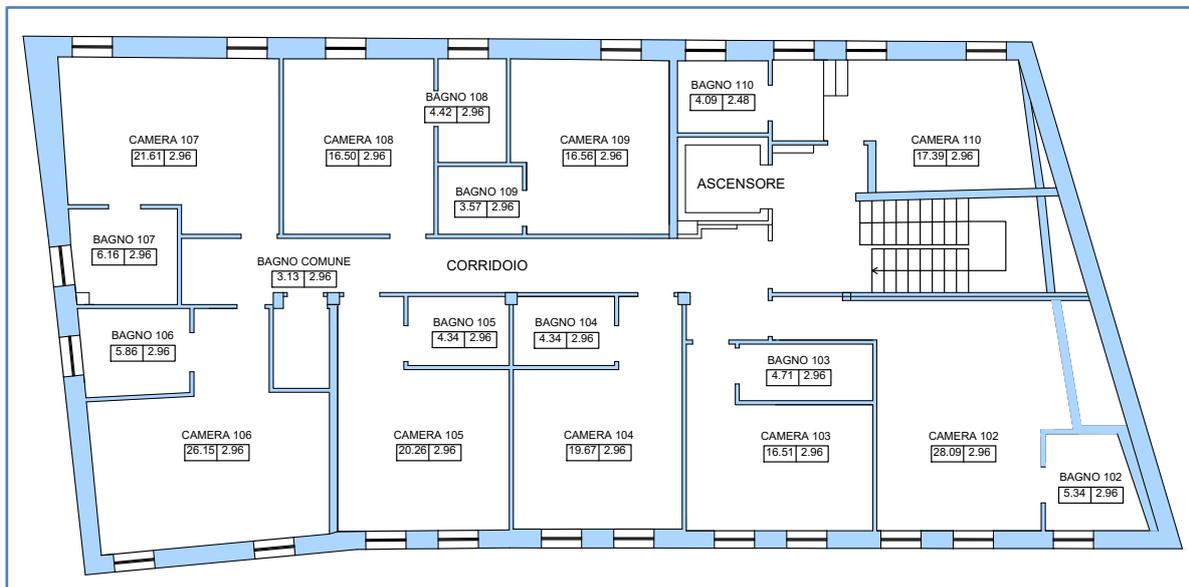
Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica della planimetria degli immobile (Allegato n. 02)



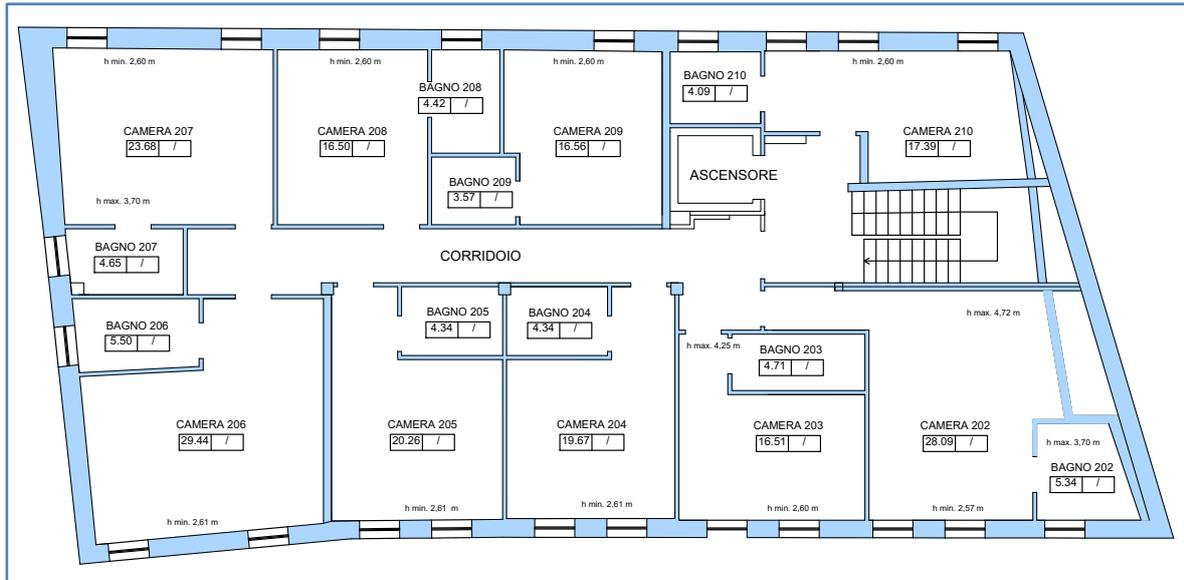
Planimetria albergo stato rilevato - piano interrato



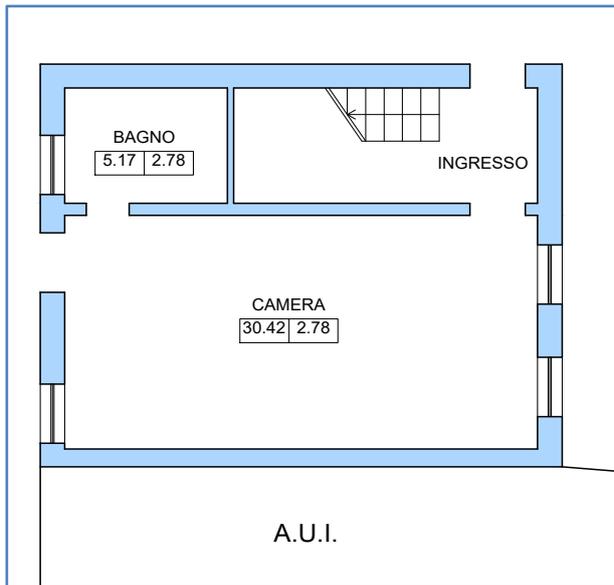
Planimetria albergo stato rilevato - piano terra



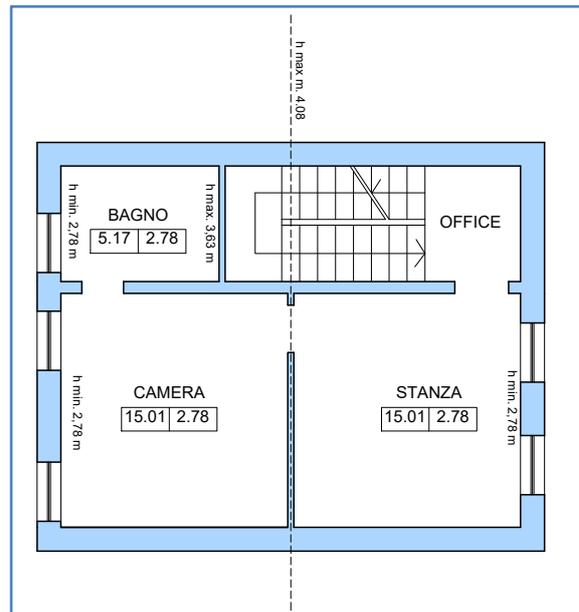
Planimetria albergo stato rilevato - piano primo



Planimetria albergo stato rilevato - piano secondo



Dependance stato rilevato piano terra



Dependance stato rilevato - piano 1°



01. Prospetto Nord-Ovest



02. Prospetto Sud-Ovest



03. Reception albergo



04. Vano scala

La superficie lorda dei locali della struttura alberghiera è complessivamente pari a circa mq. 1.483,00, il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale è uguale a 1.0, la superficie al piano terra è pari a mq. 400.00, al piano primo e al piano secondo è pari a mq. 334.00, mentre al piano interrato pari a mq. 415.00.

La superficie lorda della Dependance è pari a mq. 57.50 per piano, per un totale complessivo di mq. 115.00.

La superficie commerciale della struttura alberghiera complessiva è pari a mq. 1.358,00. Le altezze nette interne sono pari a m. 2.94 al piano terra, m. 2.96 al piano primo, mentre il piano secondo, con copertura in andamento, ha un'altezza massima pari a m. 4.72 e un'altezza minima di m. 2.57.

2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE

UNITÀ ABITATIVA – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA		
Soggetto	Descrizione	Condizioni
Tipo di costruzione	Albergo/ristorante in edificio a 3 piani fuori terra ed 1 piano interrato	buone
Fondazioni	Presumibilmente in calcestruzzo armato	non visibili
Strutture e solai	Struttura di elevazione in c.a. e muratura, orizzontali in laterocemento	buone
Copertura	A falde inclinate in c.a. e legno con sovrastante manto in tegole	buone
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	buone
Androni e scale	Scala interna con pedate e alzate rivestite in lastre di marmo con parapetto in ferro	buone
Ascensore	Presente	buone
Sistemazioni esterne comuni	Spazi ad uso comune di contorno all'edificio e di accesso alle autorimesse	buone



05. Camera tipo piano primo



06. Bagno tipo piano primo



07. Camera tipo piano secondo



08. Bagno tipo piano secondo



09. Dependence Prospetto ingresso



10. Dependence zona giorno piano terra



11. Dependence camera piano primo



12. Dependence Vano scala

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE – CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)				
Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL	Esposizione
Piano terra - 1°-2°	1.068	1.00	1068.00	Nord-Est-Sud-Ovest
Piano interrato	415.00	0.70	291.00	Nord-Est-Sud-Ovest
Area esterna	450.00	0.10	45.00	Sud-Ovest
Dependance	115.00	1.00	115.00	Nord-Est-Ovest
Totale	2.048.00		1.519.00	

UNITÀ ABITATIVA – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL CESPITE				
COMPONENTI	TIPOLOGIA	MATERIALE	CONDIZIONI	FOTOGRAFIA
Pareti interne		in muratura intonacate e tinteggiate	buone	
Infissi interni	Porte con anta unica	legno tamburato	buone	
Infissi esterni	Finestre e porte-finestre ad anta singola o doppia	in legno con doppio vetro, balconi	buone buone	
Pavimenti		piastrelle nella hall e sala ristorante e nei bagni moquette nelle stanze e corridoi	buone buone	
Rivestimenti		Piastrelle di ceramica nella cucina e nei bagni	buone	

UNITÀ ABITATIVA – IMPIANTI			
COMPONENTI	TIPOLOGIA	MATERIALE	CONDIZIONI
Impianto idrico	sottotraccia	Tubazioni in ferro	buone
Impianto elettrico	sottotraccia	Tubazioni in plastica	buone
Impianto riscaldamento	sottotraccia	Tubazioni in rame	buone
Impianto fognario	in rete pubblica		
Bagni e lavanderie	n. 1 bagno per camera	sanitari di tipo comune colore bianco: lavabo, bidet, w.c. e n. 1 doccia	buone
Altri impianti	Telefonico, televisivo, citofonico		buone

2.5 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEI BENI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in buono stato di manutenzione.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento si ritiene che il grado delle finiture presenti all'interno della struttura alberghiera e residenziale siano, considerando lo stato di vetustà, di livello buono.

Pertanto lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente buono.

2.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento non si rileva la necessità di interventi manutentivi urgenti, in riferimento agli impianti tecnologici esistenti, si precisa quanto segue:

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

La caldaia a camera stagna a tiraggio forzato esistente a gas metano ad alte prestazioni, per la produzione di riscaldamento ambiente e produzione di acqua calda sanitaria, è stata installata nel mese di novembre 2014, la potenza termica nominale è di 32,0 kw.

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria, come già sopra descritto, si effettua attraverso l'utilizzo della caldaia a metano installata.

I servizi igienici esistenti, completamente ristrutturati nel 2001, risultano essere complessivamente in buono stato di manutenzione.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico esistente non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinari, dopo gli interventi di ristrutturazione.

2.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Certificazione Energetica. Essendo uno degli adempimenti previsti all'interno della nomina ricevuta, ho pertanto incaricato un ausiliario di mia fiducia, di predisporre e redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'edificio ed il libretto d'impianto relativo alla caldaia esistente.

L'Attestato è stato emesso in data 22.12.16 e prevede una classe Energetica globale dell'edificio di tipo C (Allegato n. 09).

Cap. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

3.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Dalle ispezioni effettuate all'U.T.E. di Vicenza si certifica che:

A. EDIFICIO COMMERCIALE censito come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Montecchio Maggiore (VI) N.C.E.U.

Foglio 3 mappale 416 Sub 8 (Allegato n. 05)

categoria D/2 – Rendita catastale € 13.169,60.

indirizzo: Via San Bernardino n. 53

intestati a:

Dati derivanti da:

Atto di Compravendita del 16.10.1995, notaio Michele Colasanto repertorio n. 71739, raccolta n. 12293, trascritto a Vicenza (VI) in data 03.11.1995 ai numeri 14930 R.G. e 10499 R.P. (Allegato n. 07)

3.2 VARIAZIONI STORICHE DEI BENI PIGNORATI

Le unità immobiliari pignorate derivano dalla soppressione dei mappali 416 sub 1 e sub 2, mappale 882 e mappale 679, così come meglio di seguito specificato:

TITOLI ANTERIORI AL VENTENNIO

Foglio 3 Mappale 416 Sub 1 – Piano T – Cat. A/4 – Classe 5 - Vani 6,5 - Rendita catastale Lire 793.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico dal 30.06.1987 al 24.01.1983

La soppressione del mappale 416 Sub 1 ha originato i mappali e/o variato i seguenti immobili:

- Foglio 3 mappale 416 sub 3;
- Foglio 3 mappale 416 sub 4;
- Sez. Urbana A Foglio 3 mappale 416 sub 2;

Foglio 3 Mappale 416 Sub 2 – Piano T – Cat. C/1 – Classe 2 - Mq. 189 - Rendita catastale Lire 2.079.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico dal 30.06.1987 al 24.01.1983

La soppressione del mappale 416 Sub 2 ha originato i mappali e/o variato i seguenti immobili:

- Foglio 3 mappale 416 sub 3;
- Foglio 3 mappale 416 sub 4;
- Sezione Urbana A Foglio 3 mappale 416 sub 1;

Foglio 3 Mappale 882 – Piano T – Cat. A/4 - Classe 5 - Vani 5 – Rendita catastale euro 289,22.

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico dal 30.06.1987 al 01.01.1992:

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE - FOGLIO 3 - MAPPALE N. 882 –
CATEGORIA A/4 – CLASSE 5 – VANI 5 – RENDITA CATASTALE L. 610.000

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992 al 01.01.1994:

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE - FOGLIO 3 - MAPPALE N. 882 –
CATEGORIA A/4 – CLASSE 5 – VANI 5 – RENDITA CATASTALE L. 625.000

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1994 al 04.04.2008:

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE - FOGLIO 3 - MAPPALE N. 882 –
CATEGORIA A/4 – CLASSE 5 – VANI 5 – RENDITA CATASTALE EURO 289,22 , L. 560.000

La soppressione del mappale 882 ha originato i mappali e/o variato i seguenti immobili:

- Foglio 3 mappale 416 sub 7;
- Foglio 3 mappale 416 sub 8.

Foglio 3 Mappale 679 - Fabbricato Rurale – Are 06.63

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico dal 30.06.1987 al 21.07.2004

La soppressione del mappale 679 ha originato i mappali e/o variato i seguenti immobili:

- Foglio 3 mappale 417;
- Foglio 3 mappale 416.

Con variazione per ampliamento e fusione del 27.04.2004 n. 7292.1/2004 le unità immobiliari di cui al mappale 416 sub 3 e 416 sub 4 venivano soppresse dando origine alle unità immobiliari di cui al mappale 416 sub 5 e 416 sub 6.

Con variazione per fusione - ultimazione di fabbricato urbano del 07.07.2004 n. 13841.1/2004 le unità immobiliari di cui al mappale 416 sub 5 e 416 sub 6 venivano soppresse dando origine all'unità immobiliare di cui al mappale 416 sub 7.

Con tipo mappale del 21.07.2004 n. 182571.1/2004 i mappali 417 di are 0.32 ed il mappale 679 di are 6.63 venivano soppressi ed uniti al mappale 416 di are 1.88 generando il mappale 416 di are 8.83.

Con variazione per fusione - ampliamento del 04.04.2008 n. 5572.1/2008 le unità immobiliari di cui al mappale 416 sub 7 e 882 venivano soppresse dando origine all'unità immobiliare di cui al mappale 416 sub 8.

3.3 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

TITOLI ANTERIORI AL VENTENNIO

Le unità immobiliari di cui al mappale 416 sub 1 e 416 sub 2, il mappale 882 ed il mappale 679 erano in ditta a:

in forza di:

- Atto di compravendita autenticato in data 06.08.1981 n. 4.136 rep. notaio Michele Colasanto, registrato ad Arzignano (VI) il 25.08.1981 n. 1960 vol. 37, trascritto a Vicenza il 28.08.1981 ai nn. 10.022/8.104;
- Atto di compravendita in data 16.06.1989 n. 37.480 rep. notaio Michele Colasanto, registrato ad Arzignano (VI) il 06.07.1989 n. 466 vol. 1, trascritto a Vicenza il 05.07.1989 ai nn. 8016/6077.

Situazione degli intestati dal 16.10.1995

In forza di:

Atto di Compravendita del 16.10.1995, notaio Michele Colasanto repertorio n. 71.739, raccolta n. 12.293, registrato ad Arzignano (VI) il 30.10.1995 n. 993, trascritto a Vicenza in data 03.11.1995 ai nn. 14930 R.G. e 10499 R.P, con cui le unità immobiliari catastalmente identificate al.

Foglio 3 mappali 416 sub 1 e 416 sub 2, mappale 882 e mappale 679 passavano in ditta alla ditta esecutata.

Cap. 4 REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

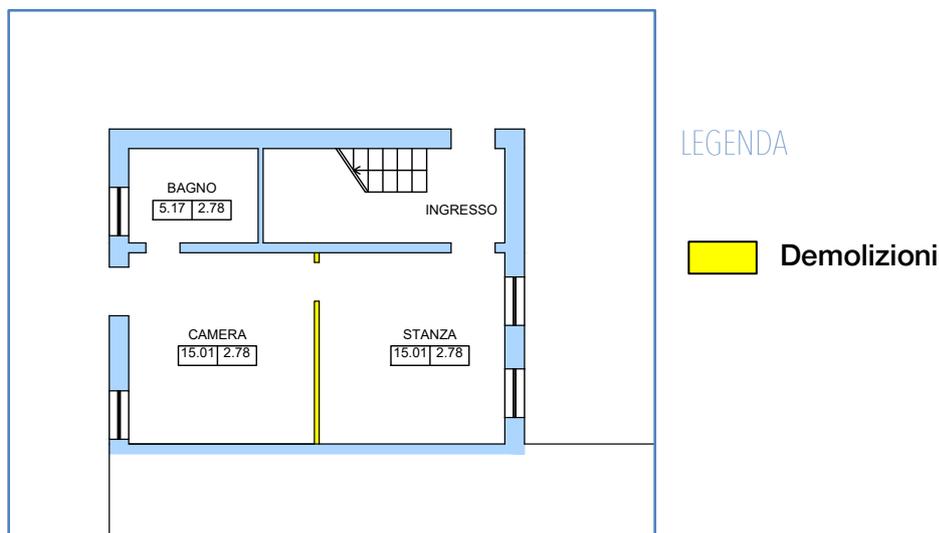
4.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Le visure catastali, la nota di trascrizione del pignoramento, la relazione notarile, l'atto di compravendita e l'atto di pignoramento riportano i dati catastali corretti dell'immobile.

4.2 GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE

In sede di sopralluogo, relativamente alla struttura alberghiera, è stata riscontrata la conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare residenziale (Dependance) è stata riscontrata una lieve difformità rispetto allo stato dei luoghi, così come descritto specificatamente nell'elaborato grafico di seguito riportato.



Dependance Sovrapposizioni - Pianta piano terra



Dependance planimetria catastale - Pianta piano terra

4.3 SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE ED ORTOFOTO

Si allega di seguito la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il fabbricato con il lotto.



Foto satellitare con sovrapposta mappa catastale

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio, dove sono ubicati i beni degli esecutati, si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto stesse.

Cap. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

CATASTO FABBRICATI – MONTECCHIO MAGGIORE(VI) - FOGLIO 3 - MAPPALE 416 SUB 8

Atto di Compravendita notaio Michele Colasanto di Arzignano (VI) in data 16.10.1995 repertorio n. 71739, raccolta n. 12293, trascritto a Vicenza (VI) in data 03.11.1995 ai numeri 14930 R.G. e 10499 R.P. (Allegato n. 07)

A favore di:

In data antecedente al ventennio i beni erano in proprietà di:

in forza di:

Atto di compravendita del 16.06.1989 notaio Michele Colasanto di Arzignano (VI) repertorio n. 37.480, registrato ad Arzignano (VI) il 06.07.1989 n. 466 vol. 1, trascritto a Vicenza in data 05.07.1989 ai nn. 8.016/6.077.

Cap. 6 REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

6.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di pignoramento è inserito nel Piano di Recupero del Centro Storico "San Vitale", la tavola n. 2 "Pianta tetti, standards e reti tecnologiche di progetto - nuove costruzioni" prevede per il fabbricato oggetto di stima la possibilità di ampliamento.

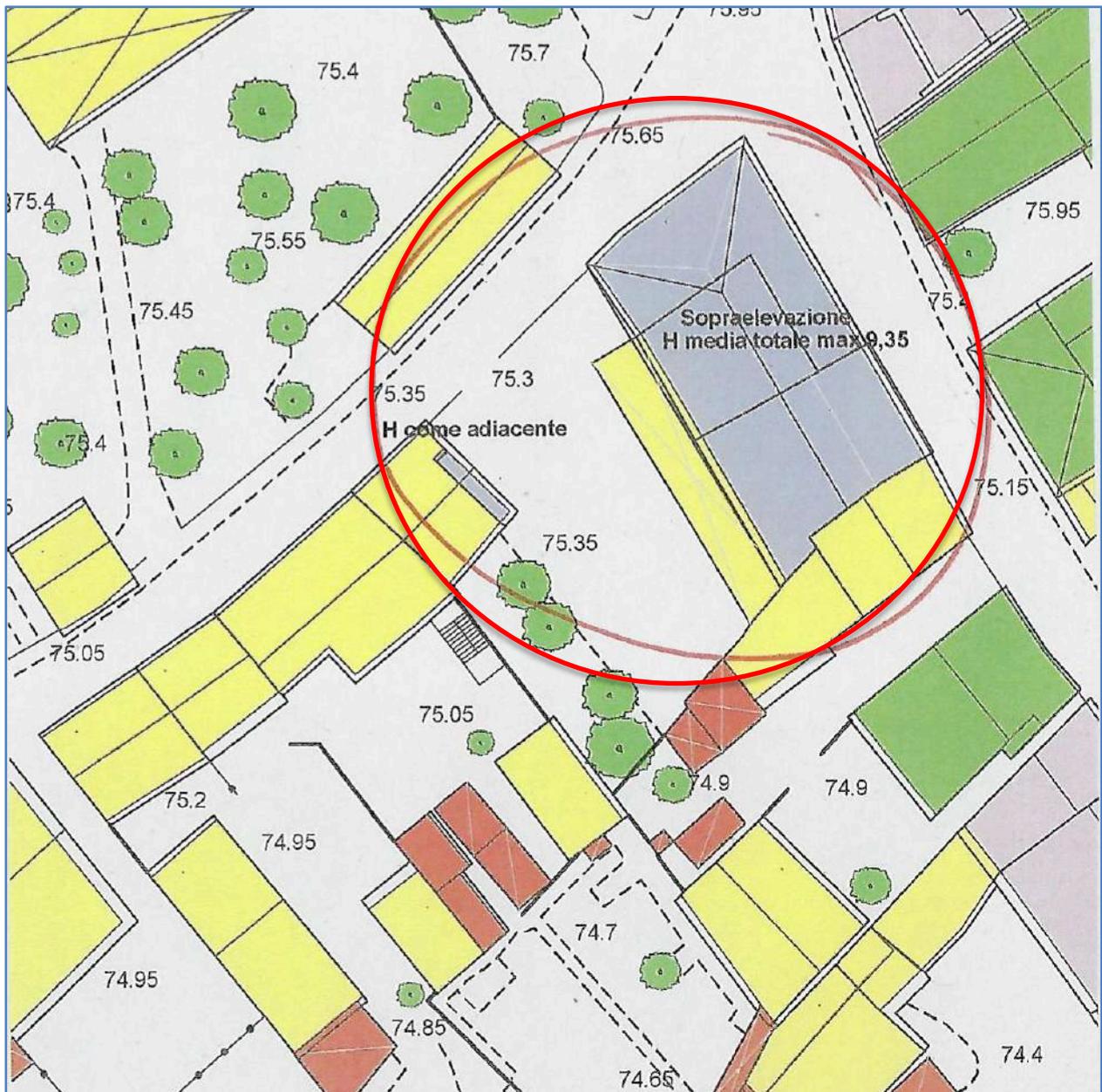
Il fabbricato rientra nella tavola n. 4 "Destinazioni d'uso di progetto e viabilità di progetto" con la destinazione d'uso CD – Commerciale/Direzionale.

La tavola n. 5 del Piano di Recupero del Centro Storico "Grado di Intervento Ammesso", inserisce l'immobile nella categoria g4A "Ristrutturazione". (Allegato 08)

In seguito alle osservazioni protocollate in data 06.03.2002 dal dott. ing. Ruggero Trevisan, tecnico incaricato per la ristrutturazione dell'edificio, il Comune di Montecchio Maggiore ha accolto le seguenti richieste:

- che nel fabbricato principale venga evidenziato come "g4a" (Ristrutturazione) il grado di intervento per la parte non interessata dalla sopraelevazione;
- che venga corretta in m. 9.35 l'altezza media totale max del fabbricato principale;

- che il prospetto lungo via S. Bernardino venga modificato con l'apertura della porta fra le prime due finestre e con l'allineamento orizzontale di tutti i fori del piano 1° e 2° come meglio illustrato nell'elaborato grafico allegato;
- che venga concessa la possibilità di un modesto ampliamento della Dependance dell'Albergo, come evidenziato nell'elaborato grafico allegato, al fine di razionalizzare il vano scala e di realizzare servizi igienici direttamente aerati;
- che alla Dependance venga attribuita la destinazione d'uso "R2" (Residenziale con possibilità di commerciale-direzionale PT e P1).



Piano di Recupero del centro storico S. Vitale

6.2 TITOLI EDILIZI

A seguito delle ricerche eseguite dalla sottoscritta Esperta Valutatrice e dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio Maggiore, è stata reperita la seguente documentazione edilizia (Allegato n. 08) inerente il fabbricato oggetto di pignoramento:

- Concessione Edilizia n. 175/00 protocollo n. 19514/1999, intestata a Los Dos S.r.l. per lavori di "Recupero ed adeguamento Albergo-Ristorante Botella ai sensi dell'art. 80 - L.R. 61/85, rilasciata in data 20.11.2000;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 12248 del 31.03.2004 Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia 175/2000 intestata a Los Dos S.r.l., a cui è stato dato parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale in data 17.05.2004, che prevedeva:
 - l'ampliamento del piano interrato e una diversa distribuzione dei locali;
 - varianti distributive interne ai piani terra, primo e secondo;
 - variante prospettica della facciata lungo via S. Bernardino relativa all'apertura di una porta concessa con l'approvazione della variante del Piano di Recupero di S. Vitale;
 - variante prospettica della facciata lungo via Piazza Vecchia per una diversa dislocazione dei fori finestra;
 - variante prospettica della facciata prospiciente il cortile interno a seguito delle varianti distributive interne.
- Permesso di Costruire n. 03/05 protocollo n. 44283/2004 del 19.01.2005, intestato a a Los Dos S.r.l., che prevedeva il completamento delle opere in variante alla C.E. 175/2000 del 20.11.2000.

Successivamente non sono stati rilasciati altri titoli edilizi autorizzativi.

6.3 ABITABILITA'/AGIBILITA'

Sono stati rilasciati i seguenti certificati di agibilità:

- Dichiarazione di Agibilità Parziale (limitatamente al Piano Terra e Piano Interrato) del 21.07.2004;
- Dichiarazione di Agibilità Parziale (limitatamente al Piano 1° e Piano 2°) del 21.07.2004;
- Dichiarazione di Agibilità Parziale (limitatamente alla Dependance Piano Terra e Piano 1) del 22.12.2008, protocollo n. 0040195/2008.

6.4 ABUSI

SI – sono state riscontrate difformità tra le altezze rilevate in sede di sopralluogo e le altezze di progetto relative al piano secondo.

Nella Dependance è stata rilevata una modesta difformità a livello distributivo interno.

6.5 DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

In sede di sopralluogo, nel fabbricato adibito a Dependance, è stata riscontrata la difformità, a livello distributivo, tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei titoli autorizzativi e nella documentazione catastale. (vedi punto 4.2)

Dal rilievo eseguito, nel fabbricato a destinazione ristorante/albergo al piano secondo, sono state riscontrate delle difformità tra le altezze del progetto autorizzato e quelle rilevate.

In seguito agli incontri effettuati con l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio Maggiore (VI), che ha verificato l'elaborato grafico autorizzato relativo alla dimostrazione dei dati planivolumetrici di progetto, è stato rilevato che tali difformità riscontrate possono rientrare nella tolleranza del 2% così come previsto dall'art. 34 comma 2 introdotto con la Legge 106/2011:

“Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.”

Le modifiche interne riscontrate relative alla Dependance, che sono state eseguite in assenza di autorizzazione edilizia, ma non in contrasto con la disciplina urbanistica vigente o adottata, sia al momento della realizzazione che attuale, possono ottenere la sanatoria versando una sanzione pecuniaria. Le difformità riscontrate risultano quindi sanabili.

Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio Maggiore, si quantificano pertanto i costi delle sanzioni per la sanatoria delle opere difformi riscontrate in complessivi € 516,00. A questo importo vanno aggiunte le spese per:

- prestazioni tecniche inerenti la pratica edilizia di sanatoria da presentare presso il Comune di Montecchio Maggiore;
- diritti di segreteria per il Permesso di Costruire in sanatoria;
- prestazioni tecniche inerenti la denuncia di variazione catastale (DOCFA) presso l'Agenzia del Territorio;

il tutto quantificabile, comprensivo di sanzioni e diritti, complessivamente in € 3.600,00.

Cap. 7 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

7.1 STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, risultano intestate a:

in forza di:

Atto di Compravendita notaio Michele Colasanto, Arzignano (VI) in data 16.10.1995 repertorio n. 71739, raccolta n. 12293, trascritto a Vicenza (VI) in data 03.11.1995 ai numeri 14930 R.G. e 10499 R.P. (Allegato n. 07)

7.2 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari situate nel comune di Montecchio Maggiore via San Bernardino n. 69, risultano occupate dagli esecutati.

Cap. 8 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE

a) Iscrizione di ipoteca volontaria, in data 21.07.2004 ai nn. 18.606 R.G. e 4.126 R.P.

in forza di:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento notaio Michele Colasanto di Arzignano (VI) in data 15.07.2004, rep. n. 135.618/24728. (Allegato n. 06)

a favore di:

Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa Per Azioni con sede a Vicenza, codice fiscale 00204010243, capitale euro 520.000,00, spese euro 260.000,00, ipoteca euro 780.000,00 - Durata 10 anni.

a carico di:

sui beni immobili catastalmente individuati:

N.C.E.U. Comune di Montecchio Maggiore

Foglio 3 Mappale 882 – Cat. A/4 - Consistenza 5 vani

indirizzo: Montecchio Maggiore via Piazza Vecchia

N.C.E.U. Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 3 Mappale 416 - Sub 5 – Cat. D/2

indirizzo: Montecchio Maggiore via S. Bernardino n. 49

N.C.E.U. Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 3 Mappale 416 - Sub 6

indirizzo: Montecchio Maggiore via S. Bernardino n. 49

Comunicazione n. 2651 del 16.10.2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07.10.2015.

Cancellazione totale eseguita in data 09.11.2015

b) Iscrizione di ipoteca volontaria, in data 08.11.2004 ai nn. 26.935 R.G. e 6.124 R.P.

in forza di:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento notaio Patrizia Cardarelli di Arzignano (VI), in data 28.10.2004, rep. n. 984/210. (Allegato n. 06)

a favore di:

Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa Per Azioni con sede a Vicenza, codice fiscale 00204010243, capitale euro 500.000,00 , spese euro 250.000,00, ipoteca euro 750.000,00 - Durata 10 anni.

a carico di:

sui beni immobili catastalmente individuati:

N.C.E.U. Comune di Montecchio Maggiore

Foglio 3 Mappale 882 – Cat. A/4 - Consistenza 5 vani

indirizzo: Montecchio Maggiore (VI) via Piazza Vecchia

N.C.E.U. Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 3 Mappale 416 - Sub 5 – Cat. D/2

indirizzo: Montecchio Maggiore via S. Bernardino n. 49

N.C.E.U. Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 3 Mappale 416 - Sub 6

indirizzo: Montecchio Maggiore via S. Bernardino n. 49

c) Iscrizione di ipoteca volontaria, in data 15.06.2005 ai n.ri 14.733 R.G. e 3.425 R.P.

in forza di:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito notaio Michele Colasanto di Arzignano (VI), in data 27.05.2005, rep. n. 140.652/25945. (Allegato n. 06)

a favore di:

Cassa Rurale ed Artigiana di Brendola Credito Cooperativo società cooperativa a responsabilità limitata, capitale euro 400.000,00, spese 280.000,00, ipoteca euro 680.000,00.

a carico di:

sui beni immobili catastalmente individuati:

N.C.E.U. Comune di Montecchio Maggiore

Foglio 3 Mappale 882 – Cat. A/4 - Consistenza 5 vani

indirizzo: Montecchio Maggiore (VI) via Piazza Vecchia

N.C.E.U. Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 3 Mappale 416 - Sub 7 – Cat. D/2

indirizzo: Montecchio Maggiore via S. Bernardino n. 49

N.C.E.U. Comune di Montecchio Maggiore (VI)

d) Iscrizione di ipoteca volontaria, in data 30.07.2008 ai n.ri 16.344 R.G. e 3.763 R.P.

in forza di:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo notaio Paolo Dianese di Vicenza, in data 10.07.2008, rep. n. 110855/34628. (Allegato n. 06)

a favore di:

Cassa Rurale ed Artigiana di Brendola Credito Cooperativo società cooperativa, capitale euro 150.000,00, ipoteca euro 255.000,00 - Durata 7 anni.

a carico di:

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 1

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 dell'unità negoziale n. 2
sui beni immobili catastalmente individuati:

Unità negoziale n. 1

Unità negoziale n. 2

N.C.E.U. Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 3 Mappale 416 - Sub 8 – Cat. D/2

indirizzo: Montecchio Maggiore via S. Bernardino n. 49

**Comunicazione n. 2293 del 28.08.2015 di estinzione totale dell'obbligazione
avvenuta in data 22.07.2015.**

Cancellazione totale eseguita in data 31.08.2015

e) Iscrizione di ipoteca volontaria, in data 14.01.2009 ai nn. 766 R.G. e 120 R.P.

in forza di:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento notaio Michele Colasanto di Arzignano (VI) in data 29.12.2008, rep. n. 153631/31727. (Allegato n. 06)

a favore di:

Banca Popolare di Vicenza Società Cooperativa Per Azioni con sede a Vicenza, C.F. 00204010243, capitale euro 200.000,00, spese euro 100.000,00, ipoteca euro 300.000,00 - Durata 9 anni e 9 mesi.

a carico di:

sui beni immobili catastalmente individuati:

N.C.E.U. Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 3 Mappale n. 416 Sub 8 – Piano S1-T-1-2 – Cat. D/2

Rendita catastale euro 13.169,60

indirizzo: Montecchio Maggiore (VI) via San Bernardino n. 49

8.2 TRASCRIZIONI

a) Trascrizione in data 03.11.1995 ai nn. 14930 R.G. e 10499 R.P.

in forza di:

Atto di compravendita notaio Michele Colasanto di Arzignano (VI) repertorio 71739 del 16.10.1995 (Allegato n. 06)

a carico di:

a favore di:

sui beni immobili catastalmente individuati:

N.C.E.U. Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 3 Mappale 416 Sub 1 – Cat. A/4

Rendita catastale Lire 728.000

Foglio 3 Mappale 416 Sub 2 – Cat. C/1

Rendita catastale Lire 9.261.000

Foglio 3 Mappale 882 – Cat. A/4 P.T. classe 5 vani 5

Rendita catastale Lire 560.000

indirizzo: Montecchio Maggiore (VI) via Piazza Vecchia

Foglio 3 Mappale 679 – Cat. Terreno

di are 6.63

b) Trascrizione in data 04.10.2000 ai nn. 21.156 R.G. e 14.865 R.P.

in forza di:

Atto di convenzione edilizia notaio Michele Colasanto di Arzignano (VI) repertorio n. 107580 del 11.09.2000 (Allegato n. 06)

a carico di:

sui beni immobili catastalmente individuati:

N.C.E.U. Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 3 Mappale 882 – Cat. A/4 - Consistenza 5 vani

indirizzo: Montecchio Maggiore (VI) via Piazza Vecchia

N.C.E.U. Comune di Montecchio Maggiore (VI)

Foglio 3 Mappale n. 416 Sub 3 – Cat. A/3 - Consistenza 5,5 vani

indirizzo: Montecchio Maggiore (VI) via San Bernardino n. 49

Foglio 3 Mappale n. 416 Sub 4 – Cat. D/2

indirizzo: Montecchio Maggiore (VI) via San Bernardino n. 49

c) Trascrizione Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Vicenza in data 05.08.2014 ai nn. 13.047 R.G. e 9.937 R.P. -

in forza di:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Verbale di pignoramento immobili in data 09.06.2014 n. 6038/2014 Tribunale Civile e Penale di Vicenza. (Allegato n. 06)

a favore di:

a carico di:

sui beni immobili catastalmente individuati:

N.C.E.U. Comune di Montecchio Maggiore

Foglio 3 Mappale n. 416 Sub 8 – Piano S1-T-1-2 – Cat. D/2

Rendita catastale euro 13.169,60

indirizzo: Montecchio Maggiore via San Bernardino n. 49

Si segnala che **Equitalia Nord S.p.A.** è intervenuta nella procedura per l'importo di Euro 393.359,58 relativo a tributi iscritti a ruolo a nome della ditta esecutata Los Dos S.r.l., il ricorso per intervento non risulta inserito nella certificazione notarile in quanto è stato depositato in fase successiva alla redazione della stessa.

Cap. 9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

Data la particolare destinazione d'uso dell'edificio oggetto di esecuzione, dopo un'accurata indagine esplorativa sul territorio, non è stato possibile individuare dei fabbricati che possano essere considerati comparabili, pertanto la determinazione del valore di mercato è stata ottenuta attraverso l'utilizzo dei seguenti metodi di valutazione:

Terreno edificabile	Market Comparison Approach (MCA)
Struttura alberghiera	Cost approach - Costo di Riproduzione Deprezzato (CRD)
Dependance	Cost approach e Market Comparison Approach (MCA)

Ai fini estimativi sono state consultate le seguenti fonti: Agenzia delle Entrate della provincia di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio Maggiore (VI), agenzie immobiliari che operano sul territorio di Montecchio Maggiore (VI). La determinazione del costo di costruzione a nuovo dell'edificio è stata ottenuta attraverso l'applicazione del Centro Ricerche Economiche e sociali del mercato dell'edilizia (CRESME) che permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia, il sistema calcola il costo medio di costruzione, in valore assoluto o in valori relativi (€/mq) suddiviso tra Edilizia, Strutture ed Impianti.

9.1 TERRENO EDIFICATO

La determinazione del valore di mercato del lotto di terreno dove insiste l'edificio oggetto di esecuzione è stato ottenuto attraverso l'utilizzo del Market Comparison Approach (MCA), così come di seguito descritto.

9.2 METODO DI VALUTAZIONE – MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Il procedimento utilizzato per la valutazione immobiliare è il Market Comparison Approach (MCA), è un metodo che permette di stimare il valore o il canone di mercato di un immobile, mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili a questo, presi a confronto, contrattati di recente, di prezzo o canone noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Questo è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Il principio su cui si basa questo metodo stabilisce che: “il mercato fisserà il prezzo (o canone) dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi (o canoni) degli immobili simili presi a confronto”.

L'immobile oggetto di valutazione è definito S “Subject” e gli immobili presi a confronto “Comparabili”.

Questa operazione mira a trasformare idealmente il Comparabile nel Subject (S) per ottenere il cosiddetto prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del Subject.

Utilizzando questo procedimento per tutte le caratteristiche immobiliari, è possibile determinare l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di un immobile.

In seguito applicando degli aggiustamenti al prezzo degli immobili comparabili è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative e sono il perno dell'analisi.

Si premette che:

1. il valore di mercato, secondo gli International Valuation Standards (I.V.S) e secondo il “Codice delle Valutazioni Immobiliari” edito da Tecnoborsa è così definito:

“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” (IVS 1 3.1 e EVS S 4.10);

- non è un dato di fatto, ma una stima del prezzo più probabile da corrispondere per l'immobile in un dato momento;
- è quindi una previsione del prezzo di mercato;
- è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;
- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una

vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione etc...

2. Il mercato degli immobili è un mercato complesso suddiviso in sotto mercati o segmenti di mercato, che presentano caratteristiche differenti secondo la zona, la tipologia edilizia, la destinazione, i caratteri della domanda e dell'offerta, il regime di mercato e il livello di prezzo.

Un immobile fa parte di un segmento di mercato se possiede gli stessi parametri degli immobili dello stesso segmento, inoltre immobili con gli stessi parametri possono essere raggruppati in segmenti di mercato.

La delimitazione del segmento di mercato è effettuata facendo riferimento ai seguenti parametri segmentali quali-quantitativi:

- localizzazione
 - tipologia di contratto (compravendite, affitti, ecc.)
 - destinazione d'uso (residenziale, commerciale, industriale, ecc.)
 - tipologia immobiliare (immobili nuovi, semi-nuovi, usati, ristrutturati, ecc.)
 - tipologia edilizia (casa singola, edificio multipiano, ecc.)
 - dimensione
 - caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società, ecc.)
 - forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, ecc.)
 - livello del prezzo (prezzo di mercato medio degli immobili con riferimento temporale)
 - numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato)
3. I rapporti mercantili sono rapporti espressi dal mercato immobiliare riguardo ad alcuni elementi ricorrenti nella pratica contrattuale. I rapporti mercantili raffigurano in forma sintetica la relazione tra due grandezze economico-immobiliari, indicano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale. In particolare sono indici espressi direttamente dal mercato e rappresentano quindi i rapporti tra prezzi di parti o di caratteristiche di un immobile (ad es. balconi, portici, soffitte, cantine, ecc.). I rapporti mercantili possono essere maggiori, minori od uguali a 1.
 4. Le caratteristiche di un immobile possono essere distinte in intrinseche ed estrinseche, qualitative o quantitative e sono indispensabili per l'applicazione dei metodi di stima. Di seguito sono riportate le caratteristiche più comuni e ricorrenti, utilizzate poi nel presente rapporto di valutazione:

- data del contratto (DAT) è la data riferita a quella del contratto, permette di aggiornare alla data di stima (indicata con 0) i prezzi degli immobili simili rilevati;
 - superficie: caratteristica tipologica riferita alla consistenza dell'immobile, comprende la superficie principale e quelle secondarie, l'unità di misura è il mq:
 - a) superficie principale (SUP): comprende i locali di maggiore importanza;
 - b) superficie dei balconi (BAL): riferita alla consistenza dei balconi;
 - c) superficie delle verande (VER): riferita alla consistenza delle verande;
 - d) servizi (SER): l'unità di misura è un numero;
 - e) livello di piano (LIV): l'unità di misura è il numero del livello di piano;
 - f) stato di manutenzione (STM): riferita al grado di deterioramento fisico dell'immobile, l'unità di misura è un numero ordinale a cui è riferito un aggettivo (ad es. scarso/sufficiente/discreto/buono/ottimo);
 - g) Garage (GAR), Box (BOX), posto auto (AUT): l'unità di misura può essere un numero o espressa in mq.
5. Il prezzo marginale di una caratteristica indica "la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata" e si determina, a seconda del caso proposto, con una formula matematica appropriata. Il calcolo del prezzo marginale permette di effettuare gli aggiustamenti da applicare ai comparabili.
6. Il prezzo di mercato è definito come la somma complessiva pagata per un immobile ad una certa data. Questo è un dato oggettivo e preciso, riferito ad un contratto stipulato ad una certa data ed in base alle caratteristiche dell'immobile e alle condizioni di mercato. La rilevazione dei prezzi viene effettuata basandosi su atti ufficiali (atti di compravendita).

9.3 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerate la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con garage), secondo il criterio degli Standards Internazionali del "Highest and Best Use (HBU)", ossia il più conveniente e miglior uso, sia da considerarsi economicamente la più redditizia.

Ai fini della valutazione del bene, si è proceduto come segue:

a) Analisi del mercato

Rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare, individuazione di almeno n. 3 contratti di compravendita dei quali si è certi del prezzo fissato (Comparabili A-B-C).

b) Raccolta dei dati

Sia per gli immobili di prezzo certo che per quello oggetto di valutazione, raccolta di più dati possibili, aggiornati al momento della valutazione (planimetrie catastali, visure catastali, documentazione fotografica, ecc.).

c) Individuazione delle caratteristiche di comparazione

Individuazione e valutazione della rilevanza delle caratteristiche individuate ai fini della formazione del valore finale.

d) Costruzione della tabella dei dati

Sulla base delle caratteristiche prescelte ed i dati raccolti per ogni immobile di prezzo noto e per quello da valutare, sarà costruita una tabella riassuntiva contenente i prezzi degli immobili di cui sopra, le date delle compravendite, le superfici o le quantità delle caratteristiche.

e) Analisi dei prezzi marginali

Momento essenziale della stima che varia in base al tipo di caratteristica per la quale il prezzo è calcolato.

f) Costruzione della tabella di stima (di valutazione)

Operazione concreta di assemblaggio dei dati raccolti nelle fasi precedenti, attraverso la quale si perviene al valore corretto degli immobili “comparabili” e al valore corretto del Subject.

g) Verifica attendibilità del valore di stima

Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta (d).

h) Sintesi di stima

Calcolo del valore atteso del Subject (più probabile valore di mercato) attraverso i prezzi corretti ponderati dei comparabili.

i) Determinazione analitica del valore del bene in condizioni di vendita forzata

Analisi garanzie postume e su vizi occulti, calcolo dei differenziali e del valore finale.

Quanto contenuto nei punti da a) a i) sopra indicati, è evidenziato e raccolto nelle schede/tabelle allegate nelle pagine seguenti.

Si precisa che la misura delle superfici degli immobili è stata svolta con un rilievo metrico puntuale dello stato dei luoghi, secondo lo standard del “Codice delle valutazioni Immobiliari” - IV Edizione di Tecnoborsa.

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 ml. 1,50 dal

piano di calpestio (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 (interno) di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- 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;
- i porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie, si precisa che per i balconi è stato considerato il criterio della superficie esterna lorda (SEL).

9.4 DESCRIZIONE SUBJECT E RICERCA DEI COMPARABILI

I lotti di terreno edificabili analizzati sono situati nella zona centrale nel Comune di Montecchio Maggiore (VI), i dati sono stati reperiti attraverso un'indagine con interviste alle Agenzie Immobiliari sul territorio.

9.5 TABELLA DEI DATI – CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject (S)
Prezzo totale PRZ (€)	130.000,00	90.000,00	120.000,00	incognita
Sup. principale SUP (m ²)	910.00	492.00	600.00	900.00

9.6 ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE PS1	
Acronimo	SUP
Unità di misura	(€/m²)
Comparabile A prezzo marginale (SUP) - mq 910.0	142,86
Comparabile B prezzo marginale (SUP) – mq 492.10	182,93
Comparabile C prezzo marginale (SUP) – mq 600.00	200,00
Rapporto di posizione Sigma = Min/Max	0.71
Minimo dei prezzi medi della Superficie Principale	142,86
* Minimo dei prezzi medi x il rapporto di posizione	102,04
* Prezzo marginale pS1 assunto	102,04
* si assume quando le differenze tra I Comparabili ed il Subject sono importanti	

9.7 TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo totale PRZ (€)	130.000,00	90.000,00	120.000,00
Sup. principale SUP (€)	-1.020,41	41.632,65	30.612,24
Prezzi corretti (€)	128.979,59	131.632,65	150.612,24

9.8 VERIFICA ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%

d% =	$\frac{V_{max}-V_{min}}{V_{min}}$	x 100 < 10%	d% =	$\frac{150.612,24 - 128.979,59}{128.979,59}$	x 100 = 16,77% > 10,00%
------	-----------------------------------	-------------	------	--	-------------------------

9.9 SINTESI DI STIMA - RECONCILIATION

DESCRIZIONE	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C
Prezzo corretto € (v. tabella valutazione)	128.979,59	131.632,65	150.612,24

CALCOLO VALORE ATTESO			
Descrizione	Valore	Divergenza % (d)	
Valore di mercato medio tra A, B e C	euro 137.074,83	16,77%	> 10%
Valore di mercato medio tra A e B	euro 130.306,12	2,06%	< 10%
Valore di mercato medio tra B e C	euro 141.122,45	14,42%	> 10%
Valore di mercato medio tra A e C	euro 139.795,92	16,77%	> 10%

CONCLUSIONI

Dalle analisi e dalle considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa standard adottata, si assume come valore atteso più attendibile, data la percentuale di divergenza assoluta più contenuta pari allo 2,06%, il prezzo medio ottenuto tra i comparabili A e B.

Si determina quindi come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

Valore atteso Subject	€ 130.306,12
Valore atteso Subject arrotondato	€ 130.300,00

Il costo di demolizione del fabbricato è stato ottenuto attraverso il calcolo del volume del fabbricato esistente moltiplicato per il costo unitario di demolizione reperito dal Prezziario pubblicato dalla Regione Veneto Voce 05.01 Demolizione di Fabbricati fuori terra e trasporto a discarica determinato in euro 12,71.

Volume edificato	mc 5.125,59
Costo unitario di demolizione	€/mq 12,71
Costo complessivo demolizioni	€ 65.146,25
Costo complessivo demolizioni arrotondato	€ 65.000,00
Valore del terreno edificabile	€ 130.300,00
- Costo demolizioni	€ 65.000,00
Valore terreno edificato	€ 65.300,00

9.10 ALBERGO E DEPENDANCE

METODO DI VALUTAZIONE COST APPROACH - COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO (CRD)

Il **Cost Approach** è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

Tale metodo si fonda sul principio che *“nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.”* Questo principio *“stabilisce che una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta, tende a stabilire il valore di mercato.”* (International Valuation Standards GAVP pag. 32)

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato;
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;
- la stima del deprezzamento.

La stima del valore del terreno può essere eseguita con criterio comparativo di mercato (Market Comparison Approach MCA), i costi con procedimento comparativo riguardo ad opere o interventi simili, oppure analitico (computo metrico estimativo).

Nel procedimento a costo di ricostruzione deprezzato, per terreno edificato si intende il suolo occupato dal sovrastante edificio ed il suo valore è stimato per differenza tra il valore del terreno edificabile ed i costi di trasformazione derivanti dalla demolizione.

Il prezzo del terreno edificabile è stato stimato con il procedimento Market Oriented (Market Comparison Approach MCA)

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta *“la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo.”*

Il deprezzamento è la perdita di valore che può dipendere da tre cause principali:

- Obsolescenza fisica
- Obsolescenza funzionale
- Obsolescenza economica.

Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica.

Il metodo utilizzato per la stima del fabbricato oggetto del procedimento è quello del deprezzamento lineare che sottintende quote annuali costanti Q, calcolate dividendo il costo a nuovo, diminuito del ricavo dell'eventuale eliminazione, per il numero degli anni.

COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO ALBERGO										
Epoca di ristrutturazione										
			2004							
Superficie parametrica Albergo	mq		1404,00							
Costo a nuovo al mq.	€/mq		1.629,35							
Costo a nuovo complessivo (Cn)	€		2.287.607,40							
Descrizione	Incidenza %	€	Costo a nuovo (Cn)	Vetustà (t)	Vita utile anni (n)	Metodo di deprezzamento	€	Deprezzamento (D)	€	Costo Riproduzione Deprezzato (CRD)
Strutture	33,42%	€	764.581,21	13	60	UEC	€	72.947,12	€	691.634,09
Edilizia	51,75%	€	1.183.926,33	13	40	Lineare	€	384.776,06	€	799.150,27
Impianti	14,82%	€	339.099,90	13	20	Somma anni	€	293.886,58	€	45.213,32
Totale		€	2.287.607,44				€	751.609,75	€	1.535.997,69

Il costo a nuovo complessivo per l'edificio adibito ad albergo risulta pari ad euro 2.287.607,44, mentre il costo di riproduzione deprezzato è pari ad **euro 1.535.997,69**.

COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO DEPENDANCE										
Epoca di ristrutturazione										2008
Superficie parametrica Dependance	mq									115,00
Costo a nuovo al mq.	€/mq									1.629,35
Costo a nuovo complessivo (Cn)	€									187.375,25
Descrizione	Incidenza %	€	Costo a nuovo (Cn)	Vetustà (t)	Vita utile anni (n)	Metodo di deprezzamento	€	Deprezzamento (D)	€	Costo Riproduzione Deprezzato (CRD)
Strutture	21,29%	€	39.892,19	9	60	UEC	€	2.349,65	€	37.542,54
Edilizia	68,00%	€	127.415,17	9	40	Lineare	€	28.668,41	€	98.746,76
Impianti	10,71%	€	20.067,89	9	20	Somma anni	€	17.392,17	€	2.675,72
Totale		€	187.375,25				€	48.410,23	€	138.965,02

Il costo a nuovo complessivo per l'edificio adibito a Dependance risulta pari ad euro 187.375,25, mentre il costo di riproduzione deprezzato è pari ad **euro 138.965,02**.

9.11 DEPENDANCE

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

INDICATORE ECONOMICO ESTIMATIVO	ANALISI DELL'INDICATORE ECONOMICO ESTIMATIVO
LOCALIZZAZIONE	Zona centrale
TIPO DI CONTRATTO	Compravendite immobiliari
DESTINAZIONE	Vendite di appartamenti ad uso residenziale
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Appartamenti usati di proprietà esclusiva
TIPOLOGIA EDILIZIA	Edifici multipiano recenti
DIMENSIONE	Unità residenziali in edifici di media dimensione
CARATTERI DOMANDA E OFFERTA	La domanda è costituita da un ceto sociale medio - basso. L'offerta da singoli privati che disinvestono per mobilità
FORMA DI MERCATO	Concorrenza monopolistica ristretta: si tratta del "mercato dell'usato"
LIVELLO DI PREZZO	Prezzi in ribasso – Fase di recessione del ciclo immobiliare

9.12 DESCRIZIONE SUBJECT E RICERCA DEI COMPARABILI

SCHEDELL'IMMOBILEOGGETTO DI VALUTAZIONE	
<p>LOCALIZZAZIONE SUBJECT(S) Città:</p> <p>Montecchio Maggiore (VI)</p> <p>Indirizzo: Via San Bernardino n. 69</p> <p>Piano: S1-T-1-2</p> <p>Zona: centro storico</p>	
<p>S = Subject 1 = comparabile A 2 = comparabile B 3 = comparabile C</p> <p>Complessi residenziali multipiano, con area esterna esclusiva.</p>	

BREVE DESCRIZIONE (S)	RILIEVOFOTOGRAFICO DEL SUBJECT(S)													
<p>Casa singola 2 piani fuori terra</p> <p>Informazioni utili: usato e ristrutturato</p> <p>Anno di costruzione 2004</p> <p>Anno abitabilità 2008</p> <p>Classe energetica: C</p>	<p>Esterni</p>	<p>Interni</p>												
<p>CARATTERISTICHE QUANTITATIVE E QUALITATIVE DEL SUBJECT(S)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> SEL</p>	<table border="1"> <tr> <td>Superficie principale</td> <td>SUP (m²)</td> <td>115,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie balconi</td> <td>BAL (m²)</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie garage</td> <td>GAR (m²)</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Livello di piano</td> <td>(n)</td> <td>0</td> </tr> </table>	Superficie principale	SUP (m ²)	115,00	Superficie balconi	BAL (m ²)	0,00	Superficie garage	GAR (m ²)	0,00	Livello di piano	(n)	0	
Superficie principale	SUP (m ²)	115,00												
Superficie balconi	BAL (m ²)	0,00												
Superficie garage	GAR (m ²)	0,00												
Livello di piano	(n)	0												

9.13 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OSSERVATI

COMPARABILI			
DESCRIZIONE	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C
Localizzazione	Zona centrale	Zona centrale	Zona centrale
Tipo di contratto	Compravendite immobiliari	Compravendite immobiliari	Compravendite immobiliari
Destinazione	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale
Tipologia immobiliare	Appartamenti usati	Appartamenti usati	Appartamenti usati
Tipologia edilizia	Condomini multipiano	Condomini multipiano	Condomini multipiano
Dati catastali	Comune di Montecchio Maggiore (VI) Foglio 3 Mappale 633	Comune di Montecchio Maggiore (VI) Foglio 3 Mappale 2168	Comune di Montecchio Maggiore (VI) Foglio 3 Mappale 2083
Dimensione	Media dimensione	Media dimensione	Media dimensione
Misurazione	SEL	SEL	SEL
Provenienza dato	Atto di compravendita notaio Michele Colasanto del 22.08.2016 rep. n. 168.107 racc. n. 39.805	Atto di compravendita notaio Michele Colasanto del 10.10.2016 rep. n. 168.293 racc. n. 39.929	Atto di compravendita notaio Tommaso De Negri del 12.09.2016 rep. n. 3.492 racc. n. 2.771

9.14 ANALISI DEGLI INDICI MERCANTILI

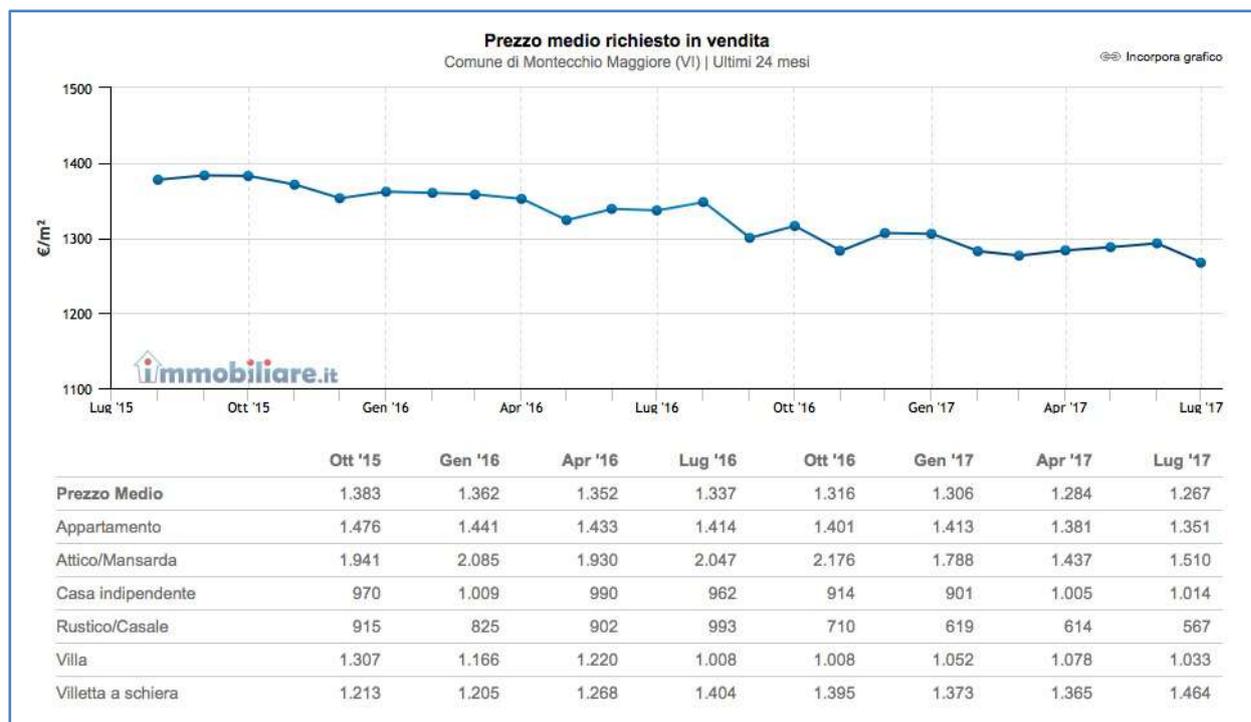
INDICE E INFORMAZIONE		VALORI
Saggio annuale di rivalutazione *	p (DAT) / PRZ (annuale)	5,4%
Rapporto mercantile balcone	p (BAL) / p (SUP) (%)	30%
Rapporto mercantile garage	p (GAR) / p (SUP) (%)	50%
Saggio livello di piano	p (LIV) / PRZ (annuale)	0.5%

* Percentuale di apprezzamento/deprezzamento.

I valori di riferimento presi in esame per la determinazione della percentuale annua di apprezzamento/deprezzamento dei beni immobili simili, sono stati estrapolati dal sito www.immobiliare.it, di cui si allega di seguito l'analisi economica del costo medio degli appartamenti considerando il periodo da giugno 2015 a giugno 2016.

ANDAMENTO PREZZO MEDIO RICHIESTO PER IMMOBILI IN VENDITA (€/M²)

Nel mese di Luglio 2017 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.267 per metro quadro, contro i € 1.337 registrati il mese di Luglio 2016 (con una diminuzione del 5,20% in un anno). Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Montecchio Maggiore ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2015, con un valore di € 1.383 al metro quadro.



9.15 TABELLA DEI DATI – CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject (S)
Prezzo totale PRZ (€)	130.000,00	173.000,00	173.000,00	incognita
Data DAT (mesi)	12	10	11	0
Sup. principale SUP (m ²)	109.00	83.00	86.00	115.00
Sup. balcone BAL (m ²)	10.00	27.00	24.00	0.00
Sup. garage GAR (m ²)	16.00	34.00	26.00	0.00
Livello di piano LIV (n)	0	0	1	0
Servizi (bagni) (n.)	1	1	2	1

Stato di manutenzione (1 scarso/ 2 sufficiente/3 discreto/ 4 buono)	1	4	2	3
--	---	---	---	---

9.16 CALCOLO DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE COMMERCIALE IN FUNZIONE DEGLI INDICI MERCANTILI

UNITÀ DI MISURA	mq
Comparabile A	112.00
Comparabile B	91.10
Comparabile C	93.20
Subject	115.00



9.17 ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

PREZZO MARGINALE DELLA DATA	
Acronimo	DAT
Unità di misura	(€/mese)
Saggio annuo di variazione del prezzo iDAT	5,5%
Comparabile A prezzo marginale (DAT)	598,53
Comparabile B prezzo marginale (DAT)	796,50
Comparabile C prezzo marginale (DAT)	796,50



PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE PS1	
Acronimo	SUP
Unità di misura	(€/m²)
Comparabile A prezzo marginale (SUP) - mq 112.0	1.160,71
Comparabile B prezzo marginale (SUP) - mq 91.10	1.899,01
Comparabile C prezzo marginale (SUP) - mq 93.20	1.856,22
Rapporto di posizione Sigma = Min/Max	0.61
Minimo dei prezzi medi della Superficie Principale	1.160,71
* Minimo dei prezzi medi x il rapporto di posizione	709,45
* Prezzo marginale pS1 assunto	709,45
* si assume quando le differenze tra I Comparabili ed il Subject sono importanti	

PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE BALCONE	
Acronimo	BAL
Unità di misura	(€/m ²)
P (BAL) = 709,45 x 0,30	212,84



PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE GARAGE	
Acronimo	GAR
Unità di misura	(€/m ²)
P (GAR) = 709,45 x 0,50	354,73



PREZZO MARGINALE DEL LIVELLO DI PIANO	
Acronimo	LIV
Unità di misura	(n.)
Edificio con ascensore	NO
Saggio variazione del Livello piano i LIV	0,5%
Comparabile A prezzo marginale (LIV)	646,77
Comparabile B prezzo marginale (LIV)	860,70
Comparabile C prezzo marginale (LIV)	860,70



PREZZO MARGINALE DELLA SUPERFICIE SERVIZI	
Acronimo	SER
Unità di misura	(n.)
Vita utile economica	25 anni
Vetustà	20 anni
Costo a nuovo (CN)	10.000,00
Costo di ricostruzione deprezzato	2.000,00/servizio



PREZZO MARGINALE DELLO STATO DI MANUTENZIONE	
Acronimo	STM
Unità di misura	(n.)
Stato di manutenzione da scarso a sufficiente	15.000,00
Stato di manutenzione da sufficiente a discreto	15.000,00
Stato di manutenzione da discreto a buono	15.000,00



RIEPILOGO PREZZI MARGINALI			
PREZZO MARGINALE	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C
Data DAT (€/mese)	598,53	796,50	796,50
Sup. principale SUP	709,45	709,45	709,45
Sup. balcone BAL (€/m ²)	212,84	212,84	212,84
Sup. autorimessa GAR	354,73	354,73	354,73
Livello del piano LIV (€)	646,77	860,70	860,70
Servizi SER (n.)	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Stato di manutenzione	15.000,00	15.000,00	15.000,00

9.18 TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo totale PRZ (€)	130.000,00	173.000,00	173.000,00
Data DAT (€)	-7.182,32	-7.965,01	-8.761,51
Sup. principale SUP (€)	4.256,71	22.702,46	20.574,10
Sup. balconi BAL (€)	-2.128,36	-5.746,56	-5.108,05
Sup. garage GAR (€)	-5.675,61	-12.060,68	-9.222,87
Livello di piano LIV (€)	0,00	0,00	-860,70
Servizi SER (€)	0,00	0,00	-2.000,00
Stato di manutenzione STM (€)	30.000,00	-15.000,00	15.000,00
Prezzi corretti (€)	149.270,42	154.930,21	182.620,97

9.19 VERIFICA ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA

Il test di verifica dei prezzi corretti si basa sulla divergenza percentuale assoluta d%

d% =	$\frac{V_{max}-V_{min}}{V_{min}}$	x 100 < 10%	d% =	$\frac{182.620,97 - 149.270,42}{149.270,42}$	x 100 = 22,34%
			=		> 10,00%

9.20 SINTESI DI STIMA - RECONCILIATION

DESCRIZIONE	UNITÀ A	UNITÀ B	UNITÀ C	
Prezzo corretto € (v. tabella valutazione)	149.270,42	154.930,21	182.620,97	

CALCOLO VALORE ATTESO			
Descrizione	Valore	Divergenza % (d)	
Valore di mercato medio tra A, B e C	euro 162.273,87	22,34%	> 10%
Valore di mercato medio tra A e B	euro 152.100,31	3,79%	< 10%
Valore di mercato medio tra B e C	euro 168.775,59	17,87%	> 10%
Valore di mercato medio tra A e C	euro 165.945,69	22,34%	> 10%

CONCLUSIONI

Dalle analisi e dalle considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa standard adottata, si assume come valore atteso più attendibile, data la percentuale di divergenza assoluta più contenuta pari allo 3,79%, il prezzo medio ottenuto tra i comparabili A e B.

Si determina quindi come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

Valore atteso Subject	€ 152.100,31
Valore atteso Subject arrotondato	€ 152.000,00

9.21 DEPENDANCE - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

La stima dell'edificio adibito a Dependance è stata redatta considerando la media dei valori ottenuti dai n. 2 metodi estimativi (MCA e Cost Approach) sopra descritti come di seguito specificato:

Metodo MCA	Valore Dependance	euro 152.000,00
Metodo Cost Approach	Valore Dependance	euro 138.965,02

Valore medio di mercato ottenuto euro 145.482,51

Valore medio di mercato arrotondato euro 145.500,00

9.22 ALBERGO - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

La stima dell'edificio adibito ad albergo è stata redatta considerando i valori ottenuti dai metodi estimativi sopra descritti come di seguito specificato:

Metodo Cost Approach Valore Albergo euro 1.535.997,69

Valore di mercato arrotondato euro 1.536.000,00

9.23 PROSPETTO RIASSUNTIVO - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Terreno edificato euro 65.300,00

Albergo euro 1.536.000,00

Dependance euro 145.500,00

Totale valore di mercato complessivo euro 1.746.800,00

9.24 DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA ASSUNZIONI PER ANALISI ESTIMATIVA

ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti		- 10%
--	---	--	-------

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI	€ 1.746.800,00
--	-----------------------

DEPREZZAMENTI DELLA STIMA – ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DUE DILIGENCE URBANISTICA	pratica sanatoria edilizia comprensiva di sanzione e diritti di segreteria	€ 2.800,00
DUE DILIGENCE CATASTALE	pratica catastale comprensiva di diritti catastali	€ 800,00

MANUTENZIONE	eventuali opere di manutenzione sono incluse nella quota di abbattimento del 15%	€ 0,00
TOTALE		€ 3.600,00

CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita forzata
Valori		€ 1.746.800,00	€ 1.746.800,00
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	- 10%		- € 174.680,00
Due diligence urbanistica e catastale			- € 3.600,00
Totale		€ 1.746.800,00	€ 1.568.520,00

9.25 PREZZO D'ASTA DELL'IMMOBILE

Il valore degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano viene stimato con:

€ 1.568.500,00 (unmilione cinquecentosessantottomilacinquecentoeuro/00)

prezzo d'asta arrotondato

9.26 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' E FORME DI PUBBLICITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati considerando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato, dovuta alla situazione economica nazionale, risulta essere discreta.

La pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso agenzie immobiliari, siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali e nazionali di maggiore diffusione, e pubblicità commerciali.

Cap. 10 INFORMAZIONI SOCIETA'

Dalle certificazioni reperite presso la Camera di Commercio di Vicenza, (Allegato n. 10) risulta che:

con sede in Montecchio Maggiore (VI) via San Bernardino n. 53
P.I. 02438780245

Soci e titolari di diritti su azioni e quote

sede alla data del pignoramento: Montecchio Maggiore (VI) via S. Bernardino n. 53

sede alla data odierna: Montecchio Maggiore (VI) via S. Bernardino n. 69

alla data dei sopralluoghi del 14.11.2016 e del 18.08.2017 l'immobile oggetto di esecuzione era occupato dalla società esecutata.

Piovene Rocchette, 22 Agosto 2017

l'Esperto Valutatore



dott. arch. Monica Dal Zotto