



TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

**ESECUZIONE N. 127/2023
LOTTO 002**

REVISIONE CONTRATTO LOCAZIONE DICEMBRE 2025



CREDITORE PROCEDENTE:

Rappresentato da:

ESECUTATI:

ESPERTO STIMATORE:

Arch. Alessandra Casari

alessandracasari@gmail.com

CUSTODE: IVG di VICENZA



SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO 002

Diritto:

di 1/1 del diritto di proprietà

Bene:

abitazione di tipo economico /malga in val di Gevano

Ubicazione:

Comune di Cogollo del Cengio (VI) Loc. Val di Gevano

Stato:

scadente

Dati Catastali attuali: Comune di Cogollo del Cengio (VI) NCEU fg. 7

mapp. 294 sub 2 - A/3 – cl. 3 cons. vani 4,5- tot. mq 69 – escluse aree scoperte mq 68 – Loc. Val di Gevano - R.C. euro 290,51 P. T-1

mapp. 294 sub 3 - C/6 – cons. 137 mq totale mq 119 – escluse aree scoperte mq 119 - P. T-1 – Loc. Val di Gevano – R.C. 240,57

mapp. 294 sub 1 – immobile al **Catasto terreni** corrispondente al **Catasto Fabbricati** - ente urbano mq 1.295,00

Irregolarità:

si

Vendibilità:

difficile

Pubblicità:

annuncio vendita legale, portali telematici, quotidiani

Occupazione:

contratti di locazione allegati

canone di locazione calcolato euro 3.915,00**Valore di stima:**di mercato **€ 60.093,87**di pronto realizzo **€ 49.480,00****APE:**

presente nell'atto di compravendita (classe G)

I locali sono riscaldati da una piccola stufa a legna.



ALLEGATI

1. Estratto di mappa
2. El. planimetrico
3. Visure
4. Planimetria catastale
5. APE
6. Cert. Anagrafe
7. Compravendita
8. Doc. fotografica
9. contratti di locazione
- Ricevuta spedizione perizie



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

L'Illustrissimo Sig. Giudice del Tribunale Ordinario di Vicenza, **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato** nominava, in data **05.10.23**, la sottoscritta architetto **Alessandra Casari** "Esperto Estimatore" per l'esecuzione immobiliare **n. 127/2023**.

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

1. QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti."

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico è stato conferito in data **05.10.2023** con giuramento in data **12.10.2023**

Successivamente la sottoscritta ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste, tra le quali, a titolo non esaustivo: richiesta di accesso agli atti per verifica documentazione progettuale, richiesta del CDU, raccolta documentazione catastale attuale e storica, richiesta dei certificati storici di residenza dei soggetti eseguiti, verifica dei dati su relazione ventennale. La data concordata alla presenza del Custode di IVG era stata fissata per il **22.11.2023**.

3. DETTAGLIO DI SVOLGIMENTO TEMPORALE DELLE OPERAZIONI

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto - per reperire l'estratto di mappa, le visure attuali e storiche, le planimetrie catastali relative al fabbricato e per verificare la regolarità catastale



- Ufficio Tecnico del Comune di Cogollo del Cengio per richiesta di accesso agli atti per reperire la documentazione urbanistica, le pratiche edilizie, di agibilità e le dichiarazioni di conformità degli impianti
- Richiesta al Notaio Fietta Giuseppe per copia atto compravendita
- Agenzia delle entrate di Vicenza - conservatoria - per verificare la provenienza dei beni, le trascrizioni pregiudizievoli e le iscrizioni ipotecarie
- Sopralluogo effettuato dalla sottoscritta alla presenza del Custode in data **22.11.2023**
- Revisione per calcolo congruità canone di locazione (dicembre 2025)

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

BENE E UBICAZIONE: unità residenziale sita nella zona dell'altopiano di Asiago in comune di Cogollo del Cengio località Val di Gevano. Lontana da impianti di risalita e da piste di fondo attrezzate.

DIRITTO:

Quota dell'intero in piena proprietà a _____ degli immobili oggetto della perizia, pervenuta per atto di compravendita del 16/10/2013 rep. n. 109507/32242 a firma del notaio Loretta Cornelio Sede Thiene (VI) trascritto il 22/10/2013 nn. 8897/6689 da potere di

5. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: zona montana, fabbricato isolato

Servizi della zona ampliata: La zona è sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi della zona: lontana da negozi e scuole può essere utilizzata come abitazione estiva o come malga.

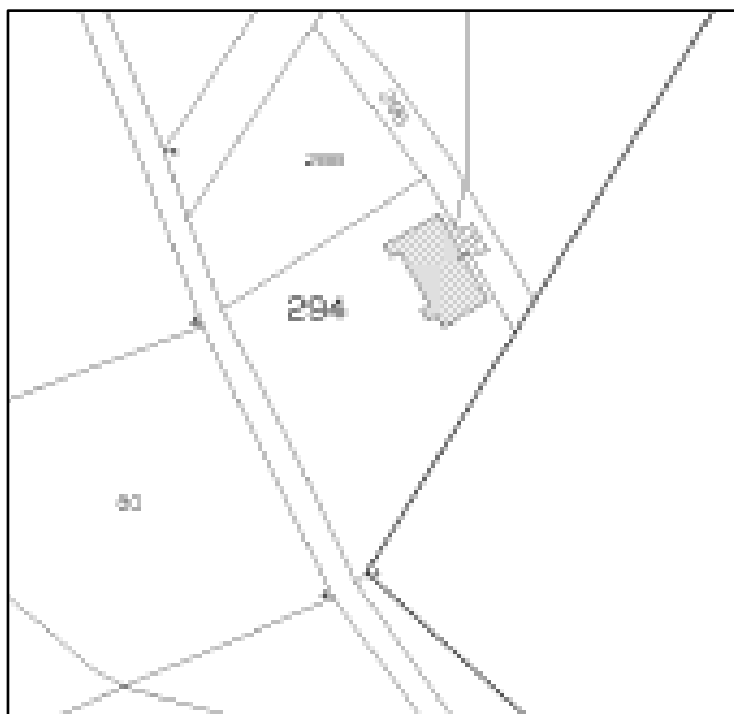
6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Dati Catastali attuali: Comune di Cogollo del Cengio (VI) NCEU fg. 7



- **mapp. 294 sub 2** - A/3 – cl. 3 cons. vani 4,5- tot. mq 69 – escluse aree scoperte mq 68 – Loc. Val di Gevano - R.C. euro 290,51 P. T-1
- **mapp. 294 sub 3** - C/6 – cons. 137 mq totale mq 119 – escluse aree scoperte mq 119 - P. T-1 – Loc. Val di Gevano – R.C. 240,57
- **mapp. 294 sub 1** – immobile al **Catasto terreni** corrispondente al **Catasto Fabbricati** - ente urbano mq 1.295,00

Coerenze: confina in senso NESO con: mapp. 288, mapp. 286, mapp. 283



Estratto di mappa



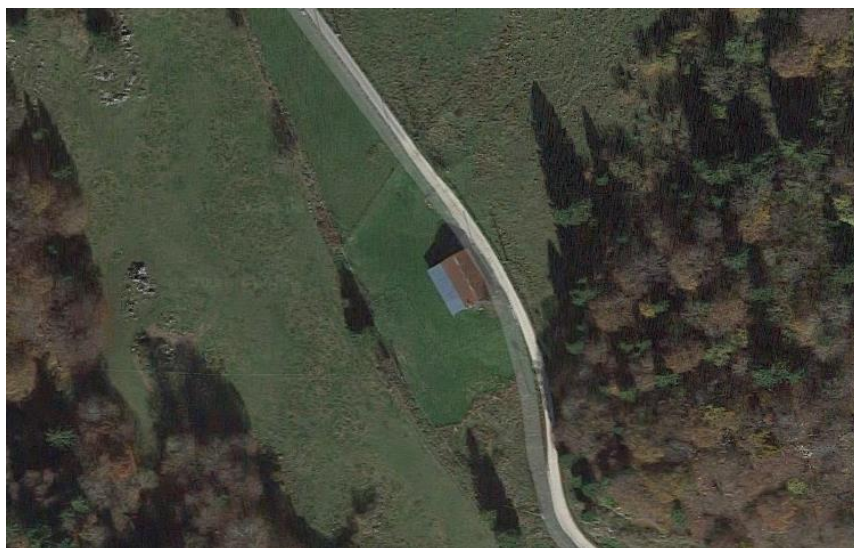
7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di edificio rurale eretto intorno agli anni '60 come abitazione rurale. Allo stato attuale le caratteristiche igienico sanitarie lo rendono appena fruibile come malga per l'attività agricola. Il corpo originario in sasso è composto al piano terra sul versante nord dalla stalla e dal soprastante fienile. con tetto a capanna (min h. 1,50 max h. 3,70)

L'ingresso alla abitazione è posto sul lato est, da qui si accede ad un piccolo ingresso centrale che distribuisce un locale adibito a ripostiglio e una cucina. L'altezza interna dei locali è di ml 2,40.

Al piano superiore si accede attraverso una scala esterna in legno. Qui si trovano due camere con h. ml 2,25.

In fase di sopralluogo sono stati ravvisati lavori in corso d'opera per la realizzazione nella stalla di due locali a deposito.



aerofotogrammetrico

Il bagno è posto sul lato nord del fabbricato esterno quindi rispetto alla parte abitativa.

Appoggiata al lato nord di tutto il fabbricato è stata realizzata, con struttura in legno e policarbonato un'ampia zona coperta dove quale organizzare feste e/eventi.

La superficie è di circa **mq 150,00** con pavimentazione terra battuta. Il bagno esistente, sopra citato, è stato quindi accorpato alla struttura.



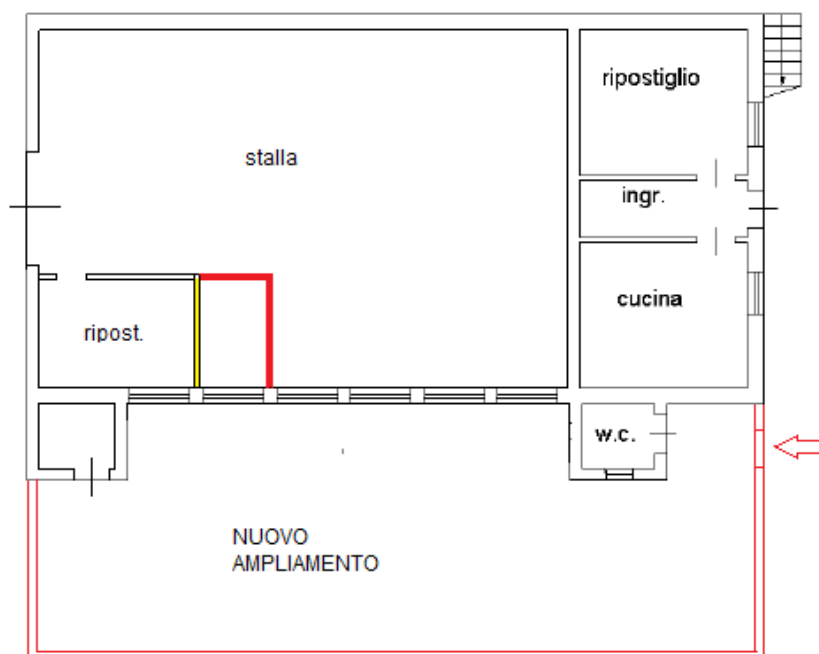
La pavimentazione di quasi tutti i locali è in tavole di legno, quello della stalla in cemento, nelle camere in pvc, in piastrelle quello del bagno.

I serramenti sono in legno con vetro semplice e balconi ad anta in legno, le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso in legno.

Riscaldamenti a legna, impianto elettrico interamente a vista. Acqua raccolta in cisterna.

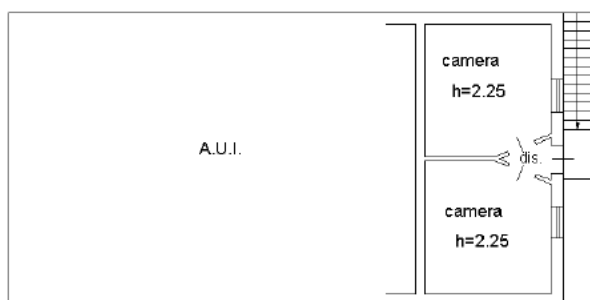
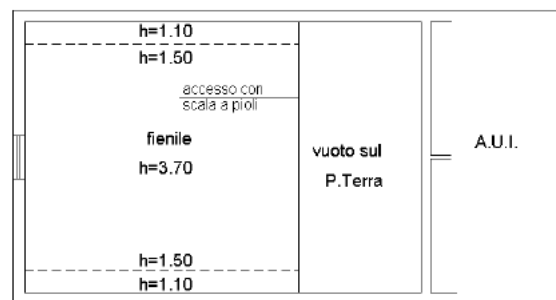
Lo stato di conservazione e manutenzione complessivo è scadente

8. STATO ATTUALE CON DIFFORMITA' DAL CATASTALE



PLANIMETRIA PIANO TERRA

9. REGOLARITA' CATASTALE ED EDILIZIA

PIANO PRIMOPIANO PRIMO

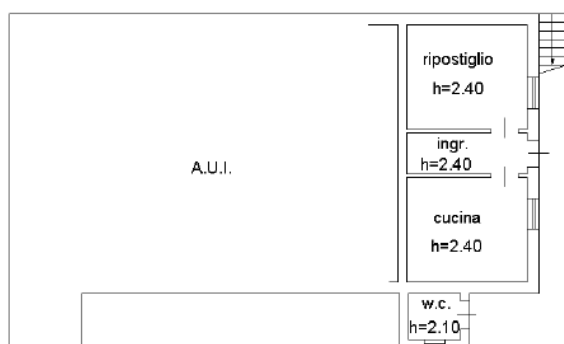
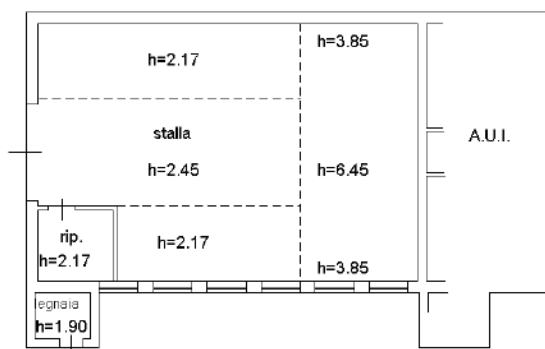
10. REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA

Titoli rilasciati: nessun titolo

Fabbricato rurale/malga ad uso del fondo agricolo esistente. Il fabbricato è stato completato in data 1963 come da targa apposta sul muro perimetrale. Non vi sono pratiche edilizie, nemmeno per la parti aggiunte (vedi grande tettoia chiusa) che, a questo punto, risulta abusiva.

La sanatoria sarà possibile demolendo la superfetazione e ristabilendo la struttura muraria originale.

Le piccole modifiche interne alla stalla, peraltro non completate, potranno essere sanate tramite la demolizione delle stesse o con DIA in sanatoria e aggiornamento della planimetria catastale.

PIANO TERRAPIANO TERRA

Costo preventivato per la demolizione della barchessa e del locale nella stalla abusivamente in corso di realizzazione circa **euro 600,00**

Costo per la sanatoria locali interni compresa la sanzione amministrativa circa **euro 1.000,00**

11. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Allegato all'atto di compravendita certificato n. 22/13 privo di data di scadenza e di firma del tecnico, che identifica l'immobile in classe "G".

12. CONTRATTI DI LOCAZIONE

Si rileva che il lotto 2 è oggetto di due contratti di locazione registrati in data 18.01.2022:

- a)** contratto di affitto fondo rustico Comune di Cogollo del Cengio fg 7- mapp. 294 sub 1, sub 2 e sub 3
- b)** contratto di affitto immobile ad uso diverso da abitazione (fabbricato rurale e rimessa) censiti al Comune di Cogollo del Cengio fg 7- mapp. 294 sub 2 e sub 3

Il contratto **a)** comprende oltre ai sopra indicati (fg 7- mapp. 294 sub 1, sub 2 e sub 3) altri beni siti in comuni differenti e non oggetto di pignoramento (il canone riportato non è chiaro).

Il contratto **b)** comprende solo i beni al fg. 7 mapp. 294 sub 2 e sub 3 (il canone è stabilito in euro 1.500,00)

VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

- canone **figurativo**
- mercato **rurale/montano molto debole**
- immobili **non assimilabili a civile abitazione**
- prudenza ex **art. 568 c.p.c.**
- destinazione **agricola/malga**

VALORI UNITARI APPLICABILI (prudenti)

Sub 2 – Malga (70 mq)

Valore locativo congruo: 1,50 – 2,00 €/mq/mese

Si assume **1,80 €/mq** come valore medio prudente.



Motivazioni:

- requisiti abitativi carenti
- bagno esterno
- impianti minimi
- uso stagionale

Sub 3 – Stalla / deposito (137 mq)**Valore locativo congruo:****0,60 – 1,00 €/mq/mese**Si assume **0,80 €/mq**.**Motivazioni:**

- uso esclusivamente agricolo
- finiture essenziali
- accessibilità limitata

Sub 1 Terreno pertinenziale (ente urbano)

- Per aree rurali montane a uso pertinenziale: **0,05 – 0,10 €/mq/mese**

Si assume **0,07 €/mq/mese** (prudente).**CALCOLO DEL CANONE CONGRUO****Sub 2 – Malga:** $70,00 \text{ mq} \times 1,80 \text{ €/mq} = \text{€ } 126,00 / \text{mese}$ **Sub 3 – Stalla/deposito** $137,00 \text{ mq} \times 0,80 \text{ €/mq} = \text{€ } 109,60 / \text{mese}$ 

Sub 1 - Terreno pertinenziale

$1.295,00 \text{ mq} \times 0,07 \text{ €/mq} = \text{€ } 90,65 / \text{mese}$

CANONE LOCATIVO CONGRUO COMPLESSIVO

Componente	Canone
Fabbricati	€ 235,60
Terreno	€ 90,65
Totale	€ 326,25 / mese
Canone annuo: € 3.915,00 / anno	

NOTA:

Il canone di locazione congruo è stato determinato considerando i subalterni catastali n. 2 (malga) e n. 3 (stalla/deposito), nonché il terreno pertinenziale identificato al mappale 294 sub 1 (ente urbano) della superficie di mq 1.295. Il terreno è stato valutato quale area pertinenziale a servizio del compendio rurale, privo di autonoma capacità edificatoria o reddituale.

Tenuto conto della destinazione agricola, dello stato manutentivo scadente dei fabbricati, delle carenti caratteristiche igienico-sanitarie della malga e della limitata appetibilità del mercato locativo locale, il canone locativo figurativo, determinato con criteri prudenziali ai sensi dell'art. 568 c.p.c., può essere stimato in **circa euro 320,00/330,00 mensili**.

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

Si rinvia ai contratti di locazione in essere. (vedi allegati)

PROVENIENZA:

- All'esecutato la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili oggetto di perizia di stima è pervenuta per atto di compravendita del 16/10/2013 Numero di repertorio 109507/32242 Notaio Loretta Cornelio Sede Thiene (VI) trascritto il 22/10/2013 nn.



8897/6689 da potere

la quota dell'intero in piena proprietà, bene personale, degli immobili, è pervenuta per atto di divisione del 23/12/2004 rep. n. 102574/14040 Notaio Muraro Giancarlo di Asiago (VI) trascritto il 17/01/2005 nn. 805/560 da comproprietà con

- la quota pari a 2/6 di nuda proprietà ciascuno,
la quota dell'intero in usufrutto,
la quota pari a 1/6 di nuda proprietà ciascuno, degli immobili a **Cogollo Del Cengio** Foglio 7 Particella 116 Particella 117 (che hanno dato origine alla Particella 294), è pervenuta per successione in morte di

registrata il 03/11/2003 al rep. n. 68/447 Ufficio del Registro di Thiene, trascritta il 03/02/2004 ai NN. 1219/880 devoluta per testamento del 05/12/2002 rep.n. 96904 a firma del notaio Muraro Giancarlo di Asiago (VI) trascritto il 28/11/2003 nn. 13043/9155

- Risulta trascritta in data 28/11/2003 ai nn. 13045/9157 accettazione espressa di eredità di

nascente da atto Notaio Muraro Giancarlo di Asiago (VI) del 18/02/2003

N.B.: riunione di usufrutto avvenuta in data 03/12/2004 in seguito alla morte di

Si segnala:

- rinunzia ad azione di riduzione del 18.02.2003 rep. n. 97507 del Notaio Muraro Giancarlo di



Asiago (VI) trascritta il 28/11/2003 ai nn. 13044/9156 a favore

avente ad oggetto gli immobili Cogollo Del Cengio Foglio 7

Particella 116 Particella 117, unitamente ad altri beni.

14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN. 8898/1088 del 22/10/2013** ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 16/10/2013 numero di repertorio 109508/32243 notaio Loretto Cornelio sede Thiene (VI) a favore di

contro

capitale euro 60.000,00 Totale euro 100.000,00 Durata 15 anni

Gravante su **Cogollo Del Cengio - Foglio 7 - Particella 294 Sub. 2- Particella 294 Sub. 3- Particella 294 Sub. 1**

- **ISCRIZIONE NN. 6260/853 del 11/06/2019** ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/05/2019 rep. n. 9969/7786 Notaio Loretto Stefano di Thiene a favore di

contro

capitale euro 115.000,00 Totale euro 230.000,00 durata 15 anni , gravante su **Chiuppano** Foglio 2 Particella 464 Sub. 5 - Particella 464 Sub. 6 - Particella 464 Sub. 10- Particella 464 Sub. 11- Particella 464 Sub. 3 - Particella 464 Sub. 7 - Particella 464 Sub. 8 e su **Cogollo Del Cengio** Foglio 7 Particella 294 Sub. 2 - Particella 294 Sub. 3 - Particella 294 Sub. 1.

- **ISCRIZIONE NN. 8911/1243 del 02/08/2022** ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 23/05/2022 rep. n. 2762 emesso da **TRIBUNALE DI VICENZA** sede VICENZA a favore di



contro

capitale euro 112.438,96 Totale euro 150.000,00 gravante su **Chiuppano** Foglio 2 Particella 464 Sub. 5 - **Chiuppano** Foglio 2 Particella 359 - **Chiuppano** Foglio 2 Particella 342-**Cogollo Del Cengio** Foglio 7 Particella 294 Sub. 2 - Particella 294 Sub. 3- **Caltrano** Foglio 18 Particella 107 Particella 125 - Particella 126 Particella 127 - Particella 128 - **Caltrano** Foglio 19 Particella 659 - Particella 679 - Particella 680 Particella 710 - **Caltrano** Foglio 20 Particella 519 -Particella 520- **Caltrano** Foglio 21 Particella 394- Particella 395- **Roana** Foglio 75 Particella 1000 - Particella 1010, **Zugliano** Foglio 13 Particella 235 - Particella 382 - Particella 384 - Particella 70

- **ISCRIZIONE NN. 12326/1739** del 03/11/2022 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 24/06/2022 rep. n. 1188 emesso da **TRIBUNALE DI VICENZA** a favore di

capitale euro 48.615,65 Totale € 70.000,00 gravante su: **Caltrano** Foglio 18 Particella 107 - Particella 125 - Particella 126 - Particella 127 - Particella 128 - **Caltrano** Foglio 19 Particella 659 - Particella 679- Particella 680 - Particella 710 - **Caltrano** Foglio 20 Particella 519 - Particella 520 - **Caltrano** Foglio 21 - Particella 394 - Particella 395 - **Roana** Foglio 75 -Particella 1000 -Particella 1010 - **Zugliano** Foglio 13 Particella 235 - particella 382 - Particella 384 - Particella 70, **Chiuppano** Foglio 2 Particella 359 - **Chiuppano** Foglio 2 Particella 342 - **Chiuppano** Foglio 2 Particella 464 Sub. 5 -Particella 464 Sub. 10 - Particella 464 Sub. 11 - Particella 464 Sub. 6.

- **TRASCRIZIONE NN. 4296/3213 del 21/04/2023** nascente da **Verbale di Pignoramento Immobili** del 04/04/2023 rep. n. 1387 emesso da Ufficiale Giudiziario di Vicenza a favore di

gravante su: **Chiuppano** Foglio 2 Particella 464 Sub. 5 - Particella 464 Sub. 6 - Particella 464 Sub. 10 - Particella 464 Sub. 11- Particella 464 Sub. 3 - Particella 464 Sub. 7 -Particella 464 Sub. 8 e su: **Cogollo Del Cengio** Foglio 7 Particella 294



Sub. 2 - Particella 294 Sub. 3- Particella 294 Sub. 1

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	nulla
Usufrutto, uso e abitazione:	nulla
Servitù:	nulla

16. SPESE GESTIONE IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO

Nessuna

17. METODO DI STIMA

La sottoscritta ha operato con la ricerca di modelli comparabili da confrontare al bene oggetto di stima al fine di ottenere una valutazione immobiliare oggettiva, basata su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, con risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

I valori proposti sono stati confrontati con quelli forniti dal Borsino Immobiliare del Sole 24 che analizza per il bene:

- La localizzazione
- La tipologia edilizia
- La superficie abitabile
- La superficie degli accessori
- La superficie dei garage - posti auto
- La superficie dell'area scoperta
- Le finiture
- Lo stato di manutenzione

18. VALORE E VENDIBILITA' e UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo, quest'ultima, un proprio



movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto al fine di consentirne la vendita.

Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

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

19. DEFINIZIONE DEL VALORE

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

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

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

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

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

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



20. DUE DILIGENCE

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

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

21. ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

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

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

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

22. MISURAZIONI IMMOBILIARI

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

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la SEL (Superficie Esterna Lorda) dell'immobile che comprende lo spessore dei muri esterni liberi, ½ di quelli condivisi con altri fabbricati e tutta la superficie interna tra questi compresa.

23. INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE MIGLIOR USO

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



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

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

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

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

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

Scarse le richieste di tipologie di beni come quello oggetto di pignoramento, fabbricato isolato e adatto al massimo a divenire piccola casa di vacanza in altopiano, la distanza da centri abitati, negozi, farmacie, scuole, assenza di acquedotto e urbanizzazione generale, gioca un ulteriore ruolo negativo per l'eventuale vendita. Unica possibile soluzione potrebbe essere il riutilizzo per qualche agricoltore in malga o piccola attrezzatura di maneggio per escursioni a cavallo.

La stima dello stato attuale del fabbricato segue la categoria catastale con la quale è identificata:

A/3 Abitazione di tipo economico *“unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili.*

24. VALORE DI MERCATO

Dopo accurato esame delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione, eseguite le opportune verifiche ed analisi comparative e considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare, la scrivente ha proceduto al vaglio di atti di compravendita per immobili simili individuati nella zona, ha verificato le superfici e ha elaborato un valore di mercato che tiene conto della tipologia e delle caratteristiche dell'immobile ed ha utilizzato, il metodo dei



valori proporzionali e coefficienti di differenziazione, coefficienti che vengono applicati per adeguare le quotazioni tenendo conto anche delle caratteristiche qualitative, di piano, di manutenzione, di vetustà del bene oggetto di stima.

VALORI PROPORZIONALI E COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

A Valore a nuovo

970,00

B Incidenza dell'area

10,00%

C Coefficiente di Eta', Qualita' e Stato

0,45

<i>Eta'</i>	<i>Qualita'</i>	<i>Stato Ottimo</i>	<i>Stato Buono</i>	<i>Stato Mediocre</i>	<i>Stato Pessimo</i>
nuovo	lusso	1,10	--	--	--
	signorile	1,05	--	--	--
	medio	1,00	--	--	--
	popolare	0,90	--	--	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
Inf.a 10	lusso	0,95	0,90	0,85	--
	signorile	0,90	0,85	0,80	--
	medio	0,85	0,80	0,75	--
	popolare	0,80	0,75	0,70	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
10-20 a.	lusso	0,90	0,85	0,80	--
	signorile	0,85	0,80	0,75	--
	medio	0,80	0,75	0,70	--
	popolare	0,75	0,70	0,65	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
21-40 a.	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopol.	--	--	--	--
41-60 a.	lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
	signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
	medio	0,70	0,65	0,60	0,50
	popolare	0,65	0,60	0,55	0,45

D Coefficienti di Disponibilita'

1,00

libero	1,00
---------------	-------------

<i>locato con canone e durata liberi</i>	0,95
<i>locato con canone libero e durata 4+4 anni</i>	0,75
<i>locato con canone convenzionato sindacale 3+2 anni</i>	0,70
<i>locato con canone convenzionato sindacale durata transitoria</i>	0,80
<i>locato stagionale per uso turistico</i>	0,99
<i>soggetto a equo canone</i>	0,68
<i>- per ogni anno trascorso da ultima proroga quadriennale disdettata alla scadenza (fino a max 0,75)</i>	0,02

E Coefficienti di Piano**0,97**

<i>Piano</i>	<i>con ascensore</i>	<i>senza ascensore</i>
terra	1,00	0,97
<i>rialzato</i>	0,90	0,97
<i>primo</i>	0,94	1,00
<i>secondo</i>	0,96	0,90
<i>terzo</i>	0,98	0,80
<i>quarto</i>	1,00	0,70
<i>quinto</i>	1,00	0,55
<i>terra cielo</i>	1,00	1,00
<i>ultimo</i>	1,05	

F Altri coefficienti (sommatoria algebrica dei coefficienti)**0,75**

In diminuzione	Min	Max
antichi edifici con solai con travi in legno		-0,80
<i>se in zona ad elevato rischio sismico</i>		-0,60
<i>abitazioni senza riscontro d'aria o male illuminate</i>	-0,95	-0,90
<i>abitazioni con servizi igienici in comune</i>		-0,70
<i>edifici o UI sprovvisti di impianti di riscaldamento</i>		-0,95
abitazioni di taglio medio con bagno esterno		0,75
<i>edifici in zone molto inquinate da traffico</i>	-0,90	-0,80
<i>edifici in zone ad elevata criminalità</i>	-0,50	-0,40



CALCOLO DELLE SUPERFICI

Descrizione	m2	Coeff. Min.	Coeff. Max	Sup.comm.	Note
Unita' Immobiliare	56,00		1,00	56,00	
Balconi scoperti	0,00		0,30	0,00	
Balconi coperti	0,00		0,40	0,00	
Verande/Porticati	0,00		0,40	0,00	
Terrazze scoperte	0,00		0,30	0,00	
Terrazze coperte	0,00		0,45	0,00	
Lastricati solari	0,00		0,20	0,00	praticabili da scala interna
Cantine, ripostigli, soffitte	0,00		0,40	0,00	praticabili da scala interna
fienile	45,00		0,33	14,85	
autorimesse mezzi agricoli	119,00		0,66	78,54	
superficie verde	1250,00		0,02	25,00	
Totale superficie commerciale				189,24	m2

CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE

1	Superficie commerciale	m2	189,24
2	Valore unitario dell'immobile nuovo	€	970,00
3	Valore totale dell'immobile a nuovo	€	183.562,80
4	Incidenza dell'area	€	18356,28
5	Coefficiente di Eta', Stato, Qualita'		0,45
6	Coefficiente di Disponibilità		1,00
7	Coefficiente di Piano		0,97
8	Altri coefficienti		0,75

VALORE DI MERCATO**60.093,87****Valore di mercato stimato****€ 60.093,87**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuna

Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente

Nessuna

Riduzione rispetto al valore di mercato che renda comparabile e competitivo

l'acquisto in sede giudiziale, rispetto all'acquisto nel libero mercato

(tra il 15 e il 30%)

riduzione applicata del 15%

€ 9.014,08

Spese di regolarizzazione edilizia/catastale

€ 1.600,00**PREZZO BASE D'ASTA – VALORE DI PRONTO REALIZZO****€ 49.479,79****Arrotondato ad auro 49.480,00**

22. GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

Per le caratteristiche del bene, la tipologia, l'ubicazione e la domanda di mercato nella zona in questione la possibilità di vendita dei beni pignorati risulta essere **difficile**

23. FORME DI PUBBLICITÀ

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

24. INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

Si rinvia per i dati agli allegati prodotti dall'ufficio Anagrafe del Comune di residenza.

Vicenza, 2 gennaio 2024

L'Esperto estimatore

Arch. Alessandra Casari

REVISIONE 22.12.2025

