



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**167/2021**



GIUDICE:

dott. ROSATO MARIA ANTONIETTA

CUSTODE:

IVG VICENZA

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 12/11/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**geometra RICCARDO ZONTA**

CF: ZNTRCR59S11E970B

con studio in ROSSANO VENETO (VI) VIA BASSANO, 12

telefono: 0424848762

email: riccardo@erre-studio.com

PEC: riccardo.zonta@geopec.it

---

tecnico incaricato: geometra RICCARDO ZONTA

Pagina 1 di 17



# LOTTO 1

## SCHEMA SINTETICA ED INDICE

**Diritto** (cfr paragr. 1): piena proprietà.

**Bene** (cfr paragr.1): abitazione PT-1-2-3.

**Ubicazione** (cfr paragr. 1): Monte di Malo via Marchiori, 2.

**Stato** (cfr pag. 15): Fatiscente (tranne cucina e bagno al PT).

**Dati Catastali attuali** (cfr paragr. 1): Comune di Monte di Malo CF Foglio 20 m.n. 541 sub. 1 (abitazione).

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr paragr. 4.2.2): no.

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr paragr. 8): difformità urbanistiche regolarizzabili, costo € 1.810,00; difformità catastali regolarizzabili, costo €400,00.

**Valore di stima** (cfr paragr. 9): valore di mercato: € 25.900,00; valore di vendita giudiziaria: € 20.100,00.

**Valore mutuo** (cfr paragr. 4.2.1/all. H): importo ipoteca € 223.200,00+65.000,00+5.847.736,12; importo capitale: €124.000,00+51.023,32+2.923.868,06.

**Vendibilità** (cfr pag. 15): scarsa.

**Pubblicità** (cfr pag. 15): sito Internet di "Astalegale.net".

**Occupazione** (cfr paragr. 3): occupato da utilizzatore saltuario.

**Titolo di occupazione** (cfr paragr. 3): sine titolo.

**Oneri** (cfr paragr. 5): non pervenuti.

**APE** (cfr pag. 12): sì.

### ALLEGATI

A - Visure catastali attuali e storiche

B - Estratto di mappa scala 1:2000

C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari

D - Documentazione fotografica

E - Planimetria catastale

F - Attestato di prestazione energetica – A.P.E.

G - Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato civile

H - Ispezioni ipotecarie

I - Assegno divisionale notaio Angelo Benardelli rep. n. 17.245/6.967; Trascrizione eredità del de cuius; Donazione notaio Angelo Cirillo rep. n. 36.838/3.194; Compravendita notaio Renato Facchin rep. n. 14.201/5.189; Compravendita notaio Giuseppe Sicari rep. n. 245/176

L - Titoli e documentazione di progetto

M - Estratto di P.I.

N - Planimetria urbanistica e catastale dello stato reale dei luoghi

O - Dati utilizzati per la stima

P - Tabella 1 - Deprezzamento per vetustà fisica

Q - Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale spa

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** porzione di fabbricato ad uso abitazione a MONTE DI MALO via Marchiori 2, della superficie commerciale di **144,53** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

#### FORMULAZIONE DEL 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 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 gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".*

#### CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

In primo luogo si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente all'ultimo atto inter-vivos derivativo od originario precedente il ventennio.

In secondo luogo si precisa che il creditore precedente ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico.

In terzo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato per cui lo stesso viene acquisito dall'Esperto.

#### INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

*(Allegato A - Visure catastali attuali e storiche)*

*(Allegato B - Estratto di mappa scala 1:2000)*

*(Allegato C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari)*

*(Allegato E - Planimetria catastale)*

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti (PEC e Raccomandata all'Esecutato), nelle ore pomeridiane di Venerdì 10 Settembre 2021 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Monte di Malo alla presenza del Custode incaricato e dell'"utilizzatore" dell'immobile.

Il comune di Monte di Malo (circa 2.800 abitanti) sorge a Nord della provincia di Vicenza, fra la Valle dell'Agno e la pianura vicentina di Schio e Thiene, a circa 27 km dal Capoluogo, inserito in zona 3 (a sismicità bassa) sulla viabilità che, staccandosi dalla direttrice VicenzaValdagno all'altezza di Cornedo Vicentino, sale e supera la frazione di Priabona. Confina con i comuni di Cornedo Vicentino, Malo, San Vito di Leguzzano, Schio, Valdagno, dove non manca ogni tipo di servizio. Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti a circa 2,6 km a Sud dalla sede municipale, in via Marchiori, 2 - ad una quota di circa 308,00 m s.l.m.m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di PT 2,39-2,54 m; P1 2,50 m; P2 1,05-2,93. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 541 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 315,56 Euro, indirizzo catastale: via Marchiori, 2, piano: T-1-2, intestato per 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da VARIAZIONE del 20/06/2008 protocollo n. VI0215602 in atti dal 20/06/2008 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 10215.1/2008)

---

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 53, 543, 55, via Marchiori salvo più esatti.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1993.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>144,53 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 23.690,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 20.100,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/11/2021</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ senza alcun titolo.  
(Allegato G - Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato civile)

L'occupante si identifica quale utilizzatore saltuario dell'unità immobiliare, in appoggio per le sue esigenze di lavoro.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(Allegato H - Ispezioni ipotecarie)

Relativamente ai beni oggetto di esecuzione forzata, è stata verificata l'inesistenza di ulteriori formalità pregiudizievoli attive nel ventennio precedente il pignoramento.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/02/2011 a firma di notaio Martucci Carlo ai nn. 86601/16503 di repertorio, iscritta il 08/03/2011 a Schio ai nn. 2292/406, a favore di

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €223.200,00.

Importo capitale: €124.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni 1 mesi.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/05/2012 a firma di Tribunale di Reggio Emilia ai nn. 2251/2012 di repertorio, iscritta il 20/07/2012 a Schio ai nn. 6829/851, a favore

derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €65.000,00.

Importo capitale: €51.023,32.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 08/02/2016 a firma di Tribunale di Schio ai nn. 1216/178, . ai nn. 947/7016 di repertorio, iscritta il 10/02/2016 a Schio ai nn. 1216/178,

derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: €5.847.736,12.

Importo capitale: €2.923.868,06.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/11/2014 a firma di Tribunale di Ferrara ai nn. 6877 di repertorio, trascritta il 21/11/2014 a Schio ai nn. 9080/7078, a favore

derivante da atto esecutivo o cautelare.

pignoramento, stipulata il 15/12/2016 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 10170 di repertorio, trascritta il 10/02/2017 a Schio ai nn. 1375/1073, a favore

derivante da atto esecutivo o cautelare.

pignoramento, stipulata il 11/03/2021 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 1029 di repertorio, trascritta il 14/04/2021 a Schio ai nn. 4048/2988, a favore

derivante da atto esecutivo o cautelare.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta privo di contatori elettrico, idrico e del metano, ma comunque provvisto di luce ed acqua essendo collegato al finitimo m.n. 543 di altra ditta; il riscaldamento è fornito da un caminetto e da una cucina economica a legna posta al piano terra.

L'impianto fognario è del tipo privato con fossa biologica comune con altro/i utilizzatore/i posta all'interno della corte con dispersione verso manufatto di natura incerta.

Il Piano degli Interventi prevede una specifica normativa con prescrizioni nella scheda di Contrada di tipo "A2" - "49 MARCHIORI".

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

---

(Allegato I – Assegno divisionale notaio Angelo Benardelli rep. n. 17.245/6.967; Trascrizione eredità del de cuius; Donazione notaio Angelo Cirillo rep. n. 36.838/3.194; Compravendita notaio Renato Facchin rep. n. 14.201/5.189; Compravendita notaio Giuseppe Sicari rep. n. 245/176)

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/04/2010), con atto stipulato il 28/04/2010 a firma di notaio Sicari Giuseppe ai nn. 245/176 di repertorio, trascritto il 12/05/2010 a Schio ai nn. 4.847/3.436

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 31/149, in forza di assegno divisionale ( fino al 15/07/1987), con atto stipulato il 06/02/1959 a firma di notaio Angelo Benardelli ai nn. 17.245/6.967 di repertorio, registrato il 13/02/1959 a Schio ai nn. 825/74, trascritto il 02/03/1959 a Schio ai nn. 769/716.

Il titolo è riferito solamente a (fra altri): Comune di Monte di Malo C.T. Sez. D Foglio 3° m.n. 354. .  
Dalla data della stipula dell'assegno divisionale (06/02/1959) alla data della morte del de cuius , non risulta chiaro il passaggio dalla quota di 31/149 alla quota "per l'intero" indicata nella Denuncia di successione. I successivi rogiti e la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico all'odierno, risultano comunque regolari.

per 2/9 ciascuno per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 15/07/1987 fino al 06/06/1995), registrato il 15/01/1988 a Schio ai nn. Den. n. 70 Vol. 597, trascritto il 05/05/1988 a Schio ai nn. 3.068/2.464.

Il titolo è riferito solamente a (fra altri): Comune di Monte di Malo C.T. Foglio 20 m.n. 354 di are 0.76 F.R.

1/2 ciascuno della proprietà per 1/3 dell'usufrutto per la quota di 1000/1000, in forza di donazione (dal 06/06/1995 fino al 28/03/2008), con atto stipulato il 06/06/1995 a firma di notaio Angelo Cirillo ai nn. 36.838/3.194 di repertorio, trascritto il 05/07/1995 a Schio ai nn. 4.998/3.958.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Monte di Malo C.T. Foglio 20 m.n. 354 F.R. di are 0.76 (annesso rustico con diritto alla corte num. 53 del foglio 20) poi soppresso e variato nel C.F. Foglio 20 m.n. 541 con Tipo Mappale del 28/07/1997 protocollo n. VI0243749 in atti dal 29/09/2004 (n. 24684.1/1997).

1/2 ciascuno per la quota di 1000/1000, in forza di ricongiungimento di usufrutto (dal 28/03/2008 fino al 18/09/2008)

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 18/09/2008 fino al 28/04/2010), con atto stipulato il 18/09/2008 a firma di notaio Facchin Renato ai nn. 14.201/5.189 di repertorio, trascritto il 23/09/2008 a Schio ai nn. 9.972/6.886

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

(Allegato L - Titoli e documentazione di progetto)

(Allegato M - Estratto di P.I.)

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **50/1**, intestata



---

per lavori di ristrutturazione di una porzione di fabbricato, presentata il 16/06/1992 con il n. 2769 di protocollo, rilasciata il 04/02/1993.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Monte di Malo C.T. Foglio 20 m.n. 354 F.R. (poi passato al C.F. Foglio 20 m.n. 541 con Tipo Mappale del 28/07/1997 protocollo n. VI0243749 in atti dal 29/09/2004 (n. 24684.1/1997).

Opere iniziali di costruzione del fabbricato rurale eseguite in data anteriore al 1° Settembre 1967.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 19 del 09/07/2021 , l'immobile ricade in zona Zona residenziale "A2" . Norme tecniche di attuazione ed indici: Elaborato 2.2 Tavola della Zonizzazione (Sud) con prescrizioni in scheda di contrada "49 Marchiori"

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

*(Allegato N – Planimetria urbanistica e catastale dello stato reale dei luoghi)*

Eventuali ulteriori oneri, derivanti da un puntuale rilievo ai fini urbanistico-catastali e/o verifica impiantistica, rientrano nella riduzione del 15% del valore operata "per assenza di garanzia per vizi" nel Capitolo dedicato al "Valore di vendita giudiziaria (FJV)"; successivamente all'aggiudicazione, tali oneri non potranno dar luogo ad alcun risarcimento né indennità o riduzione del prezzo, essendo di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: apertura di una finestra nella cucina, creazione di una porta tra corridoio e cantina al piano terra con formazione di un gradino, su costruzione eseguita in data anteriore al 01/09/1967. (normativa di riferimento: Piano degli Interventi)

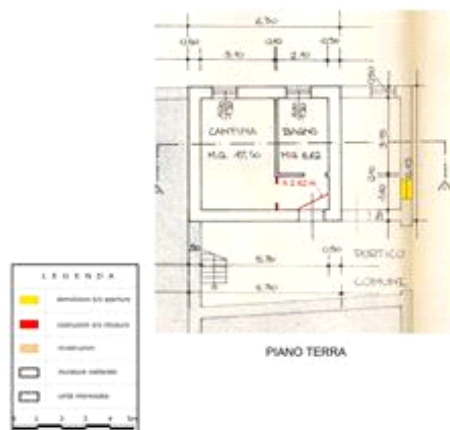
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA postuma)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- CILA postuma: €750,00
- Sanzione amministrativa: €1.000,00
- Diritti di segreteria: €60,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



Planimetria urbanistica dello stato reale dei luoghi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura di una finestra nella cucina, creazione di un gradino su corridoio e variazione da camera a cantina al piano terra; spostamento porte al piano secondo. (normativa di riferimento: vigente)

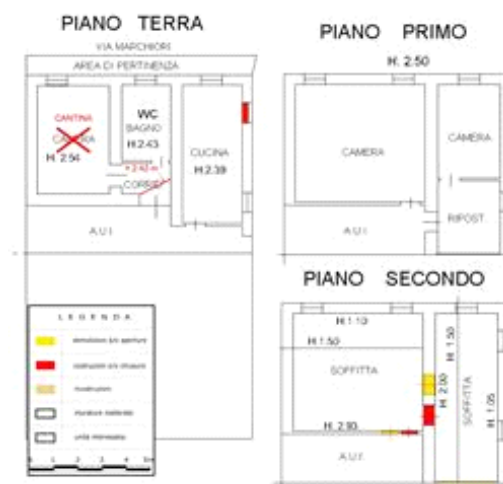
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale con causale: esatta rappresentazione grafica.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica: €350,00
- Diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

### CRITICITÀ: NESSUNA



(normativa di riferimento: Piano degli Interventi)  
L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Si evidenzia che dalla data della stipula dell'assegno divisionale (06/02/1959) alla data della morte del de cuius (15/07/1987), non risulta chiaro il passaggio dalla quota di 31/149 alla quota "per l'intero" indicata nella Denuncia di successione. I successivi rogiti e la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico all'odierno, risultano comunque regolari.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state eseguite verifiche.

Si ritiene necessaria la verifica da parte di personale specializzato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per eventuale regolarizzazione: 60 giorni



### PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

**porzione di fabbricato ad uso abitazione** a MONTE DI MALO via Marchiori 2, della superficie commerciale di **144,53** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

#### FORMULAZIONE DEL 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 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 gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".*

#### CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

In primo luogo si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente all'ultimo atto inter-vivos derivativo od originario precedente il ventennio.

In secondo luogo si precisa che il creditore precedente ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico.

In terzo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato per cui lo stesso viene acquisito dall'Esperto.

#### INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

(Allegato A - Visure catastali attuali e storiche)

(Allegato B - Estratto di mappa scala 1:2000)

(Allegato C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari)

(Allegato E - Planimetria catastale)

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti (PEC e Raccomandata all'Esecutato), nelle ore pomeridiane di Venerdì 10 Settembre 2021 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Monte di Malo alla presenza del Custode incaricato e dell'"utilizzatore" dell'immobile.

Il comune di Monte di Malo (circa 2.800 abitanti) sorge a Nord della provincia di Vicenza, fra la Valle dell'Agno e la pianura vicentina di Schio e Thiene, a circa 27 km dal Capoluogo, inserito in zona 3 (a sismicità bassa) sulla viabilità che, staccandosi dalla direttrice VicenzaValdagno all'altezza di Cornedo Vicentino, sale e supera la frazione di Priabona. Confina con i comuni di Cornedo Vicentino, Malo, San Vito di Leguzzano, Schio, Valdagno, dove non manca ogni tipo di servizio. Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti a circa 2,6 km a Sud dalla sede municipale, in via Marchiori, 2 - ad una quota di circa 308,00 m s.l.m.m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di PT 2,39-2,54 m; P1 2,50 m; P2 1,05-2,93. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 541 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 315,56 Euro, indirizzo catastale: via Marchiori, 2, piano: T-1-2,

derivante da VARIAZIONE del 20/06/2008 protocollo n. VI0215602 in atti dal 20/06/2008 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. 10215.1/2008)

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 53, 543, 55, via Marchiori salvo più esatti.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1993.



Veduta dell'immobile da Nord-Ovest



Veduta dell'immobile dalla provinciale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono i comuni di Cornedo Vicentino, Malo, San Vito di Leguzzano, Schio, Valdagno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

mediocre ★★★★★★★★

panoramicità:

al di sopra della media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

molto scarso ★★★★★★★★



stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

*(Allegato D - Documentazione fotografica)*

*(Allegato F - Attestato di prestazione energetica – A.P.E.)*

*(Allegato N - Planimetria urbanistica e catastale dello stato reale dei luoghi)*

Trattasi di una porzione di fabbricato di origini rurali (F.R.) distribuita su quattro livelli, censita al Catasto Fabbricati con costituzione del 30/09/1997; sono comprese le proporzionali quote di comproprietà spettanti alla porzione di immobile su tutte le parti comuni dell'immobile in condominio quali servono e sono inerenti allo stesso ai sensi dell'art. 1117 C.C.

La struttura verticale è in muratura di sasso, pietra e mattoni mentre quella orizzontale è in laterocemento (solaio del piano terra) ed in legno per i piani sovrastanti compresa la copertura a tre falde inclinate con manto a finire in coppi e lattoneria in preverniciato. Si presente esternamente intonacato con davanzali in cemento (*cf. foto 01, 02*).

Vi si accede direttamente dalla corte comune (m.n. 55) attraverso un vetusto portone in ferro (*cf. foto 03*).

#### **PIANO TERRA**

Il piano terra si compone da un ingresso (*portico*) comune ai m.n. 541 sub. 1 e m.n. 543 sub. 1, costituito sui m.n. 541 sub. 2 e m.n. 543 sub. 2, dal quale si distribuiscono una cucina, un piccolo corridoio, un bagno (accessoriato con doccia, bidet, tazza w.c., lavabo, vuotatoio e spazio lavatrice) ed una cantina.

Le finiture interne vedono una pavimentazione in cemento liscio nell'ingresso comune, monocottura su cucina - corridoio - bagno, mattoni su cantina; tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate così come tutti i soffitti (tranne l'ingresso comune che si presenta travato e tavolato in legno e la cantina che risulta solo intonacata); la zona cottura e le pareti del bagno sono rivestite in maiolicato, gli impianti sono eseguiti in gran parte sottotraccia, le porte interne sono in legno tamburato (quella della cucina è in pvc), i serramenti sono in pvc dotati di vetrocamera e scuri in legno (*cf. foto 04-09*).

Attraverso un vano scala posto nell'area comune e rifinito con gradini in parte in pietra ed in parte in legno, si raggiunge il piano primo (*cf. foto 05*).

#### **PIANO PRIMO**

Il piano primo si compone da un'area comune ai m.n. 541 sub. 1 e m.n. 543 sub. 1 (*costituita sui m.n. 541 sub. 2 e m.n. 543 sub. 2*) dalla quale si distribuiscono una camera doppia ed un ripostiglio con accesso ad una camera singola.

Le finiture interne vedono una pavimentazione in tavolato grezzo in legno nell'area comune, nel ripostiglio e nella camera singola e calcestruzzo al grezzo nella camera doppia con pareti intonacate e tinteggiate, soffitti travati e tavolati in legno, un minimo di impianto elettrico eseguito in gran parte sottotraccia, porte interne e serramenti esterni in legno quest'ultimi dotati di vetro singolo e scuri in legno (*cf. foto 10-14*).

Attraverso una scaletta in legno, si raggiunge il piano secondo (*cf. foto 11,15*).

#### **PIANO SECONDO**

Il piano secondo si compone da un'area comune ai m.n. 541 sub. 1 e m.n. 543 sub. 1 (*costituita sui m.n. 541 sub. 2 e m.n. 543 sub. 2*) dalla quale si distribuiscono una soffitta compartimentata ed una soffitta aperta verso il confinante m.n. 543 sub. 1.

Le finiture interne sono al grezzo con pavimentazione in tavolato di legno su tutto il piano, pareti intonacate, soffitti travati in legno con tavelle in cotto a vista, priva di impianti e praticamente di porte e serramenti esterni (*cf. foto 16 - 18*).

Attraverso una scaletta in legno, si raggiunge il piano terzo.



## PIANO TERZO

Trattasi di un bene comune non censibile (BCNC) ai m.n. 541 sub. 1 e m.n. 543 sub. 1 (costituito sui m.n. 541 sub. 3 e m.n. 543 sub. 3) con finiture come al piano secondo (cfr foto 19).

**Il compendio immobiliare si presenta in uno stato "normale" solo con riferimento alla cucina e al bagno (quest'ultimo costruito nell'anno 1993); per il resto le condizioni sono in uno stato fatiscente.**

L'immobile risulta privo di contatori elettrico, idrico e del metano; energia elettrica ed acqua sono collegate in modo provvisorio al finitimo m.n. 543 di altra ditta; il riscaldamento è fornito da un caminetto e da una cucina economica a legna posta al piano terra. L'impianto fognario è del tipo privato con fossa biologica comune con altro/i utilizzatore/i posta all'interno della corte con dispersione verso manufatto di natura incerta.

CLASSE ENERGETICA:



[408,26 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

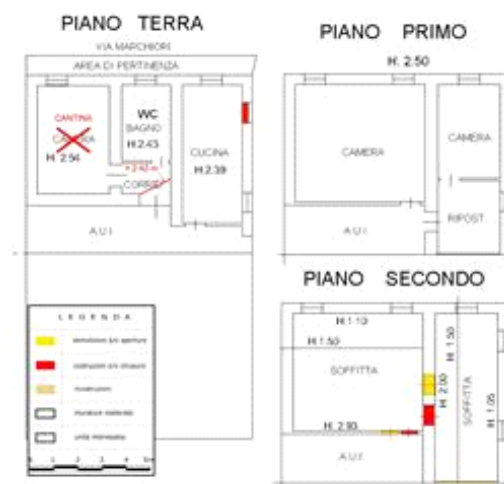
Certificazione APE N. 107617/2021 registrata in data 12/11/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Portico-ingresso PT h 2,54 m (1/2)	12,09	x	60 %	=	7,25
Piano terra h 2,39-2,54 m	53,65	x	100 %	=	53,65
Disbrigo comune al P1 h 2,50 m (1/2)	9,00	x	100 %	=	9,00
Piano Primo h 2,50 m	57,90	x	100 %	=	57,90
Disbrigo comune P2 h 2,50 m (1/2)	9,00	x	25 %	=	2,25
Soffitta piano secondo h 1,05-2,93 m	57,90	x	25 %	=	14,48
<b>Totale:</b>	<b>199,54</b>				<b>144,53</b>



Planimetria (tratta dal catastrale) dello stato reale dei luoghi

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/12/2017

Fonte di informazione: notaio Lorenzo Magi rep. 1063

Descrizione: abitazione al piano interrato, terra e primo, pertinenziale garage al piano interrato e annesso giardino esclusivo di pertinenza - anno costruzione/ristrutturazione 2017

Indirizzo: Monte di Malo via Fochesati Foglio 20 m.n. 657

Superfici principali e secondarie: 367

Superfici accessorie:

Prezzo: 225.000,00 pari a 613,08 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/07/2018

Fonte di informazione: notaio Lorenzo Magi rep. 1322

Descrizione: abitazione ai piani terra, primo e secondo con pertinenziale area scoperta esclusiva - anno costruzione/ristrutturazione 2007

Indirizzo: Monte di Malo via Guzan Foglio 20 m.n. 643

Superfici principali e secondarie: 138

Superfici accessorie:

Prezzo: 97.000,00 pari a 702,90 Euro/mq

### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/01/2020

Fonte di informazione: notaio Elisa Stagnotto rep. 3556

Descrizione: abitazione posta su tre livelli, pertinenziale garage e area scoperta esclusiva - anno costruzione/ristrutturazione ante 1967

Indirizzo: Monte di Malo, Via Guzan n. 6 Foglio 20 m.n. 660

Superfici principali e secondarie: 216

Superfici accessorie:

Prezzo: 68.000,00 pari a 314,81 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per omogeneità dei dati rilevati rispetto al subject, i vari Comparativi subiscono un adeguamento in relazione:

- alla vetustà fisica ed obsolescenza in considerazione degli anni intercorsi dalla loro costruzione/ristrutturazione;
- alla tipologia costruttiva.

### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	225.000,00	97.000,00	68.000,00
Consistenza	144,53	367,00	138,00	216,00
Data [mesi]	0	48,00	40,00	22,00
Prezzo unitario	-	613,08	702,90	314,81
Vetustà ed obsolescenza	0,00	39,00	32,00	-16,00
Tipologia costruttiva	6,00	8,00	8,00	6,00

### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,01	18,75	8,08	5,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	314,81	314,81	314,81
Vetustà ed obsolescenza	1 %	2.250,00	970,00	680,00
Tipologia costruttiva		5.000,00	5.000,00	5.000,00

### TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	225.000,00	97.000,00	68.000,00
Data [mesi]	900,00	323,33	124,67
Prezzo unitario	-70.037,17	2.055,43	-22.500,13
Vetustà ed obsolescenza	-87.750,00	-31.040,00	10.880,00
Tipologia costruttiva	-10.000,00	-10.000,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>58.112,83</b>	<b>58.338,76</b>	<b>56.504,54</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **57.652,04**

Divergenza: 3,14% < **5%**

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta (d%) si considera superato in quanto inferiore al 5%.

Come si rileva dalla documentazione allegata alla relazione peritale (*cf. All. O - Dati utilizzati per la stima*), i comparativi adottati sono riferiti ad immobili abitabili aventi una funzionalità propria ovvero non compromessa da locali ad uso comune con altra unità (come nel caso in esame). Inoltre, lo stato generale del *subject* (tranne la cucina ed il bagno al PT) versa in condizioni fatiscenti.

In funzione di quanto rilevato, la vendibilità risulta scarsa.

Riguardo le forme di pubblicità, si indica il sito Internet di [Astalegale.net](http://Astalegale.net).

Le considerazioni addotte impongono la stima di un'adeguata decurtazione del valore al fine di omogeneizzarsi con le caratteristiche dei comparativi assunti.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 144,53 x 398,90 = **57.652,04**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

<b>descrizione</b>	<b>importo</b>
Decurtazione forfetaria relativa alla distribuzione interna dei locali compromessa dalla presenza di spazi comuni con altra unità abitativa (€57.632,27 x 25% = €14.400,00 arrotondati)	-14.400,00
Decurtazione forfetaria relativa alla fatiscenza o mancanza di impianti, allacciamenti ai servizi, pavimenti e rivestimenti, serramenti interni ed esterni (€ 57.632,27 x 30% = circa € 17.300,00 relativi ad opere calcolate vetuste)	-17.300,00
Arrotondamento	-52,04

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.900,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

(Allegato O - Dati utilizzati per la stima)

(Allegato P - Tabella 1 – Deprezzamento per vetustà fisica)

(Allegato Q - Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale spa)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Schio - Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Schio - Vicenza, ufficio tecnico di Monte di Malo, ed inoltre: Atti di compravendita

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	porzione di fabbricato ad uso abitazione	144,53	0,00	25.900,00	25.900,00
				<b>25.900,00 €</b>	<b>25.900,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.210,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 23.690,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 3.553,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 36,50**





---

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€ 20.100,00**

data 12/11/2021

il tecnico incaricato  
geometra RICCARDO ZONTA

