



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 166/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
IFIS NPL SERVICING SPA IN QUALITÀ DI PROCURATRICE DI AMCO ASSET MANAGEMENT  
COMPANY S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Luca Prendini

CUSTODE:  
I.V.G. di Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/12/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Oscar Brunello**

CF:BRNSCR68E05L840B  
con studio in BRENDOLA (VI) Piazza del Mercato 19  
telefono: 0444601112  
fax: 04441830620  
email: oscar.brunello@gmail.com  
PEC: oscar.brunello@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 166/2021

# LOTTO 1

## SCHEMA SINTETICA ED INDICE

**Procedura Es.Imm. n. 166/2020 R.G.**

**Giudice:** dott. Luca Prendini

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 18/01/2022

**Esperto:** arch. Oscar Brunello

**Diritto pignorato** (pag.3): Piena proprietà per la quota di 1/1

**Tipologia bene** (pag.3): Abitazione di corte indipendente affiancata su di un lato

**Ubicazione** (pag.3): Cogollo del Cengio (Vi), Via Angelo dal Zotto n. 90

**Dati Catastali attuali** (pag.3): Comune di Cogollo del Cengio (Vi)

Catasto Fabbricati

Foglio 35 Mappale 632, cat. A/4, cl. 5°, cons. 5 vani, rendita 232,41 €

**Stato** (pag.3): Scarso

**Situazione urbanistico/edilizia** (pag.9): Non conforme, costo regolarizzazione pari a 1.800,00 €circa

**Valore di mercato OMV** (pag.16): 58.931,39 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag.14): Comp.A 2019 (666,67 €/mq), Comp.B 2018 (673,08 €/mq),  
Comp.C 2018 (660,19 €/mq)

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (pag.): 44.000,00 €

**Valore di vendita forzata proposto** (pag.16): 50.091,00 €

**Valore mutuo** (pag.): /

**Vendibilità/appetibilità** (pag.3): Discreta

**Possibili interessati** (pag.): Attualmente non vi sono richieste

**Iniziativa di vendita** (pag.): [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) , [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

**Occupazione** (pag.4): alla data del sopralluogo l'immobile risultava non abitato

**Titolo di occupazione** (pag.):

**Osservazioni** (pag.):

NOTA: Trattasi di vendita forzata (art. 2919 C.C.) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata effettuata alcuna verifica strutturale ed impiantistica.

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 166/2021

# LOTTO 1

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

**A**

**Abitazione di corte affiancata su un lato** a COGOLLO DEL CENGIO VIA ANGELO DAL ZOTTO 90, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il presente Lotto, sito nel Comune di Cogollo del Cengio (Vi) in Via Angelo dal Zotto n.90, è composto da un'abitazione indipendente ai piani terra e primo sita in un contesto di corte ed avente tre lati liberi ed un lato affiancato ad un edificio di altra proprietà.

Detta abitazione, accessibile direttamente dalla strada pubblica, è priva di un'autorimessa coperta ad uso esclusivo ma è provvista di una piccola area esterna sul fronte principale. Lateralmente, l'unità immobiliare è dotata di un marciapiede esclusivo mentre l'adiacente accesso carraio ed relativo passaggio risulta essere un'area comune anche ad altre proprietà e costituisce l'accesso ad altri fabbricati. Su tale area comune non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio.

L'abitazione oggetto di stima, che come detto si sviluppa su due piani fuori terra, presenta una superficie reale, aree esterne escluse, di circa 95,00 mq lordi ed è composta, al piano terra, da una cucina con camino (16,00 mq circa), un soggiorno (13,50 mq circa), un piccolo disimpegno (1,00 mq circa) ed una centrale termica (4,00 mq circa). Con scala a chiocciola si accede il piano primo dove si trovano due camere da letto (13,50 mq e 17,50 mq circa) ed un bagno finestrato (2,50 mq circa).

L'immobile, avente strutture portanti miste in sasso e laterizio con solaio in laterocemento, presenta pavimenti in piastrelle di ceramica e gres e porte interne in legno. Gli infissi esterni sono misti in quanto alcuni sono con telaio in pvc mentre altri in alluminio. Inoltre, in alcuni sono presenti tapparelle in plastica mentre altri sono dotati di un secondo serramento esterno in alluminio.

Si evidenzia che in fase di sopralluogo sono state rilevate diverse zone di umidità su pareti e soffitti, con alcune porzioni interessate da muffe e condense. Inoltre, parte delle tinteggiature e degli intonaci interni apparivano deteriorati e compromessi con estese zone dove gli stessi risultavano staccati. In generale l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione scarse con elementi che risultano vetusti e non più funzionali e necessita di una manutenzione ordinaria e straordinaria che interessi l'intero edificio, sia per la parte impiantistica e sia per quella di finitura, con sostituzione completa dei serramenti ed il rifacimento del bagno, degli intonaci e di parte della pavimentazione. Da rilevare che non vi è conformità alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche ai sensi della L. 13/89.

Al momento del sopralluogo all'interno dell'abitazione erano presenti solamente alcuni mobili (cucina ed armadi) ed elementi di arredo completamente vetusti e rovinati e pertanto la stessa è da considerarsi non arredata. Spetterà all'aggiudicatario rimuovere tale mobilia non più utilizzabile e provvedere ad arredare l'intero edificio.

Si evidenzia infine che il sopralluogo è stato effettuato "a vista" e non è stata realizzata alcuna verifica statica e strutturale e non è stato possibile ispezionare lo stato della copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 632 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA A. DAL ZOTTO, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/03/2011 protocollo n. VI0108678 in atti dal 01/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 55844.1/2011)

Coerenze: In senso N.E.S.O.: mapp.630, 615, strada, 631

Al Catasto Terreni l'attuale Mapp. 632 ("Fabbr. rurale" di 72 mq da Impianto meccanografico del 30/06/1974) è stato censito come "Ente Urbano" con VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/06/1987 prot. n. VI0170887 e prot. VI0170892 (n. 632.1/1987). Al Catasto Fabbricati il Mapp. 632 risultava censito fin da Impianto meccanografico del 30/06/1987. Successivamente è stato oggetto di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE VCO (n. 84/1978), di VARIAZIONE del CLASSAMENTO del 16/12/1978 (n. 84.1/1978), di VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 e di VARIAZIONE del CLASSAMENTO 16/12/1978 (n. 84.2/1978).

*Si evidenzia che, dalla lettura della visura al Catasto Terreni, l'abitazione oggetto di stima (Mapp. 632) ha diritto alla corte identificata con il Mapp. 631.*

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>99,00 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>€ 58.931,39</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 50.091,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/12/2021</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo, allo scopo di far accedere al fabbricato, era presente il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (soggetto co-esecutato), il quale dichiarava che l'immobile era nel suo possesso ma che lo stesso non era abitato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 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 08/08/2006 a firma di notaio Renato Facchin ai nn. 11.247/2.919 di repertorio, iscritta il 12/08/2006 a Schio (Vi) ai nn. 10.860/2.358 R.G./R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 235.000,00 €

Importo capitale: 117.500,00 €

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, stipulata il 18/03/2021 a firma di Tribunale di Vicenza (Vi) ai nn. 1.098 di repertorio, trascritta il 27/04/2021 a Schio (Vi) ai nn. 4.559/3.361 R.G./R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 08/08/2006), con atto stipulato il 08/08/2006 a firma di notaio Renato Facchin ai nn. 11.246/2.918 di repertorio, trascritto il 12/08/2006 a Schio (Vi) ai nn. 10.859/7.247 R.G./R.P.

Al momento dell'acquisto i sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risultavano coniugati tra loro in regime di comunione dei beni.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 28/06/2001), con atto stipulato il 31/03/1972 a firma di notaio Armando Bonato ai nn. 34.778 di repertorio, trascritto il 26/04/1972 a Schio (Vi) ai nn. 2.241/1.953 R.G./R.P.

Si precisa che con il citato atto di compravendita la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* acquistava la proprietà del bene per la quota di 2/3.

La rimanente quota di proprietà di 1/3 era pervenuta alla stessa a seguito di Denuncia di Successione registrata a Thiene (Vi) al n. 15 Vol. 216, in morte della sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

In merito a quest'ultima formalità, si evidenzia che non risulta trascritta alcuna accettazione tacita o espressa di eredità.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/06/2001 fino al 08/08/2006), con atto stipulato il 28/06/2001 a firma di notaio Gianluca Rosa ai nn. 20.913 di repertorio, trascritto il 10/07/2001 a Schio (Vi) ai nn. 7.268/5.454 R.G./R.P.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 27, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Restauro di un fabbricato ad uso civile abitazione, presentata il 12/11/2021 con il n. 435 di protocollo, rilasciata il 08/03/1977 con il n. 27 di protocollo, agibilità del 15/05/1978

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 61, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sanatoria di opere eseguite in difformità dalla C.E. n. 27 del 08/03/1977, presentata il 30/05/2000, rilasciata il 02/08/2000 con il n. 61 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera n. 8 del 29/03/2019, l'immobile ricade in zona A "Centro storico" (in parte) e "Viabilità comunale" (in parte).

Il Piano degli Interventi, attraverso la schedatura dell'edificio esistente (scheda n.280), classifica l'immobile con Grado di Protezione 5 e per lo stesso prevede interventi di Manutenzione Ordinaria e di Ristrutturazione totale (v. art. 5 NTO).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### Art. 5 Definizione dei tipi di intervento

Agli edifici ricadenti nella zona A, in relazione al valore accertato e al grado di permanenza dei caratteri morfologici ed edilizi e di conservazione tipologica, viene assegnato uno dei tipi di intervento di seguito elencati. E' data facoltà al responsabile del procedimento di ammettere, su istanza del richiedente, per ciascuna unità di intervento, la modifica del tipo di intervento rispetto a quello indicato nelle specifiche Schede Normative, fatta eccezione per gli interventi di restauro. Tali richieste devono essere preventivamente sottoposte all'analisi della C.E.C. (se esistente), o del Responsabile del procedimento che dovrà esprimere il parere in merito. La richiesta deve contenere tutti quei documenti ritenuti essenziali per la valutazione del livello di trasformazione presente e comunque almeno: - estratto di mappa catastale (in scala 1:1000) - tavola dello stato di fatto in scala 1:1000 tesa a individuare la localizzazione dell'intervento; - tavola di progetto del Piano vigente in scala 1:1000 e scheda normativa con l'individuazione dell'intervento; - documentazione fotografica dell'area o dell'edificio interessato dall'intervento, estesa a un intorno del sito che garantisca la più completa lettura; - rilievo fotografico delle rifiniture interne con indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti, dei materiali usati per gradini, soglie, davanzali, e di ogni elemento storicamente e artisticamente significativo; - rilievo fotografico del degrado con particolare riferimento ai solai intermedi e di copertura ed ai vani scala; - relazione tecnica riferita alla conservazione con descrizione di eventuali dissesti statici, particolari fenomeni di degrado, etc.;

- Restauro e Risanamento conservativo [...omissis...]

- Ristrutturazione con vincolo parziale [...omissis...]

- Ristrutturazione totale

Sono di ristrutturazione totale gli interventi previsti dal DPR 380/2001, art. 10, comma 1, lettera c). Questo intervento riguarda gli edifici che, avendo perso del tutto le connotazioni distributive e formali attinenti alla loro origine, o essendo risultati privi di interesse storico, artistico e/o ambientale in sede di indagine, possono essere radicalmente trasformati per meglio rispondere alle esigenze d'uso o per meglio inserirsi nel contesto urbano o nell'ambiente circostante. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nonché la demolizione e ricostruzione. Quest'ultima ipotesi può essere realizzata anche in compresenza di interventi di ampliamento. Gli ampliamenti tuttavia devono osservare i parametri previsti dagli strumenti

urbanistici vigenti e adottati. Nel caso in cui si proponga una modifica di sedime, questa è applicabile solo per gli edifici di grado 5, l'organismo edilizio ricostruito dovrà rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati previsti dalla normativa e dalle indicazioni planimetriche puntuali quando presenti, mentre il volume e la superficie da utilizzare nel calcolo del volume urbanistico sono quelli determinati da un rilievo quotato grafico e fotografico dell'edificio prima dell'intervento. La ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/2001, comprende, oltre agli interventi previsti all'art. 3 del medesimo decreto, quelli che:

- comportano aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti (intesa come modifica della forma e delle dimensioni della loro figura geometrica) o delle superfici; - comportano mutamenti della destinazione d'uso, limitatamente agli immobili compresi nel tessuto storico.

Ai sensi dell'art. 10, comma 1 lett. b) della L.R. 14/09 qualora detti interventi siano realizzati mediante integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, per la parte in cui mantengono volumi e sagoma esistenti sono considerati, ai fini delle prescrizioni in materia di indici di edificabilità e di ogni ulteriore parametro di carattere quantitativo, ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380/2001 e non nuova costruzione, mentre è considerata nuova costruzione la sola parte relativa all'ampliamento che rimane soggetta alle normative previste per tale fattispecie. Gli edifici dovranno comunque rispettare gli allineamenti orizzontali a filo strada ed a filo coperture esistenti. È consentito l'accorpamento all'edificio principale del volume delle superfetazioni e dei corpi accessori in un disegno organico ed unitario, o per la realizzazione di garage e magazzini a servizio dell'unità residenziale. Nei casi in cui si applica l'incremento di volume di cui all'Art. 9 deve essere verificata la compatibilità con il contesto, il rispetto degli allineamenti prevalenti e la tutela degli edifici e degli spazi scoperti di pregio presenti nell'intorno.

- Sostituzione edilizia – nuova costruzione [...omissis...]

- Manutenzione ordinaria

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi definiti dall'art. 3, comma 1, lettera a) del D.P.R. 380/2001, ovvero quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Si tratta di interventi che non provocano alterazioni significative sull'assetto urbanistico edilizio complessivo. Gli interventi di manutenzione ordinaria relativi ad immobili soggetti a vincolo, ad eccezione degli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, sono comunque soggetti ad autorizzazione dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

- Manutenzione straordinaria

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi definiti all'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, ovvero le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Si tratta di quelle opere che realizzano un'attività di conservazione del costruito che non incide sull'uso preesistente del territorio e non ne determina alcuna modifica, ma ha pur sempre un impatto, benché minimo, sull'assetto giuridico-edilizio dell'edificio. Tra questi rientrano la sostituzione di parti limitate delle strutture portanti delle costruzioni quali muri di sostegno, architravi e solette, e, in generale, delle strutture verticali e orizzontali, la realizzazione di servizi igienici e l'installazione di nuovi impianti tecnologici, nonché la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Gli interventi di manutenzione straordinaria che alterino in modo sostanziale lo stato dei luoghi sono comunque soggetti ad autorizzazione dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo. La manutenzione straordinaria è ammessa per tutti gli edifici esistenti con esclusione di quelli con grado 1, 2 e 6.

- Ristrutturazione urbanistica [...omissis...]

### Art. 37 Unità di intervento

Nelle tavole di P.I. in scala 1:1000 sono indicate con apposita simbologia le unità minime di intervento entro cui vanno coordinati gli interventi di tipo edilizio. Ogni Unità minima è identificata con un numero che corrisponde ad una scheda normativa dove sono contenuti i dati per la corretta individuazione. La scheda si compone di una parte descrittiva che ha carattere orientativo, ma non

prescrittivo e di una parte normativa con carattere prescrittivo. Per favorire gli interventi riferiti alle schede normative che comprendono più proprietà o più unità edilizie chiaramente identificabili, è ammessa la suddivisione in sotto-unità o la rettifica parziale dei perimetri delle unità per meglio adeguarli alla natura dei fabbricati. Tale modifica, per essere attuata, dovrà ottenere parere favorevole e motivato degli uffici competenti. Potrà essere rilasciato parere favorevole a condizione che siano rispettate almeno le seguenti condizioni:

- si dimostri la reale autonomia delle diverse parti;
- l'intervento per parti non comprometta la realizzazione di alcuna previsione di Piano;
- siano fatti salvi i diritti della rimanente parte di Unità di Intervento;
- non siano in alcun modo compromessi elementi di pregio presenti.

#### Art. 39 Superfetazioni e manufatti di pertinenza

Sono da considerarsi come superfetazioni le parti aggiunte esterne o interne, chiaramente estranee all'impianto originario, realizzate in tempi recenti e generate da esigenze contingenti. Trattasi in genere di strutture precarie, quali ad esempio corpi aggettanti ai vari piani, chiusure di spazi originariamente scoperti (terrazze, ballatoi, pianerottoli), coperture di spazi esterni scoperti (giardini, cortili) originariamente liberi, suddivisione con tramezze di spazi interni significativi (saloni, androni etc.). Di questi elementi il PI prevede la demolizione fatto salvo quanto previsto nei precedenti articoli, con ripristino della situazione originaria, qualora sia riconoscibile, o comunque con soluzioni coerenti con le caratteristiche urbanistiche e architettoniche del contesto. In aggiunta ai casi espressamente indicati nelle planimetrie di PI in sede di progetto edilizio vanno individuati i manufatti e/o gli elementi edilizi contrastanti con le caratteristiche architettoniche ed urbanistiche del contesto. Sono pertinenze i manufatti che corrispondono alla definizione dell' Art. 6.

I manufatti di pertinenza delle unità edilizie (annessi rustici, depositi, magazzini, garages etc.) possono essere utilizzati per usi analoghi od accessori a quelli dell'unità edilizia, a condizione che siano raggiunte le caratteristiche di idoneità per il rilascio del certificato di abitabilità Sono escluse le superfetazioni in palese contrasto con le caratteristiche architettoniche dell'unità edilizia ed ambientale delle aree di pertinenza. Nei casi di volumi in contrasto con l'edificio o il contesto, anche se non espressamente segnalati dal PI, ma dei quali sia dimostrabile la regolarità, è ammessa la demolizione e ricostruzione anche in sedime diverso o in sopraelevazione di edifici esistenti, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- 1) nel caso di un fronte stradale continuo dovrà essere rispettato l'allineamento prevalente;
- 2) sono ammessi sfalsamenti dei volumi sui retri rispetto agli allineamenti principali purché non compromettano le geometrie delle corti interne o la conformazione di eventuali giardini di pregio;
- 3) i volumi che si recuperano dalla demolizione di elementi superfetativi dovranno essere usati in primo luogo per ricavare eventuali posti auto assenti o carenti, oppure per adeguare le altezze interne di fabbricati, oggi privi dei requisiti di agibilità;
- 4) nel caso di presenza di edifici classificati con diversi tipi di intervento gli ampliamenti di volume dovranno interessare preferibilmente gli edifici con minor grado di tutela, comunque dovranno essere collocati in modo da ridurre il più possibile l'impatto con gli edifici tutelati.

[...omissis...]

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) chiusura della porta nel locale cucina che collega tale stanza con la corte esterna posta nel fronte principale su via A. dal Zotto;
- 2) realizzazione di una tettoia/portico sull'area di pertinenza posta sul retro del fabbricato.  
(normativa di riferimento: DPR 380/01)



Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- demolizione del tamponamento realizzato a chiusura della porta sulla facciata principale (difformità 1) e demolizione della tettoia/portico realizzata sul retro del fabbricato (difformità 2), ripristinando lo stato autorizzato

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili per ripristino stato autorizzato : €1.800,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- la planimetria dell'unità immobiliare al Catasto Fabbricati, oltre a non rappresentare correttamente l'area esterna di pertinenza, non risulta aggiornata rispetto allo stato autorizzato ed allo stato rilevato

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- pratica Docfa al Catasto Fabbricati per l'aggiornamento della relativa planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica Docfa: €800,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN COGOLLO DEL CENGIO VIA ANGELO DAL ZOTTO 90

# ABITAZIONE DI CORTE AFFIANCATA SU UN LATO

DI CUI AL PUNTO A

**Abitazione di corte affiancata su un lato** a COGOLLO DEL CENGIO VIA ANGELO DAL ZOTTO 90, della superficie commerciale di **99,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il presente Lotto, sito nel Comune di Cogollo del Cengio (Vi) in Via Angelo dal Zotto n.90, è composto da un'abitazione indipendente ai piani terra e primo sita in un contesto di corte ed avente tre lati liberi ed un lato affiancato ad un edificio di altra proprietà.

Detta abitazione, accessibile direttamente dalla strada pubblica, è priva di un'autorimessa coperta ad uso esclusivo ma è provvista di una piccola area esterna sul fronte principale. Lateralmente, l'unità immobiliare è dotata di un marciapiede esclusivo mentre l'adiacente accesso carraio ed relativo passaggio risulta essere un'area comune anche ad altre proprietà e costituisce l'accesso ad altri fabbricati. Su tale area comune non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio.

L'abitazione oggetto di stima, che come detto si sviluppa su due piani fuori terra, presenta una superficie reale, aree esterne escluse, di circa 95,00 mq lordi ed è composta, al piano terra, da una cucina con camino (16,00 mq circa), un soggiorno (13,50 mq circa), un piccolo disimpegno (1,00 mq circa) ed una centrale termica (4,00 mq circa). Con scala a chiocciola si accede il piano primo dove si trovano due camere da letto (13,50 mq e 17,50 mq circa) ed un bagno finestrato (2,50 mq circa).

L'immobile, avente strutture portanti miste in sasso e laterizio con solaio in laterocemento, presenta pavimenti in piastrelle di ceramica e gres e porte interne in legno. Gli infissi esterni sono misti in quanto alcuni sono con telaio in pvc mentre altri in alluminio. Inoltre, in alcuni sono presenti tapparelle in plastica mentre altri sono dotati di un secondo serramento esterno in alluminio.

Si evidenzia che in fase di sopralluogo sono state rilevate diverse zone di umidità su pareti e soffitti, con alcune porzioni interessate da muffe e condense. Inoltre, parte delle tinteggiature e degli intonaci interni apparivano deteriorati e compromessi con estese zone dove gli stessi risultavano staccati. In generale l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione scarse con elementi che risultano vetusti e non più funzionali e necessita di una manutenzione ordinaria e straordinaria che interessi l'intero edificio, sia per la parte impiantistica e sia per quella di finitura, con sostituzione completa dei serramenti ed il rifacimento del bagno, degli intonaci e di parte della pavimentazione. Da rilevare che non vi è conformità alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche ai sensi della L. 13/89.

Al momento del sopralluogo all'interno dell'abitazione erano presenti solamente alcuni mobili (cucina ed armadi) ed elementi di arredo completamente vetusti e rovinati e pertanto la stessa è da considerarsi non arredata. Spetterà all'aggiudicatario rimuovere tale mobilia non più utilizzabile e provvedere ad arredare l'intero edificio.

Si evidenzia infine che il sopralluogo è stato effettuato "a vista" e non è stata realizzata alcuna verifica statica e strutturale e non è stato possibile ispezionare lo stato della copertura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 632 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA A. DAL ZOTTO, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/03/2011 protocollo n. VI0108678 in atti dal 01/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 55844.1/2011)

Coerenze: In senso N.E.S.O.: mapp.630, 615, strada, 631

Al Catasto Terreni l'attuale Mapp. 632 ("Fabbr. rurale" di 72 mq da Impianto meccanografico del 30/06/1974) è stato censito come "Ente Urbano" con VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/06/1987 prot. n. VI0170887 e prot. n. VI0170892 (n. 632.1/1987). Al Catasto Fabbricati il Mapp. 632 risultava censito fin da Impianto meccanografico del 30/06/1987. Successivamente è stato oggetto di VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE VCO (n. 84/1978), di VARIAZIONE del CLASSAMENTO del 16/12/1978 (n. 84.1/1978), di VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 e di VARIAZIONE del CLASSAMENTO 16/12/1978 (n. 84.2/1978).

*Si evidenzia che, dalla lettura della visura al Catasto Terreni, l'abitazione oggetto di stima (Mapp. 632) ha diritto alla corte identificata con il Mapp. 631.*

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

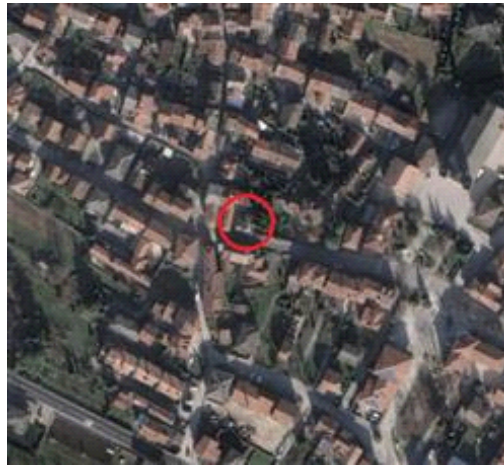
mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Piano degli Interventi



Estratto catastale



Satellitare

SERVIZI

negozi al dettaglio  
centro sportivo

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

asilo nido

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 6 Km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

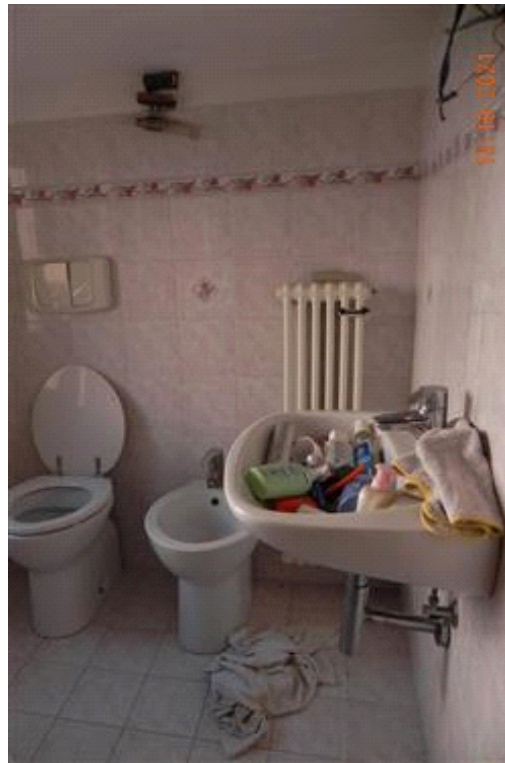
*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
conformità: non rilevabile

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
da rete comunale conformità: non rilevabile

*termico*: con alimentazione in metano i diffusori mediocri ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
sono in termosifoni a parete conformità: non rilevabile



Soggiorno



Bagno



Cucina



Camera



## CLASSE ENERGETICA:

[256,36 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 118832/2021 registrata in data 09/12/2021

## 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
Abitazione ai piani terra e primo	95,00	x	100 %	=	95,00
Area esterna	40,00	x	10 %	=	4,00
<b>Totale:</b>	<b>135,00</b>				<b>99,00</b>

## 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: 27/09/2019

Fonte di informazione: DROPBOX-DIW (Analisi di Mercato e comparabili)

Descrizione: Abitazione di corte ai piani terra e primo con autorimessa esclusiva

Indirizzo: Cogollo del Cengio (Vi), via Olmo n.47

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie: 16

Prezzo: 80.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/07/2018

Fonte di informazione: DROPBOX-DIW (Analisi di Mercato e comparabili)

Descrizione: Appartamento al piano terra con cantina ed autorimessa esclusive al piano seminterrato

Indirizzo: Cogollo del Cengio (Vi), via Sengiotti n.16

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 70.000,00 pari a 673,08 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/03/2018

Fonte di informazione: DROPBOX-DIW (Analisi di Mercato e comparabili)

Descrizione: Appartamento al piano primo con autorimessa esclusiva al piano interrato

Indirizzo: Cogollo del Cengio (Vi), via A. dal Zotto n.85

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie: 25

Prezzo: 68.000,00 pari a 660,19 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	80.000,00	70.000,00	68.000,00
Consistenza	99,00	120,00	104,00	103,00
Data [mesi]	0	27,00	42,00	45,00
Prezzo unitario	-	666,67	673,08	660,19

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	-0,17	-133,33	-116,67	-113,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	660,19	660,19	660,19

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	80.000,00	70.000,00	68.000,00
Data [mesi]	-3.600,00	-4.900,00	-5.100,00
Prezzo unitario	-13.864,08	-3.300,97	-2.640,78
<b>Prezzo corretto</b>	<b>62.535,92</b>	<b>61.799,03</b>	<b>60.259,22</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **61.531,39**Divergenza: 3,64% < **5%**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 99,00 x 621,53 = **61.531,39**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 61.531,39****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 61.531,39**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza (Vi), ufficio del registro di Vicenza-Thiene (Vi), conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza-Schio (Vi), ufficio tecnico di Cogollo del Cengio (Vi), osservatori del mercato immobiliare STIMATRIXCity (Portale per valutatori immobiliari), DROPBOX-DIW (Analisi di Mercato e comparabili), ed inoltre: ASTALEGALE.net (aste aggiudicate), OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

### 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	Abitazione di corte affiancata su un lato	99,00	0,00	61.531,39	61.531,39
				<b>61.531,39 €</b>	<b>61.531,39 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 58.931,39**

### 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): **€ 8.839,71**

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: **€ 0,68**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 50.091,00**

data 17/12/2021

il tecnico incaricato  
Arch. Oscar Brunello