



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

277/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. SONIA PANTANO

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE di VICENZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. LORIS PRETO

CF: PRTLRS63P06I531B
con studio in SCHIO (VI) VIA PIO X, 221
telefono: 00390445672563
fax: 00390445672563
email: preto@studioilcerchio.eu
PEC: loris.preto@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 277/2022

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

*** DATO OSCURATO ***

contro

*** DATO OSCURATO ***

Diritto (cfr pag. 3): piena proprietà

Bene (cfr pag. 3): abitazione singola indipendente con una camera (grande) e area esterna di pertinenza (no garage)

Ubicazione (cfr pag. 3): Pozzoleone (VI) in via Monte di Pietà nr. 18

Stato (cfr pag. 8): buono

Dati Catastali attuali (cfr pag. 3): comune censuario di Pozzoleone, foglio 4, mappale 680

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 4): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 5): vi sono difformità sanabili con un costo di 7.350,00 €

Valore di stima (cfr pag. 11): 143.209,03 €

Valore mutuo (cfr pag. 4): 150.000,00 €

Vendibilità: buona

Pubblicità: affissione cartello, siti internet quali casa.it, immobiliare.it, subito.it, astalegale.net

Occupazione (cfr pag. 3): Sig. *** DATO OSCURATO *** assieme alla moglie

Titolo di occupazione (cfr pag. 3): proprietario (debitore esecutato)

APE (cfr pag. 10): sì

Problemi (cfr pag. 5): difformità edilizia e area esterna di fatto più piccola di quanto rappresentato su documentazione catastale

allegato 1 - Mappa catastale;

allegato 2 - Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale;

allegato 3 - Documentazione fotografica;

allegato 4 - Planimetria stato rilevato;

allegato 5 - Estratto Piano degli Interventi;

allegato 6 - Visura catastale storica mappale 680;

allegato 7 - Planimetria catastale mappale 680;

allegato 8 - Documentazione edilizia;

allegato 9 - Certificati anagrafici;

allegato 10 - Atto di provenienza;

allegato 11 - Attestato di prestazione energetica;

allegato 12 - Estratto aggiudicazioni Astalegale.



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 277/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **abitazione singola** a POZZOLEONE Via Monte di Pietà 18, quartiere Friola, della superficie commerciale di **153,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Abitazione singola indipendente con una camera (grande) ed area esterna di pertinenza esclusiva (no garage).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 680 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Monte di Pietà, 18, piano: Terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord mappali 668, 700 (Altra Ditta), a est mappale 379 (Altra Ditta), a sud via Monte di Pietà, a ovest mappale 668 (Altra Ditta).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2015.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	153,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.859,03
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.480,17
Data della valutazione:	27/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile è abitato dal debitore esecutato assieme alla moglie sig.ra *** DATO OSCURATO ***

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 29/11/2018 a firma di Notaio Paolo Dianese ai nn. 126.199 di repertorio, registrata il 19/12/2018 a Vicenza ai nn. 14.235 serie 1T, iscritta il 19/12/2018 a Bassano del Grappa ai nn. 13.046 R.G. e 1.972 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia a Contratto di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 300.000,00 €.

Importo capitale: 150.000,00 €.

Durata ipoteca: 25 anni.

Nell'atto di cui trattasi il sig. Bianchi Paolo e la moglie intervengono come parte mutuataria mentre solo il sig. Bianchi è Datore di Ipoteca.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/06/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di Vicenza ai nn. 2415 di repertorio, trascritta il 17/06/2022 a Bassano del Grappa ai nn. 6.282 R.G. e 4.509 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia a contratto di mutuo fondiario

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:

Trattasi di immobile singolo e indipendente privo di parti comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2002), con atto stipulato il 05/04/2002 a firma di Notaio Antonello Antoniucci ai nn. 117.144 di repertorio, trascritto il 11/04/2002 a Bassano del Grappa ai nn. 3.542 R.G. e 2.606 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Sentenza di Usucapione (dal 25/10/2001 fino al 05/04/2002), con atto stipulato il 25/10/2001 a firma di Tribunale di Bassano del Grappa ai nn. 458/01 - 156/01 R.C. - 2.152/01 Cron. - 1143/01 di repertorio, registrato il 04/01/2002 a Bassano del Grappa ai nn. 11 mod. 4, trascritto il 07/11/2001 a Bassano del Grappa ai nn. 10.022 R.G. e 7.300 R.P.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **32/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia fabbricato residenziale e relativi accessori, presentata il 11/06/2002 con il n. 3542 di protocollo, rilasciata il 30/08/2002 con il n. 32/2002 di protocollo, agibilità del 05/02/2015 con il n. 03/2015 di protocollo.

La variante è stata autorizzata con Permesso di Costruire nr. 27/2008 del 30.05.2008.

Denuncia di Inizio Attività N. **7860**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recinzione esterna e spostamento accesso carraio, presentata il 16/10/2007 con il n. 7860 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente l'immobile ricade in zona Nucleo Rurale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa, verificando sia la mappa catastale e sia l'attuale planimetria catastale depositate in banca dati, che l'area esterna di pertinenza dell'abitazione dovrebbe essere più grande di quanto invece è nella realtà con una stato di fatto, quindi, che non corrisponde allo stato dei luoghi.

Trattasi però di una situazione consolidata negli anni che non può essere ripristinata pertanto, nonostante la documentazione catastale, l'area esterna pertinenziale dell'abitazione di cui trattasi è come rappresentato nello stato rilevato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'antibagno è stato trasformato in ripostiglio con il bagno che accede direttamente dalla zona giorno, manca la soffitta al piano primo dove la camera interessa tutto il piano, il muro esterno della lavanderia verso la corte ha un andamento obliquo rispetto allo stato approvato che lo rappresenta in linea con la casa. Presente una pensilina sopra alla porta d'entrata. (normativa di riferimento: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Il bagno necessita di antibagno se accede direttamente dalla zona giorno. Purtroppo però non è possibile ripristinare lo stato approvato perchè dove bisognerebbe aprire la porta tra bagno e antibagno vi sono troppi impianti, si rende quindi necessario sfruttare l'ampiezza del bagno esistente per ricavare al suo interno detto antibagno oltre che presentare pratica di sanatoria. Con la stessa pratica si regolarizza il muro della lavanderia mentre la soffitta al piano primo va ripristinata.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per sanatoria : €.1.500,00
- sanzione e diritti di segreteria: €.1.000,00
- realizzazione antibagno: €.3.000,00
- Ripristino soffitta: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese





Stato rilevato

Stato approvato con Permesso di Costruire nr. 27/2008

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità catastali corrispondono a quelle edilizie.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione Docfa: €.800,00
- Spese di presentazione: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese successivamente alla pratica edilizia



Planimetria catastale mappale 680

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN POZZOLEONE VIA MONTE DI PIETÀ 18, QUARTIERE FRIOLA

ABITAZIONE SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

abitazione singola a POZZOLEONE Via Monte di Pietà 18, quartiere Friola, della superficie commerciale di **153,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Abitazione singola indipendente con una camera (grande) ed area esterna di pertinenza esclusiva (no garage).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di variabile. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 680 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Via Monte di Pietà, 18, piano: Terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord mappali 668, 700 (Altra Ditta), a est mappale 379 (Altra Ditta), a sud via Monte di Pietà, a ovest mappale 668 (Altra Ditta).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2015.



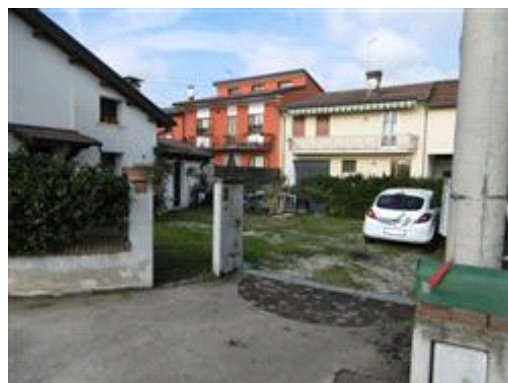
Prospetto ovest e sud



Prospetto sud e est



Prospetto est



Ingresso carroia e pedonale





Area esterna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Breganze, Cittadella). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine satellitare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente è un'abitazione singola, indipendente, sviluppata su due livelli entrambi fuori terra e sita nella zona periferica di Pozzoleone.

L'abitazione nello stato attuale in cui si trova è frutto di una remota edificazione ed un intervento di ristrutturazione avvenuto dal 2002 al 2015 che ne determina l'attuale conformazione strutturale costituita da murature presumibilmente miste (sasso e mattone intonacato su ambo i lati), solaio in legno con scale di collegamento in cemento, struttura del coperto anch'esso in legno con manto di copertura in tegole.



In particolare l'unità abitativa si compone al piano terra da cucina-soggiorno in un unico vano dove sono comunque ben distinte la zona cucina dalla zona per il pranzo o il soggiorno, un bagno e una lavanderia/centrale termica, al piano primo accessibile da scala a vista una grande camera con vista verso il soggiorno. All'esterno area di pertinenza esclusiva ove è possibile parcheggiare l'autovettura nonché un cortile interno chiuso su tutti i lati e in parte coperto.

Le finiture sono costituite da pavimenti in piastrelle nella zona cucina e lavanderia, tutto il resto è parquet, porta d'ingresso in legno con serratura di sicurezza e porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in legno con vetrocamera, come oscuri tende alla veneziana solo nella zona notte. Presenti e funzionante gli impianti elettrico, radiotelevisivo, idrosanitario e gas, quello di riscaldamento (a pavimento) invece è presente ma non funzionante.

Si precisa che non esiste utenza per la fornitura dell'acqua poichè la stessa viene prelevata dal pozzo privato.

Oltre ai sopraccitati tradizionali impianti presente anche quello di climatizzazione.

Ai fini della presente si precisa che l'unità abitativa è priva di posto auto coperto, il posteggio dell'autovettura avviene comunque all'interno della proprietà.

Al momento del sopralluogo l'immobile è abitato dai proprietari e si presenta in buone condizioni sia manutentive che strutturali, è evidente che l'intervento è relativamente recente sia per scelta delle finiture che per soluzione progettuale, presente solamente dell'umidità di risalita nelle murature al piano terra.

Per completezza l'immobile è libero su tutti i lati, ha buona luminosità e panoramicità, la zona è periferica ma la strada che la serve è tuttavia piuttosto trafficata, il centro del paese, e i principali servizi, distano pochissimi chilometri.



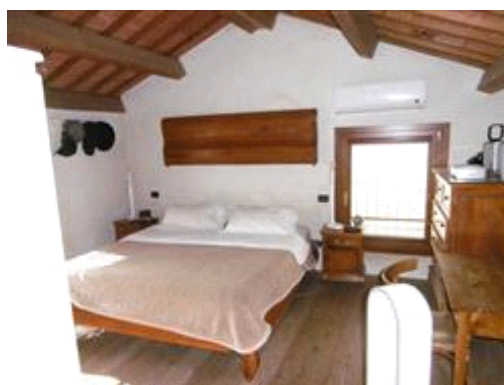
Cucina-soggiorno



Cucina-soggiorno



Bagno

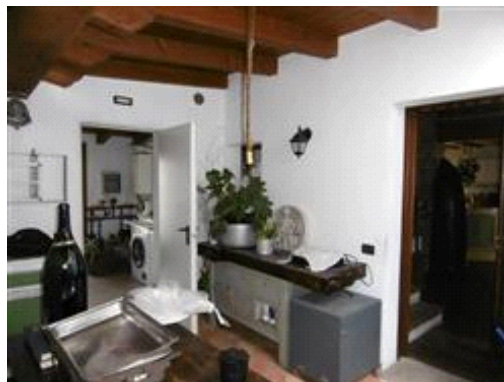


Camera





Lavanderia



Cortile interno parzialmente coperto

CLASSE ENERGETICA:

[464.50 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 7565/2023 registrata in data 26/01/2023

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione PT	71,79	x	100 %	=	71,79
Lavanderia e cortile interno	33,04	x	50 %	=	16,52
Abitazione P1	52,30	x	100 %	=	52,30
Area esterna	126,85	x	10 %	=	12,69
Totale:	283,98				153,30

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: 28/09/2020

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazione affiancata su due livelli

Indirizzo: Via Chiesa Friola, 22

Superfici principali e secondarie: 195

Superfici accessorie:



Prezzo: 178.000,00 pari a 912,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/07/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento bicamere

Indirizzo: Via Monte di Pietà

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.100,00 pari a 980,41 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione sono stati reperiti due comparabili, uno relativo ad una casa indipendente leggermente più ampia e senza garage, l'altro ad un appartamento nelle immediate vicinanze

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	178.000,00	95.100,00
Consistenza	153,29	195,00	97,00
Data [mesi]	0	28,00	19,00
Prezzo unitario	-	912,82	980,41

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	912,82	912,82

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	178.000,00	95.100,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-38.069,18	51.387,23
Prezzo corretto	139.930,82	146.487,23

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **143.209,03**

Divergenza: 4,48% < 5 %

ANALISI DELLE AGGIUDICAZIONI

Da un'analisi dei dati forniti da Astalegale S.p.a. delle aggiudicazioni recentemente avvenute nel comune di Pozzoleone, si rileva anzitutto che sono molto limitate e purtroppo non vi è alcun immobile che può essere confrontato a quanto oggetto di stima.

In ogni caso si rileva che vi sono due immobili di tipo affiancato di recente costruzione ed entrambi con quattro camere da letto (quindi ben più ampi dell'immobile di cui trattasi) aggiudicati



rispettivamente a 171.450,00 € e 181.350,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 153,29 x 934,21 = **143.209,03**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 143.209,03**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 143.209,03**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è avvenuta mediante il metodo del confronto di mercato basato sugli standard internazionali di valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio del registro di Vicenza

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 singola	153,29	0,00	143.209,03	143.209,03
				143.209,03 €	143.209,03 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sconsigliata la divisione della proprietà in quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 135.859,03**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e **€. 20.378,85**



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):

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**115.480,17**

data 27/01/2023

il tecnico incaricato
Geom. LORIS PRETO

