



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

408/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - Asset Management Company S.p.a.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Maria Luisa Nitti

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DUCCIO ANTONIO DINALE

CF: DNLDCN62M07A703R
con studio in MAROSTICA (VI) Via Dante Alighieri n. 5/3
telefono: 0424226415
fax: 0424226415
email: duccio.dinale@alice.it
PEC: duccio.dinale@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 408/2022

LOTTO 1

SCHEDE SINTETICA ED INDICE

AMCO - Asset Management Company S.p.a.

Contro

*** DATO OSCURATO ***

Diritto (cfr pag. 3-5, 8, 11-13): 1/1 della piena proprietà;

Bene (cfr pag. 3-5, 11-15): ala Est e adiacenze di villa veneta;

Ubicazione (cfr pag. 3, 11-13): Creazzo, via Sabbioni n. 4;

Stato (cfr pag. 3, 11-15): ottimo;

Dati Catastali attuali (cfr pag. 4-5, 12-13):

- N.C.E.U. di Creazzo, Foglio 4°, Mm. nn. 52 sub. 9 e 53 sub. 5, graffati (Villa), M.n. 171 subb. 7 (autorimessa) e 8 (deposito);

- N.C.T. di Creazzo, Foglio 4°, Mm. nn. 50 (seminativo arborato), 51 (Prato arborato) e 143 (Prato arborato);

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 11): nessuna;

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 9-11): lievi difformità edilizie e catastali, sanabili con un costo complessivo di €5.000,00;

Valore di stima (cfr pag. 15-17): €2.561.000,00

Valore di vendita giudiziaria (cfr pag. 17): €2.278.200,00

Vendibilità (cfr pag. 16-17): scarsa

Publicità: pubblicazione su siti internet specializzati, quali "Astalegale", "Aste On Line" e Tribunale di Vicenza, pubblicazione su "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA"

Occupazione (cfr pag. 5): *** DATO OSCURATO *** con la propria famiglia, società *** DATO OSCURATO ***

Titolo di occupazione (cfr pag. 5): proprietario

Oneri (cfr pag. 8): nessuno

APE (cfr pag. 15): sì

Problemi (cfr pag. 5, 9-10):

- lievi difformità edilizie e catastali, sanabili;

- il complesso immobiliare è costituito da edifici di interesse storico, artistico culturale e come tali soggetti al Vincolo di cui al D. Lgs. 490 del 29/10/1999 (T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali);

- è stata costituita "servitù di passaggio incondizionato pedonale e carraio nonchè per passaggio interrato con sottoservizi [...]" a carico dell'area di cui al N.C.E.U. del Comune di Creazzo, foglio 4°, m.n. 55 (fondo servente) e a favore degli immobili di cui alla presente relazione, allibrati al N.C.E.U. di Creazzo, foglio 4°, mm. nn. 53 s. 5 e 52 s. 9 (graffati), 171 subb. 1, 7 e 8 e al N.C.T. dello stesso Comune e stesso foglio, mm.nn. 50, 51 e 143 (fondo dominante), "al fine di consentire la comunicazione tra la strada pubblica (via della Rampa) e il fondo dominante". Tale servitù "comporta la facoltà per la proprietà del fondo dominante di realizzare a propria cura e spese sulla porzione del fondo servente interessata dalla servitù medesima una strada anche pavimentata oltre alle recinzioni ed alle necessarie opere di contenimento e sostegno; anche le spese per la successiva manutenzione sia ordinaria che straordinaria di dette opere rimarranno ad esclusivo carico della proprietà del fondo dominante."

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 408/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Ala Est e adiacenze di Villa Veneta sita a CREAZZO (VI) in via Sabbioni n. 4, della superficie commerciale di **1.539,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

I beni oggetto di pignoramento consistono nell'ala est di Villa *** DATO OSCURATO *** e dai locali ad essa adiacenti, oltre che da un'autorimessa, un deposito e tre terreni ad essa pertinentziali.

La Villa, che si sviluppa in parte su tre piani fuori terra e in parte su quattro piani, è stata realizzata a partire dai primi decenni del '600 ed è situata nella zona collinare a nord della città di Creazzo, in un'area ad alto pregio paesaggistico.

L'accesso all'immobile avviene da Via della Rampa, attraverso un accesso carraio collocato lungo il lato Ovest dell'area di proprietà; da qui, attraverso i mappali n. 171 sub. 1 (bene comune non censibile oggetto di pignoramento) e n. 52 sub. 1 (intestato ad altra ditta nel quale grava servitù di passaggio a favore dei beni oggetto della presente relazione), è possibile raggiungere l'area scoperta esclusiva della Villa e il suo giardino pertinentziale.

La Villa, un grande fabbricato di netta tipologia veneziana dell'entroterra, si colloca lungo il versante collinare a Nord della città di Creazzo ed è stata costruita a partire dai primi anni del 1600. La costruzione è stata realizzata ponendo particolare attenzione alla sua esposizione e offre la possibilità di poter godere di un'ampia vista sulla valle sottostante dai locali principali; tutti gli ambienti di relazione sia interni che esterni, infatti, si affacciano a Sud, verso il belvedere, destinato a giardino esclusivo della porzione oggetto della presente stima.

Il compendio è composto, oltre che dall'ala Est della Villa (dove si collocano le stanze di rappresentanza e la camera padronale), anche da un corpo di fabbrica ad essa affiancato, collocato verso Est, dove si distribuisce il resto dell'abitazione.

All'interno l'immobile è così distribuito:

- al piano terra vi sono l'ingresso, in posizione centrale, cucina e soggiorno verso ovest e locali accessori, quali disimpegno, guardaroba, servizio igienico, lavanderia e centrale termica verso est;
- al piano primo vi sono una cucina, in posizione centrale, un servizio igienico verso est e verso ovest due ampi ambienti, ricavati nel piano nobile della villa, affrescati, destinati a salotto ed utilizzati attualmente come studi. A servizio di tali stanze sporgono quattro piccoli poggioli, uno per ogni apertura;
- al piano secondo si distribuiscono due stanze destinate a soggiorno e camera ed utilizzate anch'esse attualmente come studi;
- al piano terzo, infine, si distribuiscono disimpegno e camera padronale verso est, un altrodisimpegno, due guardaroba (utilizzati come camere da letto), un servizio igienico e un ripostiglio (dotato di predisposizioni per la realizzazione di un ulteriore servizio igienico) in posizione centrale, una mansarda e una soffitta verso ovest; il piano terzo si sviluppa interamente in corrispondenza del corpo centrale principale della villa.

I vari piani sono raggiungibili attraverso due scale interne, una verso est e una verso ovest, nonché da un ascensore.

A servizio dell'abitazione sono altresì presenti: un'autorimessa, collocata nell'angolo nord-ovest del complesso immobiliare e un deposito, situato a sud dell'ingresso al compendio.

L'area esterna è altresì caratterizzata dalla presenza di un belvedere (area scoperta esclusiva

dell'abitazione), oltre che da altri tre mappali di terreno, prevalentemente inerbiti, con presenza di varie essenze locali; questi terreni costituiscono l'area destinata a Verde privato pertinenziale al complesso monumentale e, per tale motivo, risultano urbanisticamente vincolati quali beni di notevole interesse pubblico.

Il bene oggetto di pignoramento si presenta, nel suo complesso, con finiture signorili e in ottimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani Terra, primo, secondo e terzo e ha un'altezza interna maggiore di 3,00 m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 52 sub. 9 e particella n. 53 sub. 5, graffate (catasto fabbricati), categoria A/8 (**Villa**), classe 3, consistenza 18 vani, rendita 2.742,39 Euro; indirizzo catastale: Via Sabbioni n. 5; piano: T-1-2-3; intestato a *** DATO OSCURATO ***; dati derivanti da: Variazione del 16/10/2012 Pratica n. VI0222205 in atti dal 16/10/2012 Rett. Cls e rend. Legge 662/96 (n. 43445.1/2012).
L'unità immobiliare confina a Nord con strada pubblica Via Sabbioni, a Est con i mappali nn. 360 e 536, a Sud con i mappali nn. 536 e 143 e a Ovest con il mappale n. 52 subb. 11.
- foglio 4 particella 171 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6 (**Autorimessa**), classe 3, consistenza 75 mq, Superficie catastale totale 75 mq, rendita 151,06 Euro; indirizzo catastale: Via Sabbioni; piano: T; intestato a *** DATO OSCURATO ***; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
L'autorimessa confina a Nord con strada pubblica Via Sabbioni, a Est con il mappale n. 52 sub. 3, a Sud con il mappale n. 171 subb. 6 e 1 (bene comune non censibile) e a Ovest con il mappale n. 50.
- foglio 4 particella 171 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2 (**Deposito**), classe 4, consistenza 58 mq, Superficie catastale totale 68 mq, rendita 77,88 Euro; indirizzo catastale: Via Sabbioni n. 5; piano: T; intestato a *** DATO OSCURATO ***; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Il deposito confina a Nord con il mappale n. 171 sub. 1 (bene comune non censibile), a Est con il mappale n. 52 sub. 1, a Sud con il mappale n. 52 sub. 2 e a Ovest con il mappale n. 50.
- foglio 4 particella 171 sub. 1 (catasto fabbricati), **Bene comune non censibile**, derivante da Variazione del 12/05/2003 Pratica n. 156357 in atti dal 12/05/2003 Errata rappresentazione (n. 6557.1/2003).
Il bene comune non censibile confina a Nord con il mappale n. 171 subb. 6 e 7 e con il mappale n. 52 sub. 3, a Est con il mappale n. 52 sub. 1, a Sud con il mappale n. 52 sub. 1 e con il mappale n. 171 sub. 8, a Ovest con il mappale n. 50.
- foglio 4 particella 50 (catasto terreni), qualità **Seminativo arborato**, Classe 3, superficie 2.050 mq, reddito agrario 9,00 € reddito dominicale 12,70 € intestato a *** DATO OSCURATO ***; dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1974.
Il terreno confina a Nord con strada pubblica via Sabbioni, a Est con i mappali nn. 171 subb. 7, 1 e 8, 52 sub. 2 e 54, a Sud con il mappale n. 51 e a Ovest con strada pubblica via della Rampa.
- foglio 4 particella 51 (catasto terreni), qualità **Prato Arborato**, Classe 2, superficie 1.916 mq, reddito agrario 5,44 € reddito dominicale 9,40 € intestato a *** DATO OSCURATO ***; dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1974.
Il terreno confina a Nord con il mappale n. 50, a Est con i mappali nn. 54 e 536, a Sud e ad Ovest con strada pubblica Via della Rampa.
- foglio 4 particella 143 (catasto terreni), qualità **Prato arborato**, Classe 2, superficie 1.690 mq, reddito agrario 4,80 € reddito dominicale 8,29 € intestato a *** DATO OSCURATO ***; dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1974.
Il terreno confina a Nord con il mappale nn. 52 sub. 11 e il mappale n. 53 sub. 5 (graffato al mappale n. 52 sub. 9), a Est e a Sud con il mappale n. 536 e a Ovest con il mappale n. 54.

L'intero edificio si sviluppa in parte su quattro e in parte su tre piani fuori terra, è stato realizzato a partire dai primi anni del 1600 ed interamente ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.539,97 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.556.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.278.200,00
Data della valutazione:	28/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore con la propria famiglia, oltre ad essere la sede legale della società *** 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:

Servitù di passaggio stipulata il 18/03/2003 a firma del Notaio Dott. Giovanni Rizzi al n. 88.024 di repertorio, trascritta il 20/03/2003 a Vicenza ai nn. 6.990 di R.G. e 4.766 di R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

"E' stata costituita una servitù di passaggio incondizionato pedonale e carraio nonchè per passaggio interrato con sottoservizi (tubazioni, condotti ed impianti per fognatura, energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.), da esercitarsi sulla porzione del fondo servente che risulta colorata in giallo nell'estratto di mappa che a tal fine trovasi allegato sub "E" all'Atto di cui al titolo, e ciò al fine di consentire la comunicazione tra la strada pubblica (Via della Rampa) e il fondo dominante; tale servitù comporta la facoltà per la proprietà del fondo dominante di realizzare a proprie cure e spese sulla porzione del fondo servente interessata dalla servitù medesima una strada anche pavimentata oltre alle recinzioni ed alle necessarie opere di contenimento e sostegno; anche le spese per la successiva manutenzione sia ordinaria che straordinaria di dette opere rimarranno ad esclusivo carico della proprietà del fondo dominante."

Fondo servente: N.C.T. di Creazzo, Fg. 4, M.n. 55;

Fondi dominanti: tutti i beni oggetto di pignoramento.

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** annotata, stipulata il 31/07/2003 a firma del Notaio Dott. Giovanni Rizzi ai nn. 90.815 di repertorio e 13.043 di raccolta, iscritta il 04/08/2003 a Vicenza ai nn. 19.922 di R.G. e 4.186 di R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €2.000.000,00;

Importo capitale: €1.000.000,00;

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita ai Beni allibrati al N.C.E.U. di Creazzo, Foglio 4°, Mm.nn. 52 sub. 9 e 53 sub. 5 (graffati) e al N.C.T. dello stesso Comune, Foglio 4°, M.n. 143.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 350 del 26/01/2005 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 351 del 26/01/2005 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n. 3.496 del 22/10/2009 (PERMUTA DI GRADO)
4. Annotazione n. 1.250 del 13/04/2010 (PERMUTA DI GRADO)

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 27/09/2004 a firma del Notaio Dott. Giovanni Rizzi ai nn. 97.779 di repertorio e 14.289 di raccolta, iscritta il 29/09/2004 a Vicenza ai nn. 23.576 di R.G. e 5.376 di raccolta, a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €400.000,00;

Importo capitale: €200.000,00;

Durata ipoteca: 15 anni e 6 mesi.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3.497 del 22/10/2009 (PERMUTA DI GRADO)
2. Annotazione n. 2.296 del 12/09/2013 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER, COMMA 3, DEL D. LGS. 385/1993)

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 25/07/2005 a firma del Notaio Dott. Giovanni Rizzi ai nn. 100.982 di repertorio e 15.288 di raccolta, iscritta il 27/07/2005 a Vicenza ai nn. 19.557 di R.G. e 4.598 di R.P., a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €1.600.000,00;

Importo capitale: €800.000,00;

Durata ipoteca: 15 ANNI.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3.498 del 22/10/2009 (PERMUTA DI GRADO)
2. Annotazione n. 1.251 del 13/04/2010 (PERMUTA DI GRADO)

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/09/2009 a firma del Notaio Dott. Giovanni Rizzi ai nn. 109.702 di repertorio e 19.041 di raccolta, iscritta il 01/10/2009 a Vicenza ai nn. 20.246 di R.G. e 4.491 di R.P., a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €700.000,00;

Importo capitale: €350.000,00;

Durata ipoteca: 15 anni e 6 mesi.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3.499 del 22/10/2009 (PERMUTA DI GRADO)
2. Annotazione n. 2.298 del 12/09/2013 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER, COMMA 3, DEL D.LGS. 385/1993)

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 01/04/2010 a firma del Notaio Dott. Giovanni Rizzi ai nn.

110.726 di repertorio e 19.554 di raccolta, iscritta il 07/04/2010 a Vicenza ai nn. 7.641 di R.G. e 1.439 di R.P., a favore della *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €700.000,00;

Importo capitale: €350.000,00;

Durata ipoteca: 15 anni e 6 mesi.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1.249 del 13/04/2010 (PERMUTA DI GRADO)

2. Annotazione n. 2.297 del 12/09/2013 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER, COMMA 3, DEL D.LGS. 385/1993)

ipoteca **giudiziale** cancellata, stipulata il 16/08/2011 a firma del Tribunale di Vicenza al n. 2.255 di repertorio, iscritta il 01/09/2011 a Vicenza ai nn. 17.508 di R.G. e 3.756 di R.P., derivante da Decreto ingiuntivo.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3.356 del 20/11/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/12/2013 a firma del Tribunale di Treviso ai nn. 9.240/2013 di repertorio, iscritta il 03/11/2014 a Vicenza ai nn. 17.025 di R.G. e 2.539 di R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €800.000,00;

Importo capitale: €2.500.000,00.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 04/02/2016 a firma di Equitalia Nord S.p.a. al n. 963/12.416 di repertorio, iscritta il 09/02/2016 a Vicenza ai nn. 2.374 di R.G. e 404 di R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo.

Importo ipoteca: €40.327,48;

Importo capitale: €20.163,74.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento stipulato il 06/09/2022 a firma dell'Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Vicenza al n. 4.824 di repertorio, trascritto il 24/10/2022 a Vicenza ai nn. 23.973 di R.G. e 16.788 di R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

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:

Si evidenzia che:

- il complesso immobiliare, individuato come villa veneta di interesse provinciale dal vigente P.I., è costituito da edifici di interesse storico, artistico culturale e come tali soggetti al Vincolo di cui al D. Lgs. 490 del 29/10/1999 (T.U. delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali);

- è stata costituita "*servitù di passaggio incondizionato pedonale e carraio nonchè per passaggio interrato con sottoservizi (tubazioni, condotti e impianti per fognatura, energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc. ecc.)*" a carico dell'area di cui al N.C.E.U. del Comune di Creazzo, foglio 4°, m.n. 55 (fondo servente) e a favore degli immobili di cui alla presente relazione, allibrati al N.C.E.U. di

Creazzo, foglio 4°, mm. nn. 53 s. 5 e 52 s. 9 (graffati), 171 subb. 1, 7 e 8 e al N.C.T. dello stesso Comune e stesso foglio, mm.nn. 50, 51 e 143 (fondo dominante), *"al fine di consentire la comunicazione tra la strada pubblica (via della Rampa) e il fondo dominante"*. Tale servitù *"comporta la facoltà per la proprietà del fondo dominante di realizzare a propria cura e spese sulla porzione del fondo servente interessata dalla servitù medesima una strada anche pavimentata oltre alle recinzioni ed alle necessarie opere di contenimento e sostegno; anche le spese per la successiva manutenzione sia ordinaria che straordinaria di dette opere rimarranno ad esclusivo carico della proprietà del fondo dominante."*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(dal 18/03/2003 fino ad oggi) *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita stipulato il 18/03/2003 a firma del Notaio Dott. Giovanni Rizzi ai nn. 88.024 di repertorio e 12.606 di raccolta, trascritto il 20/03/2003 a Vicenza ai nn. 6.989 di R.G. e 4.765 di R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(dal 12/09/1995 fino al 04/03/2003) *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di usufrutto, in forza di Atto di permuta stipulato il 12/09/1995 a firma del Notaio Dott. Giovanni Rizzi al n. 35.581 di repertorio, trascritto il 15/09/1995 a Vicenza ai nn. 12.842 di R.G. e 9.090 di R.P.

Il titolo è riferito ai Beni allibrati al N.C.E.U. di Creazzo, Fg. 4°, Mm.nn. 52 sub. 9 e 53 sub. 5 (graffati) e m. n. 171 subb. 1, 7 e 8.

(dal 29/11/1989 fino al 04/03/2003) *** DATO OSCURATO *** , per la quota di 1/1 della nuda proprietà, in forza di Atto di donazione stipulato il 29/11/1989 a firma del Notaio Dott. Giovanni Rizzi al n. 10.073 di repertorio, trascritto il 01/12/1989 a Vicenza ai nn. 14.049 di R.G. e 10.355 di R.P.

Il titolo è riferito ai Beni allibrati al N.C.T. di Creazzo, Fg. 4°, Mm.nn. 50, 51 e 143.

(dal 12/09/1995 fino al 04/03/2003) *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di nuda proprietà in forza di Atto di permuta stipulato il 12/09/1995 a firma del Notaio Dott. Giovanni Rizzi al n. 35.581 di repertorio, trascritto il 15/09/1995 a Vicenza ai nn. 12.842 di R.G. e 9.090 di R.P.

Il titolo è riferito ai Beni allibrati al N.C.E.U. di Creazzo, Fg. 4°, Mm.nn. 52 sub. 9 e 53 sub. 5 (graffati) e m. n. 171 subb. 1, 7 e 8

(dal 04/03/2003 fino al 18/03/2003) *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di usufrutto, in forza di Atto di donazione accettata stipulato il 04/03/2003 a firma del Notaio Dott. Giovanni Rizzi al n. 87.551 di repertorio, trascritto il 10/03/2003 a Vicenza ai nn. 5.970 di R.G. e 4.097 di R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione ad eseguire attività edilizia **N. C9200083**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Restauro di Villa *** DATO OSCURATO *** , presentata il 03/07/1992 e rilasciata il 04/01/1996 con il n. 7342/9/1992 di protocollo.

Concessa Proroga per la fine dei lavori con prot. 7342 del 22/07/1999

Autorizzazione gratuita per eseguire opere edilizie **N. A2100002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria di porzione di copertura, rilasciata il 31/01/2001 con il n. 219/01 di protocollo.

Denuncia di Inizio Attività N. **R0300003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento opere C.E. n. 92/83 del 04/01/1996, presentata il 16/01/2003 con il n. 1098 di protocollo.

Successiva Voltura del titolo edilizio a favore del Sig. *** DATO OSCURATO *** , n. VP0300009, prot. n. 15833/03-16487/07 del 18/07/2003.

Permesso di costruire N. **C0300040**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Restauro di fabbricato residenziale, presentata il 12/06/2003, rilasciato il 11/11/2003.

Successiva variante in corso d'opera di cui al Permesso di costruire n. C0300040/V01 del 31/01/2004, prot. n. 1457/04.

Richiesta di agibilità del 16/09/2004 con il n. C03/40-C0340/V01-*R/04/97 AG04/36, protocollo n. 20784, efficace per silenzio assenso.

Dichiarazione di Inizio attività N. **13464**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per Sistemazioni esterne e installazione di cancello carraio, presentata il 03/06/2010.

Intervento realizzato solo parzialmente.

Dichiarazione di Inizio Attività N. **26372**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per sanatoria di recinzione realizzata nell'ambito della Scheda Urbanistica B19, presentata il 09/11/2010.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - Piano degli Interventi vigente (in forza di delibera D.C.C. n. 51 del 15/11/2022): l'edificio ricade in zona destinata a Verde privato ed è individuato come Villa veneta di interesse provinciale, edificio ricadente nell'ambito della scheda B n. 19. L'area ricade altresì in zona a vincolo idrogeologico-forestale e Paesaggistico e parzialmente in fascia di rispetto stradale ai sensi del D.Lgs. 285/92.

Per quanto riguarda le Norme tecniche operative ed i relativi indici vedansi gli artt. nn. 25, 45 e 46 delle N.T.O. del P.I., l'art. n. 28 delle N.T. del P.A.T. e il C.D.U. allegati alla presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

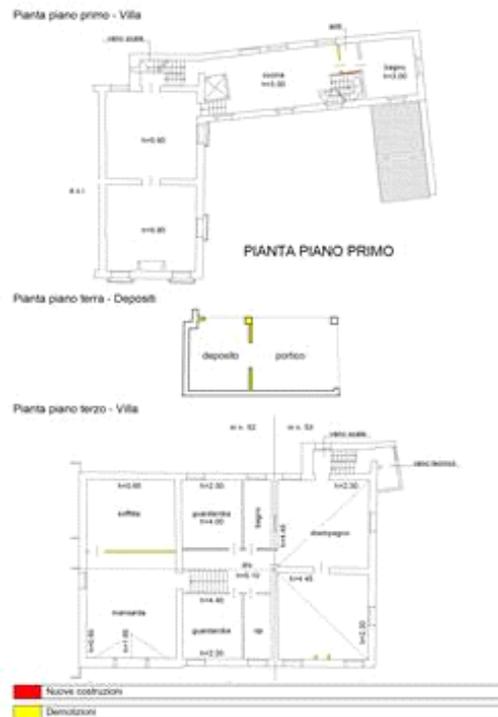
Durante il sopralluogo è emerso che nell'edificio principale sono state rimosse le partiture interne che individuavano l'anti-bagno al piano primo e la soffitta al piano terzo; inoltre, nella camera padronale, non è stato installato il caminetto. Nel deposito al piano terra sono stati demoliti il pilastro centrale e le partizioni interne.

Le difformità riscontrate potranno essere sanate a mezzo pratica S.C.I.A. per manutenzione straordinaria con opere già realizzate, ad esclusione delle partizioni interne delimitanti l'antibagno che, invece, andranno ripristinate in quanto gli attuali regolamenti vigenti in materia igienico-sanitaria non consentono l'accesso al servizio igienico direttamente dalla zona giorno, considerato locale presidiato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica S.C.I.A. per manutenzione straordinaria per opere interne comprensiva di sanzione amministrativa: €2.500,00
- Realizzazione tramezze per creazine dell'antibagno: €800,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità descritte al paragrafo precedente andranno sanate anche dal punto di vista catastale; si rileva inoltre che l'indirizzo riportato nelle visure catastali denota un numero civico errato e i beni allibrati al mappale n. 171 non risultano essere correttamente indicati graficamente al catasto terreni. Tali difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo accatastamento a mezzo pratica Docfa dell'edificio residenziale e del deposito, grazie al quale sarà possibile correggere anche l'identificativo catastale; correzione dell'identificativo catastale tramite Contact Center dell'Agenzia delle Entrate dell'autorimessa; richiesta di correzione grafica dell'estratto di mappa all'U.T.E. di Vicenza.

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuovo accatastamento a mezzo pratica Docfa: €1.200,00
- Correzione identificativo catastale dell'autorimessa tramite Contact center: €100,00
- Correzione mappa catastale: €400,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CREAZZO VIA SABBIONI 4

ALA EST E ADIACENZE DI VILLA VENETA

DI CUI AL PUNTO A

Ala Est e adiacenze di Villa Veneta sita a CREAZZO (VI) in via Sabbioni n. 4, della superficie commerciale di **1.539,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

I beni oggetto di pignoramento consistono nell'ala est di Villa *** DATO OSCURATO *** e dai locali ad essa adiacenti, oltre che da un'autorimessa, un deposito e tre terreni ad essa pertinenziali.

La Villa, che si sviluppa in parte su tre piani fuori terra e in parte su quattro piani, è stata realizzata a partire dai primi decenni del '600 ed è situata nella zona collinare a nord della città di Creazzo, in un'area ad alto pregio paesaggistico.

L'accesso all'immobile avviene da Via della Rampa, attraverso un accesso carraio collocato lungo il lato Ovest dell'area di proprietà; da qui, attraverso i mappali n. 171 sub. 1 (bene comune non censibile oggetto di pignoramento) e n. 52 sub. 1 (intestato ad altra ditta nel quale grava servitù di passaggio a favore dei beni oggetto della presente relazione), è possibile raggiungere l'area scoperta esclusiva della Villa e il suo giardino pertinenziale.

La Villa, un grande fabbricato di netta tipologia veneziana dell'entroterra, si colloca lungo il versante collinare a Nord della città di Creazzo ed è stata costruita a partire dai primi anni del 1600. La costruzione è stata realizzata ponendo particolare attenzione alla sua esposizione e offre la possibilità di poter godere di un'ampia vista sulla valle sottostante dai locali principali; tutti gli ambienti di relazione sia interni che esterni, infatti, si affacciano a Sud, verso il belvedere, destinato a giardino esclusivo della porzione oggetto della presente stima.

Il compendio è composto, oltre che dall'ala Est della Villa (dove si collocano le stanze di rappresentanza e la camera padronale), anche da un corpo di fabbrica ad essa affiancato, collocato verso Est, dove si distribuisce il resto dell'abitazione.

All'interno l'immobile è così distribuito:

- al piano terra vi sono l'ingresso, in posizione centrale, cucina e soggiorno verso ovest e locali accessori, quali disimpegno, guardaroba, servizio igienico, lavanderia e centrale termica verso est;
- al piano primo vi sono una cucina, in posizione centrale, un servizio igienico verso est e verso ovest due ampi ambienti, ricavati nel piano nobile della villa, affrescati, destinati a salotto ed utilizzati attualmente come studi. A servizio di tali stanze sporgono quattro piccoli poggiosi, uno per ogni apertura;
- al piano secondo si distribuiscono due stanze destinate a soggiorno e camera ed utilizzate anch'esse attualmente come studi;
- al piano terzo, infine, si distribuiscono disimpegno e camera padronale verso est, un altro disimpegno, due guardaroba (utilizzati come camere da letto), un servizio igienico e un ripostiglio (dotato di predisposizioni per la realizzazione di un ulteriore servizio igienico) in posizione centrale, una mansarda e una soffitta verso ovest; il piano terzo si sviluppa interamente in corrispondenza del corpo centrale principale della villa.

I vari piani sono raggiungibili attraverso due scale interne, una verso est e una verso ovest, nonché da un ascensore.

A servizio dell'abitazione sono altresì presenti: un'autorimessa, collocata nell'angolo nord-ovest del complesso immobiliare e un deposito, situato a sud dell'ingresso al compendio.

L'area esterna è altresì caratterizzata dalla presenza di un belvedere (area scoperta esclusiva dell'abitazione), oltre che da altri tre mappali di terreno, prevalentemente inerbiti, con presenza di varie essenze locali; questi terreni costituiscono l'area destinata a Verde privato pertinenziale al complesso monumentale e, per tale motivo, risultano urbanisticamente vincolati quali beni di notevole interesse pubblico.

Il bene oggetto di pignoramento si presenta, nel suo complesso, con finiture signorili e in ottimo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani Terra, primo, secondo e terzo e ha un'altezza interna maggiore di 3,00 m.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 52 sub. 9 e particella n. 53 sub. 5, graffate (catasto fabbricati) , categoria A/8 (**Villa**), classe 3, consistenza 18 vani, rendita 2.742,39 Euro; indirizzo catastale: Via Sabbioni n. 5; piano: T-1-2-3; intestato a *** DATO OSCURATO *** ; dati derivanti da: Variazione del 16/10/2012 Pratica n. VI0222205 in atti dal 16/10/2012 Rett. Cls e rend. Legge 662/96 (n. 43445.1/2012).
L'unità immobiliare confina a Nord con strada pubblica Via Sabbioni, a Est con i mappali nn. 360 e 536, a Sud con i mappali nn. 536 e 143 e a Ovest con il mappale n. 52 subb. 11.
- foglio 4 particella 171 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6 (**Autorimessa**), classe 3, consistenza 75 mq, Superficie catastale totale 75 mq, rendita 151,06 Euro; indirizzo catastale: Via Sabbioni; piano: T; intestato a *** DATO OSCURATO *** ; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
L'autorimessa confina a Nord con strada pubblica Via Sabbioni, a Est con il mappale n. 52 sub. 3, a Sud con il mappale n. 171 subb. 6 e 1 (bene comune non censibile) e a Ovest con il mappale n. 50.
- foglio 4 particella 171 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2 (**Deposito**), classe 4, consistenza 58 mq, Superficie catastale totale 68 mq, rendita 77,88 Euro; indirizzo catastale: Via Sabbioni n. 5; piano: T; intestato a *** DATO OSCURATO *** ; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Il deposito confina a Nord con il mappale n. 171 sub. 1 (bene comune non censibile), a Est con il mappale n. 52 sub. 1, a Sud con il mappale n. 52 sub. 2 e a Ovest con il mappale n. 50.
- foglio 4 particella 171 sub. 1 (catasto fabbricati), **Bene comune non censibile**, derivante da Variazione del 12/05/2003 Pratica n. 156357 in atti dal 12/05/2003 Errata rappresentazione (n. 6557.1/2003).
Il bene comune non censibile confina a Nord con il mappale n. 171 subb. 6 e 7 e con il mappale n. 52 sub. 3, a Est con il mappale n. 52 sub. 1, a Sud con il mappale n. 52 sub. 1 e con il mappale n. 171 sub. 8, a Ovest con il mappale n. 50.
- foglio 4 particella 50 (catasto terreni), qualità **Seminativo arborato**, Classe 3, superficie 2.050 mq, reddito agrario 9,00 € reddito dominicale 12,70 € intestato a *** DATO OSCURATO *** ; dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1974.
Il terreno confina a Nord con strada pubblica via Sabbioni, a Est con i mappali nn. 171 subb. 7, 1 e 8, 52 sub. 2 e 54, a Sud con il mappale n. 51 e a Ovest con strada pubblica via della Rampa.
- foglio 4 particella 51 (catasto terreni), qualità **Prato Arborato**, Classe 2, superficie 1.916 mq, reddito agrario 5,44 € reddito dominicale 9,40 € intestato a *** DATO OSCURATO *** ; dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1974.
Il terreno confina a Nord con il mappale n. 50, a Est con i mappali nn. 54 e 536, a Sud e ad Ovest con strada pubblica Via della Rampa.
- foglio 4 particella 143 (catasto terreni), qualità **Prato arborato**, Classe 2, superficie 1.690 mq, reddito agrario 4,80 € reddito dominicale 8,29 € intestato a *** DATO OSCURATO *** ; dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1974.
Il terreno confina a Nord con il mappale nn. 52 sub. 11 e il mappale n. 53 sub. 5 (graffato al mappale n. 52 sub. 9), a Est e a Sud con il mappale n. 536 e a Ovest con il mappale n. 54.

L'intero edificio si sviluppa in parte su quattro e in parte su tre piani fuori terra, è stato realizzato a partire dai primi anni del 1600 ed interamente ristrutturato nel 2004.



Vista generale da Sud



Vista generale da Ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area vincolata, le zone circostanti sono agricole. I più importanti centri limitrofi sono il centro del capoluogo a circa 3 km verso Sud, Vicenza a circa 6 km verso Est e Montecchio maggiore a circa 11 km verso Sud-Ovest.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti; sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, ad esclusione della fognatura pubblica.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

balconi: costruiti in pietra

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

copertura: a padiglione, con struttura in legno che al piano terzo risulta essere parzialmente soggetta a torsione e sconnessa, senza determinare però problematiche strutturali significative

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fondazioni: in pietra

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale esterne: in pietra

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scale interne: a doppia rampa, in cemento armato rivestite in pietra di Vicenza

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: in legno con incastri a coda di rondine e connettori

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: in pietra e laterizio

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: prevalentemente in legno, sono presenti alcuni appoggi realizzati con poutrelle in acciaio

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : metallico con apertura ad anta, comandato elettricamente	buono	
<i>infissi esterni</i> : in legno con vetrocamera, alcuni con apertura ad anta, altri con apertura ad anta e ribalta	buono	
<i>infissi interni</i> : in legno con apertura ad anta	buono	
<i>manto di copertura</i> : composto da tavelle, materassino isolante, guaina impermeabilizzante e manto in coppi di laterizio del tipo ventilato	buono	
<i>pareti esterne</i> : in muratura in pietra e laterizio parzialmente a vista e parzialmente intonacata	buono	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in marmo bianco e rosa di Asiago	buono	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle in gres nella centrale termica, veneziana al piano terra e in parte del piano primo, cocciopesto negli studi al piano primo, listoni di legno ai piani secondo e terzo ad esclusione del ripostiglio e del servizio igienico, rivestiti in mosaico	ottimo	
<i>portone di ingresso</i> : in legno e ceramica con specchiatura in vetro, blindato	ottimo	
<i>protezioni infissi esterni</i> : inferriate metalliche al piano terra, balconi in legno alla vicentina nei restanti piani	buono	
<i>rivestimento esterno</i> : parte in mattoni a faccia vista, parte in marmorino e parte in intonachino, con stipiti in pietra	buono	
<i>rivestimento interno</i> : mosaico ceramico nei servizi igienici, intonachino nella zona notte, marmorino nei restanti ambienti, studio affrescato	ottimo	
<i>scales</i> : pietra di Vicenza	ottimo	
<i>pareti interne</i> : alcune miste in pietra e laterizio, alcune in laterizio ed alcune in cartongesso	buono	
Degli Impianti:		
<i>antenna</i> : parabola satellitare e normale, conformi	buono	
<i>ascensore</i> : conforme	buono	
<i>citofonico</i> : videocitofono, conforme	buono	
<i>condizionamento</i> : uno split e un ventilconvettore per ogni stanza	buono	
<i>elettrico</i> : domotico, conforme	ottimo	
<i>fognatura</i> : privata con subirrigazione	buono	
<i>gas</i> : metano con doppio contatore, conforme	buono	
<i>idrico</i> : con addolcitore, conforme	buono	
<i>telefonico</i> : conforme	buono	
<i>telematico</i> : immobile cablato per il wireless	buono	

termico: riscaldamento a pavimento con radiatori tubolari nei servizi igienici e nei vani scale

buono 

aspirazione centralizzata: conforme

buono 

CLASSE ENERGETICA:



[155,59 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 38953/2023 registrata in data 07/04/2023

CONSISTENZA:

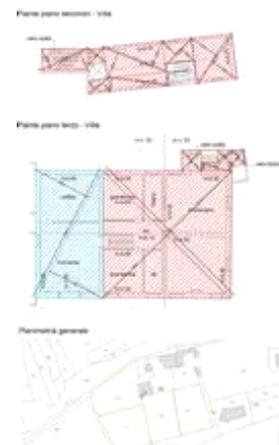
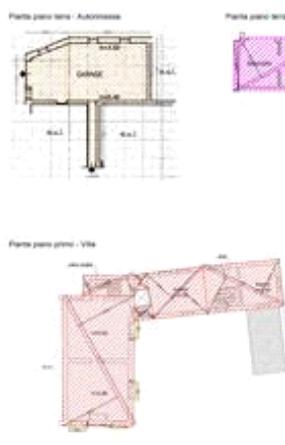
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Villa	695,27	x	100 %	=	695,27
Balconi	2,22	x	33 %	=	0,73
Locali accessori collegati direttamente all'abitazione	118,87	x	66 %	=	78,45
Locali accessori non collegati direttamente all'abitazione	78,70	x	50 %	=	39,35
Autorimessa	98,46	x	66 %	=	64,98
Area scoperta pertinenziale	6.611,76	x	10 %	=	661,18
Totale:	7.605,28				1.539,97



Schema grafico per il calcolo della consistenza - Piani terra e primo



Schema grafico per il calcolo della consistenza - Piani secondo, terzo e planimetria generale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, utilizzando il metodo del confronto di mercato. Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il valore di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- definito il "segmento di mercato";
 - definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente, le caratteristiche dei beni "Comparabili";
 - indicati i rapporti mercantili;
 - indicata la differenza di prezzo data dalla qualità delle finiture, dal pregio degli affreschi presenti, dalla differenza di classe energetica tra il bene da stimare e i "comparabili" e dalla necessità di eseguire interventi di manutenzione;
 - calcolato la superficie commerciale del bene oggetto di pignoramento (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL, anche per le terrazze e i balconi);
 - definito i "prezzi marginali";
- ottenendo come risultato finale un valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di mq. 1.539,96, pari a € 2.561.000,00 (diconsi Euro duemilionicinquecentosessantunomila/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.561.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.561.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.561.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è tenuto conto di quanto esposto e dei correnti metodi di valutazione: si sono, innanzitutto, considerati il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile allo stato attuale comparato con i dati statistici inerenti il valore di immobili comparabili. Data la particolarità del bene considerato per cui non essendo stati reperiti atti di compravendita recenti relativi ad immobili comparabili e visto l'attuale andamento del mercato delle costruzioni e la peculiarità dell'immobile da stimare, una valutazione basata sul costo di costruzione non risulterebbe attendibile, si sono utilizzati ai fini della valutazione offerte di mercato per beni analoghi.

I parametri considerati sono i seguenti: tipologia dell'immobile (Villa storica veneta comprensiva di edifici adiacenti con vincolo monumentale); dimensioni; elevata qualità architettonica e costruttiva del fabbricato e buona dotazione di servizi.

Si ritiene che la commerciabilità del bene sia scarsa, sia per la sua tipologia che a causa delle dovute incertezze date dall'attuale andamento del mercato immobiliare.

Sulla base dei dati forniti da Astalegale non è stato possibile definire la più probabile vendita del bene oggetto di procedura, in quanto nell'ultimo periodo non sono stati aggiudicati beni simili a Creazzo e dintorni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Creazzo (VI), agenzie: Lionard S.p.a. Luxury Real Estate; Casaitalia International S.r.l.; Agenzia pellegrini di Meda Mara, ed inoltre: Bassano Immoweb S.a.s.

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	Ala Est e adiacenze di Villa Veneta	1.539,97	0,00	2.561.000,00	2.561.000,00
				2.561.000,00 €	2.561.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.556.000,00**

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): **€ 277.800,00**

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: **€ 2.278.200,00**

data 28/04/2023

il tecnico incaricato
DUCCIO ANTONIO DINALE