



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

347/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

IQERA ITALIA SPA IN QUALITA' DI PROCURATRICE DI AMCO- ASSET MANAGEMENT
COMPANY S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

CUSTODE:

I.V.G. di Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/01/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Oscar Brunello

CF:BRNSCR68E05L840B

con studio in BRENDOLO (VI) Piazza del Mercato 19

telefono: 0444601112

fax: 04441830620

email: oscar.brunello@gmail.com

PEC: oscar.brunello@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 347/2022

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura Es.Imm. n. 347/2022 R.G.

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/02/2023

Esperto: arch. Oscar Brunello

Diritto pignorato (pag.3): Proprietà per la quota di 1/1

Tipologia bene (pag.3): Appartamento al piano terzo (senza ascensore) con cantina esclusiva al piano interrato.

Ubicazione (pag.3): Sarego (Vi), Via Venezia n.23 int.6

Dati Catastali attuali (pag.4): Comune di Sarego (Vi)

Catasto Fabbricati

Foglio 17 Mappale 303 Sub. 18, cat. A/2, cl. 2°, cons. 4 vani, rendita 258,23 €

Stato (pag.3): Scarso

Situazione urbanistico/edilizia (pag.8): Non conforme ma sanabile, costo regolarizzazione pari a 2.500,00 € circa

Valore di mercato OMV (pag.15): 69.467,93 €

Date/valori comparabili reperiti (pag.13): Comp.A 2022 (944,00 €/mq), Comp.B 2022 (963,30 €/mq), Comp.C 2019 (1.067,81 €/mq)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag.): 35.000,00 €

Valore di vendita forzata proposto (pag.15): 59.047,00 €

Valore mutuo (pag.): /

Vendibilità/appetibilità (pag.3): Scarsa

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

Iniziative di vendita (pag.): www.astalegale.net , www.asteannunci.it

Occupazione (pag.5): al momento del sopralluogo era presente il sig. *** DATO OSCURATO *** (soggetto terzo non eseguito)

Titolo di occupazione (pag.5): contratto di Comodato d'Uso Gratuito stipulato in data 05/05/2020 (antecedente l'atto di pignoramento). La durata prevista è di 4 anni dal 05/05/2020 al 04/05/2024.

Osservazioni (pag.5): il suddetto contratto di Comodato d'Uso è stato sottoscritto solo dal sig. *** DATO OSCURATO *** (soggetto eseguito per la quota di 1/2) e non dalla moglie sig.ra *** DATO OSCURATO *** (soggetto eseguito per la quota di 1/2).

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 347/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a SAREGO VIA VENEZIA 23 int. 6, frazione MONTICELLO DI FARA, della superficie commerciale di **79,50** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente Lotto, sito nel Comune di Sarego (Vi) in Via Venezia n.23, è composto da un appartamento al piano terzo (sottotetto) con una cantina esclusiva al piano interrato, il tutto inserito all'interno di una palazzina composta da n.8 abitazioni e n.6 autorimesse, oltre alle parti comuni identificate con il subalterno n.1 e costituite da una parte dell'area esterna al fabbricato (accessi pedonale e carrai esterni e porzione di corte), ingresso, vano scale interno e corridoio al piano interrato.

Detta palazzina, avente n.4 piani fuori terra ed un piano interrato e priva di ascensore, è situata in zona residenziale nella frazione di Monticello di Fara ed è accessibile direttamente dalla strada pubblica Via Venezia attraverso un vialetto pedonale e due accessi carrai. Detta zona residenziale risulta essere periferica rispetto il centro comunale, è scarsa di negozi al dettaglio e servizi alla persona i quali si trovano nel vicino centro di Sarego (sito a circa 3 km) o nella frazione di Meledo (sita anch'essa a circa 3 km).

L'appartamento oggetto di stima, situato al piano terzo del citato edificio plurifamiliare ed accessibile attraverso percorsi interni/esterni ad uso comune (vialetto esterno e vano scale interno), presenta una superficie reale, terrazze e cantina interrata esclusi, di circa 72,00 mq lordi. E' composto da una cucina/soggiorno (28,00 mq circa) con una terrazza sul lato nord (6,00 mq circa), un bagno finestrato (8,50 mq circa) e due camere da letto (12,00 mq e 12,50 mq circa), di cui una con una terrazza sul lato sud (7,00 mq circa).

Al piano interrato, collegata dal vano scale interno e da un corridoio interrato ad uso comuni, è situata una cantina ad uso esclusivo (8,00 mq circa).

L'immobile presenta strutture portanti in laterizio e c.a., pavimenti in piastrelle di ceramica ed il bagno, dotato sia di una doccia che di una vasca, presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni, dotati di tapparelle in plastica, sono costituiti da telaio in legno con doppiovetro e si presentano in scarse condizioni conservative. Si evidenzia che le tapparelle sul lato nord risultano completamente rovinate a causa della grandine. Nel soffitto, costituito dal tetto in andamento in calcestruzzo, è stato posizionato un piccolo strato di sughero per cercare di mitigare il ponte termico esistente.

In generale l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione scarse, si sono rilevate diffuse aree di umidità nei locali, parte degli intonaci deteriorati, alcune lievi infiltrazioni di acqua dalla copertura (evidenti in una parete della cucina e nei lucernari) ed è palese la mancanza di lavori manutentivi e di riqualificazione dell'immobile. Nonostante non si rilevino problematiche particolari che comportino la necessità di interventi di natura urgente, lo stesso necessita comunque di una manutenzione straordinaria generale, di risanamento e di rinnovamento, che interessi i serramenti, gli impianti, il bagno, i pavimenti e le tinteggiature, oltre che verificare l'impermeabilizzazione del dal tetto.

Al momento del sopralluogo l'appartamento si trovava completamente arredato (con mobilia in gran parte destinata alla discarica) mentre all'interno della cantina al piano interrato si trovavano oggetti e

materiali di varia natura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° (sottotetto). Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 303 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA VENEZIA n. SNC, piano: S1-3,

intestato a

- *** DATO OSCURATO *** (proprietà per 500/1000 in regime di comunione legale dei beni con *** DATO OSCURATO ***),

- *** DATO OSCURATO *** (proprietà per 500/1000 in regime di comunione legale dei beni con *** DATO OSCURATO ***),

derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2005 Pratica n. VI0123159 in atti dal 28/05/2005 (n. 21981.1/2005).

Coerenze: In senso N.E.S.O. del mapp. 303: mapp.li 302 (strada), 351, 302 (strada), 352, 357, 197 (strada), 335, 334, 358, 359, 360, 356, 355, 354, 353, 304.

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 303 ("Ente Urbano" di 435 mq) deriva dal mapp. 303 ("Ente Urbano" di 289 mq) a seguito della fusione con il mapp. 310 di cui alla VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/10/1985 Pratica n. VI0246862 in atti dal 07/11/2006 (n. 116917.1/1985). Il mapp. 303 ("Ente Urbano" di 289 mq) deriva dal mapp. 303 ("Semin Arbor" di 467 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 20/01/1986 (n. 3380). Il mapp. 303 ("Semin Arbor" di 467 mq) deriva dal mapp. 72 ("Semin Arbor" di 960 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 20/01/1986 (n. 3378). Il mapp. 72 ("Semin Arbor" di 960 mq) deriva dal mapp. 72 ("Semin Arbor" di 980 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 20/01/1986 (n. 3080). Il mapp. 72 ("Semin Arbor" di 980 mq) deriva dal mapp. 72 ("Semin Arbor" di 6.093 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 20/01/1986 (n. 3378). Il mapp. 72 ("Semin Arbor" di 6.093 mq) deriva dal mapp. 72 ("Semin Arbor" di 8.493 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 20/01/1986 (n. 173). Il mapp. 72 ("Semin Arbor" di 8.493 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1973.

Al Catasto Fabbricati il mapp. 303 sub. 18 risultava in origine censito al mapp. 303 sub. 8 da Impianto meccanografico del 30/06/1987. Lo stesso mapp. 303 sub. 8 è stato oggetto di CLASSAMENTO AUTOMATICO del 05/11/1985 in atti dal 02/12/1991 (n. 8351A/1985) e successivamente di VARIAZIONE del 22/03/1990 in atti dal 16/06/1999 FUS. (n. 2690.1/1990) con la quale si è soppresso il mapp. 303 sub. 8 e si è originato il mapp. 303 sub. 17. Il mapp. 303 sub. 17 è stato in seguito oggetto di Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e di DIVISIONE del 28/05/2004 Pratica n. VI0136184 in atti dal 28/05/2004 (n. 9278.1/2004) con la quale si è originato l'attuale mapp. 303 sub. 18. Quest'ultimo è stato infine oggetto di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2005 Pratica n. VI0123159 in atti dal 28/05/2005 (n. 21981.1/2005).

Si precisa infine che il codice fiscale della sig.ra *** DATO OSCURATO *** , negli atti indicato come *** DATO OSCURATO *** , risulta non più utilizzabile in quanto sostituito da *** DATO OSCURATO *** .

L'intero edificio sviluppa n.5 piani, di cui n.4 fuori terra e n.1 interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.467,93
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 59.047,00

trova:

Data della valutazione:

25/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, all'interno dell'abitazione, era presente il sig. *** DATO OSCURATO *** (soggetto terzo non esecutato), il quale dichiarava di occupare l'immobile in quanto titolare del Contratto di Comodato d'Uso Gratuito stipulato in data 05/05/2020 (antecedente l'atto di pignoramento). La durata prevista è di 4 anni dal 05/05/2020 al 04/05/2024.

Si precisa che tale contratto è stato sottoscritto solo dal sig. *** DATO OSCURATO *** (soggetto esecutato per la quota di 1/2) e non dalla moglie sig.ra *** DATO OSCURATO *** (soggetto esecutato per la quota di 1/2).

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:

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 20/12/2006, a firma di notaio Beniamino Itri ai nn. 122.039/19.282 Rep.Racc., iscritta il 09/01/2007 a Vicenza (Vi) ai nn. 734/167 R.G./R.P.,

a favore di

- *** DATO OSCURATO *** domicilio ipotecario eletto a *** DATO OSCURATO *** (per la quota di 1000/1000 di piena proprietà)

contro

- *** DATO OSCURATO *** (per la quota di 500/1000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con *** DATO OSCURATO ***);

- *** DATO OSCURATO *** (per la quota di 500/1000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con *** DATO OSCURATO ***);

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 117.000,00 €

Importo capitale: 234.000,00 €

Durata ipoteca: 30 anni

Si precisa che nella presente formalità la sig.ra *** DATO OSCURATO *** viene indicata con il codice fiscale *** DATO OSCURATO *** . Tale c.f. pare non essere più utilizzabile in quanto sostituito con *** DATO OSCURATO *** .

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento**, stipulato il 27/07/2022 a firma del Tribunale di Vicenza (Vi) ai nn. 3.236 di repertorio, trascritto il 01/08/2022 a Vicenza (Vi) ai nn. 18.056/12.845 R.G./R.P.,

a favore di

- *** DATO OSCURATO *** (per la quota di 1/1 di piena proprietà)

contro

- *** DATO OSCURATO *** (per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con *** DATO OSCURATO ***);

- *** DATO OSCURATO *** (per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con *** DATO OSCURATO ***),

derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

Si precisa che nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione la sig.ra *** DATO OSCURATO *** viene indicata con il codice fiscale *** DATO OSCURATO *** . Tale c.f. pare non essere più utilizzabile in quanto sostituito con *** DATO OSCURATO *** .

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Ulteriori avvertenze:

La palazzina dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di vendita fa parte di un condominio ma senza la nomina di un amministratore condominiale. La gestione delle parti comuni viene concordata autonomamente tra i vari comproprietari della palazzina stessa. Al momento del sopralluogo, il sig. *** DATO OSCURATO *** (inquilino non esecutato) dichiarava che la pulizia delle scale viene eseguita a turno dai vari condomini mentre per l'utenza elettrica delle parti comuni lo stesso versa una quota di circa 10,00 € ogni bimestre.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

e *** DATO OSCURATO *** ,

per la quota di 1/2 ciascuno (in regime di comunione legale dei beni tra loro),

in forza di **atto di compravendita stipulato il 20/12/2006** a firma di notaio Beniamino Itri ai nn. 122.038/19.281 Rep./Racc., trascritto il 09/01/2007 a Vicenza (Vi) ai nn. 733/500 R.G./R.P..

Si precisa che nell'atto di compravendita e nella relativa nota di trascrizione la sig.ra *** DATO OSCURATO *** viene indicata con il codice fiscale *** DATO OSCURATO *** . Tale c.f. pare non essere più utilizzabile in quanto sostituito con *** DATO OSCURATO *** .

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(fino al 21/09/2004) *** DATO OSCURATO ***

e *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** ,

per la quota di 1/2 ciascuno (in regime di comunione legale dei beni tra loro),

in forza di **atto di identificazione catastale stipulato il 07/02/1986** a firma di notaio Michele Colasanto ai nn. 18.220/3.381 Rep./Racc., trascritto il 07/03/1986 a Vicenza (Vi) ai nn. 3.006/2.479 R.G./R.P..

Si precisa che la presente formalità fa seguito all'atto di compravendita del 29/09/1980 a firma del notaio Bruno Bertuzzo nn. 28.860/4.576 Rep./Racc., trascritto a Vicenza (Vi) il 27/10/1980 ai nn. 12.769/10.202 R.G./R.P.

(fino al 20/12/2006) * DATO OSCURATO *****

e ***** DATO OSCURATO *****,

per la quota di 1/2 ciascuno (in regime di comunione legale dei beni tra loro),

in forza di **atto di compravendita stipulato il 21/09/2004** a firma di notaio Beniamino Itri ai nn. 107.802/15.365 Rep./Racc., trascritto il 01/10/2004 a Vicenza (Vi) ai nn. 23.756/15.192 R.G./R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **3002/742**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzione di un fabbricato di n.6 alloggi, presentata il 31/03/1980, rilasciata il 18/06/1980 con il n. 3002/742 di protocollo

Concessione Edilizia N. **5827**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di ristrutturazione interna con la costruzione di una scala di collegamento tra l'appartamento e la mansarda condonata (Prat. 27 C.E.), presentata il 12/07/1989, rilasciata il 31/08/1992 con il n. 5827 di protocollo.

Si precisa che, a precedere questo titolo, risulta presentata la pratica di Condono Edilizio n. 27/1985. L'ufficio Tecnico Comunale, presso il quale si è ricercata la documentazione, ha comunicato con mail del 30/11/2022 di non aver trovato copia del citato condono.

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) N. **109/2004**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di divisione di una unità immobiliare in due distinte unità immobiliari con accesso dalla scala principale, presentata il 12/07/2004 con il n. 9378 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) N. **86/2005**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di modifica interna e apertura lucernari su appartamento al terzo piano di una palazzina condominiale in Via Venezia, presentata il 14/06/2005 con il n. 8386 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal **PI** - piano degli interventi vigente, in forza di delibera n.12 del 26/04/2022, l'immobile ricade in zona **B1/29** (zone residenziali di completamento edilizio).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 8 ZONA "B" COMPLETAMENTO EDILIZIO

Trattasi di zone occupate densamente da edilizia esistente, esterne ai centri storici, comprese nelle aree di urbanizzazione consolidata del PAT. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e/o a schiera. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'impegno di realizzarle. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata da una relazione tecnica del Responsabile U.T.C. Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza, in conformità a quanto dispone il Codice Civile in materia. È ammesso derogare alle norme sulle distanze dalle strade qualora si preveda la realizzazione di nuovi edifici o la ristrutturazione con ampliamento di edifici esistenti

lungo strade già interessate da un riconoscibile allineamento di fabbricati esistenti posti nei lotti precedente e successivo. In questi casi è ammesso mantenere il filo dell'allineamento esistente. Le distanze tra i fabbricati previste dalle tabelle degli indici stereometrici possono essere ridotte in presenza di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche. Anche in zona "B" è sono presenti "lotti con volumetria assegnata", originati da accordi pubblico/privato con capacità edificatoria correlata alla valutazione del contributo straordinario perequativo. Il PI conferma l'individuazione di PRG di una attività produttiva da trasferire e di un'attività produttiva da confermare.

Riprendendo ed estendendo la consolidata zonizzazione di PRG si distinguono le sottozone seguenti:

Zone "B1" ammesse al completamento edilizio anche con nuova edificazione.

- Indice di edificabilità territoriale = mc/mq --
- Indice di edificabilità fondiaria = mc/mq 2.00
- Superficie minima del lotto = mq --
- Superficie massima del lotto = mq --
- Rapporto di copertura massimo = mq/mq --
- Numero massimo dei piani abitabili = n° 2
- Altezza massima dei fabbricati = ml 8,50
- Distanza minima dal ciglio stradale = ml 5,00
- Distanza minima dai confini = ml 5,00 o in allineamento
- Distacco minimo tra fabbricati diversi = ml 10,00
- Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio = ml 10,00
- Superficie minima aree scoperte a colture o giardini = mq/mq 60%
- Superficie massima aree scoperte a passaggi pavimentati = mq/mq 40%
- Cavedi = Ammessi
- Cortili chiusi = Ammessi

Il PI conferma l'individuazione di PRG di una attività produttiva da trasferire e di un'attività produttiva da confermare in zona B1. Per entrambe è auspicato il recupero di funzioni compatibili con il contesto e per la prima potranno essere riconosciuti crediti edilizi incentivanti fino al 50% del volume eccedente gli indici di zona.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- lo stato rilevato al momento del sopralluogo risulta difforme dallo stato urbanisticamente approvato. In particolare si rilevano lievi imprecisioni nel posizionamento delle murature interne nell'appartamento al piano terzo e la traslazione della finestra nella cantina interrata

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- pratica S.C.I.A. in Sanatoria da presentare al Comune di Sarego

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

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. in Sanatoria: € 2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- al Catasto Fabbricati, la planimetria dell'unità immobiliare risulta difforme dallo stato rilevato al momento del sopralluogo

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- pratica Docfa al Catasto Fabbricati per l'aggiornamento planimetrico dell'unità immobiliare

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: € 800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

BENI IN SAREGO VIA VENEZIA 23 INT. 6, FRAZIONE MONTICELLO DI FARA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a SAREGO VIA VENEZIA 23 int. 6, frazione MONTICELLO DI FARA, della superficie commerciale di **79,50** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente Lotto, sito nel Comune di Sarego (Vi) in Via Venezia n.23, è composto da un appartamento al piano terzo (sottotetto) con una cantina esclusiva al piano interrato, il tutto inserito all'interno di una palazzina composta da n.8 abitazioni e n.6 autorimesse, oltre alle parti comuni identificate con il subalterno n.1 e costituite da una parte dell'area esterna al fabbricato (accessi pedonale e carrai esterni e porzione di corte), ingresso, vano scale interno e corridoio al piano interrato.

Detta palazzina, avente n.4 piani fuori terra ed un piano interrato e priva di ascensore, è situata in zona residenziale nella frazione di Monticello di Fara ed è accessibile direttamente dalla strada pubblica Via Venezia attraverso un vialetto pedonale e due accessi carrai. Detta zona residenziale risulta essere periferica rispetto il centro comunale, è scarsa di negozi al dettaglio e servizi alla persona i quali si trovano nel vicino centro di Sarego (sito a circa 3 km) o nella frazione di Meledo (sita anch'essa a circa 3 km).

L'appartamento oggetto di stima, situato al piano terzo del citato edificio plurifamiliare ed accessibile attraverso percorsi interni/esterni ad uso comune (vialetto esterno e vano scale interno), presenta una superficie reale, terrazze e cantina interrata esclusi, di circa 72,00 mq lordi. E' composto da una cucina/soggiorno (28,00 mq circa) con una terrazza sul lato nord (6,00 mq circa), un bagno finestrato (8,50 mq circa) e due camere da letto (12,00 mq e 12,50 mq circa), di cui una con una terrazza sul lato sud (7,00 mq circa).

Al piano interrato, collegata dal vano scale interno e da un corridoio interrato ad uso comuni, è situata una cantina ad uso esclusivo (8,00 mq circa).

L'immobile presenta strutture portanti in laterizio e c.a., pavimenti in piastrelle di ceramica ed il bagno, dotato sia di una doccia che di una vasca, presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni, dotati di tapparelle in plastica, sono costituiti da telaio in legno con doppiopetro e si presentano in scarse condizioni conservative.

Si evidenzia che le tapparelle sul lato nord risultano completamente rovinate a causa della grandine. Nel soffitto, costituito dal tetto in andamento in calcestruzzo, è stato posizionato un piccolo strato di sughero per cercare di mitigare il ponte termico esistente.

In generale l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione scarse, si sono rilevate diffuse aree di umidità nei locali, parte degli intonaci deteriorati, alcune lievi infiltrazioni di acqua dalla copertura (evidenti in una parete della cucina e nei lucernari) ed è palese la mancanza di lavori manutentivi e di riqualificazione dell'immobile. Nonostante non si rilevino problematiche particolari che comportino la necessità di interventi di natura urgente, lo stesso necessita comunque di una manutenzione straordinaria generale, di risanamento e di rinnovamento, che interessi i serramenti, gli impianti, il bagno, i pavimenti e le tinteggiature, oltre che verificare l'impermeabilizzazione del dal tetto.

Al momento del sopralluogo l'appartamento si trovava completamente arredato (con mobilia in gran parte destinata alla discarica) mentre all'interno della cantina al piano interrato si trovavano oggetti e materiali di varia natura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° (sottotetto). Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 303 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA VENEZIA n. SNC, piano: S1-3,

intestato a

- *** DATO OSCURATO *** (proprietà per 500/1000 in regime di comunione legale dei beni con *** DATO OSCURATO ***),

- *** DATO OSCURATO *** (proprietà per 500/1000 in regime di comunione legale dei beni con *** DATO OSCURATO ***),

derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2005 Pratica n. VI0123159 in atti dal 28/05/2005 (n. 21981.1/2005).

Coerenze: In senso N.E.S.O. del mapp. 303: mapp.li 302 (strada), 351, 302 (strada), 352, 357, 197 (strada), 335, 334, 358, 359, 360, 356, 355, 354, 353, 304.

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 303 ("Ente Urbano" di 435 mq) deriva dal mapp. 303 ("Ente Urbano" di 289 mq) a seguito della fusione con il mapp. 310 di cui alla VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 30/10/1985 Pratica n. VI0246862 in atti dal 07/11/2006 (n. 116917.1/1985). Il mapp. 303 ("Ente Urbano" di 289 mq) deriva dal mapp. 303 ("Semin Arbor" di 467 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 20/01/1986 (n. 3380). Il mapp. 303 ("Semin Arbor" di 467 mq) deriva dal mapp. 72 ("Semin Arbor" di 960 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 20/01/1986 (n. 3378). Il mapp. 72 ("Semin Arbor" di 960 mq) deriva dal mapp. 72 ("Semin Arbor" di 980 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 20/01/1986 (n. 3080). Il mapp. 72 ("Semin Arbor" di 980 mq) deriva dal mapp. 72 ("Semin Arbor" di 6.093 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 20/01/1986 (n. 3378). Il mapp. 72 ("Semin Arbor" di 6.093 mq) deriva dal mapp. 72 ("Semin Arbor" di 8.493 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 20/01/1986 (n. 173). Il mapp. 72 ("Semin Arbor" di 8.493 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1973.

Al Catasto Fabbricati il mapp. 303 sub. 18 risultava in origine censito al mapp. 303 sub. 8 da Impianto meccanografico del 30/06/1987. Lo stesso mapp. 303 sub. 8 è stato oggetto di CLASSAMENTO AUTOMATICO del 05/11/1985 in atti dal 02/12/1991 (n. 8351A/1985) e successivamente di VARIAZIONE del 22/03/1990 in atti dal 16/06/1999 FUS. (n. 2690.1/1990) con la quale si è soppresso il mapp. 303 sub. 8 e si è originato il mapp. 303 sub. 17. Il mapp. 303 sub. 17 è stato in seguito oggetto di Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e di DIVISIONE del 28/05/2004 Pratica n. VI0136184 in atti dal 28/05/2004 (n. 9278.1/2004) con la quale si è originato l'attuale mapp. 303 sub. 18. Quest'ultimo è stato infine oggetto di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/05/2005 Pratica n. VI0123159 in atti dal 28/05/2005 (n. 21981.1/2005).

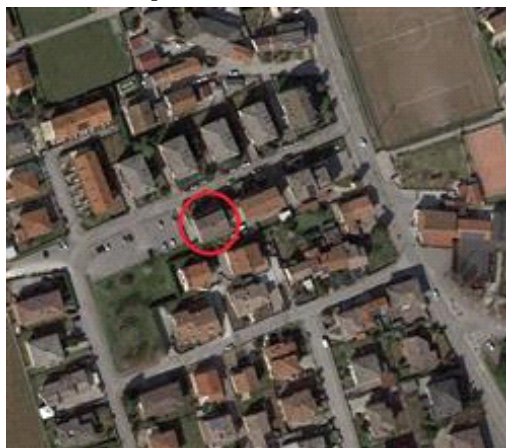
Si precisa infine che il codice fiscale della sig.ra *** DATO OSCURATO *** , negli atti indicato come *** DATO OSCURATO *** , risulta non più utilizzabile in quanto sostituito da *** DATO OSCURATO *** .

L'intero edificio sviluppa n.5 piani, di cui n.4 fuori terra e n.1 interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

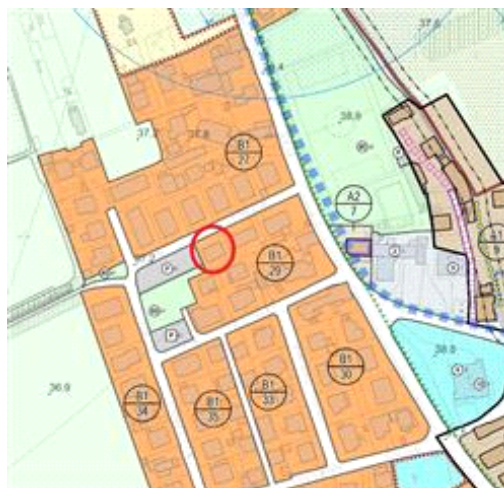
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



Estratto catastale



Piano degli Interventi

SERVIZI

scuola per l'infanzia

nella media 

campo da calcio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 Km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus distante < 1 Km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Al momento del sopralluogo, questa utenza risultava intestata all'inquilino comodatario (soggetto non eseguito)

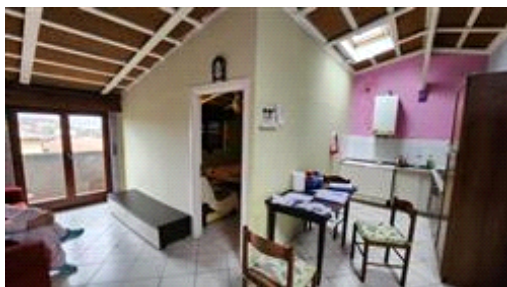
mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni a parete conformità: non rilevabile. Si evidenzia che, al momento del sopralluogo, la caldaia, e dunque l'intero impianto, non erano funzionanti e l'abitazione era riscaldata solamente dal termoconvettore posizionato in una camera da letto. Questa utenza risultava intestata all'inquilino comodatario (soggetto non eseguito)

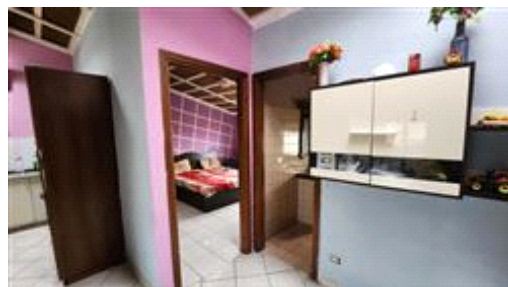
molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Cucina/Soggiorno



Cucina/Soggiorno



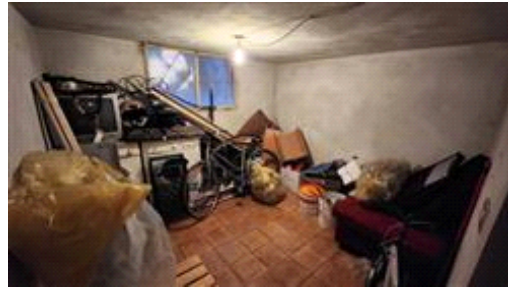
Camera



Bagno



Particolare infiltrazioni d'acqua dal tetto



Cantina piano interrato

CLASSE ENERGETICA:



[194,17 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 4624/2023 registrata in data 18/01/2023

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
Appartamento al piano terzo	72,00	x	100 %	=	72,00
Terrazzi al piano terzo	15,00	x	33,334 %	=	5,00
Cantina al piano interrato	5,00	x	50 %	=	2,50
Totale:	92,00				79,50

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: 17/01/2022

Descrizione: Appartamento al piano secondo con cantina ed autorimessa esclusive al piano interrato

Indirizzo: Sarego (Vi), Via Venezia n.16

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 118.000,00 pari a 944,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/06/2022

Descrizione: Appartamento al piano primo con cantina ed autorimessa esclusive al piano interrato ed una piccola area scoperta pertinenziale al piano terra

Indirizzo: Sarego (Vi), Via Venezia n.23

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie: 17

Prezzo: 105.000,00 pari a 963,30 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/05/2019

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

Indirizzo: Sarego (Vi), Via Dell'Agricoltura n.87

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie: 22

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.064,81 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	118.000,00	105.000,00	115.000,00
Consistenza	79,50	125,00	109,00	108,00
Data [mesi]	0	12,00	7,00	45,00
Prezzo unitario	-	944,00	963,30	1.064,81
Piano	3,00	2,00	1,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	-0,21	-245,83	-218,75	-239,58
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	944,00	944,00	944,00
Piano	-1 %	-1.180,00	-1.050,00	-1.150,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	118.000,00	105.000,00	115.000,00
Data [mesi]	-2.950,00	-1.531,25	-10.781,25
Prezzo unitario	-42.951,91	-27.847,91	-26.903,91
Piano	-1.180,00	-2.100,00	-3.450,00
Prezzo corretto	70.918,09	73.520,84	73.864,84

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **72.767,93**
 Divergenza: 3,99% < **5 %**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,50 x 915,32 = **72.767,93**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 72.767,93**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 72.767,93**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza (Vi), ufficio del registro di Vicenza (Vi), conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza (Vi), ufficio tecnico di Sarego (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	appartamento	79,50	0,00	72.767,93	72.767,93
				72.767,93 €	72.767,93 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.300,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 69.467,93

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): €. 10.420,19

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: €. 0,74

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 59.047,00

data 25/01/2023

il tecnico incaricato
Arch. Oscar Brunello