



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

494/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luca Prendini

CUSTODE:

I.V.G. di Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/05/2023

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 494/2022

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura Es.Imm. n. 494/2022 R.G.

Giudice: dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/06/2023

Esperto: arch. Oscar Brunello

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

Tipologia bene (pag.3): Appartamento ai piani terra ed interrato con area esterna pertinenziale ed autorimessa esclusiva al piano interrato.

Ubicazione (pag.3): Rossano Veneto (Vi), Via Stazione n.46/48

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

Catasto Fabbricati

Foglio 2 Mappale 1536 Sub. 10, cat. A/2, cl. 3°, cons. 4,5 vani, rendita 395,09 €

Foglio 2 Mappale 1536 Sub. 22, cat. C/6, cl. 2°, cons. 16 mq, rendita 30,57 €

Stato (pag.3): Buono

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

Valore di mercato OMV (pag.15): 136.649,05 €

Date/valori comparabili reperiti (pag.14): Comp.A 2019 (1.125,98 €/mq), Comp.B 2021 (1.081,82 €/mq), Comp.C 2020 (1.128,32 €/mq)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag.): 75.000,00 €

Valore di vendita forzata proposto (pag.15): 116.151,00 €

Valore mutuo (pag.): /

Vendibilità/appetibilità (pag.3): Buona

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

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

Occupazione (pag.5): al momento del sopralluogo l'immobile si trovava libero da persone.

Titolo di occupazione (pag.): /

Osservazioni (pag.): /

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

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 494/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a ROSSANO VENETO VIA STAZIONE 46/48, della superficie commerciale di **128,80** mq per la quota di:

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

Il presente lotto, sito nel Comune di Rossano Veneto (Vi) in Via Stazione n.46/48, è composto da un appartamento ai piani interrato e terra con un'autorimessa pertinenziale al piano interrato ed un'area esterna ad uso esclusivo al piano terra, il tutto facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Aurora". Detto compendio è composto da n.8 abitazioni e n.8 autorimesse, distribuite in due palazzine residenziali distinte aventi un piano interrato e due piani fuori terra. Gli accessi pedonali e carrai, i parcheggi esterni, la rampa e l'area di manovra al piano interrato sono ad uso comune di entrambi gli edifici. L'abitazione oggetto della presente procedura esecutiva è sita al piano terra della palazzina ad est, dove si trovano n.4 appartamenti, di n.2 al piano terra e n.2 al piano primo, oltre alle parti comuni costituite da accessi, percorsi e vano scale interno. Il fabbricato, accessibile direttamente dalla strada pubblica "Via Stazione", è situato in una zona residenziale ai margini del centro comunale di Rossano Veneto, nella prima periferia dello stesso. I principali negozi al dettaglio e servizi alla persona si trovano nel vicino centro del paese, che dista meno di 1 Km.

L'appartamento oggetto di stima, che come detto è situato al piano terra del citato edificio plurifamiliare ed è accessibile attraverso percorsi interni/esterni ad uso comune, presenta una superficie reale di circa 64,00 mq lordi (area esterna e locali accessori al piano interrato esclusi). Lo stesso è composto da una zona giorno cucina/soggiorno (21,00 mq circa), un disimpegno (2,00 mq circa), un bagno finestrato (4,50 mq circa), una camera da letto (14,50 mq circa) ed un locale guardaroba (8,50 mq circa). Quest'ultimo locale risultava impropriamente utilizzato come "camera da letto"; urbanisticamente lo stesso non è stato autorizzato per tale destinazione ma come accessorio. Con scala interna si raggiunge il piano interrato, dove si trovano un disimpegno (6,00 mq circa), una lavanderia (4,00 mq circa), un ripostiglio (22,00 mq circa) e l'autorimessa esclusiva (16,50 mq circa). L'abitazione, affiancata su di un lato e libera sugli altri tre, è dotata di un'area esterna ad uso esclusivo, in parte pavimentata, ad uso giardino e camminamenti (168,00 mq circa). I piani dell'edificio sono collegati anche da un vano scale interno ad uso comune.

L'immobile presenta strutture portanti in laterizio e c.a., i pavimenti sono in legno nella camera da letto e nel guardaroba ed in ceramica e cotto in tutti gli altri locali ed il bagno, dotato di vasca, presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata. L'autorimessa è provvista di un portone metallico basculante manuale, le porte interne sono in legno e gli infissi esterni, dotati di balconi in legno, sono costituiti da telaio in legno e vetrocamera; quest'ultimi si presentano in condizioni conservative discrete, anche se esternamente evidenziano l'usura del tempo e la mancanza di una recente manutenzione, con alcune aree rovinate e bisognose di rigenerazione. Nel bagno si rileva la presenza di alcune aree di muffa e lo stacco parziale del colore mentre al piano interrato, soprattutto nell'autorimessa e nelle parti di cemento a vista (private e comuni), si rilevano aree di umidità consistente.

In generale, al momento del sopralluogo, l'appartamento si presentava in buone condizioni di manutenzione e non si sono rilevate problematiche particolari che comportassero interventi di natura urgente. Lo stesso necessita comunque di una manutenzione ordinaria generale, che interessi il rinnovamento degli infissi esterni, il risanamento del bagno con l'eliminazione della muffa e la

ritinteggiatura interna dei vari locali, oltre lo sfalcio dell'erba e la manutenzione dell'area esterna esclusiva. che interessi

Al momento del sopralluogo il bene si trovava completamente arredato e all'interno di alcuni locali vi era la presenza di suppelletili e oggetti di varia natura.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 1536 sub. 10** (catasto fabbricati)

categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale VIA STAZIONE n. 48 Interno 5, piano S1

intestato a

- *** DATO OSCURATO *** (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO ***)

- *** DATO OSCURATO *** (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO ***)

derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536636 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11095.1/2001)

Coerenze: In senso N.E.S.O. del mapp.1536: mapp.li 1383, 669, 578, 1385, 1383

- Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 1536 ("Ente Urbano" di 1600 mq) deriva dal mapp. 1384 ("Sem Irr Arb" di 1600 mq) a seguito di TIPO MAPPALE del 23/09/1998 in atti dal 23/09/1998 (n. 6081.1/1998). Il mapp. 1384 ("Sem Irr Arb" di 1600 mq) deriva dal mapp. 521 ("Sem Irr Arb" di 12.690 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 03/03/1994 in atti dal 03/03/1994 (n. 514.1/1994). Il mapp. 521 ("Sem Irr Arb" di 12.690 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/03/1972.

- Al Catasto Fabbricati l'attuale mapp. 1536 sub. 10 è stato in origine censito con COSTITUZIONE del 23/11/1998 in atti dal 23/11/1998 (n. L04769.1/1998). In seguito è stato oggetto di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536636 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11095.1/2001).

- **foglio 2 particella 1536 sub. 22** (catasto fabbricati)

categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 30,57 Euro, indirizzo catastale VIA STAZIONE n. 46, piano: S1

intestato a

- *** DATO OSCURATO *** (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO ***)

- *** DATO OSCURATO *** (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO ***)

derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536636 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11095.1/2001)

Coerenze: In senso N.E.S.O. del mapp.1536: mapp.li 1383, 669, 578, 1385, 1383

- Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 1536 ("Ente Urbano" di 1600 mq) deriva dal mapp. 1384 ("Sem Irr Arb" di 1600 mq) a seguito di TIPO MAPPALE del 23/09/1998 in atti dal 23/09/1998 (n. 6081.1/1998). Il mapp. 1384 ("Sem Irr Arb" di 1600 mq) deriva dal mapp. 521 ("Sem Irr Arb" di 12.690 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 03/03/1994 in atti dal 03/03/1994 (n. 514.1/1994). Il mapp. 521 ("Sem Irr Arb" di 12.690 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/03/1972.

- Al Catasto Fabbricati l'attuale mapp. 1536 sub. 22 è stato in origine censito con COSTITUZIONE del 23/11/1998 in atti dal 23/11/1998 (n. L04769.1/1998). In seguito è stato oggetto di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536636 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11095.1/2001).

L'intero edificio sviluppa complessivamente 3 piani, 2 piani fuori terra ed 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 136.649,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 116.151,00
Data della valutazione:	11/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 17/03/2023, i beni oggetto di esecuzione si trovavano liberi da persone. Come risulta anche dal verbale redatto dal custode, l'immobile era occupato da terze persone fino alla fine del 2022.

Tuttavia si comunica che, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, al 21/02/2023 risultava ancora in essere un contratto di locazione. Tale contratto, registrato a Bassano del Grappa (Vi) il 05/12/2014 al n.T5G14T004884000CC, prevedeva una durata di anni 4+4 dal 15/12/2014 al 14/12/2018 con proroga fino al 14/12/2022, con un canone mensile pari a 480,00 €, ritenuto congruo.

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 01/06/2007 a firma del notaio Renato Monteroppi ai nn. 756/639 Rep./Racc., iscritta il 29/06/2007 a Bassano del Grappa (Vi) ai nn. 7.700/1.869 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)

- *** DATO OSCURATO *** (per la quota di 1/2 di piena proprietà)

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 320.000,00 €

Importo capitale: 160.000,00 €

Durata ipoteca: 40 anni

Nella nota di trascrizione i soggetti debitori risultano coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento**, stipulato il 11/11/2022 dal Tribunale di Vicenza (Vi) al n. 5.845 di repertorio, trascritto il 06/12/2022 a Vicenza (Vi) ai nn. 12.532/8.863 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)

- *** DATO OSCURATO *** (per la quota di 1/2 di piena proprietà)

derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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:

Millesimi condominiali:

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che i beni sono inseriti all'interno di un complesso immobiliare formato da due palazzine residenziali (palazzina A e palazzina B), il tutto denominato "Condominio Aurora". Lo stesso non ha un amministratore esterno e le parti comuni sono autogestite dai comproprietari.

Come da mail ricevuta dal referente sig.ra *** DATO OSCURATO *** in data 20/04/2023, sui beni oggetto della presente procedura gravano i seguenti oneri:

- spese medie annue preventivate per l'anno 2023 sono pari a €393,30;

- spese condominiali scadute (dovute a fine 2022) sono pari a €229,96.

Per ogni altra informazione si rimanda al documento riepilogativo allegato alla presente perizia (Spese Condominiali)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

- *** 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 compravendita stipulato il 01/06/2007 a firma del notaio Renato Monteroppi ai nn. 755/638 Rep./Racc., trascritto il 29/06/2007 a Bassano del Grappa (Vi) ai nn. 7699/4643 R.G./R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- *** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1,

in forza di atto di compravendita stipulato il 29/03/1999 a firma del notaio Alessandro Todescan al n. 139086 di repertorio, trascritto il 08/04/1999 a Bassano del Grappa (Vi) ai nn. 2901/2082 R.G./R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **1829/98** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un complesso residenziale, presentata il 06/11/1997, rilasciata il 11/02/1998 con il n. 1829 (P.E. 260/97) di protocollo, agibilità del 18/02/1999 con il n. 1411 di protocollo.

In seguito è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Variante n.2026 del 28/01/1999 (P.E. 195/98)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI (piano degli interventi vigente)

In forza della delibera n.8 del 02/03/2022, l'immobile ricade in zona **C1.1/32 (residenziale di completamento)**.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 16 Zona Omogenea C1.1

1. Zone con prevalente destinazione residenziale urbanizzate.

2. Le destinazioni d' uso ammissibili sono: D.P. Residenza di qualsiasi tipo; D.S. Negozi, botteghe, mercati, chioschi, bancarelle, ecc.; D.S. Studi professionali e commerciali; D.S. Laboratori per artigianato di servizio limitatamente alle attività che non procurano rumori, fumi e odori (previo parere U.S.S.L.) e con un massimo di 250 mq. di superficie utile; D.S. Attività ricettive (alberghi, ristoranti, bar, escluse sale da ballo); D.P. Uffici di interesse pubblico; D.P. Tutte le attrezzature pubbliche compatibili;

3. Modi di intervento In quest a zona il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto.

Tipo a) sono sempre ammessi per edifici esistenti, con destinazioni compatibili con la zona, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 " Test o unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, compreso il riutilizzo delle preesistenze con possibilità: - di aprire abbaini per il recupero dei sottotetti nel rispetto della vigente legislazione; - di riutilizzo dei corpi precari o aggiunti o delle superfetazioni, se regolarmente assentiti, mediante accorpamento e omogeneizzazione all'edificio principale, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con indice superiore a quello di zona alla data di adozione della Variante Generale, purché autorizzate; - per gli edifici con destinazione non compatibile è ammessa la sola manutenzione ordinaria;

Tipo b) nuova edificazione e/o ampliamento con intervento diretto, nel rispetto dell'indice fondiario di zona.

Nel caso di ristrutturazione edilizia parziale di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente. Per edifici esistenti è comunque ammesso un aumento del volume esistente fino ad un massimo di mc 30 per ogni unità abitativa, per dimostrate esigenze igienico-sanitarie o funzionali, anche oltre l'indice di zona. Per tale aumento, in sede di rilascio del provvedimento edilizio, dovrà essere corrisposto il contributo perequativo definito al comma 5 dell' art. 3.

Tipo c) secondo la classificazione degli interventi di cui al successivo art. 12 qualora gli edifici risultino numerati.

4. Parametri edificatori

- Indice di edificabilità fondiaria: 1,2 mc/ mq
- Altezza massima: m 9,50
- Superficie coperta: max 40%

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- lo stato rilevato al momento del sopralluogo risulta leggermente difforme dallo stato urbanisticamente approvato. In particolare si rilevano due porte interne lievemente traslate, lo spostamento della finestra del bagno e la chiusura di una finestra al piano interrato. Inoltre, esternamente, si rileva una porzione del giardino pavimentato e l'installazione di una tenda ombreggiante.

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

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

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 leggermente 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 ROSSANO VENETO VIA STAZIONE 46/48

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROSSANO VENETO VIA STAZIONE 46/48, della superficie commerciale di **128,80** mq per la quota di:

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

Il presente lotto, sito nel Comune di Rossano Veneto (Vi) in Via Stazione n.46/48, è composto da un appartamento ai piani interrato e terra con un'autorimessa pertinenziale al piano interrato ed un'area esterna ad uso esclusivo al piano terra, il tutto facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio Aurora". Detto compendio è composto da n.8 abitazioni e n.8 autorimesse, distribuite in due palazzine residenziali distinte aventi un piano interrato e due piani fuori terra. Gli accessi pedonali e carrai, i parcheggi esterni, la rampa e l'area di manovra al piano interrato sono ad uso comune di entrambi gli edifici. L'abitazione oggetto della presente procedura esecutiva è sita al piano terra della palazzina ad est, dove si trovano n.4 appartamenti, di n.2 al piano terra e n.2 al piano primo, oltre alle parti comuni costituite da accessi, percorsi e vano scale interno. Il fabbricato, accessibile direttamente dalla strada pubblica "Via Stazione", è situato in una zona residenziale ai margini del centro comunale di Rossano Veneto, nella prima periferia dello stesso. I principali negozi al dettaglio e servizi alla persona si trovano nel vicino centro del paese, che dista meno di 1 Km.

L'appartamento oggetto di stima, che come detto è situato al piano terra del citato edificio plurifamiliare ed è accessibile attraverso percorsi interni/esterni ad uso comune, presenta una superficie reale di circa 64,00 mq lordi (area esterna e locali accessori al piano interrato esclusi). Lo stesso è composto da una zona giorno cucina/soggiorno (21,00 mq circa), un disimpegno (2,00 mq circa), un bagno finestrato (4,50 mq circa), una camera da letto (14,50 mq circa) ed un locale guardaroba (8,50 mq circa). Quest'ultimo locale risultava impropriamente utilizzato come "camera da letto"; urbanisticamente lo stesso non è stato autorizzato per tale destinazione ma come accessorio. Con scala interna si raggiunge il piano interrato, dove si trovano un disimpegno (6,00 mq circa), una lavanderia (4,00 mq circa), un ripostiglio (22,00 mq circa) e l'autorimessa esclusiva (16,50 mq circa). L'abitazione, affiancata su di un lato e libera sugli altri tre, è dotata di un'area esterna ad uso esclusivo, in parte pavimentata, ad uso giardino e camminamenti (168,00 mq circa). I piani dell'edificio sono collegati anche da un vano scale interno ad uso comune.

L'immobile presenta strutture portanti in laterizio e c.a., i pavimenti sono in legno nella camera da letto e nel guardaroba ed in ceramica e cotto in tutti gli altri locali ed il bagno, dotato di vasca, presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata. L'autorimessa è provvista di un portone metallico basculante manuale, le porte interne sono in legno e gli infissi esterni, dotati di balconi in legno, sono costituiti da telaio in legno e vetrocamera; quest'ultimi si presentano in condizioni conservative discrete, anche se esternamente evidenziano l'usura del tempo e la mancanza di una recente manutenzione, con alcune aree rovinate e bisognose di rigenerazione. Nel bagno si rileva la presenza di alcune aree di muffa e lo stacco parziale del colore mentre al piano interrato, soprattutto nell'autorimessa e nelle parti di cemento a vista (private e comuni), si rilevano aree di umidità consistente.

In generale, al momento del sopralluogo, l'appartamento si presentava in buone condizioni di manutenzione e non si sono rilevate problematiche particolari che comportassero interventi di natura urgente. Lo stesso necessita comunque di una manutenzione ordinaria generale, che interessi il rinnovamento degli infissi esterni, il risanamento del bagno con l'eliminazione della muffa e la ritinteggiatura interna dei vari locali, oltre lo sfalcio dell'erba e la manutenzione dell'area esterna esclusiva. che interessi

Al momento del sopralluogo il bene si trovava completamente arredato e all'interno di alcuni locali vi era la presenza di suppelletili e oggetti di varia natura.

Identificazione catastale:

- **foglio 2 particella 1536 sub. 10** (catasto fabbricati)

categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale VIA STAZIONE n. 48 Interno 5, piano S1

intestato a

- *** DATO OSCURATO *** (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO ***)

- *** DATO OSCURATO *** (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO ***)

derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536636 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11095.1/2001)

Coerenze: In senso N.E.S.O. del mapp.1536: mapp.li 1383, 669, 578, 1385, 1383

- Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 1536 ("Ente Urbano" di 1600 mq) deriva dal mapp. 1384 ("Sem Irr Arb" di 1600 mq) a seguito di TIPO MAPPALE del 23/09/1998 in atti dal 23/09/1998 (n. 6081.1/1998). Il mapp. 1384 ("Sem Irr Arb" di 1600 mq) deriva dal mapp. 521 ("Sem Irr Arb" di 12.690 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 03/03/1994 in atti dal 03/03/1994 (n. 514.1/1994). Il mapp. 521 ("Sem Irr Arb" di 12.690 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/03/1972.

- Al Catasto Fabbricati l'attuale mapp. 1536 sub. 10 è stato in origine censito con COSTITUZIONE del 23/11/1998 in atti dal 23/11/1998 (n. L04769.1/1998). In seguito è stato oggetto di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536636 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11095.1/2001).

• **foglio 2 particella 1536 sub. 22** (catasto fabbricati)

categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 30,57 Euro, indirizzo catastale VIA STAZIONE n. 46, piano: S1

intestato a

- *** DATO OSCURATO *** (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO ***)

- *** DATO OSCURATO *** (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO ***)

derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536636 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11095.1/2001)

Coerenze: In senso N.E.S.O. del mapp.1536: mapp.li 1383, 669, 578, 1385, 1383

- Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 1536 ("Ente Urbano" di 1600 mq) deriva dal mapp. 1384 ("Sem Irr Arb" di 1600 mq) a seguito di TIPO MAPPALE del 23/09/1998 in atti dal 23/09/1998 (n. 6081.1/1998). Il mapp. 1384 ("Sem Irr Arb" di 1600 mq) deriva dal mapp. 521 ("Sem Irr Arb" di 12.690 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 03/03/1994 in atti dal 03/03/1994 (n. 514.1/1994). Il mapp. 521 ("Sem Irr Arb" di 12.690 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/03/1972.

- Al Catasto Fabbricati l'attuale mapp. 1536 sub. 22 è stato in origine censito con COSTITUZIONE del 23/11/1998 in atti dal 23/11/1998 (n. L04769.1/1998). In seguito è stato oggetto di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536636 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11095.1/2001).

L'intero edificio sviluppa complessivamente 3 piani, 2 piani fuori terra ed 1 piano interrato.



Vista esterna da Via Stazione



Accesso carraio comune



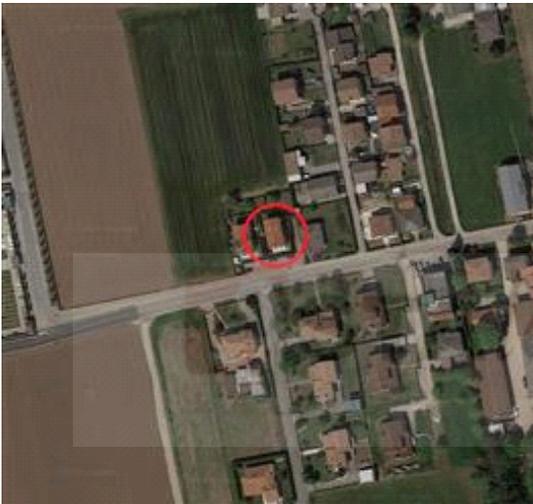
Ingresso pedonale comune



Facciata sud abitazione (piano terra)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona residenziale di espansione e le aree limitrofe si trovano a destinazione mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



Piano degli Interventi



Mappa catastale

COLLEGAMENTI

autostrada distante 23 Km

nella media 

superstrada distante 7 Km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

- *idrico:*

nella media 

tipo sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale, conformità non rilevabile.

Si evidenzia che, al momento del sopralluogo, tale utenza era disattivata

- *elettrico:*

nella media 

tipo sottotraccia con tensione di 220V, conformità non rilevabile.

Si evidenzia che, al momento del sopralluogo, tale utenza era disattivata

- *termico:*

nella media 

tipo sottotraccia con alimentazione a metano e diffusori a parete (termosifoni), conformità non rilevabile.

Si evidenzia che, al momento del sopralluogo, tale utenza era disattivata



Cucina/Soggiorno



Cucina/Soggiorno



Camera da letto



Guardaroba



Bagno



Autorimessa

CLASSE ENERGETICA:

[168,12 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 43124/2023 registrata in data 19/04/2023

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
Abitazione al piano terra	67,00	x	100 %	=	67,00
Locali accessori piano interrato	39,00	x	66,667 %	=	26,00
Autorimessa	18,00	x	66,667 %	=	12,00
Area esterna esclusiva (tot. 168 mq)	105,00	x	16,667 %	=	17,50
Area esterna esclusiva (tot. 168 mq)	63,00	x	10 %	=	6,30
Totale:	292,00				128,80

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: 24/09/2019

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

Descrizione: Porzione di bifamiliare ai piani interrato, terra e primo con autorimessa esclusiva al piano terra ed area esterna pertinenziale

Indirizzo: Rossano Veneto (Vi), Via Piave

Superfici principali e secondarie: 119

Superfici accessorie: 85

Prezzo: 229.700,00 pari a 1.125,98 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/03/2021

Fonte di informazione: STIMATRIXCity (Portale per valutatori immobiliari)

Descrizione: Appartamento al piano terra con area esterna esclusiva e cantina ed autorimessa pertinentziali al piano interrato

Indirizzo: Rossano Veneto (Vi), Quartiere A. Diaz n.22

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 119.000,00 pari a 1.081,82 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/10/2020

Fonte di informazione: STIMATRIXCity (Portale per valutatori immobiliari)

Descrizione: Appartamento ai piani terra e primo con area esterna esclusiva e locali accessori ed autorimessa pertinentziali al piano interrato

Indirizzo: Rossano Veneto (Vi), Via Crearo n.31

Superfici principali e secondarie: 204

Superfici accessorie: 22

Prezzo: 255.000,00 pari a 1.128,32 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	229.700,00	119.000,00	255.000,00
Consistenza	128,80	204,00	110,00	226,00
Data [mesi]	0	44,00	27,00	31,00
Prezzo unitario	-	1.125,98	1.081,82	1.128,32

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	-0,08	-191,42	-99,17	-212,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.081,82	1.081,82	1.081,82

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	229.700,00	119.000,00	255.000,00
Data [mesi]	-8.422,33	-2.677,50	-6.587,50
Prezzo unitario	-81.352,14	20.338,77	-105.152,14
Prezzo corretto	139.925,52	136.661,27	143.260,36

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **139.949,05**

Divergenza: 4,61% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 128,80 x 1.086,56 = **139.949,05**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 139.949,05**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 139.949,05**

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-Bassano del Grappa (Vi), ufficio tecnico di Rossano Veneto (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	128,80	0,00	139.949,05	139.949,05
				139.949,05 €	139.949,05 €

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: **€ 136.649,05**

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): **€ 20.497,36**

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: **€ 0,69**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 116.151,00**

data 11/05/2023

il tecnico incaricato
Arch. Oscar Brunello