



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

235/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. ROSATO MARIA ANTONIETTA

CUSTODE:
I.V.G. VICENZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/11/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. RICCARDO ZONTA

CF: ZNTRCR59S11E970B
con studio in ROSSANO VENETO (VI) VIA BASSANO, 12/C
telefono: 0424848762
email: riccardo@erre-studio.com
PEC: riccardo.zonta@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 235/2022

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

FINO 2 SECURITISATION S.R.L. (*Creditore procedente*)

Diritto (*cfr paragr. 1*): piena proprietà.

Bene (*cfr paragr.1*): fabbricato autonomo (in aderenza) con autorimessa.

Ubicazione (*cfr paragr. 1*): Fara Vicentino VI via Mezzavilla, 10.

Stato (*cfr pag. 16*): sufficiente.

Dati Catastali attuali (*cfr paragr. 1*): Comune di Fara Vicentino CF Foglio 2 m.n. 317.

Differenze rispetto al pignoramento (*cfr paragr. 4.2.2*): no.

Situazione urbanistico/edilizia (*cfr paragr. 8*): difformità edilizie regolarizzabili, costo € 2.900,00; difformità catastali regolarizzabili, costo €1.409,00.

Valore di stima (*cfr paragr. 9*): valore di mercato: €78.200,00; valore di vendita giudiziaria: € 62.800,00.

Valore mutuo (*cfr paragr. 4.2.1/all. H*): importo ipoteca volontaria Lire 90.000.000 (importo capitale: Lire 45.000.000); importo ipoteche giudiziarie €215.000,00+100.000,00 (importo capitale €195.996.15).

Vendibilità (*cfr pag. 16*): sufficiente.

Pubblicità (*cfr pag. 16*): sito Internet di "Astalegale.net".

Occupazione (*cfr paragr. 3*): libero da persone da circa tre anni e a disposizione dei proprietari; sono presenti beni mobili e suppellettili varie.

Titolo di occupazione (*cfr paragr. 3*): proprietà.

Oneri (*cfr paragr. 5*): ---

APE (*cfr pag. 10*): sì a cura dell'Ausiliario.

ALLEGATI

A - Visure catastali attuali e storiche

B - Estratto di mappa scala 1:2000

C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari

D - Documentazione fotografica

E - Planimetria catastale

F - Attestato di prestazione energetica – A.P.E.

G - Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato civile

H - Ispezioni ipotecarie

I – Compravendita notaio Feriani rep. 31724; Trascrizione successione; Compravendita notaio Lorettu rep. 51384

L - Titoli e documentazione di progetto

M - Estratto di P.I.

N – Planimetrie urbanistiche e catastali dello stato reale dei luoghi

O - Dati utilizzati per la stima

P - Tabella 1 – Deprezzamento per vetustà fisica

Q - Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale spa

R – Verifica esistenza contratti di locazione/comodati





TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 235/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato autonomo (in aderenza) con autorimessa** a FARA VICENTINO via Mezzavilla 10, della superficie commerciale di **186,98** mq per la quota di:

- 7/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

FORMULAZIONE DEL QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'Esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

In primo luogo si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva la quale NON risale all'ultimo atto inter-vivos derivativo (compravendita) od originario precedente il ventennio per cui, lo stesso, è stato prodotto dall'Esperto.

In secondo luogo si precisa che il creditore precedente NON ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico.

In terzo luogo si precisa che il creditore precedente ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in data 27/10/2022.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

(Allegato A - Visure catastali attuali e storiche)

(Allegato B - Estratto di mappa scala 1:2000)

(Allegato C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari)

(Allegato E - Planimetria catastale)

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti, nelle ore pomeridiane di Mercoledì 26 Ottobre 2022 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Fara Vicentino, alla presenza del Custode incaricato.

Il comune di Fara Vicentino (circa 3.600 abitanti), sorge a Nord della provincia di Vicenza, a circa 25 km dal Capoluogo, inserito in "Zona sismica 2" (Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti - deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021) sulla viabilità della SP Breganze-Lugo di Vicenza. Confina con i comuni di Breganze, Colceresa, Lugo di Vicenza, Salcedo, Sarcedo, Zugliano dove non manca ogni tipo di servizio. L'immobile oggetto di pignoramento è posto a circa 350 m a Sud dalla sede municipale, in via Mezzavilla, 10, ad una quota di circa 184,00 m s.l.m.m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di PT 1,96-2,13 m; P1 2,21-2,40 m; P2 1,43-3,08 m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 317 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, rendita



260,29 Euro, indirizzo catastale: via Mezzavilla, 10, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/09/2006 Pratica n. VI0180795 in atti dal 05/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 39759.1/2006).

Coerenze: da Nord in senso NESO: corte m.n. 1516, via Mezzavilla, m.n. 745, fabbricato m.n. 1516 salvo più esatti.

La mappa catastale individua l'intero sedime del fabbricato in parte inserito sul m.n. 317 (come da pignoramento) ed in parte inserito sul m.n. 502 quest'ultimo soppresso in data 19/01/1987 (ex proprietà del Comune di Fara Vicentino - cfr. Allegati A e B); a seguito della soppressione, tanto la mappa catastale quanto i certificati storici dei mm.nn. 317 e 502, non indicano la fusione delle particelle effettivamente riscontrata al momento del sopralluogo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1993.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 186,98 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 73.891,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 62.800,00 |
| Data della valutazione: | 22/11/2022 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

(Allegato G - Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato civile)

(Allegato R – Verifica esistenza contratti di locazione/comodati)

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone da circa tre anni e a disposizione dei proprietari; sono presenti beni mobili e suppellettili varie.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(Allegato H - Ispezioni ipotecarie)

Relativamente ai beni oggetto di esecuzione forzata, è stata verificata l'inesistenza di ulteriori formalità pregiudizievoli attive nel ventennio precedente il pignoramento.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/1993 a firma di notaio Loretto Cornelio ai nn. 51800 di repertorio, iscritta il 12/06/1993 a Bassano del Grappa ai nn. 3691/523, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: Lire 90.000.000.

Importo capitale: Lire 45.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 12/09/2008 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 2139/2008 di repertorio, iscritta il 23/09/2008 a Bassano del Grappa ai nn. 8933/1927, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €215.000,00.

Importo capitale: €195.996,15

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/01/2014 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 304/2014 di repertorio, iscritta il 24/01/2014 a Bassano del Grappa ai nn. 570/62, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €100.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/05/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza ai nn. 2281/2022 di repertorio, trascritta il 30/05/2022 a Bassano del Grappa ai nn. 5521/3971, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è in condominio; alla data del sopralluogo le utenze non sono attive.

Si presenta in normali condizioni d'uso e, apparentemente, non necessita di urgente manutenzione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

(Allegato 1 – Compravendita notaio Feriani rep. 31724; Trascrizione successione; Compravendita notaio Loretto rep. 51384)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/6, in forza di cessione di diritti a titolo oneroso (dal 20/04/1993), con atto stipulato il 20/04/1993 a firma di notaio Loretto Cornelio ai nn. 51384 di repertorio, registrato il 10/05/1993 a Thiene ai nn. 162 serie IV, trascritto il 20/05/1993 a Bassano del Grappa ai nn. 3125/2395.

I diritti riportati nella "Visura storica per immobile in data 15/09/2022" devono intendersi per 5/6 in comunione legale e per 1/6 (ovvero 2/12) bene personale della moglie.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/10/1977 fino al 06/03/1981), con atto stipulato il 13/10/1977 a firma di notaio Giustino Feriani ai nn. 31724/2602 di repertorio, registrato il 25/10/1977 a Vicenza ai nn. 4271, trascritto il 26/10/1977 a Bassano del Grappa ai nn. 5235/4380.

La ricerca del presente rogito si è resa necessaria al fine di chiarire un refuso nella "Storia degli intestati dell'immobile" contenuto nella "Visura storica per immobile in data 15/09/2022" pedissequamente riportata nella relazione notarile agli atti.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 06/03/1981 fino al 20/04/1993), registrato il 14/03/1983 a Thiene ai nn. 24 vol. 313.

La relazione notarile e la visura catastale indicano la derivazione delle presenti quote dal "Documento del 06/03/1981 Voltura in atti dal 30/05/1990 Rogante CRIVELLETTO FERMIN Sede FARA VICENTINO (VI) Registrazione UR Sede THIENE (VI) Volume 313 n. 24 del 14/03/1983 (n. 18/1983)". Il "Documento" citato non ha trovato corrispondenza presso l'Archivio notarile trattandosi di evidente refuso. La ricerca storica è stata perciò ulteriormente sviluppata a ritroso confermando la provenienza successoria come indicato.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

(Allegato L - Titoli e documentazione di progetto)

(Allegato M - Estratto di P.I.)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **7/23**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro ed ampliamento di un locale per ricavo servizi igienici mancanti al fabbricato, rilasciata il 02/01/1978 con il n. Prot. n. 1998 - Pratica n. 7/23 di protocollo.

I lavori di costruzione del fabbricato risultano iniziati in data anteriore al giorno 01 Settembre 1967.

Concessione Edilizia N. **1912**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione fabbricato di abitazione, presentata il 04/05/1993 con il n. 1914 di protocollo, rilasciata il 07/06/1993 con il n. Pratica n. 1912 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

(Allegato N – Planimetrie urbanistiche e catastali dello stato reale dei luoghi)

Eventuali ulteriori oneri, derivanti da un puntuale rilievo ai fini urbanistico-catastali e/o verifica impiantistica, rientrano nella riduzione del 15% del valore operata "per assenza di garanzia per vizi" nel Capitolo dedicato al "Valore di vendita giudiziaria (FJV)"; successivamente all'aggiudicazione, tali oneri non potranno dar luogo ad alcun risarcimento né indennità o riduzione del prezzo, essendo di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.



In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO TERRA: cambio uso per chiusura del "portico" mediante apposizione di n. 2 basculanti (il "portico" diventa "autorimessa"); ispessimento muri ai lati dell'ingresso; spostamento in avanti della partenza della scala; diversa quota tra i pavimenti di autorimessa, entrata e ripostiglio. PIANO PRIMO: spostamento in avanti dell'arrivo della scala; diversa quota tra i pavimenti di camera, cucina e veranda. PIANO SECONDO: divisorio in cartongesso tra scala e soffitta Sud; diverse quote interne; modifica forometrie nella soffitta Sud e formazione di "Velux" in entrambe le coperture delle soffitte.

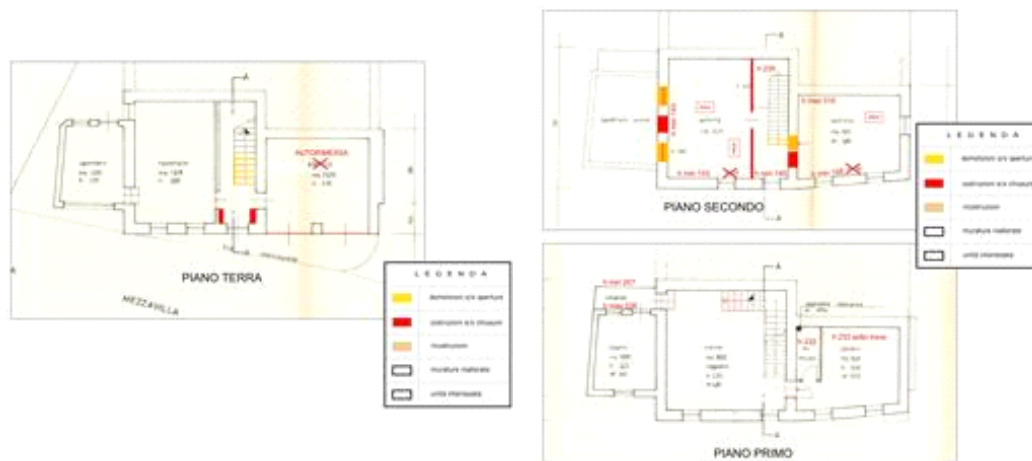
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire per cambio uso, modifiche interne e prospettiche.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e progetto per richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria: €2.000,00
- Diritti di segreteria P.d.C. in sanatoria (in vigore dal 01/01/2017): €283,00
- Sanzione amministrativa (oblazione parametrata al contributo di costruzione in misura doppia: €2,26*46 mc*2) : €208,00
- Segnalazione Certificata di Agibilità: €350,00
- Diritti di segreteria agibilità (in vigore dal 01/01/2017): €59,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.



Planimetria urbanistica dello stato reale dell'immobile al PT Planimetria urbanistica dello stato reale dell'immobile al P1 e P2T

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la mappa catastale odierna individua l'intero sedime del fabbricato in parte inserito sul m.n. 317 (come da pignoramento) ed in parte inserito sul m.n. 502, quest'ultimo soppresso in data 19/01/1987 (ex proprietà del Comune di Fara Vicentino - cfr. Allegati A e B). A seguito della discordanza riscontrata al momento del sopralluogo è stata presentata, a cura dell'Ausiliario, richiesta di correzione al Contact Center - Territorio dell'Agenzia delle Entrate



(Ricevuta di accettazione istanza in data 21/11/2022 n. Pratica VI0134434).

La scheda catastale risale all'anno 1940 e non corrisponde allo stato attuale nella sagoma esterna, nella distribuzione interna e nell'utilizzo dei locali, soprattutto con riferimento al "portico" divenuto "autorimessa".

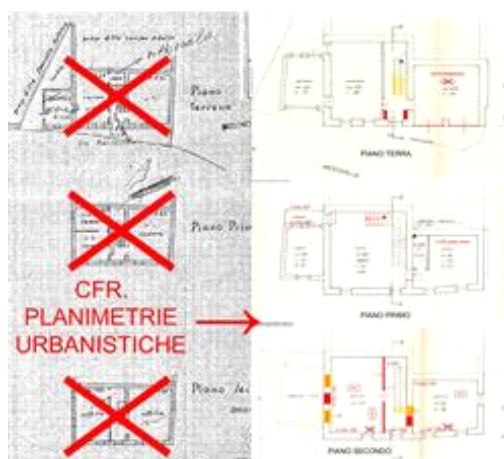
Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia di variazione catastale per diversa sagoma e distribuzione interna.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tipo mappale per conferma di mappa (PREGEO): €500,00
- Denuncia di variazione catastale (DOCFA) per soppressione abitazione e costituzione abitazione e autorimessa): €700,00
- Diritti catastali: PREGEO €109,00; DOCFA €100,00 (n. 2 planimetrie) : €209,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.



Planimetria catastale non conforme

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state eseguite verifiche degli impianti i quali, al momento del sopralluogo, non sono peraltro attivi. Si ritiene necessaria verifica da parte di personale specializzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica da parte di personale specializzato i cui costi sono integrati all'interno della riduzione del 15% per vizi e mancanza di garanzie.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30



giorni.

BENI IN FARA VICENTINO VIA MEZZAVILLA 10

FABBRICATO AUTONOMO (IN ADERENZA) CON AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato autonomo (in aderenza) con autorimessa a FARA VICENTINO via Mezzavilla 10, della superficie commerciale di **186,98** mq per la quota di:

- 7/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 5/12 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

FORMULAZIONE DEL QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'Esperto le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

In primo luogo si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva la quale NON risale all'ultimo atto inter-vivos derivativo (compravendita) od originario precedente il ventennio per cui, lo stesso, è stato prodotto dall'Esperto.

In secondo luogo si precisa che il creditore precedente NON ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico.

In terzo luogo si precisa che il creditore precedente ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato in data 27/10/2022.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

(Allegato A - Visure catastali attuali e storiche)

(Allegato B - Estratto di mappa scala 1:2000)

(Allegato C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari)

(Allegato E - Planimetria catastale)

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti, nelle ore pomeridiane di Mercoledì 26 Ottobre 2022 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Fara Vicentino, alla presenza del Custode incaricato.

Il comune di Fara Vicentino (circa 3.600 abitanti), sorge a Nord della provincia di Vicenza, a circa 25 km dal Capoluogo, inserito in "Zona sismica 2" (Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti - deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021) sulla viabilità della SP Breganze-Lugo di Vicenza. Confina con i comuni di Breganze, Colceresa, Lugo di Vicenza, Salcedo, Sarcedo, Zugliano dove non manca ogni tipo di servizio. L'immobile oggetto di pignoramento è posto a circa 350 m a Sud dalla sede municipale, in via Mezzavilla, 10, ad una quota di circa 184,00 m s.l.m.m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di PT 1,96-2,13 m; P1 2,21-2,40 m; P2 1,43-3,08 m. Identificazione catastale:



- foglio 2 particella 317 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 260,29 Euro, indirizzo catastale: via Mezzavilla, 10, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/09/2006 Pratica n. VI0180795 in atti dal 05/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 39759.1/2006).

Coerenze: da Nord in senso NESO: corte m.n. 1516, via Mezzavilla, m.n. 745, fabbricato m.n. 1516 salvo più esatti.

La mappa catastale individua l'intero sedime del fabbricato in parte inserito sul m.n. 317 (come da pignoramento) ed in parte inserito sul m.n. 502 quest'ultimo soppresso in data 19/01/1987 (ex proprietà del Comune di Fara Vicentino - cfr. Allegati A e B); a seguito della soppressione, tanto la mappa catastale quanto i certificati storici dei mm.nn. 317 e 502, non indicano la fusione delle particelle effettivamente riscontrata al momento del sopralluogo.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1993.



Ubicazione geografica del comune di Fara Vicentino

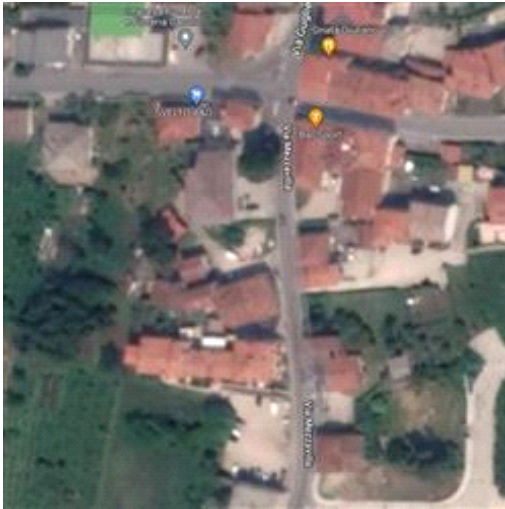


Veduta dell'immobile da Est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono i comuni di Breganze, Colceresa, Lugo di Vicenza, Salcedo, Sarcedo, Zugliano.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Ortofoto



Ortofoto sovrapposta alla mappa catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

mediocre ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(Allegato D - Documentazione fotografica)

(Allegato F - Attestato di prestazione energetica – A.P.E.)

(Allegato N - Planimetrie urbanistiche e catastali dello stato reale dei luoghi)

Trattasi di un'edificio autonomo ad uso residenziale edificato in aderenza ad altro fabbricato abitativo, costituito da abitazione su tre livelli con autorimessa al piano terra; la struttura verticale è in pietra, quella orizzontale è in laterocemento al piano terra ed in legno al piano primo; il piano secondo è mansardato con struttura lignea a tre falde e finitura interna in perlinato di legno, manto di copertura in coppi con sottostante guaina bituminosa impermeabile e lattoneria in lamiera di rame.

Si presenta esternamente intonacato e tinteggiato con finitura a sbruffo in buono stato conservativo (cfr foto 01-04).

Vi si accede pedonalmente e carrabilmente direttamente dalla viabilità bitumata di via Mezzavilla.

PIANO TERRA

Il piano terra si compone da un'ingresso centrale protetto da portoncino in legno e vetro, un locale autorimessa per due utilitarie collegato agli spazi interni, un ripostiglio ed uno sgombero-lavanderia-c.t. con uscita verso un piccolo cortile esterno al quale si accede anche dallo spazio pubblico (cfr foto 05-14).

Le finiture interne vedono pavimentazioni in monocottura e calcestruzzo liscio, soffitti intonacati ed in parte tinteggiati con pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte al grezzo, impianti eseguiti solo parzialmente sottotraccia, porte interne in legno tamburato, finestre con telaio metallico e vetro singolo in parte protette da inferriata; i basculanti dell'autorimessa sono composti da telaio



metallico con perlinato in legno.

Il grado di finitura, tranne l'ingresso, è scarso.

Attraverso una scala interna rifinita con gradini in marmo posta nell'ingresso, si raggiunge il piano primo (cfr foto 15).

PIANO PRIMO

Il piano primo si compone da una cucina-soggiorno, una veranda con accesso verso un ampio bagno-giorno (accessoriato con lavabo spazio lavatrice, tazza w.c., bidet e vasca), una camera doppia con annesso bagnetto (accessoriato con lavabo, bidet, tazza w.c. e doccia) (cfr foto 16-22).

Le finiture interne vedono una pavimentazione in monocottura (in zona giorno e bagni) ed in legno nella camera; le pareti sono intonacate e tinteggiate con impianti eseguiti sottotraccia mentre i soffitti sono con travatura principale in legno a vista; zona cottura e bagni sono rivestiti in maiolicato. La veranda e relativa copertura è costituita da serramento in vetro; le porte interne di cucina e camera sono in legno tamburato con finestre in legno dotate di vetro camera protette da scuri in legno. L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con caldaia murale a metano e corpi radianti tubolari; l'impianto idrico è allacciato all'acquedotto comunale, la fognatura è collegata al pubblico fognolo.

Attraverso una scala in legno, si accede al piano mansarda (cfr foto 23).

PIANO MANSARDA

Trattasi di una soffitta strutturalmente composta da due stanze ulteriormente divise dal vano scala attraverso una parete in cartongesso; la pavimentazione è in laminato effetto legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate con impianti eseguiti sottotraccia mentre i soffitti sono con travatura principale e perlinato in legno a vista; le porte interne sono in legno tamburato con finestre a parete in ferro dotate di vetro semplice e finestre in copertura (tipo Velux) in legno dotate di vetrocamera (cfr foto 24-25).

AREA SCOPERTA

Il fabbricato è dotato di una piccola area scoperta destinata a cortile, posta al lato Sud della proprietà, con accesso sia dall'interno del piano terra sia dalla pubblica viabilità (cfr foto 13-14).

CLASSE ENERGETICA:



[317,77 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 109156/2022 registrata in data 21/11/2022

CONSISTENZA:

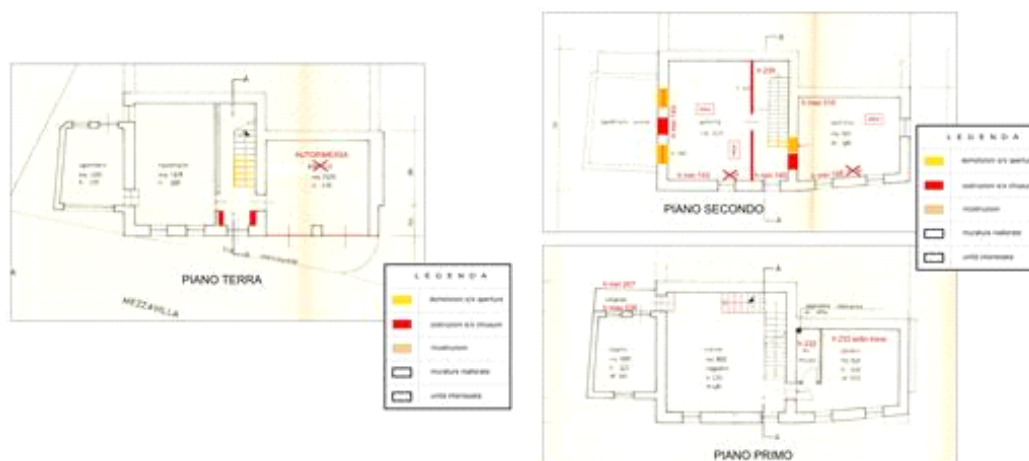
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Autorimessa PT h. 2,00 m | 30,00 | x | 50 % | = | 15,00 |
| Ripostiglio PT h. 2,00 m | 44,80 | x | 60 % | = | 26,88 |
| Sgombero PT h. 2,10 m | 24,64 | x | 60 % | = | 14,78 |
| Camera doppia P1 h. 2,40 m | 28,32 | x | 100 % | = | 28,32 |
| Cucina-soggiorno P1 h. 2,35 m | 44,50 | x | 100 % | = | 44,50 |
| Bagno e veranda P1 h. 2,20 m | 19,25 | x | 100 % | = | 19,25 |
| Soffitta Nord P2 h. 1,50/3,08 m | 20,00 | x | 70 % | = | 14,00 |



| | | | | | |
|--------------------------------|---------------|---|------|---|---------------|
| Soffitta Sud P2 h. 1,50/3,20 m | 32,78 | x | 70 % | = | 22,95 |
| Cortile PT | 13,00 | x | 10 % | = | 1,30 |
| Totale: | 257,29 | | | | 186,98 |



Planimetria urbanistica dello stato reale dei luoghi al PT Planimetria urbanistica dello stato reale dei luoghi al P1 e P2

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: 13/07/2017

Fonte di informazione: Rep. 5109 notaio Tommaso de Negri

Descrizione: abitazione al P1 con annessa cantina al PS1 + autorimessa al PT - Costruzione ante 1967

Indirizzo: Fara Vicentino via Mezzavilla, 53 - Foglio 2 m.n. 719 sub. 4 e 5 - Cat. A4 e C6

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 61.000,00 pari a 642,11 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/01/2018

Fonte di informazione: Rep. 6918 notaio Stefano Loretto

Descrizione: abitazione al PT con corte esclusiva, ripostiglio e c.t. al PT e garage al PS1 - Costruzione anno 1971

Indirizzo: Fara Vicentino via Marconi, 36 - Foglio 2 m.n. 967 sub. 4 e 5 - Cat. A/2 e C/6



Superfici principali e secondarie: 263

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 684,41 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/05/2022

Fonte di informazione: Rep. 27291 notaio Renato Facchin

Descrizione: abitazione sviluppata ai PT-1-2 con pertinenziale autorimessa al PT e area esterna esclusiva - Costruzione ante 1967

Indirizzo: Fara Vicentino via Marconi (ex 17) - Foglio 2 m.n. 730 sub. 1 e 2 - Cat. A/4 e C/6

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo: 82.000,00 pari a 482,35 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per omogeneità dei dati rilevati rispetto al subject, i vari Comparativi subiscono un adeguamento in relazione:

- alla vetustà fisica ed obsolescenza in considerazione degli anni intercorsi dalla loro costruzione/ristrutturazione;
- all'ubicazione ed esposizione;
- alla tipologia costruttiva.

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Prezzo | - | 61.000,00 | 180.000,00 | 82.000,00 |
| Consistenza | 186,98 | 95,00 | 263,00 | 170,00 |
| Data [mesi] | 0 | 65,00 | 59,00 | 7,00 |
| Prezzo unitario | - | 642,11 | 684,41 | 482,35 |
| Vetustà ed obsolescenza | 0,00 | 16,00 | 31,00 | 0,00 |
| Ubicazione ed esposizione | 6,00 | 7,00 | 7,00 | 8,00 |
| Tipologia costruttiva | 6,00 | 8,00 | 8,00 | 7,00 |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Data [mesi] | 0,04 | 25,42 | 75,00 | 34,17 |
| Prezzo unitario | prezzo medio minimo | 482,35 | 482,35 | 482,35 |



| | | | | |
|------------------------------|-----|----------|----------|----------|
| Vetustà ed obsolescenza | 1 % | 610,00 | 1.800,00 | 820,00 |
| Ubicazione ed esposizione | | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 |
| Tipologia costruttiva | | 5.000,00 | 5.000,00 | 5.000,00 |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche: | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Prezzo | 61.000,00 | 180.000,00 | 82.000,00 |
| Data [mesi] | 1.652,08 | 4.425,00 | 239,17 |
| Prezzo unitario | 44.366,82 | -36.668,47 | 8.190,35 |
| Vetustà ed obsolescenza | -9.760,00 | -55.800,00 | 0,00 |
| Ubicazione ed esposizione | -5.000,00 | -5.000,00 | -10.000,00 |
| Tipologia costruttiva | -10.000,00 | -10.000,00 | -5.000,00 |
| Prezzo corretto | 82.258,91 | 76.956,53 | 75.429,52 |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **78.214,99**

Divergenza: 8,30% < **8,5%**

Considerata la disomogeneità dei comparativi adottati, il test basato sulla divergenza percentuale assoluta (d%) si può considerare accettabile in quanto contenuta tra il 5% ed il 10%.

L'immobile si presenta in uno stato manutentivo sufficiente.

La vendibilità si ritiene sufficiente.

Riguardo le forme di pubblicità, si indica il sito Internet di Astalegale.net.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 186,98 x 418,31 = **78.214,99**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|----------------|---------|
| Arrotondamento | -14,99 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 78.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 78.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

(Allegato O - Dati utilizzati per la stima)



(Allegato P - Tabella 1 – Deprezzamento per vetustà fisica)

(Allegato Q - Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale spa)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Bassano del Grappa, conservatoria dei registri immobiliari di Bassano del Grappa, ufficio tecnico di Fara Vicentino, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare Camera Commercio di Vicenza, ed inoltre: Atti di compravendita

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 | Fabbricato autonomo (in aderenza) con autorimessa | 186,98 | 0,00 | 78.200,00 | 78.200,00 |
| | | | | 78.200,00 € | 78.200,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.309,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.891,00**

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): **€ 11.083,65**

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: **€ 7,35**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 62.800,00**



data 22/11/2022

il tecnico incaricato
geom. RICCARDO ZONTA

