



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 160/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Marialuisa Nitti

CUSTODE:  
I.V.G. di Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Oscar Brunello**

CF:BRNSCR68E05L840B  
con studio in BRENDOLA (VI) Piazza del Mercato 19  
telefono: 0444601112  
fax: 04441830620  
email: oscar.brunello@gmail.com  
PEC: oscar.brunello@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 160/2022

# LOTTO 1

## SCHEDA SINTETICA ED INDICE

**Procedura Es.Imm. n. 160/2022 R.G.**

**Giudice:** dott.ssa Marialuisa Nitti

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 22/11/2022

**Esperto:** arch. Oscar Brunello

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

**Tipologia bene** (pag.3): Abitazione in linea in contesto di corte ai piani interrato, terra e primo con autorimessa staccata

**Ubicazione** (pag.3): Torrebelvicino (Vi), Via Roma n. 27

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

Catasto Fabbricati

Foglio 7 Mappale 1359 Sub. 5, cat. A/3, cl. 1°, cons. 5 vani, rendita 198,84 €

Foglio 7 Mappale 1358 Sub. 2, cat. C/6, cl. 2°, cons. 27 mq, rendita 37,65 €

**Stato** (pag.3): Scarso

**Situazione urbanistico/edilizia** (pag.8): Non conforme, costo regolarizzazione pari a 2.700,00 € circa

**Valore di mercato OMV** (pag.16): 62.409,97 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag.14): Comp.A 2018 (835,11 €/mq), Comp.B 2018 (821,92 €/mq), Comp.C 2021 (810,81 €/mq)

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (pag./): nessuna aggiudicazione di beni simili nella medesima zona

**Valore di vendita forzata proposto** (pag.16): 48.628,00 €

**Valore mutuo** (pag./): /

**Vendibilità/appetibilità** (pag.3): Scarsa

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

**Iniziative di vendita** (pag./): [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) , [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it)

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

**Titolo di occupazione** (pag./): /

**Osservazioni** (pag.3): per l'accesso all'autorimessa si attraversa una corte comune (non risultano trascritte servitù di passaggio)

**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 160/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Abitazione a schiera in contesto di corte** a TORREBELVICINO VIA ROMA 27, della superficie commerciale di **142,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il presente Lotto, sito nel Comune di Torrebelticino (Vi) in Via Roma n.27, è composto da un'abitazione di corte in parte affiancata da altri edifici e posta lungo la strada pubblica nel centro comunale, oltre ad un'autorimessa esclusiva posta sul retro del fabbricato e staccata dal corpo principale. L'abitazione ha un accesso pedonale diretto da Via Roma mentre, per accedere ad un secondo ingresso pedonale posto sul retro e per accedere all'autorimessa di proprietà è necessario attraversare aree ad uso comune (Mappale 1358 sub. 1 e parte dei Mappali 1050 e 1428). Si precisa che, dalle ricerche effettuate, non è emersa alcuna trascrizione di servitù di passaggio. Si evidenzia comunque che il percorso comune per accedere all'autorimessa sulla corte interna è l'unico passaggio esistente, senza il quale tale fabbricato si troverebbe in una posizione interclusa. Il fabbricato oggetto della procedura è dunque un edificio a destinazione residenziale in un contesto di corte, sviluppato ai piani interrato, terra e primo e libero su tre lati. Lo stesso è privo di un'area esterna ad uso esclusivo in quanto, sia il passaggio sul lato est e sia la corte interna sul lato nord sono ad uso comune.

L'alloggio sviluppa una superficie commerciale di circa 109,00 mq lordi (accessorio interrato ed autorimessa esclusi) ed è composto, al piano terra, da una cucina (9,00,00 mq circa), un bagno finestrato (2,50 mq circa), una sala (7,50 mq circa), un disimpegno (2,00 mq circa) ed una taverna (12,00 mq circa). Con scala interna si raggiunge il piano interrato, dove è sita una cantina (16,50 mq circa), ed il piano primo, dove si trovano un disimpegno (4,00 mq circa), un bagno finestrato (3,50 mq circa), due camere da letto (13,00 mq e 15,00 mq circa) ed un piccolo poggiolo (1,00 mq circa). In altro corpo di fabbrica, separato dall'edificio principale dalla corte comune interna, è sita un'autorimessa esclusiva al piano terra (26,00 mq circa).

Si evidenzia innanzitutto che il fabbricato ad uso abitativo, di origine storica, si trova in scarse condizioni manutentive e, allo stato attuale, risulta difficilmente abitabile senza lavori di ristrutturazione. L'immobile è stato oggetto di alcuni lavori di ripristino che hanno però interessato solo i solai ed una parte dei locali al piano terra. Infatti, le stanze al piano terra site fronte strada, si trovano in condizioni sufficienti in quanto sono dotate di una pavimentazione in piastrelle, un angolo cottura, un bagno completo, intonaci e tinte alle pareti. Invece, i rimanenti locali al piano terra (disimpegno e taverna), il piano interrato, il vano scale e l'intero piano primo risultano allo stato grezzo, privi di intonaci e tinteggiature, con pavimentazioni parziali ed impianti non completati. Per rendere abitabili questi locali saranno dunque necessari dei lavori di completamento. Anche i serramenti esterni sono completamente da sostituire in quanto evidenziano la loro vetustà e la mancanza di una manutenzione recente.

Le strutture del fabbricato sono miste in c.a., laterizio e pietra naturale, i solai sono in legno e cls mentre la copertura falde ha struttura in legno e manto in coppi.

Lo stato manutentivo generale del fabbricato risulta dunque scarso, i lavori eseguiti non sono sufficienti a renderlo abitabile ed è evidente il basso livello qualitativo/conservativo dello stesso. Si dovrà quindi intervenire con una manutenzione straordinaria che interessi gli impianti, i serramenti esterni ed interni, il bagno al piano primo, i pavimenti (in parte), gli intonaci (in parte) e le finiture in genere, oltre ad una sanificazione dei punti dove si è rilevata la presenza di umidità.

In merito all'autorimessa, che come detto è sita in un corpo di fabbrica staccato ma limitrofo, presenta strutture in c.a. ed una copertura piana. La stessa è priva di pavimentazione, è chiusa su tre lati e la

facciata d'ingresso è completamente libera, senza un muro di tamponamento e/o di un serramento.

Al momento del sopralluogo, all'interno dell'autorimessa e dei locali al piano terra dell'abitazione erano presenti, in modo disordinato, oggetti di varia natura e tipologia, tra cui alcuni elementi di arredo e suppellettili in gran parte destinati allo smaltimento.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1359 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 25, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0057116 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10322.1/2005)  
Coerenze: In senso N.E.S.O.: Mappale 1428 (passaggio comune), Via Roma, Mappale 1426, Mappale 1050

Si evidenzia innanzitutto che nella mappa al Catasto Terreni il fabbricato è identificato con il Mappale 1050 (e non con il Mappale 1359).

Al Catasto Terreni, il Mapp. 1359 non risulta dunque censito in quanto il fabbricato è identificato dal Mapp. 1050. Il Mapp. 1050 risulta censito come "ente urbano" di 108 mq fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Al Catasto Fabbricati, l'attuale Mapp. 1359 Sub. 5 risulta così censito a seguito di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005, Pratica n. VI0057116, per "VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10322.1/2005)". In precedenza era stato oggetto di VARIAZIONE del 08/07/2003, Pratica n. 212775, per "FUSIONE-COMMERCIALE-RESIDENZIALE (n. 9529.1/2003)".

- foglio 7 particella 1358 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 37,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 21/01/1986 in atti dal 29/12/1998 CLASSAMENTO-ERRATA PARTICELLA;S.E. N.9474/99 (n. 659/1986)  
Coerenze: In senso N.E.S.O.: Mappale 1478, Mappale 1050, Mappale 1426 (corte comune), Mappale 657

Si evidenzia innanzitutto che nella mappa al Catasto Terreni il fabbricato è identificato con il Mappale 1426 (e non con il Mappale 1358).

Al Catasto Terreni, il Mapp. 1358 non risulta dunque censito in quanto il fabbricato è identificato dal Mapp. 1426 (parte). Il Mapp. 1426 risulta censito come "ente urbano" di 160 mq fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974. Al Catasto Fabbricati, l'attuale Mapp. 1358 Sub. 2 risulta così censito a seguito di VARIAZIONE del 21/01/1986, in atti dal 29/12/1998, per "CLASSAMENTO-ERRATA PARTICELLA;S.E. N.9474/99 (n. 659/1986)". In precedenza era stato oggetto di VARIAZIONE per "ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE" del 21/01/1986, in atti dal 30/05/1990 (n. 659/B/1986).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>142,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 57.209,97</b>         |
| Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 48.628,00</b>         |
| Data della valutazione:                                                                        | <b>21/10/2022</b>           |

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 05/11/2007 a firma di notaio Alberto Bonato ai nn. 16.491/7.320 Rep./Racc. di repertorio, iscritta il 07/11/2007 a Schio (Vi) ai nn. 13.099/2.843 R.G./R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 130.000,00 €.

Importo capitale: 65.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/02/2022 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma (Rm) ai nn. 3.829/7.722 di repertorio, iscritta il 04/02/2022 a Schio (Vi) ai nn. 1.072/146 R.G./R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 199.341,38 €.

Importo capitale: 99.670,69 €

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/03/1997 a firma di notaio Giulia Clarizio ai nn. 37.446 Rep. di repertorio, iscritta il 06/03/1997 a Schio (Vi) ai nn. 1.966/256 R.G./R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 100.000.000,00 Lire.

Importo capitale: 50.000.000,00 Lire.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/03/2022 a firma di Tribunale di Vicenza (Vi) ai nn. 1.728 di repertorio, trascritta il 29/04/2022 a Schio (Vi) ai nn. 4.504/3.365 R.G./R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , 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:

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si evidenzia che, con riferimento alla sola autorimessa censita al Foglio 7 Mappale 1358 Sub. 2, non è stato possibile ricoprire l'intero ventennio delle proprietà (prima del 24/08/2003) in quanto, nonostante le ricerche effettuate, non si è reperito alcun documento attestante la proprietà in capo al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. Non si è dunque riusciti a risalire all'atto con cui il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , successivamente deceduto il 24/08/2003, è divenuto il legittimo proprietario dell'autorimessa Foglio 7 Mappale 1358 Sub.2.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 12/01/2000 a firma di notaio Alberto Bonato ai nn. 4.046 di repertorio, trascritto il 07/02/2000 a Schio (Vi) ai nn. 1.119/845 R.G./R.P.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 7 Mapp. 1359 Sub. 5 (abitazione).

Si precisa che nel presente atto notarile è stata compravenduta l'unità immobiliare censita al Foglio 7 Mapp. 1359 Sub. 3 (negozio fronte strada).

Con atto di compravendita del 03/03/1997 a firma del notaio Giulia Clarizio n. 37.445 , il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* aveva inoltre acquistato la porzione di abitazione censita al Foglio 7 Mapp. 1050 graffata al Mapp. 1359 Sub. 4 (piano interrato, stanza sul retro al piano terra e locali al piano primo).

Con Variazione catastale del 08/07/2003, Pratica n. 212775 in atti dal 08/07/2003 per "FUSIONE-COMMERCIALE-RESIDENZIALE" (n.9529.1/2003), il Mapp.1359 Sub. 3 ed il Mapp. 1050 graffato al Mapp. 1359 Sub. 4 sono stati soppressi ed accorpati tra loro, originando l'attuale abitazione Mapp. 1359 Sub. 5.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/08/2004) stipulato il 11/08/2004 a firma di notaio Renato Facchin ai nn. 6.934 di repertorio, trascritto il 07/09/2004 a Schio (Vi) ai nn. 10.222/7.388 R.G./R.P.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 7 Mapp. 1358 Sub. 2 (autorimessa)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 24/08/2003 fino al 11/08/2004), registrato il 02/10/2003 a Schio (Vi) ai nn. 16 Vol. 693, trascritto il 05/02/2004 a Schio (Vi) ai nn. 1.393/1.031 R.G./R.P.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 7 Mapp. 1358 Sub. 2 (autorimessa).

Successione legittima in morte del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , deceduto il 24/08/2003.

Alla presente denuncia di successione è seguita la trascrizione dell'"Accettazione tacita di eredità", con atto del 11/08/2004 a firma del notaio Renato Facchin n. 6.934/1.144 Rep./Racc., trascritta a Schio (Vi) il 03/11/2004 ai nn. 12.198/8.723 R.G./R.P.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

**PI** - piano degli interventi vigente, in forza di delibera n.36 del 04/10/2017 (seconda variante)

l'immobile ricade in zona A1 "Centri storici principali".

Norme tecniche di attuazione ed indici:

### *Art. 7 - Interventi soggetti a Piano Urbanistico Attuativo*

I Piani Urbanistici Attuativi sono quelli previsti dalla vigente legislazione richiamata dall'art. 19 della L.R. 11/2004. Il P.I. individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o comparti urbanistici di cui agli artt. 19 e 21 della L.R. 11/2004. Gli ambiti territoriali assoggettati a P.U.A. possono comprendere aree a diversa destinazione di zona. Rispetto a quanto indicato dal P.I., il P.U.A. può prevedere trasposizioni di zona e modifiche al perimetro del proprio ambito e della propria superficie territoriale entro il limite massimo del 10% (deve essere sovrapponibile almeno il 90% della superficie territoriale originaria e di quella variata) per i seguenti aspetti:

- in conseguenza della definizione delle infrastrutture e dei servizi;
- per una più razionale organizzazione dell'area, anche al fine di far coincidere i limiti perimetrali con i confini di proprietà;

nel rispetto dei limiti individuati nella tav. 4 del P.A.T., nonché della capacità insediativa e della dotazione di servizi stabilite dal P.I. Dev'essere assicurato il corretto inserimento dello strumento urbanistico attuativo nel sistema generale delle urbanizzazioni e delle edificazioni di contesto. Non è consentita l'esclusione dall'ambito territoriale di intervento di aree che, per localizzazione o dimensione, non potranno essere successivamente coerentemente utilizzate (aree di risulta). Qualora si tratti di P.U.A. di iniziativa pubblica sono anche ammesse variazioni con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- l'altezza massima degli edifici;

Ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera c) e dell'articolo 20, comma 14, della L.R. 11/2004, il P.U.A. convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non incida sui criteri informativi del P.U.A., ai seguenti fini:

- per la variazione delle distanze dai confini all'interno della porzione interessata senza modifica di quelle perimetrali alla porzione stessa;
- per la compensazione di volumi e/o superfici coperte tra lotti;
- per un più razionale tracciato dei sottoservizi.

È ammessa la previsione planivolumetrica al fine dell'applicazione dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68, ferma restando la distanza minima stabilita dalla normativa tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti posti all'esterno dell'ambito del P.U.A.

### *Art. 25 - Z.t.o. di tipo A1 - Centri Storici Principali*

Corrispondono ai Centri Storici di Torbelvicino e di Pievebelvicino, per i quali **si rinvia al Piano di Recupero** approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 4 in data 20.02.2003, anche per la definizione dei tipi di intervento ammessi.

Attuazione:

Nelle tavole di P. di R. sono indicati i gradi di protezione degli edifici esistenti, ai quali corrispondono gli interventi ammessi; nelle tavole grafiche di P.I. gli edifici senza numero si intendono appartenere al grado di tutela 5 di cui all'art. 68 delle presenti norme.

Gli interventi edilizi diretti sugli edifici sono sempre possibili purché avvengano nel rispetto delle volumetrie esistenti e delle prescrizioni relative ai diversi gradi di intervento stabilite dal P. di R. e dal P.I. per gli edifici.

Gli ampliamenti previsti dal succitato P. di R. dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile (art. 873 e segg.)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- con riferimento all'abitazione, lo stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo presenta alcune lievi difformità interne e prospettiche rispetto allo stato autorizzato, come da elaborato grafico allegato.

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- pratica S.C.I.A. in Sanatoria per autorizzare lo stato di fatto.

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

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. in Sanatoria: €2.700,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- al Catasto Terreni non risulta inserita in mappa l'autorimessa (Mapp. 1358 Sub. 2). Inoltre non si rileva disallineamento degli identificativi degli immobili tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;

- al Catasto Fabbricati la planimetria dell'abitazione (Mapp. 1359 Sub. 5) risulta lievemente difforme con lo stato di fatto;

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Tipo Mappale al Catasto Terreni ed Istanza per inserire in mappa l'autorimessa Mapp. 1358 Sub. 2 ed allineamento identificativi;

- Docfa al Catasto Fabbricati per aggiornare la planimetria dell'abitazione Mapp. 1359 Sub. 5.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tipo Mappale/Istanza al Catasto Terreni: €1.700,00
- Docfa al Catasto Fabbricati: €800,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

BENI IN TORREBELVICINO VIA ROMA 27

**ABITAZIONE A SCHIERA IN CONTESTO DI CORTE**

## DI CUI AL PUNTO A

**Abitazione a schiera in contesto di corte** a TORREBELVICINO VIA ROMA 27, della superficie commerciale di **142,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il presente Lotto, sito nel Comune di Torrebelvicino (Vi) in Via Roma n.27, è composto da un'abitazione di corte in parte affiancata da altri edifici e posta lungo la strada pubblica nel centro comunale, oltre ad un'autorimessa esclusiva posta sul retro del fabbricato e staccata dal corpo principale. L'abitazione ha un accesso pedonale diretto da Via Roma mentre, per accedere ad un secondo ingresso pedonale posto sul retro e per accedere all'autorimessa di proprietà è necessario attraversare aree ad uso comune (Mappale 1358 sub. 1 e parte dei Mappali 1050 e 1428). Si precisa che, dalle ricerche effettuate, non è emersa alcuna trascrizione di servitù di passaggio. Si evidenzia comunque che il percorso comune per accedere all'autorimessa sulla corte interna è l'unico passaggio esistente, senza il quale tale fabbricato si troverebbe in una posizione interclusa. Il fabbricato oggetto della procedura è dunque un edificio a destinazione residenziale in un contesto di corte, sviluppato ai piani interrato, terra e primo e libero su tre lati. Lo stesso è privo di un'area esterna ad uso esclusivo in quanto, sia il passaggio sul lato est e sia la corte interna sul lato nord sono ad uso comune.

L'alloggio sviluppa una superficie commerciale di circa 109,00 mq lordi (accessorio interrato ed autorimessa esclusi) ed è composto, al piano terra, da una cucina (9,00,00 mq circa), un bagno finestrato (2,50 mq circa), una sala (7,50 mq circa), un disimpegno (2,00 mq circa) ed una taverna (12,00 mq circa). Con scala interna si raggiunge il piano interrato, dove è sita una cantina (16,50 mq circa), ed il piano primo, dove si trovano un disimpegno (4,00 mq circa), un bagno finestrato (3,50 mq circa), due camere da letto (13,00 mq e 15,00 mq circa) ed un piccolo poggiolo (1,00 mq circa). In altro corpo di fabbrica, separato dall'edificio principale dalla corte comune interna, è sita un'autorimessa esclusiva al piano terra (26,00 mq circa).

Si evidenzia innanzitutto che il fabbricato ad uso abitativo, di origine storica, si trova in scarse condizioni manutentive e, allo stato attuale, risulta difficilmente abitabile senza lavori di ristrutturazione. L'immobile è stato oggetto di alcuni lavori di ripristino che hanno però interessato solo i solai ed una parte dei locali al piano terra. Infatti, le stanze al piano terra site fronte strada, si trovano in condizioni sufficienti in quanto sono dotate di una pavimentazione in piastrelle, un angolo cottura, un bagno completo, intonaci e tinte alle pareti. Invece, i rimanenti locali al piano terra (disimpegno e taverna), il piano interrato, il vano scale e l'intero piano primo risultano allo stato grezzo, privi di intonaci e tinteggiature, con pavimentazioni parziali ed impianti non completati. Per rendere abitabili questi locali saranno dunque necessari dei lavori di completamento. Anche i serramenti esterni sono completamente da sostituire in quanto evidenziano la loro vetustà e la mancanza di una manutenzione recente.

Le strutture del fabbricato sono miste in c.a, laterizio e pietra naturale, i solai sono in legno e cls mentre la copertura falde ha struttura in legno e manto in coppi.

Lo stato manutentivo generale del fabbricato risulta dunque scarso, i lavori eseguiti non sono sufficienti a renderlo abitabile ed è evidente il basso livello qualitativo/conservativo dello stesso. Si dovrà quindi intervenire con una manutenzione straordinaria che interessi gli impianti, i serramenti esterni ed interni, il bagno al piano primo, i pavimenti (in parte), gli intonaci (in parte) e le finiture in genere, oltre ad una sanificazione dei punti dove si è rilevata la presenza di umidità.

In merito all'autorimessa, che come detto è sita in un corpo di fabbrica staccato ma limitrofo, presenta strutture in c.a. ed una copertura piana. La stessa è priva di pavimentazione, è chiusa su tre lati e la facciata d'ingresso è completamente libera, senza un muro di tamponamento e/o di un serramento.

Al momento del sopralluogo, all'interno dell'autorimessa e dei locali al piano terra dell'abitazione erano presenti, in modo disordinato, oggetti di varia natura e tipologia, tra cui alcuni elementi di arredo e suppellettili in gran parte destinati allo smaltimento.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1359 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 25, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0057116 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10322.1/2005)

Coerenze: In senso N.E.S.O.: Mappale 1428 (passaggio comune), Via Roma, Mappale 1426, Mappale 1050

Si evidenzia innanzitutto che nella mappa al Catasto Terreni il fabbricato è identificato con il Mappale 1050 (e non con il Mappale 1359).

Al Catasto Terreni, il Mapp. 1359 non risulta dunque censito in quanto il fabbricato è identificato dal Mapp. 1050. Il Mapp. 1050 risulta censito come "ente urbano" di 108 mq fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Al Catasto Fabbricati, l'attuale Mapp. 1359 Sub. 5 risulta così censito a seguito di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005, Pratica n. VI0057116, per "VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10322.1/2005)". In precedenza era stato oggetto di VARIAZIONE del 08/07/2003, Pratica n. 212775, per "FUSIONE-COMMERCIALE-RESIDENZIALE (n. 9529.1/2003)".

- foglio 7 particella 1358 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq, rendita 37,65 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 21/01/1986 in atti dal 29/12/1998 CLASSAMENTO-ERRATA PARTICELLA;S.E. N.9474/99 (n. 659/1986)  
Coerenze: In senso N.E.S.O.: Mappale 1478, Mappale 1050, Mappale 1426 (corte comune), Mappale 657

Si evidenzia innanzitutto che nella mappa al Catasto Terreni il fabbricato è identificato con il Mappale 1426 (e non con il Mappale 1358).

Al Catasto Terreni, il Mapp. 1358 non risulta dunque censito in quanto il fabbricato è identificato dal Mapp. 1426 (parte). Il Mapp. 1426 risulta censito come "ente urbano" di 160 mq fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974. Al Catasto Fabbricati, l'attuale Mapp. 1358 Sub. 2 risulta così censito a seguito di VARIAZIONE del 21/01/1986, in atti dal 29/12/1998, per "CLASSAMENTO-ERRATA PARTICELLA;S.E. N.9474/99 (n. 659/1986)". In precedenza era stato oggetto di VARIAZIONE per "ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE" del 21/01/1986, in atti dal 30/05/1990 (n. 659/B/1986).



Facciata fronte strada



Facciata sul retro

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

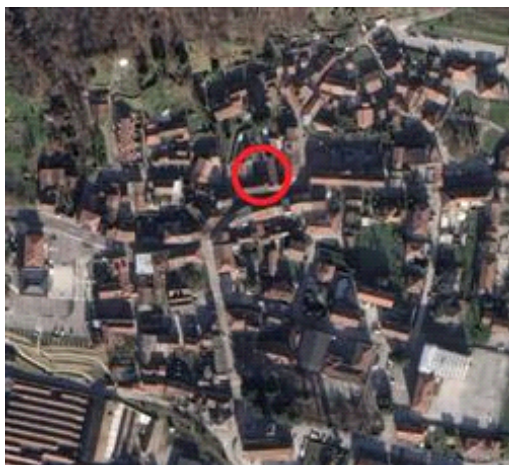
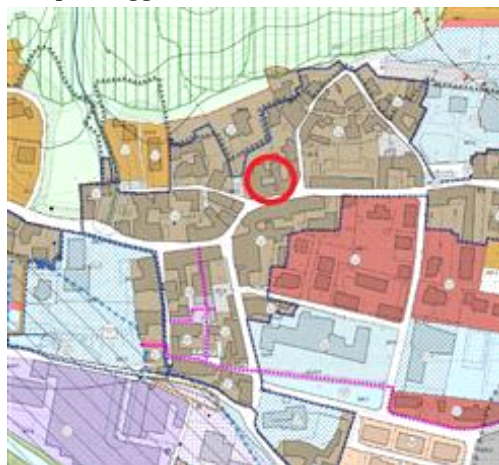


Immagine satellitare



Piano degli Interventi



Mappa catastale

## SERVIZI

negozi al dettaglio

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

farmacie

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

municipio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

## COLLEGAMENTI

autobus distante &lt; 1 Km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 14 Km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

al di sotto della media ★★★★★★★★

panoramicità:

scarso ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

scarso ★★★★★★★★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

**idrico:** sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile. impianto non ultimato in alcuni locali

mediocre ★★★★★★★★

**elettrico:** sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. impianto non ultimato in alcuni locali

scarso ★★★★★★★★

**termico:** caldaia autonoma con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni a parete conformità: non rilevabile. impianto non ultimato in alcuni locali

scarso ★★★★★★★★



Sala piano terra



Angolo cottura piano terra



Bagno piano terra



Camera piano primo



Camera piano primo



Autorimessa

## CLASSE ENERGETICA:



[279,18 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 97921/2022 registrata in data 19/10/2022

## 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 |
|--------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Abitazione piani terra e primo | 109,00      | x | 100 %  | = | 109,00      |
| Cantina piano interrato        | 26,00       | x | 50 %   | = | 13,00       |

|                |               |   |          |   |               |
|----------------|---------------|---|----------|---|---------------|
| Autorimessa    | 30,00         | x | 66,667 % | = | 20,00         |
| <b>Totale:</b> | <b>165,00</b> |   |          |   | <b>142,00</b> |

**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: 22/02/2018

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

Descrizione: Appartamento al piano primo con deposito ed autorimessa al piano interrato

Indirizzo: Via Casette Lanerossi n.13, Torrebelticino (Vi)

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie: 30

Prezzo: 103.554,00 pari a 835,11 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/03/2018

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

Descrizione: Appartamento al piano primo con cantina ed autorimessa al piano interrato

Indirizzo: Via Bruno Brandellero n.43, Torrebelticino (Vi)

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie: 14

Prezzo: 60.000,00 pari a 821,92 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/12/2021

Fonte di informazione: STIMATRIXCity (Portale per valutatori immobiliari)

Descrizione: Abitazione ai piani interrato, terra e primo con autorimessa ed area esterna al piano terra

Indirizzo: Via Galileo Galilei n.22, Torrebelticino (Vi)

Superfici principali e secondarie: 135

Superfici accessorie: 13

Prezzo: 120.000,00 pari a 810,81 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO<br>1 | COMPARATIVO<br>2 | COMPARATIVO<br>3 |
|------------------|-------|------------------|------------------|------------------|
|------------------|-------|------------------|------------------|------------------|

|                       |        |            |           |            |
|-----------------------|--------|------------|-----------|------------|
| Prezzo                | -      | 103.554,00 | 60.000,00 | 120.000,00 |
| Consistenza           | 142,00 | 124,00     | 73,00     | 148,00     |
| Data [mesi]           | 0      | 57,00      | 56,00     | 10,00      |
| Prezzo unitario       | -      | 835,11     | 821,92    | 810,81     |
| Stato di manutenzione | 3,00   | 6,00       | 6,00      | 6,00       |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche:      | Indice mercantile      | COMPARATIVO<br>1 | COMPARATIVO<br>2 | COMPARATIVO<br>3 |
|-----------------------|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Data [mesi]           | 0,00                   | 0,00             | 0,00             | 0,00             |
| Prezzo unitario       | prezzo medio<br>minimo | 810,81           | 810,81           | 810,81           |
| Stato di manutenzione |                        | 18.000,00        | 18.000,00        | 18.000,00        |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche:       | COMPARATIVO<br>1 | COMPARATIVO<br>2 | COMPARATIVO<br>3 |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Prezzo                 | 103.554,00       | 60.000,00        | 120.000,00       |
| Data [mesi]            | 0,00             | 0,00             | 0,00             |
| Prezzo unitario        | 14.594,68        | 55.946,03        | -4.864,78        |
| Stato di manutenzione  | -54.000,00       | -54.000,00       | -54.000,00       |
| <b>Prezzo corretto</b> | <b>64.148,68</b> | <b>61.946,03</b> | <b>61.135,22</b> |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **62.409,97**  
 Divergenza: 4,70% < 5 %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 142,00 x 439,51 = **62.409,97**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 62.409,97**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 62.409,97**

## 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-Schio (Vi), ufficio tecnico di Torrebelticino (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  | Abitazione a schiera in contesto di corte | 142,00      | 0,00            | 62.409,97          | 62.409,97          |
|    |                                           |             |                 | <b>62.409,97 €</b> | <b>62.409,97 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.209,97**

## 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): **€. 8.581,50**

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: **€. 0,48**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.628,00**

data 21/10/2022

il tecnico incaricato  
Arch. Oscar Brunello