



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

432/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. MARIALUISA NITTI

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE di VICENZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:
Geom. LORIS PRETO

CF: PRTLRS63P06I531B
con studio in SCHIO (VI) VIA PIO X, 221
telefono: 00390445672563
fax: 00390445672563
email: preto@studioilcerchio.eu
PEC: loris.preto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 432/2022

LOTTO 1

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

*** DATO OSCURATO ***

contro

*** DATO OSCURATO ***

Diritto (cfr pag. 3): piena proprietà

Bene (cfr pag. 3): villa singola con area di pertinenza esclusiva

Ubicazione (cfr pag. 3): Brendola (VI) in via San Vito, 17

Stato (cfr pag. 13): ottimo

Dati Catastali attuali (cfr pag. 3): comune censuario di Brendola, foglio 20, mappali 240 sub. 3 e 4, mappali 68, 175, 235, 238, 297

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 7): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 9): lievi differenze sanabili con un costo di 2.652,00 €

Valore di stima (cfr pag. 19): 492.528,98 €

Valore mutuo (cfr pag. 5): 95.500,00 €

Vendibilità: buona

Pubblicità: affissione cartello, siti internet quali casa.it, immobiliare.it, subito.it, astalegale.net

Occupazione (cfr pag. 4): Sigg. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** assieme al figlio

Titolo di occupazione (cfr pag. 4): Proprietari

APE (cfr pag. 14): sì

Problemi (cfr pag. 9): lieve difformità edilizia e catastale

allegato 1.1 - Mappa catastale;

allegato 1.2 - Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale;

allegato 1.3 - Documentazione fotografica;

allegato 1.4 - Planimetria stato rilevato;

allegato 1.5 - Estratto Piano degli Interventi;

allegato 1.6 - Visura catastale storica mappale 240 sub. 3;

allegato 1.7 - Planimetria catastale mappale 240 sub. 3;

allegato 1.8 - Visura catastale storica mappale 240 sub. 4;

allegato 1.9 - Planimetria catastale mappale 240 sub. 4;

allegato 1.10 - Visura catastale storica mappale 68;

allegato 1.11 - Visura catastale storica mappale 175;

allegato 1.12 - Visura catastale storica mappale 235;

allegato 1.13 - Visura catastale storica mappale 238;

allegato 1.14 - Visura catastale storica mappale 297;

allegato 1.15 - Documentazione edilizia;

allegato 1.16 - Disegno ultimo stato approvato con Condono Edilizio nr. 11304 del 20.07.2022;

allegato 1.17 - Certificato di Destinazione Urbanistica;

allegato 1.18 - Certificati anagrafici;

allegato 1.19 - Atto di provenienza;

allegato 1.20 - Attestato di prestazione energetica;

allegato 1.21 - Aggiudicazioni Astalegale.

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 432/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a BRENDOLA Via San Vito 17, quartiere San Vito, della superficie commerciale di **458,02** mq per la quota di:

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

Villa singola con terreno di pertinenza esclusivo in zona periferica collinare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 240 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 13,5 vani, rendita 1.533,88 Euro, indirizzo catastale: Via San Vito, 7, piano: Interrato, terra, primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a sud via San Vito, a est mappali 419 e 29 (Altra Ditta), a nord mappali 175 e 235 (Stessa Ditta), a ovest mappale 461 (Altra Ditta).
Trattasi in realtà di via San Vito, 17.
- foglio 20 particella 240 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 50 mq, rendita 67,14 Euro, indirizzo catastale: Via San Vito, 7, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Mappale 240 sub. 3 (Stessa Ditta) su tutti i lati
Trattasi in realtà di via San Vito, 17.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1981.

B terreno agricolo a BRENDOLA Via San Vito 17, quartiere San Vito, della superficie commerciale di **12.426,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di terreni pertinenziali dell'abitazione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo di 4°, superficie 300, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nel complesso (compresi gli altri mappali) a sud mappale 240 (Stessa Ditta), a est mappali 237, 6, 394 e 388 (Altra Ditta), a nord via Ugo Foscolo, a ovest mappali 66 e 461 (Altra Ditta).
- foglio 20 particella 175 (catasto terreni), qualita/classe Incolto produttivo, superficie 2320, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nel complesso (compresi gli altri mappali) a sud mappale 240 (Stessa Ditta), a est mappali 237, 6, 394 e 388 (Altra Ditta), a nord via Ugo Foscolo, a ovest mappali 66 e 461

(Altra Ditta).

- foglio 20 particella 235 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo di 3°, superficie 1390, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 1,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nel complesso (compresi gli altri mappali) a sud mappale 240 (Stessa Ditta), a est mappali 237, 6, 394 e 388 (Altra Ditta), a nord via Ugo Foscolo, a ovest mappali 66 e 461 (Altra Ditta).
- foglio 20 particella 238 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo di 4°, superficie 860, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nel complesso (compresi gli altri mappali) a sud mappale 240 (Stessa Ditta), a est mappali 237, 6, 394 e 388 (Altra Ditta), a nord via Ugo Foscolo, a ovest mappali 66 e 461 (Altra Ditta).
- foglio 20 particella 297 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato di 4°, superficie 460, reddito agrario 1,90 €, reddito dominicale 2,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nel complesso (compresi gli altri mappali) a sud mappale 240 (Stessa Ditta), a est mappali 237, 6, 394 e 388 (Altra Ditta), a nord via Ugo Foscolo, a ovest mappali 66 e 461 (Altra Ditta).

Presenta una forma regolare, un'orografia media pendenza, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12.884,02 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 489.878,98
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 416.397,13
Data della valutazione:	31/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile è abitato dai sigg. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** assieme al figlio.

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: *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** attiva, stipulata il 26/11/2013 a firma di Notaio Michele Gambino ai nn. 13.912 di repertorio, registrata il 02/12/2013 a Bassano del Grappa ai nn. 6.984 serie 1T, iscritta il 03/12/2013 a Vicenza ai nn. 20.282 R.G. e 2.999 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia a contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 191.000,00 €.

Importo capitale: 95.500,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a abitazione sita a Brendola foglio 20, mappale 240 sub. 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni siti a Brendola foglio 20, mappali 235, 175, 238, 297, 68 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Abitazione sita a Altavilla Vicentina foglio 7, mappale 934, subalterni 1 e 2 in piena proprietà di Fantin Flori, Fantin Enrico e Pavan Flavia per la quota di 1/3 ciascuno / Terreni di pertinenza siti a Altavilla Vicentina foglio 7, mappali 1365, 1698, 1700 in piena proprietà di Fantin Flori, Fantin Enrico e Pavan Flavia per la quota di 1/6 ciascuno.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2013 a firma di Notaio Michele Gambino ai nn. 13.908 di repertorio, iscritta il 03/12/2013 a Vicenza ai nn. 20.282 R.G. e 2.995 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia a contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 72.000,00 €.

Importo capitale: 40.000,00 €.

La formalità è riferita solamente a abitazione sita a Brendola foglio 20, mappale 240 sub. 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni siti a Brendola foglio 20, mappali 235, 175, 238, 297, 68 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Abitazione sita a Altavilla Vicentina foglio 7, mappale 934, subalterni 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni di pertinenza siti a Altavilla Vicentina foglio 7, mappali 1365, 1698, 1700 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/4 ciascuno.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2013 a firma di Notaio Michele Gambino ai nn. 13.909 di repertorio, iscritta il 03/12/2013 a Vicenza ai nn. 20.282 R.G. e 2.996 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia a contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 140.000,00 €.

Importo capitale: 70.000,00 €.

La formalità è riferita solamente a abitazione sita a Brendola foglio 20, mappale 240 sub. 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni siti a Brendola foglio 20, mappali 235, 175, 238, 297, 68 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Abitazione sita a Altavilla Vicentina foglio 7, mappale 934, subalterni 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni di pertinenza siti a Altavilla Vicentina foglio 7, mappali 1365, 1698, 1700 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/4 ciascuno.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2013 a firma di Notaio Michele Gambino ai nn. 13.910 di repertorio, iscritta il 03/12/2013 a Vicenza ai nn. 20.282 R.G. e 2.997 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia a contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 157.000,00 €.

Importo capitale: 78.500,00 €.

La formalità è riferita solamente a abitazione sita a Brendola foglio 20, mappale 240 sub. 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni siti a Brendola foglio 20, mappali 235, 175, 238, 297, 68 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Abitazione sita a Altavilla Vicentina foglio 7, mappale 934, subalterni 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni di pertinenza siti a Altavilla Vicentina foglio 7, mappali 1365, 1698, 1700 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/4 ciascuno.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2013 a firma di Notaio Michele Gambino ai nn. 13.911 di repertorio, iscritta il 03/12/2013 a Vicenza ai nn. 20.282 R.G. e 2.998 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia a contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 185.000,00 €.

Importo capitale: 92.500,00 €.

La formalità è riferita solamente a abitazione sita a Brendola foglio 20, mappale 240 sub. 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni siti a Brendola foglio 20, mappali 235, 175, 238, 297, 68 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Abitazione sita a Altavilla Vicentina foglio 7, mappale 934, subalterni 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni di pertinenza siti a Altavilla Vicentina foglio 7, mappali 1365, 1698, 1700 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/4 ciascuno.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2013 a firma di Notaio Michele Gambino ai nn. 13.913 di repertorio, iscritta il 03/12/2013 a Vicenza ai nn. 20.282 R.G. e 3.000 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia a contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 270.000,00 €.

Importo capitale: 135.000,00 €.

La formalità è riferita solamente a abitazione sita a Brendola foglio 20, mappale 240 sub. 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni siti a Brendola foglio 20, mappali 235, 175, 238, 297, 68 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Abitazione sita a Altavilla Vicentina foglio 7, mappale 934, subalterni 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni di pertinenza siti a Altavilla Vicentina foglio 7, mappali 1365, 1698, 1700 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/4 ciascuno.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2013 a firma di Notaio Michele Gambino ai nn. 13.914 di repertorio, iscritta il 03/12/2013 a Vicenza ai nn. 20.282 R.G. e 3.001 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia a contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 364.000,00 €.

Importo capitale: 182.000,00 €.

La formalità è riferita solamente a abitazione sita a Brendola foglio 20, mappale 240 sub. 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni siti a Brendola foglio 20, mappali 235, 175, 238, 297, 68 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Abitazione sita a Altavilla Vicentina foglio 7, mappale 934, subalterni 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni di pertinenza siti a Altavilla Vicentina foglio 7, mappali 1365, 1698, 1700 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/4 ciascuno.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2013 a firma di Notaio Michele Gambino ai nn. 13.915 di repertorio, iscritta il 03/12/2013 a Vicenza ai nn. 20.282 R.G. e 3.002 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia a contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.295.000,00 €.

Importo capitale: 761.500,00 €.

La formalità è riferita solamente a abitazione sita a Brendola foglio 20, mappale 240 sub. 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni siti a Brendola foglio 20, mappali 235, 175, 238, 297, 68 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Abitazione sita a Altavilla Vicentina foglio 7, mappale 934, subalterni 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni di pertinenza siti a Altavilla Vicentina foglio 7, mappali 1365, 1698, 1700 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/4 ciascuno.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/09/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di Vicenza ai nn. 4952 di repertorio, trascritta il 07/11/2022 a Vicenza ai nn. 25.078 R.G. e 17.551 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a abitazione sita a Brendola foglio 20, mappale 240 sub. 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni siti a Brendola foglio 20, mappali 235, 175, 238, 297, 68 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Abitazione sita a Altavilla Vicentina foglio 7, mappale 934, subalterni 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni di pertinenza siti a Altavilla Vicentina foglio 7, mappali 1365, 1698, 1700 in piena proprietà di Fantin Flori, Fantin Enrico e Pavan Flavia per la quota di 1/4 ciascuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di abitazione singola priva di parti comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con l'atto che segue i sigg. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** acquistano l'usufrutto generale mentre i sigg. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** acquistano la nuda proprietà. Il consolidamento della proprietà a quest'ultimi avviene il 27.10.2000 per *** DATO OSCURATO *** ed il 10.09.2003 per *** DATO OSCURATO *** .

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/04/1981),

con atto stipulato il 06/04/1981 a firma di Notaio Franco Tibaldo ai nn. 55.658 di repertorio, registrato il 09/04/1981 a Arzignano ai nn. 972 vol. 36, trascritto il 08/04/1981 a Vicenza ai nn. 4.184 R.G. e 3.407 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **206/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, costruzione garage interrato e recinzione, presentata il 17/11/1981 con il n. 4565/81 di protocollo, rilasciata il 28/11/1981 con il n. 206/81 di protocollo

Concessione Edilizia N. **84/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una vasca interrata per raccolta acque piovane, rilasciata il 17/08/1983 con il n. 84/83 di protocollo

Concessione Edilizia N. **40/84**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione muri di contenimento terreno a faccia vista, rilasciata il 19/04/1984 con il n. 40/84 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. **38/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e difformità al fabbricato residenziale di cui alla Conc. 206/81, presentata il 11/02/1995 con il n. 10628 di protocollo, rilasciata il 01/07/1998 con il n. 38/98 di protocollo, agibilità del 01/07/1998 con il n. 10629 di protocollo

Concessione Edilizia N. **37**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione annesso rustico, rilasciata il 17/12/2000 con il n. 37 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **179-01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione pompeiana e tettoia a sbalzo su edificio residenziale, rilasciata il 15/11/2001 con il n. 179-01 di protocollo

Concessione Edilizia N. **180-01**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla C.E. 37-00 (costruzione annesso rustico), rilasciata il 15/11/2001 con il n. 180-01 di protocollo

Condono Edilizio N. **11304**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento fabbricato residenziale e ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale, presentata il 10/12/2004 con il n. 19499 di protocollo, rilasciata il 20/07/2022 con il n. 11304 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente l'immobile ricade in zona Zona E1 – zona agricola, naturalità diffusa

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'edificio nel 2022 è stato totalmente oggetto di sanatoria per la regolarizzazione delle differenze dello stato dei luoghi rispetto alle autorizzazioni rilasciate, tuttavia si rileva l'apertura di alcune porte a collegamento della taverna. (normativa di riferimento: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia (SCIA) in sanatoria

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

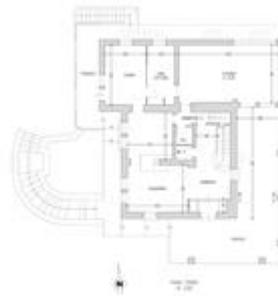
Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia: € 800,00
- Diritti di segreteria e sanzione: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



Pianta piano Interrato stato rilevato



Pianta piano Terra stato rilevato



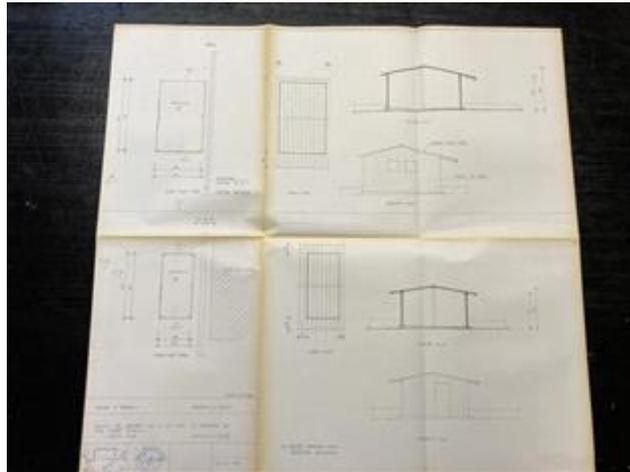
Pianta piano Primo stato rilevato



Pianta piano Secondo stato rilevato



Legnaie esterne stato rilevato



Legnaie stato approvato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le stesse relative alla difformità edilizia e imprecisioni nella rappresentazione degli ingressi delle legnaie esterne

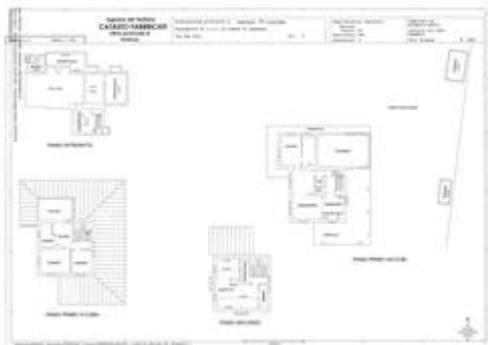
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di variazione Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione Docfa: €.800,00
- Spese di presentazione: €.50,00

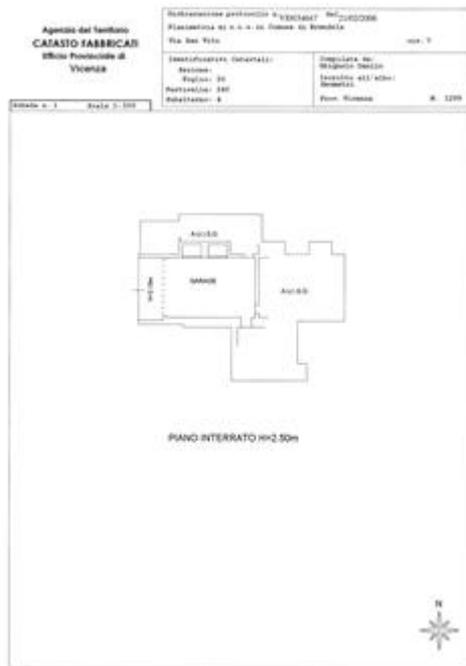
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese successivamente alla regolarizzazione edilizia



planimetria catastale mappale 240 sub. 3 (parte 1)



planimetria catastale mappale 240 sub. 3 (parte 2)



planimetria catastale mappale 240 sub. 4

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BRENDOLA VIA SAN VITO 17, QUARTIERE SAN VITO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a BRENDOLA Via San Vito 17, quartiere San Vito, della superficie commerciale di **458,02** mq per la quota di:

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

Villa singola con terreno di pertinenza esclusivo in zona periferica collinare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 240 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 13,5 vani, rendita 1.533,88 Euro, indirizzo catastale: Via San Vito, 7, piano: Interrato, terra, primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a sud via San Vito, a est mappali 419 e 29 (Altra Ditta), a nord mappali 175 e 235 (Stessa Ditta), a ovest mappale 461 (Altra Ditta).
Trattasi in realtà di via San Vito, 17.
- foglio 20 particella 240 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 50 mq,

rendita 67,14 Euro, indirizzo catastale: Via San Vito, 7, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Mappale 240 sub. 3 (Stessa Ditta) su tutti i lati

Trattasi in realtà di via San Vito, 17.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1981.



Vista da ingresso su via San Vito – prospetto ovest



Prospetto ovest



Prospetto sud



Prospetti nord e est



Panorama



Legnaia 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Montecchio Maggiore, Vicenza, Arzignano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine satellitare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

ottimo ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villa singola con terreno di pertinenza esclusivo (12426 mq esclusa la superficie coperta dei fabbricati) situata sulle colline di Brendola in zona assolutamente panoramica che domina i luoghi circostanti.

Costruita presumibilmente negli anni '60 (non risulta documentazione in merito alla costruzione originaria) e successivamente manutentata/ampliata a partire dagli anni '80, l'edificio si sviluppa su quattro livelli di cui uno interrato e gli altri fuori terra con una struttura edilizia tradizionale composta presumibilmente da murature in cemento armato intonacato al piano interrato e laterizio intonacato ai piani superiori, solai in laterocemento con scale di collegamento in cemento armato, struttura di copertura in andamento con travi in cemento armato e solaio in laterocemento finito con tegole.

L'abitazione si compone al piano terra da ingresso, soggiorno con caminetto, cucina con zona cottura separata, taverna, wc, ripostiglio e ampio portico, al piano superiore due camere, un guardaroba, un bagno ed uno studio, al piano secondo ampia soffitta con ripostiglio e bagno mentre al piano interrato vi sono i locali accessori quali garage, centrale termica, ripostiglio e cantina.

L'unità abitativa ha pavimenti in battuto alla veneziana nella zona giorno del piano terra, piastrelle su bagni e piano interrato, parquet nelle camere, studio e soffitta, le scale sono rivestite in marmo, le porte interne sono in legno tamburato, in legno la porta d'entrata con serrature di sicurezza, i serramenti sono in legno senza vetrocamera ma con balconi sempre in legno ad accezione di taverna e studio dove sono più recenti sempre in legno ma con vetrocamera e senza oscurante, e del piano interrato dove invece i serramenti sono in alluminio.

Presenti e mi riferiscono perfettamente funzionanti gli impianti elettrico, radiotelevisivo, idrosanitario, gas-metano e di riscaldamento, precisando per quest'ultimo che funziona tramite termosifoni, o ventilconvettori su studio e taverna, tutti alimentati da caldaia a gas-metano posta nella centrale termica.

Oltre ai sopraccitati tradizionali impianti presente anche quello di climatizzazione in alcune stanze.

Al momento del sopralluogo l'immobile, che è abitato dalla proprietà, si presenta in ottime condizioni sia strutturali che manutentive, si rilevano solamente i segni di infiltrazione d'acqua dal lucernario della soffitta e dell'umidità di risalita nelle pareti al piano interrato.

L'area esterna di proprietà esclusiva è interamente recintata, all'interno della proprietà presenti muri di contenimento in sasso, corsia di accesso carraio pavimentata con cubetti di porfido.
Lungo il confine est del giardino, presenti due strutture in legno ad uso legnaia.
Per completezza l'immobile è singolo pertanto libero su tutti i lati, buona la luminosità, ottima la panoramicità, la sua posizione è periferica rispetto al centro del paese e a tutti i servizi di prima necessità i quali sono comunque raggiungibili in pochi minuti di automobile.



Soggiorno



Taverna



Bagno 1



Camera 1



Scale di accesso ai piani



Soffitta

CLASSE ENERGETICA:



[316,80 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 114136/2023 registrata in data 30/10/2023

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
PT Abitazione	178,54	x	100 %	=	178,54
PT Portico	72,76	x	50 %	=	36,38
P1 Abitazione	113,56	x	100 %	=	113,56
P2 Abitazione	90,28	x	50 %	=	45,14
P2 Poggioli	2,40	x	30 %	=	0,72
PInt Accessori comunicanti	153,59	x	50 %	=	76,80
PInt Accessori non comunicanti	4,47	x	25 %	=	1,12
Legnaie esterne	23,07	x	25 %	=	5,77
Totale:	638,67				458,02

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che dal momento in cui l'edificio sorge in area agricola, si ritiene piu' corretto che l'area esterna relativa al mappale 240 non venga conteggiata nel calcolo della consistenza dell'immobile ma interamente considerata nel corpo B al fine di avere uniformità nel valore di stima.

ANALISI DELLE AGGIUDICAZIONI

Da un'analisi dei dati forniti da Astalegale S.p.a. delle aggiudicazioni recentemente avvenute nel comune di Brendola, sono solo tre quelle avvenute negli ultimi tre anni e nessuna di esse paragonabile a quanto oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 458,02 x 899,00 = **411.759,98**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 411.759,98

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 411.759,98

BENI IN BRENDOLA VIA SAN VITO 17, QUARTIERE SAN VITO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a BRENDOLA Via San Vito 17, quartiere San Vito, della superficie commerciale di **12.426,00** mq per la quota di:

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

Trattasi di terreni pertinenziali dell'abitazione.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo di 4°, superficie 300, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nel complesso (compresi gli altri mappali) a sud mappale 240 (Stessa Ditta), a est mappali 237, 6, 394 e 388 (Altra Ditta), a nord via Ugo Foscolo, a ovest mappali 66 e 461 (Altra Ditta).
- foglio 20 particella 175 (catasto terreni), qualita/classe Incolto produttivo, superficie 2320, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nel complesso (compresi gli altri mappali) a sud mappale 240 (Stessa Ditta), a est mappali 237, 6, 394 e 388 (Altra Ditta), a nord via Ugo Foscolo, a ovest mappali 66 e 461 (Altra Ditta).
- foglio 20 particella 235 (catasto terreni), qualita/classe Bosco ceduo di 3°, superficie 1390, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 1,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nel complesso (compresi gli altri mappali) a sud mappale 240 (Stessa Ditta), a est mappali 237, 6, 394 e 388 (Altra Ditta), a nord via Ugo Foscolo, a ovest mappali 66 e 461 (Altra Ditta).
- foglio 20 particella 238 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo di 4°, superficie 860, reddito agrario 0,18 €, reddito dominicale 0,40 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nel complesso (compresi gli altri mappali) a sud mappale 240 (Stessa Ditta), a est mappali 237, 6, 394 e 388 (Altra Ditta), a nord via Ugo Foscolo, a ovest mappali 66 e 461 (Altra Ditta).
- foglio 20 particella 297 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato di 4°, superficie 460, reddito agrario 1,90 €, reddito dominicale 2,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nel complesso (compresi gli altri mappali) a sud mappale 240 (Stessa Ditta), a est mappali 237, 6, 394 e 388 (Altra Ditta), a nord via Ugo Foscolo, a ovest mappali 66 e 461 (Altra Ditta).

Presenta una forma regolare, un'orografia media pendenza, sono state rilevate le seguenti colture arboree: bosco.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Montecchio Maggiore, Vicenza, Arzignano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine satellitare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni adiacenti al fabbricato di cui al punto precedente caratterizzati da media pendenza e lasciati a bosco.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	12.426,00	x	100 %	=	12.426,00
Totale:	12.426,00				12.426,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.426,00 x 6,50 = **80.769,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.769,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.769,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Da ricerca presso l'Agenzia delle Entrate si rileva la totale assenza di comparabili (negli ultimi 3 anni nella zona sono stati venduti solamente 3 unità abitative e nessuna paragonabile a quanto oggetto di stima) pertanto si è provveduto alla valutazione mediante il procedimento del Valore di Mercato comunque desunto dalle tabelle OMI al quale viene applicata una decurtazione per la vetustà.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio del registro di Vicenza

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	458,02	0,00	411.759,98	411.759,98
B	terreno agricolo	12.426,00	0,00	80.769,00	80.769,00
				492.528,98 €	492.528,98 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sconsigliata la divisione della proprietà in quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.650,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 489.878,98

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): €. 73.481,85

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 416.397,13

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 432/2022

LOTTO 2

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

*** DATO OSCURATO ***

contro

*** DATO OSCURATO ***

Diritto (cfr pag. 21): piena proprietà

Bene (cfr pag. 21): villa singola con area di pertinenza esclusiva

Ubicazione (cfr pag. 21): Altavilla Vicentina (VI) in via Roma, 119

Stato (cfr pag. 31): buono

Dati Catastali attuali (cfr pag. 21): comune censuario di Altavilla Vicentina, foglio 7, mappali 934 sub. 3 e 4, mappali 1365, 1698, 1700

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 24): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 26): lievi differenze sanabili con un costo di 2.650,00 €

Valore di stima (cfr pag. 35): 419.461,54 €

Valore mutuo (cfr pag. 22): 95.500,00 €

Vendibilità: buona

Pubblicità: affissione cartello, siti internet quali casa.it, immobiliare.it, subito.it, astalegale.net

Occupazione (cfr pag. 22): libero

Titolo di occupazione: ===

APE (cfr pag. 32): sì

Problemi (cfr pag. 26): lieve difformità edilizia e catastale

allegato 2.1 - Mappa catastale;

allegato 2.2 - Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale;

allegato 2.3 - Documentazione fotografica;

allegato 2.4 - Planimetria stato rilevato;

allegato 2.5 - Estratto Piano degli Interventi;

allegato 2.6 - Visura catastale storica mappale 934 sub. 3;

allegato 2.7 - Planimetria catastale mappale 934 sub. 3;

allegato 2.8 - Visura catastale storica mappale 934 sub. 4;

allegato 2.9 - Planimetria catastale mappale 934 sub. 4;

allegato 2.10 - Visura catastale storica mappale 1365;

allegato 2.11 - Visura catastale storica mappale 1698;

allegato 2.12 - Visura catastale storica mappale 1700;

allegato 2.13 - Documentazione edilizia;

allegato 2.14 - Disegno ultimo stato approvato con Permesso di Costruire in Sanatoria nr. 62/2020 del 17.12.2020;

allegato 2.15 - Certificato di Destinazione Urbanistica;

allegato 2.16 - Certificati anagrafici;

allegato 2.17 - Atto di provenienza 1;

allegato 2.18 - Atto di provenienza 2;

allegato 2.19 - Attestato di prestazione energetica;

allegato 2.20 - Aggiudicazioni Astalegale.

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 432/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a ALTAVILLA VICENTINA Via Roma 119, della superficie commerciale di 533,54 mq per la quota di:

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

Villa singola con terreno di pertinenza esclusivo in zona semicentrale.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 934 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 62 mq, rendita 115,27 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, 117, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 934 sub. 3 (stessa Ditta) su tutti i lati
- foglio 7 particella 1365 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato di 1°, superficie 10, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nel complesso (con i mappali 1698 e 1700) a sud-est via Roma, a nord-est mappali 1363, 934, 2015 e 2227 (altra Ditta), a nord-ovest mappale 1697 (altra Ditta), a sud-ovest mappali 829, 830, 831, 1627 (altra Ditta).
- foglio 7 particella 934 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/8, classe U, consistenza 15,5 vani, rendita 2.241,42 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, 119, piano: Interrato, terra, primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a sud-est mappale 1363 (altra Ditta), a nord-est mappale 2227 (altra Ditta), a nord-ovest mappali 2227 e 2015 (altra Ditta), a sud-ovest mappale 1700 (altra Ditta).
- foglio 7 particella 1698 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato di 2°, superficie 165, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 1,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nel complesso (con i mappali 1365 e 1700) a sud-est via Roma, a nord-est mappali 1363, 934, 2015 e 2227 (altra Ditta), a nord-ovest mappale 1697 (altra Ditta), a sud-ovest mappali 829, 830, 831, 1627 (altra Ditta).
- foglio 7 particella 1700 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato di 1°, superficie 528, reddito agrario 2,73 €, reddito dominicale 5,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nel complesso (con i mappali 1365 e 1698) a sud-est via Roma, a nord-est mappali 1363, 934, 2015 e 2227 (altra Ditta), a nord-ovest mappale 1697 (altra Ditta), a sud-ovest mappali 829, 830, 831, 1627 (altra Ditta).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	533,54 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 416.811,54
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 354.289,81
Data della valutazione:	31/10/2023

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: *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** attiva, stipulata il 26/11/2013 a firma di Notaio Michele Gambino ai nn. 13.912 di repertorio, registrata il 02/12/2013 a Bassano del Grappa ai nn. 6.984 serie 1T, iscritta il 03/12/2013 a Vicenza ai nn. 20.282 R.G. e 2.999 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia a contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 191.000,00 €.

Importo capitale: 95.500,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a abitazione sita a Brendola foglio 20, mappale 240 sub. 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni siti a Brendola foglio 20, mappali 235, 175, 238, 297, 68 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Abitazione sita a Altavilla Vicentina foglio 7, mappale 934, subalterni 1 e 2 in piena proprietà di Fantin Flori, Fantin Enrico e Pavan Flavia per la quota di 1/3 ciascuno / Terreni di pertinenza siti a Altavilla Vicentina foglio 7, mappali 1365, 1698, 1700 in piena proprietà di Fantin Flori, Fantin Enrico e Pavan Flavia per la quota di 1/6 ciascuno.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2013 a firma di Notaio Michele Gambino ai nn. 13.908 di repertorio, iscritta il 03/12/2013 a Vicenza ai nn. 20.282 R.G. e 2.995 R.P., a favore di *** DATO

OSCURATO *** , derivante da garanzia a contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 72.000,00 €.

Importo capitale: 40.000,00 €.

La formalità è riferita solamente a abitazione sita a Brendola foglio 20, mappale 240 sub. 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni siti a Brendola foglio 20, mappali 235, 175, 238, 297, 68 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Abitazione sita a Altavilla Vicentina foglio 7, mappale 934, subalterni 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni di pertinenza siti a Altavilla Vicentina foglio 7, mappali 1365, 1698, 1700 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/4 ciascuno.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2013 a firma di Notaio Michele Gambino ai nn. 13.909 di repertorio, iscritta il 03/12/2013 a Vicenza ai nn. 20.282 R.G. e 2.996 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia a contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 140.000,00 €.

Importo capitale: 70.000,00 €.

La formalità è riferita solamente a abitazione sita a Brendola foglio 20, mappale 240 sub. 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni siti a Brendola foglio 20, mappali 235, 175, 238, 297, 68 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Abitazione sita a Altavilla Vicentina foglio 7, mappale 934, subalterni 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni di pertinenza siti a Altavilla Vicentina foglio 7, mappali 1365, 1698, 1700 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/4 ciascuno.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2013 a firma di Notaio Michele Gambino ai nn. 13.910 di repertorio, iscritta il 03/12/2013 a Vicenza ai nn. 20.282 R.G. e 2.997 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia a contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 157.000,00 €.

Importo capitale: 78.500,00 €.

La formalità è riferita solamente a abitazione sita a Brendola foglio 20, mappale 240 sub. 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni siti a Brendola foglio 20, mappali 235, 175, 238, 297, 68 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Abitazione sita a Altavilla Vicentina foglio 7, mappale 934, subalterni 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni di pertinenza siti a Altavilla Vicentina foglio 7, mappali 1365, 1698, 1700 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/4 ciascuno.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2013 a firma di Notaio Michele Gambino ai nn. 13.911 di repertorio, iscritta il 03/12/2013 a Vicenza ai nn. 20.282 R.G. e 2.998 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia a contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 185.000,00 €.

Importo capitale: 92.500,00 €.

La formalità è riferita solamente a abitazione sita a Brendola foglio 20, mappale 240 sub. 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni siti a Brendola foglio 20, mappali 235, 175, 238, 297, 68 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Abitazione sita a Altavilla Vicentina foglio 7, mappale 934, subalterni 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni di pertinenza siti a Altavilla Vicentina foglio 7, mappali 1365, 1698, 1700 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/4 ciascuno.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2013 a firma di Notaio Michele Gambino ai nn. 13.913 di

repertorio, iscritta il 03/12/2013 a Vicenza ai nn. 20.282 R.G. e 3.000 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia a contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 270.000,00 €.

Importo capitale: 135.000,00 €.

La formalità è riferita solamente a abitazione sita a Brendola foglio 20, mappale 240 sub. 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni siti a Brendola foglio 20, mappali 235, 175, 238, 297, 68 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Abitazione sita a Altavilla Vicentina foglio 7, mappale 934, subalterni 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni di pertinenza siti a Altavilla Vicentina foglio 7, mappali 1365, 1698, 1700 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/4 ciascuno.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2013 a firma di Notaio Michele Gambino ai nn. 13.914 di repertorio, iscritta il 03/12/2013 a Vicenza ai nn. 20.282 R.G. e 3.001 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia a contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 364.000,00 €.

Importo capitale: 182.000,00 €.

La formalità è riferita solamente a abitazione sita a Brendola foglio 20, mappale 240 sub. 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni siti a Brendola foglio 20, mappali 235, 175, 238, 297, 68 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Abitazione sita a Altavilla Vicentina foglio 7, mappale 934, subalterni 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni di pertinenza siti a Altavilla Vicentina foglio 7, mappali 1365, 1698, 1700 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/4 ciascuno.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/11/2013 a firma di Notaio Michele Gambino ai nn. 13.915 di repertorio, iscritta il 03/12/2013 a Vicenza ai nn. 20.282 R.G. e 3.002 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia a contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.295.000,00 €.

Importo capitale: 761.500,00 €.

La formalità è riferita solamente a abitazione sita a Brendola foglio 20, mappale 240 sub. 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni siti a Brendola foglio 20, mappali 235, 175, 238, 297, 68 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Abitazione sita a Altavilla Vicentina foglio 7, mappale 934, subalterni 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni di pertinenza siti a Altavilla Vicentina foglio 7, mappali 1365, 1698, 1700 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/4 ciascuno.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/09/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di Vicenza ai nn. 4952 di repertorio, trascritta il 07/11/2022 a Vicenza ai nn. 25.078 R.G. e 17.551 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a abitazione sita a Brendola foglio 20, mappale 240 sub. 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni siti a Brendola foglio 20, mappali 235, 175, 238, 297, 68 in piena proprietà di Fantin Flori e Gobbo Patrizia per la quota di 1/2 ciascuno / Abitazione sita a Altavilla Vicentina foglio 7, mappale 934, subalterni 3 e 4 in piena proprietà di Fantin Flori e Fantin Enrico per la quota di 1/2 ciascuno / Terreni di pertinenza siti a Altavilla Vicentina foglio 7, mappali 1365, 1698, 1700 in piena proprietà di Fantin Flori, Fantin Enrico e Pavan Flavia per la quota di 1/4 ciascuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale, stipulata il 10/12/2020 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 7.642 di repertorio, trascritta il 28/12/2020 a Vicenza ai nn. 25.166 R.G. e 17.440 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da promessa di cessione dei diritti edificatori del mappale 934

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di abitazione singola dove le uniche parti comuni sono i mappali 1365, 1698 e 1700 che costituiscono l'ingresso carraio comune con l'abitazione sul mappale 2015 e 2227 (Altra Ditta). In ogni caso non si è costituito il condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione di Pavan Flavia (dal 20/02/2020), con atto stipulato il 20/02/2020 ai nn. 332989/88888-20 di repertorio, trascritto il 19/10/2020 a Vicenza ai nn. 19.189 R.G. e 13.150 R.P..

La quota di proprietà di 1/3 viene trasferita in parti uguali ai figli che ora possiedono 1/2 ciascuno.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione di Fantin Tito (dal 27/10/2000 fino al 20/02/2020), con atto stipulato il 27/10/2000 ai nn. 5/24 di repertorio, trascritto il 19/09/2001 a Vicenza ai nn. 20.276 R.G. e 14.052 R.P..

La piena proprietà dell'intero viene trasferita per la quota di 1/3 ciascuno.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **92/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire una casa di abitazione, rilasciata il 15/06/1971 con il n. 92/1971 di protocollo, agibilità del 14/02/1974 con il n. 92/1971 di protocollo

Licenza Edilizia N. **107/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruire una muretta di cinta, rilasciata il 04/09/1973 con il n. 107/1973 di protocollo

Concessione edilizia N. **116/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione

porticato annesso a costruzione esistente, presentata il 21/05/1983 con il n. 3803 di protocollo, rilasciata il 15/07/1983 con il n. 116/83 di protocollo

Permesso di Costruire in sanatoria N. **62/2020**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria modifiche rispetto a progetti autorizzati con licenza 92/1971 e C.E. nr. 116/1983 in fabbricato residenziale, presentata il 18/11/2020 con il n. 13.796 di protocollo, rilasciata il 17/12/2020

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente l'immobile ricade in zona C1 – zona residenziale intermedia e di espansione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'edificio nel 2020 è stato totalmente oggetto di sanatoria per la regolarizzazione delle differenze dello stato dei luoghi rispetto alle autorizzazioni rilasciate, tuttavia il bagno al piano terra è rappresentato come ripostiglio nella documentazione agli atti. (normativa di riferimento: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia (SCIA) in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia: € 800,00
- Diritti di segreteria e sanzione: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



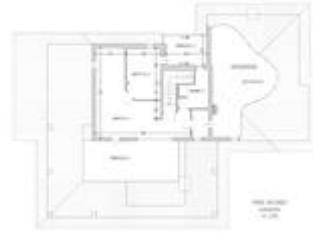
Pianta piano Interrato stato rilevato



Pianta piano Terra stato rilevato



Pianta piano Primo stato rilevato



Pianta piano Secondo stato rilevato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Anche in questo caso le planimetrie catastali non riportano il bagno del piano terra, inoltre rappresentano il sottotetto del piano secondo come una soffitta quando invece è un sottotetto e non va rappresentato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di variazione Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione Docfa: € .800,00
- Spese di presentazione: € .50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese successivamente alla regolarizzazione edilizia



planimetria catastale mappale 934 sub. 3 (parte 1)



planimetria catastale mappale 934 sub. 3 (parte 2)



planimetria catastale mappale 934 sub. 4

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ALTAVILLA VICENTINA VIA ROMA 119

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a ALTAVILLA VICENTINA Via Roma 119, della superficie commerciale di **533,54** mq per la quota di:

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

Villa singola con terreno di pertinenza esclusivo in zona semicentrale.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 934 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 62 mq, rendita 115,27 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, 117, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 934 sub. 3 (stessa Ditta) su tutti i lati
- foglio 7 particella 1365 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato di 1°, superficie 10, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nel complesso (con i mappali 1698 e 1700) a sud-est via Roma, a nord-est mappali 1363, 934, 2015 e 2227 (altra Ditta), a nord-ovest mappale 1697 (altra Ditta), a sud-ovest mappali 829, 830, 831, 1627 (altra Ditta).
- foglio 7 particella 934 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/8, classe U, consistenza 15,5 vani, rendita 2.241,42 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, 119, piano: Interrato, terra, primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a sud-est mappale 1363 (altra Ditta), a nord-est mappale 2227 (altra Ditta), a nord-ovest mappali 2227 e 2015 (altra Ditta), a sud-ovest mappale 1700 (altra Ditta).
- foglio 7 particella 1698 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato di 2°, superficie 165, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 1,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nel complesso (con i mappali 1365 e 1700) a sud-est via Roma, a nord-est mappali 1363, 934, 2015 e 2227 (altra Ditta), a nord-ovest mappale 1697 (altra Ditta), a sud-ovest mappali 829, 830, 831, 1627 (altra Ditta).
- foglio 7 particella 1700 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato di 1°, superficie 528, reddito agrario 2,73 €, reddito dominicale 5,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nel complesso (con i mappali 1365 e 1698) a sud-est via Roma, a nord-est mappali 1363, 934, 2015 e 2227 (altra Ditta), a nord-ovest mappale 1697 (altra Ditta), a sud-ovest mappali 829, 830, 831, 1627 (altra Ditta).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



Vista da ingresso carraio su via Roma – prospetto sud



Prospetto sud



Prospetto ovest



Prospetto nord



Prospetti nord e est



Prospetto sud e est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Vicenza, Montecchio Maggiore). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Immagine satellitare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villa singola sorta nei primi anni '70 su un lotto di 2432 mq e che si sviluppa su quattro livelli di cui uno interrato e tre fuori terra.

Con una struttura tradizionale che si compone presumibilmente da murature in cemento armato intonacate al piano interrato e laterizio intonacato fuori terra, solai in laterocemento con scale in cemento armato e struttura del coperto in andamento con manto di copertura in tegole. L'abitazione si compone al piano terra di ingresso, ampio soggiorno, cucina, studio e ripostiglio nonché altro grande ripostiglio presumibilmente utilizzato come taverna, centrale termica, bagno e ampio portico, al piano primo (rialzato) accessibile tramite scala a vista nell'ingresso troviamo tre camere, due bagni e due terrazze, al piano superiore due soffitte con bagno e due terrazze mentre al piano interrato garage con antistante portico e cantina.

L'abitazione ha pavimenti in marmo su ingresso e soggiorno, piastrelle nei restanti vani dei piani terra e interrato nonché su tutti i bagni, nella zona notte ed in soffitta invece i pavimenti sono in parquet.

Finestre con serramenti in legno senza vetrocamera e balconi esterni, porte interne in legno tamburato e porta d'ingresso in legno con serratura di sicurezza.

Presenti e mi riferiscono funzionanti gli impianti elettrico, radiotelevisivo, idrosanitario, gas-metano e di riscaldamento, precisando per quest'ultimo che funziona tramite termosifoni alimentati da caldaia a gas-metano posta nella centrale termica.

Al momento del sopralluogo l'immobile è libero, si presenta in ottime condizioni strutturali mentre manca della normale manutenzione, si rileva dell'umidità di risalita su pavimenti e pareti del piano interrato, in taverna ed in centrale termica, nonché il distacco dell'intonaco su pareti e soffitto del soggiorno.

Per completezza l'immobile è singolo pertanto libero su tutti i lati, buona la luminosità, la sua posizione è semicentrale rispetto al centro del paese e pertanto comoda a tutti i servizi di prima necessità i quali sono raggiungibili in pochi minuti.



Soggiorno



Ripostiglio 3 (taverna)



Bagno 2



Camera 1



Soffitta 1



Garage

CLASSE ENERGETICA:



[219,43 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 104684/2020 registrata in data 18/12/2020

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT Abitazione	115,51	x	100 %	=	115,51

PT Portico	85,38	x	50 %	=	42,69
PT Accessori	82,99	x	50 %	=	41,50
P1 Abitazione	84,98	x	100 %	=	84,98
P1 Terrazze	18,54	x	30 %	=	5,56
P2 Soffitte	74,66	x	50 %	=	37,33
P2 Terrazze	37,16	x	30 %	=	11,15
PInt Accessori	92,66	x	50 %	=	46,33
PInt Portico	44,02	x	50 %	=	22,01
Area esterna fino a 5 volte la superficie principale	1.002,00	x	10 %	=	100,20
Area esterna oltre le 5 volte la superficie principale	1.314,00	x	2 %	=	26,28
Totale:	2.951,90				533,54

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: preliminare di vendita

Data contratto/rilevazione: 10/07/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Villa singola con piscina

Indirizzo: Via Ugo Foscolo, 8

Superfici principali e secondarie: 953

Superfici accessorie:

Prezzo: 910.000,00 pari a 954,88 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione è stato reperito un comparabile presente nella zona e avente simile epoca di costruzione e tipologia edilizia (villa).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	910.000,00
Consistenza	533,54	953,00

Data [mesi]	0	4,00
Prezzo unitario	-	954,88
Stato di manutenzione	5,00	6,00
Piscina	0,00	1,00
Servizi igienici	4,00	6,00
Sauna	0,00	1,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	954,88
Stato di manutenzione		20.000,00
Piscina		40.000,00
Servizi igienici		10.000,00
Sauna		10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	910.000,00
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	-400.538,46
Stato di manutenzione	-20.000,00
Piscina	-40.000,00
Servizi igienici	-20.000,00
Sauna	-10.000,00
Prezzo corretto	419.461,54

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **419.461,54**

Divergenza: 0,00% < %

I mappali 1365, 1698 e 1700 in proprietà ai sigg. Fantin Flori e Fantin Enrico ciascuno per la quota di 1/4 della piena proprietà, consistono nella strada di accesso all'abitazione ma sono a servizio anche dei fabbricati insistenti sui mappali 2015 e 2227. Detta strada è strettamente legata alle suddette proprietà altrimenti intercluse ed è priva di valore di mercato.

ANALISI DELLE AGGIUDICAZIONI

Da un'analisi dei dati forniti da Astalegale S.p.a. delle aggiudicazioni recentemente avvenute nel comune di Altavilla Vicentina, numerose sono le aggiudicazioni ma nessuna paragonabile a quanto oggetto di stima negli ultimi tre anni. E' presente una Villa aggiudicata nel 2017 a 360.000 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 533,54 x 786,19 = **419.461,54**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 419.461,54**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 419.461,54**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è avvenuta mediante il metodo del confronto di mercato basato sugli standard internazionali di valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio del registro di Vicenza

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	villa singola	533,54	0,00	419.461,54	419.461,54
				419.461,54 €	419.461,54 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sconsigliata la divisione della proprietà in quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 416.811,54**

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 **€. 62.521,73**

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):

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 354.289,81

data 31/10/2023

il tecnico incaricato
Geom. LORIS PRETO