



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 411/2014

### LOTTI - 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9

GIUDICE:  
dott.ssa S. Pitinari

CUSTODE:  
IVG - Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2017

TECNICO INCARICATO:

**arch. Andrea Basso**

CF: BSSNDR68E13A703B  
con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1  
telefono: 0424526219  
fax: 0424526219  
email: archibas@alice.it  
PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



tecnico incaricato: arch. Andrea Basso  
Pagina 1 di 138





# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 411/2014

### LOTTO - 1 - Torrebelvicino

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GIUDICE:

dott.ssa S. Pitinari

CUSTODE:

IVG - Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2017



TECNICO INCARICATO:

**arch. Andrea Basso**

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

telefono: 0424526219

fax: 0424526219

email: archibas@alice.it

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provinciali di Vicenza

**ANDREA  
BASSO**  
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2014

# LOTTO 1

## SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura es.imm. n. 411/2014 R.G. – Giudice dott.ssa S. Pitinari

promossa da:

**Diritto** (cfr pag. 3 e 9): Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo all'esecutato

**Bene** (cfr pag. 3 e 9): Capannone artigianale/industriale

**Ubicazione** (cfr pag. 3 e 9): Torbelvicino – VI – via dell'Industria, 22

**Stato** (cfr pag. 11): Scarso

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 2 e 9): C. F., Foglio 15 Particelle 18 Sub 9

Via G. Marconi 13, Cat. D/1; CI U; Rendita 7900,00; al Piano Terra.

C.F., F. 15 P. 18 Sub 12 Via dell'Industria, 24, Cat. D/1; Rendita 2289,96; al Piano Terra

C.F., Foglio 15 P. 18 Sub 8 Via dell'industria, 24, Cat. D/8; Rendita 1146,20; al Piano Terra

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 2 e 9): Nessuna

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 5): criticità media

**Valore di stima** (cfr pag. 3 e 15): € 398.500,00

base d'asta totale vendita giudiziale € 261.500,00

**Vendibilità** : mediocre

**Pubblicità**: forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

**Occupazione** (cfr pag. 3): libero

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 3): proprietario

**Oneri** (cfr pag. 16-17 ): Oneri per irregolarità edilizia e deprezzamento per stato di degrado

**APE**: sì

**Problemi** (cfr pag.): conformità edilizia

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2014

# LOTTO 1

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

**A capannone industriale** a TORREBELVICINO Via dell'Industria 22, della superficie commerciale di **1.732,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile, oggetto della presente, con destinazione d'uso artigianale/industriale, si trova all'interno di un complesso edilizio a più unità con destinazione d'uso mista (anche residenziale - Lotto 3). L'edificio, edificato prima del 1967 e ristrutturato a varie riprese negli anni successivi, ora però in completo stato di abbandono, è ubicato in zona periferica del Comune di Torrebelvicino all'interno di un area industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 18 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 7.900,00 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi, 13, piano: Terra, intestato , derivante da atto pubblico - Trasformazione di società, del 21/11/2013 notaio Carraro n. 187833 di Rep.  
Coerenze: Strada Comunale via dell'industria, mappale 15 su due lati, mappale 18, salvo più precisi
- foglio 15 particella 18 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 2.289,96 Euro, indirizzo catastale: Viale dell'Industria, 24, piano: Terra, intestato derivante da atto pubblico - Trasformazione di società, del 21/11/2013 notaio Carraro n. 187833 di Rep.  
Coerenze: Strada Comunale via dell'industria, mappale 15 mappale 18, mappale 480 salvo più precisi
- foglio 15 particella 18 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 1.146,20 Euro, indirizzo catastale: Via dell'Industria 24, piano: Terra, intestato derivante da atto pubblico - Trasformazione di società, del 21/11/2013 notaio Carraro n. 187833 di Rep.  
Coerenze: Strada Comunale via dell'industria, mappale 15, mappale 18, mappale 480 salvo più precisi

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.732,50 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>€ 307.650,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 261.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/02/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi e nella disponibilità dell'esecutato.

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 6360 di repertorio, trascritta il 06/08/2014 a Vicenza ai nn. 6442 RG e 5067 RP, a favore di  
derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

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:

L'area su cui insiste il lotto è una zona con vincolo paesaggistico.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico - Trasformazione di società (dal 21/11/2013), con atto stipulato il 21/11/2013 a firma di notaio Carraro ai nn. 187833 di Rep. di repertorio, trascritto il 02/12/2013 a Vicenza ai nn. 9969 RG e 7552 RP, in forza di Atto pubblico - Trasformazione di società.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 1 2 e 3

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/08/1967 fino al 21/11/2013), con atto stipulato il 25/08/1967 a firma di notaio Ferrigato ai nn. 5823 di Rep. e 561 di Racc. di repertorio, registrato il 13/09/1967 a Vicenza ai nn. 1370 vol. 194/I, trascritto il 21/09/1967 a Vicenza ai nn. 4137 RG e 3633 RP, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 1 2 e 3

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio è stato originariamente edificato in data anteriore al 1967, ha subito in epoca successiva alcuni interventi di ristrutturazione e sanatorie a maggior chiarimento vedi elencazione delle pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici. In particolare si precisa che con l'ultima pratica del 2007 (in sostituzione di una serie di pratiche precedenti mai eseguite - vedi elenco pratiche allegato), approvata ma mai portata a termine, l'intervento prescritto per sistemare lo stato di fatto, risultava essere troppo oneroso e pertanto non è stato eseguito. L'intervento in particolare riguarda l'ampliamento eseguito con LE 534/71 e CE 219 sanato nel 1986 e non il resto dell'edificio originario ante 1967. Pertanto allo stato attuale si dovrebbero affrontare una serie di costi aggiuntivi per portare a termine la pratica abbandonata eseguendo le Sanatoria necessarie. Allo stato attuale quindi l'ultima pratica del 2007 risulta iniziata ma mai conclusa e date le dichiarazioni eseguite all'epoca di quest'ultima presentazione, il condono del 1986 si può considerare andato a buon fine solo se i lavori di cui al PC/67/2007 sono stati conclusi e le opere eseguite come da progetto non essendo questo il caso sia la pratica di condono che il pc/67 dovranno essere nuovamente definiti. Vedi in dettaglio l'analisi per ogni sigola pratica e i costi elencati nella sezione "conformità".

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **LE 534-71**, intestata \_\_\_\_\_ per lavori di Ampliamento Capannone industriale, presentata il 31/08/1971 con il n. 3727 di prot. di protocollo, rilasciata il 27/09/1971 con il n. 534 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Ampliamento edificio esistente

Concessione Edilizia N. **CE 219**, intestata \_\_\_\_\_ per lavori di Costruzione di Tettoia aperta, presentata il 03/01/1991, rilasciata il 12/12/1991 con il n. 60/6604/tec/91 di prot. di protocollo

Permesso di Costruire N. **PC 67/2007**, intestata \_\_\_\_\_, per lavori di Modifiche prospettiche di porzione di un fabbricato industriale e del locale adibito a centrale termica, presentata il 15/02/2007 con il n. 1937 di prot. di protocollo, rilasciata il 22/05/2007 con il n. 6145 di prot. di protocollo.

La presente pratica è decaduta in quanto l'oneroso costo richiesto per l'adeguamento dei prospetti secondo quanto prescritto dai pareri di competenza, ha indotto la proprietà ad abbandonare il progetto.

Sanatoria Edilizia N. **Sanatoria edilizia 451**, intestata \_\_\_\_\_ per lavori di Ampliamento fabbricato industriale con ricavo locale ad uso forno e CT, presentata il 30/09/1986 con il n. 1986/1/7013 Prot. di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 10/04/2014 che approva la I Variante al Piano degli Interventi, l'immobile ricade in zona D1.1 - Zone artigianali ed industriali di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 e successivi NTO. Va inoltre segnalato che la zona è interessata da un Vincolo paesaggistico

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La storia urbanistica dell'immobile (vedi scheda delle pratiche allegata) ha portato ad una situazione nella quale attualmente la parte di edificio individuata come ampliamento e centrale termica/tettoia, devono essere modificate secondo quanto prescritto nell'ultimo PC del 2007 e relativa autorizzazione ambientale e soprattutto rispecchiare quanto prescritto nel condono del 1986. Tale ultima autorizzazione è decaduta in quanto sono scaduti i termini e soprattutto non sono stati eseguiti i lavori per l'alto costo degli stessi. Pertanto si dovranno ridefinire sia il condono del 1986 che la pratica edilizia del 2007

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rinnovo pratica edilizia e autorizzazione ambientale per i lavori non eseguiti e ridefinizione della sanatoria

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

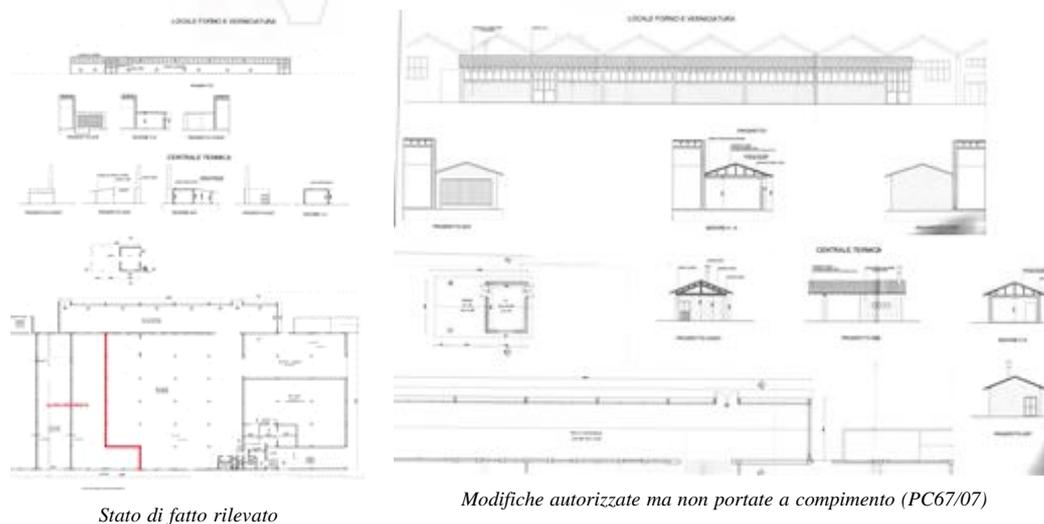
Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per regolarizzazione (esclusa eventuali sanzioni): €6.000,00
- Lavori edilizi per adeguamento (stima eseguita dalle informazioni desunte dall'ultimo progettista intervenuto): €45.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnici pratica edilizia e lavori (circa 6 mesi)

Questa situazione è riferita solamente a ampliamento, centrale termica e tettoia.

Le informazioni sono state desunte dai competenti uffici comunali. Si segnala che il progettista interpellato dalla proprietà all'epoca delle ultime pratiche eseguite, è in possesso di tutta la documentazione relativa i lavori da eseguire, tempi e costi, ha inoltre manifestato l'eventuale disponibilità professionale ad eseguire le pratiche necessarie per sistemare urbanisticamente le difformità riscontrate.



Stato di fatto rilevato

Modifiche autorizzate ma non portate a compimento (PC67/07)

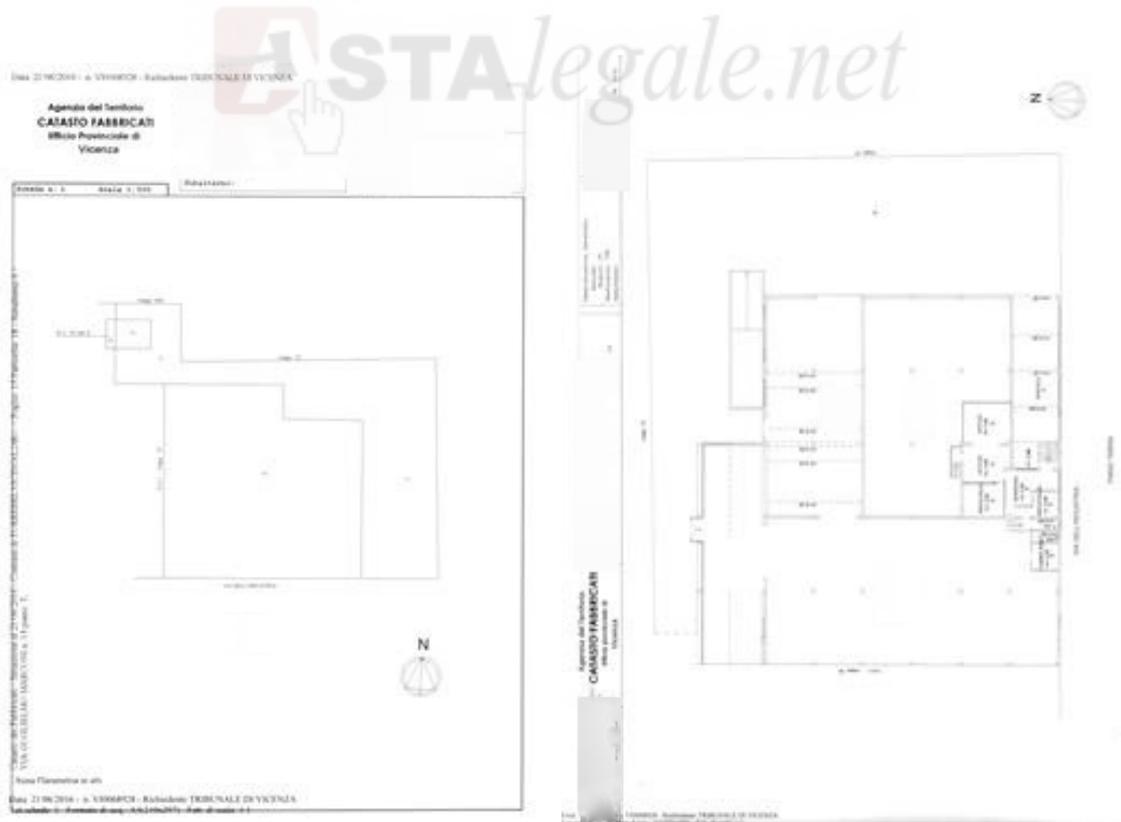
*Elenco pratiche edilizie*

*Elenco pratiche edilizie*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.





**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORREBELVICINO VIA DELL'INDUSTRIA 22

## CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a TORREBELVICINO Via dell'Industria 22, della superficie commerciale di **1.732,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile, oggetto della presente, con destinazione d'uso artigianale/industriale, si trova all'interno di un complesso edilizio a più unità con destinazione d'uso mista (anche residenziale - Lotto 3). L'edificio, edificato prima del 1967 e ristrutturato a varie riprese negli anni successivi, ora però in completo stato di abbandono, è ubicato in zona periferica del Comune di Torrebelvicino all'interno di un area industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 18 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 7.900,00 Euro, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi, 13, piano: Terra, intestato derivante da atto pubblico - Trasformazione di società, del 21/11/2013 notaio Carraro n. 187833 di Rep.  
Coerenze: Strada Comunale via dell'industria, mappale 15 su due lati, mappale 18, salvo più precisi
- foglio 15 particella 18 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 2.289,96 Euro, indirizzo catastale: Viale dell'Industria, 24, piano: Terra, intestato derivante da atto pubblico - Trasformazione di società, del 21/11/2013 notaio Carraro n. 187833 di Rep.  
Coerenze: Strada Comunale via dell'industria, mappale 15 mappale 18, mappale 480 salvo più precisi
- foglio 15 particella 18 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 1.146,20 Euro, indirizzo catastale: Via dell'Industria 24, piano: Terra, intestato derivante da atto pubblico - Trasformazione di società, del 21/11/2013 notaio Carraro n. 187833 di Rep.  
Coerenze: Strada Comunale via dell'industria, mappale 15, mappale 18, mappale 480 salvo più precisi

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.



Vista esterna - piazzale comune



Vista esterna - lato ampliamento



Vista esterna - Lato ampliamento



Vista esterna - Centrale Termica - Tettoia



Vista esterna - Centrale Termica - Tettoia



Vista esterna - Portico di ingresso zona uffici

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto aerea



Sovrapposizione catasto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	scarso	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Mappale 18 sub 8-9-12**

L'immobile identificato al sub 8, 9 e 12, è un complesso produttivo, ora in disuso, composto da una serie di locali tutti al piano terra con un ampio portico di ingresso, una zona adibita ad uffici e sala mostra, un'ampia area produttiva, il tutto un tempo adibito alla produzione di arredamenti.

**CORTE ESCLUSIVA** gli immobili insistono su un mappale di competenza della superficie catastale complessiva (m. 18) pari a 2.100 mq di cui scoperti c. 400. Tali superfici sono in parte occupate dal piazzale di ingresso e strada di accesso comuni ai lotti 2 e 3 che per accedere devono in particolare attraversare il piazzale che in parte insiste sul mappale 18. Un eventuale progetto divisionale dovrà tenere conto di questa particolarità e la necessità di mantenere alcuni spazi comuni ai vari lotti.

**Finiture interne:** le finiture in generale di tutta la struttura sono di tipo industriale, molto datate con intonaci del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti in cls nella zona produttiva, in piastrelle negli uffici e sala mostra, le porte interne degli uffici sono in legno mentre quelle dell'area produttiva in metallo i serramenti esterni in metallo dotati di vetro singolo.

L'immobile non è dotato di impianto elettrico e idraulico a norma e/o funzionanti, non è stata reperita alcuna documentazione,

Tutti gli impianti sono scollegati dalla rete di distribuzione e non è stato possibile pertanto controllarne il regolare funzionamento.

Non si è potuto operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) e sarà quindi possibile eseguire l'APE, il certificato di classificazione energetica, simulando il calcolo come previsto dalla normativa, demandando successivamente una accurata manutenzione e messa a norma dell'impianto esistente.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

**Stato di manutenzione generale:** il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura, cemento, le pareti divisorie sono in blocchi di cls, il solaio di copertura con struttura mista in legno e laterizio.

**INTERNO:** lo stato complessivo di conservazione interna del capannone da quanto si è potuto constatare può essere considerato scarso (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che si ravvisa la necessità di operare lavori di manutenzione straordinaria, è quindi auspicabile operare, oltre la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile, un completo intervento di messa a norma degli impianti e ristrutturazione interna.

**ESTERNO** Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato mediocre (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui si ravvisa sicuramente la necessità di opere di manutenzione siano esse di ordinaria e/o straordinaria natura.

**Centrale Termica/Tettoia.** All'esterno sono presenti degli annessi (vedi planimetria catastale) destinati a centrale termica e tettoia (ora in parte crollata) tutti in pessimo stato di manutenzione

Sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale di questi immobili e che fanno presumere siano necessari interventi particolari di recupero e mantenimento.



CLASSE ENERGETICA:



[338,00 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 18688/2017 registrata in data 23/02/2017

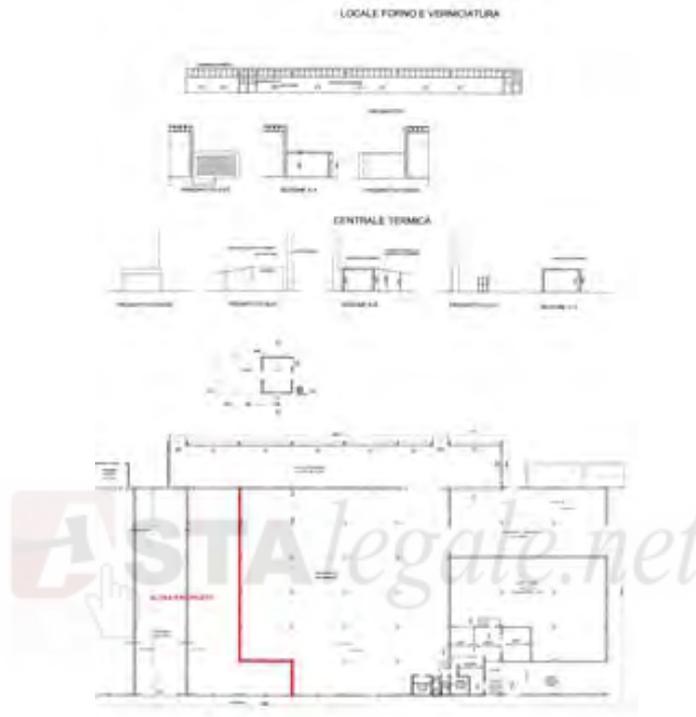
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio	840,00	x	100 %	=	840,00

Magazzino	215,00	x	100 %	=	215,00
zona forno-verniciatura	290,00	x	100 %	=	290,00
Sala mostra	275,00	x	100 %	=	275,00
uffici	70,00	x	100 %	=	70,00
portico ingresso	85,00	x	50 %	=	42,50
<b>Totale:</b>	<b>1.775,00</b>				<b>1.732,50</b>



Stato di fatto rilevato

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 15/02/2017

Fonte di informazione: Annuncio reperito nel mercato locale

Descrizione: Fabbricato artigianale/industriale in zona analoga e con stesse caratteristiche sia di età che manutenzione

Indirizzo: Via Marconi

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 15/02/2017

Fonte di informazione: Annuncio reperito nel mercato locale

Descrizione: Edificio artigianale/industriale, in zona analoga ma in buono stato di manutenzione, analoga epoca di costruzione. Zona uffici a due piani, area esterna esclusiva

Indirizzo: in zona industriale

Superfici principali e secondarie: 2650

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 958.000,00 pari a 361,51 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 15/02/2017

Fonte di informazione: Annuncio reperito nel mercato locale

Descrizione: Porzione di capannone, in buono stato di manutenzione, età analoga ma con manutenzione. Zona uffici, servizi, area esterna di pertinenza

Indirizzo: zona industriale Torrebelvicino

Superfici principali e secondarie: 603

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 381,43 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del mercato immobiliare (15/02/2017)

Valore minimo: 380,00

Valore massimo: 500,00

Note: Tale valore è riferito ad immobili in normale stato di manutenzione e quindi per rendere tale valore confrontabile con l'immobile oggetto di stima dovrà essere adeguatamente corretto tramite coefficienti di stato manutenzione uso e vetustà che rendano il bene rilevato comparabile con il bene oggetto di stima (nelle condizioni e stato attuali).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto adottando preferibilmente come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data

della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Dopo tale premessa, per il caso in esame, data la particolarità del bene e vista la difficoltà di reperire beni comparabili non è stato possibile applicare, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita (almeno 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Dall'analisi di mercato eseguita, non c'è nelle zone limitrofe un valido riferimento inerente il segmento di mercato a cui appartiene il bene da stimare, in questo caso (in buona parte dovuto alla mancanza di beni tipologicamente simili compravenduti nelle vicinanze e vista la particolarità edilizia dell'immobile che manca nel tessuto di riferimento).

E quindi, per quanto sopra esposto nella difficoltà di poter applicare il metodo IVS utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti; si adatterà come metodo di stima quello sintetico comparativo per valori unitari che consiste nell'applicare al metro quadrato di superficie convenzionale calcolata (nel caso di abitazione) o superficie catastale/fondiarie (nel caso di terreno), un valore unitario determinato mediante raffronti con più prezzi applicati in comuni simili per ubicazione e tipologia. La determinazione/rilevazione di tali valori unitari è stata desunta anche da un'analisi puntuale del mercato immobiliare locale (informazioni assunte su siti di vendita immobiliari, nonché dal contatto diretto con Agenzie Immobiliari del Territorio), dal reperimento di beni simili e comparabili, dal manuale di consulenza immobiliare edito da “il Sole 24 Ore” e rilevati anche presso l'osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (che li determina sulla base di reali compravendite).

A conferma di quanto sopra esposto, riporto alcuni annunci immobiliari e dati reperiti, che mi hanno permesso di estrapolare dei dati sufficientemente prudenziali e congrui ai fini della valutazione finale, nonostante siano a volte evidenti differenze in merito al valore del terreno (sul parametro unitario adottato) proposto in vendita.

Valutando i prezzi di mercato, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore a metro quadrato riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto sia dello scopo dell'attuale stima sia anche della “situazione urbanistica” dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità.

#### **Valutazioni:**

#### **Complesso edilizio al piano terra con annesso locale centrale termica/tettoia e corte di pertinenza – identificate al F. 15 mapp. 18 sub 8 - 9 e 12**

Il valore unitario rilevato dall'indagine di mercato e determinato mediante l'utilizzo dei beni comparabili rilevati valutando e ponderando i singoli dati raccolti, è mediamente pari a € m<sup>2</sup> 230,00 per edifici confrontabili considerati in analoghe condizioni sia di età, manutenzione consistenza e stato, che di ubicazione, considerando anche la particolarità dell'edificio e contorno. Ora, considerando la superficie precedentemente calcolata ne deriva un valore stimato pari a:

Edificio principale (mq 1.732,50 x 230,00 €/mq) = €398.475,00

**Valore arrotondato globale pari a €398.500,00**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **398.500,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 398.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 398.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Torrebelvicino, agenzie: di Torrebelvicino e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati per la ricerca di comparabili

### 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	capannone industriale	1.732,50	0,00	398.500,00	398.500,00
				<b>398.500,00 €</b>	<b>398.500,00 €</b>

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione per stato di degrado e abbandono dell'immobile, mancanza di utenze, impianti fuori norma, stato urbanistico/edilizio.	-10% -39.850,00
	<b>39.850,00 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene qui individuato come lotto 1, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 51.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 307.650,00</b>
 <b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
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):	<b>€ 46.147,50</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 2,50</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 261.500,00</b>

data 27/02/2017

Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Venezia  
Arch. Andrea Basso  
ARCHITETTO  
Sezione Architetto  
n° 1143  
ANDREA BASSO  
n° 1143





# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 411/2014

### LOTTO - 2 Torrebelvicino

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GIUDICE:

dott.ssa S. Pitinari

CUSTODE:

IVG - Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2017



TECNICO INCARICATO:

**arch. Andrea Basso**

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

telefono: 0424526219

fax: 0424526219

email: archibas@alice.it

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2014

## LOTTO 2

### SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura es.imm. n. 411/2014 R.G. – Giudice dott.ssa S. Pitinari

**promossa da:**

**Diritto** (cfr pag. 19 e 23): Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo all'esecutato  
**Bene** (cfr pag. 19 e 23): Capannone artigianale/industriale  
**Ubicazione** (cfr pag. 19 e 23): Torrebelticino – VI – via dell'Industria, 22  
**Stato** (cfr pag. 25): Mediocre  
**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 19 e 23): C. F., Foglio 15 Particelle 480 Via G. Marconi 13, Cat. D/8; Rendita 1962,54; al Piano Terra.  
C.F., F. 15 P. 15 Via G. Marconi 13, Cat. D/8; Rendita 6404,07; al Piano Terra

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 19 e 23): Nessuna  
**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 21): criticità bassa  
**Valore di stima** (cfr pag. 19 e 30): € 229.100,00  
**base d'asta totale vendita giudiziale** €. 179.100,00  
**Vendibilità** : mediocre  
**Pubblicità**: forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)  
**Occupazione** (cfr pag. 19): libero  
**Titolo di occupazione** (cfr pag. 19): proprietario  
**Oneri** (cfr pag. 30-32 ): Oneri per irregolarità edilizia e deprezzamento per stato di degrado  
**APE**: sì  
**Problemi** (cfr pag.): conformità edilizia

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2014

## LOTTO 2

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

**A capannone industriale** a TORREBELVICINO Via dell'Industria 22, della superficie commerciale di **790,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile, oggetto della presente, con destinazione d'uso artigianale/industriale, si trova all'interno di un complesso edilizio a più unità con destinazione d'uso mista (anche residenziale - Lotto 3). L'edificio, edificato prima del 1967 è stato negli anni manutentato in varie riprese, ora è in parte utilizzabile e parte però in completo stato di abbandono, è ubicato in zona periferica del Comune di Torrebelvicino all'interno di un area industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 480 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 1.962,54 Euro, indirizzo catastale: Via G. Marconi, 13, piano: Terra, intestato derivante da atto pubblico - Trasformazione di società, del 21/11/2013 notaio Carraro n. 187833 di Rep. Coerenze: Mappale 15, mappale 18, mappale 17 salvo più precisi
- foglio 15 particella 15 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 6.404,07 Euro, indirizzo catastale: Via G. Marconi, 13, piano: Terra, intestato derivante da atto pubblico - Trasformazione di società, del 21/11/2013 notaio Carraro n. 187833 di Rep. Coerenze: Mappale 480, mappale 18, mappale 482 salvo più precisi

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>790,00 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>€ 210.763,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 179.100,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/02/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi e nella disponibilità dell'esecutato.

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 6360 di repertorio, trascritta il 06/08/2014 a Vicenza ai nn. 6442 RG e 5067 RP, a favore  
derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

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:

L'area su cui insiste il lotto è una zona con vincolo paesaggistico.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico - Trasformazione di società (dal 21/11/2013), con atto stipulato il 21/11/2013 a firma di notaio Carraro ai nn. 187833 di Rep. di repertorio, trascritto il 02/12/2013 a Vicenza ai nn. 9969 RG e 7552 RP, in forza di Atto pubblico - Trasformazione di società.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 1 2 e 3

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/08/1967 fino al 21/11/2013), con atto stipulato il 25/08/1967 a firma di notaio Ferrigato ai nn. 5823 di Rep. e 561 di Racc. di repertorio, registrato il 13/09/1967 a Vicenza ai nn. 1370 vol. 194/I, trascritto il 21/09/1967 a Vicenza ai nn. 4137 RG e 3633 RP, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 1 2 e 3

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio è stato originariamente edificato in epoca anteriore al 1967, e nonostante l'accesso agli atti eseguito presso i competenti uffici comunali, non è stata reperita nessuna pratica edilizia di riferimento, l'immobile ha subito in epoca più recente alcuni interventi di ristrutturazione ma nessun intervento significativo solamente la consueta manutenzione ordinaria di mantenimento.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 10/04/2014 che approva la I Variante al Piano degli Interventi, l'immobile ricade in zona D1.1 - Zone artigianali ed industriali di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 e successivi NTO. Va inoltre segnalato che la zona è interessata da un Vincolo paesaggistico

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'edificio è stato costruito in epoca precedente al 1967 e non ha subito variazioni di rilievo rispetto a quanto riportato nell'unico documento reperito che è la scheda catastale. Da questa però si rilevano alcune differenze (vedi planimetria stato dei luoghi allegata) ed in particolare relative al ripostiglio trasformato in servizi ed una partizione realizzata in uno dei magazzini.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia atta ad ottenere la regolarizzazione dello stato dei luoghi

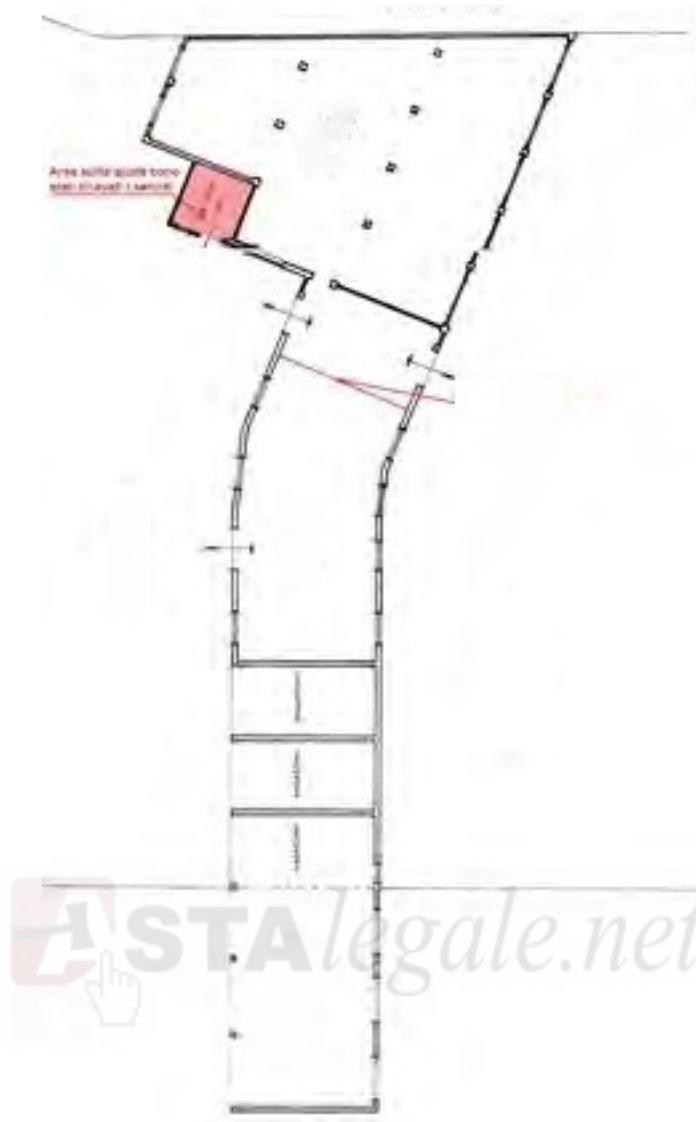
L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia escluse eventuali sanzioni al momento non quantificabili: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi tecnici relativi alla pratica edilizia

Questa situazione è riferita solamente a mappale 15



*rilievo stato dei luoghi*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si sono rilevate alcune differenze rispetto alla planimetria catastale, in particolare il ripostiglio trasformato in servizi ed una partizione all'interno di un magazzino

Le difformità sono regolarizzabili mediante: una volta eseguita la pratica edilizia descritta, si provvederà alla sistemazione dello stato dei luoghi mediante una pratica di variazione catastale

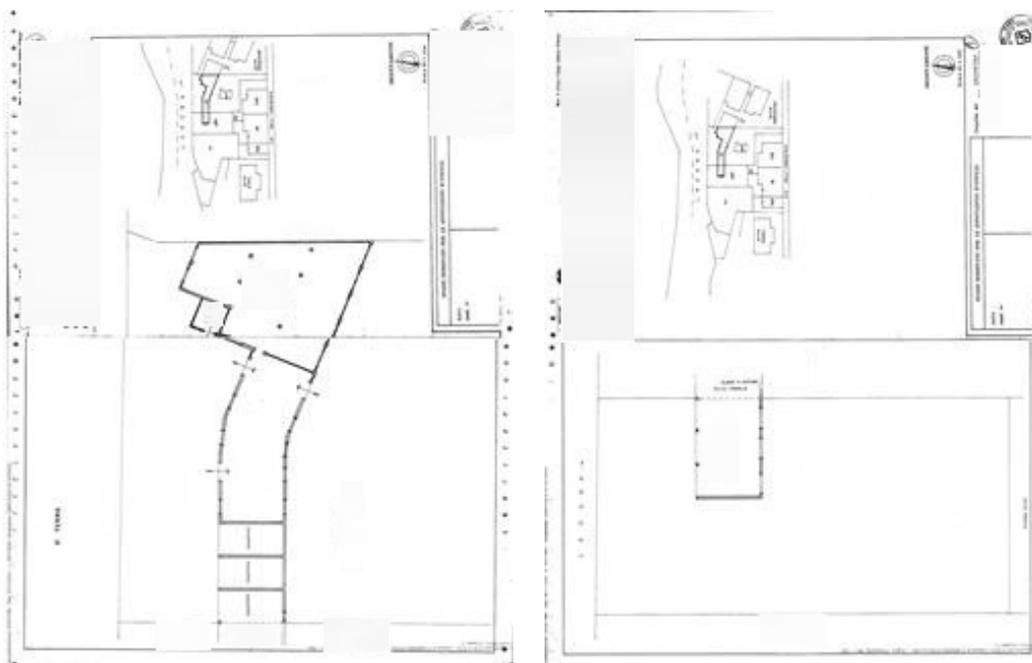
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale (esclusi oneri): €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnici delle pratiche amministrative

Questa situazione è riferita solamente a Mappale 15



Mappale 15

Mappale 480

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORREBELVICINO VIA DELL'INDUSTRIA 22

## CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a TORREBELVICINO Via dell'Industria 22, della superficie commerciale di **790,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile, oggetto della presente, con destinazione d'uso artigianale/industriale, si trova all'interno di un complesso edilizio a più unità con destinazione d'uso mista (anche residenziale - Lotto 3). L'edificio, edificato prima del 1967 è stato negli anni mantenuto in varie riprese, ora è in parte utilizzabile e parte però in completo stato di abbandono, è ubicato in zona periferica del Comune di Torrebelticino all'interno di un'area industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 480 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 1.962,54 Euro, indirizzo catastale: Via G. Marconi, 13, piano: Terra, intestato derivante  
da atto pubblico - Trasformazione di società, del 21/11/2013 notaio Carraro n. 187833 di Rep.  
Coerenze: Mappale 15, mappale 18, mappale 17 salvo più precisi
- foglio 15 particella 15 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 6.404,07 Euro, indirizzo catastale: Via G. Marconi, 13, piano: Terra, intestato erivante  
da atto pubblico - Trasformazione di società, del 21/11/2013 notaio Carraro n. 187833 di Rep.  
Coerenze: Mappale 480, mappale 18, mappale 482 salvo più precisi

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.



*Vista esterna - ingresso*



*Vista esterna - zona nord*



*Vista esterna - portici zona nord*



*Vista esterna - zona nord*



*Vista esterna - lato ovest*



*Vista esterna - portici/magazzino*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto aerea



Sovrapposizione catasto

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Mappale 15 e 480**

L'immobile identificato ai mappali 15 e 480, è un complesso produttivo, ora in parte in disuso, composto da una serie di locali tutti al piano terra, una zona adibita ora grande spazio conviviale attrezzato con bagni e locali accessori, e un'ampia area in parte chiusa in parte porticata un tempo adibita a magazzino e deposito ed ora inutilizzata.

**CORTE ESCLUSIVA** gli immobili insistono su un mappale di competenza della superficie catastale complessiva (m. 15 e 480) pari a 6.160 mq di cui scoperti c. 5.200. Tali superfici in parte sono occupate dal piazzale di ingresso e strada di accesso comuni ai lotti 1 e 3 che per accedere devono in particolare attraversare il mappale 15. Un eventuale progetto divisionale dovrà tenere conto di questa particolarità e la necessità di mantenere alcuni spazi comuni ai vari lotti. A nord degli edifici individuati al lotto 2 c'è una parte di terreno (sempre individuata al m. 15 e 480) ad uso esclusivo del lotto e prospiciente agli spazi magazzino e portico. Tutta l'area situata tutta intorno agli edifici e non interessata dal piazzale di accesso, è oggi utilizzata come parco/giardino ad uso in particolare del lotto 3 (casa di abitazione).

**Finiture interne:** le finiture in generale di tutta la struttura sono di tipo industriale, molto datate con intonaci del tipo civile normalmente utilizzati i pavimenti in cls nella zona a magazzino, in piastrelle negli spazi ora utilizzati e nei vani accessori, le porte interne sono in legno mentre quelle dell'area magazzino in metallo e/o legno i serramenti esterni in metallo dotati di vetro singolo.

L'immobile (nella parte utilizzata) è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna documentazione e/o certificazione di conformità.

Non si è potuto operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) e sarà quindi possibile eseguire l'APE, il certificato di classificazione energetica, simulando il calcolo come previsto dalla normativa, demandando successivamente una accurata manutenzione e messa a norma dell'impianto esistente.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

**Stato di manutenzione generale:** il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura, cemento, le pareti divisorie sono in blocchi di cls, il solaio di copertura con struttura mista in legno e laterizio.

**INTERNO:** lo stato complessivo di conservazione interna dell'immobile da quanto si è potuto constatare può essere considerato mediocre (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che si ravvisa la necessità di operare i consueti lavori di manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile, demandando poi ad un completo intervento di messa a norma degli impianti e ristrutturazione soprattutto della parte ora non utilizzata.

**ESTERNO** Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato mediocre (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui si ravvisa sicuramente la necessità di opere di manutenzione siano esse di ordinaria e/o straordinaria natura.

Sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale di questi immobili soprattutto della parte non utilizzata e che fanno presumere siano necessari interventi particolari di recupero e mantenimento.



*Vista interna - parte utilizzata*



*Vista interna - parte utilizzata*



*Vista interna - parte utilizzata*



*Vista interna - magazzino/deposito*



Vista interna - magazzino/deposito



Vista interna - magazzino/deposito

CLASSE ENERGETICA:

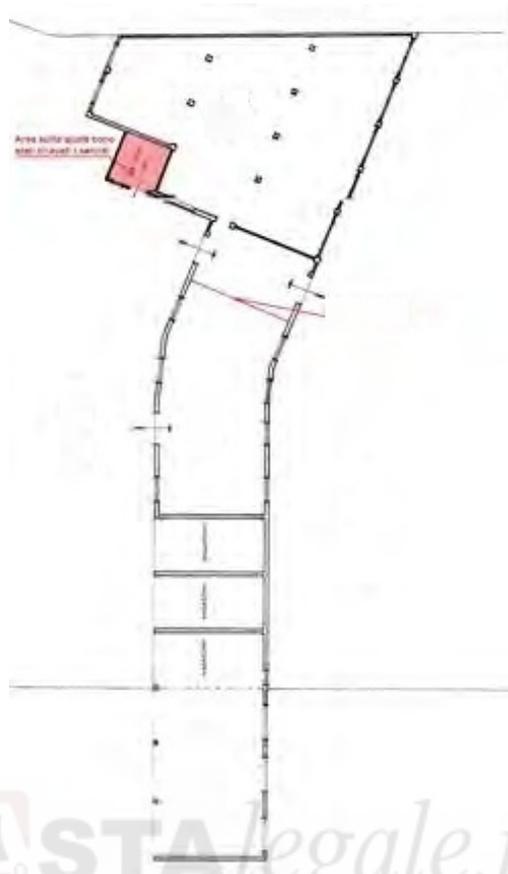
[372,10 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 18695/2017 registrata in data 23/02/2017

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Edificio principale (utilizzato)	400,00	x	100 %	=	400,00
Depositi Magazzini chiusi	240,00	x	100 %	=	240,00
Portici/magazzino	300,00	x	50 %	=	150,00
<b>Totale:</b>	<b>940,00</b>				<b>790,00</b>



Rilievo dei luoghi

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 15/02/2017

Fonte di informazione: Annuncio reperito nel mercato locale

Descrizione: Fabbricato artigianale/industriale in zona analoga e con stesse caratteristiche sia di età che manutenzione

Indirizzo: Via Marconi

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 15/02/2017

Fonte di informazione: Annuncio reperito nel mercato locale

Descrizione: Edificio artigianale/industriale, in zona analoga ma in buono stato di manutenzione, analoga epoca di costruzione. Zona uffici a due piani, area esterna esclusiva

Indirizzo: in zona industriale

Superfici principali e secondarie: 2650

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 958.000,00 pari a 361,51 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 15/02/2017

Fonte di informazione: Annuncio reperito nel mercato locale

Descrizione: Porzione di capannone, in buono stato di manutenzione, età analoga ma con manutenzione. Zona uffici, servizi, area esterna di pertinenza

Indirizzo: zona industriale Torrebelficino

Superfici principali e secondarie: 603

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 230.000,00 pari a 381,43 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del mercato immobiliare (15/02/2017)

Valore minimo: 380,00

Valore massimo: 500,00

Note: Tale valore è riferito ad immobili in normale stato di manutenzione e quindi per rendere tale valore confrontabile con l'immobile oggetto di stima dovrà essere adeguatamente corretto tramite coefficienti di stato manutenzione uso e vetustà che rendano il bene rilevato comparabile con il bene oggetto di stima.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto adottando preferibilmente come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale

entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Dopo tale premessa, per il caso in esame, data la particolarità del bene e vista la difficoltà di reperire beni comparabili non è stato possibile applicare, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita (almeno 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Dall'analisi di mercato eseguita, non c'è nelle zone limitrofe un valido riferimento inerente il segmento di mercato a cui appartiene il bene da stimare, in questo caso (in buona parte dovuto alla mancanza di beni tipologicamente simili compravenduti nelle vicinanze e vista la particolarità edilizia dell'immobile che manca nel tessuto di riferimento).

E quindi, per quanto sopra esposto nella difficoltà di poter applicare il metodo IVS utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti; si adatterà come metodo di stima quello sintetico comparativo per valori unitari che consiste nell'applicare al metro quadrato di superficie convenzionale calcolata (nel caso di abitazione) o superficie catastale/fondiarria (nel caso di terreno), un valore unitario determinato mediante raffronti con più prezzi applicati in comuni simili per ubicazione e tipologia. La determinazione/rilevazione di tali valori unitari è stata desunta anche da un'analisi puntuale del mercato immobiliare locale (informazioni assunte su siti di vendita immobiliari, nonché dal contatto diretto con Agenzie Immobiliari del Territorio), dal reperimento di beni simili e comparabili, dal manuale di consulenza immobiliare edito da “il Sole 24 Ore” e rilevati anche presso l'osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (che li determina sulla base di reali compravendite).

A conferma di quanto sopra esposto, riporto alcuni annunci immobiliari e dati reperiti, che mi hanno permesso di estrapolare dei dati sufficientemente prudenziali e congrui ai fini della valutazione finale, nonostante siano a volte evidenti differenze in merito al valore del terreno (sul parametro unitario adottato) proposto in vendita.

Valutando i prezzi di mercato, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore a metro quadrato riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto sia dello scopo dell'attuale stima sia anche della “situazione urbanistica” dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità.

#### **Valutazioni:**

#### **Complesso edilizio al piano terra e terreno di pertinenza – identificate al F. 15 mapp. 15 e 480**

Il valore unitario rilevato dall'indagine di mercato e determinato mediante l'utilizzo dei beni comparabili rilevati valutando e ponderando i singoli dati raccolti, è mediamente pari a € m<sup>2</sup> 290,00 per edifici confrontabili considerati in analoghe condizioni sia di età, manutenzione consistenza e stato, che di ubicazione, considerando anche la particolarità dell'edificio e contorno. Ora, considerando la superficie precedentemente calcolata ne deriva un valore stimato pari a:

Edificio principale (mq 790,00 x 290,00 €/mq) = €229.100,00

**Valore globale pari a €229.100,00**

#### **CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore a corpo:	<b>229.100,00</b>
-----------------	-------------------

#### **RIEPILOGO VALORI CORPO:**

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 229.100,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 229.100,00</b>
---	---------------------

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Torrebelticino, agenzie: di Torrebelticino e nelle zone limitrofe agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati per la ricerca di comparabili

#### 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	capannone industriale	790,00	0,00	229.100,00	229.100,00
				<b>229.100,00 €</b>	<b>229.100,00 €</b>

#### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione per stato di degrado e abbandono di parte dell'immobile, impianti fuori norma.	-7% -16.037,00
<b>16.037,00 €</b>	

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene qui individuato come lotto 2, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 210.763,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):	<b>€ 31.614,45</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 48,55</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 179.100,00</b>

data 27/02/2017


 Ordine degli Architetti  
 Pianificatori, Paesaggisti e  
 Conservatori Provincia di Vicenza  
 il tecnico incaricato  
 arch. Andrea Basso

  
**ANDREA BASSO**  
 n° 1143

 **ASTAlegale.net**



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 411/2014

### LOTTO - 3 - Torrebelvicino

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GIUDICE:

dott.ssa S. Pitinari

CUSTODE:

IVG - Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2017



TECNICO INCARICATO:

**arch. Andrea Basso**

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

telefono: 0424526219

fax: 0424526219

email: archibas@alice.it

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2014

## LOTTO 3

### SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura es.imm. n. 411/2014 R.G. – Giudice dott.ssa S. Pitinari

**promossa da:**

**Diritto** (cfr pag. 34 e 40): Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo all'esecutato  
**Bene** (cfr pag. 34 e 40): Casa singola  
**Ubicazione** (cfr pag. 34 e 40): Torrelvicino – VI – via dell'Industria, 22  
**Stato** (cfr pag. 25): Normale  
**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 34 e 40): C. F., Foglio 15 Particelle 851 Sub 1, Via Lanificio Rossi, Cat. C/6, Classe 2, consistenza 39 mq; Rendita 54,38; al Seminterrato.  
C.F., F. 15 P. 851 Sub 2 Via Lanificio Rossi, Cat. A/7, Cl 5, consistenza 13 vani; Rendita 1208,51; al Piano terra e Seminterrato.

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 34 e 40): Nessuna

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 36): criticità media

**Valore di stima** (cfr pag. 34 e 46): € 300.500,00  
base d'asta totale vendita giudiziale €. 242.700,00

**Vendibilità** : mediocre

**Pubblicità**: forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

**Occupazione** (cfr pag. 34): libero

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 34): proprietario

**Oneri** (cfr pag. 47 ): Oneri per irregolarità edilizia

**APE**: sì

**Problemi** (cfr pag.): conformità edilizia

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2014

## LOTTO 3

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

**A** villa singola a TORREBELVICINO Via dell'Industria 22, della superficie commerciale di **328,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile, oggetto della presente, con destinazione d'uso residenziale, si trova all'interno di un complesso edilizio a più unità con destinazione d'uso mista (anche artigianale/industriale - Lotto 1 e 2). L'edificio, edificato a partire dal 1970 non ha subito lavori di ristrutturazione a parte la normale manutenzione, è abitato dal proprietario, l'immobile è ubicato in zona periferica del Comune di Torrebelvicino all'interno di un area industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 851 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 54,38 Euro, indirizzo catastale: Via Lanificio Rossi, piano: Seminterrato, intestato a derivante da atto pubblico - Trasformazione di società, del 21/11/2013 notaio Carraro n. 187833 di Rep.  
Coerenze: Confina su tutti i lati con il mappale 15 (stessa proprietà)
- foglio 15 particella 851 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 13 vani, rendita 1.208,51 Euro, indirizzo catastale: Via Lanificio Rossi, piano: Seminterrato e Terra, intestato derivante da atto pubblico - Trasformazione di società, del 21/11/2013 notaio Carraro n. 187833 di Rep.  
Coerenze: Confina su tutti i lati con il mappale 15 (stessa proprietà)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>328,85 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>€ 285.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 242.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/02/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente occupato dall'esecutato.

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 6360 di repertorio, trascritta il 06/08/2014 a Vicenza ai nn. 6442 RG e 5067 RP, a favore

derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

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:

L'area su cui insiste il lotto è una zona con vincolo paesaggistico.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico - Trasformazione di società (dal 21/11/2013), con atto stipulato il 21/11/2013 a firma di notaio Carraro ai nn. 187833 di Rep. di repertorio, trascritto il 02/12/2013 a Vicenza ai nn. 9969 RG e 7552 RP, in forza di Atto pubblico - Trasformazione di società.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 1 2 e 3

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/08/1967 fino al 21/11/2013), con atto stipulato il 25/08/1967 a firma di notaio Ferrigato ai nn. 5823 di Rep. e 561 di Racc. di repertorio, registrato il 13/09/1967 a Vicenza ai nn. 1370 vol. 194/I, trascritto il 21/09/1967 a Vicenza ai nn. 4137 RG e 3633 RP, in forza di atto di

compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 1 2 e 3

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio è stato edificato a partire dal 1970, non ha subito in epoca successiva alcun intervento di ristrutturazione ma solamente la consueta manutenzione ordinaria. In fase di sopralluogo si sono individuate delle incongruenze tra quanto autorizzato e quanto realizzato, con particolare riferimento al piano interrato, a tal proposito si veda in dettaglio l'analisi e gli eventuali costi elencati nella sezione "conformità".

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **CE452**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Costruzione di una casa ad uso abitazione, presentata il 20/09/1969 con il n. 3867 di prot. di protocollo, rilasciata il 20/01/1970 con il n. 452 di protocollo, agibilità del 30/09/1970 con il n. 452 di protocollo.

L'analisi della pratica edilizia ha fatto emergere alcune incongruenze tra lo stato assentito e realizzato con particolare riferimento al piano interrato oltre che alcune modifiche interne al piano terra.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 10/04/2014 che approva la I Variante al Piano degli Interventi, l'immobile ricade in zona D1.1 - Zone artigianali ed industriali di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 32 e successivi NTO. Va inoltre segnalato che la zona è interessata da un Vincolo paesaggistico

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dall'analisi dello stato dei luoghi si segnala una differenza nella realizzazione del piano interrato, a tal proposito si veda lo schema grafico allegato. In particolare il piano interrato è stato realizzato seguendo la sagoma del piano superiore e non con le dimensioni autorizzate nella pratica edilizia. Al piano terra si rilevano leggere differenze nella partizione degli spazi in particolare nella zona cucina bagno padronale e scale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: L'edificio insiste in una zona urbanistica con vincolo paesaggistico dove non è ammessa sanatoria di volumi realizzati abusivamente, pertanto l'interrato così come è stato realizzato è sanabile solamente se si dimostra che non ci sia stato un aumento di volume. Trattandosi però di un piano semi-interrato, aperto su quasi tre lati, l'ufficio tecnico comunale interpellato sulla questione non si è espresso in maniera chiara lasciando intendere che la normativa di riferimento prevede il ripristino della condizione autorizzata. Quindi, prospettando la peggiore delle ipotesi, il locale interrato è sanabile ripristinando quanto a suo tempo autorizzato con la CE 452/70

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

Costi di regolarizzazione:

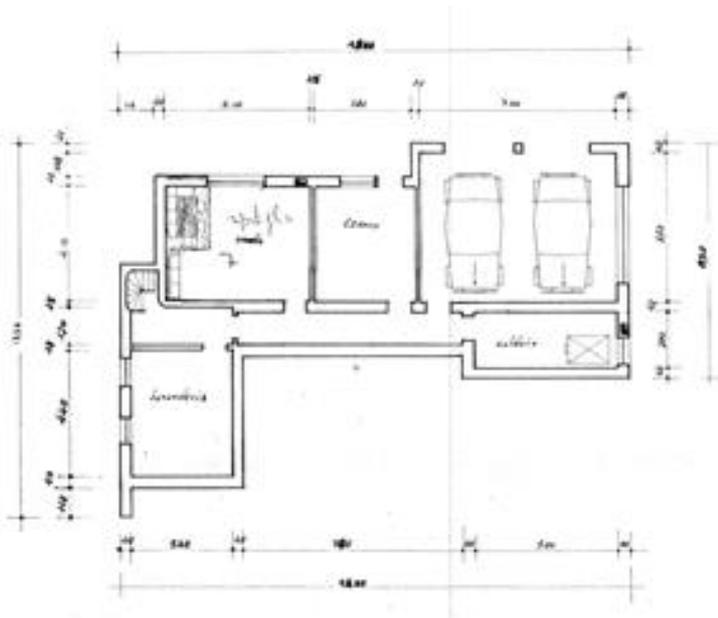
- Pratica edilizia per sanatoria e/o ripristino (esclusi eventuali oneri che non è stato possibile quantificare): €2.500,00
- Costo eventuale ripristino stato dei luoghi (stima eseguita dalle informazioni desunte): €12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnici della pratica ed eventuali lavori.

Le informazioni sono state desunte dai competenti uffici comunali. Si segnala che il progettista interpellato dalla proprietà all'epoca delle ultime pratiche eseguite, è in possesso di tutta la documentazione relativa i lavori da eseguire, tempi e costi, ha inoltre manifestato l'eventuale disponibilità professionale ad eseguire le pratiche necessarie per sistemare urbanisticamente le difformità riscontrate.



*Piano Terra autorizzato*



*Piano interrato autorizzato*



*Schema rilevato e confronto*



Planimetrie p. terra ed interrato rilevato

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

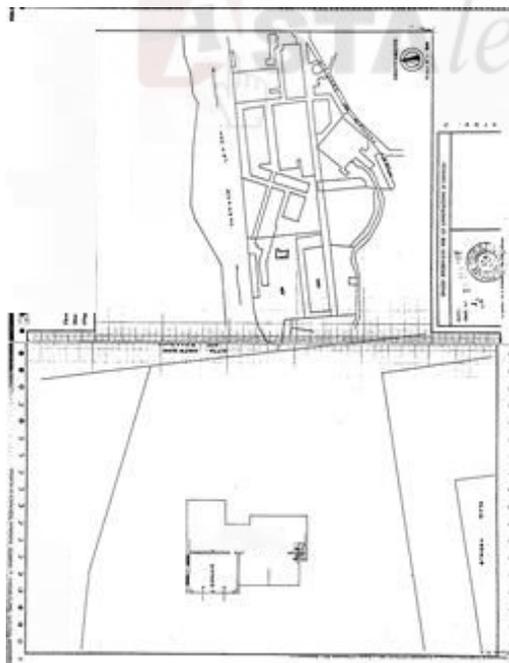
Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi differisce in minima parte rispetto alle planimetrie catastali, con riferimento sempre al piano interrato. L'eventuale regolarizzazione è subordinata all'esito della pratica edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnici pratiche amministrative



Planimetria catastale zona garage



Planimetria catastale abitazione

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TORREBELVICINO VIA DELL'INDUSTRIA 22

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a TORREBELVICINO Via dell'Industria 22, della superficie commerciale di **328,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile, oggetto della presente, con destinazione d'uso residenziale, si trova all'interno di un complesso edilizio a più unità con destinazione d'uso mista (anche artigianale/industriale - Lotto 1 e 2). L'edificio, edificato a partire dal 1970 non ha subito lavori di ristrutturazione a parte la normale manutenzione, è abitato dal proprietario, l'immobile è ubicato in zona periferica del Comune di Torrebelvicino all'interno di un area industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 851 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 54.38 Euro. indirizzo catastale: Via Lanificio Rossi, piano: Seminterrato, intestato a derivante da atto pubblico - Trasformazione di società, del 21/11/2013 notaio Carraro n. 187833 di Rep.  
Coerenze: Confina su tutti i lati con il mappale 15 (stessa proprietà)
- foglio 15 particella 851 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 13 vani, rendita 1.208,51 Euro, indirizzo catastale: Via Lanificio Rossi, piano: Seminterrato e Terra, intestato a derivante da atto pubblico - Trasformazione di società, del 21/11/2013 notaio Carraro n. 187833 di Rep.  
Coerenze: Confina su tutti i lati con il mappale 15 (stessa proprietà)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto aerea



Sovrapposizione catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Mappale 851 sub 1 e 2**

L'immobile identificato al sub 1 e 2, è composto da un piano terra con un ingresso/disimpegno, locali adibiti a, soggiorno, cucina, studio bagni e zona semi-interrata con lavanderia disimpegno, garage e taverna/cucina.

**CORTE ESCLUSIVA** l'immobile insiste su un mappale di competenza della superficie catastale complessiva (m. 851) pari a 200 mq interamente occupati dall'edificio. L'immobile usufruisce delle

superfici adiacenti (di proprietà) ma che fisicamente sono collegate ad altri beni (lotto 1 e 2) che costituiscono anche il piazzale di ingresso e strada di accesso comuni ai lotti 1 e 2. Il giardino di rispetto all'abitazione è praticamente ricavato dal mappale 15 e 480 del lotto 2. Un eventuale progetto divisionale dovrà tenere conto di questa particolarità e la necessità di mantenere alcuni spazi comuni ai vari lotti.

**Finiture interne:** le finiture dei soffitti e delle pareti ed in generale di tutta la struttura sono di ottima fattura e pregiate (specie se rapportate all'epoca in cui sono state realizzate) i pavimenti della zona giorno, corridoi e del piano terra sono in piastrelle di vario tipo, mentre la zona notte ha pavimento in moquette, i bagni con pavimenti e rivestimenti in piastrelle, le porte interne sono in legno a tutta altezza così come i serramenti esterni dotati di serramento in alluminio aggiuntivo.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna documentazione che ne garantisca la conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere provvisto di documentazione che ne certifichi la regolarità manutentiva e l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE), sarà quindi possibile eseguire l'APE.

**Stato di manutenzione generale:** il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi si presume siano in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero cemento. L'edificio è dotato di taparelle in PVC

**INTERNO** Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.

**ESTERNO** Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.



Vista interna - Soggiorno



Vista interna - Camera



Vista interna - Cucina



Vista interna - Bagno



Vista interna - Lavanderia p. Interrato



Vista interna - Soggiorno/pranzo - p. interrato

CLASSE ENERGETICA:



[310,90 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

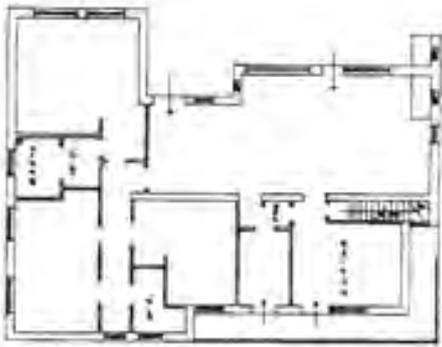
Certificazione APE N. 17601/2017 registrata in data 21/02/2017

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra	225,00	x	100 %	=	225,00
Terrazzo piano Terra	15,00	x	33 %	=	4,95
Portico Piano terra e interrato	26,00	x	40 %	=	10,40
Garage	45,00	x	50 %	=	22,50
Accessori piano Interrato	165,00	x	40 %	=	66,00
<b>Totale:</b>	<b>476,00</b>				<b>328,85</b>



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO

Piano Terra e Interrato

Comparabile A			
Descrizione dati:	Cottostipendio emessa a destinazione residenziale 14 alloggi privati		
Tipologia:	appartamento su terreno di piano		
Spazio costruttivo/realizzato:	costruzione anni 1987 ultima ristrutturazione 1998		
Città:	Tombasco - Verona		
Indirizzo:	Via XVI Luglio 58		
Cod. catastale:	Foglio 7 mappa 494 - sub. 10.210 - sub. 11.676		
Superficie (SL, per) (superficie esterna totale):	Descrizione	Simbolo	Misure
	superficie pertigata	SLP	132,00
	superficie balconata	SLB	95,00
	superficie cortile	SLC	0,00
	superficie adossata	SLA	42,00
	superficie accessori	SLAcc	13,00
	superficie esteriore	SLExt	0,00
Area scoperta esclusiva:	superficie esterna esclusiva	SLExt	0,00
Servizi igienici:	numero	BBN	1
Box auto:	numero	BOX	0
Piani auto coperti:	numero	PAC	0
Stato di manutenzione parti principali:	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MPN	3
Stato di manutenzione parti accessorie:	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MPA	1
Stato di manutenzione impianti:	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MPI	3
Stato di piano:	Cap. 1, Tab. 1, Sup. 2, Sup. 3	LTV	0
Impianto condizionamento:	Impianto: fissa/variabile	CCN	0
Data compravendita:	data o mese dell'atto: scritte	CAI	17/12/2013
Prezzo pattuito:	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	162.000,00 €
Fonte dei dati:	Atto di compravendita n. 204/12/2013 Reg. 140.284 e s. Reg. 21.874 del Tribunale di Verona		
Foto immobile:			

Comparabile A

Comparabile B			
Descrizione dati:	Cottostipendio emessa a destinazione residenziale 14 alloggi privati		
Tipologia:	appartamento su terreno di piano con box auto		
Spazio costruttivo/realizzato:	costruzione anni 1987		
Città:	Tombasco - Verona		
Indirizzo:	Via G. Galati		
Cod. catastale:	Foglio 7 mappa 1204 - sub. 2.1451 e sub. 2.1730 (C4)		
Superficie (SL, per) (superficie esterna totale):	Descrizione	Simbolo	Misure
	superficie pertigata	SLP	114,00
	superficie balconata	SLB	0,00
	superficie cortile	SLC	0,00
	superficie adossata	SLA	15,00
	superficie accessori	SLAcc	0,00
	superficie esteriore	SLExt	0,00
Area scoperta esclusiva:	superficie esterna esclusiva	SLExt	0,00
Servizi igienici:	numero	BBN	1
Box auto:	numero	BOX	1
Piani auto coperti:	numero	PAC	0
Stato di manutenzione parti principali:	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MPN	1
Stato di manutenzione parti accessorie:	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MPA	1
Stato di manutenzione impianti:	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MPI	1
Stato di piano:	Cap. 1, Tab. 1, Sup. 2, Sup. 3	LTV	3
Impianto condizionamento:	Impianto: fissa/variabile	CCN	0
Data compravendita:	data o mese dell'atto: scritte	CAI	20/12/2013
Prezzo pattuito:	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	155.000,00 €
Fonte dei dati:	Atto di compravendita n. 204/12/2013 Reg. 25.890 e s. Reg. 14.881 del Tribunale di Verona		
Foto immobile:			

Comparabile B

Comparabile C			
Descrizione dati:	Cottostipendio emessa a destinazione residenziale 14 alloggi privati		
Tipologia:	appartamento su terreno di piano con box auto		
Spazio costruttivo/realizzato:	costruzione anni 1987		
Città:	Tombasco - Verona		
Indirizzo:	Via E. Tel		
Cod. catastale:	Foglio 7 mappa 2941 - sub. 2.1451 e sub. 2.1730 (C4)		
Superficie (SL, per) (superficie esterna totale):	Descrizione	Simbolo	Misure
	superficie pertigata	SLP	90,00
	superficie balconata	SLB	12,00
	superficie cortile	SLC	0,00
	superficie adossata	SLA	14,00
	superficie accessori	SLAcc	0,00
	superficie esteriore	SLExt	0,00
Area scoperta esclusiva:	superficie esterna esclusiva	SLExt	0,00
Servizi igienici:	numero	BBN	1
Box auto:	numero	BOX	1
Piani auto coperti:	numero	PAC	0
Stato di manutenzione parti principali:	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MPN	3
Stato di manutenzione parti accessorie:	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MPA	1
Stato di manutenzione impianti:	1 scarico, 2 sufficiente, 3 buono	MPI	3
Stato di piano:	Cap. 1, Tab. 1, Sup. 2, Sup. 3	LTV	3
Impianto condizionamento:	Impianto: fissa/variabile	CCN	0
Data compravendita:	data o mese dell'atto: scritte	CAI	20/12/2013
Prezzo pattuito:	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	130.000,00 €
Fonte dei dati:	Atto di compravendita n. 204/12/2013 Reg. 1971 e s. Reg. 197 del Tribunale di Verona		
Foto immobile:			

Comparabile C

**ANALISI PREZZI MARGINALI**

Descrizione prezzo marginale	Simbolo e formalizzazione	Prezzo Marginale
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.215,00
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.212,50
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.210,00
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.207,50
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.205,00
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.202,50
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.200,00
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.197,50
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.195,00
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.192,50
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.190,00
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.187,50
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.185,00
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.182,50
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.180,00
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.177,50
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.175,00
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.172,50
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.170,00
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.167,50
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.165,00
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.162,50
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.160,00
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.157,50
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.155,00
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.152,50
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.150,00
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.147,50
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.145,00
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.142,50
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.140,00
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.137,50
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.135,00
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.132,50
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.130,00
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.127,50
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.125,00
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.122,50
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.120,00
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.117,50
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.115,00
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.112,50
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.110,00
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.107,50
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.105,00
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.102,50
Prezzo marginale (Data di 18/12/2013)	18/12/2013	4.100,00

**TABELLA DEI PREZZI CORRETTI**

Descrizione prezzo corretto	Prezzo Corretto
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.215,00
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.212,50
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.210,00
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.207,50
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.205,00
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.202,50
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.200,00
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.197,50
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.195,00
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.192,50
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.190,00
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.187,50
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.185,00
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.182,50
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.180,00
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.177,50
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.175,00
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.172,50
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.170,00
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.167,50
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.165,00
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.162,50
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.160,00
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.157,50
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.155,00
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.152,50
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.150,00
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.147,50
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.145,00
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.142,50
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.140,00
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.137,50
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.135,00
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.132,50
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.130,00
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.127,50
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.125,00
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.122,50
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.120,00
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.117,50
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.115,00
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.112,50
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.110,00
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.107,50
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.105,00
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.102,50
Prezzo corretto (Data di 18/12/2013)	4.100,00

**STIMA MONOPARAMETRICA**

Prezzi Marginali

Prezzi Corretti

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adatterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Dopo tale premessa, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il

prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita (almeno 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **300.517,89**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-17,89

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 300.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 300.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Torrebelvicino, agenzie: di Torrebelvicino e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati per la ricerca di comparabili

#### 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	328,85	0,00	300.500,00	300.500,00
				<b>300.500,00 €</b>	<b>300.500,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene qui individuato come lotto 3, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 285.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 42.825,00**

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: **€ 242.700,00**

data 27/02/2017

il tecnico incaricato  
 arch. Andrea Basso  
 Ordine degli Architetti  
 Pianificatori, Paesaggisti e  
 Conservatori Provincia di Venezia  
 Conservatori Provincia di Venezia  
 ARCHITETTO  
 Sezione A/a  
 ANDREA  
 BASSO  
 n° 1143



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 411/2014

### LOTTO - 4 - Chiuppano

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GIUDICE:

dott.ssa S. Pitinari

CUSTODE:

IVG - Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2017



TECNICO INCARICATO:

**arch. Andrea Basso**

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

telefono: 0424526219

fax: 0424526219

email: archibas@alice.it

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

**ANDREA  
BASSO**  
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2014

## LOTTO 4

### SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura es.imm. n. 411/2014 R.G. – Giudice dott.ssa S. Pitinari

**promossa da:**

**Diritto** (cfr pag. 49 e 56): Piena proprietà quota di 300/1000 in capo all'esecutato  
**Bene** (cfr pag. 49 e 56): Appartamento al piano Terra  
**Ubicazione** (cfr pag. 49 e 56): Chiuppano – VI – via Piovene, 8  
**Stato** (cfr pag. 58): Mediocre  
**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 49 e 56): C. F., Foglio 2 Particelle 1468 Sub 7, Via Lanificio Rossi, Cat. C/2, classe 2, consistenza 17 mq; Rendita 23,71; al piano Terra.  
C.F., Foglio 2 Particelle 587 Sub 2 Via Piovene, 8, Cat. A/3, C1 4, consistenza 5 vani; Rendita 361,52; al Piano terra.

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 49 e 56): Nessuna

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 52): criticità nessuna

**Valore di stima** (cfr pag. 49 e 62): intero € 95.900,00 – quota € 28.770,00  
base d'asta totale vendita giudiziale € 18.800,00

**Vendibilità** : normale

**Pubblicità**: forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

**Occupazione** (cfr pag. 49): libero

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 49): proprietario

**Oneri** (cfr pag. 43 ): Oneri per irregolarità edilizia e degrado

**APE**: sì

**Problemi** (cfr pag.): conformità edilizia

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2014

# LOTTO 4

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

**A** appartamento a CHIUPPANO Via Piovene 8, della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di 300/1000 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato nei primi anni '60 è ubicato in zona centrale del Comune di Chiuppano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 587 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Via Piovene 8, piano: Terra, intestato derivante da Successione del 19/12/2012  
Coerenze: Strada comunale via Piovene, mappali 1468, 3254, 1381, salvo più precisi
- foglio 2 particella 1468 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 23,71 Euro, indirizzo catastale: Via Piovene 6, piano: Terra, intestato derivante da Successione del 19/12/2012  
Coerenze: mappale 1468 (subalterni), 587 e 3254, salvo più precisi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>107,00 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>€ 22.204,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 18.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/02/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi, sono disabitati.

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 6360 di repertorio, trascritta il 06/08/2014 a Vicenza ai nn. 6442 RG e 5067 RP, a favore

derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 300/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 50/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 25/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 25/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 100/1000, in forza di Atto di Successione (dal 15/08/2011), registrato il 10/08/2012 a UU Thiene ai nn. 539 e Colume 990, in forza di Atto di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/08/2011 protocollo n. VI0173590 in atti dal 13/08/2012 Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 539 del 10/08/2012 SUCCESSIONE

per la quota di 100/1000, in forza di Atto di Successione (dal 15/08/2011), registrato il 10/08/2012 a UU Thiene ai nn. 539 e Colume 990, in forza di Atto di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/08/2011 protocollo n. VI0173590 in atti dal 13/08/2012 Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 539 del 10/08/2012 SUCCESSIONE n. 16747.3/2012)

per la quota di 100/1000, in forza di Atto di divisione (dal 27/09/2012), con atto stipulato il 27/09/2012 a firma di notaio Gallo ai nn. 124983 di Rep. di repertorio, in forza di Atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/10/2012 Repertorio n.: 124983 Rogante: GALLO GIORGIO Sede: THIENE Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7046.4/2012)

per la quota di 300/1000, in forza di Denuncia nei passaggi di morte (dal 19/12/2012), con atto stipulato il 02/10/2013 a firma di notaio Carraro, registrato il 18/09/2013 a UU Schio ai nn. 587, Vol. 9990, in forza di Denuncia nei passaggi di morte.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/12/2012 protocollo n. VI0210021 in atti dal 02/10/2013 Rogante: CARRARO Sede: SCHIO Registrazione: UU Sede: SCHIO Volume: 9990 n: 587 del 18/09/2013 SUCCESSIONE (n. 16419.1/2013)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Costituzione (dal 10/11/1989 fino al 23/10/2003), in forza di Costituzione.

Il titolo è riferito solamente a bene identificato al mappale 1468.

COSTITUZIONE del 10/11/1989 in atti dal 15/02/1999 Registrazione: P.F. 98/99 (n. 9596/1989)

per la quota di 1/1 della proprietà, in forza di atto di divisione e cessione di quote (dal 26/11/1991 fino al 09/01/2009), con atto stipulato il 26/11/1991 a firma di notaio Loretto, Thiene ai nn. 43573 di Repertorio di repertorio, registrato il 16/12/1991 a UR Thiene ai nn. 1517, in forza di atto di divisione e cessione di quote.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4, 5, 6, 7, 8 e 9.

SCRITTURA PRIVATA del 26/11/1991 protocollo n. 310356 Voltura in atti dal 18/07/2001 Repertorio n.: 43573 Rogante: LORETTU Sede: THIENE Registrazione: UR Sede: THIENE n: 1517 del 16/12/1991

## DIVISIONE CESSIONE DI QUOTE (n. 101.1/1992)

per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 23/10/2003 fino al 09/03/2006), con atto stipulato il 23/10/2003 a firma di notaio de Stefano ai nn. 10684 di Rep. di repertorio, trascritto il 12/11/2003, in forza di Atto di donazione.

Il titolo è riferito solamente a bene identificato al mappale 1468.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/10/2003 Trascrizione in atti dal 12/11/2003 Repertorio n.: 10684 Rogante: DE STEFANO FRANCESCO Sede: SCHIO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 8587.1/2003)

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/03/2006 fino al 09/01/2009), con atto stipulato il 09/03/2006 a firma di notaio de Gallo ai nn. 117243 di Rep. di repertorio, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a bene identificato al mappale 1468 - dalla data del 09/01/2009 il bene segue la stessa storia proprietaria del mappale 587.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/03/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/04/2006 Repertorio n.: 117243 Rogante: GALLO GIORGIO Sede: THIENE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2547.1/2006)

per la quota di 300/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009 fino al 19/12/2012), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 300/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009 fino al 15/08/2011), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 100/1000, in forza di Atto di Successione (dal 15/08/2011 fino al 27/09/2012), registrato il 10/08/2012 a UU Thiene ai nn. 539 e Colume 990, in forza di Atto di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/08/2011 protocollo n. VI0173590 in atti dal 13/08/2012 Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 539 del 10/08/2012 SUCCESSIONE (n. 16747.3/2012)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio è stato originariamente edificato a partire dal 1963, ha subito in epoca più recente alcuni interventi minimi di ristrutturazione ma nessun intervento significativo solamente la consueta manutenzione ordinaria di mantenimento; a maggior chiarimento vedi elencazione delle pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici. Le differenze rilevate nella disposizione interna e nella destinazione d'uso, da quanto dedotto e rilevato in sede di sopralluogo, sembra siano riconducibili all'epoca della realizzazione dell'intervento (antecedentemente al 1967). Nella sezione "conformità" reputo comunque dover segnalare il costo di una eventuale pratica edilizia per il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra anche se catastalmente gli stessi sono già correttamente censiti.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per Costruzioni edilizie N. AE 5/63, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di  
Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione negozio, rilasciata il 16/01/1963, agibilità del  
25/03/1967 con il n. 5/1963 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera del Consiglio comunale n. 47 del 26/11/2014,  
l'immobile ricade in zona A - Centro Storico

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto approvato, la distribuzione interna dei locali e la loro destinazione d'uso è differente. Originariamente era un negozio (vedi le serrande esterne ancora presenti) che in epoca successiva è stato trasformato in abitazione. Dalle informazioni assunte la trasformazione è avvenuta prima del 1967 e se così fosse non è necessario attivare un cambio di destinazione d'uso. Nell'ipotesi contraria è necessario fare una pratica edilizia di cambio di destinazione d'uso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nell'ipotesi più sfavorevole si dovrà eseguire una pratica edilizia per il cambio di destinazione d'uso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per regolarizzazione (esclusa eventuale sanzione): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi tecnici della pratica



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca nella planimetria catastale l'indicazione di una porta verso il cortile interno

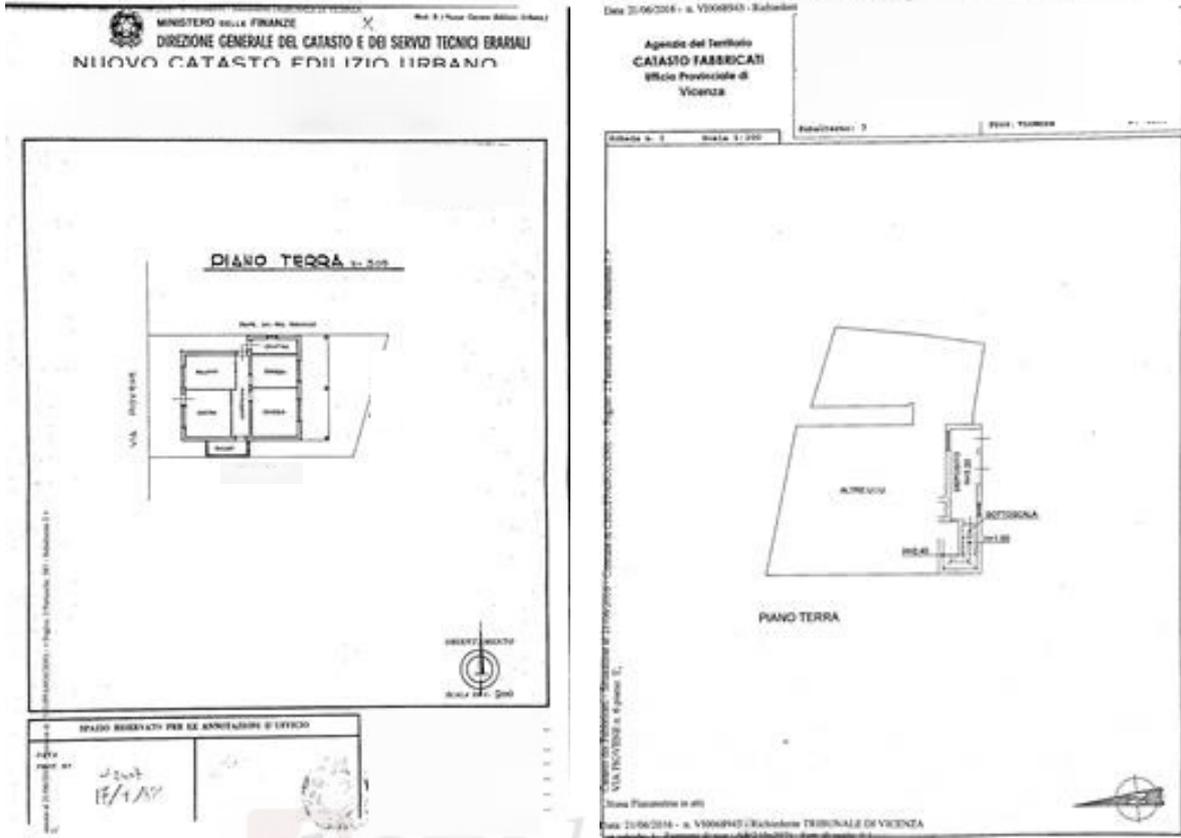
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale: €750,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnico di regolarizzazione



Planimetria catastale m. 587 s. 2

Planimetria catastale m. 1468 s. 7

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHIUPPANO VIA PIOVENE 8

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CHIUPPANO Via Piovene 8, della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di 300/1000 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato nei primi anni '60 è ubicato in zona centrale del Comune di Chiuppano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 587 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Via Piovene 8, piano: Terra, intestato derivante da Successione del 19/12/2012  
Coerenze: Strada comunale via Piovene, mappali 1468, 3254, 1381, salvo più precisi
- foglio 2 particella 1468 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 23,71 Euro, indirizzo catastale: Via Piovene 6, piano: Terra, intestato derivante da Successione del 19/12/2012  
Coerenze: mappale 1468 (subalterni), 587 e 3254, salvo più precisi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.



Vista esterna da via Piovone



Vista esterna da via Piovone

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

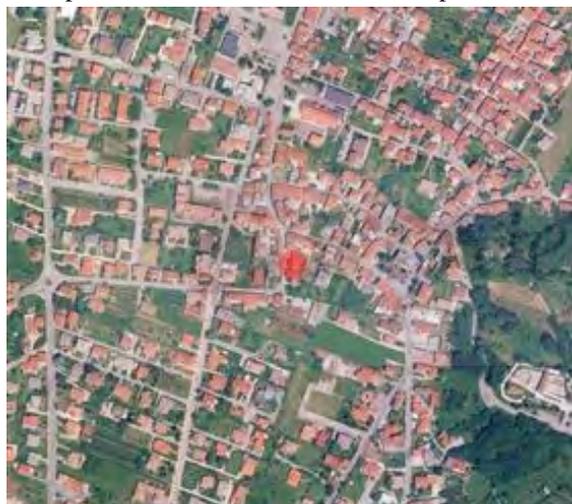


Foto aerea



Sovrapposizione catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

mediocre ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Mappale 857 sub 2 e 1468 sub 7**

L'appartamento al piano terra è composto da un corridoio di ingresso cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno; al piano terra inoltre un locale accessorio (1468 sub 7) dal quale si accede

direttamente dall'esterno.

**mappale 587 sub 1** - Corte comune: parte in fronte alla casa e parte sul retro (quest'ultima raggiungibile solamente attraverso il sub 2) è il bene comune non censibile comune ai sub 2 (lotto 4) e sub 3 (lotto 5)- vedi elaborato planimetrico allegato

**Finiture interne:** Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti sono in parte in piastrelle e parte in marmo, le porte interne sono in legno scuro così, serramenti esterni dotati di vetro singolo e/o vetro doppio.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere sprovvisto di documentazione che ne certifichi la regolarità manutentiva.

Tutti gli impianti sono scollegati dalla rete di distribuzione e non è stato possibile pertanto controllarne il regolare funzionamento.

Non si è potuto operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) e sarà quindi possibile eseguire l'APE, il certificato di classificazione energetica, simulando il calcolo come previsto dalla normativa, demandando successivamente una accurata manutenzione e messa a norma dell'impianto esistente.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

**Stato di manutenzione generale:** Il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi si presume siano in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di tapparelle oscuranti.

**INTERNO:** Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato mediocre (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che si ravvisa la necessità di operare lavori di manutenzione straordinaria con particolare riguardo agli impianti, è quindi auspicabile operare, oltre la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile, un completo intervento di messa a norma e sostituzione degli impianti e ristrutturazione interna.

**ESTERNO** Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.



Vista interna



Vista interna - lato strada



Vista interna - lato strada



Vista interna



Vista interna - bagno



Vista deposito esterno

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Piano terra	90,00	x	100 %	=	90,00
magazzino/deposito	18,00	x	50 %	=	9,00
Portico	20,00	x	40 %	=	8,00
<b>Totale:</b>	<b>128,00</b>				<b>107,00</b>



Comparabile A			
Descrizione sito	Compravendita immobiliare a destinazione residenziale su soggetti privati		
Tipologia	appartamento in proprietà di pieno		
Epoca costruttiva/abitativa	costruzione entro 2001 ultima ristrutturazione 1988		
Categoria	Chioscato - Vignone		
Indirizzo	via G. Matteotti, 11		
Collocazione	Piglio 2° mappa (P2) sub. 1 (A2) sub. 18 (C1)		
Superficie (RL) (m²) superficie esterna (m²)	Costruzione	Terreno	Volume
	Superficie grezza	5,07	81,00
	Superficie abitabile	5,08	13,00
	Superficie utile	5,02	8,00
	Superficie sottoterra	0,04	20,00
	Superficie di cantina	0,00	0,00
	Superficie giardino	0,00	0,00
Area scoperta esterna	Superficie esterna scoperta	0,00	0,00
Servizi generali	numero	SEI	0
Box auto	numero	SEI	0
Posti auto coperti	numero	SEI	0
Stato di manutenzione parti principali	1 balcone, 2 soffitti, 3 bagni	IRP2	3
	1 balcone, 2 soffitti, 3 bagni	MIR	3
	1 balcone, 2 soffitti, 3 bagni	SP1	3
	1 balcone, 2 soffitti, 3 bagni	SP2	3
Stato di manutenzione parti accessorie	1 balcone, 2 soffitti, 3 bagni	SP1	3
Stato di manutenzione impianti	1 balcone, 2 soffitti, 3 bagni	SP1	3
Conditi di piano	Colp. 1, Top. 1, Top. 2, Top. 3	UV	0
Impianto condizionamento	1 impianto 2-gestore	CCN	0
Data compravendita	data di messa dell'atto notariale	15/11/2013	
Prezzo pattuito	valore in atto o valore della base	PRZ	170.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 15/11/2013 Reg. 14/127 a n. 1042 e n. 1043 del Tribunale di Pinerolo - Pinerolo (TO)		
Foto immagine			

Rilievo dei luoghi

Comparabile A



Comparabile B			
Descrizione sito	Compravendita immobiliare a destinazione residenziale su soggetti privati		
Tipologia	appartamento in proprietà di pieno con box e area scoperta		
Epoca costruttiva/abitativa	costruzione entro 2001		
Categoria	Chioscato - Vignone		
Indirizzo	Via XIV Aprile		
Collocazione	Piglio 2° mappa (P2) sub. 1 (A2) sub. 18 (C1) e sub. 18 (C2)		
Superficie (RL) (m²) superficie esterna (m²)	Costruzione	Terreno	Volume
	Superficie grezza	5,07	140,00
	Superficie abitabile	5,08	6,00
	Superficie utile	5,02	8,00
	Superficie sottoterra	0,04	48,00
	Superficie di cantina	0,00	0,00
	Superficie giardino	0,00	0,00
Area scoperta esterna	Superficie esterna scoperta	0,00	0,00
Servizi generali	numero	SEI	0
Box auto	numero	SEI	0
Posti auto coperti	numero	SEI	0
Stato di manutenzione parti principali	1 balcone, 2 soffitti, 3 bagni	IRP2	3
	1 balcone, 2 soffitti, 3 bagni	MIR	3
	1 balcone, 2 soffitti, 3 bagni	SP1	3
	1 balcone, 2 soffitti, 3 bagni	SP2	3
Stato di manutenzione parti accessorie	1 balcone, 2 soffitti, 3 bagni	SP1	3
Stato di manutenzione impianti	1 balcone, 2 soffitti, 3 bagni	SP1	3
Conditi di piano	Colp. 1, Top. 1, Top. 2, Top. 3	UV	0
Impianto condizionamento	1 impianto 2-gestore	CCN	0
Data compravendita	data di messa dell'atto notariale	15/11/2013	
Prezzo pattuito	valore in atto o valore della base	PRZ	105.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 15/11/2013 Reg. 14/127 a n. 1042 e n. 1043 del Tribunale di Pinerolo - Pinerolo (TO)		
Foto immagine			

Comparabile B

Comparabile C			
Descrizione sito	Compravendita immobiliare a destinazione residenziale su soggetti privati		
Tipologia	appartamento in proprietà di pieno con box auto		
Epoca costruttiva/abitativa	costruzione entro 2001		
Categoria	Chioscato - Vignone		
Indirizzo	Via G. Matteotti, 9		
Collocazione	Piglio 2° mappa (P2) sub. 1 (A2) e sub. 9 (C1)		
Superficie (RL) (m²) superficie esterna (m²)	Costruzione	Terreno	Volume
	Superficie grezza	5,07	125,00
	Superficie abitabile	5,08	13,00
	Superficie utile	5,02	8,00
	Superficie sottoterra	0,04	38,00
	Superficie di cantina	0,00	0,00
	Superficie giardino	0,00	0,00
Area scoperta esterna	Superficie esterna scoperta	0,00	0,00
Servizi generali	numero	SEI	0
Box auto	numero	SEI	0
Posti auto coperti	numero	SEI	0
Stato di manutenzione parti principali	1 balcone, 2 soffitti, 3 bagni	IRP2	3
	1 balcone, 2 soffitti, 3 bagni	MIR	3
	1 balcone, 2 soffitti, 3 bagni	SP1	3
	1 balcone, 2 soffitti, 3 bagni	SP2	3
Stato di manutenzione parti accessorie	1 balcone, 2 soffitti, 3 bagni	SP1	3
Stato di manutenzione impianti	1 balcone, 2 soffitti, 3 bagni	SP1	3
Conditi di piano	Colp. 1, Top. 1, Top. 2, Top. 3	UV	0
Impianto condizionamento	1 impianto 2-gestore	CCN	0
Data compravendita	data di messa dell'atto notariale	15/11/2013	
Prezzo pattuito	valore in atto o valore della base	PRZ	170.000,00 €
Fonte dei dati	Atto di compravendita in data 15/11/2013 Reg. 14/127 a n. 1042 e n. 1043 del Tribunale di Pinerolo - Pinerolo (TO)		
Foto immagine			

Comparabile C

**ANALISI PREZZI MARGINALI**

Descrizione prezzo marginale	Simbolo e formalizzazione	Prezzo Marginale
Prezzo marginale data B (1/1/1980)	dataB = data B (1/1/1980)	4.290,00
Prezzo marginale data B (2/1/1980)	dataB = data B (2/1/1980)	4.542,50
Prezzo marginale data C (1/1/1980)	dataC = data C (1/1/1980)	4.415,00
Prezzo medio complessivo A (1/1/1980)	media = (data A + data B + data C) / 3	2.274,73
Prezzo medio complessivo B (1/1/1980)	media = (data B + data C) / 2	3.291,41
Prezzo medio complessivo C (1/1/1980)	media = (data C + data A) / 2	3.099,14
Prezzo marginale area Superficie (1/1/1980)	area	3.095,44
Prezzo marginale area volume	area * volume	161,54
Prezzo marginale area volume	area * volume * 100	547,82
Prezzo marginale area volume	area * volume * 100	547,82
Prezzo marginale area volume	area * volume * 100	418,29
Prezzo marginale area volume	area * volume * 100	273,91
Prezzo marginale area volume	area * volume * 100	340,90
Prezzo marginale area volume	area * volume * 100	1.125,90
Prezzo marginale area volume	area * volume * 100	850,90
Prezzo marginale area volume	area * volume * 100	4.306,20
Prezzo marginale area volume	area * volume * 100	3.506,40
Prezzo marginale area volume	area * volume * 100	2.506,40
Prezzo marginale area volume	area * volume * 100	3.006,40
Prezzo marginale area volume	area * volume * 100	4.306,40

Prezzi Marginali

**TABELLA DEI PREZZI CORRETTI**

**STIMA MONOPARAMETRICA**

Descrizione prezzo corretto	Prezzo Corretto
Prezzo corretto area volume	1.125,90
Prezzo corretto area volume	850,90
Prezzo corretto area volume	4.306,20
Prezzo corretto area volume	3.506,40
Prezzo corretto area volume	2.506,40
Prezzo corretto area volume	3.006,40
Prezzo corretto area volume	4.306,40

Prezzi Corretti

**VALUTAZIONE:**



**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adatterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Dopo tale premessa, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il

prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita (almeno 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **95.892,38**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	7,62

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 95.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 28.770,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Chiuppano, agenzie: di Chiuppano e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	107,00	0,00	95.900,00	28.770,00
				<b>95.900,00 €</b>	<b>28.770,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione per stato di degrado e abbandono dell'immobile, mancanza di utenze, impianti fuori norma, stato urbanistico/edilizio.	-15% -4.315,50
	<b>4.315,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.250,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 22.204,50**

**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): **€ 3.330,68**

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: **€ 73,83**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 18.800,00**

data 27/02/2017


 Ordine degli Architetti  
 Pianificatori, Paesaggisti e  
 Tecnici Incaricati e  
 Conservatori Provincia di Vicenza  
 Ch. Annalisa Basso  
**ANDREA BASSO**  
 n° 1143





# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 411/2014

### LOTTO - 5 - Chiuppano

PROCEDURA PROMOSSA DA:

dott.ssa S. Pitinari

CUSTODE:

IVG - Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2017



TECNICO INCARICATO:

**arch. Andrea Basso**

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

telefono: 0424526219

fax: 0424526219

email: archibas@alice.it

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2014

## LOTTO 5

### SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura es.imm. n. 411/2014 R.G. – Giudice dott.ssa S. Pitinari

**promossa da:**

**Diritto** (cfr pag. 65 e 72): Piena proprietà quota di 300/1000 in capo all'esecutato  
**Bene** (cfr pag. 65 e 72): Appartamento al piano Primo  
**Ubicazione** (cfr pag. 65 e 72): Chiuppano – VI – via Piovene, 8  
**Stato** (cfr pag. 74): Mediocre  
**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 65 e 72): C.F., Foglio 2 Particelle 587 Sub 3 Via Piovene, 8, Cat. A/3, Classe 4, consistenza 5 vani; Rendita 361,52; al Piano primo.

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 65 e 72): Nessuna

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 68): criticità nessuna

**Valore di stima** (cfr pag. 65 e 77): intero € 115.000,00 – quota € 34.500,00  
base d'asta totale vendita giudiziale €. 23.600,00

**Vendibilità** : normale

**Pubblicità**: forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

**Occupazione** (cfr pag. 65): libero

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 65): proprietario

**Oneri** (cfr pag. 78 ): Oneri per irregolarità edilizia e degrado

**APE**: sì

**Problemi** (cfr pag.): conformità edilizia

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2014

## LOTTO 5

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

**A** appartamento a CHIUPPANO Via Piovene 8, della superficie commerciale di **118,63** mq per la quota di 300/1000 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato nei primi anni '60 è ubicato in zona centrale del Comune di Chiuppano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 587 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Via Piovene 8, piano: Primo, intestato derivante da Successione del 19/12/2012  
Coerenze: Strada comunale via Piovene, mappali 1468, 3254, 1381, salvo più precisi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.



### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>118,63 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>€ 27.825,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 23.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/02/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi, sono disabitati.

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 6360 di repertorio, trascritta il 06/08/2014 a Vicenza ai nn. 6442 RG e 5067 RP, a favore

derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 300/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 50/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 25/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 25/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 100/1000, in forza di Atto di Successione (dal 15/08/2011), registrato il 10/08/2012 a UU Thiene ai nn. 539 e Colume 990, in forza di Atto di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/08/2011 protocollo n. VI0173590 in atti dal 13/08/2012 Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 539 del 10/08/2012 SUCCESSIONE (n. 16747.3/2012)

per la quota di 100/1000, in forza di Atto di Successione (dal 15/08/2011), registrato il 10/08/2012 a UU Thiene ai nn. 539 e Colume 990, in forza di Atto di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/08/2011 protocollo n. VI0173590 in atti dal 13/08/2012 Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 539 del 10/08/2012 SUCCESSIONE (n. 16747.3/2012)

per la quota di 100/1000, in forza di Atto di divisione (dal 27/09/2012), con atto stipulato il 27/09/2012 a firma di notaio Gallo ai nn. 124983 di Rep. di repertorio, in forza di Atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/10/2012 Repertorio n.: 124983 Rogante: GALLO GIORGIO Sede: THIENE Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7046.4/2012)

per la quota di 300/1000, in forza di Denuncia nei passaggi di morte (dal 19/12/2012), con atto stipulato il 02/10/2013 a firma di notaio Carraro, registrato il 18/09/2013 a UU Schio ai nn. 587, Vol. 9990, in forza di Denuncia nei passaggi di morte.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/12/2012 protocollo n. VI0210021 in atti dal 02/10/2013 Rogante: CARRARO Sede: SCHIO Registrazione: UU Sede: SCHIO Volume: 9990 n: 587 del 18/09/2013 SUCCESSIONE (n. 16419.1/2013)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Costituzione (dal 10/11/1989 fino al 23/10/2003), in forza di Costituzione.

Il titolo è riferito solamente a bene identificato al mappale 1468.

COSTITUZIONE del 10/11/1989 in atti dal 15/02/1999 Registrazione: P.F. 98/99 (n. 9596/1989)

per la quota di 1/1 della proprietà, in forza di atto di divisione e cessione di quote (dal 26/11/1991 fino al 09/01/2009), con atto stipulato il 26/11/1991 a firma di notaio Lorettu, Thiene ai nn. 43573 di Repertorio di repertorio, registrato il 16/12/1991 a UR Thiene ai nn. 1517, in forza di atto di divisione e cessione di quote.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4, 5, 6, 7, 8 e 9.

SCRITTURA PRIVATA del 26/11/1991 protocollo n. 310356 Voltura in atti dal 18/07/2001 Repertorio n.: 43573 Rogante: LORETTU Sede: THIENE Registrazione: UR Sede: THIENE n: 1517 del 16/12/1991 DIVISIONE CESSIONE DI QUOTE (n. 101.1/1992)

per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 23/10/2003 fino al 09/03/2006), con atto stipulato il 23/10/2003 a firma di notaio de Stefano ai nn. 10684 di Rep. di repertorio, trascritto il 12/11/2003, in forza di Atto di donazione.

Il titolo è riferito solamente a bene identificato al mappale 1468.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/10/2003 Trascrizione in atti dal 12/11/2003 Repertorio n.: 10684 Rogante: DE STEFANO FRANCESCO Sede: SCHIO Registrazione: Sede: DONAZIONE ACCETTATA (n. 8587.1/2003)

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/03/2006 fino al 09/01/2009), con atto stipulato il 09/03/2006 a firma di notaio de Gallo ai nn. 117243 di Rep. di repertorio, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a bene identificato al mappale 1468 - dalla data del 09/01/2009 il bene segue la stessa storia proprietaria del mappale 587.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/03/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/04/2006 Repertorio n.: 117243 Rogante: GALLO GIORGIO Sede: THIENE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2547.1/2006)

per la quota di 300/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009 fino al 19/12/2012), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 300/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009 fino al 15/08/2011), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 100/1000, in forza di Atto di Successione (dal 15/08/2011 fino al 27/09/2012), registrato il 10/08/2012 a UU Thiene ai nn. 539 e Colume 990, in forza di Atto di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/08/2011 protocollo n. VI0173590 in atti dal 13/08/2012 Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 539 del 10/08/2012 SUCCESSIONE n. 16747.3/2012)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio è stato originariamente edificato a partire dal 1963, ha subito in epoca più recente alcuni interventi minimi di ristrutturazione ma nessun intervento significativo solamente la consueta manutenzione ordinaria di mantenimento; a maggior chiarimento vedi elencazione delle pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici. Le differenze rilevate nella disposizione interna, da quanto dedotto e rilevato in sede di sopralluogo, sembra siano riconducibili all'epoca della realizzazione dell'intervento (antecedentemente al 1967). Nella sezione "conformità" reputo comunque dover segnalare il costo di una eventuale pratica edilizia per le difformità rilevate nei locali al piano primo anche se catastalmente gli stessi sono già correttamente censiti.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione per Costruzioni edilizie N. **AE 5/63**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione negozio, rilasciata il 16/01/1963, agibilità del 25/03/1967 con il n. 5/1963 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera del Consiglio comunale n. 47 del 26/11/2014, l'immobile ricade in zona A - Centro Storico

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto approvato, la distribuzione interna dei locali è differente. Dalle informazioni assunte la trasformazione è avvenuta prima del 1967 e se così fosse non è necessario attivare nessuna pratica edilizia per sanare le differenze. al contrario, se così non fosse sarà necessario attivarsi con i competenti uffici.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nell'ipotesi più sfavorevole si dovrà eseguire una pratica edilizia per sanare la situazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per regolarizzazione (esclusa eventuale sanzione): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi tecnici della pratica





**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta .



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHIUPPANO VIA PIOVENE 8

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CHIUPPANO Via Piovene 8, della superficie commerciale di **118,63** mq per la quota di 300/1000 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato nei primi anni '60 è ubicato in zona centrale del Comune di Chiuppano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 587 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Via Piovene 8, piano: Primo, intestato derivante da Successione del 19/12/2012  
Coerenze: Strada comunale via Piovene, mappali 1468, 3254, 1381, salvo più precisi

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.



*Vista esterna da via Piovene*



*Vista esterna da via Piovene*

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

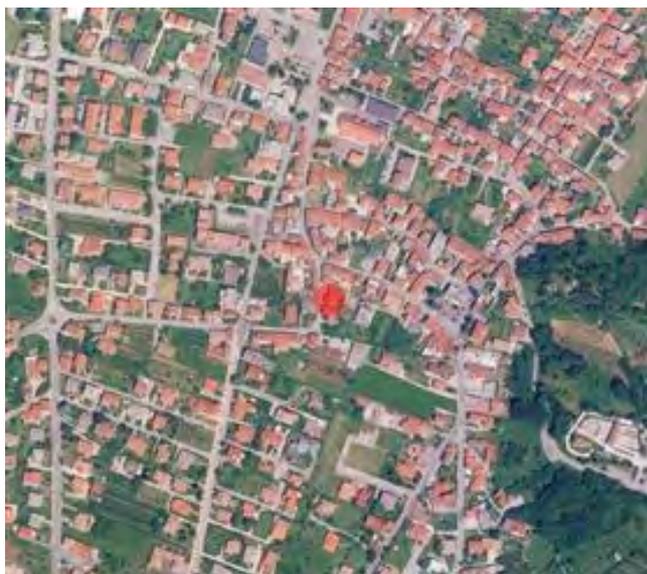


Foto aerea



Sovrapposizione catastale

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Mappale 857 sub 3**

L'appartamento al piano primo è composto da una scala di accesso dalla corte comune, un corridoio di ingresso che disimpegna ai vari locali: cucina, soggiorno, tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio.

**mappale 587 sub 1** - Corte comune: parte in fronte alla casa e parte sul retro (quest'ultima raggiungibile solamente attraverso il sub 2) è il bene comune non censibile comune ai sub 2 (lotto 4) e sub 3 (lotto 5) - vedi elaborato planimetrico allegato

**Finiture interne:** Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti sono in parte in piastrelle e parte legno (zona notte), le porte interne sono in legno scuro così, serramenti esterni dotati di vetro singolo e/o vetro doppio.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere sprovvisto di documentazione che ne certifichi la regolarità manutentiva.

Tutti gli impianti sono scollegati dalla rete di distribuzione e non è stato possibile pertanto controllarne il regolare funzionamento.

Non si è potuto operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) e sarà quindi possibile eseguire l'APE, il certificato di classificazione energetica, simulando il calcolo come previsto dalla normativa, demandando successivamente una accurata manutenzione e messa a norma dell'impianto esistente.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegato.

**Stato di manutenzione generale:** Il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e

cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi si presume siano in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di tapparelle oscuranti.

**INTERNO:** Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato mediocre (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che si ravvisa la necessità di operare lavori di manutenzione straordinaria con particolare riguardo agli impianti, è quindi auspicabile operare, oltre la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile, un completo intervento di messa a norma e sostituzione degli impianti e ristrutturazione interna.

**ESTERNO** Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.



*Vista interna pavimento ingresso*



*Vista interna cucina*



*Vista interna soggiorno*



*Vista interna camera*



Comparabile B			
Caratteristiche dati			
Continenza/veicolo e destinazione immobiliare dei luoghi privati			
Tipologia			
abbinamento tra più parti con loci uniti e non accostati			
Epoca costruttiva/realizzativa			
costruzione anno 1988			
Città/zone			
Choggiano - Vignola			
Indirizzo			
Via XIV Aprile			
Cod. catastale			
Foglio 2 / mappa 2019 - sub. 21 (AS), sub. 4-6 (GR) e sub. 10 (CS)			
Caratteristiche			
	Simbolo	Valore	Unità
Superficie (S.L. part. Superficie esteri) (mq)	Superficie pertinenze	50,87	190,00
	Superficie subalternanza	10,83	6,00
	Superficie cortile	0,00	
	Superficie subintesa	0,00	48,00
	Superficie accessori	0,00	34,00
	Superficie adibiti	0,00	
	Superficie sistema isolanda	0,00	
Altre caratteristiche			
Superficie sistema isolanda			
Numero			
0			
Dati utili			
Numero			
80,70			
Piani utili (coperti)			
Numero			
19,00			
Stato di manutenzione parti principali			
1 buono, 2 sufficiente, 3 buono			
19,00			
Stato di manutenzione parti accessorie			
7 buono, 2 sufficiente, 3 buono			
3,75			
Stato di manutenzione impianti			
7 buono, 2 sufficiente, 3 buono			
3,75			
Lavori di piano			
Dati 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10			
0,00			
Impianto condizionamento			
1 presente, 2 assente			
0,00			
Data compravendita			
data o mese dell'atto rogato			
15/11/2019			
Prezzo pattuito			
valore di atto o valore della tratta			
192			
192.000,00 €			
Fonte del dato			
Atto di compravendita in data 15/11/2019 fog. 14, 15/1 e n. 1922 e n. 1923 del Tribunale di Pistoia, Pistoia - Pistoia - Pistoia			
Foto immagine			
			

Comparabile B

Comparabile C			
Caratteristiche dati			
Continenza/veicolo e destinazione immobiliare dei luoghi privati			
Tipologia			
abbinamento tra più parti di parti uniti e non accostati			
Epoca costruttiva/realizzativa			
costruzione anno 2003			
Città/zone			
Choggiano - Vignola			
Indirizzo			
Via G. Mattei 5			
Cod. catastale			
Foglio 2 / mappa 193 - sub. 1 (AS) e sub. 4 (CS)			
Caratteristiche			
	Simbolo	Valore	Unità
Superficie (S.L. part. Superficie esteri) (mq)	Superficie pertinenze	50,87	190,00
	Superficie subalternanza	10,83	6,00
	Superficie cortile	0,00	
	Superficie subintesa	0,00	48,00
	Superficie accessori	0,00	34,00
	Superficie adibiti	0,00	
	Superficie sistema isolanda	0,00	
Altre caratteristiche			
Superficie sistema isolanda			
Numero			
19,00			
Dati utili			
Numero			
80,70			
Piani utili (coperti)			
Numero			
19,00			
Stato di manutenzione parti principali			
1 buono, 2 sufficiente, 3 buono			
19,00			
Stato di manutenzione parti accessorie			
1 buono, 2 sufficiente, 3 buono			
3,75			
Stato di manutenzione impianti			
7 buono, 2 sufficiente, 3 buono			
3,75			
Lavori di piano			
Dati 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10			
0,00			
Impianto condizionamento			
1 presente, 2 assente			
0,00			
Data compravendita			
data o mese dell'atto rogato			
15/11/2019			
Prezzo pattuito			
valore di atto o valore della tratta			
192			
192.000,00 €			
Fonte del dato			
Atto di compravendita in data 15/11/2019 fog. 15, 16/1 e n. 1922 e n. 1923 del Tribunale di Pistoia, Pistoia - Pistoia - Pistoia			
Foto immagine			
			

Comparabile C

ANALISI PREZZI MARGINALI

Descrizione prezzo marginale	Simbolo e denominazione	Prezzo Marginale
Prezzo marginale dato B (S/mq)	simbolo B2 - sub. 10	4.228,00
Prezzo marginale dato C (S/mq)	simbolo C2 - sub. 10	4.532,50
Prezzo marginale dato C (S/mq)	simbolo C2 - sub. 10	4.415,00
Prezzo medio comparabile B (S/mq)	simbolo B2 - sub. 10	4.274,75
Prezzo medio comparabile C (S/mq)	simbolo C2 - sub. 10	4.291,47
Prezzo medio comparabile C (S/mq)	simbolo C2 - sub. 10	3.093,44
Prezzo marginale atteso Superficie (S/mq)	simbolo	3.093,44
Prezzo marginale esp. sistema	simbolo B2 - sub. 10	363,58
Prezzo marginale esp. sistema	simbolo C2 - sub. 10	547,82
Prezzo marginale esp. sistemazione	simbolo B2 - sub. 10	547,82
Prezzo marginale esp. sistemazione	simbolo C2 - sub. 10	438,28
Prezzo marginale esp. sistemazione	simbolo B2 - sub. 10	373,81
Prezzo marginale parte piano B	simbolo B2 - sub. 10	1.900,00
Prezzo marginale parte piano C	simbolo C2 - sub. 10	1.121,00
Prezzo marginale parte piano C	simbolo C2 - sub. 10	850,00
Prezzo marginale piano	simbolo B2 - sub. 10	4.536,00
Prezzo marginale parte piano sistema	simbolo B2 - sub. 10	6,00
Prezzo marginale parte piano sistema	simbolo C2 - sub. 10	6,00
Prezzo marg. parte piano, esp. sistema	simbolo B2 - sub. 10	3.530,00
Prezzo marg. parte piano, esp. sistema	simbolo C2 - sub. 10	2.546,00
Prezzo marginale piano, esp. sistema	simbolo B2 - sub. 10	3.093,44
Prezzo marginale piano, esp. sistema	simbolo C2 - sub. 10	4.536,00

Prezzi Marginali

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Descrizione prezzo corretto	Prezzo Corretto
Prezzo corretto dato B (S/mq)	4.228,00
Prezzo corretto dato C (S/mq)	4.532,50
Prezzo corretto dato C (S/mq)	4.415,00
Prezzo medio comparabile B (S/mq)	4.274,75
Prezzo medio comparabile C (S/mq)	4.291,47
Prezzo medio comparabile C (S/mq)	3.093,44
Prezzo marginale atteso Superficie (S/mq)	3.093,44
Prezzo marginale esp. sistema	363,58
Prezzo marginale esp. sistema	547,82
Prezzo marginale esp. sistemazione	547,82
Prezzo marginale esp. sistemazione	438,28
Prezzo marginale esp. sistemazione	373,81
Prezzo marginale parte piano B	1.900,00
Prezzo marginale parte piano C	1.121,00
Prezzo marginale parte piano C	850,00
Prezzo marginale piano	4.536,00
Prezzo marginale parte piano sistema	6,00
Prezzo marginale parte piano sistema	6,00
Prezzo marg. parte piano, esp. sistema	3.530,00
Prezzo marg. parte piano, esp. sistema	2.546,00
Prezzo marginale piano, esp. sistema	3.093,44
Prezzo marginale piano, esp. sistema	4.536,00

SUMMA MONDIPARABOLICA

Prezzi Corretti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adatterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Dopo tale premessa, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita (almeno 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **114.986,38**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	13,62

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 115.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 34.500,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato

dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Chiuppano, agenzie: di Chiuppano e nelle zone limitrofe agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati per la ricerca di comparabili

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	118,63	0,00	115.000,00	34.500,00
				<b>115.000,00 €</b>	<b>34.500,00 €</b>

##### ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione per stato di degrado e abbandono dell'immobile, mancanza di utenze, impianti fuori norma, stato urbanistico/edilizio.	-15% -5.175,00
	<b>5.175,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

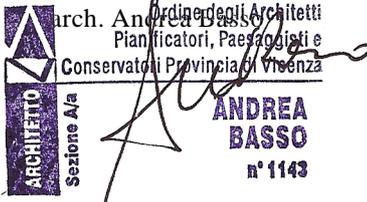
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.825,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):	<b>€ 4.173,75</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 51,25</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 23.600,00</b>

data 27/02/2017

il tecnico incaricato  
 arch. Andrea Basso  
 Ordine degli Architetti  
 Pianificatori, Paesaggisti e  
 Conservatori Provincia di Venezia



ARCHITETTO  
 Sezione A/a  
 ANDREA  
 BASSO  
 n° 1143

 **ASTAlegale.net**





# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 411/2014

### LOTTO - 6 - Chiuppano

GIUDICE:

dott.ssa S. Pitinari

CUSTODE:

IVG - Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2017



TECNICO INCARICATO:

**arch. Andrea Basso**

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

telefono: 0424526219

fax: 0424526219

email: archibas@alice.it

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

**ANDREA  
BASSO**  
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2014

## LOTTO 6

### SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura es.imm. n. 411/2014 R.G. – Giudice dott.ssa S. Pitinari

**promossa da:**

**Diritto** (cfr pag. 81 e 88): Piena proprietà quota di 300/1000 in capo all'esecutato  
**Bene** (cfr pag. 81 e 88): Appartamento al piano Primo  
**Ubicazione** (cfr pag. 81 e 88): Chiuppano – VI – via Piovene, 65  
**Stato** (cfr pag. 89): Mediocre  
**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 81 e 88): C.F., Foglio 1 Particelle 308 Sub 7 Via Piovene, 65, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 6,5 vani; Rendita 637,82; al Piano primo.

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 81 e 88): Nessuna

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 84): criticità alta

**Valore di stima** (cfr pag. 81 e 93): intero € 125.200,00 – quota € 37.560,00  
base d'asta totale vendita giudiziale €. 23.300,00

**Vendibilità** : normale

**Pubblicità**: forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

**Occupazione** (cfr pag. 81): libero

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 81): proprietario

**Oneri** (cfr pag. 94 ): Oneri per irregolarità edilizia e degrado

**APE**: sì

**Problemi** (cfr pag.): conformità edilizia

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2014

## LOTTO 6

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

**A** appartamento a CHIUPPANO Via Piovene 65, della superficie commerciale di **132,95** mq per la quota di 300/1000 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente perizia si trova al primo piano all'interno di un edificio a più unità a quattro piani fuori terra. L'edificio, edificato nei primi anni '70 è ubicato in zona centrale del Comune di Chiuppano, lungo una via di forte comunicazione verso il vicino casello autostradale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 308 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: Via Piovene 65, piano: Primo, intestato Maria, derivante da Successione del 19/12/2012  
Coerenze: Mappale 302, 1338, 1348 e 1346 salvo più precisi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.



### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>132,95 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>€ 27.426,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 23.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/02/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi, sono disabitati.

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 6360 di repertorio, trascritta il 06/08/2014 a Vicenza ai nn. 6442 RG e 5067 RP, a favore

derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 300/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 50/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 25/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

606.1/2010)

per la quota di 25/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 100/1000, in forza di Atto di Successione (dal 15/08/2011), registrato il 10/08/2012 a UU Thiene ai nn. 539 e Columo 990, in forza di Atto di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/08/2011 protocollo n. VI0173590 in atti dal 13/08/2012 Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 539 del 10/08/2012 SUCCESSIONE (n. 16747.3/2012)

per la quota di 100/1000, in forza di Atto di Successione (dal 15/08/2011), registrato il 10/08/2012 a UU Thiene ai nn. 539 e Columo 990, in forza di Atto di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/08/2011 protocollo n. VI0173590 in atti dal 13/08/2012 Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 539 del 10/08/2012 SUCCESSIONE (n. 16747.3/2012)

per la quota di 100/1000, in forza di Atto di divisione (dal 27/09/2012), con atto stipulato il 27/09/2012 a firma di notaio Gallo ai nn. 124983 di Rep. di repertorio, in forza di Atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/10/2012 Repertorio n.: 124983 Rogante: GALLO GIORGIO Sede: THIENE Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7046.4/2012)

per la quota di 300/1000, in forza di Denuncia nei passaggi di morte (dal 19/12/2012), con atto stipulato il 02/10/2013 a firma di notaio Carraro, registrato il 18/09/2013 a UU Schio ai nn. 587, Vol. 9990, in forza di Denuncia nei passaggi di morte.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/12/2012 protocollo n. VI0210021 in atti dal 02/10/2013 Rogante: CARRARO Sede: SCHIO Registrazione: UU Sede: SCHIO Volume: 9990 n: 587 del 18/09/2013 SUCCESSIONE (n. 16419.1/2013)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 della proprietà, in forza di atto di divisione e cessione di quote (dal 26/11/1991 fino al 09/01/2009), con atto stipulato il 26/11/1991 a firma di notaio Loretto, Thiene ai nn. 43573 di Repertorio di repertorio, registrato il 16/12/1991 a UR Thiene ai nn. 1517, in forza di atto di divisione e cessione di quote.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4, 5, 6, 7, 8 e 9.

SCRITTURA PRIVATA del 26/11/1991 protocollo n. 310356 Voltura in atti dal 18/07/2001 Repertorio n.: 43573 Rogante: LORETTU Sede: THIENE Registrazione: UR Sede: THIENE n: 1517 del 16/12/1991 DIVISIONE CESSIONE DI QUOTE (n. 101.1/1992)

per la quota di 300/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009 fino al 19/12/2012), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n.

606.1/2010)

per la quota di 300/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009 fino al 15/08/2011), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 100/1000, in forza di Atto di Successione (dal 15/08/2011 fino al 27/09/2012), registrato il 10/08/2012 a UU Thiene ai nn. 539 e Colume 990, in forza di Atto di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/08/2011 protocollo n. VI0173590 in atti dal 13/08/2012 Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 539 del 10/08/2012 SUCCESSIONE (n. 16747.3/2012)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio è stato originariamente edificato a partire dal 1970, ha subito negli anni minimi interventi di manutenzione ordinaria ma nessun intervento significativo; a maggior chiarimento vedi elencazione delle pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici. Sono state però rilevate delle differenze da quanto autorizzato all'epoca del permesso di costruire con quanto rilevato in sede di sopralluogo, differenze risalenti all'epoca dell'edificazione dell'immobile. Nella sezione "conformità" reputo comunque dover segnalare il costo di una eventuale pratica edilizia per le difformità rilevate precisando che le difformità riguardano l'intero edificio comprese le parti oggi non oggetto della presente. Ai costi tecnici elencati si dovranno aggiungere i costi necessari all'adeguamento sia normativo che edilizio dell'immobile, costi che sarà possibile elencare solamente quando si darà corso all'eventuale sanatoria che coinvolga tutte le proprietà. Preciso inoltre che catastalmente le singole unità sono correttamente censite.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **20/1971** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Costruzione, rilasciata il 07/06/1971 con il n. 20/1971 di protocollo, agibilità del 03/09/1974 con il n. 20/1971 di protocollo

Condono edilizio N. **2087**, intestata \_\_\_\_\_ per lavori di Costruzione garage in difformità, presentata il 09/04/1986 con il n. 1155/tec/86 di protocollo, rilasciata il 31/05/1994 con il n. 2087 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Garage al piano terra

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera del Consiglio comunale n. 47 del 26/11/2014, l'immobile ricade in zona Zona C1 - espansione residenziale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da una analisi della documentazione reperita e da quanto riscontrato presso i competenti uffici comunali, l'edificio è stato realizzato in difformità a quanto a suo tempo autorizzato, pertanto non è conforme ai titoli abilitativi, tale problema riguarda l'intero edificio e quindi non solamente i beni oggetto della presente esecuzione ma anche gli altri appartamenti. Per regolarizzare l'aspetto urbanistico/edilizio si deve procedere con una Sanatoria (doppia conformità) che, se a buon fine, deve passare per la risoluzione dei seguenti aspetti tecnici: 1) regolarizzazione delle modifiche interne, modifiche prospettiche, aumento della superficie coperta e del volume; 2) cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale al piano terra; 3) verifica tecnico/amministrativa per l'installazione di ascensore, l'edificio, a più di 3 livelli fuori terra, in caso di regolarizzazione prevede anche tale adeguamento. Il tutto con un notevole investimento economico in termini di pratica edilizia e lavori edilizi di adeguamento su un immobile poco appetibile di valore modesto e che in ogni caso, dato lo stato di manutenzione (disabitato da alcuni anni) necessita anche di una ristrutturazione e messa a norma degli impianti. Inoltre, solamente la sanzione amministrativa, è indicativamente quantificata in c. 17.000,00€ per tutto l'edificio.

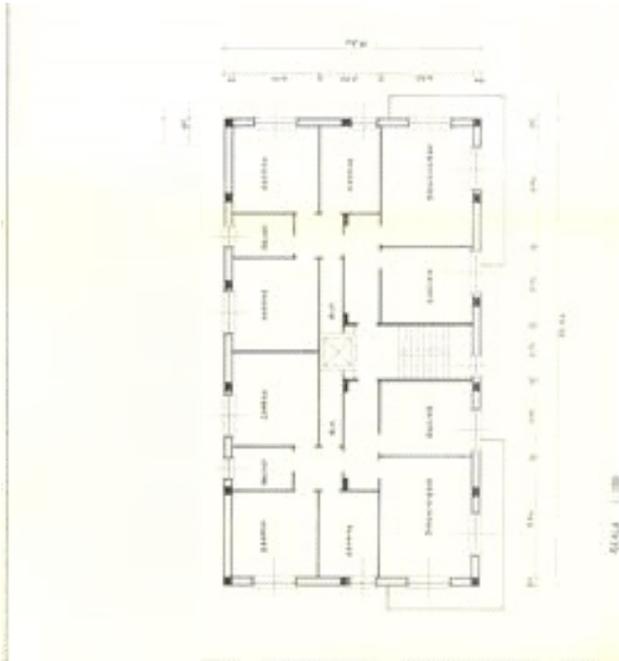
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

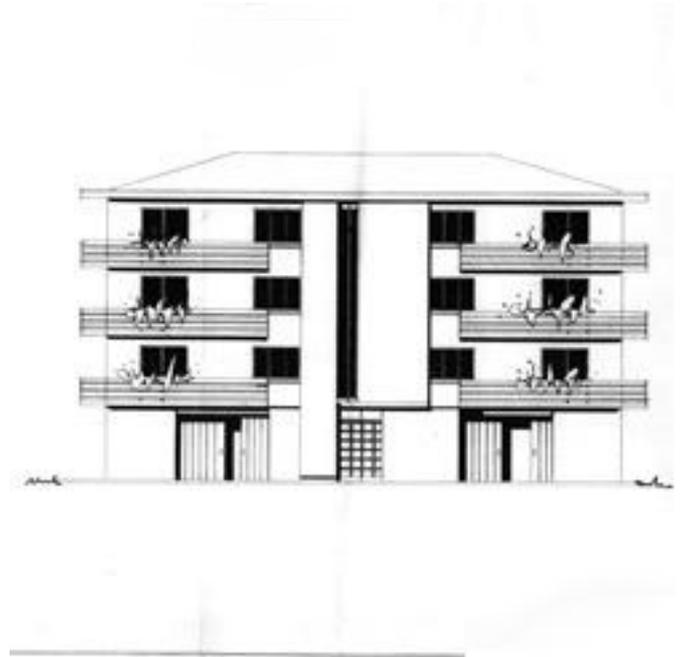
- Quota parte dell'eventuale Pratica edilizia per sanatoria e/o ripristino (esclusi eventuali oneri): €1.500,00
- Quota parte della Sanzione amministrativa, indicativamente quantificata in circa: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnici pratica edilizia e tempi per adeguamenti prescritti (almeno circa un anno).

I costi relativi l'intervento di adeguamento normativo, edilizio eventualmente prescritti dalla sanatoria, non è stato possibile quantificarli in quanto si dovrebbe procedere con un particolareggiato computo che sarà possibile fare solamente quando si darà corso alla eventuale pratica di regolarizzazione. Allo stato attuale e a queste condizioni il bene è sicuramente poco appetibile per la vendita, il costo degli interventi risultano essere, molto onerosi e vincolati anche ad altre unità residenziali non coinvolte dalla presente procedura.



*Piano tipo*



*Prospetto*



*Stato dei luoghi con incongruenze*

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**BENI IN CHIUPPANO VIA PIOVENE 65**

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CHIUPPANO Via Piovene 65, della superficie commerciale di **132,95** mq per la quota di 300/1000 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente perizia si trova al primo piano all'interno di un edificio a più unità a quattro piani fuori terra. L'edificio, edificato nei primi anni '70 è ubicato in zona centrale del Comune di Chiuppano, lungo una via di forte comunicazione verso il vicino casello autostradale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 308 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: Via Piovene 65, piano: Primo, intestato derivante da Successione del 19/12/2012  
Coerenze: Mappale 302, 1338, 1348 e 1346 salvo più precisi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.



*Vista Esterna intero edificio*



*Vista Esterna intero edificio*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Foto aerea*



*Sovrapposizione catastale*

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Mappale 308 sub 7**

L'edificio è composto da un totale di n. 6 appartamenti oltre a due garage e un piano terra porticato destinato a deposito/magazzino. Fanno parte delle dotazioni comuni il vano scale ed un locale al piano terra oltre alla corte condominiale ed i passaggi verso le porzioni di corte esclusiva. Inoltre ogni appartamento ha una porzione di lotto a corte esclusiva nella zona nord est del lotto (vedi planimetrie allegate).

L'appartamento oggetto della presente è posto al piano primo lato sud-ovest ed è composto da un corridoio di ingresso che disimpegna ai vari locali: cucina, soggiorno, tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio.

**Finiture interne:** Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti sono in piastrelle di vario tipo su tutto l'appartamento, le porte interne sono in legno scuro, serramenti esterni dotati di vetro singolo e/o doppio serramento in alcuni casi.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere sprovvisto di documentazione che ne certifichi la regolarità manutentiva.

Tutti gli impianti sono scollegati dalla rete di distribuzione e non è stato possibile pertanto controllarne il regolare funzionamento.

Non si è potuto operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) e sarà quindi possibile eseguire l'APE, il certificato di classificazione energetica, simulando il calcolo come previsto dalla normativa, demandando successivamente una accurata manutenzione e messa a norma dell'impianto esistente.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

**Stato di manutenzione generale:** Il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi si presume siano in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di tapparelle in PVC oscuranti.

**INTERNO:** Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato mediocre (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che si ravvisa la necessità di operare lavori di manutenzione straordinaria con particolare riguardo agli impianti, è quindi auspicabile operare, oltre la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile, un completo intervento di messa a norma e sostituzione degli impianti e ristrutturazione interna.

**ESTERNO** Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che

facciano presumere siano necessari interventi particolari.



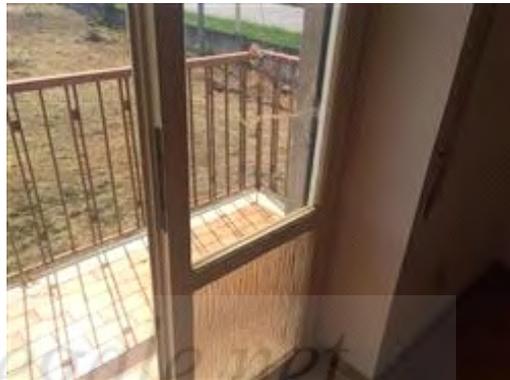
Vista interna - Soggiorno



Vista interna - Soggiorno



Vista interna - bagno



Vista interna - serramenti/poggiolo



Vista interna - camera



Vista esterna - poggiolo

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Primo	128,00	x	100 %	=	128,00
Terrazzo	15,00	x	33 %	=	4,95

Totale: **143,00** **132,95**



Comparabile A		
Descrizione sito:	condominio chiuso a struttura orizzontale su quattro piani	
Destinazione:	appartamento su piano 4° piano	
Altre caratteristiche:	condominio con area verde (100 m <sup>2</sup> )	
Comune:	Chiusano - Venezia	
Indirizzo:	Via G. Mazzini 5	
Cat. catastale:	1/101 - mappa 2619 - sub. 2 (AG) e sub. 3 (CG)	
Spazio (SfL) per superficie esterna (mq)	Superficie perimetrale	140,00
	Superficie balconata	6,00
	Superficie cortile	0,00
	Superficie sottotetto	48,00
	Superficie accessori	19,00
	Superficie scivolo	0,00
	Area coperta esterna	0,00
	Garage (spazi)	000
	Box (box)	000
	Piani sott'acqua	000
Stato di manutenzione parti principali	1 bagno, 2 soffitti, 3 quadri	100
	1 cucina, 2 soffitti, 3 quadri	100
	1 bagno, 2 soffitti, 3 quadri	100
	1 bagno, 2 soffitti, 3 quadri	100
Stato di manutenzione parti accessorie	1 bagno, 2 soffitti, 3 quadri	100
	1 bagno, 2 soffitti, 3 quadri	100
Stato di manutenzione impianti	1 bagno, 2 soffitti, 3 quadri	100
	1 bagno, 2 soffitti, 3 quadri	100
Condiz. di piano	0/1/1 - Top 1 - Top 2 - Top 3	0
Impianto condizionamento	Impianto 2-partite	000
Data compravendita	Data di base dell'immobile	01/10/2018
Prezzo pattuito	Valore di base + costo della base	132.950,00 €
Fonte del dato	Atto di compravendita in data 01/10/2018 Rep. 14/57 e n. 1000 e atti del Tribunale Sottoscrizione Scritto - Piacenza (P) - rogato	

Rilevo stato dei luoghi

Comparabile A

Comparabile B		
Descrizione sito:	condominio chiuso a struttura orizzontale su quattro piani	
Destinazione:	appartamento su piano 4° piano su due scale a chiavi separate	
Altre caratteristiche:	condominio area verde	
Comune:	Chiusano - Venezia	
Indirizzo:	Via G. Mazzini 5	
Cat. catastale:	1/101 - mappa 2619 - sub. 2 (AG) e sub. 3 (CG) e sub. 4 (CG)	
Spazio (SfL) per superficie esterna (mq)	Superficie perimetrale	140,00
	Superficie balconata	6,00
	Superficie cortile	0,00
	Superficie sottotetto	48,00
	Superficie accessori	19,00
	Superficie scivolo	0,00
	Area coperta esterna	0,00
	Garage (spazi)	000
	Box (box)	000
	Piani sott'acqua	000
Stato di manutenzione parti principali	1 bagno, 2 soffitti, 3 quadri	100
	1 cucina, 2 soffitti, 3 quadri	100
	1 bagno, 2 soffitti, 3 quadri	100
	1 bagno, 2 soffitti, 3 quadri	100
Stato di manutenzione parti accessorie	1 bagno, 2 soffitti, 3 quadri	100
	1 bagno, 2 soffitti, 3 quadri	100
Stato di manutenzione impianti	1 bagno, 2 soffitti, 3 quadri	100
	1 bagno, 2 soffitti, 3 quadri	100
Condiz. di piano	0/1/1 - Top 1 - Top 2 - Top 3	0
Impianto condizionamento	Impianto 2-partite	000
Data compravendita	Data di base dell'immobile	01/10/2018
Prezzo pattuito	Valore di base + costo della base	143.000,00 €
Fonte del dato	Atto di compravendita in data 01/10/2018 Rep. 14/57 e n. 1000 e atti del Tribunale Sottoscrizione Scritto - Piacenza (P) - rogato	
Foto immagine		

Comparabile B

Comparabile C		
Descrizione sito:	condominio chiuso a struttura orizzontale su quattro piani	
Destinazione:	appartamento su piano 4° piano su due scale	
Altre caratteristiche:	condominio area verde	
Comune:	Chiusano - Venezia	
Indirizzo:	Via G. Mazzini 5	
Cat. catastale:	1/101 - mappa 2619 - sub. 2 (AG) e sub. 3 (CG)	
Spazio (SfL) per superficie esterna (mq)	Superficie perimetrale	140,00
	Superficie balconata	6,00
	Superficie cortile	0,00
	Superficie sottotetto	48,00
	Superficie accessori	19,00
	Superficie scivolo	0,00
	Area coperta esterna	0,00
	Garage (spazi)	000
	Box (box)	000
	Piani sott'acqua	000
Stato di manutenzione parti principali	1 bagno, 2 soffitti, 3 quadri	100
	1 cucina, 2 soffitti, 3 quadri	100
	1 bagno, 2 soffitti, 3 quadri	100
	1 bagno, 2 soffitti, 3 quadri	100
Stato di manutenzione parti accessorie	1 bagno, 2 soffitti, 3 quadri	100
	1 bagno, 2 soffitti, 3 quadri	100
Stato di manutenzione impianti	1 bagno, 2 soffitti, 3 quadri	100
	1 bagno, 2 soffitti, 3 quadri	100
Condiz. di piano	0/1/1 - Top 1 - Top 2 - Top 3	0
Impianto condizionamento	Impianto 2-partite	000
Data compravendita	Data di base dell'immobile	01/10/2018
Prezzo pattuito	Valore di base + costo della base	132.950,00 €
Fonte del dato	Atto di compravendita in data 01/10/2018 Rep. 14/57 e n. 1000 e atti del Tribunale Sottoscrizione Scritto - Piacenza (P)	
Foto immagine		

Comparabile C

**ANALISI PREZZI MARGINALI**

Descrizione prezzi marginali	Simbolo e formalizzazione	Prezzo Marginale
Prezzo marginale base A (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	4.200,00
Prezzo marginale base B (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	4.500,00
Prezzo marginale base C (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	4.425,00
Prezzo marginale base D (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	2.274,73
Prezzo marginale base E (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	3.281,47
Prezzo marginale base F (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	3.095,84
Prezzo marginale base G (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	362,58
Prezzo marginale base H (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	347,82
Prezzo marginale base I (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	347,82
Prezzo marginale base J (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	436,28
Prezzo marginale base K (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	273,91
Prezzo marginale base L (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	346,00
Prezzo marginale base M (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	3.125,00
Prezzo marginale base N (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	350,00
Prezzo marginale base O (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	4.500,00
Prezzo marginale base P (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	3.500,00
Prezzo marginale base Q (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	3.500,00
Prezzo marginale base R (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	3.500,00
Prezzo marginale base S (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	3.500,00
Prezzo marginale base T (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	3.500,00
Prezzo marginale base U (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	3.500,00
Prezzo marginale base V (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	3.500,00
Prezzo marginale base W (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	3.500,00
Prezzo marginale base X (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	3.500,00
Prezzo marginale base Y (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	3.500,00
Prezzo marginale base Z (1/2/100)	1/20000 - 1/20000	3.500,00

Prezzi Marginali

**TABELLA DEI PREZZI CORRETTI**

Descrizione prezzi corretti	Prezzo Corretto
Prezzo corretto base A (1/2/100)	4.200,00
Prezzo corretto base B (1/2/100)	4.500,00
Prezzo corretto base C (1/2/100)	4.425,00
Prezzo corretto base D (1/2/100)	2.274,73
Prezzo corretto base E (1/2/100)	3.281,47
Prezzo corretto base F (1/2/100)	3.095,84
Prezzo corretto base G (1/2/100)	362,58
Prezzo corretto base H (1/2/100)	347,82
Prezzo corretto base I (1/2/100)	347,82
Prezzo corretto base J (1/2/100)	436,28
Prezzo corretto base K (1/2/100)	273,91
Prezzo corretto base L (1/2/100)	346,00
Prezzo corretto base M (1/2/100)	3.125,00
Prezzo corretto base N (1/2/100)	350,00
Prezzo corretto base O (1/2/100)	4.500,00
Prezzo corretto base P (1/2/100)	3.500,00
Prezzo corretto base Q (1/2/100)	3.500,00
Prezzo corretto base R (1/2/100)	3.500,00
Prezzo corretto base S (1/2/100)	3.500,00
Prezzo corretto base T (1/2/100)	3.500,00
Prezzo corretto base U (1/2/100)	3.500,00
Prezzo corretto base V (1/2/100)	3.500,00
Prezzo corretto base W (1/2/100)	3.500,00
Prezzo corretto base X (1/2/100)	3.500,00
Prezzo corretto base Y (1/2/100)	3.500,00
Prezzo corretto base Z (1/2/100)	3.500,00

**STIMA MONOPARAMETRICA**

Prezzi Corretti

**VALUTAZIONE:**



**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adatterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Dopo tale premessa, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il

prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita (almeno 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **125.175,99**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	24,01

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 125.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 37.560,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Chiuppano, agenzie: di Chiuppano e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	132,95	0,00	125.200,00	37.560,00
				<b>125.200,00 €</b>	<b>37.560,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione per stato di degrado e abbandono dell'immobile, mancanza di utenze, impianti fuori norma, stato urbanistico/edilizio.	-15% -5.634,00
	<b>5.634,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.426,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 4.113,90**

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: **€ 12,10**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 23.300,00**

data 27/02/2017





# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 411/2014

### LOTTO - 7 - Chiuppano

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GIUDICE:

dott.ssa S. Pitinari

CUSTODE:

IVG - Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2017



TECNICO INCARICATO:

**arch. Andrea Basso**

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

telefono: 0424526219

fax: 0424526219

email: archibas@alice.it

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2014

## LOTTO 7

### SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura es.imm. n. 411/2014 R.G. – Giudice dott.ssa S. Pitinari

**promossa da:**

**Diritto** (cfr pag. 96 e 103): Piena proprietà quota di 300/1000 in capo all'esecutato  
**Bene** (cfr pag. 96 e 103): Appartamento al piano Secondo  
**Ubicazione** (cfr pag. 96 e 103): Chiuppano – VI – via Piovene, 65  
**Stato** (cfr pag. 104): Mediocre  
**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 96 e 103): C.F., Foglio 1 Particelle 308 Sub 10 Via Piovene, 65, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 6,5 vani; Rendita 637,82; al Piano Secondo.

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 96 e 103): Nessuna

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 99): criticità alta

**Valore di stima** (cfr pag. 96 e 108): intero € 126.000,00 – quota € 37.800,00  
base d'asta totale vendita giudiziale €. 23.500,00

**Vendibilità** : normale

**Pubblicità**: forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

**Occupazione** (cfr pag. 96): libero

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 96): proprietario

**Oneri** (cfr pag. 109 ): Oneri per irregolarità edilizia e degrado

**APE**: sì

**Problemi** (cfr pag.): conformità edilizia

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2014

# LOTTO 7

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

**A** appartamento a CHIUPPANO Via Piovene 65, della superficie commerciale di **132,95** mq per la quota di 300/1000 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente perizia si trova al secondo piano all'interno di un edificio a più unità a quattro piani fuori terra. L'edificio, edificato nei primi anni '70 è ubicato in zona centrale del Comune di Chiuppano, lungo una via di forte comunicazione verso il vicino casello autostradale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 308 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: Via Piovene 65, piano: Secondo, intestato a derivante da Successione del 19/12/2012  
Coerenze: Mappale 302, 1338, 1348 e 1346 salvo più precisi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>132,95 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>€ 27.630,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 23.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/02/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi, sono disabitati.

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 6360 di repertorio, trascritta il 06/08/2014 a Vicenza ai nn. 6442 RG e 5067 RP, a favore di

derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 300/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 50/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 25/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

606.1/2010)

per la quota di 25/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 100/1000, in forza di Atto di Successione (dal 15/08/2011), registrato il 10/08/2012 a UU Thiene ai nn. 539 e Columo 990, in forza di Atto di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/08/2011 protocollo n. VI0173590 in atti dal 13/08/2012 Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 539 del 10/08/2012 SUCCESSIONE (n. 16747.3/2012)

per la quota di 100/1000, in forza di Atto di Successione (dal 15/08/2011), registrato il 10/08/2012 a UU Thiene ai nn. 539 e Columo 990, in forza di Atto di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/08/2011 protocollo n. VI0173590 in atti dal 13/08/2012 Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 539 del 10/08/2012 SUCCESSIONE (n. 16747.3/2012)

per la quota di 100/1000, in forza di Atto di divisione (dal 27/09/2012), con atto stipulato il 27/09/2012 a firma di notaio Gallo ai nn. 124983 di Rep. di repertorio, in forza di Atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/10/2012 Repertorio n.: 124983 Rogante: GALLO GIORGIO Sede: THIENE Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7046.4/2012)

per la quota di 300/1000, in forza di Denuncia nei passaggi di morte (dal 19/12/2012), con atto stipulato il 02/10/2013 a firma di notaio Carraro, registrato il 18/09/2013 a UU Schio ai nn. 587, Vol. 9990, in forza di Denuncia nei passaggi di morte.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/12/2012 protocollo n. VI0210021 in atti dal 02/10/2013 Rogante: CARRARO Sede: SCHIO Registrazione: UU Sede: SCHIO Volume: 9990 n: 587 del 18/09/2013 SUCCESSIONE (n. 16419.1/2013)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 della proprietà, in forza di atto di divisione e cessione di quote (dal 26/11/1991 fino al 09/01/2009), con atto stipulato il 26/11/1991 a firma di notaio Loretto, Thiene ai nn. 43573 di Repertorio di repertorio, registrato il 16/12/1991 a UR Thiene ai nn. 1517, in forza di atto di divisione e cessione di quote.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4, 5, 6, 7, 8 e 9.

SCRITTURA PRIVATA del 26/11/1991 protocollo n. 310356 Voltura in atti dal 18/07/2001 Repertorio n.: 43573 Rogante: LORETTU Sede: THIENE Registrazione: UR Sede: THIENE n: 1517 del 16/12/1991 DIVISIONE CESSIONE DI QUOTE (n. 101.1/1992)

per la quota di 300/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009 fino al 19/12/2012), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENT (n.

606.1/2010)

per la quota di 300/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009 fino al 15/08/2011), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 100/1000, in forza di Atto di Successione (dal 15/08/2011 fino al 27/09/2012), registrato il 10/08/2012 a UU Thiene ai nn. 539 e Colume 990, in forza di Atto di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/08/2011 protocollo n. VI0173590 in atti dal 13/08/2012 Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 539 del 10/08/2012 SUCCESSIONE (n. 16747.3/2012)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio è stato originariamente edificato a partire dal 1970, ha subito negli anni minimi interventi di manutenzione ordinaria ma nessun intervento significativo; a maggior chiarimento vedi elencazione delle pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici. Sono state però rilevate delle differenze da quanto autorizzato all'epoca del permesso di costruire con quanto rilevato in sede di sopralluogo, differenze risalenti all'epoca dell'edificazione dell'immobile. Nella sezione "conformità" reputo comunque dover segnalare il costo di una eventuale pratica edilizia per le difformità rilevate precisando che le difformità riguardano l'intero edificio comprese le parti oggi non oggetto della presente. Ai costi tecnici elencati si dovranno aggiungere i costi necessari all'adeguamento sia normativo che edilizio dell'immobile, costi che sarà possibile elencare solamente quando si darà corso all'eventuale sanatoria che coinvolga tutte le proprietà. Preciso inoltre che catastalmente le singole unità sono correttamente censite.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **20/1971** e successive varianti, intestata \_\_\_\_\_, per lavori di Costruzione, rilasciata il 07/06/1971 con il n. 20/1971 di protocollo, agibilità del 03/09/1974 con il n. 20/1971 di protocollo

Condono edilizio N. **2087**, intestata \_\_\_\_\_ per lavori di Costruzione garage in difformità, presentata il 09/04/1986 con il n. 1155/tec/86 di protocollo, rilasciata il 31/05/1994 con il n. 2087 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Garage al piano terra

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera del Consiglio comunale n. 47 del 26/11/2014, l'immobile ricade in zona Zona C1 - espansione residenziale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da una analisi della documentazione reperita e da quanto riscontrato presso i competenti uffici comunali, l'edificio è stato realizzato in difformità a quanto a suo tempo autorizzato, pertanto non è conforme ai titoli abilitativi, tale problema riguarda l'intero edificio e quindi non solamente i beni oggetto della presente esecuzione ma anche gli altri appartamenti. Per regolarizzare l'aspetto urbanistico/edilizio si deve procedere con una Sanatoria (doppia conformità) che, se a buon fine, deve passare per la risoluzione dei seguenti aspetti tecnici: 1) regolarizzazione delle modifiche interne, modifiche prospettiche, aumento della superficie coperta e del volume; 2) cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale al piano terra; 3) verifica tecnico/amministrativa per l'installazione di ascensore, l'edificio, a più di 3 livelli fuori terra, in caso di regolarizzazione prevede anche tale adeguamento. Il tutto con un notevole investimento economico in termini di pratica edilizia e lavori edilizi di adeguamento su un immobile poco appetibile di valore modesto e che in ogni caso, dato lo stato di manutenzione (disabitato da alcuni anni) necessita anche di una ristrutturazione e messa a norma degli impianti. Inoltre, solamente la sanzione amministrativa, è indicativamente quantificata in c. 17.000,00€ per tutto l'edificio.

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

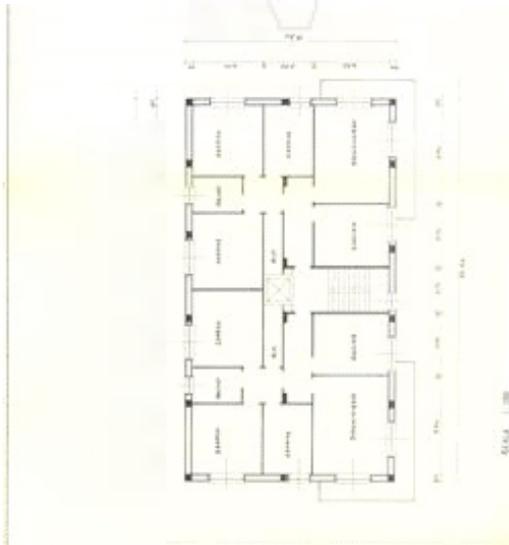
Costi di regolarizzazione:

- Quota parte dell'eventuale Pratica edilizia per sanatoria e/o ripristino (esclusi eventuali oneri): €1.500,00
- Quota parte della Sanzione amministrativa, indicativamente quantificata in circa: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnici pratica edilizia e tempi per adeguamenti prescritti (almeno circa un anno).

I costi relativi l'intervento di adeguamento normativo, edilizio eventualmente prescritti dalla sanatoria, non è stato possibile quantificarli in quanto si dovrebbe procedere con un particolareggiato computo che sarà possibile fare solamente quando si darà corso alla eventuale pratica di regolarizzazione. Allo stato attuale e a queste condizioni il bene è sicuramente poco appetibile per la vendita, il costo degli interventi risultano essere, molto onerosi e vincolati anche ad altre unità residenziali non coinvolte dalla presente procedura.

ASTAlegale.net



Piano tipo



Prospetto



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**BENI IN CHIUPPANO VIA PIOVENE 65**

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CHIUPPANO Via Piovene 65, della superficie commerciale di **132,95** mq per la quota di 300/1000 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente perizia si trova al secondo piano all'interno di un edificio a più unità a quattro piani fuori terra. L'edificio, edificato nei primi anni '70 è ubicato in zona centrale del Comune di Chiuppano, lungo una via di forte comunicazione verso il vicino casello autostradale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 308 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: Via Piovene 65, piano: Secondo, intestato a derivante da Successione del 19/12/2012  
Coerenze: Mappale 302, 1338, 1348 e 1346 salvo più precisi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.



Vista Esterna intero edificio



Vista Esterna intero edificio

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea



Sovrapposizione catastale

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Mappale 308 sub 10**

L'edificio è composto da un totale di n. 6 appartamenti oltre a due garage e un piano terra porticato destinato a deposito/magazzino. Fanno parte delle dotazioni comuni il vano scale ed un locale al piano terra oltre alla corte condominiale ed i passaggi verso le porzioni di corte esclusiva. Inoltre ogni appartamento ha una porzione di lotto a corte esclusiva nella zona nord est del lotto (vedi planimetrie allegate).

L'appartamento oggetto della presente è posto al piano secondo lato sud-ovest ed è composto da un corridoio di ingresso che disimpegna ai vari locali: cucina, soggiorno, tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio.

**Finiture interne:** Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti sono in piastrelle di vario tipo su tutto l'appartamento, le porte interne sono in legno scuro, serramenti esterni dotati di vetro singolo e/o doppio serramento in alcuni casi.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere sprovvisto di documentazione che ne certifichi la regolarità manutentiva.

Tutti gli impianti sono scollegati dalla rete di distribuzione e non è stato possibile pertanto controllarne il regolare funzionamento.

Non si è potuto operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) e sarà quindi possibile eseguire l'APE, il certificato di classificazione energetica, simulando il calcolo come previsto dalla normativa, demandando successivamente una accurata manutenzione e messa a norma dell'impianto esistente.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

**Stato di manutenzione generale:** Il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi si presume siano in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di tapparelle in PVC oscuranti.

**INTERNO:** Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato mediocre (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che si ravvisa la necessità di operare lavori di manutenzione straordinaria con particolare riguardo agli impianti, è quindi auspicabile operare, oltre la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile, un completo intervento di messa a norma e sostituzione degli impianti e ristrutturazione interna.

**ESTERNO** Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che

facciano presumere siano necessari interventi particolari.



Vista interna - Soggiorno



Vista interna - Soggiorno



Vista interna - camera



Vista interna - bagno



Vista interna - camera



Vista interna - ripostiglio

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano secondo	128,00	x	100 %	=	128,00
Terrazzo/balcone	15,00	x	33 %	=	4,95

Totale:

143,00

132,95



Comparabile A			
Operazione sito:	collocamento immobile a destinazione residenziale da maggior prezzo		
Trattato:	acquistato su più parti del 002 402 403 e sul 401000		
Epoca costruttivomobiliare:	costruzione anni 1950		
Città:	Chiggiolo - Viterbo		
Indirizzo:	Via IV Novembre 20		
Stato attuale:	Figli 2 - major 100 - sub 3 (A) e sub 3 (C)		
Spazio (S.L) (m²) superficie esterna (m²):	Superficie perimetrale	150,00	
	Superficie sottoterranea	10,00	
	Superficie veranda	0,00	
	Superficie sottoterranea	0,00	
	Superficie porticati	0,00	
	Superficie sottoterra	0,00	
	Superficie totale	160,00	
Area scoperta esclusiva:	Superficie esterna esclusiva	0,00	
Servizi igienici:	numero	2	
Box auto:	numero	0	
Posti auto coperti:	numero	0	
Stato di manutenzione parti principali:	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MRP	3
Stato di manutenzione parti accessorie:	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MRA	3
Stato di manutenzione impianti:	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MPI	3
Stato di parti:	0/1/1, 1/1/1, 2/1/2, 3/1/3	UV	3
Impianto condizionamento:	1 presente, 2 assente	CCN	0
Data compravendita:	Data di base dell'atto notorio	15/1	07/02/2018
Prezzo pagato:	valore di atto o ritratto dalla frode	PIRZ	132.900,00 €
Fonte del dato:	Atto di compravendita in data 07/02/2018 Reg. 14 152 e n. Pacci 4 del Tribunale di Viterbo - Provincia VI - Viterbo		

Rilevo stato dei luoghi

Comparabile A

Comparabile B			
Operazione sito:	collocamento immobile a destinazione residenziale da maggior prezzo		
Trattato:	acquistato su più parti del 002 402 403 e sul 401000		
Epoca costruttivomobiliare:	costruzione anni 1950		
Città:	Chiggiolo - Viterbo		
Indirizzo:	Via IV Novembre		
Stato attuale:	Figli 2 - major 2070 - sub 3 (A) e sub 3 (C) e sub 3 (C)		
Spazio (S.L) (m²) superficie esterna (m²):	Superficie perimetrale	150,00	
	Superficie sottoterranea	10,00	
	Superficie veranda	0,00	
	Superficie sottoterranea	0,00	
	Superficie porticati	0,00	
	Superficie sottoterra	0,00	
	Superficie totale	160,00	
Area scoperta esclusiva:	Superficie esterna esclusiva	0,00	
Servizi igienici:	numero	2	
Box auto:	numero	0	
Posti auto coperti:	numero	0	
Stato di manutenzione parti principali:	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MRP	3
Stato di manutenzione parti accessorie:	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MRA	3
Stato di manutenzione impianti:	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MPI	3
Stato di parti:	0/1/1, 1/1/1, 2/1/2, 3/1/3	UV	3
Impianto condizionamento:	1 presente, 2 assente	CCN	0
Data compravendita:	Data di base dell'atto notorio	15/1	07/02/2018
Prezzo pagato:	valore di atto o ritratto dalla frode	PIRZ	132.900,00 €
Fonte del dato:	Atto di compravendita in data 07/02/2018 Reg. 14 152 e n. Pacci 4 del Tribunale di Viterbo - Provincia VI - Viterbo		
Foto cronaca:			

Comparabile B

Comparabile C			
Operazione sito:	collocamento immobile a destinazione residenziale da maggior prezzo		
Trattato:	acquistato su più parti del 002 402 403 e sul 401000		
Epoca costruttivomobiliare:	costruzione anni 1950		
Città:	Chiggiolo - Viterbo		
Indirizzo:	Via IV Novembre 5		
Stato attuale:	Figli 2 - major 100 - sub 3 (A) e sub 3 (C)		
Spazio (S.L) (m²) superficie esterna (m²):	Superficie perimetrale	150,00	
	Superficie sottoterranea	10,00	
	Superficie veranda	0,00	
	Superficie sottoterranea	0,00	
	Superficie porticati	0,00	
	Superficie sottoterra	0,00	
	Superficie totale	160,00	
Area scoperta esclusiva:	Superficie esterna esclusiva	0,00	
Servizi igienici:	numero	2	
Box auto:	numero	0	
Posti auto coperti:	numero	0	
Stato di manutenzione parti principali:	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MRP	3
Stato di manutenzione parti accessorie:	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MRA	3
Stato di manutenzione impianti:	1 buono, 2 sufficiente, 3 buono	MPI	3
Stato di parti:	0/1/1, 1/1/1, 2/1/2, 3/1/3	UV	3
Impianto condizionamento:	1 presente, 2 assente	CCN	0
Data compravendita:	Data di base dell'atto notorio	15/1	07/02/2018
Prezzo pagato:	valore di atto o ritratto dalla frode	PIRZ	132.900,00 €
Fonte del dato:	Atto di compravendita in data 07/02/2018 Reg. 14 152 e n. Pacci 4 del Tribunale di Viterbo - Provincia VI - Viterbo		
Foto cronaca:			

Comparabile C



prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita (almeno 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **126.027,66**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-27,66

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 126.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 37.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Chiuppano, agenzie: di Chiuppano e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	132,95	0,00	126.000,00	37.800,00
				<b>126.000,00 €</b>	<b>37.800,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione per stato di degrado e abbandono dell'immobile, mancanza di utenze, impianti fuori norma, stato urbanistico/edilizio.	-15% -5.670,00
	<b>5.670,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.630,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 4.144,50**

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: **€ 23.500,00**

data 27/02/2017

il tecnico incaricato per il piano di attuazione del progetto di recupero urbanistico e paesaggistico e architettonico è l'arch. **ANDREA BASSO** n° 1143  
 Ordine degli Architetti  
 Provinciale di Venezia  
 Conservatorio Provinciale di Venezia  
 Sezione A/a



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 411/2014

### LOTTO - 8 - Chiuppano

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GIUDICE:

dott.ssa S. Pitinari

CUSTODE:

IVG - Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2017



TECNICO INCARICATO:

**arch. Andrea Basso**

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

telefono: 0424526219

fax: 0424526219

email: archibas@alice.it

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

**ANDREA  
BASSO**  
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2014

## LOTTO 8

### SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura es.imm. n. 411/2014 R.G. – Giudice dott.ssa S. Pitinari

**promossa da:**

**Diritto** (cfr pag. 111 e 118): Piena proprietà quota di 300/1000 in capo all'esecutato  
**Bene** (cfr pag. 111 e 118): Appartamento al piano Terzo  
**Ubicazione** (cfr pag. 111 e 118): Chiuppano – VI – via Piovene, 65  
**Stato** (cfr pag. 119): Mediocre  
**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 111 e 118): C.F., Foglio 1 Particelle 308 Sub 12 Via Piovene, 65, Cat. A/2, Classe 2, consistenza 6,5 vani; Rendita 637,82; al Piano Secondo.

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 111 e 118): Nessuna

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 114): criticità alta

**Valore di stima** (cfr pag. 111 e 123): intero € 126.900,00 – quota € 30.070,00  
base d'asta totale vendita giudiziale € 23.700,00

**Vendibilità** : normale

**Pubblicità**: forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

**Occupazione** (cfr pag. 111): libero

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 111): proprietario

**Oneri** (cfr pag. 124 ): Oneri per irregolarità edilizia e degrado

**APE**: sì

**Problemi** (cfr pag.): conformità edilizia

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2014

## LOTTO 8

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

**A** appartamento a CHIUPPANO Via Piovene 65, della superficie commerciale di **132,95** mq per la quota di 300/1000 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente perizia si trova al terzo piano all'interno di un edificio a più unità a quattro piani fuori terra. L'edificio, edificato nei primi anni '70 è ubicato in zona centrale del Comune di Chiuppano, lungo una via di forte comunicazione verso il vicino casello autostradale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 308 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: Via Piovene 65, piano: Terzo, intestato derivante da Successione del 19/12/2012  
Coerenze: Mappale 302, 1338, 1348 e 1346 salvo più precisi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.



### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>132,95 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>€ 27.859,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 23.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/02/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi, sono disabilitati.

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 6360 di repertorio, trascritta il 06/08/2014 a Vicenza ai nn. 6442 RG e 5067 RP, a favore di

derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 300/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010  
Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede:  
THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n.  
606.1/2010)

per la quota di 50/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010  
Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede:  
THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n.  
606.1/2010)

per la quota di 25/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010  
Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede:  
THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n.

606.1/2010)

per la quota di 25/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 100/1000, in forza di Atto di Successione (dal 15/08/2011), registrato il 10/08/2012 a UU Thiene ai nn. 539 e Columo 990, in forza di Atto di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/08/2011 protocollo n. VI0173590 in atti dal 13/08/2012 Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 539 del 10/08/2012 SUCCESSIONE (n. 16747.3/2012)

per la quota di 100/1000, in forza di Atto di Successione (dal 15/08/2011), registrato il 10/08/2012 a UU Thiene ai nn. 539 e Columo 990, in forza di Atto di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/08/2011 protocollo n. VI0173590 in atti dal 13/08/2012 Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 539 del 10/08/2012 SUCCESSIONE (n. 16747.3/2012)

per la quota di 100/1000, in forza di Atto di divisione (dal 27/09/2012), con atto stipulato il 27/09/2012 a firma di notaio Gallo ai nn. 124983 di Rep. di repertorio, in forza di Atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/10/2012 Repertorio n.: 124983 Rogante: GALLO GIORGIO Sede: THIENE Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7046.4/2012)

per la quota di 300/1000, in forza di Denuncia nei passaggi di morte (dal 19/12/2012), con atto stipulato il 02/10/2013 a firma di notaio Carraro, registrato il 18/09/2013 a UU Schio ai nn. 587, Vol. 9990, in forza di Denuncia nei passaggi di morte.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/12/2012 protocollo n. VI0210021 in atti dal 02/10/2013 Rogante: CARRARO Sede: SCHIO Registrazione: UU Sede: SCHIO Volume: 9990 n: 587 del 18/09/2013 SUCCESSIONE (n. 16419.1/2013)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 della proprietà, in forza di atto di divisione e cessione di quote (dal 26/11/1991 fino al 09/01/2009), con atto stipulato il 26/11/1991 a firma di notaio Loretto, Thiene ai nn. 43573 di Repertorio di repertorio, registrato il 16/12/1991 a UR Thiene ai nn. 1517, in forza di atto di divisione e cessione di quote.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4, 5, 6, 7, 8 e 9.

SCRITTURA PRIVATA del 26/11/1991 protocollo n. 310356 Voltura in atti dal 18/07/2001 Repertorio n.: 43573 Rogante: LORETTU Sede: THIENE Registrazione: UR Sede: THIENE n: 1517 del 16/12/1991 DIVISIONE CESSIONE DI QUOTE (n. 101.1/1992)

per la quota di 300/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009 fino al 19/12/2012), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n.

606.1/2010)

per la quota di 300/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009 fino al 15/08/2011), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 100/1000, in forza di Atto di Successione (dal 15/08/2011 fino al 27/09/2012), registrato il 10/08/2012 a UU Thiene ai nn. 539 e Colume 990, in forza di Atto di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/08/2011 protocollo n. VI0173590 in atti dal 13/08/2012 Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 539 del 10/08/2012 SUCCESSIONE (n. 16747.3/2012)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio è stato originariamente edificato a partire dal 1970, ha subito negli anni minimi interventi di manutenzione ordinaria ma nessun intervento significativo; a maggior chiarimento vedi elencazione delle pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici. Sono state però rilevate delle differenze da quanto autorizzato all'epoca del permesso di costruire con quanto rilevato in sede di sopralluogo, differenze risalenti all'epoca dell'edificazione dell'immobile. Nella sezione "conformità" reputo comunque dover segnalare il costo di una eventuale pratica edilizia per le difformità rilevate precisando che le difformità riguardano l'intero edificio comprese le parti oggi non oggetto della presente. Ai costi tecnici elencati si dovranno aggiungere i costi necessari all'adeguamento sia normativo che edilizio dell'immobile, costi che sarà possibile elencare solamente quando si darà corso all'eventuale sanatoria che coinvolga tutte le proprietà. Preciso inoltre che catastalmente le singole unità sono correttamente censite.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **20/1971** e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Costruzione, rilasciata il 07/06/1971 con il n. 20/1971 di protocollo, agibilità del 03/09/1974 con il n. 20/1971 di protocollo

Condono edilizio N. **2087**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Costruzione garage in difformità, presentata il 09/04/1986 con il n. 1155/tec/86 di protocollo, rilasciata il 31/05/1994 con il n. 2087 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Garage al piano terra

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera del Consiglio comunale n. 47 del 26/11/2014, l'immobile ricade in zona Zona C1 - espansione residenziale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da una analisi della documentazione reperita e da quanto riscontrato presso i competenti uffici comunali, l'edificio è stato realizzato in difformità a quanto a suo tempo autorizzato, pertanto non è conforme ai titoli abilitativi, tale problema riguarda l'intero edificio e quindi non solamente i beni oggetto della presente esecuzione ma anche gli altri appartamenti. Per regolarizzare l'aspetto urbanistico/edilizio si deve procedere con una Sanatoria (doppia conformità) che, se a buon fine, deve passare per la risoluzione dei seguenti aspetti tecnici: 1) regolarizzazione delle modifiche interne, modifiche prospettiche, aumento della superficie coperta e del volume; 2) cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale al piano terra; 3) verifica tecnico/amministrativa per l'installazione di ascensore, l'edificio, a più di 3 livelli fuori terra, in caso di regolarizzazione prevede anche tale adeguamento. Il tutto con un notevole investimento economico in termini di pratica edilizia e lavori edilizi di adeguamento su un immobile poco appetibile di valore modesto e che in ogni caso, dato lo stato di manutenzione (disabitato da alcuni anni) necessita anche di una ristrutturazione e messa a norma degli impianti. Inoltre, solamente la sanzione amministrativa, è indicativamente quantificata in c. 17.000,00€ per tutto l'edificio.

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

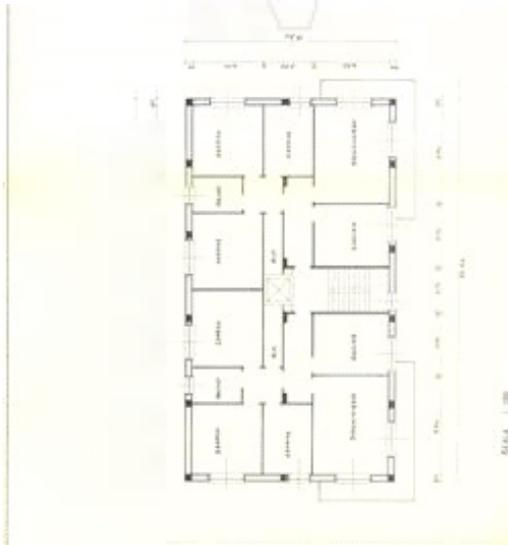
Costi di regolarizzazione:

- Quota parte dell'eventuale Pratica edilizia per sanatoria e/o ripristino (esclusi eventuali oneri): €1.500,00
- Quota parte della Sanzione amministrativa, indicativamente quantificata in circa: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnici pratica edilizia e tempi per adeguamenti prescritti (almeno circa un anno).

I costi relativi l'intervento di adeguamento normativo, edilizio eventualmente prescritti dalla sanatoria, non è stato possibile quantificarli in quanto si dovrebbe procedere con un particolareggiato computo che sarà possibile fare solamente quando si darà corso alla eventuale pratica di regolarizzazione. Allo stato attuale e a queste condizioni il bene è sicuramente poco appetibile per la vendita, il costo degli interventi risultano essere, molto onerosi e vincolati anche ad altre unità residenziali non coinvolte dalla presente procedura.

ASTAlegale.net



*Piano tipo*



*Prospetto*



*Stato dei luoghi con incongruenze*

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHIUPPANO VIA PIOVENE 65

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CHIUPPANO Via Piovene 65. della superficie commerciale di **132,95** mq per la quota di 300/1000 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente perizia si trova al terzo piano all'interno di un edificio a più unità a quattro piani fuori terra. L'edificio, edificato nei primi anni '70 è ubicato in zona centrale del Comune di Chiuppano, lungo una via di forte comunicazione verso il vicino casello autostradale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 308 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 637,82 Euro, indirizzo catastale: Via Piovene 65, piano: Terzo, intestato derivante da Successione del 19/12/2012  
Coerenze: Mappale 302, 1338, 1348 e 1346 salvo più precisi

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.



Vista Esterna intero edificio



Vista Esterna intero edificio

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea



Sovrapposizione catastale

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	scarso	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	scarso	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Mappale 308 sub 12**

L'edificio è composto da un totale di n. 6 appartamenti oltre a due garage e un piano terra porticato destinato a deposito/magazzino. Fanno parte delle dotazioni comuni il vano scale ed un locale al piano terra oltre alla corte condominiale ed i passaggi verso le porzioni di corte esclusiva. Inoltre ogni appartamento ha una porzione di lotto a corte esclusiva nella zona nord est del lotto (vedi planimetrie allegate).

L'appartamento oggetto della presente è posto al piano terzo lato sud-ovest ed è composto da un corridoio di ingresso che disimpegna ai vari locali: cucina, soggiorno, tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio.

**Finiture interne:** Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti sono in piastrelle di vario tipo su tutto l'appartamento, le porte interne sono in legno scuro, serramenti esterni dotati di vetro singolo e/o doppio serramento in alcuni casi.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere sprovvisto di documentazione che ne certifichi la regolarità manutentiva.

Tutti gli impianti sono scollegati dalla rete di distribuzione e non è stato possibile pertanto controllarne il regolare funzionamento.

Non si è potuto operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) e sarà quindi possibile eseguire l'APE, il certificato di classificazione energetica, simulando il calcolo come previsto dalla normativa, demandando successivamente una accurata manutenzione e messa a norma dell'impianto esistente.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

**Stato di manutenzione generale:** Il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi si presume siano in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di tapparelle in PVC oscuranti.

**INTERNO:** Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato mediocre (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che si ravvisa la necessità di operare lavori di manutenzione straordinaria con particolare riguardo agli impianti, è quindi auspicabile operare, oltre la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile, un completo intervento di messa a norma e sostituzione degli impianti e ristrutturazione interna.

**ESTERNO** Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di

degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.



Vista interna



Vista interna



Vista interna - bagno



Vista interna - bagno



Vista interna



Vista interna

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terzo	128,00	x	100 %	=	128,00
Terrazzo/balcone	15,00	x	33 %	=	4,95

Totale:

143,00

132,95



Comparabile A		Superficie	Prezzo
Superficie totale	100,00	100,00	143,00
Superficie coperta	80,00	80,00	114,40
Superficie non coperta	20,00	20,00	28,60
Superficie utile	70,00	70,00	100,10
Superficie utile coperta	60,00	60,00	85,44
Superficie utile non coperta	10,00	10,00	14,66
Superficie utile netta	50,00	50,00	70,05
Superficie utile netta coperta	40,00	40,00	56,36
Superficie utile netta non coperta	10,00	10,00	13,69
Superficie utile netta totale	50,00	50,00	70,05
Superficie utile netta coperta totale	40,00	40,00	56,36
Superficie utile netta non coperta totale	10,00	10,00	13,69
Superficie utile netta totale	50,00	50,00	70,05

Comparabile A

Comparabile B		Superficie	Prezzo
Superficie totale	100,00	100,00	143,00
Superficie coperta	80,00	80,00	114,40
Superficie non coperta	20,00	20,00	28,60
Superficie utile	70,00	70,00	100,10
Superficie utile coperta	60,00	60,00	85,44
Superficie utile non coperta	10,00	10,00	14,66
Superficie utile netta	50,00	50,00	70,05
Superficie utile netta coperta	40,00	40,00	56,36
Superficie utile netta non coperta	10,00	10,00	13,69
Superficie utile netta totale	50,00	50,00	70,05
Superficie utile netta coperta totale	40,00	40,00	56,36
Superficie utile netta non coperta totale	10,00	10,00	13,69
Superficie utile netta totale	50,00	50,00	70,05

Comparabile B

Comparabile C		Superficie	Prezzo
Superficie totale	100,00	100,00	143,00
Superficie coperta	80,00	80,00	114,40
Superficie non coperta	20,00	20,00	28,60
Superficie utile	70,00	70,00	100,10
Superficie utile coperta	60,00	60,00	85,44
Superficie utile non coperta	10,00	10,00	14,66
Superficie utile netta	50,00	50,00	70,05
Superficie utile netta coperta	40,00	40,00	56,36
Superficie utile netta non coperta	10,00	10,00	13,69
Superficie utile netta totale	50,00	50,00	70,05
Superficie utile netta coperta totale	40,00	40,00	56,36
Superficie utile netta non coperta totale	10,00	10,00	13,69
Superficie utile netta totale	50,00	50,00	70,05

Comparabile C



prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita (almeno 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **126.879,33**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	20,67

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 126.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 38.070,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Chiuppano, agenzie: di Chiuppano e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	132,95	0,00	126.900,00	38.070,00
				<b>126.900,00 €</b>	<b>38.070,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione per stato di degrado e abbandono dell'immobile, mancanza di utenze, impianti fuori norma, stato urbanistico/edilizio.	-15% -5.710,50
	<b>5.710,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.859,50**

**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): **€ 4.178,93**

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: **€ 23.700,00**

data 27/02/2017


 Ordine degli Architetti  
 Pianificatori, Paesaggisti e  
 Conservatori Provincia di Venezia  
 Andrea Basso  
**ANDREA BASSO**  
 n° 1143



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 411/2014

### LOTTO - 9 - Chiuppano

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GIUDICE:

dott.ssa S. Pitinari

CUSTODE:

IVG - Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2017



TECNICO INCARICATO:

**arch. Andrea Basso**

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

telefono: 0424526219

fax: 0424526219

email: archibas@alice.it

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2014

## LOTTO 9

### SCHEDE SINTETICA ED INDICE

Procedura es.imm. n. 411/2014 R.G. – Giudice dott.ssa S. Pitinari

**promossa da:**

**Diritto** (cfr pag. 126 e 133): Piena proprietà quota di 300/1000 in capo all'esecutato  
**Bene** (cfr pag. 126 e 133): Accessori (deposito e Garage) al piano terra  
**Ubicazione** (cfr pag. 126 e 133): Chiuppano – VI – via Piovene, 65  
**Stato** (cfr pag. 134): Mediocre  
**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 126 e 133): C.F., Foglio 1 Particelle 308 Sub 6 Via Piovene, 65, Cat. C/6, Classe 4, consistenza 18 mq; Rendita 31,61; al Piano Terra.  
C.F., Foglio 1 Particelle 308 Sub 1 Via Piovene, 65, Cat. C/2, Classe 2, consistenza 136 mq; Rendita 189,64; al Piano Terra.

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 126 e 133): Nessuna

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 129): criticità alta

**Valore di stima** (cfr pag. 126 e 137): intero € 24.000,00 – quota € 7.200,00  
base d'asta totale vendita giudiziale €. 3.500,00

**Vendibilità** : normale

**Pubblicità**: forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

**Occupazione** (cfr pag. 126): libero

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 126): proprietario

**Oneri** (cfr pag. 138 ): Oneri per irregolarità edilizia e degrado

**APE**: no

**Problemi** (cfr pag.): conformità edilizia

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 411/2014

## LOTTO 9

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

**A** posto auto a CHIUPPANO Via Piovene 65, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 300/1000 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente perizia si trova al piano terra all'interno di un edificio a più unità a quattro piani fuori terra. L'edificio, edificato nei primi anni '70 è ubicato in zona centrale del Comune di Chiuppano, lungo una via di forte comunicazione verso il vicino casello autostradale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,30 e 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 308 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Piovene 65, piano: Terra, intestato derivante da Successione del 19/12/2012  
Coerenze: Mappale 302, 1338, 1348 e 1346 salvo più precis
- foglio 1 particella 308 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 136 mq, rendita 189,64 Euro, indirizzo catastale: Via Piovene 65, piano: Terra, intestato derivante da Successione del 19/12/2012  
Coerenze: Mappale 302, 1338, 1348 e 1346 salvo più precis

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>150,00 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>€ 4.120,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 3.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/02/2017</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi, sono disabitati.

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 6360 di repertorio, trascritta il 06/08/2014 a Vicenza ai nn. 6442 RG e 5067 RP, a favore  
derivante da atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 300/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 50/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 25/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il

21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 25/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 100/1000, in forza di Atto di Successione (dal 15/08/2011), registrato il 10/08/2012 a UU Thiene ai nn. 539 e Colume 990, in forza di Atto di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/08/2011 protocollo n. VI0173590 in atti dal 13/08/2012 Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 539 del 10/08/2012 SUCCESSIONE (n. 16747.3/2012)

per la quota di 100/1000, in forza di Atto di Successione (dal 15/08/2011), registrato il 10/08/2012 a UU Thiene ai nn. 539 e Colume 990, in forza di Atto di Successione.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/08/2011 protocollo n. VI0173590 in atti dal 13/08/2012 Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 539 del 10/08/2012 SUCCESSIONE (n. 16747.3/2012)

per la quota di 100/1000, in forza di Atto di divisione (dal 27/09/2012), con atto stipulato il 27/09/2012 a firma di notaio Gallo ai nn. 124983 di Rep. di repertorio, in forza di Atto di divisione.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/10/2012 Repertorio n.: 124983 Rogante: GALLO GIORGIO Sede: THIENE Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 7046.4/2012)

per la quota di 300/1000, in forza di Denuncia nei passaggi di morte (dal 19/12/2012), con atto stipulato il 02/10/2013 a firma di notaio Carraro, registrato il 18/09/2013 a UU Schio ai nn. 587, Vol. 9990, in forza di Denuncia nei passaggi di morte.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/12/2012 protocollo n. VI0210021 in atti dal 02/10/2013 Rogante: CARRARO Sede: SCHIO Registrazione: UU Sede: SCHIO Volume: 9990 n: 587 del 18/09/2013 SUCCESSIONE (n. 16419.1/2013)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 della proprietà, in forza di atto di divisione e cessione di quote (dal 26/11/1991 fino al 09/01/2009), con atto stipulato il 26/11/1991 a firma di notaio Loretto, Thiene ai nn. 43573 di Repertorio di repertorio, registrato il 16/12/1991 a UR Thiene ai nn. 1517, in forza di atto di divisione e cessione di quote.

Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4, 5, 6, 7, 8 e 9.

SCRITTURA PRIVATA del 26/11/1991 protocollo n. 310356 Voltura in atti dal 18/07/2001 Repertorio n.: 43573 Rogante: LORETTU Sede: THIENE Registrazione: UR Sede: THIENE n: 1517 del 16/12/1991 DIVISIONE CESSIONE DI QUOTE (n. 101.1/1992)

per la quota di 300/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009 fino al 19/12/2012), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di

repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo. Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.  
TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 300/1000, in forza di Testamento olografo (dal 09/01/2009 fino al 15/08/2011), con atto stipulato il 18/01/2009 a firma di notaio Muraro ai nn. 110022 di repertorio di repertorio, registrato il 21/12/2009 a UU Thiene ai nn. 91, Vol. 9990, in forza di Testamento olografo. Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.  
TESTAMENTO OLOGRAFO del 09/01/2009 protocollo n. VI0009567 Voltura in atti dal 18/01/2010 Repertorio n.: 110022 Rogante: GIANCARLO MURARO Sede: BREGANZE Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 91 del 21/12/2009 TESTAMENTO (n. 606.1/2010)

per la quota di 100/1000, in forza di Atto di Successione (dal 15/08/2011 fino al 27/09/2012), registrato il 10/08/2012 a UU Thiene ai nn. 539 e Columo 990, in forza di Atto di Successione.  
Il titolo è riferito solamente a Beni e aree che identificano i lotti 4 5 6 7 8 e 9.  
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/08/2011 protocollo n. VI0173590 in atti dal 13/08/2012 Registrazione: UU Sede: THIENE Volume: 9990 n: 539 del 10/08/2012 SUCCESSIONE (n. 16747.3/2012)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio è stato originariamente edificato a partire dal 1970, ha subito negli anni minimi interventi di manutenzione ordinaria ma nessun intervento significativo; a maggior chiarimento vedi elencazione delle pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici. Sono state però rilevate delle differenze da quanto autorizzato all'epoca del permesso di costruire con quanto rilevato in sede di sopralluogo, differenze risalenti all'epoca dell'edificazione dell'immobile. Nella sezione "conformità" reputo comunque dover segnalare il costo di una eventuale pratica edilizia per le difformità rilevate precisando che le difformità riguardano l'intero edificio comprese le parti oggi non oggetto della presente. Ai costi tecnici elencati si dovranno aggiungere i costi necessari all'adeguamento sia normativo che edilizio dell'immobile, costi che sarà possibile elencare solamente quando si darà corso all'eventuale sanatoria che coinvolga tutte le proprietà. Preciso inoltre che catastalmente le singole unità sono correttamente censite.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **20/1971** e successive varianti, intestata \_\_\_\_\_, per lavori di Costruzione, rilasciata il 07/06/1971 con il n. 20/1971 di protocollo, agibilità del 03/09/1974 con il n. 20/1971 di protocollo

Condono edilizio N. **2087**, intestata \_\_\_\_\_ per lavori di Costruzione garage in difformità, presentata il 09/04/1986 con il n. 1155/tec/86 di protocollo, rilasciata il 31/05/1994 con il n. 2087 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Garage al piano terra

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera del Consiglio comunale n. 47 del 26/11/2014, l'immobile ricade in zona Zona C1 - espansione residenziale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Da una analisi della documentazione reperita e da quanto riscontrato presso i competenti uffici comunali, l'edificio è stato realizzato in difformità a quanto a suo tempo autorizzato, pertanto non è conforme ai titoli abilitativi, tale problema riguarda l'intero edificio e quindi non solamente i beni oggetto della presente esecuzione ma anche gli altri appartamenti. Per regolarizzare l'aspetto urbanistico/edilizio si deve procedere con una Sanatoria (doppia conformità) che, se a buon fine, deve passare per la risoluzione dei seguenti aspetti tecnici: 1) regolarizzazione delle modifiche interne, modifiche prospettiche, aumento della superficie coperta e del volume; 2) cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale al piano terra; 3) verifica tecnico/amministrativa per l'installazione di ascensore, l'edificio, a più di 3 livelli fuori terra, in caso di regolarizzazione prevede anche tale adeguamento. Il tutto con un notevole investimento economico in termini di pratica edilizia e lavori edili di adeguamento su un immobile poco appetibile di valore modesto e che in ogni caso, dato lo stato di manutenzione (disabitato da alcuni anni) necessita anche di una ristrutturazione e messa a norma degli impianti. Inoltre, solamente la sanzione amministrativa, è indicativamente quantificata in c. 17.000,00€ per tutto l'edificio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Quota parte dell'eventuale Pratica edilizia per sanatoria e/o ripristino (esclusi eventuali oneri): €800,00
- Quota parte della Sanzione amministrativa, indicativamente quantificata in circa: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnici pratica edilizia e tempi per adeguamenti prescritti (almeno circa un anno).

I costi relativi l'intervento di adeguamento normativo, edilizio eventualmente prescritti dalla sanatoria, non è stato possibile quantificarli in quanto si dovrebbe procedere con un particolareggiato computo che sarà possibile fare solamente quando si darà corso alla eventuale pratica di regolarizzazione. Allo stato attuale e a queste condizioni il bene è sicuramente poco appetibile per la vendita, il costo degli interventi risultano essere, molto onerosi e vincolati anche ad altre unità residenziali non coinvolte dalla presente procedura.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

---

tecnico incaricato: arch. Andrea Basso  
Pagina 131 di 138

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHIUPPANO VIA PIOVENE 65

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a CHIUPPANO Via Piovene 65, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 300/1000 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente perizia si trova al piano terra all'interno di un edificio a più unità a quattro piani fuori terra. L'edificio, edificato nei primi anni '70 è ubicato in zona centrale del Comune di Chiuppano, lungo una via di forte comunicazione verso il vicino casello autostradale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,30 e 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 308 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Piovene 65, piano: Terra, intestato derivante da Successione del 19/12/2012  
Coerenze: Mappale 302, 1338, 1348 e 1346 salvo più precis
- foglio 1 particella 308 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 136 mq, rendita 189,64 Euro, indirizzo catastale: Via Piovene 65, piano: Terra, intestato derivante da Successione del 19/12/2012  
Coerenze: Mappale 302, 1338, 1348 e 1346 salvo più precis

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea



Sovrapposizione catastale

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Mappale 308 sub 1 e 6**

L'edificio è composto da un totale di n. 6 appartamenti oltre a due garage e un piano terra porticato destinato a deposito/magazzino. Fanno parte delle dotazioni comuni il vano scale ed un locale al piano terra oltre alla corte condominiale ed i passaggi verso le porzioni di corte esclusiva.

Le unità oggetto della presente sono poste al piano terra lato sud-ovest e sono composte da un magazzino/deposito aperto ed un box/garage posto sul lato nord-ovest dell'edificio. Fa parte del lotto la corte esclusiva di pertinenza al deposito.

**Finiture interne:** Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti sono cls, non ci sono impianti tranne la luce.

**Stato di manutenzione generale:** Il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, i solai intermedi si presume siano in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di tapparelle in PVC oscuranti.

Lo stato complessivo di conservazione riferito alle unità in oggetto da quanto si è potuto constatare possono essere considerate mediocri (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che si ravvisa la necessità di operare lavori di manutenzione straordinaria, oltre la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile, è auspicabile un completo intervento di messa a norma degli impianti.

**ESTERNO** Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si

ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.



Vista generale deposito e Garage



Deposito



Garage

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito sub 1	130,00	x	100 %	=	130,00
Garage	20,00	x	100 %	=	20,00
<b>Totale:</b>	<b>150,00</b>				<b>150,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto: 15/02/2017

Fonte di informazione: Borsa Immobiliare della provincia di Vicenza

Descrizione: Box/garage

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 5.000,00 pari a 250,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto adottando preferibilmente come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Dopo tale premessa, per il caso in esame, data la particolarità del bene e vista la difficoltà di reperire beni comparabili non è stato possibile applicare, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita (almeno 3) realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Dall'analisi di mercato eseguita, non c'è nelle zone limitrofe un valido riferimento inerente il segmento di mercato a cui appartiene il bene da stimare, in questo caso (in buona parte dovuto alla mancanza di beni tipologicamente simili compravenduti nelle vicinanze e vista la particolarità edilizia dell'immobile che manca nel tessuto di riferimento).

E quindi, per quanto sopra esposto nella difficoltà di poter applicare il metodo IVS utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti; si adatterà come metodo di stima quello sintetico comparativo per valori unitari che consiste nell'applicare al metro quadrato di superficie convenzionale calcolata (nel caso di abitazione) o superficie catastale/fondiarie (nel caso di terreno), un valore unitario determinato mediante raffronti con più prezzi applicati in comuni simili per ubicazione e tipologia. La determinazione/rilevazione di tali valori unitari è stata desunta anche da un'analisi puntuale del mercato immobiliare locale (informazioni assunte su siti di vendita immobiliari, nonché dal contatto diretto con Agenzie Immobiliari del Territorio), dal reperimento di beni simili e comparabili, dal manuale di consulenza immobiliare edito da “il Sole 24 Ore” e rilevati anche presso l'osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (che li determina sulla base di reali compravendite).

A conferma di quanto sopra esposto, riporto alcuni annunci immobiliari e dati reperiti, che mi hanno permesso di estrapolare dei dati sufficientemente prudenziali e congrui ai fini della valutazione finale, nonostante siano a volte evidenti differenze in merito al valore del terreno (sul parametro unitario adottato) proposto in vendita.

Valutando i prezzi di mercato, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore

di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore a metro quadrato riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto sia dello scopo dell'attuale stima sia anche della "situazione urbanistica" dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità.

#### Valutazioni:

#### Unità al piano terra composte da deposito e garage e corte esclusiva di pertinenza – identificate al F. 1 mapp. 308 sub 1 e 6

Il valore unitario rilevato dall'indagine di mercato e determinato mediante l'utilizzo dei beni comparabili rilevati valutando e ponderando i singoli dati raccolti, è mediamente pari a € m<sup>2</sup> 180,00 per edifici confrontabili considerati in analoghe condizioni sia di età, manutenzione consistenza e stato, che di ubicazione, considerando anche la particolarità dell'edificio e contorno. Ora, considerando la superficie precedentemente calcolata ne deriva un valore stimato pari a:

Edificio principale (mq 150,0 x 160,00 €/mq) = €24.000,00

**Valore globale pari a €24.000,00**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>24.000,00</b>
-----------------	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 24.000,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 7.200,00</b>
---	-------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Chiuppano, agenzie: di Chiuppano e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati per la ricerca di comparabili

#### 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	posto auto	150,00	0,00	24.000,00	7.200,00
				<b>24.000,00 €</b>	<b>7.200,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione per stato di degrado e abbandono dell'immobile, mancanza di utenze, impianti fuori norma, stato urbanistico/edilizio.	-15% -1.080,00
	<b>1.080,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.120,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 618,00**

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: **€ 2,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.500,00**

data 27/02/2017


 Ordine degli Architetti  
 Pianificatori, Paesaggisti e  
 Conservatori Provincia di Venezia  
 tecnico incaricato  
**ANDREA BASSO**  
 n° 1143