
TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. Gen. Rep. 63/2023

Giudice dr.ssa Maria Antonietta ROSATO
Custode Giudiziario IVG



RAPPORTO DI STIMA

Bene in Velo d'Astico (VI), Via Lago di Sotto civ. 32

LOTTO UNICO

Abitazione ai piani terra, primo, secondo e terzo con corte comune

Tecnico incaricato: Ing. Raffaella Panizzon
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al N. 1172
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 577
C.F. PNZRFL57D49E864O – P.Iva 01763290242

Con studio in Torri di Quartesolo Via Brescia, 33
Telefono: 0444267471
Fax: 0444267471
Email: panizzon@ordine.ingegneri.vi.it
Pec: raffaella.panizzon@ingpec.eu

Giudice dr.ssa Maria Antonietta ROSATO
Custode Giudiziario IVG
Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon
1 di 17

SCHEDA SINTETICA

LOTTO UNICO

Procedura es. imm. n. **63/2023 R.G.**
Udienza ex art. 569 c.p.c. del 27.11.2023

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato
Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon

Diritto pignorato: Piena proprietà per l'intero
Tipologia bene: Abitazione ai piani terra, primo, secondo e terzo con corte comune
Ubicazione: Comune di Velo d'Astico (VI), Via Lago di Sotto civ. 32
Dati Catastali attuali:
C.F. – Comune di Velo d'Astico – Foglio 10
Mappale n. 578 sub 2 – categoria A/3 – consistenza 7,5 vani – R.C. € 387,34 – piani T-1-2-3
Superficie lorda: circa 232 mq
Stato: Scarso
Difformità catastali: Sono presenti alcune lievi difformità
Difformità urbanistico edilizie: Sono presenti alcune lievi difformità
Valore di mercato: € 22.000,00
Valori medi aste precedenti: Non rinvenute notizie utili
Valore di vendita forzata proposto - prezzo base d'asta: € 18.700,00
Vendibilità/appetibilità: Non conosciuta
Possibili interessati: Non noti
Iniziative di vendita: Pubblicità sul sito del Tribunale, Astalegale.net, P.V.P.
Occupazione: Libero da persone
Titolo di occupazione: //
Certificazioni dell'Ufficio Anagrafe: Acquisite (v. All. 5)
A.P.E.: L'immobile risulta essere in Classe Energetica "G"
Problemi particolari – informazioni utili – criticità: Si rilevano alcune criticità

INDICE ALLEGATI

All. 1 – Documentazione fotografica

All. 2 – Documentazione catastale

All. 3 – Titoli Edilizi

All. 4 – Provenienze

All. 5 – Documentazione Ufficio Anagrafe

All. 6 – Ortofoto

All. 7 – Sovrapposizioni stato di fatto

All. 8 – APE e Libretto

All. 9 – Relazione Epurata



QUESITO E GIURAMENTO

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

Il Giudice dr.ssa Maria Antonietta Rosato in data **08.06.2023** ha **nominato** come **esperto stimatore** la sottoscritta ing. Raffaella Panizzon, la quale ha effettuato il **giuramento** di rito in data **09.06.2023** (con firma digitale e invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni), accettando l'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'esperto ha proceduto con le seguenti operazioni peritali:

Controllo della documentazione in atti e successiva compilazione della *check list*

Concordata la data di sopralluogo presso i beni pignorati unitamente al custode giudiziario

Consultazione dei dati ipo-catastali presso l'*Agenzia delle Entrate – Territorio* di competenza (**ex Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari**, mediante *SISTER*) con acquisizione di visure attuali e storiche, planimetrie, mappe, elaborati planimetrici, ecc., e gravami e atti di vario genere (note e/o titoli – trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli – provenienze, ecc..)

Acquisizione dell'atto di provenienza in data 16.06.2023

Richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Velo d'Astico tramite PEC in data 06.07.2023, effettuato in data 19.07.2023

Effettuazione del sopralluogo unitamente al custode giudiziario in data 19.07.2023

Invio all'Ufficio Anagrafe del Comune di Velo d'Astico in data 14.06.2023 della richiesta di aver copia del certificato di residenza storico, del certificato di stato civile, relativi all'esecutato, ricevuti a mezzo PEC il 15.06.2023

Richiesta dei dati delle aggiudicazioni ad Astalegale e risposta in data 02.10.2023

Richiesta degli atti registrati all'Ufficio del Registro (Agenzia delle Entrate) in data 14.06.2023 e risposta in data 16.06.2023

NOTE GENERALI

Si richiamano qui i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

[...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

[...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

[...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici (omissis) per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

Si precisa che non sono state effettuate, o fatte effettuare, **analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o** similari relativamente alla **natura del suolo e del sottosuolo*** propri dell'area di sedime del fabbricato de quo e/o delle aree di pertinenza, ove esistenti, né è stato effettuato un **rilievo celerimetrico** topografico delle aree stesse servendosi di **strumentazione specialistica (stazione totale)**. Se l'immobile è ricompreso in un condominio, si specifica che non sono oggetto di rilievo le parti comuni.

Nel caso di immobile vetusto, seppur dotato di Certificato/Attestato di Abitabilità/Agibilità, potrebbe verificarsi il caso che il bene non rispetti le normative vigenti in materia di tecnica costruttiva, di normativa antisismica, di normativa acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e che vi sia presenza di amianto (occulta e/o visibile).

Da ultimo **non è stata effettuata alcuna verifica statica e/o impiantistica dei fabbricati**, con mera raccolta e allegazione della relativa documentazione tecnica reperita presso i competenti uffici comunali, ove presente.

*Non si hanno né prova né notizia della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, anche in sottosuolo, né della presenza di fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque di ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, né della presenza di amianto.

Le consistenze dei beni sono state ricavate basandosi sulle misure ricavate da un rilievo effettuato sul posto, comparate con quelle riportate negli elaborati grafici approvati e contenuti nelle pratiche edilizie.

La valutazione del bene viene redatta a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura. Si precisa che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene.

Nel caso in cui gli immobili non siano pienamente conformi alle prescrizioni in materia edilizia, urbanistica e catastale, si precisa che gli eventuali adempimenti, oneri e le spese da sostenere per gli adeguamenti necessari e per la regolarizzazione delle difformità eventualmente presenti (segnalate e non nel presente elaborato di stima) sono già stati presi in considerazione nella valutazione del bene e del prezzo a base d'asta, ove possibile.

L'ammontare degli oneri per le eventuali regolarizzazioni, nel caso di cui sopra, deve intendersi indicativo e contestualizzato nel presente rapporto di stima.

Infine, si precisa che tutti gli allegati costituiscono parte integrante del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura, non potendo essere impiegati per altri scopi.



RAPPORTO DI STIMA

(ex art. 568 c.p.c. e art. 173 bis d.a. c.p.c.)

Bene in Velo d'Astico (VI)

Via Lago di Sotto civ. 32

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Piena Proprietà per la quota complessiva di **1000/1000** relativamente ad un'**abitazione ai piani terra, primo, secondo e terzo**, ubicata in Comune di Velo d'Astico, in Via Lago di Sotto civ. 32, con accesso da stradina, su proprietà di terzi, sfociante nella **corte comune** m.n. 578.

Caratteristiche zona: Zona centrale – centro abitato del paese

Caratteristiche zone limitrofe: Zone residenziali

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



Ortofoto con individuazione dei beni nel loro complesso



Sovrapposizione ortofoto – mappa catastale – beni nel loro complesso

1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati Catastali attuali

C.F. – Comune di Velo d’Astico – Foglio 10

Mappale n. 578 sub 2 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 7,5 vani – superficie catastale totale 226 mq – superficie catastale totale escluse aree scoperte 226 mq – R.C. € 387,34 – piani T-1-2-3 – Via Lago di Sotto snc – intestato a _____ per la quota di 1/1 di proprietà in separazione dei beni.

Non è presente l’elaborato planimetrico.

Il bene insiste sull’area, parte della quale costituisce corte comune, identificata catastalmente come segue:

C.T. – Comune di Velo d’Astico – Foglio 10

Mappale n. 578 – Ente Urbano di 222 mq

Coerenze

Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO, il **m.n. 578 confina con:** mm.nn. 579-1053, m.n. 723, mm.nn. 1117-228, m.n. 579 (salvo i più precisi).

1.2. STORIA CATASTALE

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il m.n. 578 (Ente Urbano con superficie di 222 mq):

- all'impianto meccanografico del 31.03.1974 compariva FR DIV SUB di 222 mq;
- con VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 28.05.2009 Pratica n. VI0189685 in atti dal 28.05.2009 (n. 1895.1/2009), il m.n. 578 varia qualità in ente urbano.

Da visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il m.n. 578/2 deriva:

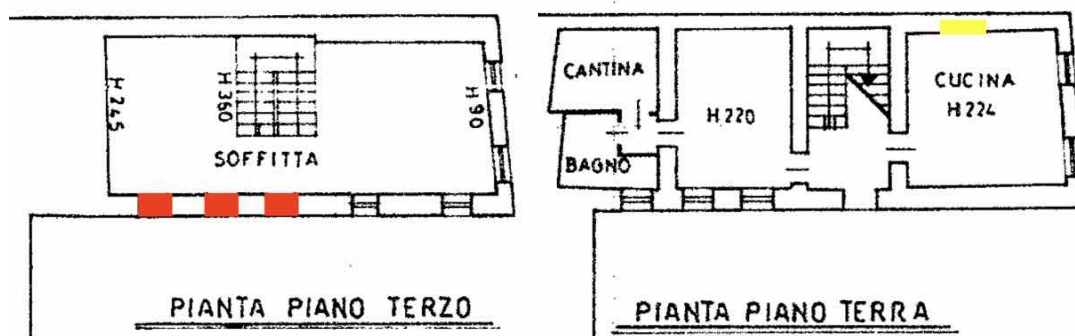
- dalla COSTITUZIONE del 17.06.1989 Pratica n. 12076 in atti dal 16.01.2002 (n. 6219.1/1989);
- dalla Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.3. CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra la planimetria catastale e quanto rilevato in sede di sopralluogo si evidenzia che non sono presenti tre fori finestra, rappresentati nella planimetria catastale al piano terzo/soffitta. Inoltre, al piano terra è presente un'armatura ad incasso in corrispondenza della parete nord della cucina.

Tali difformità non determinano la variazione della rendita catastale dell'immobile e, pertanto, non si rende necessaria la predisposizione di una planimetria catastale di aggiornamento.

Nota: L'elenco sopra riportato è puramente indicativo e non esaustivo, così come le rappresentazioni grafiche.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Si tratta di un'abitazione terra-cielo ai piani terra, primo, secondo e terzo, sita in Via Lago di Sotto civ. 32, in Comune di Velo d'Astico.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, cucina, soggiorno, cantina e bagno al piano terra, due camere al piano primo, due camere al piano secondo e soffitta al piano terzo. L'accesso avviene

attraverso una stradina su area di proprietà di terzi (m.n. 723), sfociante nella corte comune identificata con il m.n. 578.

I locali che compongono l'unità abitativa presentano pavimento in mattonelle di seminato al piano terra, di grès nel bagno e di tavolato di legno nelle camere e nella soffitta.

Le pitture sono al civile. Il bagno presenta rivestimento in mattonelle di grès non a tutta altezza. L'angolo cottura è dotato di paraschizzi in piastrelle.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, riparati da persiane in legno. I serramenti interni sono impiallacciati.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas metano. I radiatori sono in metallo.

Le altezze rilevate sono variabili da circa 2,21 m a circa 2,40 m (sotto tavolato).

Esternamente, è presente la **corte comune** (BCNC m.n. 578 sub 3) su cui è possibile parcheggiare. Tuttavia, come riportato nell'atto di compravendita del notaio dr. Renato Facchin in data 18.05.2006 rep. 10701: "[...] L'acquirente dichiara di essere a conoscenza che il fabbricato dal medesimo acquistato trae accesso da una stradina sfociante poi in corte comune e a tal fine si obbliga a parcheggiare la propria auto solamente davanti alla propria abitazione senza essere d'intralcio per coloro che devono accedere a detta corte comune."

Si segnala inoltre che la stradina per raggiungere la corte comune è posizionata su parte del m.n. 723, di proprietà di terzi.



cucina



soggiorno



cantina



bagno



camera piano primo



camera piano primo



camera piano secondo



camera piano secondo



soffitta piano terzo



Il bene in oggetto sviluppa complessivamente una **superficie lorda** pari a circa 232 mq.

Al momento del sopralluogo i beni si trovavano in uno **stato di conservazione scarso**.

L'immobile risulta essere in Classe Energetica "G".

3. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il bene risultava essere libero da persone.

Nota: L'Ufficio del Registro di competenza ha comunicato in data 16.06.2023 che, a nome dell'esecutato, non risultano contratti di locazione e/o comodato in essere registrati presso l'Ufficio di Valdagno (Arzignano e Schio).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'ispezione ipotecaria ordinaria (nominativa riferita all'esecutato _____) relativa al periodo informatizzato dal 05.03.1998 alla data del 04.09.2023, è stata effettuata presso la C.RR.II. di Schio, in data 05.09.2023.

4.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Non risultano**

4.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Non risultano**

4.3. Atti di asservimento urbanistico: **Non risultano**

4.4. Altre limitazioni d'uso: **Non risultano**

4.5. Iscrizioni:

- **ISCRIZIONE contro** in data **30.05.2006** ai nn. **6631 RG/1319 RP** derivante da *IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO* rep. 10702/2592 del 18.05.2006 a firma del notaio dr. Renato Facchin.

A favore di

e contro

Somma capitale: € 110.000,00

Somma iscritta: € 220.000,00

Durata: 20 anni

Beni colpiti: Comune di Velo d'Astico, C.F. Fog. 10 m.n. 578/2.

4.6. Pignoramenti:

- **TRASCRIZIONE contro** in data **09.02.2011** ai nn. **1285 RG/951 RP** derivante da *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI* rep. 2779 del 28.12.2020 a firma dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza.

A favore di

contro

Beni colpiti: Comune di Velo d'Astico, C.F. Fog. 10 m.n. 578/2.

- **TRASCRIZIONE contro** in data **14.03.2013** ai nn. **2632 RG/1916 RP** derivante da *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI* rep. 585 del 06.02.2023 a firma dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza.

A favore di

contro

Beni colpiti: Comune di Velo d'Astico, C.F. Fog. 10 m.n. 578/2.

4.7. Altri oneri: **Non risultano**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non si tratta di condominio.

5.2. PROBLEMI PARTICOLARI – INFORMAZIONI UTILI – CRITICITÀ

A seguito del sopralluogo effettuato si segnala la presenza di **numerose e pesanti infiltrazioni** provenienti dalla copertura, che interessano in particolare il piano secondo e terzo, ma anche gli altri. Gli esiti delle infiltrazioni presenti al momento del sopralluogo denotano un ingresso d'acqua meteorica che ha determinato, in alcuni punti, il **rigonfiamento dei controsoffitti con possibili stacchi e cadute**. Si ritiene pertanto necessario che l'aggiudicatario effettui un intervento indifferibile per arginare il fenomeno rilevato.

Inoltre, si segnala lo **scivolamento di coppi** verso il m.n. 723, non oggetto di esecuzione e proprietà di terzi. Tali criticità sono state evidenziate altresì dal Custode Giudiziario all'interno della relazione di primo accesso. Sentita la scrivente, l'IVG si è già attivato, per sicurezza, per delimitare la zona sottostante ai coppi scivolati con nastro da cantiere e con apposizione di cartello di pericolo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. ATTUALI PROPRIETARI

Il signor _____ risulta essere proprietario dell'**intero** in forza di **atto di compravendita** del notaio dr. Renato Facchin in data 18.05.2006 **rep. 10701**, trascritto presso la C.RR.II. di Schio il 30.05.2006 ai nn. 6630 RG/4444 RP.

Nell'atto in questione, tra il resto, è riportato quanto segue:

- I signori _____ quali comproprietari in comunione legale dei beni, vendono e trasferiscono al signor _____ che accetta e acquista [...] la piena ed esclusiva proprietà di una casa d'angolo ad uso civile abitazione, completamente arredata [...].
- Il prezzo, comprensivo degli arredi [...], è stato convenuto in complessivi euro 77.000,00, che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia pertanto corrispondente quietanza a saldo con rinuncia al diritto d'ipoteca legale.
- Gli immobili oggetto del presente atto sono pervenuti alla parte venditrice in forza di atto di compravendita di data 06.02.2004 rep. 5048 del notaio dr. Renato Facchin di Schio, ivi registrato il 03.03.2004 al n. 696 serie 1T e ivi trascritto il 03.03.2004 ai nn. 2736/2067 [...].
- [...] L'acquirente dichiara di essere a conoscenza che il fabbricato dal medesimo acquistato trae accesso da una stradina sfociante poi in corte comune e a tal fine si obbliga a parcheggiare la

propria auto solamente davanti alla propria abitazione senza essere d'intralcio per coloro che devono accedere a detta corte comune.

- La parte venditrice [...] dichiara che la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 01.09.1967. Dichiara inoltre che, per detto immobile, è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Velo d'Astico una concessione edilizia per il ricavo di un w.c. in data 10.03.1987 n. 4297 di prot., e che è stata presentata denuncia di inizio attività protocollata del medesimo Comune in data 17.01.2003 n. 313 con relativa integrazione della documentazione presentata il giorno 11.03.2003. Precisa, inoltre, che il Comune di Velo d'Astico, con lettera del giorno 11.03.2003 n. 1656/03-1726 di prot., ha preso atto dell'esecuzione delle opere di cui alla denuncia di inizio attività sopra descritta, e che successivamente con dichiarazione di data 13.06.2003 il Direttore dei Lavori geom. _____ ha dichiarato che i lavori sono stati iniziati in data 11.03.2003 e ultimati in data 12.06.2003. Dichiara poi che, ai sensi del quarto comma dell'art. 25 del DPR 380/2001, si è attestata la richiesta di agibilità della civile abitazione oggetto del presente atto, come risulta dalla certificazione del responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Velo d'Astico di data 28.07.2003 n. 4096/2003. Dichiara infine che, a detto immobile, non sono state apportate modifiche tali da richiedere provvedimenti autorizzativi, garantendone pertanto la **piena regolarità sotto il profilo delle norme urbanistiche ed edilizie**, e che lo stesso non ha dato luogo per tale titolo a provvedimenti sanzionatori, né in particolare ad irrogazione di sanzioni pecuniarie e che, in genere, è **liberamente commerciabile** ai sensi delle vigenti disposizioni in materia edilizia ed urbanistica.

6.2. CERTIFICAZIONI UFFICIO ANAGRAFE

Per il dettaglio vedere All. 5.

6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI

Al signor _____ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni e alla signora _____ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni, il bene pervenne in forza di **atto di compravendita** a rogito del notaio dr. Renato Facchin **del 06.02.2004 rep. 5048**, trascritto presso la C.RR.II. di Schio il 03.03.2004 ai nn. 2736 RG/2067 RP.

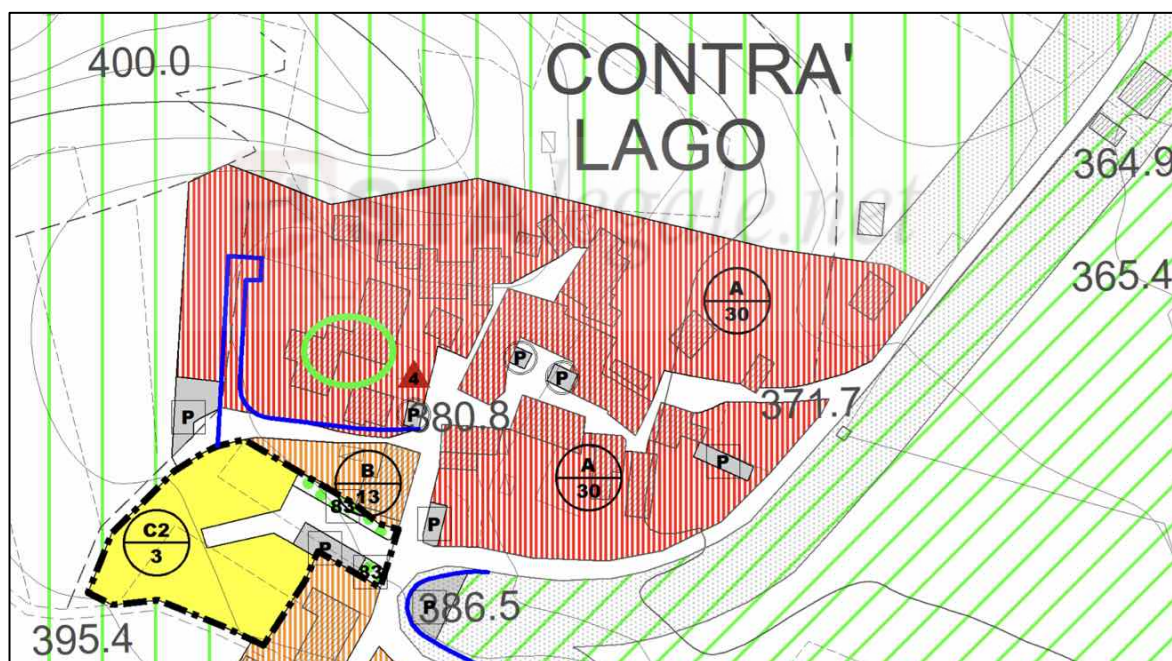
Al signor _____ per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, il bene pervenne in forza di **atto di compravendita** a rogito del notaio dr. Gianluca Rosa **del 30.09.2002 rep. 23664**, trascritto presso la C.RR.II. di Schio il 04.10.2002 ai nn. 10355 RG/7404 RP.

Alle signore _____ per la quota di 1/3 del diritto di proprietà,
 _____ per la quota di 1/3 del diritto di proprietà,
 _____ per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, il bene
 pervenne in forza della successione del padre signor _____ apertasi a Velo d'Astico
 in data 05.07.1958 (denuncia n. 98 vol. 446 Ufficio del Registro di Schio) e successiva riunione di
 usufrutto (per 1/3) avvenuta a seguito della morte dell'usufruttuaria parziale signora _____

Per tutto quanto qui non espressamente riportato, si fa rimando agli atti sopra richiamati.

7. ZONA URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico in vigore, i beni oggetto di stima ricadono in "ZTO A – Centro Storico" (art. 9 delle Norme Tecniche Operative) del Piano degli Interventi approvato del Comune di Velo d'Astico.



8. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di Accesso agli atti all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Velo d'Astico, trasmessa tramite PEC in data 06.07.2023, le pratiche messe a disposizione dal suddetto ufficio in data 19.07.2023 sono le seguenti:

- **Concessione Edilizia n. 862 prot. 4297** rilasciata in data 10.03.1987 alla signora _____ per lavori di RICAVO DI UN WC, a seguito di domanda presentata in data 02.09.1986.
- **P.E. n. 273/03 – DIA prot. 313** presentata in data 17.01.2003 dal signor _____ per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA E CREAZIONE DI UN BAGNO AL PIANO

PRIMO. **Nota:** L'ULSS si espresse con parere negativo alla creazione di tale servizio igienico per insufficiente altezza del locale. Pertanto, il progettista, geom. Zordan Mariano, con lettera di integrazione del 11.03.2003, ha adeguato la DIA escludendo dai lavori la creazione del servizio igienico. L'agibilità è stata in seguito attestata dal Comune di Velo d'Astico in data 28.07.2003 prot. 4096/2003.

8.1. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dal confronto tra l'ultimo progetto approvato e quanto rilavato in sede di sopralluogo si evidenzia unicamente la mancata rappresentazione dell'armadiatura a muro, all'interno della parete nord della cucina, lieve difformità che non necessita di sanatoria.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Criterio di Stima

Si premette che non sono stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di fabbricati con caratteristiche simili, stipulati nella zona, appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori di un massimo 6 mesi/1 anno, utilizzabili al fine dell'applicazione del metodo dei "comparabili" (M.C.A.) dettati dagli "I.V.S." (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione) – Ispezione n. T163602 del 05.09.2023.

La valutazione viene fatta, pertanto, considerando il più probabile **valore di mercato**, ottenuto con il metodo di stima per confronto di immobili simili immessi recentemente sul mercato e/o recentemente compravenduti, unitamente alle informazioni assunte presso alcuni operatori immobiliari della zona.

In particolare, è stato rinvenuto un annuncio di vendita del 29.09.2023, relativo ad un immobile ricadente nel medesimo Comune, con caratteristiche simili al bene oggetto di stima, avente una superficie di poco superiore, valutato a corpo per le condizioni del fabbricato che necessita di essere ristrutturato, parimenti al bene in oggetto.

Alla luce delle ricerche di mercato effettuate, si ritiene che la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento venga fatta "a corpo".

NOTA: Si precisa che la valutazione del bene comprende il valore dell'area di sedime del fabbricato, delle aree comuni interne ed esterne, impianti fissi, sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli, ecc...

Fonti di informazione

Sono stati consultati i dati dei siti on-line: borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it, casa.it, idealista.it e unicreditsubitocasa.it. Si sono altresì consultati i dati forniti da Astalegale.net, le fonti del Catasto, il sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Vicenza e il Portale delle Vendite Pubbliche.

Consistenze degli Immobili

La consistenza dei beni è stata computata sulla scorta delle planimetrie catastali, dell'ultimo progetto approvato e dei rilievi effettuati sul posto.

Consistenze Lorde

Destinazione	Sup. Lorda mq
Piano terra	79,00
Piano primo	51,00
Piano secondo	51,00
Piano terzo-soffitta	51,00
TOTALE abitazione ai piani terra, primo, secondo e terzo	232,00

VALUTAZIONE DI STIMA

Destinazione	Sup. Lorda mq	Valore di mercato a corpo €
Abitazione ai piani terra, primo, secondo e terzo	232,00	22.000,00
VALORE DI MERCATO a corpo		€ 22.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per eventuali oneri di regolarizzazioni, anche non segnalate nella presente relazione	€ 3.300,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	come per legge
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	come per legge

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova e al lordo di ogni altro onere previsto per legge e nei provvedimenti della Procedura **€ 18.700,00**
 è di circa:

PREZZO BASE D'ASTA arrotondato a: € 18.700,00

Giudizio di vendibilità: Non conosciuta

Possibili interessati: Non noti

Forme di pubblicità: Pubblicità sul sito del Tribunale di Vicenza, Astalegale.net, P.V.P.

Torri di Quartesolo, 11 Ottobre 2023

Lo stimatore
ing. Raffaella Panizzon

Giudice dr.ssa Maria Antonietta ROSATO
Custode Giudiziario IVG
Esperto Stimatore ing. Raffaella Panizzon
17 di 17