



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 224/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTESA SANPAOLO S.P.A.

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

GIUDICE:  
dott. MARIALUISA NITTI

CUSTODE:  
I.V.G. VICENZA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:  
**geom. RICCARDO ZONTA**

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



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 224/2023

# LOTTO 1

## SCHEDA SINTETICA ED INDICE

**INTESA SANPAOLO S.P.A.** (*Creditore procedente*)

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

**Bene** (*cfr paragr.1*): abitazione affiancata di corte.

**Ubicazione** (*cfr paragr. 1*): Santorso VI via Timonchio, 24.

**Stato** (*cfr pag. 17*): sufficiente.

**Dati Catastali attuali** (*cfr parag. 1*): Comune di Santorso CF Foglio 13 m.n. 536 sub. 3 (autorimessa) e sub. 4 (abitazione).

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

**Situazione urbanistico/edilizia** (*cfr parag. 8*): difformità urbanistiche regolarizzabili, costo € 2.000,00; difformità catastali regolarizzabili, costo € 600,00.

**Valore di stima** (*cfr paragr. 9*): valore di mercato: € 44.200,00; valore di vendita giudiziaria: € 37.500,00.

**Valore mutuo** (*cfr paragr. 4.2.1/all. H*): importo ipoteca € 289.600,00; importo capitale: € 144.800,00.

**Vendibilità** (*cfr pag. 17*): sufficiente.

**Pubblicità** (*cfr pag. 17*): sito Internet di Astalegale e Aste On Line.

**Occupazione** (*cfr paragr. 3*): occupato dall'Esecutato.

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

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

**APE** (*cfr pag. 15*): sì, a cura dell'Esperto.

### ALLEGATI

A - Visure catastali attuali e storiche

B - Estratto di mappa scala 1:2000

C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari

D - Documentazione fotografica

E - Planimetrie catastali

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

G – Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato Civile

H - Ispezioni ipotecarie

I – Compravendita notaio Giovanni Carraro rep. 29974; Compravendita notaio Rosa Gianluca rep. 27055

L – Titoli e documentazione di progetto

M – Estratto di P.I.

N - Planimetria urbanistica e catastale dello stato reale dei luoghi

O - Dati utilizzati per la stima

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

Q - Verifica esistenza contratti di locazione/comodati





TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 224/2023

## LOTTO 1

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

**A** abitazione affiancata di corte da cielo a terra a SANTORSO via Timonchio, 24, della superficie commerciale di **205,36** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### FORMULAZIONE DEL QUESITO

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

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

In primo luogo si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente all'ultimo atto inter-vivos derivativo od originario precedente il ventennio.

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

In terzo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato per cui lo stesso viene acquisito dall'Esperto.

#### INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

*(Allegato A - Visure catastali attuali e storiche)*

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

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

*(Allegato E - Planimetrie catastali)*

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti, nelle ore pomeridiane di Giovedì 30 Novembre 2023 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Santorso, alla presenza dell'Esecutato e del Custode incaricato.

La valutazione è riferita al giorno stesso della visita sul luogo.

Il comune di Santorso (circa 5.500 abitanti), sorge a Nord-Ovest della provincia di Vicenza, a circa 30 km dal Capoluogo, inserito in "Zona sismica 2" (Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti - deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021) sulla viabilità della SP 46 Vicenza - Schio e SP 350. Confina con i comuni di Piovene Rocchette, Schio, Velo d'Astico, Zanè dove non manca ogni tipo di servizio. Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti a circa 1.800 m a Ovest dalla sede municipale, in via Timonchio, 24, ad una quota di circa 230,00 m s.l.m.m. ed a circa 110 m ad Est del Torrente Timonchio che scorre pressoché alla stessa quota.

**Si evidenzia che l'Estratto di Mappa relativo al m.n. 536 riporta i seguenti errori:**

- **inversione di campitura fabbricati/terreno;**
- **mancato aggiornamento sagoma area scoperta come da mappa storica (cfr All. B);**



**- mancanza del numero mappale 539 sul relativo fabbricato adiacente.**

**In data 20/12/2023 è stata inviata segnalazione al Contact Center dell'Agenzia delle Entrate - Territorio.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 536 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: via Timonchio , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 06/03/1986 in atti dal 30/10/1999 MODIFICHE INTERNE; CLS (n. 3510/1986).  
Coerenze: dell'intero m.n. 536 da Nord in senso NESO: m.n. 521, 246, 1587, 2542, 252, 253, 250 salvo più esatti.
- foglio 13 particella 536 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: via Timonchio, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 06/03/1986 in atti dal 30/10/1999 MODIFICHE INTERNE; CLS (n. 3510/1986).  
Coerenze: dell'intero m.n. 536 da Nord in senso NESO: m.n. 521, 246, 1587, 2542, 252, 253, 250 salvo più esatti.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1968.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>205,36 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>€. 44.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 37.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/12/2023</b>

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

*(Allegato G – Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato Civile)*

*(Allegato Q - Verifica esistenza contratti di locazione/comodati)*

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

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*(Allegato H - Ispezioni ipotecarie)*

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



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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/03/2010 a firma di notaio Renato Facchin ai nn. 16132/6647 di repertorio, iscritta il 08/04/2010 a Schio ai nn. 3525/633, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 289.600,00.

Importo capitale: € 144.800,00.

Durata ipoteca: 26 anni e 6 mesi.

Sezione D: Ipoteca di secondo grado, a seguito dell'iscrizione di data 3 Febbraio 2004 ai nn. 1184/214, a favore della stessa Banca, per l'importo di Euro 260.000,00, di cui Euro 130.000,00 per capitale a seguito dell'atto di mutuo in data 26 Gennaio 2004 al n. 27.056 di repertorio del dott. Gianluca Rosa notaio in Piovene Rocchette.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza ai nn. 2952/2023 di repertorio, trascritta il 28/06/2023 a Schio ai nn. 6756/5193, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è in condominio.

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

(Allegato I – Compravendita notaio Giovanni Carraro rep. 29974; Compravendita notaio Rosa Gianluca rep. 27055)



## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/01/2004), con atto stipulato il 26/01/2004 a firma di notaio Rosa Gianluca ai nn. 27055/6523 di repertorio, trascritto il 03/02/2004 a SCHIO ai nn. 1183/846.

Si evidenzia che l'atto di compravendita citato, contiene anche la quota di 1/3 del m.n. 254 di are 3.16 (orto pertinenziale - successivamente oggetto di frazionamento del 09/06/2004 n. VI0136156, divisione del 02/11/2004 rep. 136105 notaio Carraro Massimo e vendita del 04/04/2017 rep. notaio Carraro Giulio) e la quota di 1/3 del m.n. 1078 di are 0.17 (porzione di strada di accesso) rimasta in proprietà dell'Esecutato ma non oggetto della presente procedura esecutiva.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 26/01/2004), con atto stipulato il 26/01/1968 a firma di notaio Giovanni Carraro ai nn. 29974 di repertorio, trascritto il 14/02/1968 a SCHIO ai nn. 731/644.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

*(Allegato L – Titoli e documentazione di progetto)*

*(Allegato M – Estratto di P.I.)*

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **126/66-68**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione e sopraelevazione di un fabbricato , rilasciata il 05/04/1968 con il n. 126/66-68 di protocollo

Permesso di Abitabilità N. **86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione e sopraelevazione, agibilità del 06/07/1970 con il n. 86 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio L.S. 47/85) N. **1683/tec/86 00**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Mod. A - costruzione veranda e poggiolo; Mod. C - modifiche prospettiche , presentata il 24/03/1986 con il n. 1683/tec/86 00 di protocollo, rilasciata il 12/02/1996 con il n. N. 1075 di registro di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera D.C.C. N. 15 del 26/04/2022 - 4a Variante al Piano degli Interventi, l'immobile ricade in zona Z.T.O. di tipo "A" - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme Tecniche - Elaborato 7 - P.I. Variante n. 4.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

*(Allegato N - Planimetria urbanistica e catastale dello stato reale dei luoghi)*

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO TERRA: diverso utilizzo dei locali da corridoio a zona cottura, da ripostiglio a lavanderia e bagno, da cantina a soggiorno); divisione interna del



ripostiglio per ricavo di un bagno; eliminazione gradini di accesso tra corridoio e cantina; costruzione parete all'interno della cantina; chiusura dei fori finestre in cantina. PIANO PRIMO: modifiche interne, chiusura finestra parete Est soggiorno (camera). PIANO SECONDO: modifiche interne, chiusura finestra parete Est camera Nord e apertura finestra a Nord; spostamento finestra bagno (normativa di riferimento: Piano degli Interventi Variante 4 - Norme Tecniche. )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dell'utilizzo del piano terra come da elaborati allegati alla C.E. in Sanatoria; Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA postuma) per le difformità al piano terra, primo e secondo.

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA postuma: €1.560,00
- Diritti di segreteria CILA: €30,00
- Segnalazione Certificata di Agibilità: €350,00
- Diritti segreteria agibilità: €60,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni..

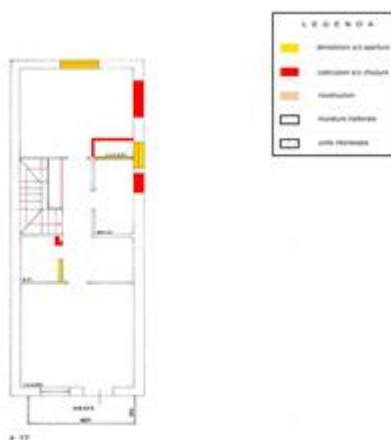
Il rilievo in data 24/03/1986 prot. n. 1683, allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1075 di registro, non riporta quote planimetriche ed altimetriche.



Planimetria urbanistica dello stato reale dei luoghi PT



Planimetria urbanistica dello stato reale dei luoghi P1





## Planimetria urbanistica dello stato reale dei luoghi P2

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO TERRA: diverso utilizzo dei locali (da corridoio a zona cottura, da ripostiglio a lavanderia e bagno, da cantina a soggiorno); divisione interna del ripostiglio per ricavo di un bagno; eliminazione gradini di accesso tra corridoio e cantina; costruzione parete all'interno della cantina; chiusura dei fori finestre in cantina; diverse altezze interne da 2,70 m a 2,31-2.00 m. PIANO PRIMO: modifiche interne e forometrie Nord. PIANO SECONDO: modifiche interne, chiusura finestra parete Est camera Nord e apertura finestra a Nord; spostamento finestra bagno (normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate - Territorio.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dell'utilizzo del piano terra come da planimetrie catastali; DOCFA per denuncia di variazione catastale relativamente alle modifiche interne ed esterne del piano terra, primo e secondo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA per denuncia di variazione catastale: €550,00
- Diritti catastali DOCFA (n. 1 planimetria): €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

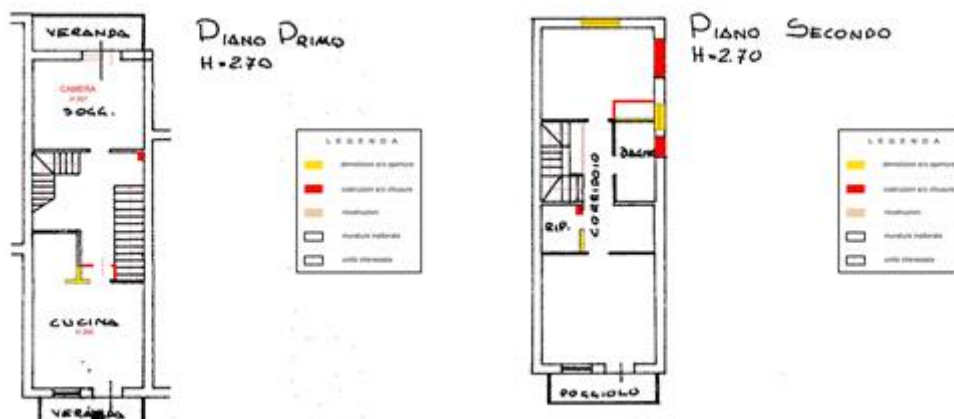


Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi PT



Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi PT





Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi P1

Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi P2

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano degli Interventi Variante 4)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: ALTA**

Conformità tecnica impiantistica:

Il sopralluogo ha potuto constatare la necessità di verificare e regolarizzare globalmente gli impianti da parte di personale specializzato (normativa di riferimento: vigente). Non risulta installato nessun impianto fisso di climatizzazione invernale e/o estiva. I corpi radianti sono stati in gran parte asportati. Sono presenti tubazioni dell'acqua calda sanitaria (ACS) non coibentate e cavi elettrici "volanti".

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

Costi di regolarizzazione:

- Non si è in grado di stabilire i costi per la sistemazione degli impianti. Gli oneri relativi, oltreché essere stati considerati nella vetustà globale, rientrano nella riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

BENI IN SANTORSO VIA TIMONCHIO, 24



## ABITAZIONE AFFIANCATA DI CORTE DA CIELO A TERRA

DI CUI AL PUNTO A

**abitazione affiancata di corte da cielo a terra** a SANTORSO via Timonchio, 24, della superficie commerciale di **205,36** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

### FORMULAZIONE DEL QUESITO

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

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

In primo luogo si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente all'ultimo atto inter-vivos derivativo od originario precedente il ventennio.

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

In terzo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato per cui lo stesso viene acquisito dall'Esperto.

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

*(Allegato A - Visure catastali attuali e storiche)*

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

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

*(Allegato E - Planimetrie catastali)*

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti, nelle ore pomeridiane di Giovedì 30 Novembre 2023 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Santorso, alla presenza dell'Esecutato e del Custode incaricato.

La valutazione è riferita al giorno stesso della visita sul luogo.

Il comune di Santorso (circa 5.500 abitanti), sorge a Nord-Ovest della provincia di Vicenza, a circa 30 km dal Capoluogo, inserito in "Zona sismica 2" (Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti - deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021) sulla viabilità della SP 46 Vicenza - Schio e SP 350. Confina con i comuni di Piovene Rocchette, Schio, Velo d'Astico, Zanè dove non manca ogni tipo di servizio. Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti a circa 1.800 m a Ovest dalla sede municipale, in via Timonchio, 24, ad una quota di circa 230,00 m s.l.m.m. ed a circa 110 m ad Est del Torrente Timonchio che scorre pressoché alla stessa quota.

**Si evidenzia che l'Estratto di Mappa relativo al m.n. 536 riporta i seguenti errori:**

- **inversione di campitura fabbricati/terreno;**
- **mancato aggiornamento sagoma area scoperta come da mappa storica (cfr All. B);**
- **mancanza del numero mappale 539 sul relativo fabbricato adiacente.**

**In data 20/12/2023 è stata inviata segnalazione al Contact Center dell'Agenzia delle Entrate - Territorio.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:



- foglio 13 particella 536 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 22,31 Euro, indirizzo catastale: via Timonchio , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 06/03/1986 in atti dal 30/10/1999 MODIFICHE INTERNE; CLS (n. 3510/1986).  
Coerenze: dell'intero m.n. 536 da Nord in senso NESO: m.n. 521, 246, 1587, 2542, 252, 253, 250 salvo più esatti.
- foglio 13 particella 536 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: via Timonchio, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 06/03/1986 in atti dal 30/10/1999 MODIFICHE INTERNE; CLS (n. 3510/1986).  
Coerenze: dell'intero m.n. 536 da Nord in senso NESO: m.n. 521, 246, 1587, 2542, 252, 253, 250 salvo più esatti.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1968.



Ubicazione geografica del comune di Santorso



Ubicazione dell'immobile - Santorso via Timonchio, 24

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Confina con i comuni di Piovene Rocchette, Schio, Velo d'Astico e Zanè). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





interessate da umidità in parte rivestite con piastrelle ed in parte perline in legno, intonaco e tinteggiatura su soffitti con impianti solo in parte eseguiti sottotraccia. Le porte interne sono in legno tamburato e/o con inserto in vetro; il "garage" è dotato di basculante in acciaio verniciato. Non esiste impianto fisso di riscaldamento.

**Tutti i locali sono privi di luce e aria diretta dall'esterno - non esistono finestre.**

Il vano scala, con gradini in marmo e corrimano in legno, collega l'entrata al piano terra con il corridoio al piano primo (*cfr foto 18*).

**PIANO PRIMO**

Catastalmente e urbanisticamente il piano primo è composto da un corridoio/disbrigo che distribuisce verso un soggiorno ed una cucina, entrambe con accesso ad una veranda; al momento del sopralluogo il soggiorno è utilizzato a camera (*cfr foto 19-25*).

Le finiture interne vedono pavimentazioni in piastrelle di monocottura o grés, pareti intonacate in parte rivestite in perline in legno, intonaco e tinteggiatura su soffitti con impianti eseguiti sottotraccia. Le porte interne sono in legno tamburato e/o con inserto in vetro, i serramenti esterni sono in legno completi di vetro singolo e avvolgibili in pvc. Le verande sono state montate sui balconi e risultano costituite da telaio in alluminio con porzioni apribili complete di vetro singolo (retinato sulla parte inferiore).

Esiste un impianto termico con distribuzione sottotraccia ma **risultano asportati sia i radiatori ed il generatore precedentemente collocato all'interno di una nicchia sopra il caminetto presente in cucina** (*cfr foto 23*).

Attraverso una scala a giorno si accede al piano secondo (*cfr foto 26, 27*).

**PIANO SECONDO**

Il piano secondo è composto da un corridoio/disbrigo che distribuisce verso un bagno accessoriato con vasca, bidet, tazza w.c. e lavabo su mobiletto (personale) e due camere, una delle quali con accesso al poggiolo Sud (*cfr foto 28-33*).

Le finiture interne vedono pavimentazioni in piastrelle di monocottura o grés, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con impianti eseguiti sottotraccia. Le porte interne sono in legno tamburato e/o con inserto in vetro, i serramenti esterni sono in legno completi di vetro singolo e avvolgibili in pvc.

Esiste un impianto termico con distribuzione sottotraccia ma **risultano asportati sia i radiatori (in gran parte) ed il citato generatore.**

**AREA SCOPERTA**

Il fabbricato è posto in aderenza su due lati (Est ed Ovest) con fabbricati di altra proprietà; il terzo lato è sul confine Nord ed il quarto coincide con il fronte Sud il quale prospetta su un'area contornata su tre lati da un muro di cinta nel quale è stato ricavato un passaggio carraio dotato di portone in ferro ed un passaggio pedonale. L'area ha una pavimentazione in calcestruzzo con una porzione in monocottura o grés nella quale è possibile il parcheggio di un'auto (*cfr foto 03, 08, 09*).



Veduta da Sud



Veduta da Sud-Est





Veduta da Sud-Ovest



Veduta da Nord-Ovest

CLASSE ENERGETICA:

[341,05 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 137929/2023 registrata in data 19/12/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage PT h 2,40 m	21,31	x	50 %	=	10,66
Portico PT h 2,40 m	3,60	x	35 %	=	1,26
Accessori PT h 2,40 m	50,02	x	60 %	=	30,01
Entrata e scala PT h 2,40 m	10,29	x	100 %	=	10,29
Abitazione P1 h 2,70 m	69,04	x	100 %	=	69,04
Verande Nord e Sud P1	12,12	x	60 %	=	7,27
Abitazione P2 h 2,70 m	75,21	x	100 %	=	75,21
Balcone P2	5,40	x	30 %	=	1,62
<b>Totale:</b>	<b>246,99</b>				<b>205,36</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/03/2019



Fonte di informazione: Rep. n. 2779 notaio Carraro Giovanna  
 Descrizione: abitazione al piano terra su due piani oltre il piano terra e deposito  
 Indirizzo: Santorso via Murello, 21 Foglio 13 mm.nn. 63 e 2426  
 Superfici principali e secondarie: 135  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 39.000,00 pari a 288,89 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 12/04/2019  
 Fonte di informazione: Rep. n. 2867 notaio Carraro Giovanna  
 Descrizione: abitazione ai piano primo e secondo con ingresso al PT e autorimessa e vano accessorio al PS1  
 Indirizzo: Santorso via Marzari, snc Foglio 13 m.n. 284 sub. 3 e 5  
 Superfici principali e secondarie: 181  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 64.000,00 pari a 353,59 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 02/03/2020  
 Fonte di informazione: Rep. n. 33678 notaio Francesco De Stefano  
 Descrizione: porzione di fabbricato residenziale su tre livelli e autorimessa, già adibito a stalla e fienile con portico su due livelli  
 Indirizzo: Santorso via della Stamperia, Foglio 13 m.n. 2066 sub. 1 e 2  
 Superfici principali e secondarie: 251  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 68.000,00 pari a 270,92 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

- alla vetustà fisica ed obsolescenza in considerazione degli anni intercorsi dalla loro costruzione/ristrutturazione;
- alle caratteristiche costruttive.

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	39.000,00	64.000,00	68.000,00
Consistenza	205,36	135,00	181,00	251,00
Data [mesi]	0	58,00	57,00	46,00
Prezzo unitario	-	288,89	353,59	270,92





Vetustà ed obsolescenza	0,00	0,00	7,20	0,00
Caratteristiche costruttive	4,00	5,00	6,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,01	3,25	5,33	5,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	270,92	270,92	270,92
Vetustà ed obsolescenza	1 %	390,00	640,00	680,00
Caratteristiche costruttive		10.000,00	10.000,00	10.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		39.000,00	64.000,00	68.000,00
Data [mesi]		188,50	304,00	260,67
Prezzo unitario		19.061,67	6.599,52	-12.364,62
Vetustà ed obsolescenza		0,00	-4.608,00	0,00
Caratteristiche costruttive		-10.000,00	-20.000,00	-10.000,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>48.250,17</b>	<b>46.295,52</b>	<b>45.896,05</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **46.813,91**

Divergenza: 4,88% < **5%**

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta (d%) si considera superato in quanto inferiore al 5%.

L'immobile si presenta in sufficiente stato manutentivo.

La vendibilità risulta sufficiente.

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 205,36 x 227,96 = **46.813,87**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-13,87



RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 46.800,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 46.800,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

(Allegato O - Dati utilizzati per la stima)

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione affiancata di corte da cielo a terra	205,36	0,00	46.800,00	46.800,00
				<b>46.800,00 €</b>	<b>46.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.200,00**

### 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%

**€. 6.630,00**



tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 70,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 37.500,00

data 20/12/2023

il tecnico incaricato  
geom. RICCARDO ZONTA

