



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 188/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.P.A.



GIUDICE:

Dott. Luca Prendini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Oscar Brunello**

CF:BRNSCR68E05L840B

con studio in BRENDOLA (VI) Piazza del Mercato 19

telefono: 0444601112

fax: 04441830620

email: oscar.brunello@gmail.com

PEC: oscar.brunello@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 188/2018

# LOTTO 1

## SCHEMA SINTETICA ED INDICE

### Procedura Es.Imm. n. 188/2018 R.G. - Lotto 1

**Giudice:** dott. Prendini Luca

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 17/03/2020

**Esperto:** arch. Brunello Oscar

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

**Tipologia bene** (pag.3): Abitazione a schiera centrale su due piani fuori terra.

**Ubicazione** (pag.3): Chiampo (Vi), Via Fracassi snc.

**Dati Catastali attuali** (pag.3): Comune di Chiampo (Vi)

- Foglio 10 Mappale 1426, cat. A/4, cl. 5°, cons. 2,5 vani, rendita 121,37 €

**Metri quadri** (pag.12): Superficie commerciale pari a 78,00 mq circa.

**Stato** (pag.10): Molto scarso.

**Situazione urbanistico/edilizia** (pag.9): Non conforme, sanabile, costo 14.000,00 €

**Valore di mercato OMV** (pag.15): 40.642,01 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag.13): Comp.A 2016 (717,30 €/mq), Comp.B 2016 (709,22 €/mq),  
Comp. C 2018 (723,75 €/mq).

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (pag.): 22.000,00 €circa

**Valore di vendita forzata proposto** (pag.15): 34.540,00 €

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

**Vendibilità/appetibilità** (pag.10): Scarsa.

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

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

**Occupazione** (pag.4):

**Titolo di occupazione** (pag.4): Contratto d'affitto stipulato il 01/08/2016 (data antecedente il pignotamento).

**Osservazioni** (pag.): /

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 188/2018

# LOTTO 1

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

**A** Casa a schiera centrale a CHIAMPO VIA FRACASSI SNC, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il lotto, sito nella periferia di Chiampo (Vi) in una zona rurale semi-collinare, è composto da un fabbricato a destinazione residenziale inserito all'interno di un gruppo di fabbricati in linea ex-rurali. L'accesso allo stesso avviene attraverso una strada sterrata propispente Via Fracassi di altra proprietà (Mappale 387). Il fabbricato oggetto di stima, sviluppato su due piani fuori terra, si trova in posizione centrale rispetto gli immobili limitrofi e risulta dunque affiancato su due lati da altre proprietà.

L'edificio, realizzato originariamente in data antecedente il 1967, ha una superficie reale di circa 23,00 mq lordi (accessori e pertinenze escluse) ed è composto, al piano terra, da un locale destinato a cucina/soggiorno (12,50 mq circa) ed un bagno finestrato ricavato nel sottoscala (2,50 mq circa). Con scala interna, da ultimare, si accede al piano primo dove si trova un locale allo stato grezzo (16,50 mq circa) privo degli intonaci, della pavimentazione e degli impianti ed attualmente è utilizzato come deposito. Affiancati agli stessi sono presenti una cantina al piano terra (11,00 mq circa) ed un sottotetto/ex fienile al piano secondo (24,00 mq circa), entrambi allo stato grezzo, privi delle finiture, degli impianti ed in precarie condizioni statiche. Esternamente è presente un portico (13,00 mq circa) e due porzioni di corte esclusiva (8,50 mq circa sul retro e 20,00 mq circa frontalmente).

I pavimenti al piano terra ed i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica mentre i serramenti esterni sono formati da telaio in legno con vetro singolo. Al piano terra si rilevano inoltre evidenti punti di umidità e condensa. Come detto il piano secondo è completamente allo stato grezzo e, alla data del sopralluogo, è utilizzato come deposito di materiale vario. Vista dunque l'assenza di una camera da letto e la mancanza dei requisiti minimi igienico-sanitari, l'immobile non è attualmente utilizzabile come abitazione e per renderlo tale si dovrà eseguire una ristrutturazione completa dell'edificio. La copertura è costituita da struttura in legno con sovrastante manto in coppi, si trova in pessimo stato di conservazione e dovrà anch'essa essere rifatta completamente.

Si precisa che alla data del sopralluogo l'immobile è utilizzato come accessorio (lavanderia/deposito) del fabbricato limitrofo (stessa proprietà, Mappale 1321 - Lotto 2 della stessa procedura) e la parte impiantistica (impianti elettrico, idrico e metano) è in comune con quest'ultimo. Per rendere autonomo e funzionale l'immobile oggetto di stima, si dovrà dunque provvedere al rifacimento degli stessi eseguendo nuovi allacci. Si valuti pertanto la convenienza all'accorpamento per una vendita congiunta al Lotto 2. Inoltre, gli scarichi fognari non sono conformi alla normativa vigente e dovranno essere adeguati ed alcuni locali non rispettano le superfici finestate minime richieste.

Nel complesso l'immobile risulta avere un pessimo livello conservativo e necessita di una manutenzione straordinaria generale, sia per sostituire gli elementi deteriorati e/o vetusti (pavimenti, serramenti, intonaci, ecc.), per il rifacimento del tetto, per l'adeguamento igienico-sanitario e sia per ultimare i locali che si trovano allo stato grezzo.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta parzialmente arredato al piano terra mentre costipato di materiale vario negli altri locali.

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

- foglio 10 particella 1426 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani,

rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: Via Zenari snc, piano: T-1, intestato a  
 , derivante da VARIAZIONE  
 NEL CLASSAMENTO del 14/07/2007 protocollo n. VI0303318 in atti dal 14/07/2007  
 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26091.1/2007)  
 Coerenze: In senso N.E.S.O.: mapp.389, 387, 564  
 Il Mappale 1426 deriva dalla fusione dei Mappali 473 e 499 eseguita con pratica al Catasto  
 Terreni n.124874 del 09/06/2006.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>78,00 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>€ 40.642,01</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 34.540,00</b>         |
| Data della valutazione:  | <b>10/02/2020</b>          |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/08/2016, con scadenza il 31/07/2020, registrato il 04/08/2016 a Agenzia delle Entrate di Verona, Ufficio territoriale di Soave (Vr) ai nn. serie 3T/2231 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 350,00 €/mese.

Si precisa che il contratto prevede il rinnovo automatico di altri 4 anni salvo il caso di un esplicito diniego di rinnovo da parte del locatore.

L'importo dichiarato per tale contratto risulta congruo con i valori medi di mercato.

## 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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/08/2006 a firma di notaio Giovanni Muraro ai nn. 35331/7563

di repertorio, iscritta il 29/08/2006 a Vicenza (Vi) ai nn. 24724/6017, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., con sede a Bologna (Bo), c.f. 12931320159, per la quota di 1/1 di piena proprietà, contro per la

quota di 1/1 di piena proprietà, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 302.400,00 €

Importo capitale: 151.200,00 €

Durata ipoteca: 25 anni

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/03/2018 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Vicenza ai nn. 2009/2018 di repertorio, trascritta il 20/04/2018 a Vicenza (Vi) ai nn. 8517/5853, a favore di UNICREDIT S.P.A., con sede a Roma (Rm), c.f. 00348170101, per la quota di 1/1 di piena proprietà, contro per la

quota di 1/1 di piena proprietà, 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 insolute alla data della perizia: € 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 07/08/2006), con atto stipulato il 07/08/2006 a firma di notaio Giovanni Muraro ai nn. 35330/7562 di repertorio, trascritto il 29/08/2006 a Vicenza (Vi) ai nn. 24723/15024.

Si precisa che il Mappale 1426 (acquistato insieme ad altri) deriva dalla fusione dei Mappali 473 e 499 eseguita con pratica al Catasto Terreni n.124874 del 09/06/2006. Nella vendita sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione / cessione di quote ( fino al 19/11/1998), con atto stipulato il 01/03/1983 a firma di notaio Bruno Zambon ai nn. 71355 di repertorio, trascritto il 28/03/1983 a Vicenza (Vi) ai nn. 3124/2613.

Si precisa che, oltre all'atto di divisione citato, una quota di comproprietà era pervenuta al sig.

Detta denuncia è stata registrata ad Arzignano (Vi) il 07/07/1982 al n. 49/95 rep. e trascritta il 20/01/1983 ai nn. 782/687. Risulta inoltre trascritta la relativa accettazione d'eredità il 25/05/2018 ai nn. 11148/7605 R.G./R.P.

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 19/11/1998 fino al 07/08/2006), con atto stipulato il 19/11/1998 a firma di notaio Michele Colasanto ai nn. 93886/16118 di repertorio, trascritto il 01/12/1998 a Vicenza (Vi) ai nn. 24441/18062.

L'atto riguarda l'acquisto dei Mappali 1071, 562, 473 e 499 del Foglio 10. Successivamente, con pratica al Catasto Terreni n.124874 del 09/06/2006, i Mappali 473 e 499 sono stati soppressi per creare il Mappale 1426 dello stesso Foglio.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si precisa che l'immobile è stato costruito in data antecedente il 1967 e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiampo (Vi) non risulta presentata alcuna pratica edilizia.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera n°58 del 20/12/2017, l'immobile ricade in zona Zona A storico rurale assoggettato al P.R. "Zenari".

Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **ART. 45 AMBITI DI TUTELA DELLE AGGREGAZIONI EDILIZIE**

1. Nella Tavola P03a e P03b del P.I. – Carta Uso del Suolo, all'interno delle Aree a Edificazione Diffusa del P.A.T.I., sono individuati gli "Ambiti di Tutela delle aggregazioni edilizie, degli edifici e dei manufatti": tali ambiti, vengono richiamati da apposita scheda "B" nella quale sono, tra l'altro, segnalati i fabbricati di valore architettonico, storico ed artistico, ai quali è attribuito uno specifico grado di protezione. In tali ambiti deve essere perseguita la salvaguardia fisico – morfologica degli aspetti storici, architettonici ed ambientali. 2. L'insieme delle indicazioni e prescrizioni puntuali contenute nell'Elaborato P06b – Schedatura Beni Culturali Ambientali e nelle presenti N.T.O., nelle "Schede per gli Edifici di Valore Storico e Testimoniale" e nelle "Schede per gli Ambiti di Tutela", disciplina le modalità d'intervento, il numero dei piani abitabili, le altezze degli edifici e gli ampliamenti ammissibili. Il grado di protezione si intende esteso al contesto pertinenziale del fabbricato tutelato e, quindi, alle masiere, ai capitelli, ai forni per il pane, alle fontane e ai lavatoi, agli alberi monumentali e comunque a tutte le emergenze storiche testimoniali che dovessero emergere in sede di rilievo delle preesistenze. Gli ampliamenti ammessi devono essere espressamente individuati nelle schede di cui sopra. Sono pertanto esclusi interventi, ancorchè possibili, ai sensi di Leggi particolari della Regione Veneto, quale ad esempio la cosiddetta L.R. "Piano Casa". 3. All'interno degli Ambiti di Tutela valgono le seguenti norme specifiche: 1) sui fabbricati esistenti all'interno degli "Ambiti di Tutela delle aggregazioni edilizie", fatte salve eventuali prescrizioni particolari relative ai fabbricati oggetto di tutela, sono ammessi i seguenti interventi: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia con conservazione degli elementi e degli organismi originari di pregio, quali: solai, travi, cornici di finestra, cornicioni, colonne e cantonali in pietra e la facciata, conseguente all'apertura dei fori finestra e fori porta; - demolizione e ricostruzione di volumi accessori, legittimi e/o legittimati, limitrofi al fabbricato principale, con eventuale accorpamento, in assenza di elementi originari di pregio, mediante un progetto di generale riordino. E' ammessa anche una diversa collocazione della nuova costruzione, che deve comunque rimanere all'interno dell'ambito di tutela ed inserirsi coerentemente nell'aggregato edilizio: tale aspetto deve essere documentato da apposita cartografia planivolumetrica. E' comunque obbligatoria la rimozione delle baracche e delle altre superfetazioni in contrasto con l'ambiente. 2) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, nel rispetto delle tecniche di intervento e materiali definiti nel "Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale" allegato al Piano degli Interventi. 3) La sistemazione delle aree scoperte esterne ai fabbricati dovrà avvenire con il recupero e ripristino di tutti i manufatti originari eventualmente ancora esistenti, quali: pavimentazioni, muri, fontane e abbeveratoi in pietra; i cortili e le aree di relazione saranno conservate con pietrisco e fasce di pietra a spacco o acciottolato a ridosso dei fabbricati. Altri tipi di pavimentazione sono rigorosamente vietate. Fabbricati di pregio individuati nelle Schede B "Beni culturali" - interventi ammessi: Edifici con grado di protezione 1:



manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti per gli edifici di categoria "A" nell'All. 2 alle presenti N.T.O. e nel rispetto delle "Tecniche di Intervento e Materiali" indicate nel "Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale". In ogni caso gli interventi non devono comportare alterazioni della sagoma e alla metrica di facciata, fatto salvo il ripristino dei caratteri originari. Edifici con grado di protezione 2: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti per gli edifici di categoria "B" nell'allegato 2 alle N.T.O. di PI e nel rispetto delle "Tecniche di Intervento e Materiali", indicate nel "Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale". In ogni caso gli interventi non devono comportare alterazioni della sagoma e alla metrica di facciata, fatto salvo il ripristino dei caratteri originari. Edifici con grado di protezione 3: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo come definiti per gli edifici di categoria "B" nell'All. 2 alle N.T.O. di P.I. e nel rispetto delle "Tecniche di Intervento e Materiali", indicate nel "Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale". Edifici con grado di protezione 4: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti per gli edifici di categoria "C" nell'All. 2 alle N.T.O. di P.I., con le seguenti prescrizioni: gli interventi edilizi devono essere finalizzati all'eliminazione delle caratteristiche costruttive in contrasto con l'ambiente ed alla riqualificazione formale, tipologica e materiale dei fabbricati e nel rispetto delle "Tecniche di Intervento e Materiali", indicate nel "Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale". Recupero residenziale di annessi rustici: il recupero residenziale degli annessi rustici, classificati con grado di protezione 1 e 2, deve avvenire con la minore alterazione delle caratteristiche formali, costruttive e materiali degli stessi; in ogni caso, salvo specifica puntuale prescrizione a livello di singolo fabbricato il porticato, se esistente, può solo essere tamponato con serramenti in legno o ferro e vetrate. Per i fabbricati con grado di protezione 3 e 4, il tamponamento con struttura muraria è ammesso a condizione che sia previsto un arretramento (pari ad almeno un terzo dello spessore massimo della colonna o del pilastro) sufficiente a mettere in risalto strutture verticali esistenti.

#### ART. 76 CENTRI STORICI

1. Sono individuati i Centri Storici di cui alla L.R. 11/2004, così come recepiti dall'art. 24 delle N.T.A. del P.T.R.C., secondo quanto riportato nell'Atlante dei Centri Storici – "Censimento, Catalogazione ed Individuazione dei Centri Storici del Veneto", a cura della Regione Veneto – Segreteria Regionale per il Territorio, ora codificati nel P.T.R.C., dopo l'abrogazione della L.R. 80/1980. 2. Devono comunque ritenersi prevalenti le disposizioni di tutela e salvaguardia eventualmente disposte, ai sensi della normativa vigente, dagli enti ed autorità preposte alla tutela di beni culturali. 3. I Centri Storici, evidenziati a titolo ricognitivo nella Tavola P01 "Vincoli e Tutele", sono: - Chiampo (Centro); - Fracassi; - Mistrorighi; - Portinari; - Carpenea; - Piano di Recupero n. 13 (Ronchi – Zonati); - Piano di Recupero n. 14 (Via Pieve); - Piano di Recupero n. 17 (Via Cima Campodavanti); 4. In linea generale e di principio, le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico – funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. 5. Per la conservazione e valorizzazione di ciascun contesto storico, gli interventi saranno volti a: - promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri storici e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale; - rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria; - favorire ed agevolare il recupero degli edifici di interesse storico – architettonico – culturale e perimetrare gli eventuali interventi di nuova edificazione, con modalità d'intervento tali da non pregiudicare la lettura complessiva degli elementi e aggregazioni storiche; - attribuire idonei gradi di intervento agli edifici in relazione alla loro accertata storicità; - disciplinare o vietare la collocazione o l'affissione di cartelli o di altri mezzi di pubblicità sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela; - individuare e tutelare le bellezze panoramiche ed i punti di vista delle medesime, accessibili al pubblico. **PRESCRIZIONI E VINCOLI** 1. I perimetri dei centri storici, riportati negli strumenti urbanistici comunali previgenti e confermati dal P.A.T.I., sono stati codificati nel P.I., ai sensi dell'art. 40.2 della L.R. 11/2004, in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme. 2. Per il territorio Comunale,

il P.I. individua puntualmente nella Tavola P01 “Vincoli e Tutele” anche i centri storici come classificati dal P.T.C.P., in particolare: - Centri Storici di notevole importanza (1): sono classificati come tali i centri storici che conservano in larga parte il tessuto storico urbano ed architettonico e presentano emergenze storico – artistiche di particolare rilevanza; - Centri Storici di grande interesse (2): sono classificati come tali i Centri Storici che conservano in buona parte il tessuto storico urbano ed architettonico; - Centri Storici di medio interesse (3): sono classificati come tali i Centri Storici che conservano solo in parte il tessuto storico urbano ed architettonico e, tuttavia, mantengono un’identità storica peculiare.

#### ART. 77 ZONA “A” – CENTRI STORICI RURALI

1. Nella Tavola P01 “Vincoli e Tutele” del P.I. sono perimetrare con apposita grafia le aree interessate all’organizzazione dei centri rurali; vi sono incluse zone edificate di antica e recente formazione, non sempre direttamente collegate all’attività agricola. 2. Per le particolari condizioni di degrado, tali zone sono individuate come “zona di degrado e di recupero”, assoggettate alla redazione di un Piano di Recupero, obbligatorio ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/1978. Gli interventi devono mirare al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante opere rivolte alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. 3. Prima dell’approvazione del Piano di Recupero, sui fabbricati esistenti all’interno dei “Centri Storici Rurali”, fatte salve eventuali prescrizioni particolari relative ai fabbricati oggetto di tutela e o di specifica scheda puntuale d’intervento prevista dal P.R.G., sono ammessi i seguenti interventi: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro e risanamento conservativo. 4. Mediante Piano di Recupero sono ammessi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione, con eventuale accorpamento dei volumi accessori, e/o nuova edificazione con un incremento della volumetria pari a quella prevista dalla specifica Z.T.O. di appartenenza. 5. Le nuove costruzioni dovranno in ogni modo rimanere all’interno dell’ambito di tutela ed inserirsi coerentemente nell’aggregato edilizio; tale aspetto deve essere documentato da apposita cartografia plano volumetrica. 6. E in ogni modo obbligatoria la rimozione delle baracche e delle altre superfetazioni in contrasto con l’ambiente. Le distanze da osservare dai confini, nonché il distacco tra gli edifici, saranno precisate dallo Strumento Urbanistico Attuativo, con previsioni plano volumetriche, con il limite del Codice Civile ai sensi dell’art. 9, ultimo comma del D.M. LL.PP. 1444/1968. 7. Le destinazioni d’uso ammesse sono quelle delle zone residenziali, come stabilito dall’art. 14 “Norme specifiche sulle destinazioni d’uso e relativo fabbisogno di standard” delle presenti norme. E’ consentito altresì il mantenimento delle funzioni produttive – agricole esistenti. E in ogni caso ammesso il cambio di destinazione d’uso in residenza di tutti i volumi esistenti, se legittimi o legittimati, compatibilmente con la difesa delle caratteristiche costruttive degli edifici di pregio.

#### ART. 91 COMPATIBILITA’ GEOLOGICA

1. Si tratta della compatibilità geologica ai fini urbanistici – edificatori, che suddivide il territorio in tre zone (area idonea, area idonea a condizione ed area non idonea), contraddistinte da differenti penalità geologiche, sulla base dei parametri litologici, geomorfologici e idrogeologici, dettagliatamente descritti nelle cartografie del quadro conoscitivo e nella relazione geologica del P.A.T.I. 2. Il P.A.T.I. e, successivamente il P.I. nella Tavola P02 “Invarianti e Fragilità”, delimita le aree soggette a dissesto idrogeologico e classifica il territorio Comunale, ai fini edificatori, in classi, sulla base delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche e dei parametri litologici. 3. Sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta, le aree di cui al co. 2 si suddividono in: a) AREE IDONEE: (non rilevante); b) AREE NON IDONEE: (non rilevante); c) AREE IDONEE A CONDIZIONE: aree mediamente esposte al rischio geologico – idraulico. In tali aree l’edificabilità è possibile, ma richiede la redazione di indagini geologiche e geotecniche, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere, per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell’edificato e delle infrastrutture adiacenti; tali indagini sono necessarie per il dimensionamento corretto delle tipologie fondazionali, verificando la possibile presenza di terreni con qualità mediocri o scadenti o a rischio di liquefazione, e realizzando le opportune verifiche di stabilità, indicando gli eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio; in tali aree l’edificabilità è limitata in rapporto alle risultanze dell’indagine, che hanno suddiviso il territorio nelle seguenti sottoclassi: 1) Aree di frana attive P1 e P2 e aree instabili con possibile rinesco franoso: (non rilevante); 2) Area franosa non attiva: (non rilevante); 3) Aree con scarse proprietà geotecniche: sono aree in cui sussistono litotipi di origine vulcanica, che si



alterano facilmente in materiali colluviali ed eluviali, prevalentemente argillosi e limosi. In situazioni di pendenza maggiori ai 15°, tali materiali possono dare luogo a colamenti in particolari condizioni idriche; con pendenza inferiore ai 15° risultano invece abbastanza stabili. 4) Aree a media e scarsa soggiacenza: (non rilevante); 5) Area di "cava non attiva": (non rilevante); 6) Aree con roccia subaffiorante con pendenza comprese tra 15° e 30°: (non rilevante); 7) Aree a debris flow: (non rilevante); 4. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati alla coerenza con le sopraccitate norme derivanti dal P.A.T.I. (art. 40 delle N.T.).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'immobile oggetto di stima è identificato nelle mappe catastali con modi diversi. Infatti, premesso che il Mappale 1426 deriva dall'accorpamento degli ex Mappali 473 e 499, si rileva che nella mappa al Catasto Fabbricati risultano ancora presenti i due Mappali distinti (473 e 499) e rappresentano correttamente la sagoma dell'immobile di proprietà. La mappa al Catasto Terreni, invece, riporta il nuovo Mappale 1426 ma la sagoma del fabbricato non risulta corretta in quanto non comprende la porzione dell'ex Mappale 473 (cantina). Quest'ultima porzione, al Catasto Terreni, risulta identificata con parte del Mappale 387 e potrà essere rettificata con pratica d'aggiornamento.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Murature interne eseguite in data successiva il 1967, realizzazione di superfettazioni esterne senza autorizzazione (tettoie e passaggi) e impianto scarichi non conforme alla normativa vigente. Inoltre gli impianti elettrico, idrico e metano sono in comune con un'altra unità immobiliare e dovranno essere resi autonomi. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto edilizio in sanatoria (SCIA) per regolarizzare le modifiche interne, demolizione delle superfettazioni abusive, lavori edili per l'adeguamento degli scarichi e divisione degli impianti elettrico, idrico e metano (con nuovi allacci).

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica SCIA in Sanatoria ed opere edili di demolizione: €4.500,00
- Adeguamento impianto scarichi fognari: €4.000,00
- Suddivisione impianti elettrico, idrico e metano con richiesta di nuovi allacci: €5.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria al Catasto Fabbricati risulta difforme dallo stato reale dei luoghi e mappa al Catasto Terreni non aggiornata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale Docfa al Catasto Fabbricati ed istanza per allineamento mappe al Catasto Terreni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche catastali: €1.800,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHIAMPO VIA FRACASSI SNC

## CASA A SCHIERA CENTRALE

### DI CUI AL PUNTO A

**Casa a schiera centrale** a CHIAMPO VIA FRACASSI SNC, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il lotto, sito nella periferia di Chiampo (Vi) in una zona rurale semi-collinare, è composto da un fabbricato a destinazione residenziale inserito all'interno di un gruppo di fabbricati in linea ex-rurali. L'accesso allo stesso avviene attraverso una strada sterrata propispente Via Fracassi di altra proprietà (Mappale 387). Il fabbricato oggetto di stima, sviluppato su due piani fuori terra, si trova in posizione centrale rispetto gli immobili limitrofi e risulta dunque affiancato su due lati da altre proprietà.

L'edificio, realizzato originariamente in data antecedente il 1967, ha una superficie reale di circa 23,00 mq lordi (accessori e pertinenze escluse) ed è composto, al piano terra, da un locale destinato a cucina/soggiorno (12,50 mq circa) ed un bagno finestrato ricavato nel sottoscala (2,50 mq circa). Con scala interna, da ultimare, si accede al piano primo dove si trova un locale allo stato grezzo (16,50 mq circa) privo degli intonaci, della pavimentazione e degli impianti ed attualmente è utilizzato come deposito. Affiancati agli stessi sono presenti una cantina al piano terra (11,00 mq circa) ed un sottotetto/ex fienile al piano secondo (24,00 mq circa), entrambi allo stato grezzo, privi delle finiture, degli impianti ed in precarie condizioni statiche. Esternamente è presente un portico (13,00 mq circa) e due porzioni di corte esclusiva (8,50 mq circa sul retro e 20,00 mq circa frontalmente).

I pavimenti al piano terra ed i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica mentre i serramenti esterni sono formati da telaio in legno con vetro singolo. Al piano terra si rilevano inoltre evidenti punti di umidità e condensa. Come detto il piano secondo è completamente allo stato grezzo e, alla data del sopralluogo, è utilizzato come deposito di materiale vario. Vista dunque l'assenza di una camera da letto e la mancanza dei requisiti minimi igienico-sanitari, l'immobile non è attualmente utilizzabile come abitazione e per renderlo tale si dovrà eseguire una ristrutturazione completa dell'edificio. La copertura è costituita da struttura in legno con sovrastante manto in coppi, si trova in pessimo stato di conservazione e dovrà anch'essa essere rifatta completamente.

Si precisa che alla data del sopralluogo l'immobile è utilizzato come accessorio (lavanderia/deposito) del fabbricato limitrofo (stessa proprietà, Mappale 1321 - Lotto 2 della stessa procedura) e la parte impiantistica (impianti elettrico, idrico e metano) è in comune con quest'ultimo. Per rendere autonomo e funzionale l'immobile oggetto di stima, si dovrà dunque provvedere al rifacimento degli stessi eseguendo nuovi allacci. Si valuti pertanto la convenienza all'accorpamento per una vendita congiunta al Lotto 2. Inoltre, gli scarichi fognari non sono conformi alla normativa vigente e dovranno essere adeguati ed alcuni locali non rispettano le superfici finestrate minime richieste.

Nel complesso l'immobile risulta avere un pessimo livello conservativo e necessita di una manutenzione straordinaria generale, sia per sostituire gli elementi deteriorati e/o vetusti (pavimenti, serramenti, intonaci, ecc.), per il rifacimento del tetto, per l'adeguamento igienico-sanitario e sia per ultimare i locali che si trovano allo stato grezzo.

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta parzialmente arredato al piano terra mentre costipato di materiale vario negli altri locali.

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

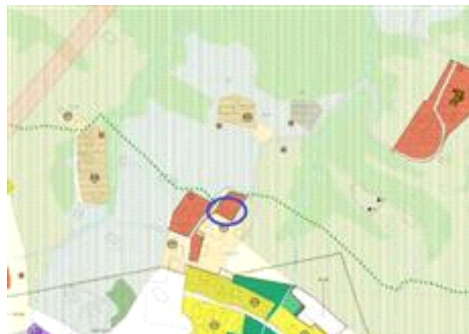
- foglio 10 particella 1426 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: Via Zenari snc, piano: T-1, intestato a  
derivante da VARIAZIONE  
NEL CLASSAMENTO del 14/07/2007 protocollo n. VI0303318 in atti dal 14/07/2007  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26091.1/2007)  
Coerenze: In senso N.E.S.O.: mapp.389, 387, 564  
Il Mappale 1426 deriva dalla fusione dei Mappali 473 e 499 eseguita con pratica al Catasto Terreni n.124874 del 09/06/2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

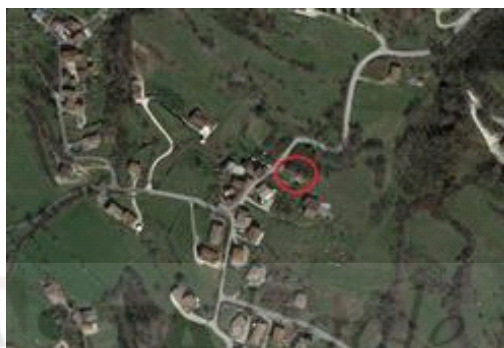
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



Mappa catastale



Estratto PRG



Ortofoto

SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- centro sportivo
- negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

- autobus distante < 2 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Impianto in comune con un'altra unità immobiliare (Mappale 1321).

mediocre 

*idrico*: sottotraccia conformità: non rilevabile. Impianto in comune con un'altra unità immobiliare (Mappale 1321).

mediocre 



Vista esterna



Piano terra



Piano secondo

CLASSE ENERGETICA:



[303,12 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 8107/2020 registrata in data 30/01/2020

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione                                      | consistenza |   | indice   |   | commerciale |
|--|-------------|---|----------|---|-------------|
| Abitazione piano terra                           | 23,00       | x | 100 %    | = | 23,00       |
| Accessori piano terra e primo (cantine/soffitte) | 66,00       | x | 66,667 % | = | 44,00       |
| Portico  | 12,00       | x | 50 %     | = | 6,00        |
| Area esterna                                     | 30,00       | x | 16,667 % | = | 5,00        |

|                |               |              |
|----------------|---------------|--------------|
| <b>Totale:</b> | <b>131,00</b> | <b>78,00</b> |
|----------------|---------------|--------------|

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/11/2016

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

Descrizione: Abitazione cielo-terra affiancata con garage esclusivo

Indirizzo: Chiampo (Vi), Via G. B. Zaupa

Superfici principali e secondarie: 216

Superfici accessorie: 21

Prezzo/Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 717,30 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/03/2016

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

Descrizione: Abitazione al piano primo con cantina e garage al piano interrato

Indirizzo: Chiampo (Vi), Largo O. Mazzocco

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie: 16

Prezzo/Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 709,22 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Fonte di informazione: Astalegale.net

Descrizione: Abitazione con garage e posto auto esclusivi

Indirizzo: Chiampo (Vi), Via A. Mazzocco

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 72.375,00 pari a 723,75 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

| <b>Caratteristiche:</b> | <b>CORPO</b> | <b>COMPARATIVO<br/>1</b> | <b>COMPARATIVO<br/>2</b> | <b>COMPARATIVO<br/>3</b> |
|-------------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Prezzo                  | -            | 170.000,00               | 100.000,00               | 72.375,00                |
| Consistenza             | 78,00        | 237,00                   | 141,00                   | 100,00                   |



|                 |   |        |        |        |
|-----------------|---|--------|--------|--------|
| Data [mesi]     | 0 | 40,00  | 48,00  | 0,00   |
| Prezzo unitario | - | 717,30 | 709,22 | 723,75 |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile      | COMPARATIVO<br>1 | COMPARATIVO<br>2 | COMPARATIVO<br>3 |
|------------------|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Data [mesi]      | 0,00                   | 0,00             | 0,00             | 0,00             |
| Prezzo unitario  | prezzo medio<br>minimo | 709,22           | 709,22           | 709,22           |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche:       | COMPARATIVO<br>1 | COMPARATIVO<br>2 | COMPARATIVO<br>3 |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Prezzo                 | 170.000,00       | 100.000,00       | 72.375,00        |
| Data [mesi]            | 0,00             | 0,00             | 0,00             |
| Prezzo unitario        | -112.765,73      | -44.680,62       | -15.602,61       |
| <b>Prezzo corretto</b> | <b>57.234,27</b> | <b>55.319,38</b> | <b>56.772,39</b> |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **56.442,01**

Divergenza: 3,35% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,00 x 723,61 = **56.442,01**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 56.442,01**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 56.442,01**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza (Vi), ufficio del registro di Vicenza (Vi), conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza (Vi), ufficio tecnico di Chiampo (Vi), osservatori del mercato immobiliare STIMATRIXCity (Portale per valutatori immobiliari), DROPBOX-DIW (Analisi di Mercato e comparabili), ed inoltre: ASTALEGALE.net (aste aggiudicate), OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

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

| ID | descrizione             | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|-------------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | Casa a schiera centrale | 78,00       | 0,00            | 56.442,01          | 56.442,01          |
|    |                         |             |                 | <b>56.442,01 €</b> | <b>56.442,01 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 40.642,01**

#### 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): **€ 6.096,30**

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: **€ 5,71**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 34.540,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 188/2018

## LOTTO 2

### SCHEMA SINTETICA ED INDICE

**Procedura Es.Imm. n. 188/2018 R.G. - Lotto 2**

**Giudice:** dott. Prendini Luca

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 17/03/2020

**Esperto:** arch. Brunello Oscar

**Diritto pignorato** (pag.17): Piena proprietà per la quota di 1/1.

**Tipologia bene** (pag.17): Abitazione a schiera centrale su tre piani fuori terra.

**Ubicazione** (pag.17): Chiampo (Vi), Via Fracassi n.28.

**Dati Catastali attuali** (pag.17): Comune di Chiampo (Vi)

- Foglio 10 Mappale 1321, cat. A/3, cl. 2°, cons. 4 vani, rendita 289,22 €

**Metri quadri** (pag.27): Superficie commerciale pari a 97,00 mq circa.

**Stato** (pag.24): Mediocre.

**Situazione urbanistico/edilizia** (pag.23): Non conforme, sanabile, costo 9.500,00 €

**Valore di mercato OMV** (pag.29): 58.317,15 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag.27): Comp.A 2016 (717,30 €/mq), Comp.B 2016 (709,22 €/mq), Comp. C 2018 (723,75 €/mq).

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (pag./): 35.000 €circa

**Valore di vendita forzata proposto** (pag.29): 49.560,00 €

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

**Vendibilità/appetibilità** (pag.25): Sufficiente.

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

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

**Occupazione** (pag.18):

**Titolo di occupazione** (pag.18): Senza alcun titolo.

**Osservazioni** (pag./): /

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 188/2018

## LOTTO 2

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

**A** Casa a schiera centrale a CHIAMPO VIA FRACASSI 28, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il lotto, sito nella periferia di Chiampo (Vi) in una zona rurale semi-collinare, è composto da un fabbricato a destinazione residenziale inserito all'interno di un gruppo di fabbricati in linea ex-rurali. L'accesso allo stesso avviene attraverso una strada sterrata propispente Via Fracassi di altra proprietà (Mappale 387). Il fabbricato oggetto di stima, sviluppato su tre piani fuori terra, si trova in posizione centrale rispetto gli immobili limitrofi e risulta dunque affiancato su due lati da altre proprietà.

L'edificio, realizzato originariamente in data antecedente il 1967, ha una superficie reale di circa 67,00 mq lordi (accessori e pertinenze escluse) ed è composto, al piano terra, da una cucina/soggiorno (18,50 mq circa), un bagno finestrato (3,00 mq circa) ed un disimpegno (3,00 mq circa). Con scala interna si accede al piano primo dove si trovano un locale di sgombero (8,00 mq circa) ed una camera da letto (17,00 mq circa). Al piano secondo si trova invece un unico locale aperto ad uso soffitta (26,50 mq circa). In merito a quest'ultimo si precisa che gli attuali proprietari hanno trasformato tale locale in camera da letto ma, essendo privo di autorizzazione, lo stesso dovrà essere riportato a destinazione soffitta. Esternamente, sono presenti un'area esclusiva posta sul retro non direttamente accessibile (10,50 mq circa) ed una corte di proprietà posta frontalmente al fabbricato (35,50 mq circa) gravata dal diritto di passaggio a favore dell'immobile confinante ad est. Nella medesima corte è posto inoltre un manufatto con muratura in pietra ad uso esclusivo (5,00 mq circa) parzialmente crollato e per il quale, viste le condizioni in cui si trova, sarà necessaria la ricostruzione completa.

I pavimenti al piano terra ed i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica mentre le pavimentazioni dei piani superiori sono in legno. I serramenti esterni, dotati di balconi alla vicentina, sono formati da telaio in legno con vetro doppio mentre al piano soffitta è presente un lucernario. I solai sono formati da travi e perlinato in legno.

L'abitazione presenta diverse zone di umidità e condensa/muffa nelle murature con relativo lieve di parte degli intonaci interni, soprattutto nel bagno, nella camera da letto (in modo significativo) e nel vano scale.

Nel complesso l'immobile risulta avere un basso livello conservativo e necessita di una manutenzione straordinaria generale, sia per sostituire gli elementi deteriorati e/o vetusti (pavimenti, serramenti, intonaci, ecc.) e sia per riqualificare completamente il locale bagno.

Si precisa che la parte impiantistica (impianti elettrico, idrico e metano) è in comune con un altro fabbricato (stessa proprietà, Mappale 1426 - Lotto 1 della stessa procedura) e per rendere autonomo e funzionale l'immobile oggetto di stima, si dovrà provvedere al rifacimento e suddivisione degli stessi. Si valuti pertanto la convenienza all'accorpamento per una vendita congiunta al Lotto 1. Inoltre, gli scarichi fognari non sono conformi alla normativa vigente e dovranno essere adeguati ed alcuni locali non rispettano le superfici finestrate minime richieste.

Al momento del sopralluogo l'abitazione risulta arredata.

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

- foglio 10 particella 1321 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Zenari, piano: T-1-2, intestato a  
derivante da COSTITUZIONE del  
06/04/2000 protocollo n. 47600 in atti dal 06/04/2000 COSTITUZIONE (n. 1479.1/2000)

Coerenze: In senso N.E.S.O.: mapp.389, 1521, 1071, 387  
Il Mappale 1321 deriva dal Mappale 562, soppresso con Tipo mappale del 29/10/2003 prot. n. 1798.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                      |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 97,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | € 58.317,15          |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 49.560,00          |
| Data della valutazione:  | 10/02/2020           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ senza alcun titolo.

Si precisa che il sig. \_\_\_\_\_

risulta conduttore, con regolare contratto d'affitto registrato il 04/08/2016 al n.serie 3T/2231, dell'immobile limitrofo censito al Foglio 10 Mappale 1426 (bene oggetto della procedura ma inserito al Lotto 1). Lo stesso infatti, assieme alla propria moglie ed ai 3 figli, occupa entrambi gli immobili (il Mappale 1426 regolarmente mentre il Mappale 1321 senza alcun titolo).

## 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:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/08/2006 a firma di notaio Giovanni Muraro ai nn. 35331/7563 di repertorio, iscritta il 29/08/2006 a Vicenza (Vi) ai nn. 24724/6017, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., con sede a Bologna (Bo), c.f. 12931320159, per la quota di 1/1 di piena proprietà, contro per la

quota di 1/1 di piena proprietà, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 302.400,00 €

Importo capitale: 151.200,00 €

Durata ipoteca: 25 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/03/2018 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Vicenza ai nn. 2009/2018 di repertorio, trascritta il 20/04/2018 a Vicenza (Vi) ai nn. 8517/5853, a favore di UNICREDIT S.P.A., con sede a Roma (Rm), c.f. 00348170101, per la quota di 1/1 di piena proprietà, contro per la quota di 1/1 di piena proprietà, 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:                      | <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:

Si presisa che la corte di proprietà posta davanti al fabbricato è gravata dal diritto di passaggio pedonale e carroia a favore dei proprietari degli immobili confinanti ad est.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 07/08/2006), con atto stipulato il 07/08/2006 a firma di notaio Giovanni Muraro ai nn. 35330/7562 di repertorio, trascritto il 29/08/2006 a Vicenza (Vi) ai nn. 24723/15024.

Si precisa che il Mappale 1321 (acquistato insieme ad altri) deriva dalla soppressione del Mappale 562 eseguita con Tipo mappale del 29/10/2003 prot. n.1798. Nella vendita sono comprese le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione / cessione di quote ( fino al 19/11/1998), con atto stipulato il 01/03/1983 a firma di notaio Bruno Zambon ai nn. 71355 di repertorio, trascritto il 28/03/1983 a Vicenza (Vi) ai nn. 3124/2613.

Si precisa che, oltre all'atto di divisione citato, una quota di comproprietà era pervenuta al sig.

. Detta denuncia è stata registrata ad Arzignano (Vi) i l 07/07/1982 al n. 49/95 rep. e trascritta il 20/01/1983 ai nn. 782/687. Risulta inoltre trascritta la relativa accettazione d'eredità il 25/05/2018 ai nn. 11148/7605 R.G./R.P.

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 19/11/1998 fino al 07/08/2006), con atto stipulato il 19/11/1998 a firma di notaio Michele Colasanto ai nn. 93886/16118 di repertorio, trascritto il 01/12/1998 a Vicenza (Vi) ai nn. 24441/18062.

L'atto riguarda l'acquisto dei Mappali 1071, 562, 473 e 499 del Foglio 10. Successivamente, con pratica al Catasto Terreni n.124874 del 09/06/2006 , i Mappali 473 e 499 sono stati soppressi per creare il Mappale 1426 dello stesso Foglio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che l'immobile è stato costruito in data antecedente il 1967.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **97C/0334**, intestata a

d'intestazione prot.4886 del 10/02/2000).

, per lavori di Ristrutturazione edilizia per modifiche interne ed adeguamento igienico-sanitario., presentata il 31/07/1997 con il n. 16344/97 di protocollo, rilasciata il 11/05/1998 con il n. 97C/0334 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera n°58 del 20/12/2017, l'immobile ricade in zona Zona A storico rurale assoggettato al P.R. "Zenari".

Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### ART. 45 AMBITI DI TUTELA DELLE AGGREGAZIONI EDILIZIE

1. Nella Tavola P03a e P03b del P.I. – Carta Uso del Suolo, all'interno delle Aree a Edificazione Diffusa del P.A.T.I., sono individuati gli "Ambiti di Tutela delle aggregazioni edilizie, degli edifici e dei manufatti": tali ambiti, vengono richiamati da apposita scheda "B" nella quale sono, tra l'altro, segnalati i fabbricati di valore architettonico, storico ed artistico, ai quali è attribuito uno specifico grado di protezione. In tali ambiti deve essere perseguita la salvaguardia fisico – morfologica degli aspetti storici, architettonici ed ambientali. 2. L'insieme delle indicazioni e prescrizioni puntuali contenute nell'Elaborato P06b – Schedatura Beni Culturali Ambientali e nelle presenti N.T.O., nelle "Schede per gli Edifici di Valore Storico e Testimoniale" e nelle "Schede per gli Ambiti di Tutela", disciplina le modalità d'intervento, il numero dei piani abitabili, le altezze degli edifici e gli ampliamenti ammissibili. Il grado di protezione si intende esteso al contesto pertinenziale del fabbricato tutelato e, quindi, alle masiere, ai capitelli, ai forni per il pane, alle fontane e ai lavatoi, agli alberi monumentali e comunque a tutte le emergenze storiche testimoniali che dovessero emergere in sede di rilievo delle preesistenze. Gli ampliamenti ammessi devono essere espressamente individuati nelle schede di cui sopra. Sono pertanto esclusi interventi, ancorchè possibili, ai sensi di Leggi particolari della Regione Veneto, quale ad esempio la cosiddetta L.R. "Piano Casa". 3. All'interno degli Ambiti di Tutela valgono le seguenti norme specifiche: 1) sui fabbricati esistenti all'interno degli "Ambiti di Tutela delle aggregazioni edilizie", fatte salve eventuali prescrizioni particolari relative ai fabbricati oggetto di tutela, sono ammessi i seguenti interventi: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia con conservazione degli elementi e degli organismi originari di pregio, quali: solai, travi, cornici di finestra, cornicioni, colonne e cantonali in pietra e la facciata, conseguente all'apertura dei fori finestra e fori porta; - demolizione e ricostruzione di volumi accessori, legittimi e/o legittimati, limitrofi al fabbricato principale, con eventuale accorpamento, in assenza di elementi originari di pregio, mediante un progetto di generale riordino. E' ammessa anche una diversa collocazione della nuova costruzione, che deve comunque rimanere all'interno dell'ambito di tutela ed inserirsi coerentemente nell'aggregato edilizio: tale aspetto deve essere documentato da apposita cartografia planivolumetrica. E' comunque obbligatoria la rimozione delle baracche e delle altre superfetazioni in contrasto con l'ambiente. 2) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, nel rispetto delle tecniche di intervento e materiali definiti nel "Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale" allegato al Piano degli Interventi. 3) La sistemazione delle aree scoperte esterne ai fabbricati dovrà avvenire con il recupero e ripristino di tutti i manufatti originari eventualmente ancora esistenti, quali: pavimentazioni, muri, fontane e abbeveratoi in pietra; i cortili e le aree di relazione saranno conservate con pietrisco e fasce di pietra a spacco o acciottolato a ridosso dei fabbricati. Altri tipi di pavimentazione sono rigorosamente vietate. Fabbricati di pregio



individuati nelle Schede B “Beni culturali” - interventi ammessi: Edifici con grado di protezione 1: manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti per gli edifici di categoria “A” nell’All. 2 alle presenti N.T.O. e nel rispetto delle “Tecniche di Intervento e Materiali” indicate nel “Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale”. In ogni caso gli interventi non devono comportare alterazioni della sagoma e alla metrica di facciata, fatto salvo il ripristino dei caratteri originari. Edifici con grado di protezione 2: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti per gli edifici di categoria “B” nell’allegato 2 alle N.T.O. di PI e nel rispetto delle “Tecniche di Intervento e Materiali”, indicate nel “Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale”. In ogni caso gli interventi non devono comportare alterazioni della sagoma e alla metrica di facciata, fatto salvo il ripristino dei caratteri originari. Edifici con grado di protezione 3: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo come definiti per gli edifici di categoria “B” nell’All. 2 alle N.T.O. di P.I. e nel rispetto delle “Tecniche di Intervento e Materiali”, indicate nel “Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale”. Edifici con grado di protezione 4: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti per gli edifici di categoria “C” nell’All. 2 alle N.T.O. di P.I., con le seguenti prescrizioni: gli interventi edilizi devono essere finalizzati all’eliminazione delle caratteristiche costruttive in contrasto con l’ambiente ed alla riqualificazione formale, tipologica e materiale dei fabbricati e nel rispetto delle “Tecniche di Intervento e Materiali”, indicate nel “Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale”. Recupero residenziale di annessi rustici: il recupero residenziale degli annessi rustici, classificati con grado di protezione 1 e 2, deve avvenire con la minore alterazione delle caratteristiche formali, costruttive e materiali degli stessi; in ogni caso, salvo specifica puntuale prescrizione a livello di singolo fabbricato il porticato, se esistente, può solo essere tamponato con serramenti in legno o ferro e vetrate. Per i fabbricati con grado di protezione 3 e 4, il tamponamento con struttura muraria è ammesso a condizione che sia previsto un arretramento (pari ad almeno un terzo dello spessore massimo della colonna o del pilastro) sufficiente a mettere in risalto strutture verticali esistenti.

#### ART. 76 CENTRI STORICI

1. Sono individuati i Centri Storici di cui alla L.R. 11/2004, così come recepiti dall’art. 24 delle N.T.A. del P.T.R.C., secondo quanto riportato nell’Atlante dei Centri Storici – “Censimento, Catalogazione ed Individuazione dei Centri Storici del Veneto”, a cura della Regione Veneto – Segreteria Regionale per il Territorio, ora codificati nel P.T.R.C., dopo l’abrogazione della L.R. 80/1980. 2. Devono comunque ritenersi prevalenti le disposizioni di tutela e salvaguardia eventualmente disposte, ai sensi della normativa vigente, dagli enti ed autorità preposte alla tutela di beni culturali. 3. I Centri Storici, evidenziati a titolo ricognitivo nella Tavola P01 “Vincoli e Tutele”, sono: - Chiampo (Centro); - Fracassi; - Mistrorighi; - Portinari; - Carpenea; - Piano di Recupero n. 13 (Ronchi – Zonati); - Piano di Recupero n. 14 (Via Pieve); - Piano di Recupero n. 17 (Via Cima Campodavanti); 4. In linea generale e di principio, le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell’articolazione storico – funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell’impianto originario, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni. 5. Per la conservazione e valorizzazione di ciascun contesto storico, gli interventi saranno volti a: - promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri storici e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale; - rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria; - favorire ed agevolare il recupero degli edifici di interesse storico – architettonico – culturale e perimetrare gli eventuali interventi di nuova edificazione, con modalità d’intervento tali da non pregiudicare la lettura complessiva degli elementi e aggregazioni storiche; - attribuire idonei gradi di intervento agli edifici in relazione alla loro accertata storicità; - disciplinare o vietare la collocazione o l’affissione di cartelli o di altri mezzi di pubblicità sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela; - individuare e tutelare le bellezze panoramiche ed i punti di vista delle medesime, accessibili al pubblico. **PRESCRIZIONI E VINCOLI** 1. I perimetri dei centri storici, riportati negli strumenti urbanistici comunali previgenti e confermati dal P.A.T.I., sono stati codificati nel P.I., ai sensi dell’art. 40.2 della L.R. 11/2004, in

funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme. 2. Per il territorio Comunale, il P.I. individua puntualmente nella Tavola P01 “Vincoli e Tutele” anche i centri storici come classificati dal P.T.C.P., in particolare: - Centri Storici di notevole importanza (1): sono classificati come tali i centri storici che conservano in larga parte il tessuto storico urbano ed architettonico e presentano emergenze storico – artistiche di particolare rilevanza; - Centri Storici di grande interesse (2): sono classificati come tali i Centri Storici che conservano in buona parte il tessuto storico urbano ed architettonico; - Centri Storici di medio interesse (3): sono classificati come tali i Centri Storici che conservano solo in parte il tessuto storico urbano ed architettonico e, tuttavia, mantengono un’identità storica peculiare.

#### ART. 77 ZONA “A” – CENTRI STORICI RURALI

1. Nella Tavola P01 “Vincoli e Tutele” del P.I. sono perimetrare con apposita grafia le aree interessate all’organizzazione dei centri rurali; vi sono incluse zone edificate di antica e recente formazione, non sempre direttamente collegate all’attività agricola. 2. Per le particolari condizioni di degrado, tali zone sono individuate come “zona di degrado e di recupero”, assoggettate alla redazione di un Piano di Recupero, obbligatorio ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/1978. Gli interventi devono mirare al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante opere rivolte alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. 3. Prima dell’approvazione del Piano di Recupero, sui fabbricati esistenti all’interno dei “Centri Storici Rurali”, fatte salve eventuali prescrizioni particolari relative ai fabbricati oggetto di tutela e o di specifica scheda puntuale d’intervento prevista dal P.R.G., sono ammessi i seguenti interventi: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro e risanamento conservativo. 4. Mediante Piano di Recupero sono ammessi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione, con eventuale accorpamento dei volumi accessori, e/o nuova edificazione con un incremento della volumetria pari a quella prevista dalla specifica Z.T.O. di appartenenza. 5. Le nuove costruzioni dovranno in ogni modo rimanere all’interno dell’ambito di tutela ed inserirsi coerentemente nell’aggregato edilizio; tale aspetto deve essere documentato da apposita cartografia piano volumetrica. 6. E in ogni modo obbligatoria la rimozione delle baracche e delle altre superfetazioni in contrasto con l’ambiente. Le distanze da osservare dai confini, nonché il distacco tra gli edifici, saranno precisate dallo Strumento Urbanistico Attuativo, con previsioni piano volumetriche, con il limite del Codice Civile ai sensi dell’art. 9, ultimo comma del D.M. LL.PP. 1444/1968. 7. Le destinazioni d’uso ammesse sono quelle delle zone residenziali, come stabilito dall’art. 14 “Norme specifiche sulle destinazioni d’uso e relativo fabbisogno di standard” delle presenti norme. E’ consentito altresì il mantenimento delle funzioni produttive – agricole esistenti. E in ogni caso ammesso il cambio di destinazione d’uso in residenza di tutti i volumi esistenti, se legittimi o legittimati, compatibilmente con la difesa delle caratteristiche costruttive degli edifici di pregio.

#### ART. 91 COMPATIBILITA’ GEOLOGICA

1. Si tratta della compatibilità geologica ai fini urbanistici – edificatori, che suddivide il territorio in tre zone (area idonea, area idonea a condizione ed area non idonea), contraddistinte da differenti penalità geologiche, sulla base dei parametri litologici, geomorfologici e idrogeologici, dettagliatamente descritti nelle cartografie del quadro conoscitivo e nella relazione geologica del P.A.T.I. 2. Il P.A.T.I. e, successivamente il P.I. nella Tavola P02 “Invarianti e Fragilità”, delimita le aree soggette a dissesto idrogeologico e classifica il territorio Comunale, ai fini edificatori, in classi, sulla base delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche e dei parametri litologici. 3. Sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta, le aree di cui al co. 2 si suddividono in: a) AREE IDONEE: (non rilevante); b) AREE NON IDONEE: (non rilevante); c) AREE IDONEE A CONDIZIONE: aree mediamente esposte al rischio geologico – idraulico. In tali aree l’edificabilità è possibile, ma richiede la redazione di indagini geologiche e geotecniche, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere, per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell’edificato e delle infrastrutture adiacenti; tali indagini sono necessarie per il dimensionamento corretto delle tipologie fondazionali, verificando la possibile presenza di terreni con qualità mediocri o scadenti o a rischio di liquefazione, e realizzando le opportune verifiche di stabilità, indicando gli eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio; in tali aree l’edificabilità è limitata in rapporto alle risultanze dell’indagine, che hanno suddiviso il territorio nelle seguenti sottoclassi: 1) Aree di frana attive P1 e P2 e aree instabili con possibile rinesco franoso: (non rilevante); 2) Area franosa non attiva: (non rilevante); 3) Aree

con scarse proprietà geotecniche: sono aree in cui sussistono litotipi di origine vulcanica, che si alterano facilmente in materiali colluviali ed eluviali, prevalentemente argillosi e limosi. In situazioni di pendenza maggiori ai 15°, tali materiali possono dare luogo a colamenti in particolari condizioni idriche; con pendenza inferiore ai 15° risultano invece abbastanza stabili. 4) Aree a media e scarsa soggiacenza: (non rilevante); 5) Area di "cava non attiva": (non rilevante); 6) Aree con roccia subaffiorante con pendenza comprese tra 15° e 30°: (non rilevante); 7) Aree a debris flow: (non rilevante); 4. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati alla coerenza con le sopracitate norme derivanti dal P.A.T.I. (art. 40 delle N.T.).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi modifiche interne all'abitazione, cambio di destinazione da "soffitta" a "camera" del locale al piano secondo ed impianto scarichi non conforme alla normativa vigente. Inoltre gli impianti elettrico, idrico e metano sono in comune con un'altra unità immobiliare e dovranno essere resi autonomi. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto edilizio in sanatoria (CILA) per regolarizzare le modifiche interne, ripristino alla destinazione "soffitta" del locale al piano secondo, adeguamento degli scarichi e divisione degli impianti elettrico, idrico e metano.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica CILA in Sanatoria : €1.800,00
- Adeguamento impianto scarichi fognari: €3.500,00
- Divisione impianti elettrico, idrico e metano.: €4.200,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria al Catasto Fabbricati risulta difforme dallo stato reale dei luoghi e l'accessorio presente nella corte (parzialmente diruto) non risulta inserito in mappa..

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale Docfa al Catasto Fabbricati per l'aggiornamento della planimetria e Tipo Mappale al Catasto Terreni per l'inserimento in mappa del manufatto accessorio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa al Catasto Fabbricati: €600,00
- Tipo Mappale al Catasto Terreni per l'aggiornamento della mappa: €1.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHIAMPO VIA FRACASSI 28

**CASA A SCHIERA CENTRALE**

DI CUI AL PUNTO A

**Casa a schiera centrale** a CHIAMPO VIA FRACASSI 28, della superficie commerciale di **97,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il lotto, sito nella periferia di Chiampo (Vi) in una zona rurale semi-collinare, è composto da un fabbricato a destinazione residenziale inserito all'interno di un gruppo di fabbricati in linea ex-rurali. L'accesso allo stesso avviene attraverso una strada sterrata propispente Via Fracassi di altra proprietà (Mappale 387). Il fabbricato oggetto di stima, sviluppato su tre piani fuori terra, si trova in posizione centrale rispetto gli immobili limitrofi e risulta dunque affiancato su due lati da altre proprietà.

L'edificio, realizzato originariamente in data antecedente il 1967, ha una superficie reale di circa 67,00 mq lordi (accessori e pertinenze escluse) ed è composto, al piano terra, da una cucina/soggiorno (18,50 mq circa), un bagno finestrato (3,00 mq circa) ed un disimpegno (3,00 mq circa). Con scala interna si accede al piano primo dove si trovano un locale di sgombero (8,00 mq circa) ed una camera da letto (17,00 mq circa). Al piano secondo si trova invece un unico locale aperto ad uso soffitta (26,50 mq circa). In merito a quest'ultimo si precisa che gli attuali proprietari hanno trasformato tale locale in camera da letto ma, essendo privo di autorizzazione, lo stesso dovrà essere riportato a destinazione soffitta. Esternamente, sono presenti un'area esclusiva posta sul retro non direttamente accessibile (10,50 mq circa) ed una corte di proprietà posta frontalmente il fabbricato (35,50 mq circa) gravata dal diritto di passaggio a favore dell'immobile confinante ad est. Nella medesima corte è posto inoltre un manufatto con muratura in pietra ad uso esclusivo (5,00 mq circa) parzialmente crollato e per il quale, viste le condizioni in cui si trova, sarà necessaria la ricostruzione completa.

I pavimenti al piano terra ed i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica mentre le pavimentazioni dei piani superiori sono in legno. I serramenti esterni, dotati di balconi alla vicentina, sono formati da telaio in legno con vetro doppio mentre al piano soffitta è presente un lucernario. I solai sono formati da travi e perlinate in legno.

L'abitazione presenta diverse zone di umidità e condensa/muffa nelle murature con relativo lieve di parte degli intonaci interni, soprattutto nel bagno, nella camera da letto (in modo significativo) e nel vano scale.

Nel complesso l'immobile risulta avere un basso livello conservativo e necessita di una manutenzione straordinaria generale, sia per sostituire gli elementi deteriorati e/o vetusti (pavimenti, serramenti, intonaci, ecc.) e sia per riqualificare completamente il locale bagno.

Si precisa che la parte impiantistica (impianti elettrico, idrico e metano) è in comune con un altro fabbricato (stessa proprietà, Mappale 1426 - Lotto 1 della stessa procedura) e per rendere autonomo e funzionale l'immobile oggetto di stima, si dovrà provvedere al rifacimento e suddivisione degli stessi. Si valuti pertanto la convenienza all'accorpamento per una vendita congiunta al Lotto 1. Inoltre, gli scarichi fognari non sono conformi alla normativa vigente e dovranno essere adeguati ed alcuni locali non rispettano le superfici finestate minime richieste.

Al momento del sopralluogo l'abitazione risulta arredata.

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

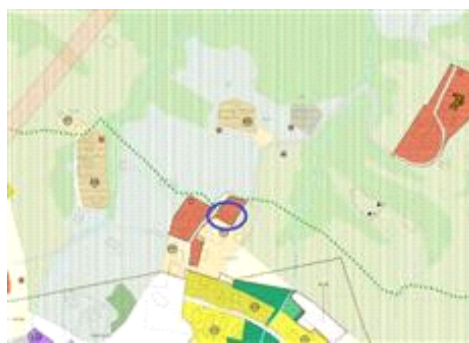
- foglio 10 particella 1321 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Zenari, piano: T-1-2, intestato a  
derivante da COSTITUZIONE del  
06/04/2000 protocollo n. 47600 in atti dal 06/04/2000 COSTITUZIONE (n. 1479.1/2000)  
Coerenze: In senso N.E.S.O.: mapp.389, 1521, 1071, 387  
Il Mappale 1321 deriva dal Mappale 562, soppresso con Tipo mappale del 29/10/2003 prot. n. 1798.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

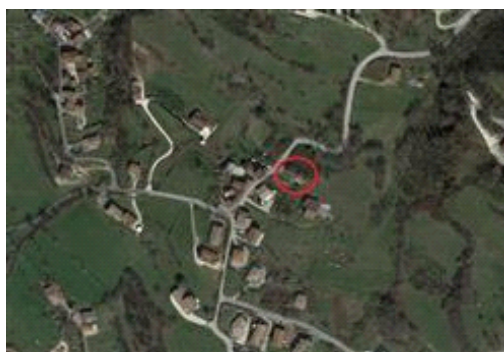
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.



Mappa catastale



Estratto PRG



Ortofoto

SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- centro sportivo
- negozi al dettaglio



- nella media ★★☆☆☆☆
- nella media ★★☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

- autobus distante < 2 Km

- nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

- nella media ★★☆☆☆☆
- mediocre ★★☆☆☆☆
- mediocre ★★☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- mediocre ★★☆☆☆☆
- mediocre ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

- idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile. al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- Impianto in comune con un'altra unità immobiliare



(Mappale 1426).

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Impianto in comune con un'altra unità immobiliare (Mappale 1426).

nella media 



Vista esterna



Cucina/Soggiorno



Camera



Bagno

CLASSE ENERGETICA:



[176,17 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 7247/2020 registrata in data 28/01/2020

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  |
|--------------------------------------|---------------|---|----------|---|--------------|
| Locali abitabili piani terra e primo | 67,00         | x | 100 %    | = | 67,00        |
| Locale soffitta piano secondo        | 33,00         | x | 66,667 % | = | 22,00        |
| Area esterna                         | 48,00         | x | 16,667 % | = | 8,00         |
| <b>Totale:</b>                       | <b>148,00</b> |   |          |   | <b>97,00</b> |

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/11/2016

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

Descrizione: Abitazione cielo-terra affiancata con garage esclusivo

Indirizzo: Chiampo (Vi), Via G. B. Zaupa

Superfici principali e secondarie: 216

Superfici accessorie: 21

Prezzo/Prezzo richiesto: 170.000,00 pari a 717,30 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/03/2016

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

Descrizione: Abitazione al piano primo con cantina e garage al piano interrato

Indirizzo: Chiampo (Vi), Largo O. Mazzocco

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie: 16

Prezzo/Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 709,22 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/10/2018

Fonte di informazione: Astalegale.net

Descrizione: Abitazione con garage e posto auto esclusivi

Indirizzo: Chiampo (Vi), Via A. Mazzocco

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 72.375,00 pari a 723,75 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO<br>1 | COMPARATIVO<br>2 | COMPARATIVO<br>3 |
|------------------|-------|------------------|------------------|------------------|
| Prezzo           | -     | 170.000,00       | 100.000,00       | 72.375,00        |
| Consistenza      | 97,00 | 237,00           | 141,00           | 100,00           |
| Data [mesi]      | 0     | 40,00            | 48,00            | 16,00            |
| Prezzo unitario  | -     | 717,30           | 709,22           | 723,75           |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile      | COMPARATIVO<br>1 | COMPARATIVO<br>2 | COMPARATIVO<br>3 |
|------------------|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Data [mesi]      | 0,00                   | 0,00             | 0,00             | 0,00             |
| Prezzo unitario  | prezzo medio<br>minimo | 709,22           | 709,22           | 709,22           |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche:       | COMPARATIVO<br>1 | COMPARATIVO<br>2 | COMPARATIVO<br>3 |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Prezzo                 | 170.000,00       | 100.000,00       | 72.375,00        |
| Data [mesi]            | 0,00             | 0,00             | 0,00             |
| Prezzo unitario        | -99.290,59       | -31.205,48       | -2.127,47        |
| <b>Prezzo corretto</b> | <b>70.709,41</b> | <b>68.794,52</b> | <b>70.247,53</b> |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **69.917,15**  
 Divergenza: 2,71% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,00 x 720,79 = **69.917,15**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 69.917,15**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 69.917,15**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza (Vi), ufficio del registro di Vicenza (Vi), conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza (Vi), ufficio tecnico di Chiampo (Vi), osservatori del mercato immobiliare STIMATRIXCity (Portale per valutatori immobiliari), DROPBOX-DIW (Analisi di Mercato e comparabili), ed inoltre: ASTALEGALE.net (aste aggiudicate), OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

## VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione             | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|-------------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | Casa a schiera centrale | 97,00       | 0,00            | 69.917,15          | 69.917,15          |
|    |                         |             |                 | <b>69.917,15 €</b> | <b>69.917,15 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 11.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 58.317,15**

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 8.747,57**

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: **€ 9,58**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 49.560,00**

data 10/02/2020

il tecnico incaricato  
Arch. Oscar Brunello