



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

391/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

CUSTODE:
I.V.G. di Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Oscar Brunello

CF:BRNSCR68E05L840B
con studio in BRENDOLO (VI) Piazza del Mercato 19
telefono: 0444601112
fax: 04441830620
email: oscar.brunello@gmail.com
PEC: oscar.brunello@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 391/2020

LOTTO 1

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura Es.Imm. n. 391/2020 R.G.

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 01/10/2021

Esperto: arch. Oscar Brunello

Diritto pignorato (pag.3):

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione+cantina (Foglio 9 Mapp. 280 Sub. 8)

Piena proprietà per la quota di 8/56 dell'autorimessa (Foglio 9 Mapp. 280 Sub. 9)

Tipologia bene (pag.3): Appartamento bicamere al piano terzo in fabbricato condominiale, con una cantina esclusiva ed un'autorimessa comune al piano interrato.

Ubicazione (pag.3): Montecchio Maggiore (Vi), Via dei Carpani n.15 int. 7

Dati Catastali attuali (pag.4): Comune di Montecchio Maggiore (Vi)

Catasto Fabbricati

Foglio 9 Mappale 280 Sub. 8, cat. A/3, cl. 2°, cons. 5,5 vani, rendita 454,48 €(Piena proprietà per 1/1);

Foglio 9 Mappale 280 Sub. 9, cat. C/6, cl. U°, cons. 87 mq, rendita 260,60 €(Piena proprietà per 8/56).

Stato (pag.3): Molto scarso

Situazione urbanistico/edilizia (pag.8): Non conforme, costo regolarizzazione pari a 4.800,00 €circa

Valore di mercato OMV (pag.16): 42.714,93 €

Date/valori comparabili reperiti (pag.14): Comp.A 2018 (988,37 €/mq), Comp.B 2020 (1.203,70 €/mq), Comp.C 2020 (1.023,62 €/mq)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag./): 48.000,00 €

Valore di vendita forzata proposto (pag.17): 36.307,00 €

Valore mutuo (pag./): /

Vendibilità/appetibilità (pag.3): Molto scarsa

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

Iniziative di vendita (pag./): www.astalegale.net , www.asteannunci.it

Occupazione (pag.5): alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dal sig. *** DATO OSCURATO ***

Titolo di occupazione (pag.5): Nessun titolo

Osservazioni (pag./):

NOTA: Trattasi di vendita forzata (art. 2919 C.C.) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata effettuata alcuna verifica strutturale ed impiantistica.

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 391/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MONTECCHIO MAGGIORE VIA DEI CARPANI 15 int. 7, della superficie commerciale di **98,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente Lotto, sito nel Comune di Montecchio Maggiore (Vi) in Via dei Carpani n.15 int. 7, è composto da un appartamento al piano terzo in un fabbricato condominiale, con una piccola cantina/deposito al piano interrato ad uso esclusivo.

Si precisa che tale fabbricato condominiale, posizionato come detto lungo Via dei Carpani, non confina direttamente con la pubblica via ma, come risulta dalla mappa catastale, per accedervi, è necessario il passaggio attraverso il Mappale 79 di altra proprietà. Su tale Mappale, che confina con il fabbricato oggetto di stima su tutti i lati (area esterna) e che lo separa appunto dalla pubblica via, non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio e dovranno essere verificati titoli e diritti per un suo uso promiscuo.

La palazzina, avente un piano interrato e quattro piani fuori terra, ospita n.8 appartamenti distribuiti tra il piano terra ed il piano terzo mentre al piano interrato, oltre alle cantine pertinenti le abitazioni ed ai percorsi comuni, si trova un locale ad uso autorimessa collettiva in comproprietà con tutti i proprietari dei vari appartamenti. Tale locale, come detto, è in comune con altri soggetti non eseguiti; l'appartamento oggetto della presente stima, pertanto, non dispone di un'autorimessa e/o di un posto auto ad uso esclusivo.

Il bene oggetto della procedura, che come detto è sito al terzo ed ultimo piano di un fabbricato multiproprietà, è accessibile attraverso un vano scale comune che collega internamente tutti i piani della palazzina. Nella stessa non è presente l'ascensore.

Si evidenzia che, in fase di sopralluogo, non è stato concesso di entrare nelle due camere da letto dell'appartamento per le dovute verifiche pertanto, sia nella tavola grafica allegata e sia nella descrizione che segue, per le citate stanze vengono riportate le informazioni, non verificate, presenti nella documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed il catasto.

L'alloggio oggetto di stima, accessibile come detto con una scala ad uso comune, sviluppa una superficie totale lorda di 96,00 mq circa (poggiolo ed accessori esclusi) ed è composto da un ingresso (5,50 mq circa), un soggiorno (16,00 mq circa), una cucina (9,50 mq circa), un disimpegno (2,00 mq circa), un bagno finestrato (5,00 mq circa), due camere da letto (17,50 mq e 15,00 mq circa), un poggiolo (6,50 mq circa) ed una terza camera da letto (8,50 mq circa) ricavata nel locale soggiorno. Quest'ultima stanza, che come indicato anche nel capitolo "Giudizi di conformità" non rispetta i requisiti dimensionali previsti per legge, risulta essere non regolare e non sanabile e pertanto, prevedendone l'utilizzo come vano accessorio oppure il ripristino con la rimozione delle pareti interne, l'appartamento è da considerarsi bicamere. Al piano interrato è sita una cantina/deposito ad uso esclusivo (4,00 mq circa). Per quanto riguarda l'autorimessa comune al piano interrato si evidenzia che non sono presenti sul posto degli elementi (tipo linee a terra) che assegnino determinate aree per un uso esclusivo da parte dei vari comproprietari, pertanto l'utilizzo di detto locale è gestito esclusivamente tramite accordi verbali tra gli stessi cointestatari senza alcun regolamento condominiale.

Il fabbricato, avente strutture in c.a e murature in laterizio, copertura con struttura in laterocemento e manto di copertura in tegole, presenta pavimenti misti in palladiana di marmo e piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni, dotati di tapparelle in plastica e, in parte, da doppio serramento esterno in alluminio, sono costituiti da telaio in legno con vetro singolo e si

presentano in pessime condizioni.

Le condizioni manutentive dell'appartamento risultano molto scarse ed è evidente il basso livello qualitativo dell'abitazione. La stessa infatti necessita di una manutenzione straordinaria completa, che interessi gli impianti, i serramenti esterni ed interni, il bagno, i pavimenti e le finiture in genere.

Anche la palazzina che ospita il suddetto appartamento risulta in condizioni manutentive molto scarse e di degrado, sia nelle parti comuni interne (ingresso, vano scale, percorsi ed autorimessa interrata), sia nelle parti esterne (copertura e facciate). Si evidenzia che, alla data del sopralluogo, tale fabbricato era privo di un amministratore condominiale pertanto, per eseguire degli interventi di manutenzione, sistemazione e riqualificazione della palazzina, sarà necessario confrontarsi e trovare un accordo con i proprietari degli altri appartamenti.

Al momento del sopralluogo l'abitazione si trovava completamente arredata, anche se la mobilia presente risultava vetusta, logora e rovinata e, a giudizio dello scrivente, completamente da sostituire.

Anche l'autorimessa comune al piano interrato era completamente occupata da veicoli e materiali di vario genere e, al momento del sopralluogo, non era chiaro di chi fosse la proprietà di tali veicoli ed oggetti e se vi fosse l'accordo di tutti i comproprietari della palazzina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, interno 7. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 280 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI CARPANI n. 5, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 (Inserimento in visura dei dati di superficie)

Coerenze: In senso N.E.S.O. del mapp. 280: mapp.li 79, 281, 79

Al Catasto Fabbricati il bene risulta così censito fin da Impianto meccanografico del 30/06/1987, successivamente è stato oggetto di VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1994 e VARIAZIONE del 23/11/2006 prot. n. VI0268559 PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 62011.1/2006). Al Catasto Terreni il mapp. 280 del foglio 9 risultava censito come "Semin Arbor di 5° di 180 mq" fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974, successivamente è stato trasformato in "Ente Urbano di 180 mq" a seguito di VARIAZIONE del 20/05/2013 prot. n. VI0115676 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4799.1/2013).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

A.1

posto auto, composto da autorimessa in comproprietà, sviluppa una superficie commerciale di **6,22** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 280 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 87 vani, rendita 260,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI CARPANI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: In senso N.E.S.O. del mapp. 280: mapp.li 79, 281, 79

Si precisa che la presente autorimessa interrata è in comproprietà con altri 13 soggetti.

La sig.ra *** DATO OSCURATO *** (soggetto esecutato), dispone della proprietà per una quota di 8/56. La consistenza inserita corrisponde dunque alla suddetta quota rispetto alla superficie catastale complessiva di 87,00 mq.

Si evidenzia che tale locale interrato non risulta materialmente suddiviso in base alle quote di comproprietà dei vari soggetti e non sono presenti elementi che delimitino ed identifichino sul posto le porzioni assegnate ad ogni comproprietario.

L'autorimessa viene dunque utilizzata da tutti gli inquilini della palazzina in base a semplici accordi verbali non vincolanti.

Al Catasto Fabbricati il bene risulta così censito fin da Impianto meccanografico del 30/06/1987,

successivamente è stato oggetto di VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 e VARIAZIONE del 23/11/2006 prot. n. VI0268561 PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 62013.1/2006). Al Catasto Terreni il mapp. 280 del foglio 9 risultava censito come "Semin Arbor di 5° di 180 mq" fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974, successivamente è stato trasformato in "Ente Urbano di 180 mq" a seguito di VARIAZIONE del 20/05/2013 prot. n. VI0115676 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4799.1/2013).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,17 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,22 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.714,93
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 36.307,00
Data della valutazione:	27/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo era presente il sig. *** DATO OSCURATO *** , in qualità di referente per conto del sig. *** DATO OSCURATO *** . Tale referente dichiarava che l'immobile è occupato dal sig. *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo (contratto d'affitto, comodato d'uso, ecc.) e che quest'ultimo versava la somma mensile di € 400,00 al figlio del soggetto esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/03/2004 a firma di notaio Beniamino Itri ai nn. 103.722/14.484 di repertorio, iscritta il 23/03/2004 a Vicenza (Vi) ai nn. 7.220/1.466 R.G./R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 282.000,00 €.

Importo capitale: 141.000,00 €.

Durata ipoteca: 25 anni.

Si precisa che il sig. *** DATO OSCURATO *** , è successivamente deceduto e la sig.ra *** DATO OSCURATO *** (soggetto esecutato), ha ereditato le quote di proprietà del defunto sui beni oggetto del provvedimento.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/09/2020 a firma di Tribunale di Vicenza (Vi) ai nn. 3.649 di repertorio, trascritta il 16/11/2020 a Vicenza (Vi) ai nn. 21.526/14.757 R.G./R.P., 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:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che, in fase di sopralluogo, veniva comunicato che l'appartamento, facente parte del condominio "Martina", era amministrato dallo studio "Accardo Sas di Montecchio Magg.re". In seguito si è provato a contattare, sia telefonicamente che tramite posta elettronica, tale studio ma lo stesso risultava "non attivo" e non si è ricevuta alcuna risposta. Dalle informazioni raccolte da un'inquilina del condominio (soggetto terzo), si è appurato che la palazzina non è più amministrata da alcun studio da ormai più di 10 anni e che le parti comuni sono gestite autonomamente dai singoli condòmini.

In particolare, si evidenzia che l'energia elettrica del vano scale e delle parti comuni è stata disattivata dall'ente gestore per inadempimento nei pagamenti e risulta pertanto non attiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 (abitazione foglio 9 mapp. 280 sub. 8) e 8/56 (autorimessa foglio 9 mapp. 280 sub. 9), in forza di Denuncia di successione (dal 02/11/2006), registrato il 09/09/2008 a Valdagno (Vi) ai nn. 7/423, trascritto il 12/01/2010 a Vicenza (Vi) ai nn. 798/620 R.G./R.P..

Successione legittima in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** , deceduto il 02/11/2006.

Si precisa che non risulta trascritta la relativa Accettazione di Eredità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno (abitazione foglio 9 mapp. 280 sub. 8) e 4/56 ciascuno (autorimessa foglio 9 mapp. 280 sub. 9), in forza di Atto di compravendita (fino al 26/07/2001), con atto stipulato il 09/05/1978 a firma di notaio Bruno Bertuzzo ai nn. 23.273/3.092 di repertorio, trascritto il 25/05/1978 a Vicenza (Vi) ai nn. 5.721/4.826 R.G./R.P.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno (abitazione foglio 9 mapp. 280 sub. 8) e

4/56 ciascuno (autorimessa foglio 9 mapp. 280 sub. 9), entrambi coniugati in regime di separazione dei beni, in forza di Atto di compravendita (dal 26/07/2001 fino al 12/03/2004), con atto stipulato il 26/07/2001 a firma di notaio Franco Tibaldo ai nn. 173.029 di repertorio, trascritto il 01/08/2001 a Vicenza (Vi) ai nn. 17.647/12.435 R.G./R.P.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno (abitazione foglio 9 mapp. 280 sub. 8) e 4/56 ciascuno (autorimessa foglio 9 mapp. 280 sub. 9), entrambi coniugati in regime di separazione dei beni, in forza di Atto di compravendita (dal 12/03/2004 fino al 02/11/2006), con atto stipulato il 12/03/2004 a firma di notaio Beniamino Itri ai nn. 103.721/14.483 di repertorio, trascritto il 23/03/2004 a Vicenza (Vi) ai nn. 7.219/4.660 R.G./R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio Maggiore (Vi) non sono emerse pratiche edilizie inerenti le unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale. L'unico documento reperito, con i relativi allegati, è il Certificato di Abitabilità rilasciato in data 15/07/2002.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - secondo il piano degli interventi vigente l'immobile ricade in zona B21 (Aree prevalentemente residenziali di completamento e ristrutturazione densamente edificate).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B"

E' zona preminentemente residenziale di ristrutturazione e di completamento dei centri o nuclei esistenti. Sono ammessi interventi di carattere preminentemente residenziale: sono tuttavia consentiti interventi che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè negozi, studi professionali, uffici, locali di ritrovo e di spettacolo, autorimesse pubbliche e private. Sono anche ammessi, limitatamente al piano terra e al piano primo, laboratori a carattere artigianale e l'artigianato di servizio, purché dette attività non risultino moleste, rumorose e non arrechino pregiudizio all'igiene e al decoro. Sono escluse le attività industriali e tutte quelle attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona. Come appare dalle tavole del PRG e dalla tabella specifica seguente, alcune zone risultano già sottoposte a Strumento Attuativo (zone di degrado - piano di recupero), altre dovranno essere sottoposte a Strumento Attuativo (sempre zone di degrado - piano di recupero), altre ancora potranno essere attuate con interventi diretti. Relativamente al comparto "ex Boschetti" compreso nel Piano di Recupero "S. Vitale" è consentito il cambio d'uso da commerciale/direzionale a residenziale nei limiti del 60% della volumetria del comparto. Le destinazioni d'uso saranno determinate con piano di recupero. Per ogni singola zona "B" gli indici urbanistici e le modalità di intervento sono indicate nella tabella specifica relativa alle zone "B". Per tutte le nuove zone, compresi gli eventuali ampliamenti, dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni formali e architettoniche nonché, dovrà essere posta particolare rilievo alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. Inoltre, tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze. Nel caso di sistemazione delle aree esterne sul fronte stradale, dovranno essere privilegiate e consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per un'altezza massima non superiore a quanto prevede la normativa specifica predisposta. Poiché le recinzioni costituiscono un elemento visibile particolarmente importante ai fini della riqualificazione delle zone e aree, le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica

e cromatica.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne all'abitazione, consistenti nello spostamento di murature divisorie e la realizzazione di una nuova camera nel locale soggiorno. Tale locale non possiede le dimensioni minime di superficie per l'utilizzo a "camera" pertanto, o dovrà essere destinata ad un uso accessorio, o dovrà essere ripristinato lo stato precedente rimuovendo le pareti interne che delimitano tale locale.

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Rimozione delle pareti interne che delimitano la nuova camera non regolare e ripristino stato autorizzato.
- S.C.I.A. in Sanatoria per regolarizzare le altre difformità interne all'unità immobiliare.

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

Costi di regolarizzazione:

- Opere edili : €2.500,00
- S.C.I.A. in Sanatoria: €2.300,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria dell'unità immobiliare al Catasto Fabbricati non risulta conforme allo stato rilevato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Docfa al Catasto Fabbricati per aggiornamento della planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica Docfa: €750,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

BENI IN MONTECCHIO MAGGIORE VIA DEI CARPANI 15 INT. 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTECCHIO MAGGIORE VIA DEI CARPANI 15 int. 7, della superficie commerciale di **98,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente Lotto, sito nel Comune di Montecchio Maggiore (Vi) in Via dei Carpani n.15 int. 7, è composto da un appartamento al piano terzo in un fabbricato condominiale, con una piccola cantina/deposito al piano interrato ad uso esclusivo.

Si precisa che tale fabbricato condominiale, posizionato come detto lungo Via dei Carpani, non confina direttamente con la pubblica via ma, come risulta dalla mappa catastale, per accedervi, è necessario il passaggio attraverso il Mappale 79 di altra proprietà. Su tale Mappale, che confina con il fabbricato oggetto di stima su tutti i lati (area esterna) e che lo separa appunto dalla pubblica via, non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio e dovranno essere verificati titoli e diritti per un suo uso promiscuo.

La palazzina, avente un piano interrato e quattro piani fuori terra, ospita n.8 appartamenti distribuiti tra il piano terra ed il piano terzo mentre al piano interrato, oltre alle cantine pertinenti le abitazioni ed ai percorsi comuni, si trova un locale ad uso autorimessa collettiva in comproprietà con tutti i proprietari dei vari appartamenti. Tale locale, come detto, è in comune con altri soggetti non eseguiti; l'appartamento oggetto della presente stima, pertanto, non dispone di un'autorimessa e/o di un posto auto ad uso esclusivo.

Il bene oggetto della procedura, che come detto è sito al terzo ed ultimo piano di un fabbricato multiproprietà, è accessibile attraverso un vano scale comune che collega internamente tutti i piani della palazzina. Nella stessa non è presente l'ascensore.

Si evidenzia che, in fase di sopralluogo, non è stato concesso di entrare nelle due camere da letto dell'appartamento per le dovute verifiche pertanto, sia nella tavola grafica allegata e sia nella descrizione che segue, per le citate stanze vengono riportate le informazioni, non verificate, presenti nella documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed il catasto.

L'alloggio oggetto di stima, accessibile come detto con una scala ad uso comune, sviluppa una superficie totale lorda di 96,00 mq circa (poggiolo ed accessori esclusi) ed è composto da un ingresso (5,50 mq circa), un soggiorno (16,00 mq circa), una cucina (9,50 mq circa), un disimpegno (2,00 mq circa), un bagno finestrato (5,00 mq circa), due camere da letto (17,50 mq e 15,00 mq circa), un poggiolo (6,50 mq circa) ed una terza camera da letto (8,50 mq circa) ricavata nel locale soggiorno. Quest'ultima stanza, che come indicato anche nel capitolo "Giudizi di conformità" non rispetta i requisiti dimensionali previsti per legge, risulta essere non regolare e non sanabile e pertanto, prevedendone l'utilizzo come vano accessorio oppure il ripristino con la rimozione delle pareti interne, l'appartamento è da considerarsi bicamere. Al piano interrato è sita una cantina/deposito ad uso esclusivo (4,00 mq circa). Per quanto riguarda l'autorimessa comune al piano interrato si evidenzia che non sono presenti sul posto degli elementi (tipo linee a terra) che assegnino determinate aree per un uso esclusivo da parte dei vari comproprietari, pertanto l'utilizzo di detto locale è gestito esclusivamente tramite accordi verbali tra gli stessi cointestatari senza alcun regolamento condominiale.

Il fabbricato, avente strutture in c.a e murature in laterizio, copertura con struttura in laterocemento e manto di copertura in tegole, presenta pavimenti misti in palladiana di marmo e piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni, dotati di tapparelle in plastica e, in parte, da doppio serramento esterno in alluminio, sono costituiti da telaio in legno con vetro singolo e si presentano in pessime condizioni.

Le condizioni manutentive dell'appartamento risultano molto scarse ed è evidente il basso livello qualitativo dell'abitazione. La stessa infatti necessita di una manutenzione straordinaria completa, che interessi gli impianti, i serramenti esterni ed interni, il bagno, i pavimenti e le finiture in genere.

Anche la palazzina che ospita il suddetto appartamento risulta in condizioni manutentive molto scarse e di degrado, sia nelle parti comuni interne (ingresso, vano scale, percorsi ed autorimessa interrata), sia nelle parti esterne (copertura e facciate). Si evidenzia che, alla data del sopralluogo, tale fabbricato era privo di un amministratore condominiale pertanto, per eseguire degli interventi di manutenzione, sistemazione e riqualificazione della palazzina, sarà necessario confrontarsi e trovare un accordo con i proprietari degli altri appartamenti.

Al momento del sopralluogo l'abitazione si trovava completamente arredata, anche se la mobilia presente risultava vetusta, logora e rovinata e, a giudizio dello scrivente, completamente da sostituire.

Anche l'autorimessa comune al piano interrato era completamente occupata da veicoli e materiali di vario genere e, al momento del sopralluogo, non era chiaro di chi fosse la proprietà di tali veicoli ed oggetti e se vi fosse l'accordo di tutti i comproprietari della palazzina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3°, interno 7. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 280 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI CARPANI n. 5, piano: S1-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 (Inserimento in visura dei dati di superficie)

Coerenze: In senso N.E.S.O. del mapp. 280: mapp.li 79, 281, 79

Al Catasto Fabbricati il bene risulta così censito fin da Impianto meccanografico del 30/06/1987, successivamente è stato oggetto di VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1994 e VARIAZIONE del 23/11/2006 prot. n. VI0268559 PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 62011.1/2006). Al Catasto Terreni il mapp. 280 del foglio 9 risultava censito come "Semin Arbor di 5° di 180 mq" fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974, successivamente è stato trasformato in "Ente Urbano di 180 mq" a seguito di VARIAZIONE del 20/05/2013 prot. n. VI0115676 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4799.1/2013).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

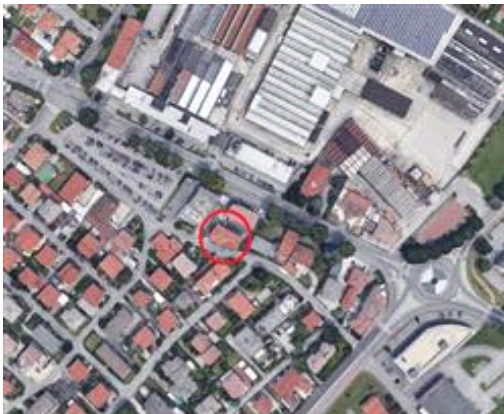


Immagine satellitare



Estratto Catastale



Estratto PRG

COLLEGAMENTI

autostrada distante < 3 Km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

tangenziale distante < 3 Km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Cucina



Soggiorno



Bagno



Camera

CLASSE ENERGETICA:

[221,67 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 89772/2021 registrata in data 26/09/2021

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
Appartamento piano terzo	96,00	x	100 %	=	96,00
Poggiolo	6,50	x	33,334 %	=	2,17
Totale:	102,50				98,17

ACCESSORI:

posto auto, composto da autorimessa in comproprietà, sviluppa una superficie commerciale di **6,22** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 280 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 87 vani, rendita 260,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI CARPANI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: In senso N.E.S.O. del mapp. 280: mapp.li 79, 281, 79

Si precisa che la presente autorimessa interrata è in comproprietà con altri 13 soggetti.

La sig.ra *** DATO OSCURATO *** (soggetto esecutato), dispone della proprietà per una quota di 8/56. La consistenza inserita corrisponde dunque alla suddetta quota rispetto alla superficie catastale complessiva di 87,00 mq.

Si evidenzia che tale locale interrato non risulta materialmente suddiviso in base alle quote di comproprietà dei vari soggetti e non sono presenti elementi che delimitino ed identifichino sul posto le porzioni assegnate ad ogni comproprietario.

L'autorimessa viene dunque utilizzata da tutti gli inquilini della palazzina in base a semplici accordi verbali non vincolanti.

Al Catasto Fabbricati il bene risulta così censito fin da Impianto meccanografico del 30/06/1987, successivamente è stato oggetto di VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 e VARIAZIONE del 23/11/2006 prot. n. VI0268561 PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 62013.1/2006). Al Catasto Terreni il mapp. 280 del foglio 9 risultava censito come "Semin Arbor di 5° di 180 mq" fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974, successivamente è stato trasformato in "Ente Urbano di 180 mq" a seguito di VARIAZIONE del 20/05/2013 prot. n. VI0115676 per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4799.1/2013).

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: 17/09/2018
Indirizzo: Montecchio Magg.re (Vi), via A. de Gasperi n.53
Superfici principali e secondarie: 68
Superfici accessorie: 18
Prezzo: 85.000,00 pari a 988,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 31/07/2020
Indirizzo: Montecchio Magg.re (Vi), via Massimo D'Azeglio
Superfici principali e secondarie: 86
Superfici accessorie: 22
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.203,70 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/09/2020

Indirizzo: Montecchio Magg.re (Vi), via A. de Gasperi n.44

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie: 18

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.023,62 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	85.000,00	130.000,00	130.000,00
Consistenza	104,38	86,00	108,00	127,00
Data [mesi]	0	37,00	14,00	13,00
Prezzo unitario	-	988,37	1.203,70	1.023,62
Stato di Manutenzione	0,00	2,00	3,00	2,00
Piano	3,00	1,00	2,00	2,00
Ascensore	0,00	1,00	0,00	1,00
Servizi	1,00	1,00	2,00	2,00
Stato man. condominio	1,00	4,00	4,00	3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	-0,17	-141,67	-216,67	-216,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	988,37	988,37	988,37
Stato di Manutenzione		17.000,00	17.000,00	17.000,00
Piano	-0,5 %	-425,00	-650,00	-650,00
Ascensore		4.000,00	4.000,00	4.000,00
Servizi		8.000,00	8.000,00	8.000,00
Stato man. condominio	4 %	3.400,00	5.200,00	5.200,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	85.000,00	130.000,00	130.000,00
Data [mesi]	-5.241,67	-3.033,33	-2.816,67
Prezzo unitario	18.167,97	-3.576,22	-22.355,29

Stato di			
Manutenzione	-34.000,00	-51.000,00	-34.000,00
Piano	-850,00	-650,00	-650,00
Ascensore	-4.000,00	0,00	-4.000,00
Servizi	0,00	-8.000,00	-8.000,00
Stato man. condominio	-10.200,00	-15.600,00	-10.400,00
Prezzo corretto	48.876,30	48.140,45	47.778,05

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **48.264,93**
 Divergenza: 2,25% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	98,17	x	462,39	=	45.391,19
Valore superficie accessori:	6,22	x	462,39	=	2.873,75
					48.264,93

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 48.264,93**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 48.264,93**

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 Montecchio Maggiore (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	appartamento	98,17	6,22	48.264,93	48.264,93
				48.264,93 €	48.264,93 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Con riferimento all'autorimessa comune Foglio 9 Mapp. 280 Sub. 9, il soggetto esecutato dispone della piena proprietà per la quota di 8/56. Si precisa che, vista la conformazione del locale, tale bene non risulta comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 42.714,93**

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): **€ 6.407,24**

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: **€ 0,69**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 36.307,00**

data 27/09/2021

il tecnico incaricato
Arch. Oscar Brunello