



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

141/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA PER AMCO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Sonia Pantano

CUSTODE:
I.V.G. di Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/11/2023

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 141/2023

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura Es.Imm. n. 141/2023 R.G.

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/12/2023

Esperto: arch. Oscar Brunello

Diritto pignorato (pag.3): Proprietà per la quota di 1/1

Tipologia bene (pag.3): Lotto residenziale con fabbricati

Ubicazione (pag.3): Caldogno (Vi), Via Cantarana n.8/10

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

Catasto Fabbricati

Foglio 8 Mappale 1109, cat. A/3, cl. 2°, cons. 4 vani, rendita 206,58 €

Stato (pag.16): Pessimo

Situazione urbanistico/edilizia (pag.8): Non conforme ma sanabile tramite intervento di demolizione

Valore di mercato OMV (pag.13): 58.950,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag./): Nessun comparabile utilizzabile per i beni oggetto di stima

Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag./): Nessuna aggiudicazione precedente di beni simili

Valore di vendita forzata proposto (pag.14): 50.107,00 €

Valore mutuo (pag./): /

Vendibilità/appetibilità (pag./): Scarsa

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

Essendo prevista la costruzione di un nuovo fabbricato congiuntamente con il proprietario del lotto confinante (Mappale 107), quest'ultimo potrebbe essere interessato all'acquisto del bene.

Iniziative di vendita (pag./): www.astalegale.net , www.asteannunci.it , riviste del settore , contattando il proprietario del lotto confinante (Mappale 107)

Occupazione (pag.4): Al momento del sopralluogo l'immobile era libero ma nella disponibilità dei soggetti eseguiti (proprietari)

Titolo di occupazione (pag.4): Piena proprietà

Osservazioni (pag./): Urbanisticamente, la normativa attuale prevede che i fabbricati esistenti non possono essere ristrutturati ma dovranno essere demoliti completamente. L'unico intervento ammesso è la costruzione di un nuovo edificio residenziale congiuntamente con la costruzione di un altro edificio adiacente nel lotto confinante (Mappale 107) attraverso un progetto unitario. La realizzazione di un nuovo fabbricato è dunque **VINCOLATA** alla compartecipazione del suddetto Mappale confinante di altra proprietà, senza la quale il lotto sarà utilizzabile solo come area libera.

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 dei fabbricati e non è stato eseguito alcun rilievo topografico per l'identificazione dei confini di proprietà.

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Lotto residenziale con fabbricati a CALDOGNO in VIA CANTARANA 8-10, della superficie commerciale di **290,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente Lotto, sito nel Comune di Caldogno (Vi) in Via Cantarana n.8/10, è composto da un'abitazione singola ed indipendente con due fabbricati ad uso accessorio, il tutto inserito all'interno di un terreno residenziale avente una superficie catastale di circa 290 mq. Tale abitazione, sita nel centro del Comune di Caldogno in una strada laterale della Via principale, è comoda a tutti i servizi, presenta due piani fuori terra ed ha accesso diretto da Via Cantarana. I fabbricati accessori, aventi un unico piano fuori terra, sono ad uso deposito e sono separati dall'abitazione principale dal giardino pertinenziale di proprietà esclusiva.

Innanzitutto si preme evidenziare che il fabbricato residenziale in oggetto si trova in pessime condizioni manutentive e, allo stato attuale, non è abitabile. Anche i depositi accessori si trovano in pessimo stato conservativo; infatti, uno degli stessi risulta in gran parte crollato mentre il secondo si presenta in condizioni precarie.

L'abitazione oggetto di stima, accessibile dall'area esterna esclusiva, è costituita da un unico vano principale al piano terra (16,00 mq circa) e da una seconda stanza al piano primo (18,00 mq circa) collegata da una scala interna in legno. Al piano primo si trova anche un piccolo poggiolo che si affaccia sul Via Cantarana (1,50 mq circa). Si precisa che al piano terra, sul retro dell'immobile accessibile dal sottoscala, è inoltre presente un bagno realizzato in ampliamento (4,00 mq circa); tale ampliamento, con copertura in lastre di amianto, è stato costruito senza alcuna autorizzazione edilizia e pertanto è da considerarsi abusivo.

Come detto, gli immobili si trovano in condizioni precarie ed attualmente non risultano abitabili/abitabili. Infatti, pavimenti, serramenti, intonaci, scala interna e finiture in genere sono completamente deteriorati ed evidenziano la loro vetustà. Inoltre, non è presente alcun impianto di riscaldamento mentre le utenze di acqua ed elettricità risultano disattivate. I locali accessori sono costituiti da n.2 fabbricati staccati dall'edificio principale e posizionati all'interno del lotto di proprietà. Il primo di questi è un deposito attrezzi (23,50 mq circa) con annesse n.2 cantine (2,00 mq e 2,50 mq circa). Tale fabbricato, costruito in blocchi di cemento ed avente lastre di amianto in copertura, si presenta in condizioni precarie. Il secondo accessorio, è una piccola struttura in blocchi di cemento e mattoni realizzata lungo la via principale. Lo stesso si presenta privo di copertura ed in gran parte crollato.

In generale, il lotto risulta in uno stato di abbandono, con i fabbricati in condizioni decadenti ed il giardino privo di manutenzione, con vegetazione incolta ed oggetti di varia natura abbandonati al suo interno.

Ciò detto, si evidenzia che, a seguito delle ricerche effettuate presso il Comune di Caldogno ed alla consulenza ricevuta dall'Ufficio Tecnico comunale, gli immobili in oggetto non possono essere ristrutturati in quanto le Norme Tecniche prevedono la loro completa demolizione. Come meglio specificato in seguito (capitolo 7.2), vi è comunque la possibilità di realizzare un nuovo fabbricato

residenziale da costruirsi in confine con il lotto ad ovest di altra proprietà, tramite un progetto unitario che preveda la realizzazione di un unico corpo di fabbrica.

La presente relazione peritale viene dunque eseguita valutando il valore del costo del fabbricato ex novo che sarà possibile realizzare, considerando gli oneri per la demolizione degli immobili esistenti e le varie spese accessorie.

Identificazione catastale:

- **Foglio 8 Particella 1109** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, Via Cantarana, piano T-1

intestato a

- *** DATO OSCURATO *** (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO ***)

- *** DATO OSCURATO *** (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO ***)

Derivante da: COSTITUZIONE del 10/11/2003 Pratica n. 398321 in atti dal 10/11/2003 COSTITUZIONE (n. 5835.1/2003)

Coerenze, in senso N.E.S.O. del mapp.1109: mapp.li 1674, 288, 460, Via Cantarana, 107

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 1109 ("Ente Urbano" di 290 mq) deriva dal mapp. 105 ("Ente Urbano" di 290 mq) a seguito di Tipo Mappale del 31/10/2003 Pratica n. 376364 in atti dal 31/10/2003 (n. 16093.1/2003). Il mapp. 105 ("Ente Urbano" di 290 mq) deriva dall'accorpamento del mapp. 105 ("Semin Arbor" di 195 mq) con il mapp. 323 ("Semin Arbor" di 95 mq) a seguito di Variazione del 31/10/2003 Pratica n. 376364 in atti dal 31/10/2003 (n. 16093.1/2003). I mapp.li 105 ("Semin Arbor" di 195 mq) e 323 ("Semin Arbor" di 95 mq) risultavano così censiti fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Al Catasto Fabbricati, il mapp. 1109 è stato in origine censito a seguito di COSTITUZIONE del 10/11/2003 Pratica n. 398321 in atti dal 10/11/2003 (n. 5835.1/2003). Successivamente è stato oggetto di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0059369 in atti dal 08/03/2005 (n. 12572.1/2005).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	290,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.107,00
Data della valutazione:	08/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile era disabitato. Come risultante anche nel verbale di accesso, i soggetti eseguiti dichiaravano che i beni erano comunque nella loro disponibilità.

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 12/12/2003 a firma di notaio Renato Facchin ai nn. 4.434/769 Rep./Racc., iscritta il 09/01/2004 a Vicenza (Vi) ai nn. 587/120 R.G./R.P.

a favore di

- *** DATO OSCURATO *** (per la quota di 1/1 di piena proprietà)

contro

- *** DATO OSCURATO ***

- *** DATO OSCURATO ***

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 220.000,00 €

Importo capitale: 110.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento** n. 981 di rep. del 25/03/2023 a firma di Tribunale di Vicenza, trascritto il 21/04/2023 a Vicenza (Vi) ai nn. 8.856/6.353 R.G./R.P.

a favore di

- *** DATO OSCURATO *** (per la quota di 1/1 di piena proprietà)

contro

- *** DATO OSCURATO ***

- *** DATO OSCURATO ***

derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

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:

- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno (in regime di comunione legale dei beni tra loro),

in forza di **Atto di Compravendita** stipulato il **12/12/2003** a firma di notaio Renato Facchin ai nn. 4.433/768 Rep./Racc., trascritto il 09/01/2004 a Vicenza (Vi) ai nn. 586/432 R.G./R.P.

Con il presente atto è stato acquistato il Mappale 1109, il quale deriva dalla soppressione ed accorpamento dei Mappali 105 e 323.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con riferimento al solo Foglio 8 Mappale 105

- *** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1

in forza di **Atto di Divisione** stipulato il **08/10/2001** a firma di notaio Bruno Bertuzzo ai nn. 87.343/16.576 Rep./Racc., trascritto il 26/10/2001 a Vicenza (Vi) ai nn. 23.123/15.881 R.G./R.P.

Si precisa che con il presente atto di divisione la sig.ra *** DATO OSCURATO *** è divenuta piena proprietaria per la quota di 1/1 del mapp. 105 (successivamente soppresso ed accorpato al mapp. 323 per originare l'attuale mapp. 1109).

Alla data dell'atto, la stessa possedeva già alcune quote di proprietà sul bene a seguito di:

- Denuncia di Successione in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** deceduto il 03/12/1958, registrata a Vicenza (Vi) il 24/02/1959 al n. 48 vol. 590 (in forza di testamento pubblicato il 10/01/1959 al n. 38.212 di Rep. del notaio NOVELLO Giuseppe di Vicenza, ivi registrato il 30/01/1959 al n. 2.749);
- Denuncia di Successione in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** deceduto il 22/11/1984, registrata a Vicenza (Vi) il 01/10/2001 al n. 758 vol. 5;
- Denuncia di Successione in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** deceduta il 19/01/1989, registrata a Vicenza (Vi) il 01/10/2001 al n. 759 vol. 5;
- Atto di Donazione a firma del notaio *** DATO OSCURATO *** del 05/08/1994 nn. 84.076/6.533 Rep./Racc., trascritto a Vicenza (Vi) il 01/09/1994 ai nn. 12.194/8.792 R.G./R.P.

Con riferimento al solo a Foglio 8 Mappale 323

- *** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 di piena proprietà

in forza di **Denuncia di Successione** registrata il 15/05/1996 a Vicenza (Vi) ai nn. 24 vol. 1.061, trascritta il 13/04/2000 a Vicenza (Vi) ai nn. 8.305/6.026 R.G./R.P.

(successivamente soppresso ed accorpato al mapp. 105 per originare l'attuale mapp. 1109) .

Si precisa che con la presente Denuncia di Successione, in morte della sig.ra *** DATO OSCURATO *** , la sig.ra *** DATO OSCURATO *** è divenuta piena proprietaria per la quota di 1/1 del mapp. 323 (successivamente soppresso ed accorpato al mapp. 105 per originare l'attuale mapp. 1109).

Non essere stata rilevata alcuna accettazione espressa o tacita di eredità.

Si evidenzia che non è stato possibile risalire ai primi atti inter vivos con i quali i soggetti deceduti (*** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***) erano divenuti proprietari/comproprietari dei beni in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia presentata il 15/11/1954 e rilasciata il 28/11/1954 per lavori di costruzione abitazione, intestata a *** DATO OSCURATO *** .

Pratica Edilizia presentata il 31/03/1969 e rilasciata il 30/04/1969 per lavori di costruzione ripostiglio uso garage e ricovero attrezzi, intestata a *** DATO OSCURATO *** .

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi del P.I. (Piano degli Interventi) adottato in forza di delibera n. 28 del 28/06/2023, l'immobile ricade in zona **A-07/002 "Centri Storici"**.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.27 - Z.T.O. di tipo A - Centri Storici

Corrispondono ai Centri Storici del Capoluogo e delle località "Scartezzini", "Capovilla", "Tommasina", nonché ai nuclei minori di "Cresole" e "Rettorgole". Attuazione: Nelle schede/tavole di rilevamento e progetto del patrimonio edilizio (Piano di Recupero del Centro Storico), sono indicati i gradi di protezione degli edifici esistenti, ai quali corrispondono gli interventi ammessi. Gli interventi edilizi diretti sugli edifici sono sempre possibili, purché avvengano nel rispetto delle volumetrie esistenti e delle prescrizioni, relative ai diversi gradi di intervento stabiliti dalle schede succitate. Gli ampliamenti previsti dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile (art. 873 e segg.). In mancanza di definizione di grado di tutela e appropriato tipo di intervento, sono ammessi gli interventi fino alla "ristrutturazione" (lett. d, art. 3 del D.P.R. 380/2001). Nuovi costruzioni od ampliamenti dovranno essere individuati dal P.I.

- Come da incontro avvenuto il 15/09/2023 presso l'Ufficio Tecnico Comunale con il geom. Corte, **si evidenzia che:**

l'immobile oggetto di valutazione è sito in centro storico ed ogni intervento è regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e dalla relativa Scheda di Progetto n. 42, unità edilizia n.9 (allegati alla presente perizia).

In tale scheda l'edificio è classificato con Grado di Protezione 4B e prevede che i fabbricati esistenti debbano essere completamente demoliti.

Vi è comunque la possibilità di recuperare la volumetria esistente e costruire un nuovo edificio di 500 mc circa con una superficie coperta di 88 mq circa (delibera consiglio comunale n.27 del 30/09/2008).

Tale nuova costruzione è condizionata e vincolata, come indicato nella suddetta Scheda (allegata alla perizia), alla simultanea approvazione di un progetto unitario, coinvolgendo l'adiacente Mappale 107 (altra proprietà), per la costruzione di due unità residenziali contigue.

Inoltre, dovrà essere ceduta al Comune di Caldogno una fascia di terreno larga 1,50 ml per la realizzazione di un marciapiede.

Al momento, non risultano ammesse altre forme di intervento edilizio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- i fabbricati esistenti risultano **non conformi**, non sono abitabili e/o agibili ed è prevista la loro demolizione. Per maggiori informazioni vedasi capitolo 7.2.

(normativa di riferimento: DPR 380/01 e Piano di Recupero Comunale)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- la planimetria al catasto fabbricati e la mappa al catasto terreni risultano **non conformi** allo stato di fatto ma regolarizzabili. Le relative spese sono comprese nel calcolo del valore di stima.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: _____

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: _____

BENI IN CALDOGNO VIA CANTARANA 8-10

LOTTO CON FABBRICATI

DI CUI AL PUNTO A

Lotto residenziale con fabbricati a CALDOGNO in VIA CANTARANA 8-10, della superficie commerciale di **290,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente Lotto, sito nel Comune di Caldogno (Vi) in Via Cantarana n.8/10, è composto da un'abitazione singola ed indipendente con due fabbricati ad uso accessorio, il tutto inserito all'interno di un terreno residenziale avente una superficie catastale di circa 290 mq. Tale abitazione, sita nel centro del Comune di Caldogno in una strada laterale della Via principale, è comoda a tutti i servizi, presenta due piani fuori terra ed ha accesso diretto da Via Cantarana. I fabbricati accessori, aventi un unico piano fuori terra, sono ad uso deposito e sono separati dall'abitazione principale dal giardino pertinenziale di proprietà esclusiva.

Innanzitutto si preme evidenziale che il fabbricato residenziale in oggetto si trova in pessime condizioni manutentive e, allo stato attuale, non è abitabile. Anche i depositi accessori si trovano in pessimo stato conservativo; infatti, uno degli stessi risulta in gran parte crollato mentre il secondo si presenta in condizioni precarie.

L'abitazione oggetto di stima, accessibile dall'area esterna esclusiva, è costituita da un unico vano principale al piano terra (16,00 mq circa) e da una seconda stanza al piano primo (18,00 mq circa) collegata da una scala interna in legno. Al piano primo si trova anche un piccolo poggio che si affaccia sul Via Cantarana (1,50 mq circa). Si precisa che al piano terra, sul retro dell'immobile accessibile dal sottoscala, è inoltre presente un bagno realizzato in ampliamento (4,00 mq circa); tale ampliamento, con copertura in lastre di amianto, è stato costruito senza alcuna autorizzazione edilizia e pertanto è da considerarsi abusivo.

Come detto, gli immobili si trovano in condizioni precarie ed attualmente non risultano agibili/abitabili. Infatti, pavimenti, serramenti, intonaci, scala interna e finiture in genere sono completamente deteriorati ed evidenziano la loro vetustà. Inoltre, non è presente alcun impianto di

riscaldamento mentre le utenze di acqua ed elettricità risultano disattivate. I locali accessori sono costituiti da n.2 fabbricati staccati dall'edificio principale e posizionati all'interno del lotto di proprietà. Il primo di questi è un deposito attrezzi (23,50 mq circa) con annesse n.2 cantine (2,00 mq e 2,50 mq circa). Tale fabbricato, costruito in blocchi di cemento ed avente lastre di amianto in copertura, si presenta in condizioni precarie. Il secondo accessorio, è una piccola struttura in blocchi di cemento e mattoni realizzata lungo la via principale. Lo stesso si presenta privo di copertura ed in gran parte crollato.

In generale, il lotto risulta in uno stato di abbandono, con i fabbricati in condizioni decadenti ed il giardino privo di manutenzione, con vegetazione incolta ed oggetti di varia natura abbandonati al suo interno.

Ciò detto, si evidenzia che, a seguito delle ricerche effettuate presso il Comune di Caldogno ed alla consulenza ricevuta dall'Ufficio Tecnico comunale, gli immobili in oggetto non possono essere ristrutturati in quanto le Norme Tecniche prevedono la loro completa demolizione. Come meglio specificato in seguito (capitolo 7.2), vi è comunque la possibilità di realizzare un nuovo fabbricato residenziale da costruirsi in confine con il lotto ad ovest di altra proprietà, tramite un progetto unitario che preveda la realizzazione di un unico corpo di fabbrica.

La presente relazione peritale viene dunque eseguita valutando il valore del costo del fabbricato ex novo che sarà possibile realizzare, considerando gli oneri per la demolizione degli immobili esistenti e le varie spese accessorie.

Identificazione catastale:

- **Foglio 8 Particella 1109** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, Via Cantarana, piano T-1

intestato a

- *** DATO OSCURATO *** (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO ***)

- *** DATO OSCURATO *** (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO ***)

Derivante da: COSTITUZIONE del 10/11/2003 Pratica n. 398321 in atti dal 10/11/2003 COSTITUZIONE (n. 5835.1/2003)

Coerenze, in senso N.E.S.O. del mapp.1109: mapp.li 1674, 288, 460, Via Cantarana, 107

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 1109 ("Ente Urbano" di 290 mq) deriva dal mapp. 105 ("Ente Urbano" di 290 mq) a seguito di Tipo Mappale del 31/10/2003 Pratica n. 376364 in atti dal 31/10/2003 (n. 16093.1/2003). Il mapp. 105 ("Ente Urbano" di 290 mq) deriva dall'accorpamento del mapp. 105 ("Semin Arbor" di 195 mq) con il mapp. 323 ("Semin Arbor" di 95 mq) a seguito di Variazione del 31/10/2003 Pratica n. 376364 in atti dal 31/10/2003 (n. 16093.1/2003). I mapp.li 105 ("Semin Arbor" di 195 mq) e 323 ("Semin Arbor" di 95 mq) risultavano così censiti fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Al Catasto Fabbricati, il mapp. 1109 è stato in origine censito a seguito di COSTITUZIONE del 10/11/2003 Pratica n. 398321 in atti dal 10/11/2003 (n. 5835.1/2003). Successivamente è stato oggetto di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0059369 in atti dal 08/03/2005 (n. 12572.1/2005).





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Ortofoto



Piano degli Interventi



Mappa catastale

SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- negozi al dettaglio



municipio
farmacie
biblioteca
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante < 200 m
autostrada distante 10 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
panoramicità:
stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

elettrico: NON ATTIVO

idrico: NON ATTIVO

riscaldamento: INESISTENTE



Stanza piano terra



Stanza piano terra



Bagno



Scala interna



Stanza piano primo

Stanza piano primo

CLASSE ENERGETICA:

[368,93 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 104364/2023 registrata in data 06/10/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale dell'area libera	290,00	x	100 %	=	290,00
Totale:	290,00				290,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che, vista la peculiarità degli immobili oggetto di stima (fabbricati precari da demolire), la ricerca di compravendite di beni simili da utilizzare come comparabili ha avuto esito negativo e pertanto non è stato possibile stimare il presente Lotto attraverso il metodo "Market Comparison Approach (Standard Internazionali di Valutazione)".

Si è dunque utilizzata la procedura di stima del "Costo di Trasformazione", calcolando la differenza tra il ricavo proveniente dalla vendita del nuovo fabbricato realizzabile ed i costi per la sua costruzione (demolizione immobili esistenti, spese di edificazione ex novo ed oneri tecnici), come da file allegato alla perizia.

Inoltre, per la valutazione del presente Lotto si è utilizzato anche il metodo "monoparametrico" in base al prezzo medio al mq, considerando il terreno come un'"area edificabile" al netto delle spese di demolizione dei fabbricati esistenti. A seguito di accurate indagini di mercato presso i tecnici e gli agenti immobiliari di zona, consultati i prezziari presenti su fonti informatiche del settore (OMI), valutate le potenzialità dell'area oggetto di stima, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della stessa e tenuto conto dei vincoli e/o pesi che gravano sul bene, la stima del più probabile valore di mercato è stato definito in base al costo medio al mq in una normale compravendita.

I due metodi di stima hanno prodotto dei valori simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 290,00 x 255,00 = **73.950,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Demolizione dei fabbricati esistenti, smaltimento amianto e pulizia dell'area	-15.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 58.950,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 58.950,00

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 Caldogno (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	Lotto con fabbricati	290,00	0,00	58.950,00	58.950,00
				58.950,00 €	58.950,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.950,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 8.842,50**

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: **€. 0,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.107,00**

data 08/11/2023

il tecnico incaricato
Arch. Oscar Brunello