



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

234/2023



GIUDICE:

dott. LUCA PRENDINI

CUSTODE:

I.V.G. VICENZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom Riccardo Zonta

CF: ZNTRCR59S11E970B

con studio in ROSSANO VENETO (VI) VIA BASSANO, 12/C

telefono: 0424848762

email: riccardo@erre-studio.com

PEC: riccardo.zonta@geopec.it

tecnico incaricato: geom Riccardo Zonta

Pagina 1 di 17

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 234/2023

LOTTO 1

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Diritto (cfr paragr. 1): piena proprietà.

Bene (cfr paragr.1): appartamento al P2 con corte comune al PT.

Ubicazione (cfr paragr. 1): Longare (VI) via Roma, 88.

Stato (cfr pag. 16): Pessimo.

Dati Catastali attuali (cfr paragr. 1): Comune di Longare CF Foglio 5 m.n. 512 sub. 8 (appartamento al P2).

Differenze rispetto al pignoramento (cfr paragr. 4.2.2): no (esiste un precedente pignoramento).

Situazione urbanistico/edilizia/catastale (cfr paragr. 8): difformità urbanistiche e catastali regolarizzabili; i costi di adeguamento delle opere sono inclusi nei costi globali di ristrutturazione dell'appartamento, stimati in circa € 850,00/mq.

Valore di stima (cfr paragr. 9): valore di mercato: € 17.800,00; valore di vendita giudiziaria: € 15.100,00.

Valore mutuo (cfr paragr. 4.2.1/all. H): importo ipoteca € 104.000,00; importo capitale: € 52.000,00.

Vendibilità (cfr pag. 16): scarsa.

Pubblicità (cfr pag. 15): sito Internet di "Astalegale.net".

Occupazione (cfr paragr. 3): libero da persone ma non da cose interposte.

Titolo di occupazione (cfr paragr. 3): la proprietà non è esercitata.

Oneri (cfr paragr. 5): **vi sono opere urgenti - non deliberate - di rifacimento della copertura che potrebbero comportare una spesa stimata di circa € 27.000,00 alla quale è chiamato a partecipare tutto il condominio (n. 3 appartamenti).**

APE (cfr pag. 14): sì.

ALLEGATI

A - Visure catastali attuali e storiche

B - Estratto di mappa scala 1:2000

C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari

D - Documentazione fotografica

E - Planimetria catastale

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

G – Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato Civile

H - Ispezioni ipotecarie

I – Compravendita notaio Paolo Dianese rep. 58949; Compravendita notaio Gianfranco Di Marco rep. 37592; Compravendita notaio Gian Paolo Boschetti rep. 216787

L – Titoli e documentazione di progetto

M – Estratto di P.I.

N - Planimetria urbanistica e catastale dello stato reale dei luoghi

O - Dati utilizzati per la stima

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

Q - Verifica esistenza contratti di locazione/comodati



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 234/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento al P2 con corte comune al PT a LONGARE via Roma 88, della superficie commerciale di **59,48** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

FORMULAZIONE DEL QUESITO

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

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

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

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

In terzo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. **Con richiesta di accesso agli atti del comune di Vicenza (attuale residenza dell'esecutato) l'Ufficio Stato Civile, in data 29/09/2023, comunica che l'esecutato risulta coniugato nel paese di origine ma che l'atto non è mai stato trascritto.**

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

(Allegato A - Visure catastali attuali e storiche)

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

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

(Allegato E - Planimetria catastale)

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti, nelle ore pomeridiane di Lunedì 16 Ottobre 2023 è stato eseguito sopralluogo sui beni in comune di Longare (VI), alla presenza del Custode incaricato.

Il comune di Longare (circa 5.500 abitanti), sorge a Sud-Est della provincia di Vicenza, a circa 12 km dal Capoluogo, inserito in "Zona sismica 3" (Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti - deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021) sulla viabilità della Riviera Berica (SP 247). Confina con i comuni di Arcugnano, Castegnero, Grumolo delle Abbadesse, Montegalda, Montegaldella, Torri di Quartesolo e Vicenza dove non manca ogni tipo di servizio. L'immobile oggetto di pignoramento è posto a circa 150 m a Est dalla sede municipale, in via Roma, 88 (nei pressi dell'incrocio con via Marconi), ad una quota di circa 28,00 m s.l.m.m. e a circa 150 m dal Fiume Bacchiglione che scorre ad una quota di circa 23,00 m s.l.m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di min 1,85 m - max 3,35 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 512 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 177,14 Euro, indirizzo catastale: via Roma, 88, piano: 2, intestato a
derivante da
VARIAZIONE del 17/01/2007 Pratica n. VI0014474 in atti dal 17/01/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1497.1/2007) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/01/2008 Pratica n. VI0019470 in atti dal 17/01/2008 (n. 746.1/2008)
Coerenze: dell'intero immobile m.n. 512 da Nord in senso NESO: via Marconi, via Roma, m.n. 180, 648 salvo più esatti; dell'unità immobiliare sub. 8 da Nord in senso NESO: muro perimetrale, sottotetto, muro perimetrale e m.n. 180.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,48 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.100,00
Data della valutazione:	13/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
(Allegato G - Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato civile)
(Allegato Q - Verifica esistenza contratti di locazione/comodati)
L'appartamento si intende libero da persone ma non da cose interposte.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(Allegato H - Ispezioni ipotecarie)

Relativamente al bene oggetto di esecuzione forzata, è stata verificata l'esistenza di una ulteriore formalità pregiudizievole attiva nel ventennio precedente il pignoramento.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/03/2007 a firma di notaio Gian Paolo Boschetti ai nn. 216788/36064 di repertorio, iscritta il 30/03/2007 a Vicenza ai nn. 8822/2279, a favore di

derivante da concessione a garanzia di

mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 104.000,00.

Importo capitale: € 52.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a beni in Longare VI CF Foglio 5 m.n. 512 sub. 8

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/05/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza ai nn. 4329 di repertorio, trascritta il 12/06/2017 a Vicenza ai nn. 11437/8018, a favore di

contro

, derivante da atto esecutivo

o cautelare.

La formalità è riferita solamente a beni in Longare VI CF Foglio 5 m.n. 512 sub. 8

pignoramento, stipulata il 07/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza ai nn. 3127 di repertorio, trascritta il 27/07/2023 a Vicenza ai nn. 17341/12723, a favore di

derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a beni in Longare VI CF Foglio 5 m.n. 512 sub. 8

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**

Ulteriori avvertenze:

L'appartamento si trova in un condominio non amministrato da soggetto professionale. Le spese comuni riguardano l'illuminazione del vano scala e sono attualmente divise tra gli occupanti del piano terra e primo essendo il piano secondo libero ed oggetto del presente procedimento.

NOTA IMPORTANTE: si evidenzia la necessità di eseguire opere urgenti - non deliberate - di rifacimento della copertura che potrebbero comportare una spesa stimata di circa € 27.000,00 alla quale è chiamato a partecipare tutto il condominio (n. 3 appartamenti).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

(Allegato I – Compravendita notaio Paolo Dianese rep. 58949; Compravendita notaio Gianfranco Di Marco rep. 37592; Compravendita notaio Gian Paolo Boschetti rep. 216787)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/03/2007), con atto stipulato il 20/03/2007 a firma di notaio Gian Paolo Boschetti ai nn. 216787 di repertorio, trascritto il 30/03/2007 a Vicenza ai nn. 8806/5303

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 13/06/2006), con atto stipulato il 23/09/1993 a firma di notaio Paolo Dianese ai nn. 58949/10628 di repertorio, registrato il 11/10/1993 a Vicenza ai nn. 1752, trascritto il 20/10/1993 a Vicenza ai nn. 12602/8935

per 1/2 e per 1/2 per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 13/06/2006 fino al 20/03/2007), con atto stipulato il 13/06/2006 a firma di notaio Gianfranco Di Marco ai nn. 37592/9119 di repertorio, trascritto il 12/07/2006 a Vicenza ai nn. 19575/11841

per 1/2 e per 1/2 per la quota di 1000/1000, in forza di atto di conferma (dal 20/03/2007 fino al 20/03/2007), con atto stipulato il 20/03/2007 a firma di notaio Gian Paolo Boschetti ai nn. 216787 di repertorio, trascritto il 30/03/2007 a Vicenza ai nn. 8805/5302

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

(Allegato L - Titoli e documentazione di progetto)

(Allegato M - Estratto di P.I.)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 7225/97 P.E. N. 94/97 U.T., intestata a per lavori di ristrutturazione immobile residenziale/commerciale sito in via Roma, presentata il 05/09/1997 con il n. 7225/97 di protocollo, rilasciata il 03/04/1998 con il n. 7225/97 di protocollo.

Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria N. D.I.A. in Sanatoria N. 5757/07 , intestata a per lavori di Varianti a Permessi a costruire - Rif. P.E. N. 94/97 U.T. - N. PROT. 7225/97 , presentata il 01/06/2007 con il n. 5757 Cat. 6/3 di protocollo.

Certificato di Agibilità N. 10846 P.E. N. 94/97 U.T., intestata a per lavori di ristrutturazione immobile residenziale/commerciale sito in via Roma, 88 , presentata il 02/11/2007, agibilità del 15/11/2007 con il n. 10846 di protocollo. Il titolo è riferito solamente all'alloggio al piano secondo di un immobile residenziale/commerciale oggetto di ristrutturazione e sito in via Roma, 88 - catastalmente individuato al Foglio 5 m.n. 512 sub.

8 del Comune di Longare.

I lavori sono stati iniziati il 29/03/1999 e portati a termine in data 31/10/2007.

Ordinanza N. **Ordinanza N. 38 /2019**, intestata a

per lavori di Elementi pericolanti del coperto e sulla

facciata dell'edificio prospettante via Roma, rilasciata il 07/11/2019 con il n. 38 di protocollo.

Ordinanza contingibile ed urgente per la messa in sicurezza e il ripristino a tutela della pubblica incolumità e della sicurezza.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera n. 41 del 31/07/2023, l'immobile ricade in zona B 4/2 - Residenziale e con destinazioni d'uso ad essa compatibili (uffici, studi professionali) - art. 15 NTO. Zona di tutela: rispetto corsi d'acqua. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme Tecniche Operative Var. 13/B P.I. data Luglio 2023.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Eventuali ulteriori oneri, derivanti da un puntuale rilievo ai fini urbanistico-catastali e/o verifica impiantistica, rientrano nella riduzione del 15% del valore operata "per assenza di garanzia per vizi" nel Capitolo dedicato al "Valore di vendita giudiziaria (FJV)"; successivamente all'aggiudicazione, tali oneri non potranno dar luogo ad alcun risarcimento né indennità o riduzione del prezzo, essendo di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tamponamento di n. 2 finestre sul prospetto Est (via Roma); chiusura della porta del bagno verso la camera con apertura verso il soggiorno. (normativa di riferimento: Piano degli Interventi - Norme Tecniche Operative - Regolamento Edilizio.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino delle superfici finestrate e dell'accesso al bagno dalla camera, come da progetto depositato all'Ufficio Tecnico del Comune

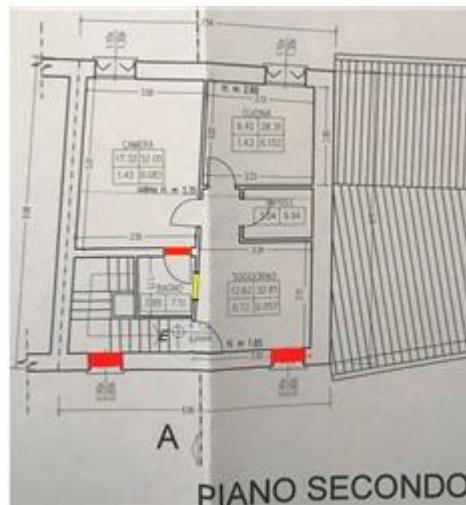
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- I costi di adeguamento delle opere sono inclusi nei costi globali di ristrutturazione dell'appartamento, stimati in circa € 850,00/mq e già considerati nella formazione del valore.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

NOTA IMPORTANTE: Le difformità rilevate compromettono i requisiti di abitabilità.



Planimetria urbanistica dello stato reale dei luoghi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tamponamento di n. 2 finestre sul prospetto Est (via Roma); chiusura della porta del bagno verso la camera con apertura verso il soggiorno (normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate - Territorio).

Il ripristino della situazione urbanistica, come da progetto depositato all'Ufficio Tecnico del Comune, rende conforme anche la planimetria depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Gli oneri descritti nella sezione "edilizia" regolarizzano anche la sezione "catastale"; viene pertanto esclusa la necessità di variare l'attuale planimetria agli atti del catasto.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.



Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano degli Interventi - Norme Tecniche Operative - Regolamento)

Edilizio)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
(normativa di riferimento: Vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state eseguite verifiche specifiche (normativa di riferimento: vigente).

La situazione attuale impone la verifica generale ed i necessari interventi da parte di personale specializzato.

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

Costi di regolarizzazione:

- I costi di adeguamento delle opere sono inclusi nei costi globali di ristrutturazione dell'appartamento, stimati in circa € 850,00/mq e già considerati nella formazione del valore.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Gli interventi di regolarizzazione devono essere visti in un più ampio progetto di sistemazione dell'unità immobiliare, come riportato nella sezione "edilizia".

ASTAlegale.net

BENI IN LONGARE VIA ROMA 88

APPARTAMENTO AL P2 CON CORTE COMUNE AL PT

DI CUI AL PUNTO A

appartamento al P2 con corte comune al PT a LONGARE via Roma 88, della superficie commerciale di **59,48** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

FORMULAZIONE DEL QUESITO

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

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

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

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

In terzo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato

civile dell'esecutato. **Con richiesta di accesso agli atti del comune di Vicenza** (*attuale residenza dell'esecutato*) l'Ufficio Stato Civile, in data 29/09/2023, comunica che l'esecutato risulta coniugato nel paese di origine ma che l'atto non è mai stato trascritto.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

(Allegato A - Visure catastali attuali e storiche)

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

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

(Allegato E - Planimetria catastale)

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti, nelle ore pomeridiane di Lunedì 16 Ottobre 2023 è stato eseguito sopralluogo sui beni in comune di Longare (VI), alla presenza del Custode incaricato.

Il comune di Longare (circa 5.500 abitanti), sorge a Sud-Est della provincia di Vicenza, a circa 12 km dal Capoluogo, inserito in "Zona sismica 3" (Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti - deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021) sulla viabilità della Riviera Berica (SP 247). Confina con i comuni di Arcugnano, Castegnero, Grumolo delle Abbadesse, Montegalda, Montegaldella, Torri di Quartesolo e Vicenza dove non manca ogni tipo di servizio. L'immobile oggetto di pignoramento è posto a circa 150 m a Est dalla sede municipale, in via Roma, 88 (nei pressi dell'incrocio con via Marconi), ad una quota di circa 28,00 m s.l.m.m. e a circa 150 m dal Fiume Bacchiglione che scorre ad una quota di circa 23,00 m s.l.m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di min 1,85 m - max 3,35 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 512 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 177,14 Euro, indirizzo catastale: via Roma, 88, piano: 2, intestato a

derivante da

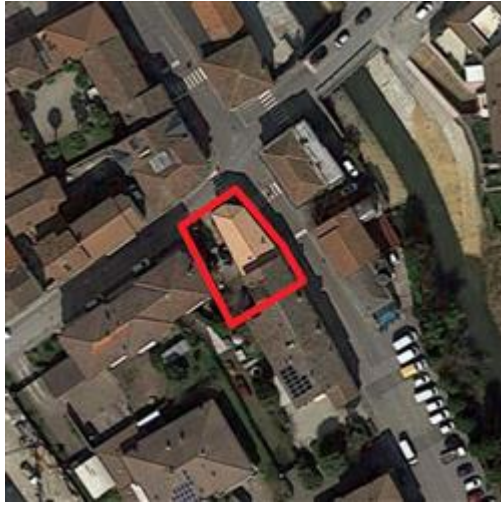
VARIAZIONE del 17/01/2007 Pratica n. VI0014474 in atti dal 17/01/2007 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1497.1/2007) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/01/2008 Pratica n. VI0019470 in atti dal 17/01/2008 (n. 746.1/2008)

Coerenze: dell'intero immobile m.n. 512 da Nord in senso NESO: via Marconi, via Roma, m.n. 180, 648 salvo più esatti; dell'unità immobiliare sub. 8 da Nord in senso NESO: muro perimetrale, sottotetto, muro perimetrale e m.n. 180.

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono confina con i comuni di Arcugnano, Castegnero, Grumolo delle Abbadesse, Montegalda, Montegaldella, Torri di Quartesolo, Vicenza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto evidenziata



Ortofoto sovrapposta ed evidenziata

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5,5 km

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

molto scarso

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

pessimo

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(Allegato D - Documentazione fotografica)

(Allegato F - Attestato di prestazione energetica – A.P.E.)

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

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo (mansarda sub. 8) con accesso diretto dalla viabilità comunale di via Roma (porzione di strada senza sbocco veicolare surclassata da nuova viabilità) attraverso un portone in legno che dà sul vano scala comune di un fabbricato di tipo condominiale distribuito su tre piani fuori terra (privo di piano sottostrada ed ascensore). L'immobile risulta apparentemente edificato con struttura portante verticale in pietra e mattoni e struttura orizzontale in laterocemento; la copertura è in legno a due falde inclinate con manto a finire in coppi. La parete al lato Ovest si presenta esternamente intonacata con lattoneria, dove presente, in lamiera zincata; al lato Est (su via Roma) la lattoneria è in rame e la manutenzione ordinaria risulta pessima (cfr foto 01-04).

Sono evidenti un potenziale cedimento della struttura verticale, precariamente sostenuto da un puntello metallico, al di sopra dell'architrave di una finestra del piano terra del prospetto Est e diversi cedimenti della struttura lignea di copertura con conseguenti infiltrazioni meteoriche nel sottostante piano mansardato oggetto del procedimento (cfr foto 05-08).

PIANO TERRA sub. 5

Il piccolo androne di ingresso vede uno spazio comune, il vano scala rifinito con gradini in marmo rosa e ringhiera metallica (sub. 5) e l'accesso all'appartamento del piano terra (sub. 6). La pavimentazione è in monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate con impianti eseguiti sottotraccia.

Attraverso lo stesso vano scala si raggiunge il piano primo, dove trova ubicazione l'appartamento di cui al sub. 7, ed il piano secondo quest'ultimo oggetto di procedimento (mansarda al sub. 8) (cfr foto 09, 10).

PIANO SECONDO (MANSARDA) m.n. 512 sub. 8

L'accesso all'appartamento, protetto da una comune porta in legno tamburata, avviene in modo diretto dall'ultimo gradino del vano scala che, dal piano primo al piano secondo, è rifinita con pedate ed alzate in graniglia di marmo e ringhiera metallica (cfr foto 11).

La distribuzione interna, dichiarata nella documentazione urbanistica e catastale, vede un soggiorno, un bagno, un ripostiglio, una camera ed una cucina (cfr planimetria urbanistica e catastale).

La realtà dei luoghi è la seguente:

- la destinazione "soggiorno" non è supportata dalle caratteristiche interne in quanto priva del necessario requisito relativo alla superficie finestrata apribile; tale requisito potrà essere raggiunto con l'apertura della finestra a parete, visibile all'esterno e murata dall'interno, e/o da nuove finestrate da ricavare nella copertura;
- il piccolo bagno, accessoriato con box doccia, tazza w.c. e bidet (non è presente il lavabo) è un locale cieco di superficie inferiore a 4,00 mq che le normative igienico-sanitarie non prevedono possa comunicare direttamente con il soggiorno; tranne le deroghe da acquisire con parere dell'ULSS, è possibile il collegamento con la camera e migliorabile con luce ed aria da ricavare nella copertura;
- tranne le deroghe relative al recupero dei sottotetti (L.R. 51/2019), la camera risulta carente di superficie finestrata apribile; il requisito potrà essere raggiunto o migliorato con l'apertura di nuove finestrate da ricavare nella copertura.

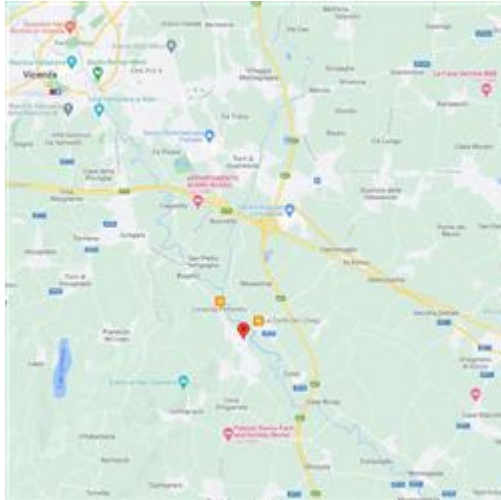
Le finiture interne vedono una pavimentazione in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate ed in parte protette da maiolicato con impianti eseguiti sottotraccia, riscaldamento autonomo da caldaia murale e distribuzione con radiatori tubolari, porte interne in legno tamburato e finestre in legno dotate di vetrocamera (cfr foto 11-18).

Lo stato manutentivo è pessimo: non sono presenti, in quanto asportati, le maniglie delle porte, il lavabo, la caldaia murale e diversi accessori ed elementi elettrici; i locali sono sudici ed in parte ingombri da materiali e mobili in disuso; i controsoffitti sono stati divelti e la struttura di copertura risulta compromessa al punto di dover evitare il passaggio sotto di essa; vi sono diversi punti di infiltrazione meteorica dal tetto; l'impianto elettrico presenta cavi esposti (cfr foto 07, 08, 13-18).

AREA SCOPERTA COMUNE sub. 4

All'unità immobiliare staggita, compete la quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ed in particolare sul m.n. 512 sub. 4 (bene comune non censibile - corte comune a tutti i subalterni del fabbricato), nonché sul m.n. 512 sub. 5 (bene comune non censibile - vano scala comune ai sub. 6, 7 e 8).

La corte comune, protetta da cancellata in ferro, ha accesso carraio diretto da via Marconi e si presenta in uno stato bisognoso di manutenzione ordinaria (cfr foto 03).



Ubicazione geografica dell'immobile nel comune di Longare



Individuazione dell'immobile in via Roma, 88



Accesso alla corte da via Marconi

CLASSE ENERGETICA:

[302,29 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 39775/2019 registrata in data 06/05/2019

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 P2 h 1,85-3,35 m	59,48	x	100 %	=	59,48
Totale:	59,48				59,48

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

tecnico incaricato: geom Riccardo Zonta

Pagina 14 di 17

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/08/2022

Fonte di informazione: notaio Mario Misomalo rep. 40.249

Descrizione: appartamento con area esclusiva al piano terra

Indirizzo: Longare via Roma, 142 Foglio 5 m.n. 403 sub. 3=m.n. 305 sub. 3

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 292,31 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/12/2022

Fonte di informazione: notaio Paolo Dianese rep. 130.523

Descrizione: unità abitativa al P1 con cantina al PS1 e garage al PT

Indirizzo: Longare via Crosara, 2 Foglio 5 m.n. 439 sub. 5 - gr. 536 e 534

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 71.000,00 pari a 696,08 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/11/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni civili uso residenziale

Indirizzo: centro storico cittadino

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le caratteristiche strutturali e di finitura del *subject* non trovano facile comparazione nelle osservazioni di mercato; si tratta infatti di un cespite molto compromesso per il quale è necessaria una ristrutturazione pesante per renderlo usabile. **A titolo indicativo, si evidenzia che il solo intervento di rifacimento della copertura potrebbe comportare una spesa stimata di circa € 27.000,00 alla quale è chiamato a partecipare tutto il condominio (n. 3 appartamenti per circa € 9.000,00 ciascuno).**

Tenuto conto:

- che il valore "a nuovo" od in "ottimo stato conservativo" può essere ritenuto pari a circa € 1.300,00/mq (cfr: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate);
- che i costi di ristrutturazione dell'appartamento possono essere globalmente assunti in circa € 850,00 al mq lordo;
- che deve sommarsi **la quota di circa € 9.000,00 per il rifacimento della copertura** incidente per circa € 150,00/mq;

si ricava, sommariamente, un valore di circa € 300,00/mq ovvero in linea con quanto riscontrato nella

compravendita rep. 40.249 (€ 292,31/mq).

Nota importante: il valore di mercato pari a € 17.800,00 è stato determinato tenendo conto che al rifacimento della copertura partecipino tutti-e-tre i condomini.

L'immobile si presenta in pessimo stato manutentivo. La vendibilità risulta scarsa. Riguardo le forme di pubblicità, si indica il sito Internet di Astalegale.net.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,48 x 300,00 = 17.844,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-44,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

(Allegato O - Dati utilizzati per la stima)

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

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

	appartamento				
A	al P2 con corte comune al PT	59,48	0,00	17.800,00	17.800,00
				17.800,00 €	17.800,00 €

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: **€. 17.800,00**

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): **€. 2.670,00**

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: **€. 30,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.100,00**

data 13/11/2023

il tecnico incaricato
geom Riccardo Zonta