



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

352/2023

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 04/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

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 352/2023

LOTTO 1

SCHEMA SINTETICO ED INDICE

Procedura Es.Imm. n. **352/2023 R.G.**, promossa da **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro ***** DATO OSCURATO *****

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/05/2024

Esperto: arch. Oscar Brunello

Diritto pignorato (pag.4): Piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag.): Nessuno (entrambi i comproprietari sono eseguiti)

Tipologia bene pignorato (pag.4): Appartamento al piano secondo in edificio plurifamiliare con autorimessa esclusiva al piano terra, accessibili da corte comune

Ubicazione (pag.4): Vicenza (Vi), Via San Lazzaro n.159

Dati Catastali attuali (pag.5): Comune di Vicenza (Vi)

Catasto Fabbricati

Foglio 48 Mappale 433 Sub. 23, cat. A/3, cl. 5°, cons. 4 vani, rendita 309,87 €

Foglio 48 Mappale 433 Sub. 15, cat. C/6, cl. 5°, cons. 11 mq, rendita 45,45 €

Metri quadri (pag.16): locali d'abitazione 68,00 mq circa, autorimessa 12,00 mq circa (sup. lorda)

Stato di manutenzione (pag.15): Molto scarso

Differenza rispetto al pignoramento (pag.): Nessuna

Situazione urbanistico/edilizia/catastale (pag.11): Presenza di difformità edilizie e catastali, costo regolarizzazione pari a 7.900,00 € circa

Valore di mercato OMV (pag.18): 64.284,04 €

Date/valori comparabili reperiti (pag.17): Comp.A 15/06/2022 (88.000,00 €), Comp.B 11/05/2022 (113.000,00 €), Comp.C 25/02/2022 (97.000,00 €)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag.): Nessuna aggiudicazione precedente di beni simili con le stesse caratteristiche

Valore di vendita forzata proposto (pag.19): 54.641,00 €

Valore debito: 134.665,03 € oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento del 26/10/2023 n.4.813, trascritto il 10/11/2023

Occupazione (pag.6): Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da soggetto terzo alla procedura (sig. ***** DATO OSCURATO *****)

Titolo di occupazione (pag.6): L'occupante dichiarava di occupare i beni in forza di un regolare contratto di locazione, ma detto contratto però non è stato reperito.

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, risulta in essere solo il contratto di locazione n. 3.895 serie 3 del 12/07/2013 (antecedente la data di pignoramento), registrato a Vicenza il 12/07/2013 e riguardante solamente l'abitazione Mappale 433 Sub. 23 (esclusa quindi l'autorimessa Mappale 433 Sub. 15). Su tale contratto il soggetto "conduttore" è indicato con il codice fiscale " ***** DATO OSCURATO ***** ".

Il canone d'affitto è pari a 4.200,00 €/annui (350,00 €/mensili) e, viste le caratteristiche del bene locato, lo stesso viene ritenuto congruo.

Oneri (pag.):

APE (pag.16): Classe Energetica G

Problemi particolari/informazioni utili/criticità (pag.8): Come risulta dal verbale redatto al momento del sopralluogo e da successive verifiche, non risulta la presenza di un amministratore di condominio. Non è altresì noto se la palazzina, di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione peritale, sia costituita o meno in "Condominio" e come vengano suddivise le spese inerenti le parti comuni.

Lotti (pag./): Lotto unico

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore: L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 352/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

APPARTAMENTO CON GARAGE a Vicenza (Vi) in Via San Lazzaro n. 159, della superficie commerciale di **76,00** 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 Vicenza (Vi) in Via San Lazzaro n.159, è composto da un appartamento al piano secondo (sottotetto) con un'autorimessa esclusiva al piano terra, il tutto inserito all'interno di una palazzina composta da n.8 abitazioni, n.1 negozio e n.7 autorimesse, oltre alle parti comuni costituite dall'area esterna al fabbricato Mappale 433 Sub. 24 (accessi pedonale/carraio, portico e corte interna) e dal vano scale interno Mappale 433 Sub. 25.

Detta palazzina, avente n.3 piani fuori terra e priva di ascensore, è situata in una zona semicentrale del Comune di Vicenza, lungo la Strada Regionale n.11 che conduce al centro città e dalla quale si accede direttamente alle parti comuni dell'edificio (Mappale 433 Sub. 24). La zona risulta ben servita dai mezzi pubblici ed è comoda a vari negozi al dettaglio.

L'appartamento oggetto di stima, situato al piano secondo del citato edificio plurifamiliare ed accessibile attraverso percorsi interni/esterni ad uso comune (corte interna e vano scale privo di ascensore), presenta una superficie reale di circa 68,00 mq lordi e l'affaccio principale è direttamente su via San Lazzaro. Lo stesso è composto da un soggiorno (17,00 mq circa), una cucina (9,00 mq circa), un corridoio (2,00 mq circa), un bagno finestrato (4,50 mq circa) e due camere da letto (12,00 mq e 14,00 mq circa).

Al piano terra, non direttamente comunicante con l'appartamento ed accessibile solo esternamente dalla corte comune Mappale 433 Sub. 24, è situata un'autorimessa ad uso esclusivo (10,00 mq circa).

L'immobile presenta strutture portanti in laterizio e c.a., pavimenti in piastrelle di ceramica/gres, copertura in laterocemento (a vista) ed il bagno, dotato di una vasca, presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata. Le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni, dotati di avvolgibili in pvc, sono costituiti da un serramento interno plastificato con vetrocamera ed un serramento esterno in alluminio con vetro singolo. Tali infissi esterni si presentano in condizioni conservative pessime.

Si evidenzia che all'interno dell'abitazione, sia nelle superfici verticali che nel soffitto, vi sono consistenti e diffuse aree di umidità e muffa in ogni stanza e tale problematica, probabilmente causata dall'assenza di un adeguato isolamento termico e da un impianto di riscaldamento non funzionante, rende i locali insalubri e malsani.

In generale l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione molto scarse, con alcune piastrelle rotte, intonaci deteriorati, impianto di riscaldamento non funzionante, sanitari vetusti e serramenti rovinati, oltre alla presenza della muffa sopracitata. Sono dunque necessari dei lavori di manutenzione straordinaria all'intero appartamento che interessino soprattutto la messa a norma dell'impianto di riscaldamento, il rifacimento degli intonaci verticali ed orizzontali (per sanificare le murature), la sostituzione dei serramenti e la riqualificazione delle finiture (tinteggiature, pavimenti e sanitari).

Al momento del sopralluogo l'appartamento si trovava completamente arredato (con mobili in gran parte destinati alla discarica) mentre l'autorimessa al piano terra si trovava costipata di oggetti e materiali di varia natura.

- Identificazione catastale:

- **Foglio 48 particella 433 sub. 23** (catasto fabbricati)

categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro

indirizzo catastale: Strada Padana verso Verona, piano 2

intestato a

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

derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/11/2014 Prat. n. VI0236511 in atti dal 17/11/2014 (n. 132372.1/2014)

Coerenze in senso N.E.S.O. del Mapp. 433: strada Via San Lazzaro, Mapp.li 87, 849, 436, 1555, 436, 575, 1022, 52, 1005, 1082, 437, 1016

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 433 ("Ente Urbano" di 785 mq) deriva dal mapp. 433 ("Ente Urbano" di 480 mq) a seguito di TIPO MAPPALE del 18/02/2002 Prat. n. VI0160182 in atti dal 31/03/2011 (n. 39916.1/2002). Il mapp. 433 ("Ente Urbano" di 480 mq) deriva dal mapp. 433 ("Ente Urbano" di 503 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 17/06/2009 Prat. n. VI0210150 in atti dal 17/06/2009 (n. 210150.1/2009). Il mapp. 433 ("Ente Urbano" di 503 mq) deriva dal mapp. 434 ("Ente Urbano" di 503 mq) a seguito di TIPO MAPPALE del 18/02/2002 Prat. n. 39916 in atti dal 18/02/2002 (n. 3470.1/2002). Il mapp. 434 ("Ente Urbano" di 503 mq) deriva dal mapp. 434 ("Ente Urbano" senza sup.) a seguito di VARIAZIONE del 18/02/2002 Prat. n. 39916 in atti dal 18/02/2002 (n. 3470.1/2002). Il mapp. 434 ("Ente Urbano" senza sup.) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1975.

Al Catasto Fabbricati, il mapp. 433 sub. 23 (scheda n.1426/15 del 1980) è stato in origine censito con VARIAZIONE del 06/05/1980 in atti dal 11/11/1992 VAR CONS (n. 1426/1980). In seguito è stato oggetto di CLASSAMENTO del 06/05/1980 in atti dal 09/05/1997 (n. 1426.2/1980), di VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992, di SCRITTURA PRIVATA del 07/07/1994 in atti dal 09/05/1997 CONTINUITA' STORICA DA VERIF. (n. 7927/1994), Notifica in corso con protocollo n. 2278 del 15/05/1997 e di VARIAZIONE del 01/03/2001 Prat. n. 72552 in atti dal 01/03/2001 DEFINIZ. IDENT. U.I. (n. 1904.1/2001).

- **Foglio 48 particella 433 sub. 15** (catasto fabbricati)

categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 45,45 Euro

indirizzo catastale: Strada Padana verso Verona, piano T

intestato a

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

derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/11/2014 Prat. n. VI0236510 in atti dal 17/11/2014 (n. 132371.1/2014)

Coerenze in senso N.E.S.O. del Mapp. 433: strada Via San Lazzaro, Mapp.li 87, 849, 436, 1555, 436, 575, 1022, 52, 1005, 1082, 437, 1016

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 433 ("Ente Urbano" di 785 mq) deriva dal mapp. 433 ("Ente Urbano" di 480 mq) a seguito di TIPO MAPPALE del 18/02/2002 Prat. n. VI0160182 in atti dal 31/03/2011 (n. 39916.1/2002). Il mapp. 433 ("Ente Urbano" di 480 mq) deriva dal mapp. 433 ("Ente Urbano" di 503 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 17/06/2009 Prat. n. VI0210150 in atti dal 17/06/2009 (n. 210150.1/2009). Il mapp. 433 ("Ente Urbano" di 503 mq) deriva dal mapp. 434 ("Ente Urbano" di 503 mq) a seguito di TIPO MAPPALE del 18/02/2002 Prat. n. 39916 in atti dal

18/02/2002 (n. 3470.1/2002). Il mapp. 434 ("Ente Urbano" di 503 mq) deriva dal mapp. 434 ("Ente Urbano" senza sup.) a seguito di VARIAZIONE del 18/02/2002 Prat. n. 39916 in atti dal 18/02/2002 (n. 3470.1/2002). Il mapp. 434 ("Ente Urbano" senza sup.) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1975.

Al Catasto Fabbricati, il mapp. 433 sub. 15 (scheda n.1426/7 del 1980) è stato in origine censito con VARIAZIONE del 06/05/1980 in atti dal 11/11/1992 VAR CONS (n. 1426/1980). In seguito è stato oggetto di CLASSAMENTO del 06/05/1980 in atti dal 09/05/1997 (n. 1426.2/1980), di VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992, di SCRITTURA PRIVATA del 07/07/1994 in atti dal 09/05/1997 CONTINUITA`STORICA DA VERIF. (n. 7927/1994), Notifica in corso con protocollo n. 2278 del 15/05/1997 e di VARIAZIONE del 01/03/2001 Pratica n. 72532 in atti dal 01/03/2001 DEFINIZ. IDENT. U.I. (n. 1903.1/2001).

Si evidenzia che la sig.ra *** DATO OSCURATO *** ha cambiato i propri dati anagrafici in " *** DATO OSCURATO *** " ed il Codice Fiscale " *** DATO OSCURATO *** " è stato sostituito con " *** DATO OSCURATO *** ".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.284,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.641,00
Data della valutazione:	04/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, come risulta dal relativo verbale, all'interno dell'immobile era presente il sig. *** DATO OSCURATO *** , il quale dichiarava di occupare i beni in forza di un regolare contratto di locazione.

Detto contratto però non è stato reperito mentre, da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, risulta in essere il contratto di locazione n. 3.895 serie 3 del 12/07/2013 (**antecedente la data di pignoramento**), registrato a Vicenza il 12/07/2013 e riguardante solamente l'abitazione Mappale 433 Sub. 23 (**esclusa quindi l'autorimessa Mappale 433 Sub. 15**).

Su tale contratto il soggetto "conduttore" è indicato con il codice fiscale " *** DATO OSCURATO *** " .

Il **canone d'affitto** è pari a 4.200,00 €/annui (350,00 €/mensili) e, viste le caratteristiche del bene locato, lo stesso viene ritenuto **congruo**.

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 13/12/2004 a firma del notaio Gianfranco Di Marco ai nn. 30.167/6.187 Rep./Racc., iscritta il 28/12/2004 a Vicenza (Vi) ai nn. 31.943/7.350 R.G./R.P.

a favore di

- BANCA ANTONIANA - POPOLARE VENETA S.P.A., con sede a Padova (Pd), cod. fisc. 02691680280, domicilio ipotecario eletto a Vicenza (Vi) in Viale Mazzini n.21

contro

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

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 270.000,00 €

Importo capitale: 135.000,00 €

Durata ipoteca: 30 anni

- **Ipoteca giudiziale** attiva, stipulata il 04/09/2018 a firma di Tribunale di Vicenza al n. 2.630 di Rep., iscritta il 05/03/2019 a Vicenza (Vi) ai nn. 5.057/731 R.G./R.P.

a favore di

- IFIS NPL SPA, con sede a Venezia (Ve), cod. fisc. 04494710272

contro

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

derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 37.291,13 €

Importo capitale: 35.700,13 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento**, stipulato il 26/10/2023 a firma del Tribunale di Vicenza al n. 4.813 di Rep., trascritto il 10/11/2023 a Vicenza (Vi) ai nn. 24.864/18.155 R.G./R.P.

a favore di

- AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede a Napoli (Na), cod. fisc. 05828330638

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:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Ulteriori avvertenze:

Come risulta dal verbale redatto al momento del sopralluogo e da successive verifiche, non risulta la presenza di un amministratore di condominio. Non è altresì noto se la palazzina, di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione peritale, sia costituita o meno in "Condominio" e come vengano suddivise le spese inerenti le parti comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà

in forza di Atto di Compravendita stipulato il **13/12/2004** a firma del notaio Gianfranco Di Marco nn. 30.166/6.186 Rep./Racc., registrato il 22/12/2004 a Vicenza (Vi) al n. 1.450 serie 1T, trascritto a Vicenza (Vi) il 28/12/2004 ai nn. 31.942/20.303 R.G./R.P.

Al momento della compravendita i sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** dichiaravano di essere coniugati con il regime patrimoniale dello Stato di provenienza.

Si precisa che successivamente la sig.ra " *** DATO OSCURATO *** " ha cambiato i propri dati anagrafici in " *** DATO OSCURATO *** " ed il Codice Fiscale " *** DATO OSCURATO *** " è stato sostituito con " *** DATO OSCURATO *** ".

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà (fino al 13/12/2004)

in forza di Atto di Compravendita stipulato il **09/02/2001** a firma del notaio Paolo Dianese n. 89.550 di Rep., trascritto a Vicenza (Vi) il 02/03/2001 ai nn. 5.006/3.598 R.G./R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 9.677/77 e successive varianti

intestata a *** DATO OSCURATO ***

inerente lavori per modifiche dal lato estetico e distributivo di un fabbricato esistente per ricavare degli appartamenti

presentata il 24/05/1978, rilasciata il 13/09/1978 con il n. 9.677 P.G./11.444 U.T. di protocollo e agibilità del 10/04/1980 con il n. 73/URB/80 U.T. di protocollo.

Al suddetto titolo edilizio, in data 01/02/1980 è stata rilasciata Concessione in Variante di cui alla richiesta presentata il 09/11/1979

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi del PI vigente (Piano degli Interventi), in forza di delibera n.1355 del 14/06/2022, l'immobile ricade in

- **zona B20** (*Residenziale e mista esistente e di completamento*) e **P.U.10** (*Piano Urbano*)

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 37 ZTO B – Zona residenziale e mista esistente e di completamento

1. Trattasi di tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrata con usi terziari e commerciali, nonché a suolo libero non impermeabilizzato nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi commi.

2. Nelle zone B16, B17, B20, B21 e B22 sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001, interventi diversi si attuano con PUA.

3. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.

4. Il PI si attua secondo i seguenti indici:

- **Z.T.O.= B20**

- $U_f = 1 \text{ mq/mq}$

- $S_u = /$

- $H_{\text{max}} = 15 \text{ m}$

a. "Omissis"

b. "Omissis"

c. "Omissis"

d. "Omissis"

e. "Omissis"

5. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane a essa collegate, sono ammesse attività complementari nel limite massimo del 10% della Superficie utile per le zone da B1 a B14, B16, B17 e B23 e nel limite massimo del 40% per le zone da B18 a B22; per la B24 attività complementari nel limite del 10% eccetto quelle della lett. a del successivo comma che potranno arrivare al 100%, da verificare in riferimento al singolo titolo abilitante. Per la B15, sono ammesse le attività complementari di cui alla lett. a, b, c, f del successivo comma, che potranno arrivare al 100% della Superficie utile.

6. Le attività complementari ammesse sono: a. uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito; b. esercizi commerciali per la vendita al dettaglio; c. pubblici esercizi; d. locali di spettacolo e divertimento purchè non arrecanti disturbo al vicinato e non compatibili con altre disposizioni di PI e/o di settore; e. laboratori artigianali, nel limite di 300 mq di Superficie utile per ciascuna attività, a condizione che risultino non inquinanti e rumorose, nonché insalubri di prima classe ai sensi del RD 1265/1934; f. attività artigianali di servizio, di riparazione e/o produzione di beni o servizi

direttamente collegati alla residenza; g. depositi e magazzini di attività artigianali in esercizio e regolari alla data di entrata in vigore del PI (23/03/2013); h. autorimesse private o pubbliche; i. servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose; j. attività per ricettività turistica.

7. Non sono consentite attività incompatibili con la residenza, quale industrie, depositi nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, depositi e magazzini di merci all'ingrosso, ospedali e case di cura ed ogni altra attività che, a giudizio degli organi competenti, risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

8. Per gli edifici di valore ambientale e valore testimoniale ricadenti in ZTO B, si applica la disciplina di cui all'art.14 delle presenti NTO.

9. Nella ZTO B è ammesso un ampliamento della Su pari a 30 mq per alloggio, nonchè un incremento della Su con destinazione residenziale fino al 20% aggiuntivo rispetto alla potenzialità derivante dalla tabella di cui al comma 5. da realizzare, nel rispetto degli altri parametri di zona, mediante l'utilizzo di Credito Edilizio a condizione che l'intervento edilizio determini la conseguente classificazione energetica A dell'intero edificio.

10. Sugli annessi rustici riconosciuti non più funzionali al fondo sono ammessi gli interventi fino alla demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 15, e con le destinazioni ammesse nella zona in cui ricadono, senza incremento della Superficie utile.

Art. 55 Progetto Urbano

1. Gli ambiti denominati "Progetto Urbano", individuati nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, e ricadenti all'interno del perimetro di Coordinamento Urbanistico, concernono previsioni insediative e infrastrutturali che, per la loro rilevanza ai fini dell'innovazione e della riqualificazione della Città, richiedono la preliminare definizione di uno Schema Direttore esteso al perimetro del Coordinamento Urbanistico.

2. Nei suddetti ambiti valgono le disposizioni e le prescrizioni contenute nella seguente tabella:

- Denominazione= Viale San Lazzaro

- It o Su= 3

- H max= 15 m

- S= /

- K= 0,5

- Prescrizioni= le aree ricomprese nel perimetro dell'ambito sono assoggettate a PUA e alla perequazione come da art. 54 di PAT. Valgono le destinazioni d'uso per le zone residenziali B20.

3. Fino all'approvazione del PUA o del comparto urbanistico, fatte salve le eventuali diverse specifiche disposizioni indicate nella precedente tabella, sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 e la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico.

4. Scaduto il termine di cui al comma 11. dell'art. 52, si potrà procedere all'approvazione di PUA e al rilascio di titoli abilitativi, nel rispetto delle altre disposizioni contenute nella tabella del comma 2., anche in carenza dell'approvazione dello Schema Direttore di cui all'art. 52 ove previsto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità (normativa di riferimento DPR 380/01):

a) modifiche interne e prospettiche all'abitazione ed al garage (vedasi tavola grafica);

b) assenza della superficie finestrata apribile minima nel locale cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale per regolarizzare la difformità di cui al punto a);
- demolizione del muro divisorio tra la cucina ed il soggiorno e creazione di un unico locale open space, con presentazione di una C.I.L.A. presso l'Ufficio Tecnico Comunale, per regolarizzare la difformità di cui al punto b).

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

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. in Sanatoria: € 3.500,00
- C.I.L.A.: € 1.600,00
- Opere edili per creare un unico locale cucina/soggiorno: € 2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- al Catasto Fabbricati, la planimetria dell'abitazione non risulta conforme allo stato dei luoghi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- pratica Docfa di variazione al Catasto Fabbricati.

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: € 800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: _____

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: _____

BENI IN VICENZA VIA SAN LAZZARO 159

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

APPARTAMENTO CON GARAGE a Vicenza (Vi) in Via San Lazzaro n. 159, della superficie commerciale di **76,00** 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 Vicenza (Vi) in Via San Lazzaro n.159, è composto da un appartamento al piano secondo (sottotetto) con un'autorimessa esclusiva al piano terra, il tutto inserito all'interno di una palazzina composta da n.8 abitazioni, n.1 negozio e n.7 autorimesse, oltre alle parti comuni costituite dall'area esterna al fabbricato Mappale 433 Sub. 24 (accessi pedonale/carraio, portico e corte interna) e dal vano scale interno Mappale 433 Sub. 25.

Detta palazzina, avente n.3 piani fuori terra e priva di ascensore, è situata in una zona semicentrale del Comune di Vicenza, lungo la Strada Regionale n.11 che conduce al centro città e dalla quale si accede direttamente alle parti comuni dell'edificio (Mappale 433 Sub. 24). La zona risulta ben servita dai mezzi pubblici ed è comoda a vari negozi al dettaglio.

L'appartamento oggetto di stima, situato al piano secondo del citato edificio plurifamiliare ed accessibile attraverso percorsi interni/esterni ad uso comune (corte interna e vano scale privo di ascensore), presenta una superficie reale di circa 68,00 mq lordi e l'affaccio principale è direttamente su via San Lazzaro. Lo stesso è composto da un soggiorno (17,00 mq circa), una cucina (9,00 mq circa), un corridoio (2,00 mq circa), un bagno finestrato (4,50 mq circa) e due camere da letto (12,00 mq e 14,00 mq circa).

Al piano terra, non direttamente comunicante con l'appartamento ed accessibile solo esternamente dalla corte comune Mappale 433 Sub. 24, è situata un'autorimessa ad uso esclusivo (10,00 mq circa).

L'immobile presenta strutture portanti in laterizio e c.a., pavimenti in piastrelle di ceramica/gres, copertura in laterocemento (a vista) ed il bagno, dotato di una vasca, presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata. Le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni, dotati di avvolgibili in pvc, sono costituiti da un serramento interno plastificato con vetrocamera ed un serramento esterno in alluminio con vetro singolo. Tali infissi esterni si presentano in condizioni conservative pessime.

Si evidenzia che all'interno dell'abitazione, sia nelle superfici verticali che nel soffitto, vi sono consistenti e diffuse aree di umidità e muffa in ogni stanza e tale problematica, probabilmente causata dall'assenza di un adeguato isolamento termico e da un impianto di riscaldamento non funzionante, rende i locali insalubri e malsani.

In generale l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione molto scarse, con alcune piastrelle rotte, intonaci deteriorati, impianto di riscaldamento non funzionante, sanitari vetusti e serramenti rovinati, oltre alla presenza della muffa sopracitata. Sono dunque necessari dei lavori di manutenzione straordinaria all'intero appartamento che interessino soprattutto la messa a norma dell'impianto di riscaldamento, il rifacimento degli intonaci verticali ed orizzontali (per sanificare le murature), la sostituzione dei serramenti e la riqualificazione delle finiture (tinteggiature, pavimenti e sanitari).

Al momento del sopralluogo l'appartamento si trovava completamente arredato (con mobilia in gran parte destinata alla discarica) mentre l'autorimessa al piano terra si trovava costipata di oggetti e materiali di varia natura.

- Identificazione catastale:

- **Foglio 48 particella 433 sub. 23** (catasto fabbricati)

categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro

indirizzo catastale: Strada Padana verso Verona, piano 2

intestato a

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

derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/11/2014 Prat. n. VI0236511 in atti dal 17/11/2014 (n. 132372.1/2014)

Coerenze in senso N.E.S.O. del Mapp. 433: strada Via San Lazzaro, Mapp.li 87, 849, 436, 1555, 436, 575, 1022, 52, 1005, 1082, 437, 1016

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 433 ("Ente Urbano" di 785 mq) deriva dal mapp. 433 ("Ente Urbano" di 480 mq) a seguito di TIPO MAPPALE del 18/02/2002 Prat. n. VI0160182 in atti dal 31/03/2011 (n. 39916.1/2002). Il mapp. 433 ("Ente Urbano" di 480 mq) deriva dal mapp. 433 ("Ente Urbano" di 503 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 17/06/2009 Prat. n. VI0210150 in atti dal 17/06/2009 (n. 210150.1/2009). Il mapp. 433 ("Ente Urbano" di 503 mq) deriva dal mapp. 434 ("Ente Urbano" di 503 mq) a seguito di TIPO MAPPALE del 18/02/2002 Prat. n. 39916 in atti dal 18/02/2002 (n. 3470.1/2002). Il mapp. 434 ("Ente Urbano" di 503 mq) deriva dal mapp. 434 ("Ente Urbano" senza sup.) a seguito di VARIAZIONE del 18/02/2002 Prat. n. 39916 in atti dal 18/02/2002 (n. 3470.1/2002). Il mapp. 434 ("Ente Urbano" senza sup.) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1975.

Al Catasto Fabbricati, il mapp. 433 sub. 23 (scheda n.1426/15 del 1980) è stato in origine censito con VARIAZIONE del 06/05/1980 in atti dal 11/11/1992 VAR CONS (n. 1426/1980). In seguito è stato oggetto di CLASSAMENTO del 06/05/1980 in atti dal 09/05/1997 (n. 1426.2/1980), di VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992, di SCRITTURA PRIVATA del 07/07/1994 in atti dal 09/05/1997 CONTINUITA`STORICA DA VERIF. (n. 7927/1994), Notifica in corso con protocollo n. 2278 del 15/05/1997 e di VARIAZIONE del 01/03/2001 Prat. n. 72552 in atti dal 01/03/2001 DEFINIZ. IDENT. U.I. (n. 1904.1/2001).

• **Foglio 48 particella 433 sub. 15** (catasto fabbricati)

categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 45,45 Euro

indirizzo catastale: Strada Padana verso Verona, piano T

intestato a

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

derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/11/2014 Prat. n. VI0236510 in atti dal 17/11/2014 (n. 132371.1/2014)

Coerenze in senso N.E.S.O. del Mapp. 433: strada Via San Lazzaro, Mapp.li 87, 849, 436, 1555, 436, 575, 1022, 52, 1005, 1082, 437, 1016

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 433 ("Ente Urbano" di 785 mq) deriva dal mapp. 433 ("Ente Urbano" di 480 mq) a seguito di TIPO MAPPALE del 18/02/2002 Prat. n. VI0160182 in atti dal 31/03/2011 (n. 39916.1/2002). Il mapp. 433 ("Ente Urbano" di 480 mq) deriva dal mapp. 433 ("Ente Urbano" di 503 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO del 17/06/2009 Prat. n. VI0210150 in atti dal 17/06/2009 (n. 210150.1/2009). Il mapp. 433 ("Ente Urbano" di 503 mq) deriva dal mapp. 434 ("Ente Urbano" di 503 mq) a seguito di TIPO MAPPALE del 18/02/2002 Prat. n. 39916 in atti dal 18/02/2002 (n. 3470.1/2002). Il mapp. 434 ("Ente Urbano" di 503 mq) deriva dal mapp. 434 ("Ente Urbano" senza sup.) a seguito di VARIAZIONE del 18/02/2002 Prat. n. 39916 in atti dal 18/02/2002 (n. 3470.1/2002). Il mapp. 434 ("Ente Urbano" senza sup.) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1975.

Al Catasto Fabbricati, il mapp. 433 sub. 15 (scheda n.1426/7 del 1980) è stato in origine censito con VARIAZIONE del 06/05/1980 in atti dal 11/11/1992 VAR CONS (n. 1426/1980). In seguito è stato oggetto di CLASSAMENTO del 06/05/1980 in atti dal 09/05/1997 (n. 1426.2/1980), di VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992, di SCRITTURA PRIVATA del 07/07/1994 in atti dal 09/05/1997 CONTINUITA`STORICA DA VERIF. (n. 7927/1994), Notifica in corso con protocollo n. 2278 del 15/05/1997 e di VARIAZIONE del 01/03/2001 Pratica n. 72532 in atti dal 01/03/2001 DEFINIZ. IDENT. U.I. (n. 1903.1/2001).

Si evidenzia che la sig.ra *** DATO OSCURATO *** ha cambiato i propri dati anagrafici in " *** DATO OSCURATO *** " ed il Codice Fiscale " *** DATO OSCURATO *** " è stato sostituito con " *** DATO OSCURATO *** ".



vista abitazione da Via San Lazzaro



vista abitazione da Via San Lazzaro



vista abitazione da corte interna



vista autorimessa da corte interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



estratto Piano degli Interventi



estratto Mappa Catastale



Ortofoto

SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante < 1 Km
 tram distante < 1 Km
 tangenziale distante < 1 Km
 autostrada distante 5 Km

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

Elettrico: tipo sottotraccia con tensione di 220V; conformità non rilevabile.

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Termico: tipo autonomo con alimentazione a metano e termosifoni a parete; conformità non rilevabile.

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Si evidenzia che al momento del sopralluogo l'appartamento era completamente sprovvisto di un sistema di riscaldamento in quanto la caldaia non era funzionante.

Gas: tipo sottotraccia con alimentazione a metano; conformità non rilevabile.

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Come risulta dal verbale di sopralluogo, le presenti utenze risultano intestate alla sig.ra *** DATO OSCURATO *** (soggetto esecutato).



Soggiorno



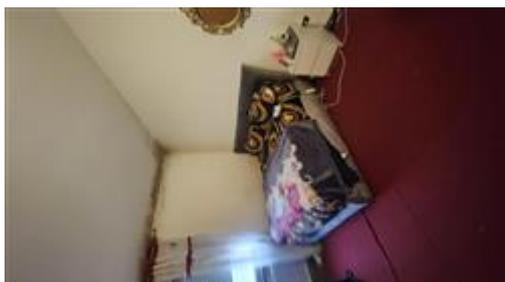
Cucina



Bagno



Camera



Camera



Autorimessa

CLASSE ENERGETICA:

[244,41 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 44201/2024 registrata in data 03/04/2024

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 secondo (Sub.23)	68,00	x	100 %	=	68,00
Autorimessa piano terra (Sub.15)	12,00	x	66,6667 %	=	8,00
Totale:	80,00				76,00

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: 15/06/2022

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

Descrizione: Appartamento al piano quarto con autorimessa esclusiva al piano terra

Indirizzo: Vicenza (Vi), via T. Albinoni n.22

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 88.000,00 pari a 936,17 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/05/2022

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

Descrizione: Appartamento al piano terzo con autorimessa esclusiva al piano terra

Indirizzo: Vicenza (Vi), via S. Tecchio n.41

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 113.000,00 pari a 949,58 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/02/2022

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

Descrizione: Appartamento al piano quarto con autorimessa esclusiva al piano terra

Indirizzo: Vicenza (Vi), via N. Paganini n. 22/24

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie: 11

Prezzo: 97.000,00 pari a 950,98 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	88.000,00	113.000,00	97.000,00
Consistenza	76,00	94,00	119,00	102,00
Data [mesi]	0	22,00	23,00	26,00
Prezzo unitario	-	936,17	949,58	950,98

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	936,17	936,17	936,17

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		88.000,00	113.000,00	97.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-16.851,06	-40.255,32	-24.340,43
Prezzo corretto		71.148,94	72.744,68	72.659,57

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **72.184,40**

Divergenza: 2,19% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,00 x 949,79 = **72.184,04**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 72.184,04**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 72.184,04**

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 Vicenza (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	76,00	0,00	72.184,04	72.184,04
				72.184,04 €	72.184,04 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.284,04**

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): **€. 9.642,61**

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:	€. 0,43
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.641,00

data 04/04/2024

il tecnico incaricato
Arch. Oscar Brunello

