



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

359/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa M. Nitti

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/02/2024 - Aggiornamento del 25/03/2025



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 359/2023

LOTTO 1

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

Giudice dott.ssa M. Nitti

Diritto pignorato (cfr pag. 3 e 10): piena proprietà per la quota di 1/1

Tipologia bene (cfr pag. 3 e 10): Unità residenziale al piano Terra primo e secondo

Ubicazione (cfr pag. 3 e 10): Montorso Vicentino – VI - Via Pasubio, 9

Dati Catastali attuali (cfr pag. 3 e 10):

foglio 6 particella 603 sub 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 83,15 – piena proprietà per la quota di 1/1;

Metri quadri (cfr pag. 3): 115,00 mq

Stato (cfr pag. 12): mediocre

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 5):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 17): 83.000,00 € - Valore quota 83.000,00 € – il valore di stima si riferisce a compravendite di immobili utilizzate come comparabili anche del periodo antecedente al COVID, non essendo possibile reperire valori di compravendite più recenti che tengano conto di tale fenomeno

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 15): 2020: 120.000,00; 2017: 60.000,00; 2015: 108.000,00; i valori trovati si riferiscono anche al periodo antecedente al COVID, non essendo possibile reperire valori di compravendite più recenti che tengano conto di tale fenomeno

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 16): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata della quota proposto (cfr pag. 18): 70.000,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziativa di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 3): occupato senza titolo

Titolo di occupazione (cfr pag. 4): nessuno

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 359/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Abitazione indipendente corte e terreno esclusivo** a MONTORSO VICENTINO Via Pasubio 9, della superficie commerciale di **115,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale, gli annessi ed i terreni di pertinenza oggetto della presente perizia si trovano all'interno di una più vasta area a prevalente destinazione residenziale in zona centrale del Comune di Montorso. L'unità residenziale è composta da un appartamento indipendente posto su tre piani con accesso diretto dalla via pubblica e dalla corte interna. Fa parte del compendio un terreno prospiciente ad uso esclusivo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 603 Sub 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 83,15 Euro, indirizzo catastale: Via Tovi, 131 (ora via Pasubio 9), piano: Terra primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 26/07/2004 Pubblico ufficiale GIAROLO OTTAVIANO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 210187 -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12566.1/2004 Reparto PI di VICENZA in atti dal 02/08/2004
Coerenze: Strada pubblica, mappale 541, corte di circa 70 mq, mappale 538 fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 70.000,00

Data della valutazione: 23/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/11/2010 a firma di notaio G. Muraro di Chiampo ai nn. 44692/14549 di repertorio, iscritta il 10/12/2010 a Vicenza ai nn. 25741/5528, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 128.000,00 €.

Importo capitale: 64.000,00€.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/09/2023 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 4772/2023 di repertorio, trascritta il 27/10/2023 a Vicenza ai nn. 23809/17375, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della procedura

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'unità edilizia è indipendente con accesso diretto dall'esterno, non sono stati forniti dati relativi alle eventuali spese comuni inerenti la gestione del fabbricato (manutenzioni ordinarie e straordinarie copertura, facciate ecc.)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

perveuti all'esecutata *** DATO OSCURATO *** I nata il 05/03/1984 in INDIA (EE) C.F. THTSBJ84C45Z2220 per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da Giarolo Ottaviano da Vicenza (VI), in data 26/07/2004 rep. n. 210187 e trascritto il 29/07/2004 ai n.ri 19626/12566 da potere di *** DATO OSCURATO *** nato il 20/01/1958 in INDIA (EE) C.F. RAIMGT58A20Z222F, *** DATO OSCURATO *** I nato il 07/05/1982 in INDIA (EE) C.F. THTRSH82E07Z222Z

ALTRI INTESATARI CATASTALI NEL VENTENNIO

l'immobile Foglio 6 Particella 603 pervenne ai signori *** DATO OSCURATO *** nato il 20/01/1958 in INDIA (EE) C.F. RAIMGT58A20Z222F, *** DATO OSCURATO *** nato il 07/05/1982 in INDIA (EE) C.F. THTRSH82E07Z222Z ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da Giuseppe Giardina da Arzignano (VI), in data 20/10/2000 rep. n. 140317 e trascritto il 27/10/2000 ai n.ri 23261/16394 da potere di *** DATO OSCURATO *** nato il 08/07/1935 a MONTORSO VICENTINO (VI) C.F. SCCLGU35L08F6960, *** DATO OSCURATO *** nata il 20/06/1942 a SAN BONIFACIO (VR) C.F. LNRGRL42H60H783U N.B. Si precisa che nella presente vendita è compresa l'area di pertinenza identificata al catasto terreni con i mappali 1029 e 1042 di complessivi mq 72.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio è stato originariamente edificato in data anteriore al 1967, ha subito in epoca più recente alcuni interventi di ristrutturazione e manutenzione, a maggior chiarimento si vedano le pratiche edilizie reperite presso i competenti uffici.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività N. DIA 28/05/2003, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione WC piano secondo, presentata il 28/05/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi , in forza di delibera del CC n. 42 del 12/12/2011 e successive varianti, l'immobile ricade in zona A - Centro storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato, superino il 2% di tolleranza ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

AL SIGNORE SINDACO
DEL COMUNE DI
36050 MONTORSO VICENTINO

22/03

MONTORSO VIC.
7 MAR 2023

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Art. 10, 1° comma 1987 n. 388 convertito in legge 1 dicembre 1988 n. 459, modificato 289 legge 23 settembre 1989 n. 385, del D.L. 30 settembre 1998 n. 305 convertito in legge 27 febbraio 1999 n. 43 e del D.L. 24 marzo 1994 n. 47 convertito in legge 23 maggio 1997 n. 135

Il sottoscritto: **[REDAZIONE]** n. **[REDAZIONE]**
residente a **MONTORSO** via **[REDAZIONE]** n. **[REDAZIONE]**
in qualità di **CONSTRUTTORE** dell'unità immobiliare ad uso **RESIDENZIALE**
situa in via **[REDAZIONE]** n. **[REDAZIONE]**
ed identificata catastalmente al foglio **[REDAZIONE]** map. **603**

COMUNICA

che a partire dalla data del **[REDAZIONE]** **DEPOSITO DELLA PROGETTAZIONE**, inizieranno le opere relative a:

- opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti costruiti in tempo o successivamente, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- ricostruzioni, muti di cubo e cancellate;
- aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- opere interne di singoli unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non richiedano pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli interventi compresi nella zona omogenea "C" di cui all'art. 2 del decreto del ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 27 del 18 aprile 1968, non modificano la destinazione d'uso;
- revisione o installazione di impianti tecnologici di servizi di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di nuovi tecnici che si rendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidono sui parametri urbanistici e sulla volumetria, che non cambiano la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterano la sagoma e non violano le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia (font. edilizia n. **[REDAZIONE]** del **[REDAZIONE]**).

pertinenze di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Come specificato in dettaglio nella dichiarazione seguente a firma del tecnico incaricato

IL DICHIARANTE

Data **17-03-23** - **[REDAZIONE]**

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto **GIUSEPPE GEMELLI** n. **[REDAZIONE]**
iscritto all'Albo professionale dei GEOMETRI della provincia di **VICENZA** al n. **[REDAZIONE]**
che studio a **TRUSSARDI** via **INDUSTRIALE** n. **[REDAZIONE]**
in qualità di progettista del committente sig. **RAL MANSAT**
residente a **MONTORSO** via **[REDAZIONE]** n. **[REDAZIONE]**

DICHARA

che gli interventi interessati dalla legge di modifica tecnica in piena conformità dello strumento urbanistico vigente (come 41 n. **[REDAZIONE]** e per gli usi non consentiti) sono in conformità con:

- non sono assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1° giugno 1959 n. 1060, 25 giugno 1959 n. 1427 e 6 dicembre 1961 n. 204, ovvero a disposizioni inaspritamente operate dai piani sanitari in materia di cui all'art. 1, par. del decreto-legge 27 giugno 1985 n. 315, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985 n. 431 e della legge 14 maggio 1998 n. 182;
- non sono comunque assoggettati agli strumenti urbanistici a Douglas espressamente volti alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-architettoniche, storico-antropologiche e storico-territoriali;
- sono soggetti ai provvedimenti di agenti onnivari di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non sono in contrasto con strumenti adottati.

Le opere da realizzare (includendo in particolare le opere di recupero)

CONSTRUZIONE DI UN NUOVO CUCINARO AL PIANO 2° E RICOVERO DI UN SERVIZIO A GIARDINO.
IL NUOVO SPAZIO SANITARIO ESISTENTE CON LA SOSTITUZIONE DEL PAVIMENTO ESISTENTE AL PIANO PRIMO (CON STAGIONI) SONO IMMESSI NELLA REALTÀ DI UN PRIBUDIO.

17.03.2023 *[Firma]*
F. GEMELLI



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali sono state riscontrate alcune difformità per l'appartamento pignorato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica catastale di adeguamento delle planimetrie

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di pratica catastale "DOCFA" per modifica/correzione delle planimetrie catastali: €.1.000,00

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2023

(04/12/2023) 10:53
Visura Storica (Pag. 1) Segno

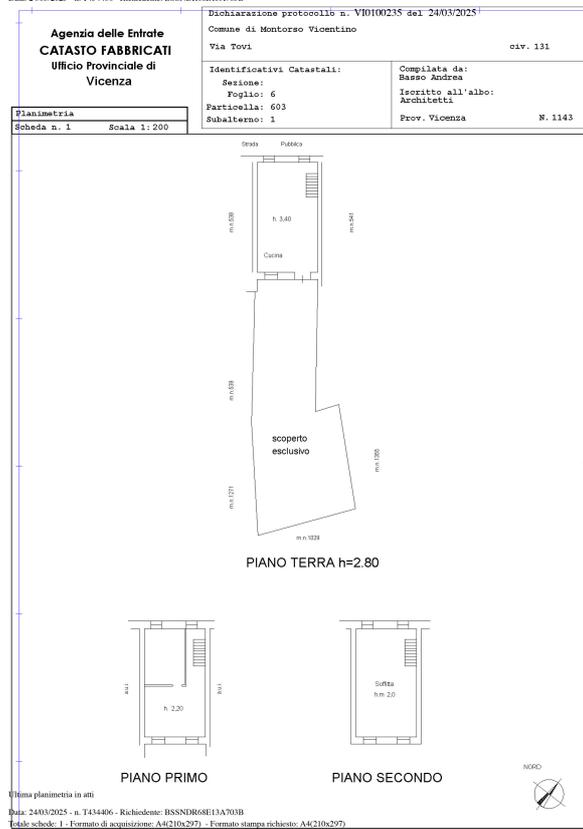
Comune di MONTORSO VICENTINO (04501084)		Prov. di VICENZA		Foglio: 6 Particella: 603																								
INTELEAD																												
Stato Immobiliare del 04/12/2023																												
N.	Tipologia	Figlio	Particella	Sub	Classificazione	Stato	Classificazione	Stato	Classificazione	Stato																		
1	Edificio	6	603	1	A/4	1	A/4	1	A/4	1																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">DATI DI CLASSAMENTO</th> <th colspan="3">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Stato</th> <th>Classificazione</th> <th>Stato</th> <th>Stato</th> <th>Classificazione</th> <th>Stato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>A/4</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>A/4</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>											DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			Stato	Classificazione	Stato	Stato	Classificazione	Stato	1	A/4	1	1	A/4	1
DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA																									
Stato	Classificazione	Stato	Stato	Classificazione	Stato																							
1	A/4	1	1	A/4	1																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">DATI DI CLASSAMENTO</th> <th colspan="3">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Stato</th> <th>Classificazione</th> <th>Stato</th> <th>Stato</th> <th>Classificazione</th> <th>Stato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>A/4</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>A/4</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			Stato	Classificazione	Stato	Stato	Classificazione	Stato	1	A/4	1	1	A/4	1					
DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA																									
Stato	Classificazione	Stato	Stato	Classificazione	Stato																							
1	A/4	1	1	A/4	1																							

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2023

(04/12/2023) 10:53
Visura Storica (Pag. 2)

Comune di MONTORSO VICENTINO (04501084)		Prov. di VICENZA		Foglio: 6 Particella: 603																								
INTELEAD																												
Stato Immobiliare del 04/12/2023																												
N.	Tipologia	Figlio	Particella	Sub	Classificazione	Stato	Classificazione	Stato	Classificazione	Stato																		
1	Edificio	6	603	1	A/4	1	A/4	1	A/4	1																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">DATI DI CLASSAMENTO</th> <th colspan="3">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Stato</th> <th>Classificazione</th> <th>Stato</th> <th>Stato</th> <th>Classificazione</th> <th>Stato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>A/4</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>A/4</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>											DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			Stato	Classificazione	Stato	Stato	Classificazione	Stato	1	A/4	1	1	A/4	1
DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA																									
Stato	Classificazione	Stato	Stato	Classificazione	Stato																							
1	A/4	1	1	A/4	1																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">DATI DI CLASSAMENTO</th> <th colspan="3">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Stato</th> <th>Classificazione</th> <th>Stato</th> <th>Stato</th> <th>Classificazione</th> <th>Stato</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>A/4</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>A/4</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			Stato	Classificazione	Stato	Stato	Classificazione	Stato	1	A/4	1	1	A/4	1					
DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA																									
Stato	Classificazione	Stato	Stato	Classificazione	Stato																							
1	A/4	1	1	A/4	1																							

Data: 24/03/2025 - n. T434406 - Richiedente: BSSNDR06E11A703B





BENI IN MONTORSO VICENTINO VIA PASUBIO 9

ABITAZIONE INDIPENDENTE CORTE E TERRENO ESCLUSIVO

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione indipendente corte e terreno esclusivo a MONTORSO VICENTINO Via Pasubio 9, della superficie commerciale di **115,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale, gli annessi ed i terreni di pertinenza oggetto della presente perizia si trovano all'interno di una più vasta area a prevalente destinazione residenziale in zona centrale del Comune di Montorso. L'unità residenziale è composta da un appartamento indipendente posto su tre piani con accesso diretto dalla via pubblica e dalla corte interna. Fa parte del compendio un terreno prospiciente ad uso esclusivo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 603 Sub 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 83,15 Euro, indirizzo catastale: Via Tovi, 131 (ora via Pasubio 9), piano: Terra primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 26/07/2004 Pubblico ufficiale GIAROLO OTTAVIANO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 210187 -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12566.1/2004 Reparto PI di VICENZA in atti dal 02/08/2004
Coerenze: Strada pubblica, mappale 541, corte di circa 70mq, mappale 538

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



Vista esterna da via Pasubio



Vista da corte



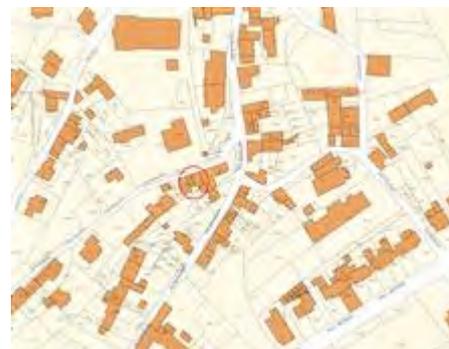
terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto aerea della zona



Mappa catastale



Estratto strumento urbanistico locale

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 603 sub 1

L'edificio pluripiano che compone l'appartamento si trova inserito in una serie di immobili allineati su Via Pasubio, via centrale del comune di Montorso. Oltre all'appartamento disposto su tre piani, fa parte del compendio immobiliare la corte esterna di superficie pari a circa 70mq. (vedi planimetrie allegate).

L'immobile identificato al mappale 603 sub 1, è composto al piano terra da un ingresso/soggiorno e da una cucina, al piano primo una camera, un ripostiglio ed un bagno, al piano secondo da due camere ed un wc.

Finiture interne: Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti sono in piastrelle, le scale in legno, le porte interne sono in legno così come i serramenti esterni dotati di vetro singolo.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna documentazione che ne garantisca la conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere già iscritto al Catasto Impianti Regionali (CIRCE), sarà quindi possibile eseguire e registrare sul sito Regionale l'APE.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi si presume siano in legno o latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in legno. L'edificio è dotato di oscuranti in legno non in tutte le finestre.

INTERNO: Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato mediocre (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che si ravvisa la necessità di operare lavori di manutenzione con particolare riguardo agli impianti, è quindi auspicabile operare, oltre la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile, un completo intervento di messa a norma degli impianti e ristrutturazione/sistemazione interna.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato mediocre (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui si ravvisa sicuramente la necessità di opere di manutenzione siano esse di ordinaria e/o straordinaria natura.



Cucina



Soggiorno



scale



camera



bagno



camera

CLASSE ENERGETICA:



[385,70 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 23116/2024 registrata in data 21/02/2024

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento su tre piani	115,00	x	100 %	=	115,00
terreno	32,00	x	%	=	0,00
Totale:	147,00				115,00

	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Esito	Prezzo Aggiudicazione	S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	1.087.096,21	29,00		746.219,00	1.437,00
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	Perizia 756,50 € €/mq		Aste medie 2,4	Asta 519,29 € €/mq	

Stato dei luoghi

Analisi aste

Comparsa A			
Descrizione dati:	continenza immobiliare a destinazione residenziale da esigere presso		
Problemi:	appalti e pertinenze		
Spazio catastale/conservatoria:	comune di Anzio - circ. 148/149/150		
Comune:	Municipio Velletri - Velletri		
Indirizzo:	Via A. Fogazzari		
Def. capone:	figlio 7 - figg. 104 - sub. M (ANZ) sub. T (VE)		
Superficie (M ²) (catastrale/valore metri)	Descrizione	Stato	Valore
	superficie procepe	SLP	119,00
	superficie balconi/terrazz.	SLB	0,00
	superficie cantina	SLC	0,00
	superficie abitativa	SLA	18,00
	superficie accessori	SLAC	0,00
Area scoperta esclusa:	superficie relativa esclusiva	SLTE	
	numero	SPN	1
Canti scoperti:	numero	SDI	1
	numero	SDX	
Canti adiacenti:	numero	PAC	
	numero	SPN	1
Stato di manutenzione parti principali:	1 stato: 2 sufficiente 3 buono	MPA	1
Stato di manutenzione parti accessorie:	1 stato: 2 sufficiente 3 buono	MPA	1
Stato di manutenzione impianti:	1 stato: 2 sufficiente 3 buono	MPI	1
Linee di aerea:	fig. 1, fig. 2, fig. 3	LSA	0
Impianti condizionamento:	inquinante Dispositivo	DDA	0
Data catastale:	data di inizio dell'atto-ordine	DAC	2004/02/09
Prezzo caduto:	valore in euro di riferimento	PRE	100.000,00 €
Firma del dato:	Atto di comparazione n. 004/2023/2023 Reg. 10/2016 n. 1442 - 02/05/23 del Notaio G. Marini - Chianci - Velletri		
Mapa			

comparabile A

Comparsa B			
Descrizione dati:	continenza immobiliare a destinazione residenziale da esigere presso		
Problemi:	appalti e pertinenze		
Spazio catastale/conservatoria:	comune di Anzio - circ. 148/149/150		
Comune:	Municipio Velletri - Velletri		
Indirizzo:	Via Pisa 0 - 0318		
Def. capone:	figlio 7 - figg. 411 - sub. 4 (AN)		
Superficie (M ²) (catastrale/valore metri)	Descrizione	Stato	Valore
	superficie procepe	SLP	89,00
	superficie balconi/terrazz.	SLB	0,00
	superficie cantina	SLC	0,00
	superficie abitativa	SLA	0,00
	superficie accessori	SLAC	0,00
Area scoperta esclusa:	superficie relativa esclusiva	SLTE	
	numero	SPN	1
Canti scoperti:	numero	SDI	1
	numero	SDX	
Canti adiacenti:	numero	PAC	
	numero	SPN	1
Stato di manutenzione parti principali:	1 stato: 2 sufficiente 3 buono	MPA	1
Stato di manutenzione parti accessorie:	1 stato: 2 sufficiente 3 buono	MPA	1
Stato di manutenzione impianti:	1 stato: 2 sufficiente 3 buono	MPI	1
Linee di aerea:	fig. 1, fig. 2, fig. 3	LSA	0
Impianti condizionamento:	inquinante Dispositivo	DDA	0
Data catastale:	data di inizio dell'atto-ordine	DAC	27/05/2017
Prezzo caduto:	valore in euro di riferimento	PRE	100.000,00 €
Firma del dato:	Atto di comparazione n. 004/2023/2023 Reg. 10/2016 n. 1442 - 02/05/23 del Notaio M. Colonna - Anagnino - Velletri		
Mapa			

comparabile B

Comparsa C			
Descrizione dati:	continenza immobiliare a destinazione residenziale da esigere presso		
Problemi:	appalti e pertinenze		
Spazio catastale/conservatoria:	comune di Anzio - circ. 148/149/150		
Comune:	Municipio Velletri - Velletri		
Indirizzo:	Via L. del Porto		
Def. capone:	figlio 7 - figg. 252 - sub. 11 (AN) sub. 4 (VE)		
Superficie (M ²) (catastrale/valore metri)	Descrizione	Stato	Valore
	superficie procepe	SLP	104,00
	superficie balconi/terrazz.	SLB	0,00
	superficie cantina	SLC	0,00
	superficie abitativa	SLA	22,00
	superficie accessori	SLAC	0,00
Area scoperta esclusa:	superficie relativa esclusiva	SLTE	
	numero	SPN	1
Canti scoperti:	numero	SDI	1
	numero	SDX	
Canti adiacenti:	numero	PAC	
	numero	SPN	1
Stato di manutenzione parti principali:	1 stato: 2 sufficiente 3 buono	MPA	1
Stato di manutenzione parti accessorie:	1 stato: 2 sufficiente 3 buono	MPA	1
Stato di manutenzione impianti:	1 stato: 2 sufficiente 3 buono	MPI	1
Linee di aerea:	fig. 1, fig. 2, fig. 3	LSA	0
Impianti condizionamento:	inquinante Dispositivo	DDA	0
Data catastale:	data di inizio dell'atto-ordine	DAC	2004/02/09
Prezzo caduto:	valore in euro di riferimento	PRE	100.000,00 €
Firma del dato:	Atto di comparazione n. 004/2023/2023 Reg. 10/2016 n. 1442 - 02/05/23 del Notaio G. Marini - Chianci - Velletri		
Mapa			

comparabile C

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI											
CANTINE	CANTINE	CANTINE	CANTINE	CANTINE	CANTINE	CANTINE	CANTINE	CANTINE	CANTINE	CANTINE	CANTINE
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00

Tabella dei prezzi corretti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 30/09/2020
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: appartamento con pertinenze
Indirizzo: Montorso, via Fogazzaro
Superfici principali e secondarie: 134
Superfici accessorie:
Prezzo: 120.000,00 pari a 895,52 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 27/02/2017
Fonte di informazione: atto notarile
Descrizione: appartamento e pertinenze
Indirizzo: Montorso via Papa G. XXXIII
Superfici principali e secondarie: 93
Superfici accessorie:
Prezzo: 60.000,00 pari a 645,16 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 22/06/2015
Fonte di informazione: atto notarile
Descrizione: appartamento e pertinenze
Indirizzo: Montorso, via Crispi
Superfici principali e secondarie: 105
Superfici accessorie:
Prezzo: 108.000,00 pari a 1.028,57 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire

sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adotterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come “l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della “situazione urbanistica” dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

(Nel principio dell'ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate nella superficie commerciale dell'edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito all'immobile).

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili di categoria diversa (la ricerca di comparabili del settore di mercato dell'immobile in esecuzione non ha dato frutti positivi) che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 520,00 €/m² contro un valore di stima iniziale pari a circa 760,00 €/m² raggiunto in un numero medio di aste pari a 2,5 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **83.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 83.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 83.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di MONTORSO VICENTINO, agenzie: di Montorso e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

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
	Abitazione indipendente				
A	corte e terreno esclusivo	115,00	0,00	83.000,00	83.000,00
				83.000,00 €	83.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il Lotto 1 composto dall'immobile costituisce per la sua natura e conformazione, un unico lotto indipendente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.000,00**

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): **€. 12.300,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.000,00**

data 23/02/2024 - **Aggiornamento dati del 25/03/2025**

il tecnico incaricato
Ordine degli Architetti
arch. Andrea Basso
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Venezia



ARCHITETTO
Sezione A/a
ANDREA
BASSO
n° 1143