
TRIBUNALE DI VICENZA
CIVILE
Esecuzione Forzata
Banca di Credito Cooperativo Vicentino di Pojana Maggiore (Vi)
Soc. Coop.
contro
XXXX
Sede legale: Vicenza - Sede operativa: Vicenza
N. Gen. Rep. **0287/20**
Giudice Dr. **Rosato Maria Antonietta**
Custode Giudiziario **IVG**
ELABORATO PERITALE - Lotto 001



Tecnico incaricato: Ing. Anacleto Fusa
iscritto all'Albo della provincia di Vicenza al N. 1030
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 1032
C.F. FSUNLT53E27L840G- P.Iva 00778850248

con studio in Caldogno (Vi) - Via delle Rose n° 11 loc. Rettorgole
telefono: 0444985074

PEC: anacleto.fusa@ingpec.eu
email: ingfusa@libero.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 0287/20 R.G. - G.E. Dr.ssa Rosato Maria Antonietta
promossa da Banca di Credito Cooperativo Vicentino Pojana Maggiore Vicenza Soc. Coop.
contro
XXXX
LOTTO 001

Udienza: 20/12/21

Diritto (cfr par. 1.A-B): piena proprietà per la quota di 1/2 in comunione ordinaria – C.F. Fg. 5 p.lle 134 sub. 1-2

Beni (cfr par.1.A-B e par. 2): casa singola con autorimessa e area scoperta.

Ubicazione (cfr par. 1.A-B): Orgiano (Vi) via San Feliciano n. 6.

Stato (cfr par. 3): scarso.

Lotto 001 (cfr pagg. da 3 a 13): abitazione ai piani S1-T-1; autorimessa al p.T.

Dati Catastali attuali (cfr par. 1): Comune di Orgiano Foglio 5:

- C.F. p.lla 134 sub. 2 cat. A/3, cl. 3, consist. v. 10,5 sup. cat. 345 mq, piani S1-T-1- R.C. 650,74 €
- C.F. p.lla 134 sub. 1 cat. C/6, cl. 2, consist. mq 21 sup. cat. 28 mq - R.C. 22,78 €

Differenze rispetto al pignoramento (cfr par. 4.2.2): risulta pignorata la quota di 1/1 in p.p.

Irregolarità/abusi (cfr par. 4.3.1 – 4.3.2): urbanistiche e catastali (ved. dettaglio al p. 4.3).

Valore di stima (cfr par. 8.3): € 44.067,36 (€/mq 403,73) della quota di 1/2

Date/valori comparabili riferiti (cfr MCA in allegati): 2018 - € 49.750,00 – € 67.000,00 – 2019 € 60.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (dati Astalegale): 2014 €/mq 300,97; 2015 €/mq 29,62; 2016 €/mq 117,24; 2017 €/mq 241,01; 2018 €/mq 506,43;

Valore di vendita forzata proposto (cfr par. 8.5): € 33.153,89 (€/mq 303,74)

Valore ipoteca (cfr par. 4.2.1): € 20.000,00 (capitale € 10.051,33).

Vendibilità/appetibilità: difficile/scarsa.

Motivo: (pro) prezzo basso; (contro) sola quota di 1/2, immobile di ampie dimensioni in cattivo stato.

Possibili interessati: sconosciuti.

Pubblicità: siti aste giudiziarie quotidiani d'informazione locali, cartelli in loco.

Occupazione (cfr par. 3): all'ispezione l'immobile risultava disabitato ed in stato di abbandono.

Oneri (cfr par. 5): nessuno.

Varie (cfr par. 5): nessuna.

APE (cfr par. 1.A): classe energetica **G**

INDICE documenti allegati:

Relazione di Stima, Relazione di Stima SDS, Documentazione fotografica, APE, Atto di provenienza, Scrittura Privata, Visure Catastali Storiche, Documentazione Edilizia e Catastale, Ricevute, Spese, MCA e comparabili.

**Beni in Orgiano (Vicenza) via San Feliciano n. 6
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/2 di casa singola sita in Orgiano (Vicenza) via San Feliciano n. 6.

Composta da:

- al p. S1: 3 cantine, due ripostigli, un locale C.T. ed un locale doccia, scala per il p. T;
- al p. T: due locali cucina, ingresso con corridoio e vano scala per il p. 1, soggiorno, pranzo, bagno, scala per il piano S1;
- al p. 1: scala, disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio, soffitta, poggiolo.

Posta ai piani S1-T-1 sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq **207,64**

Identificata al catasto fabbricati: intestata a XXXX n. a Lonigo (Vi) il 14/02/1972 (C.F. XXXX) - Prop. 1/1 - foglio 5 mappale 134 subalterno 2, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 345 mq, vani 10,5 - posta ai piani S1-T-1 - rendita: € 650,74.

Coerenze: non corrispondente (ved. p. 4.3).

Confini dell'intera proprietà (da Nord in senso N-E-S-O): via San Feliciano, p.lla 119, p.lla 115, p.lla 12.

Classe Energetica: G

B. Piena proprietà per la quota di 1/2 di autorimessa sita in Orgiano (Vicenza) via San Feliciano snc.

Composta da

- al p. T: ampio locale.

Posta al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **16,00**

Identificata al catasto fabbricati: intestata a XXXX n. a Lonigo (Vi) il 14/02/1972 (C.F. XXXX) - Prop. 1/1 - foglio 5 mappale 134 subalterno 1, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 28 mq, consistenza 21 mq, posta al piano T - rendita: € 22,78.

Coerenze: corrispondente, tranne che per l'intestazione.

Confini dell'intera proprietà (da Nord in senso N-E-S-O): via San Feliciano, p.lla 119, p.lla 115, p.lla 12.

Classe Energetica: non soggetta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

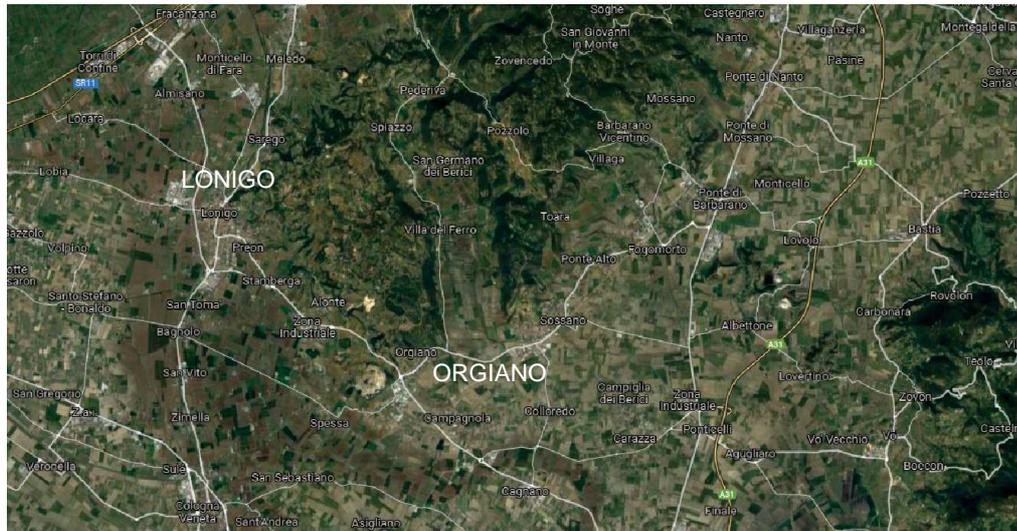
Trattasi di vecchio edificio, su tre piani (abitazione ed autorimessa), fronteggiante la Str. Prov. n. 14, con area scoperta pertinenziale.

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

Servizi della zona: spazi verdi (buono), municipio (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: agricole, i principali centri limitrofi sono: Lonigo e Noventa Vicentina, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Colli Berici, le attrazioni storiche presenti sono: Villa Fracanzan-Piovene.

Collegamenti pubblici (km): autobus (0,1), autostrada (5), ferrovia (10).



Localizzazione di Orgiano nel Basso Vicentino



Posizione edificio rispetto al centro paese

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXXX comproprietario dell'immobile.

All'anagrafe del Comune di Orgiano il Sig. XXXX risulta residente in questo edificio, ma al momento dell'ispezione l'immobile risultava libero e disabitato, il Sig. XXXX risultava irreperibile.

La comproprietaria Sig.ra YYYY (ex moglie) risiede nel Comune di Sossano.

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: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore della **Banca di Credito Cooperativo Vicentino di Pojana Maggiore (Vi) Soc. Coop. contro XXXX**, a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 26/05/2016 al n. 1790 Cron. iscritto a Vicenza in data 27/09/2016 ai nn. 17568 R.G. - 3083 R.P.

Importo ipoteca: € 20.000,00

Importo capitale: € 10.051,33

Il Decreto Ingiuntivo colpisce la quota di 1/1 di p.p. in capo all'esecutato, ma dato che questi risulta separato dal 2002 la quota corretta è di 1/2 di p.p. in regime di comunione ordinaria dei beni.

Riferito limitatamente a: Comune di Orgiano: C.F. Fig. 5 p.lle 134 sub. 1-2 (p.p. 1/1) oltre ad altre.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore della **Banca di Credito Cooperativo Vicentino di Pojana Maggiore (Vi) Soc. Coop. contro XXXX** a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 29/04/2019 al n. 2637 Cron. trascritto a Vicenza in data 25/06/2019 ai nn. 14279 R.G. - 9417 R.P.

Il Pignoramento colpisce la quota di 1/1 in p.p. in capo all'esecutato, ma in realtà questi è proprietario della quota di 1/2 in p.p. trovandosi in regime di comunione ordinaria dei beni.

Riferito limitatamente a: Comune di Orgiano: C.F. Fig. 5 p.lle 134 sub. 1-2 (p.p. 1/1) oltre ad altre.

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento a favore della **Banca di Credito Cooperativo Vicentino di Pojana Maggiore (Vi) Soc. Coop. contro XXXX** a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 28/07/2020 al n. 2599 Cron. trascritto a Vicenza in data 12/10/2020 ai nn. 18615 R.G. - 12757 R.P.

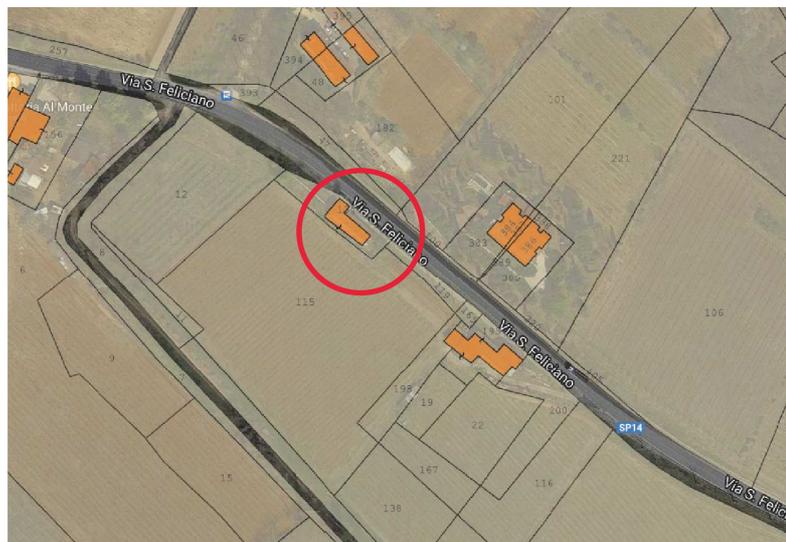
Il Pignoramento colpisce la quota di 1/1 in p.p. in capo all'esecutato, ma in realtà questi è proprietario della quota di 1/2 in p.p. trovandosi in regime di comunione ordinaria dei beni.

Riferito limitatamente a: Comune di Orgiano: C.F. Fig. 5 p.lle 134 sub. 1-2 (p.p. 1/1) oltre ad altre.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale



Sovrapposizione mappa-ortofoto

Giudice Dr. Rosato Maria Antonietta
Curatore/Custode: IVG
Perito: Ing. Anacleto Fusa

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità sanabili:

- Piano S1: all'interno delle prime due cantine verso est sono state realizzati dei locali adibiti a ripostiglio, C.T. e doccia, ci sono delle modifiche su alcune finestre e sul portone del lato est;

- al P.T: nel soggiorno est è stata chiusa una finestra;

- al P.1: sono state chiuse due finestre nella seconda camera da est e modificate le dimensioni del bagno adiacente.

Regolarizzabili mediante S.C.I.A. in sanatoria, va presentata una pratica S.C.I.A. inserendo le difformità rilevate.

Presentazione pratica con elaborati grafici (oneri prev. e profess. compresi) - quota di 1/2: € 750,00

Sanzione e diritti di segreteria - quota di 1/2: €350,00

Oneri totali: € 1.100,00

Sono state riscontrate anche le seguenti difformità non sanabili:

In aderenza all'edificio sul lato est al p. S1 sono stati realizzati due locali adibiti a ripostiglio senza autorizzazione.

La costruzione non rispetta le distanze dal confine di proprietà e ricade in fascia di rispetto della Str. Prov. n. 14, non è pertanto regolarizzabile e va demolita.

La copertura è realizzata con lastre ondulate in Eternit che va rimosso da ditta specializzata e smaltito in discarica autorizzata.

Costo di demolizione della tettoia, comprensivo di ogni onere - quota di 1/2: € 1.000,00

Oneri totali: € 1.000,00



Difformità urbanistiche rilevate rispetto all'ampliamento del 1975
(sulla parte vecchia nulla si può dire non essendoci progetti)

4.3.2. Conformità catastale:

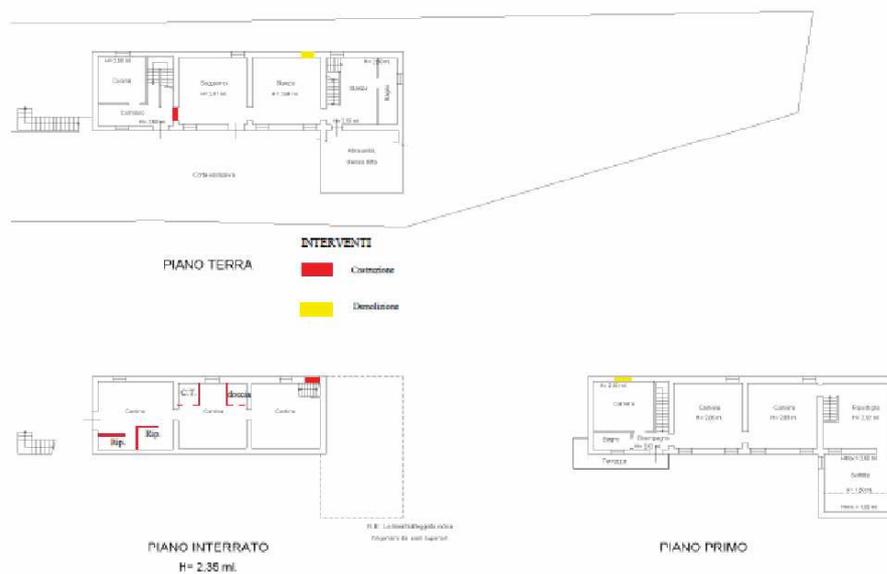
Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- al p. S1: nelle prime due cantine verso est sono state realizzate delle tramezzature interne, nella terza cantina risulta chiusa una delle due finestre;
- al p. T: risulta chiusa la porta tra il vano scala est ed il soggiorno attiguo;
- al p. 1: è presente una finestra nella camera est non riportata nella pianta.

Regolarizzabili mediante Denuncia di Variazione (Pratica DOCFA), bisogna presentare una nuova planimetria aggiornando i tre piani.

Denuncia di Variazione per modifica planimetria - Pratica DOCFA (oneri cat. e profess. compresi) - quota di 1/2: € 300,00

Oneri totali: e 300,00



Difformità catastali rilevate

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze: Si segnala che catastalmente la proprietà è intestata al solo Sig. XXXX in piena proprietà per la quota di 1/1, in realtà la quota spettante è di 1/2 in comunione dei beni ordinaria con l'ex moglie Sig.ra YYYY.

In fase di reperimento della documentazione è stata consegnata dalla Sig.ra YYYY una **Scrittura Privata** datata 25/03/2002, nella quale la stessa dichiara di rinunciare ad ogni pretesa immobiliare sull'edificio in questione, e di riconoscere il Sig. XXXX unico ed esclusivo titolare della nuda proprietà.

La scrittura non presenta alcun timbro di registrazione e non è di data certa, pertanto si ritiene che non abbia valore nei confronti di terzi, si demanda al G.E. la valutazione in merito.

La correzione sarà apportata in sede di Denuncia di Variazione (Pratica DOCFA) sopra riportata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Giudice Dr. Rosato Maria Antonietta
Curatore/Custode: IVG
Perito: Ing. Anacleto Fusa

XXXX n. a Lonigo (Vi) il 14/02/72 - (C.F. XXXX) - p.p. 1/2 in comunione ordinaria dei beni

YYYY n. a Noventa Vicentina (Vi) il 20/08/74 - (C.F. TGLSFN74M60F964Z) - p.p. 1/2 in comunione ordinaria dei beni

Proprietari dal 29/10/1998 ad oggi in forza di decreto di trasferimento a firma del Tribunale di Vicenza in data 29/10/1998 al n. 1845/98 Cron. trascritto a Vicenza in data 24/11/1998 ai nn. 23854 R.G. - 17581 R.P.

Il Sig. XXXX e la moglie Sig.ra YYYY acquistarono all'asta, in regime di comunione legale, l'immobile individuato al C.F. Fig. 5 p.la 134 e al C.T. Fig. 5 p.la 140.

Successivamente con Tipo Mappale n. VI0173354 del 14/08/2012 la p.la 140 venne soppressa e fusa alla p.la 134.

Successivamente con Variazione n. VI0184862 del 03/09/2012 la p.la 134 venne soppressa e vennero create le p.lle 134 sub. 1 e 2.

Risulta Registrato Decreto di Omologa della Separazione Civile dei coniugi in data 23/05/2002, pertanto la proprietà ora risulta in capo ad entrambi per la quota di 1/2 in regime di comunione ordinaria, in Catasto le due p.lle risultano intestate al Sig. XXXX in p.p. per la quota di 1/1.

Riferito limitatamente a: Comune di Orgiano: C.F. Fig. 5 p.la 134 – C.T. Fig. 5 p.la 140

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 356/1975 per lavori di Ampliamento di casa di abitazione intestata a Nardi Domenico e Tagliaferro Norma. Licenza Edilizia rilasciata in data 27/03/1975 - n. prot. 79, l'agibilità è stata rilasciata in data 20/08/1975.

In questo progetto si vede già l'esistenza della parte ovest dell'abitazione, ma non è stata reperita alcuna documentazione relativa alla sua costruzione, la vecchia planimetria catastale relativa a tale porzione è datata 1939.

La p.la 140 corrisponde all'attuale p.la 134, la Sez. A Fig. V° all'attuale Fig. 5 a seguito della soppressione delle Sezioni.

La L.E. è munita del necessario Nulla Osta da parte della Provincia di Vicenza.

L'ampliamento venne concesso una tantum dichiarando che non sarebbe stato possibile ottenere ulteriori cubature.

Riferito limitatamente a: Comune di Orgiano: Sez. A - Fig. V° - m.n. 140

P.E. n. 71/88 per lavori di Costruzione di una recinzione intestata a Nardi Domenico e Tagliaferro Norma. Concessione Edilizia presentata in data 10/10/1988 n. prot. 4083, rilasciata in data 10/11/1988 n. prot. 71/88.

La p.la 140 è stata fusa alla p.la 134 con Tipo Mappale n. VI0173354 del 14/08/2012.

La C.E. è munita del Necessario Nulla Osta da parte della Provincia di Vicenza.

Riferito limitatamente a: Comune di Orgiano: Fig. 5 mm.nn. 134-140

Descrizione casa singola di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 di casa singola sita in Orgiano (Vicenza) via San Feliciano n. 6. Composta da:

- al p. S1: 3 cantine, due ripostigli, un locale C.T. ed un locale doccia, scala per il p. T;
- al p. T: due locali cucina, ingresso con corridoio e vano scala per il p. 1, soggiorno, pranzo, bagno, scala per il piano S1;
- al p. 1: scala, disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio, soffitta, poggiolo.

Posta ai piani S1-T-1 sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq **207,64**

Identificata al catasto fabbricati: intestata a XXXX n. a Lonigo (Vi) il 14/02/1972 (C.F. XXXX) - Prop. 1/1 - foglio 5 mappale 134 subalterno 2, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 345 mq, vani 10,5 - posta ai piani S1-T-1 - rendita: € 65074.

Coerenze: non corrispondente (ved. p. 4.3).

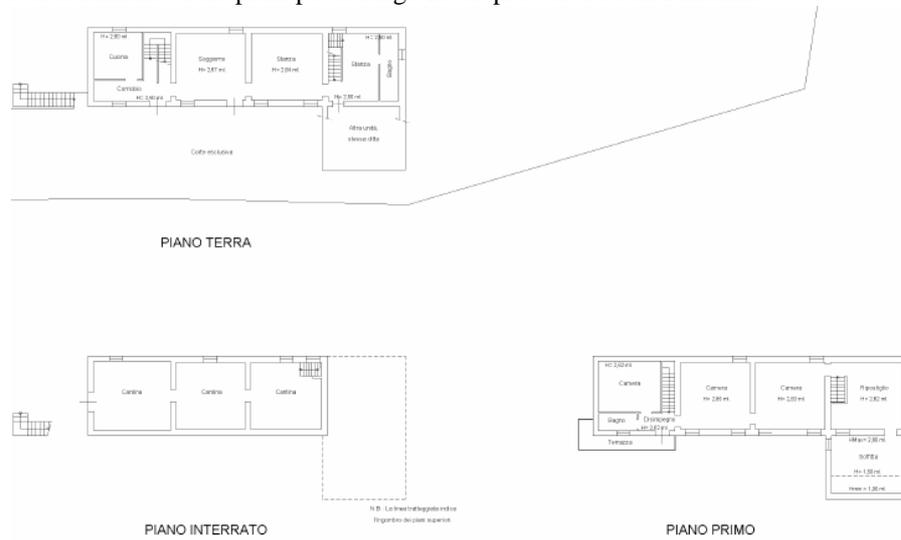
Confini dell'intera proprietà (da Nord in senso N-E-S-O): via San Feliciano, p.la 119, p.la 115, p.la 12.

Classe Energetica: G

L'edificio è stato costruito ante 1939, ampliato nel 1975

L'unità immobiliare è identificata con il numero civ. 6, ha un'altezza interna di circa m. 2,35 al p.S1, m. 2,65 med. e 2,50 al p.T, m. 2,65 - 2,80 e 1,80 med. al p.1.

Trattasi di abitazione su tre piani lungo la str. prov. n. 14 San Feliciano.



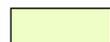
Piante p.lla 134 sub. 2

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico P.I. vigente: in forza della Variante n. 4 Approvata con Consiglio di Unione n. 25 del 16/05/2014 l'immobile è identificato nella zona Zona E - Agricola in fascia di rispetto della str. prov. n. 14.



SISTEMA AGRICOLO



ZTO E

Art. 51



Viabilità - Fasce di rispetto

Art. 15

Estratto dal P.I. e Zonizzazione

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|-------------------------|------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Abitazione | Sup. reale lorda | 114,00 | 1,00 | 114,00 |
| Cantina | Sup. reale lorda | 42,94 | 0,50 | 21,47 |
| Soffitta | Sup. reale lorda | 16,00 | 0,67 | 10,66 |
| Poggiolo | Sup. reale lorda | 3,62 | 0,33 | 1,21 |
| Area scoperta | Sup. reale lorda | 603,00 | 0,10 | 60,30 |
| Sup. commerciale | | | | 207,64 |

Giudice Dr. Rosato Maria Antonietta
Curatore/Custode: IVG
Perito: Ing. Anacleto Fusa

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: travi continue, materiale: cls e pietrame, condizioni: sufficienti.
- Travi:* materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
- Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: parte ampliata.
- Copertura:* tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: scarse.
Note: Il coperto è costituito da travi principali e secondarie in legno, con soprastante tavellonato in laterizio.
Quasi tutto è controsoffittato in arelle intonacate o con tavelle intonacate.
Solo la parte della soffitta dimostra di essere stata rifatta recentemente ed è in buono stato.
- Scale:* tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.
Note: il rivestimento è in marmo.
Riferito limitatamente a: scala della zona est.
- Solai:* tipologia: legno, condizioni: scarse.
Riferito limitatamente a: parte più vecchia.
- Solai:* tipologia: con travetti in c.a. e tavelloni superiori, condizioni: scarse.
Riferito limitatamente a: solaio del p. S1 parte vecchia.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: anta singola/doppia a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
Note: poche finestre sono munite di vetrocamera.
Le finestre della parte vecchia hanno in parte oscuri alla vicentina in legno in pessime condizioni.
- Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni semipieni/pietrame/blocchi di cls, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.
- Pavim. Esterna:* materiale: calcestruzzo, condizioni: scarse.
Riferito limitatamente a: piccole porzioni in corrispondenza agli accessi.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica/marmette di cemento/linoleum/legno, condizioni: pessime.
Riferito limitatamente a: pavimentazione variabile da stanza a stanza.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno massello e vetro, condizioni: pessime.
- Scale:* posizione: a rampa unica, rivestimento: marmette di cemento, condizioni: pessime.
Riferito limitatamente a: scala della zona ovest.
- Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: scarse.
- Pavim. Interna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse.
Riferito limitatamente a: cantina.
- Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto, coibentazione: inesistente, condizioni: scarse.
- Infissi esterni:* tipologia: anta singola/doppia a battente, materiale: ferro, protezione: inesistente, condizioni: pessime.
Riferito limitatamente a: finestre del p. S1.

Impianti:

| | |
|-------------------|---|
| <i>Gas:</i> | tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano (presunta), rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: pessime, conformità: da collaudare. Note: l'impianto non è munito di Dichiarazione di Conformità. |
| <i>Elettrico:</i> | tipologia: sottotraccia/esterno, tensione: 220V, condizioni: pessime, conformità: da collaudare. Note: l'impianto non è munito di Dichiarazione di Conformità. |
| <i>Fognatura:</i> | tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC/cemento, recapito: fossa biologica, acque piovane a disperdere, ispezionabilità: scarsa, condizioni: pessime, conformità: da collaudare. |
| <i>Idrico:</i> | tipologia: con tubazioni a vista/sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: pessime, conformità: da collaudare. Note: l'impianto non è munito di Dichiarazione di Conformità. |
| <i>Termico:</i> | tipologia: autonomo, alimentazione: metano (presunta), rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in acciaio, condizioni: pessime, conformità: da collaudare. Note: l'impianto non è munito di Dichiarazione di Conformità. La caldaia è situata in un locale al p. S1, la porta del locale non è a norma ed il locale non è ventilato. |

Descrizione **autorimessa** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1/2 di autorimessa sita in Orgiano (Vicenza) via San Feliciano snc.

Composta da:

- al p. T: ampio locale.

Posta al piano T sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **16,00**

Identificato al catasto fabbricati: intestata a XXXX n. a Lonigo (Vi) il 14/02/1972 (C.F. XXXX) - Prop. 1/1 - foglio 5 mappale 134 subalterno 1, categoria C/6, classe 2, superficie catastale 28 mq, consistenza 21 mq, posta al piano T - rendita: € 2278.

Coerente: corrispondente, tranne che per l'intestazione.

Confini dell'intera proprietà (da Nord in senso N-E-S-O): via San Feliciano, p.lla 119, p.lla 115, p.lla 12.

Classe Energetica: non soggetta.

L'edificio è stato costruito ante 1939, ampliato nel 1975

L'unità immobiliare è senza numero civico, ha un'altezza interna di circa 2,56 m.

Trattasi di autorimessa sul lato ovest dell'edificio.



PIANO TERRA

H= 2,56 ml.

Pianta p.lla 134 sub. 1

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico P.I. vigente: in forza della Variante n. 4 Approvata con Consiglio di Unione n. 25 del 16/05/2014 l'immobile è identificato nella zona Zona E - Agricola in fascia di rispetto della str. prov. n. 14

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Autorimessa | Sup. reale lorda | 16,00 | 0,67 | 10,66 |
| | Sup. commerciale | | | 10,66 |

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue, materiale: cls e pietrame, condizioni: sufficienti.

Travi: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: basculante, materiale: ferro, condizioni: pessime.
Note: apertura manuale.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni semipieni/pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: scarse.

Pavim. Esterna: materiale: calcestruzzo, condizioni: scarse.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: scarse.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: pessime.
Note: la porta di separazione con il locale abitabile attiguo non è a norma.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia/esterno, tensione: 220V, condizioni: pessime, conformità: da collaudare.

Note: l'impianto non è munito di Dichiarazione di Conformità.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione viene fatta secondo il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) dell'I.V.S., prendendo come riferimento tre immobili simili (comparabili) di recente compravendita reperiti nella zona attraverso un'indagine effettuata su siti dedicati e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

L'elaborazione dei calcoli effettuati ed i documenti reperiti relativi a tali immobili, sono allegati nella documentazione a corredo della Stima in apposito fascicolo, il confronto ha portato all'individuazione di un valore unitario applicato alla superficie commerciale delle unità stimate.

La superficie commerciale indicata è al lordo delle murature, le parti accessorie sono state computate con i rapporti mercantili in uso nel mercato locale.

L'autorimessa è stata considerata strettamente pertinenziale all'abitazione.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico di Orgiano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsini Immobiliari CCIAA di Vicenza, OMI dell'Agenzia delle Entrate, Archivio Asta Legale. Recenti compravendite reperite presso siti dedicati e Conservatoria dei Registri Immobiliari.

8.3. Valutazione corpi

| ID | Immobile | Superficie commerciale | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|---------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | casa singola | 207,64 | € 83.830,50 | € 41.915,25 |
| B | autorimessa | 10,66 | € 4.304,22 | € 2.152,11 |

Giudice Dr. Rosato Maria Antonietta
Curatore/Custode: IVG
Perito: Ing. Anacleto Fusa

€ 88.134,72

€ 44.067,36

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:

€ 6.610,10

Riduzione del valore del 5% per la vendita di una sola quota

€ 2.203,37

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (1/2):

€ 2.100,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: il bene sarebbe divisibile previo frazionamento in due porzioni corrispondenti alla parte più vecchia ed alla parte ampliata nel 1975.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 35.253,89

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 33.153,89

Relazione lotto 001 creata in data 19/11/2021
Codice documento: E20-0287-001

il perito
Ing. Anacleto Fusa



Giudice Dr. Rosato Maria Antonietta
Curatore/Custode: IVG
Perito: Ing. Anacleto Fusa