



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 255/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Marialuisa Nitti

CUSTODE:

I.V.G. di Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Oscar Brunello**

CF:BRNSCR68E05L840B

con studio in BRENDOLO (VI) Piazza del Mercato 19

telefono: 0444601112

fax: 04441830620

email: oscar.brunello@gmail.com

PEC: oscar.brunello@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 255/2024

# LOTTO 1

## SCHEMA SINTETICA ED INDICE

**Procedura Es.Imm. n. 255/2024 R.G.**

promossa da

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

contro

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Giudice:** dott.ssa Marialuisa Nitti

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 06/05/2025

**Esperto:** arch. Oscar Brunello

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

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag./): Nessuno

**Tipologia bene pignorato** (pag.4): Abitazione singola affiancata su di un lato ai piani terra, primo e secondo, priva di autorimessa.

**Ubicazione** (pag.4): Velo D'Astico (Vi), Via Lago di Sotto n.70

**Dati Catastali attuali** (pag.4): Comune di Velo D'Astico (Vi)

Catasto Fabbricati

Foglio 10 Mappale 1093, cat. A/3, cl. 3°, cons. 4 vani, rendita 206,58 €

**Metri quadri** (pag.12): Consistenza commerciale pari a 90,00 mq circa

**Stato di manutenzione** (pag.11): Mediocre

**Differenza rispetto al pignoramento** (pag./): Nessuna

**Situazione urbanistico/edilizia/catastale** (pag.8): L'Ufficio Tecnico Comunale non ha reperito alcun titolo edilizio. Dai documenti catastali l'immobile presenta alcune difformità edilizie e catastali regolarizzabili al costo di 2.700,00 € circa.

**Valore di mercato OMV** (pag.14): 44.629,20 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag.12): Comp.A 22/04/2021 (513,70 €/mq), Comp.B 23/06/2021 (530,30 €/mq)

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

**Valore di vendita forzata proposto** (pag.14): 37.934,00 €

**Occupazione** (pag.5): Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal soggetto esecutato

**Titolo di occupazione** (pag.6): Piena proprietà per 1/1

**Oneri** (pag./): -

**APE** (pag.12): Classe Energetica E

**Problemi particolari/informazioni utili/criticità** (pag.11): Al momento del sopralluogo il soggetto esecutato dichiarava che l'utenza idrica era stata disattivata

**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 255/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Abitazione indipendente** a VELO D'ASTICO in VIA LAGO DI SOTTO n.70, frazione LAGO, della superficie commerciale di **90,00** mq circa per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il presente lotto, sito nel Comune di Velo D'Astico (Vi) in Via Lago di Sotto n.70, è composto da un'abitazione singola ed indipendente ai piani terra, primo e secondo, affiancata su di un lato ed accessibile direttamente dalla strada comunale.

Il fabbricato è situato in una zona collinare, scarsamente servita da mezzi pubblici e caratterizzata principalmente da nuclei rurali. Tale zona risulta priva di servizi e negozi al dettaglio pertanto, per ogni necessità, sarà necessario raggiungere il centro paese che dista circa 2 Km. Il lotto non comprende alcuna autorimessa e/o posto auto ad uso esclusivo ed i parcheggi pubblici nelle vicinanze risultano scarsi e non in prossimità dell'immobile.

L'abitazione oggetto di stima presenta una superficie reale (piano sottotetto escluso) di circa 80,00 mq lordi ed è composta, al piano terra, da un ingresso (5,50 mq circa), una cucina/soggiorno (16,50 mq circa) ed un bagno non finestrato (3,50 mq circa). Con scala interna si raggiunge il piano primo dove si trovano una camera (16,50 mq circa) ed un ripostiglio (7,00 mq circa). Con il medesimo vano scale si accede anche al piano secondo dove è sito un sottotetto non abitabile in quanto avente un'altezza utile inferiore a 1,50 ml (27,50 mq circa). Il fabbricato non è provvisto di un'area esterna ad uso esclusivo.

I pavimenti nella zona giorno e nel bagno sono in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno tamburato ed i serramenti esterni, privi di balconi o avvolgibili, sono in pvc. Tutte le pareti interne ed i soffitti di ogni stanza risultano rivestiti con tavolato in legno. Il piano sottotetto risulta completamente allo stato grezzo.

In generale l'abitazione si presenta in condizioni di conservazione mediocri e, al momento del sopralluogo, non si sono rilevate problematiche particolari da richiedere interventi di natura urgente. Ciò nonostante, dovrà comunque essere realizzata una manutenzione ordinaria e/o straordinaria che interessi il bagno, gli impianti e le finiture in genere.

Al momento del sopralluogo l'abitazione si trovava arredata (con mobilia in parte destinata alla discarica) e nel sottotetto erano presenti oggetti e materiali di varia natura.

#### Identificazione catastale:

- **Foglio 10 Mappale 1093** (catasto fabbricati)

categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 206,58 €

indirizzo catastale: VIA LAGO DI SOTTO n. 70, piani T-1-2

intestato a

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

derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2005, Pratica n. VI0149896 in atti dal 06/07/2005 (n. 24604.1/2005)

*Coerenze, in senso N.E.S.O.:* Mapp.li 287, 272, strada comunale

*Al Catasto Terreni*, l'attuale Mapp. 1093 ("Ente Urbano" di 44 mq) deriva dal Mapp. 262 ("Fabb. Rurale" di 44 mq) a seguito di Tipo Mappale del 25/06/2004, Pratica n. VI0161496 in atti dal 25/06/2004 (n. 161496.1/2004). Il Mapp. 262 ("Fabb. Rurale" di 44 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/03/1974.

*Al Catasto Fabbricati* l'attuale Mapp. 1093 è stato in origine censito con COSTITUZIONE del 06/07/2004, Pratica n. VI0172667 in atti dal 06/07/2004 (n. 4271.1/2004) e successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2005, Pratica n. VI0149896 in atti dal 06/07/2005 (n. 24604.1/2005).

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                      |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | 90,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:   | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 44.629,20         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 37.934,00         |
| Data di conclusione della relazione:   | 01/04/2025           |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Come risulta dal verbale di primo accesso, al momento del sopralluogo il soggetto esecutato (proprietario del bene) dichiarava di occupare l'immobile assieme alla moglie e ai due figli minorenni

## 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 22/07/2004 a firma del notaio Renato Facchin ai nn. 6.780/1.121 Rep./Racc., iscritta a

Schio (Vi) il 13/08/2004 ai nn. 9.742/1.850 R.G./R.P.

a favore di

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

contro

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

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 120.000,00 €

Importo capitale: 60.000,00 €

Durata ipoteca: 25 anni.

*La presente formalità del 2004 è collegata ed integrata con:*

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** iscritta a Schio (Vi) il 24/07/2024 ai nn. 7.549/906 R.G./R.P.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- **Pignoramento**

stipulato il 19/06/2024 dal Tribunale di Vicenza al n. 3.102 Rep., trascritto a Schio (Vi) il 10/07/2024 ai nn. 6.984/5.487 R.G./R.P.

a favore di

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

contro

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

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 insolte alla data della perizia:

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

per la quota di 1/1 di piena proprietà

in forza di Atto di Compravendita stipulato il **22/07/2004** a firma del notaio Renato Facchin ai nn. 6.779/1.120 Rep./Racc., trascritto il 13/08/2004 a Schio (Vi) ai nn. 9.741/7.046 R.G./R.P.

Nel suddetto atto l'acquirente (soggetto esecutato) dichiarava di essere di stato civile libero.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*da ante ventennio al 22/07/2004*)

in forza di Atto di Compravendita stipulato il **20/07/1999** a firma del notaio Gian Paolo Boschetti al n. 160.214 Rep., trascritto il 30/07/1999 a Schio (Vi) ai nn. 8.487/6.297 R.G./R.P.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito della richiesta di accesso agli atti presentata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Velo D'Astico, lo stesso, con comunicazione prot.9962 del 04/12/2024, ha riferito che non risultano presenti alcune pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali.

Nell'atto notarile con cui il soggetto esecutato ha acquistato il fabbricato, viene indicato che "*la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967*" e che "*successivamente, a detto immobile, non sono state apportate modifiche tali da richiedere provvedimenti autorizzativi*".

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi del 3 ° Piano degli Interventi vigente - Variante n. 8, l'immobile ricade in **zona A/30 (Centro Storico)**.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

*N.T.O. Art. 9. Z.T.O. DI TIPO "A" : CENTRO STORICO*

Comprende agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie origini funzionali, economiche, sociali, politiche o culturali.

Per le particolari condizioni di degrado si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio stesso.

Tale zona è individuata come "zona di recupero" ed è assoggettata a Piano Particolareggiato o Piano di Recupero con previsioni planivolumetriche obbligatorio ai sensi degli artt. 27 e 28 della L.S. 5.8.1978 n. 457.

Sui fabbricati esistenti ricompresi nelle Z.T.O. "A", fino all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, sono ammessi gli interventi previsti dalla categoria di intervento assegnata a ciascun fabbricato dal PI, nel rispetto delle modalità descritte nell'allegato 1 alle presenti norme. Qualora non sia stata assegnata alcuna categoria di intervento sui fabbricati legittimamente esistenti, sono sempre consentiti, in mancanza di tale PUA, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del d.P.R. 380/'01 e succ. modifiche, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse.

Previo PUA di iniziativa pubblica o privata o tramite indicazione puntuale del Piano degli Interventi, le categorie di intervento assegnate secondo le definizioni di cui all'allegato n. 1, potranno essere modificate con l'assegnazione all'edificio (o ad una sua parte) del grado di protezione come di seguito descritto.

*N.T.O. ALL. 1*

Le Z.T.O. A individuate dal P.I. sono aree di degrado.

Nelle Z.T.O. A l'attività edilizia è regolata e definita dai modi d'intervento e dalla normativa di cui al presente elaborato, oltre che dalle indicazioni delle tabelle specifiche. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle comuni per le zone residenziali stabilite all'art. 8 delle NTO del PI. Le dotazioni urbane

sono stabilite dall'art. 6 delle NTO del PI.

Per adeguamenti igienico-sanitari e funzionali sono ammessi aumenti per un massimo di 50 mc di edifici unifamiliari con l'ampliamento sui lati, ove possibile, e in altezza senza superare l'altezza di colmo e di gronda degli edifici limitrofi. Sugli edifici di categoria A, B, C, G ed L è altresì consentita la copertura di scale esterne esistenti di collegamento ai piani superiori o interrati, mediante la realizzazione di pensiline o tettoie aventi le seguenti caratteristiche:

- essere armonicamente inserite nel prospetto interessato, tenuto conto della metrica di facciata, e dei materiali dell'edificio (pendenza e caratteristiche del manto di copertura, muratura, colorazione, ecc.);
- se con aggetto superiore a 1,5m dovranno rispettare le distanze previste per gli edifici dall'art. 4 del RET.

Per le pensiline a protezione della porta di accesso si rimanda al PQAMA, puto A8.

Tutti gli interventi edilizi nei centri storici, nelle contrade, nelle zone agricole e nelle aree vincolate (da valere anche per accessori alla residenza, annessi rustici, depositi, stalle, fienili ecc.), del Comune di Velo D'Astico, devono essere condotti in armonia con l'ambiente circostante e con l'obiettivo di salvaguardare la conservazione del patrimonio storico-ambientale nel rispetto delle tradizioni locali.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come specificato al paragrafo n.7 (Pratiche Edilizie), l'Ufficio Tecnico Comunale non ha reperito alcuna pratica edilizia nei suoi archivi. Nell'atto notarile d'acquisto viene indicato che *"la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967"* e che *"successivamente, a detto immobile, non sono state apportate modifiche tali da richiedere provvedimenti autorizzativi"*. Si evidenzia quindi che le difformità riportate nel presente paragrafo sono state rilevate confrontando solamente lo stato di fatto con la planimetria catastale.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- apertura di una finestra interna tra bagno e scale;
- lievi modifiche alla scala interna ed alle forometrie

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- pratica edilizia in sanatoria (C.I.L.A.)

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

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A. in Sanatoria: € 2.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- planimetria non conforme allo stato rilevato

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- pratica Docfa al Catasto Fabbricati

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: € 700,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

BENI IN VELO D'ASTICO VIA LAGO DI SOTTO 70, FRAZIONE LAGO

## ABITAZIONE INDIPENDENTE

DI CUI AL PUNTO A

**Abitazione indipendente** a VELO D'ASTICO in VIA LAGO DI SOTTO n.70, frazione LAGO, della superficie commerciale di **90,00** mq circa per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il presente lotto, sito nel Comune di Velo D'Astico (Vi) in Via Lago di Sotto n.70, è composto da un'abitazione singola ed indipendente ai piani terra, primo e secondo, affiancata su di un lato ed accessibile direttamente dalla strada comunale.

Il fabbricato è situato in una zona collinare, scarsamente servita da mezzi pubblici e caratterizzata principalmente da nuclei rurali. Tale zona risulta priva di servizi e negozi al dettaglio pertanto, per ogni necessità, sarà necessario raggiungere il centro paese che dista circa 2 Km. Il lotto non comprende alcuna autorimessa e/o posto auto ad uso esclusivo ed i parcheggi pubblici nelle vicinanze risultano scarsi e non in prossimità dell'immobile.

L'abitazione oggetto di stima presenta una superficie reale (piano sottotetto escluso) di circa 80,00 mq lordi ed è composta, al piano terra, da un ingresso (5,50 mq circa), una cucina/soggiorno (16,50 mq circa) ed un bagno non finestrato (3,50 mq circa). Con scala interna si raggiunge il piano primo dove si trovano una camera (16,50 mq circa) ed un ripostiglio (7,00 mq circa). Con il medesimo vano scale si accede anche al piano secondo dove è sito un sottotetto non abitabile in quanto avente un'altezza utile inferiore a 1,50 ml (27,50 mq circa). Il fabbricato non è provvisto di un'area esterna ad uso esclusivo.

I pavimenti nella zona giorno e nel bagno sono in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno tamburato ed i serramenti esterni, privi di balconi o avvolgibili, sono in pvc. Tutte le pareti interne ed i soffitti di ogni stanza risultano rivestiti con tavolato in legno. Il piano sottotetto risulta completamente allo stato grezzo.

In generale l'abitazione si presenta in condizioni di conservazione mediocri e, al momento del sopralluogo, non si sono rilevate problematiche particolari da richiedere interventi di natura urgente. Ciò nonostante, dovrà comunque essere realizzata una manutenzione ordinaria e/o straordinaria che interessi il bagno, gli impianti e le finiture in genere.

Al momento del sopralluogo l'abitazione si trovava arredata (con mobilia in parte destinata alla discarica) e nel sottotetto erano presenti oggetti e materiali di varia natura.

#### Identificazione catastale:

- **Foglio 10 Mappale 1093** (catasto fabbricati)

categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 206,58 €

indirizzo catastale: VIA LAGO DI SOTTO n. 70, piani T-1-2

intestato a

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

derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2005, Pratica n. VI0149896 in atti dal 06/07/2005 (n. 24604.1/2005)

Coerenze, in senso N.E.S.O.: Mapp.li 287, 272, strada comunale

Al Catasto Terreni, l'attuale Mapp. 1093 ("Ente Urbano" di 44 mq) deriva dal Mapp. 262 ("Fabb. Rurale" di 44 mq) a seguito di Tipo Mappale del 25/06/2004, Pratica n. VI0161496 in atti dal 25/06/2004 (n. 161496.1/2004). Il Mapp. 262 ("Fabb. Rurale" di 44 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/03/1974.

Al Catasto Fabbricati l'attuale Mapp. 1093 è stato in origine censito con COSTITUZIONE del 06/07/2004, Pratica n. VI0172667 in atti dal 06/07/2004 (n. 4271.1/2004) e successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2005, Pratica n. VI0149896 in atti dal 06/07/2005 (n. 24604.1/2005).



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

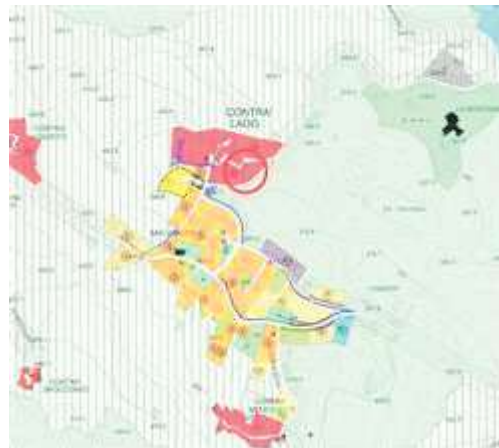
Il bene è ubicato in un nucleo rurale sito in zona collinare. Il traffico è locale ed i parcheggi sono scarsi.



Ortofoto



Ortofoto



*Estratto Piano degli Interventi*

*Estratto mappa catastale*

COLLEGAMENTI

autostrada distante 11 Km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

stato di manutenzione:

mediocre

luminosità:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

*elettrico*: la tensione è di 220V, conformità non rilevabile

mediocre

*idrico*: conformità non rilevabile.

mediocre

Si precisa che al momento del sopralluogo il soggetto esecutato dichiarava che la presente utenza era stata disattivata.

*termico*: alimentazione a metano con termosifoni a parete, conformità non rilevabile

mediocre

Non è stata rilevata l'autorizzazione agli scarichi



*Cucina/Sala*



*Cucina/Sala*



*Bagno*



*Ripostiglio*



Camera

Sottotetto

CLASSE ENERGETICA:

[1272,41 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 38725/2025 registrata in data 31/03/2025

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione                              | consistenza   |   | indice |   | commerciale  |
|--|---------------|---|--------|---|--------------|
| Abitazione piani terra e primo           | 80,00         | x | 100 %  | = | 80,00        |
| Piano secondo (sottotetto non abitabile) | 40,00         | x | 25 %   | = | 10,00        |
| <b>Totale:</b>                           | <b>120,00</b> |   |        |   | <b>90,00</b> |

**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: 22/04/2021

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

Descrizione: Abitazione ai piani terra, primo e secondo con autorimessa

Indirizzo: Via G. Garibaldi n. 20, Arsiero (Vi)

Superfici principali e secondarie: 134

Superfici accessorie: 12

Prezzo: 75.000,00 pari a 513,70 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/06/2021

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

Descrizione: Abitazione al piano terra con autorimessa al piano terra

Indirizzo: Via Vittorio Veneto n. 1, Piovene Rocchette (Vi)

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie: 14

Prezzo: 70.000,00 pari a 530,30 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|------------------|-------|---------------|---------------|
| Prezzo           | -     | 75.000,00     | 70.000,00     |
| Consistenza      | 90,00 | 146,00        | 132,00        |
| Data [mesi]      | 0     | 48,00         | 46,00         |
| Prezzo unitario  | -     | 513,70        | 530,30        |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile   | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|------------------|---------------------|---------------|---------------|
| Data [mesi]      | 0,00                | 0,00          | 0,00          |
| Prezzo unitario  | prezzo medio minimo | 513,70        | 513,70        |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche:       |  | COMPARATIVO 1    | COMPARATIVO 2    |
|------------------------|--|------------------|------------------|
| Prezzo                 |  | 75.000,00        | 70.000,00        |
| Data [mesi]            |  | 0,00             | 0,00             |
| Prezzo unitario        |  | -28.767,12       | -21.575,34       |
| <b>Prezzo corretto</b> |  | <b>46.232,88</b> | <b>48.424,66</b> |

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **47.328,77**

Divergenza: 4,53% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,00 x 525,88 = **47.329,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 47.329,20**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 47.329,20**

## 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-Schio (Vi), ufficio tecnico di Velo D'astico (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  | Abitazione indipendente | 90,00       | 0,00            | 47.329,20          | 47.329,20          |
|    |                         |             |                 | <b>47.329,20 €</b> | <b>47.329,20 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.629,20**

### 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): **€. 6.694,38**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,82**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.934,00**

data 01/04/2025

il tecnico incaricato  
Arch. Oscar Brunello