



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 159/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
SISTEMIA SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
dott. MARIA ANTONIETTA ROSATO

CUSTODE:  
IVG VICENZA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/01/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**geometra RICCARDO ZONTA**

CF: ZNTRCR59S11E970B  
con studio in ROSSANO VENETO (VI) VIA BASSANO, 12/C  
telefono: 0424848762  
email: riccardo@erre-studio.com  
PEC: riccardo.zonta@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2021

# LOTTO 1

## SCHEMA SINTETICA ED INDICE

**SISTEMIA S.P.A.** (*Creditore procedente*)

**Diritto** (*cfr paragr. 1*): piena proprietà.

**Bene** (*cfr paragr.1*): appartamento al P3 e autorimessa al PT.

**Ubicazione** (*cfr paragr. 1*): Lusiana Conco (località Velo) via Pilastro, 49/6.

**Stato** (*cfr pag. 14*): Scarso.

**Dati Catastali attuali** (*cfr paragr. 1*): Comune di Lusiana Conco CF Foglio 27 m.n. 48 sub. 8 (autorimessa) e 13 (appartamento).

**Differenze rispetto al pignoramento** (*cfr paragr. 4.2.2*): no.

**Situazione urbanistico/edilizia** (*cfr paragr. 8*): difformità regolarizzabili: urbanistiche costo € 2.625,00, catastali costo €600,00.

**Valore di stima** (*cfr paragr. 9*): valore di mercato: € 28.200,00; valore di vendita giudiziaria: € 21.200,00.

**Valore mutuo** (*cfr paragr. 4.2.1/all. H*): importo ipoteca €210.000,00; importo capitale: €105.000,00.

**Vendibilità** (*cfr pag. 14*): scarsa.

**Pubblicità** (*cfr pag. 14*): sito Internet di "Astalegale.net".

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

**Titolo di occupazione** (*cfr paragr. 3*): libero.

**Oneri** (*cfr paragr. 5*): Non pervenuti.

**APE** (*cfr pag. 12*): sì.

### ALLEGATI

A - Visure catastali attuali e storiche

B - Estratto di mappa scala 1:2000

C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari

D - Documentazione fotografica

E - Planimetrie catastali

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

G - Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato civile

H - Ispezioni ipotecarie

I - Compravendita notaio Alessandro Todescan rep. 63.717/14169; Compravendita notaio Giancarlo Muraro rep. 98.742/12.781

L - Titoli e documentazione di progetto

M - Estratto di P.I.

N - Planimetrie urbanistiche e catastali dello stato reale dei luoghi

O - Dati utilizzati per la stima

P - Tabella 1 – Deprezzamento per vetustà fisica

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



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento e autorimessa a LUSIANA via Pilastro 49/6, frazione Velo, della superficie commerciale di **100,20** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### FORMULAZIONE DEL QUESITO

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

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

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

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

In terzo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato per cui lo stesso viene acquisito dall'Esperto.

#### INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

*(Allegato A - Visure catastali attuali e storiche)*

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

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

*(Allegato E - Planimetrie catastali)*

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti (Esecutati irreperibili), nelle ore antimeridiane di Martedì 09 Settembre 2021 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Lusiana Conco località Velo, alla presenza del Custode incaricato.

Il comune di Lusiana Conco (circa 4.700 abitanti), istituito il 20 Febbraio 2019 dalla fusione degli ex comuni di Conco e di Lusiana, sorge a Nord della provincia di Vicenza sul versante meridionale dell'altopiano dei Sette Comuni, a circa 36 km dal Capoluogo, inserito in "Zona sismica 2" (Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti - deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021), sulla viabilità Vicenza-Asiago. Confina con i comuni di Asiago, Bassano del Grappa, Lugo di Vicenza, Marostica, Salcedo, Valbrenta dove non manca ogni tipo di servizio. Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti a circa 1,7 km a Sud dalla ex sede municipale di Lusiana, in via Pilastro, 49/6 (località Velo) ad una quota di circa 685,00 m s.l.m. e sono parte di un ampio complesso immobiliare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-3, interno 6, ha un'altezza interna di 2,20 - 2,87 m. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 48 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq,



rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: via Pilastro, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 10/06/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.11 proveniente dal comune di Lusiana E762; trasferito al comune di Lusiana Conco sezione Lusiana M427Q (n. 17/2021)

Coerenze: dell'intero fabbricato da Nord in senso NESO: m.n. 139, 47, 51, 672, 1155, 1351 salvo più esatti.

- foglio 27 particella 48 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 30,87 Euro, indirizzo catastale: via Pilastro, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 10/06/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.11 proveniente dal comune di Lusiana E762; trasferito al comune di Lusiana Conco sezione Lusiana M427Q (n. 17/2021)  
Coerenze: dell'intero fabbricato da Nord in senso NESO: m.n. 139, 47, 51, 672, 1155, 1351 salvo più esatti.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1981.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>100,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 24.975,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 21.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/01/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

*(Allegato G - Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato civile)*

Gli immobili risultano liberi da persone ma non da cose interposte *(cfr foto 06-17)*.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

*(Allegato H - Ispezioni ipotecarie)*

Relativamente ai beni oggetto di esecuzione forzata, è stata verificata l'inesistenza di ulteriori formalità pregiudizievoli attive nel ventennio precedente il pignoramento.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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



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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/2008 a firma di notaio Muraro Giancarlo ai nn. 109285/17151 di repertorio, iscritta il 07/08/2008 a Schio ai nn. 8791/1659, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €210.000,00.

Importo capitale: €105.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 30/03/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza ai nn. 829 di repertorio, trascritta il 20/04/2021 a Schio ai nn. 4302/3174, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

### *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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>42,66/1000</b>

Ulteriori avvertenze:

Non esiste amministratore condominiale; la (modesta) gestione delle spese avviene in modo diretto fra gli occupanti dello stabile.

I millesimi condominiali sono così ripartiti: 35,89/1000 sono relativi all'appartamento e 6,77/1000 sono relativi all'autorimessa.

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

*(Allegato I – Compravendita notaio Alessandro Todescan rep. 63.717/14169; Compravendita notaio Giancarlo Muraro rep. 98.742/12.781)*

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/08/2003), con atto stipulato il 07/08/2003 a firma di notaio Gianfranco Muraro ai nn. 98742/12781 di repertorio, registrato il 11/08/2003 a Thiene ai nn. 746, trascritto il 12/08/2003 a Schio ai nn. 9328/6705.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 07/08/2003), con atto stipulato il 02/02/1988 a firma di notaio Alessandro Todescan ai nn. 63717/14169 di repertorio, registrato il 15/02/1988 a Bassano del Grappa ai nn. 245 Mod. 2° V, trascritto il 17/02/1988 a Schio ai nn. 1155/934.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

(Allegato L - Titoli e documentazione di progetto)

(Allegato M - Estratto di P.I.)

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 66, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e laboratorio artigianale commerciale, presentata il 06/06/1977 con il n. 1850 di protocollo, rilasciata il 02/10/1977

Concessione Edilizia N. 66, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di 1a variante alla concessione edilizia nr. 66 del 02/10/1977, presentata il 12/06/1979 con il n. 2082 di protocollo, rilasciata il 25/06/1979

Concessione Edilizia N. 66, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di 3a variante alla concessione edilizia nr. 66, presentata il 27/03/1980 con il n. 1394 di protocollo, rilasciata il 29/09/1980

Concessione Edilizia N. 66/d, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di 4a variante alla concessione edilizia nr. 66 del 02/10/1977, presentata il 17/12/1980 con il n. 4335 di protocollo, rilasciata il 17/03/1981

Licenza di abitabilità N. 000, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione, agibilità del 06/07/1981.

Il titolo è riferito solamente a 2a e 3a fila verticale partendo da Ovest

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 23/12/2019, l'immobile ricade in zona residenziale ad intervento edilizio diretto "B2". Norme tecniche di attuazione ed indici: 1a Variante al Piano degli Interventi (PI) - Zone significative Velo - Elaborato b.2 in scala 1:2000

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento: modifiche interne per diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche alle forometrie e alle altezze (presenza di controsoffitto) - (normativa di riferimento: Piano degli Interventi).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata "in sanatoria" (CILA postuma).

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia per Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA postuma) : €1.200,00
- Sanzione amministrativa: €1.000,00



- Diritti di segreteria: €20,00
- Segnalazione certificata di agibilità: €350,00
- Diritti di segreteria Segnalazione Certificata di Agibilità: €55,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.



Planimetria urbanistica dello stato reale dei luoghi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

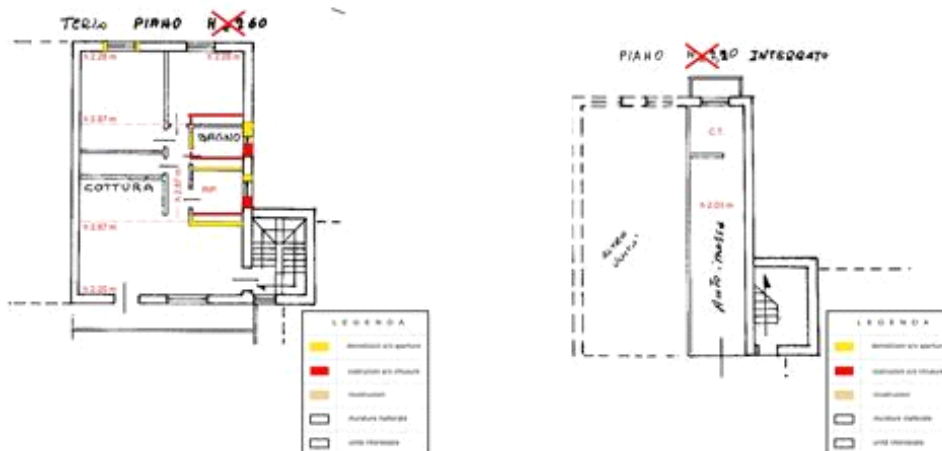
Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento: modifiche interne per diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche alle forometrie e alle altezze (presenza di controsoffitto). Autorimessa: minor altezza interna (da 2,20 m a 2,03 m) - (normativa di riferimento: vigente).

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

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia di variazione catastale (n. 2 planimetrie): €500,00
- Diritti DOCFA per n. 2 planimetrie (€50,00/cad): €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.



Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi

Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi



(appartamento)

(autorimessa)

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano degli Interventi)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
(normativa di riferimento: vigente)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:  
Non sono state eseguite verifiche (normativa di riferimento: vigente).  
Si ritiene necessario il controllo da parte di personale specializzato.  
Tempi necessari per la verifica ed eventuale regolarizzazione: 60 giorni.

BENI IN LUSIANA VIA PILASTRO 49/6, FRAZIONE VELO

## APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento e autorimessa** a LUSIANA via Pilastro 49/6, frazione Velo, della superficie commerciale di **100,20** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

### FORMULAZIONE DEL QUESITO

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

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

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

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

In terzo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato per cui lo stesso viene acquisito dall'Esperto.

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE





(Allegato A - Visure catastali attuali e storiche)

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

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

(Allegato E - Planimetrie catastali)

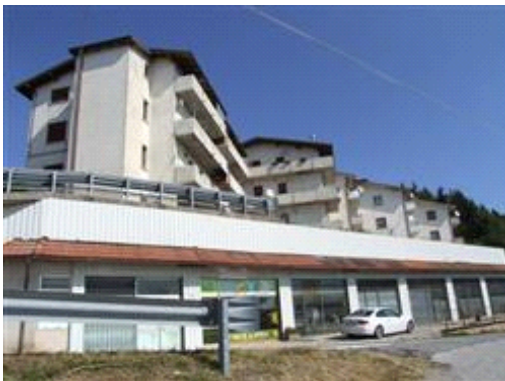
Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti (Esecutati irreperibili), nelle ore antimeridiane di Martedì 09 Settembre 2021 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Lusiana Conco località Velo, alla presenza del Custode incaricato.

Il comune di Lusiana Conco (circa 4.700 abitanti), istituito il 20 Febbraio 2019 dalla fusione degli ex comuni di Conco e di Lusiana, sorge a Nord della provincia di Vicenza sul versante meridionale dell'altopiano dei Sette Comuni, a circa 36 km dal Capoluogo, inserito in "Zona sismica 2" (Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti - deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021), sulla viabilità Vicenza-Asiago. Confina con i comuni di Asiago, Bassano del Grappa, Lugo di Vicenza, Marostica, Salcedo, Valbrenta dove non manca ogni tipo di servizio. Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti a circa 1,7 km a Sud dalla ex sede municipale di Lusiana, in via Pilastro, 49/6 (località Velo) ad una quota di circa 685,00 m s.l.m.m. e sono parte di un ampio complesso immobiliare.

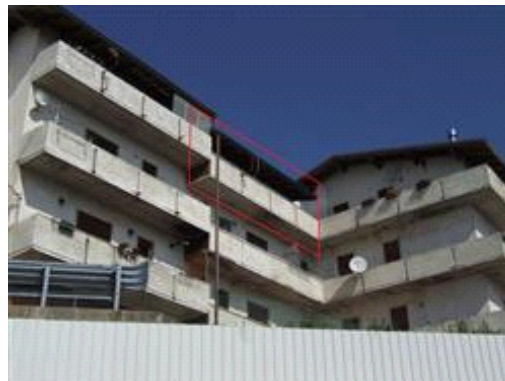
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-3, interno 6, ha un'altezza interna di 2,20 - 2,87 m. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 48 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 22 mq, rendita 23,86 Euro, indirizzo catastale: via Pilastro, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 10/06/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.11 proveniente dal comune di Lusiana E762; trasferito al comune di Lusiana Conco sezione Lusiana M427Q (n. 17/2021)  
Coerenze: dell'intero fabbricato da Nord in senso NESO: m.n. 139, 47, 51, 672, 1155, 1351 salvo più esatti.
- foglio 27 particella 48 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 30,87 Euro, indirizzo catastale: via Pilastro, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 10/06/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.11 proveniente dal comune di Lusiana E762; trasferito al comune di Lusiana Conco sezione Lusiana M427Q (n. 17/2021)  
Coerenze: dell'intero fabbricato da Nord in senso NESO: m.n. 139, 47, 51, 672, 1155, 1351 salvo più esatti.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1981.



Veduta del complesso immobiliare da Sud



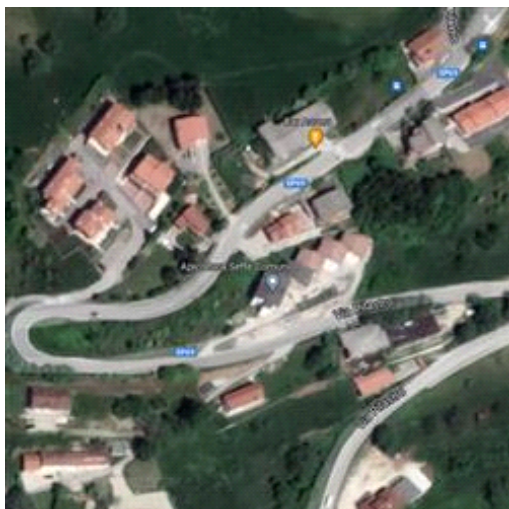
Ubicazione appartamento al P3

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono i comuni di Asiago, Bassano del Grappa, Lugo di Vicenza, Marostica, Salcedo, Valbrenta ). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi.



Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



Ortofoto sovrapposta alla mappa catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

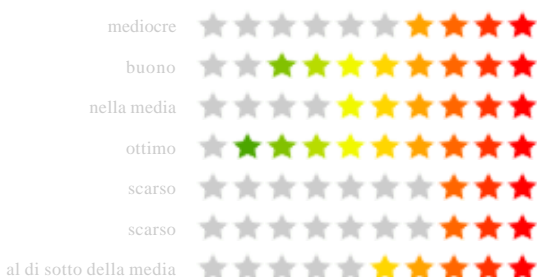
luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

(Allegato D - Documentazione fotografica)

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

(Allegato N - Planimetrie urbanistiche e catastali dello stato reale dei luoghi)

I cespiti sono inseriti in un complesso immobiliare di tipo condominiale di quattro piani fuori terra composto complessivamente (catastalmente) da n. 18 unità abitative, n. 18 autorimesse, n. 2 laboratori e n. 2 magazzini/depositi, la cui struttura verticale è in laterizio e c.a. mentre quella orizzontale è in laterocemento con copertura a due falde inclinate, latorneria e manto a finire in lamiera grecata zincata preverniciata, intonaco "a sbruffo" e tinteggiatura sulle facciate.

Il lotto di terreno giace su di un pianoro inclinato ricavato nella montagna e vi si accede attraverso una rampa bitumata in calcestruzzo la quale, staccandosi dalla viabilità provinciale, conduce ad un'area di parcheggio e spazio di manovra rivolta a Sud sulla quale prospettano i beni oggetto di procedura costituiti da un appartamento al terzo piano e un'autorimessa al piano terra comprensivi dei relativi proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dell'intero compendio ai sensi dell'art. 1117 C.C. (cfr foto 01-03, 03.1).

**APPARTAMENTO m.n. 48 sub. 13**

L'ingresso al condominio, protetto da portoncino in alluminio e vetro, avviene da vano scala comune a n. 6 unità abitative; le finiture interne vedono intonaco e tinteggiatura (ed in parte perlinato in legno), gradini in marmo, ringhiera metallica ed impianto luce sottotraccia (cfr foto 04, 05).

L'appartamento è posto al piano terzo e si identifica in una mansarda composta da una "zona giorno"



costituita da entrata-cucina-soggiorno con caminetto d'angolo ed accesso ad una balconata ed una "zona notte" composta da un corridoio di distribuzione verso due ripostigli (uno dei quali cieco), un bagno (accessoriato con lavabo, tazza w.c., vasca e spazio lavatrice al posto del bidet), una camera singola ed una camera doppia. Si presenta libero da persone ma non da cose interposte (cfr foto 06-15).

Le finiture interne vedono pavimentazioni in monocottura (ed in legno o prefinito nelle camere), zona cottura e pareti del bagno rivestite con piastrelle, impianti eseguiti in gran parte sottotraccia, intonaco e tinteggiatura su pareti e rivestimento in perlinato di legno sui soffitti, portoncino d'ingresso e porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in legno dotati di vetrocamera protetti da avvolgibili in pvc. Tutti gli ambienti (tranne il citato ripostiglio) godono di luce ed aria diretta.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a metano con caldaia a basamento posta al piano terra a fianco dell'autorimessa; la distribuzione del calore avviene attraverso ventilconvettori.

L'impianto idrico è allacciato all'acquedotto comunale.

Le fognature sono collegate al pubblico fognolo.

Lo stato di manutenzione generale è scarso; dalla certificazione storica dell'anagrafe si ritiene verosimile l'abbandono dei locali da circa otto anni.

#### **AUTORIMESSA m.n. 48 sub. 8**

Trattasi di un unico locale, posto al piano terra e protetto da basculante in acciaio preverniciato, suddiviso da una porzione di tramezza la quale definisce una "zona posto auto" ed una "zona caldaia"; l'intera autorimessa non è collegata ad ambienti residenziali ed è dotata di finestratura che, per effetto dell'orografia del sito, riceve aria e luce dalla porzione interrata attraverso una bocca a lupo.

Le finiture interne vedono una pavimentazione in cemento liscio, intonaco e tinteggiatura solo su pareti in cotto e soffitto (una parete risulta in calcestruzzo a vista); è presente un minimo di impianto elettrico eseguito sottotraccia ed un impianto termico composto da caldaia funzionante a gas metano e boiler elettrico.

Si presenta in uno stato manutentivo scarso, occupato da diversi materiali interposti e da un'autovettura che ne hanno impedito il libero accesso al momento del sopralluogo (cfr foto 16, 17).

Il garage è stato liberato a cura del Custode in data 21/01/2022 (cfr foto 18-20).

#### **AREA COMUNE SCOPERTA**

Trattasi di un'area cortiliva coincidente con l'estradosso di un piano sottostante e di una porzione a verde in parte semipianeggiante ed in parte di tipo montana; entrambe le superfici sono in uno stato manutentivo molto scarso (cfr foto 01-03, 21).

CLASSE ENERGETICA:



[305,56 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 6121/2022 registrata in data 25/01/2022

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa PT h 2,00 m	19,16	x	50 %	=	9,58
Centrale termica PT h 2,03 m	8,93	x	60 %	=	5,36
Appartamento P3 h 2,20-3,00	82,08	x	100 %	=	82,08



m					
Balcone P3	10,62	x	30 %	=	3,19
<b>Totale:</b>	<b>120,79</b>				<b>100,20</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: 10/03/2016

Fonte di informazione: notaio Santamaria Carlo Amato rep. 14.351

Descrizione: unità abitativa distribuita ai piani terra e primo con soffitta al piano secondo e corte esclusiva di pertinenza - costruzione originaria ante 1967

Indirizzo: Lusiana via Predemaule di Sotto, 1 - Foglio 31 m.n. 962

Superfici principali e secondarie: 168

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 238,10 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/07/2016

Fonte di informazione: notaio Nicoletta Ruggeri rep. 1.813

Descrizione: abitazione ai piani terra, primo e secondo e da un garage al piano terra - costruzione originaria ante 1967 - ristrutturazione 1990

Indirizzo: Lusiana via Piccoli, 4 - Foglio 32 m.n. 249

Superfici principali e secondarie: 214

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 294,39 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/07/2017

Fonte di informazione: notaio Stefano Loretto rep. 5.851

Descrizione: abitazione al piano primo - costruzione originaria anno 1975

Indirizzo: Lusiana viale Europa, 20 - Foglio 24 m.n. 622

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 294,12 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per omogeneità dei dati rilevati rispetto al *subject*, i vari Comparativi subiscono un adeguamento in relazione:

- alla vetustà fisica ed obsolescenza in considerazione degli anni intercorsi dalla loro costruzione/ristrutturazione;
- alla loro ubicazione.

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	40.000,00	63.000,00	30.000,00
Consistenza	100,20	168,00	214,00	102,00
Data [mesi]	0	72,00	67,00	55,00
Prezzo unitario	-	238,10	294,39	294,12
Vetustà ed obsolescenza	0,00	0,00	12,20	5,40
Ubicazione	6,00	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	0,01	3,33	5,25	2,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	238,10	238,10	238,10
Vetustà ed obsolescenza	1 %	400,00	630,00	300,00
Ubicazione		4.000,00	4.000,00	4.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	40.000,00	63.000,00	30.000,00
Data [mesi]	240,00	351,75	137,50
Prezzo unitario	-16.141,90	-27.094,29	-427,62
Vetustà ed obsolescenza	0,00	-7.686,00	-1.620,00
Ubicazione	4.000,00	0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>28.098,10</b>	<b>28.571,46</b>	<b>28.089,88</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **28.253,15**

Divergenza: 1,69% < **5%**

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta (d%) si considera superato in quanto inferiore al 5%.



Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è scarso.

La vendibilità è scarsa a causa della vetustà e del contesto generale (ubicazione, tipologia costruttiva, accessibilità, degrado degli spazi condominiali).

Riguardo le forme di pubblicità, si indica il sito Internet di Astalegale.it.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,20 x 281,96 = **28.253,15**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-53,15

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 28.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 28.200,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

*(Allegato P - Dati utilizzati per la stima)*

*(Allegato Q - Tabella 1 – Deprezzamento per vetustà fisica)*

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Schio - Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Schio - Vicenza, ufficio tecnico di Lusiana Conco, ed inoltre: Atti di compravendita

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento e autorimessa	100,20	0,00	28.200,00	28.200,00
				<b>28.200,00 €</b>	<b>28.200,00 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 3.225,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.975,00
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
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):	€ 3.746,25
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 28,75
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 21.200,00

data 26/01/2022

il tecnico incaricato  
geometra RICCARDO ZONTA

