



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 85/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Berica ABS 4 S.r.l.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Sonia Pantano

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**DUCCIO ANTONIO DINALE**

CF: DNLDCN62M07A703R

con studio in MAROSTICA (VI) Via Dante Alighieri n. 5/3

telefono: 0424226415

fax: 0424226415

email: duccio.dinale@alice.it

PEC: duccio.dinale@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2022

# LOTTO 1

## SCHEDE SINTETICA ED INDICE

Berica ABS 4 S.r.l.

Contro

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

**Diritto** (cfr pag. 3, 8-9): 1/1 della piena proprietà

**Bene** (cfr pag. 3, 8-11): porzione di fabbricato residenziale con area esterna pertinenziale

**Ubicazione** (cfr pag. 3, 8-9): Orgiano (VI), via Pradonego n. 24

**Stato** (cfr pag. 3, 8-11): buono

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 3, 8-9): N.C.E.U. di Orgiano, Fg. 9, M.n. 636 (abitazione di tipo civile) e N.C.T. di Orgiano, Fg. 9, M.n. 635 (Seminativo arborato)

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 8): nessuna

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 6-8): alcune difformità edilizie e catastali, sanabili con un costo complessivo di €5.800,00

**Valore di stima** (cfr pag. 11-12): €272.700,00

**Valore di vendita giudiziaria** (cfr pag. 12-14): €226.865,00

**Valore mutuo** (cfr pag. 4-5): importo capitale complessivo € 260.000,00 - importo complessivo ipoteche €520.000,00

**Vendibilità** (cfr pag. 12): sufficiente

**Pubblicità:** pubblicazione su siti internet specializzati, quali "Astalegale", "Aste On Line" e Tribunale di Vicenza, pubblicazione su "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

**Occupazione** (cfr pag. 4): \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con la propria famiglia

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 4): proprietaria.

**Oneri** (cfr pag. 6): nessuno

**APE** (cfr pag. 11): sì

**Problemi** (cfr pag. 7-8): alcune difformità edilizie e catastali, sanabili

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2022

# LOTTO 1

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

**A**

**Porzione di fabbricato residenziale** sito ad ORGIANO (VI in Via Pradonego n. 24, della superficie commerciale di **288,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una porzione di fabbricato residenziale facente parte di un nucleo rurale sito in Comune di Orgiano in via Pradonego n. 24; il bene è composto altresì da un terreno, adiacente all'immobile residenziale, che ne costituisce l'area pertinenziale.

L'edificio, composto complessivamente da due piani fuori terra, è stato realizzato anteriormente al 01 Settembre 1967 ed è stato oggetto di una manutenzione straordinaria nei primi anni 2000.

L'accesso avviene da nord-ovest, direttamente da Via Pradonego, attraverso l'area esterna esclusiva che risulta essere in parte pavimentata; da qui, grazie ad un tralicciato in legno, che funge da portico con una copertura in pvc, si raggiunge l'ingresso dell'abitazione.

L'abitazione è così composta: al piano terra si distribuiscono ingresso, soggiorno, cucina e ripostiglio verso nord, vano scale, centrale termica e servizio igienico verso sud; al piano primo vi sono un disimpegno centrale, una camera da letto verso Sud, altre due camere da letto e un servizio igienico verso nord; in corrispondenza del vano scale, inoltre, è stato realizzato un piccolo soppalco in legno, non agibile, adibito a ripostiglio.

A servizio dell'abitazione vi sono un pergolato in legno, coperto da un telo in pvc, un piccolo ripostiglio in muratura e un'ampia area esterna scoperta, in parte pavimentata e in parte destinata a giardino con presenza di essenze arbustive e a medio-alto fusto.

L'abitazione e il terreno risultano complessivamente in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani terra e primo e ha un'altezza interna di 2,75 m al piano terra, 2,88 m, 2,53 m e 2,85 m (altezze medie) al piano primo.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 636 (catasto fabbricati), **categoria A/2** (abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 164 mq, rendita 542,28 Euro; indirizzo catastale: Via Pradonego Snc; piani: T-1; intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; dati derivanti da: Costituzione del 11/12/2001 Pratica n. 558272 in atti al 11/12/2001 Costituzione (n. 5841.1/2001). Il fabbricato confina a Nord con area esterna pertinenziale di cui al N.C.T. di Orgiano, Fg. 9, M.n. 635, a est con altra unità immobiliare di cui al N.C.E.U. di Orgiano, Fg. 9, M.n. 288, a sud con area scoperta di cui al N.C.T. di Orgiano, Fg. 9, M.n. 190 e a ovest con altra unità immobiliare di cui al N.C.E.U. di Orgiano, Fg. 9, M.n. 373 e con area scoperta di cui al N.C.T. di Orgiano, Fg. 9, M.n. 650.
- foglio 9 particella 635 (catasto terreni), qualità **Seminativo Arborato**, classe 4, superficie 2.191 mq, deduzione F15, reddito agrario 8,49 € reddito dominicale 11,64 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; dati derivanti da: Frazionamento del 02/11/2001 Pratica n. 474950 in atti dal 02/11/2001 (n. 15159.1/2001). Il terreno confina a nord con strada pubblica Via Pradonego, a est con il terreno di cui al N.C.T. di Orgiano, Fg. 9, M.n. 634, a sud con i terreni di cui al N.C.T. di Orgiano, Fg. 9, Mm.nn. 615, 189, 288 e 636 e a ovest con strada pubblica Via Pradonego e con il terreno di cui al N.C.T. di Orgiano, Fg. 9, M.n. 650

L'intero edificio si sviluppa su due piani, entrambi fuori terra, è stato costruito prima del 01 settembre 1967 e ristrutturato tra il 2003 e il 2004.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	288,77 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:	€ 266.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 226.865,00
Data della valutazione:	13/10/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore con la propria famiglia.

## 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 cancellata**, stipulata il 07/05/2004 a firma del Notaio Dott. Beniamino Itri ai nn. 105.043 di repertorio e 14.759 di raccolta, iscritta il 12/05/2004 a Vicenza ai nn. 11.638 di R.G. e 2.499 di R.P., derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 4507 del 16/12/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/10/2008. Cancellazione totale eseguita in data 16/12/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria cancellata**, stipulata il 27/12/2006 a firma del Notaio Dott. Franco Golin ai nn. 44.949 di repertorio e 8.537 di raccolta, iscritta il 17/01/2007 a Vicenza ai nn. 1.819 di R.G. e 423 di R.P., derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 560 del 02/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/01/2009. Cancellazione totale eseguita in data 02/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria attiva**, stipulata il 23/01/2009 a firma del Notaio Dott. Franco Golin ai nn. 49.449 di

repertorio e 11.160 di raccolta, iscritta il 04/02/2009 a Vicenza ai nn. 2.356 di R.G. e 444 di R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 450.000,00 €

Importo capitale: 225.000,00 €

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria attiva**, stipulata il 23/01/2009 a firma del Notaio Dott. Franco Golin ai nn. 49.449 di repertorio e 11.160 di raccolta, iscritta il 13/05/2009 a Vicenza ai nn. 10.020 di R.G. e 2.169 di R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 450.000,00 €

Importo capitale: 225.000,00 €

Durata ipoteca: 15 anni

Il contratto di mutuo di cui al punto precedente risulta essere stato nuovamente trascritto correggendo i dati anagrafici (Nome, Cognome e Codice fiscale) della debitrice esecutata.

ipoteca **volontaria** \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , stipulata il 07/05/2010 a firma del Notaio Dott.ssa Loretta Munzio ai nn. 7.986 di repertorio e n. 4.880 di raccolta, iscritta l'11/05/2010 a Vicenza ai nn. 10.193 di R.G. e 2.052 di R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 70.000,00 €

Importo capitale: 35.000,00 €

Durata ipoteca: 20 anni

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

pignoramento stipulato il 27/01/2022 a firma dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza al n. 26/2022 di repertorio, trascritto il 23/02/2022 a Vicenza ai nn. 3.696 di R.G. e 2.675 di R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

#### *4.2.3. Altre trascrizioni:*

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito per Costruzione a distanza inferiore, stipulata il 14/03/2002 a firma del Notaio Dott. Beniamino Itri al n. 86.982 di repertorio, trascritta il 15/04/2002 a Vicenza ai nn. 5.752 di R.G. e 8.539 di R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

Autorizzazione reciproca alla sopraelevazione dei fabbricati in deroga alle norme previste sulle distanza del P.R.G. Comunale e del Codice civile

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito per Costruzione a distanza inferiore, stipulata il 14/03/2002 a firma del Notaio Dott. Beniamino Itri al n. 86.982 di repertorio, trascritta il 15/04/2002 a Vicenza ai nn. 5.753 di R.G. e 8.540 di R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

Autorizzazione reciproca alla sopraelevazione dei fabbricati in deroga alle norme previste sulle distanza del P.R.G. Comunale e del Codice civile

#### *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>

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

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

(dal 07/05/2004) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita stipulato il 07/05/2004 a firma del Notaio Dott. Beniamino Itri ai nn. 105.042 di repertorio e 14.758 di raccolta, trascritto il 12/05/2004 a Vicenza ai nn. 11.637 di R.G. e 7.654 di R.P.

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

(dal 20/12/2001 fino al 07/05/2004) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di Atto di Compravendita stipulato il 20/12/2001 a firma del Notaio Dott. Pulejo Domenico al n. 52.821 di repertorio, trascritto il 04/02/2002 a Vicenza ai nn. 2.624 di R.G. e 1.780 di R.P.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia di Inizio Attività N. **2002/011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 06/03/2002 con il n. 949 di protocollo, successiva variante in corso d'opera di cui alla D.I.A. prot. n. 1021 del 03/03/2004, e Certificato di agibilità n. 11 del 17/05/2004.

Denuncia di Inizio Attività N. **67/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione tralicciato in legno scoperto, presentata il 23/07/2004 con il n. 3.680 di protocollo.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PI - Piano degli Interventi vigente (in forza di delibera C.C. n. 42 del 22/09/2021): l'immobile ricade in Z.T.O. E "Agricola" all'interno del Nucleo rurale n. 11 con categoria di intervento n. 3 "Demolizione e ricostruzione fino a max 526 mc; per quanto riguarda il terreno vedasi il Certificato di destinazione urbanistica.

Per quanto riguarda le Norme tecniche operative ed i relativi indici, vedansi gli articoli nn. 51 e 53 allegati alla presente.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Durante il sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- le alzate e le pedate della scala sono state leggermente modificate, senza modificare il vano scala;
- al piano primo, in corrispondenza del vano scale, è stato realizzato un piccolo soppalco in legno, non agibile, destinato a ripostiglio;
- le altezze interne sono ridotte di circa 5 cm sia al piano terra che al piano primo;
- il tralicciato in legno esterno è stato coperto con una tenda in pvc fissa;
- è stata realizzata una recinzione, lungo il lato ovest del lotto, che comprende parte dell'area esterna pertinenziale all'immobile oggetto di pignoramento, intestato ad altra ditta.

Le differenze riscontrate potranno essere sanate secondo due modalità distinte:

- la variazione della scala, la realizzazione del soppalco e la variazione delle altezze interne potranno

essere sanati attraverso Segnalazione Certificata di Agibilità per manutenzione straordinaria con interventi già realizzati;

- l'installazione della copertura in pvc nel tralicciato esterno e la recinzione dovranno invece essere rimossi.

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

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. per manutenzione straordinaria con opere già realizzate, comprensiva di sanzione amministrativa: €3.000,00
- Demolizione della recinzione e rimozione della copertura in pvc nel tralicciato esterno: € 2.000,00



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le differenze riscontrate al punto precedente andranno regolarizzate anche catastalmente, inoltre sarà necessario provvedere all'accatastamento del tralicciato in legno e di un piccolo ricovero per attrezzi in muratura realizzato in data anteriore al 1 settembre 1967. Con l'occasione sarà possibile inoltre aggiornare il numero civico riportato nelle visure catastali.

Nuovo accatastamento a mezzo pratica Docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa, comprensiva di diritti: €800,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ORGIANO VIA PRADONEGO 24

## PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**Porzione di fabbricato residenziale** sito ad ORGIANO (VI in Via Pradonego n. 24, della superficie commerciale di **288,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una porzione di fabbricato residenziale facente parte di un nucleo rurale sito in Comune di Orgiano in via Pradonego n. 24; il bene è composto altresì da un terreno, adiacente all'immobile residenziale, che ne costituisce l'area pertinenziale.

L'edificio, composto complessivamente da due piani fuori terra, è stato realizzato anteriormente al 01 Settembre 1967 ed è stato oggetto di una manutenzione straordinaria nei primi anni 2000.

L'accesso avviene da nord-ovest, direttamente da Via Pradonego, attraverso l'area esterna esclusiva che risulta essere in parte pavimentata; da qui, grazie ad un tralicciato in legno, che funge da portico con una copertura in pvc, si raggiunge l'ingresso dell'abitazione.

L'abitazione è così composta: al piano terra si distribuiscono ingresso, soggiorno, cucina e ripostiglio verso nord, vano scale, centrale termica e servizio igienico verso sud; al piano primo vi sono un disimpegno centrale, una camera da letto verso Sud, altre due camere da letto e un servizio igienico verso nord; in corrispondenza del vano scale, inoltre, è stato realizzato un piccolo soppalco in legno, non agibile, adibito a ripostiglio.

A servizio dell'abitazione vi sono un pergolato in legno, coperto da un telo in pvc, un piccolo ripostiglio in muratura e un'ampia area esterna scoperta, in parte pavimentata e in parte destinata a giardino con presenza di essenze arbustive e a medio-alto fusto.

L'abitazione e il terreno risultano complessivamente in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani terra e primo e ha un'altezza interna di 2,75 m al piano terra, 2,88 m, 2,53 m e 2,85 m (altezze medie) al piano primo.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 636 (catasto fabbricati), **categoria A/2** (abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 7 vani, Superficie catastale totale 164 mq, rendita 542,28 Euro; indirizzo catastale: Via Pradonego Snc; piani: T-1; intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; dati derivanti da: Costituzione del 11/12/2001 Pratica n. 558272 in atti al 11/12/2001 Costituzione (n. 5841.1/2001). Il fabbricato confina a Nord con area esterna pertinenziale di cui al N.C.T. di Orgiano, Fg. 9, M.n. 635, a est con altra unità immobiliare di cui al N.C.E.U. di Orgiano, Fg. 9, M.n. 288, a sud con area scoperta di cui al N.C.T. di Orgiano, Fg. 9, M.n. 190 e a ovest con altra unità immobiliare di cui al N.C.E.U. di Orgiano, Fg. 9, M.n. 373 e con area scoperta di cui al N.C.T. di Orgiano, Fg. 9, M.n. 650.
- foglio 9 particella 635 (catasto terreni), qualità **Seminativo Arborato**, classe 4, superficie 2.191 mq, deduzione F15, reddito agrario 8,49 € reddito dominicale 11,64 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ; dati derivanti da: Frazionamento del 02/11/2001 Pratica n. 474950 in atti dal 02/11/2001 (n. 15159.1/2001). Il terreno confina a nord con strada pubblica Via Pradonego, a est con il terreno di cui al N.C.T. di Orgiano, Fg. 9, M.n. 634, a sud con i terreni di cui al N.C.T. di Orgiano, Fg. 9, Mm.nn. 615, 189, 288 e 636 e a ovest con strada pubblica Via Pradonego e con il terreno di cui al N.C.T. di Orgiano, Fg. 9, M.n. 650

L'intero edificio si sviluppa su due piani, entrambi fuori terra, è stato costruito prima del 01 settembre 1967 e ristrutturato tra il 2003 e il 2004.



Vista da Nord-Ovest



Vista da Nord-Est

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un nucleo rurale situato in zona agricola.

I più importanti centri limitrofi sono il centro del capoluogo a circa 3 km verso nord, Noventa Vicentina (VI) a circa 8 km verso sud-est, Lonigo a circa 11 km verso nord-ovest e Vicenza a circa 40 km verso nord.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti; sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria, ad eccezione della fognatura.



Sovrapposizione tra ortofoto ed estratto catastale

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

**copertura:** struttura a doppia falda, in legno

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

**fondazioni:** in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

**scale interne:** a doppia rampa con struttura in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

**solai:** in legno

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

**strutture verticali:** in laterizio porizzato

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

**travi:** in legno

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

**cancello:** metallico, con apertura scorrevole comandata elettronicamente

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

**infissi esterni:** in legno con vetrocamera

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

<i>infissi interni</i> : in legno	nella media	
<i>manto di copertura</i> : in coppi rossi di laterizio	nella media	
<i>pareti esterne</i> : pareti in laterizio porizzato, intonacate e tinteggiate	buono	
<i>pavimentazione esterna</i> : piastrelle in gres e betonelle in calcestruzzo	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : piastrelle in gres	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : portoncino in legno, blindato	buono	
<i>protezioni infissi esterni</i> : zanzariere e balconi in legno alla vicentina	buono	
<i>rivestimento esterno</i> : mattoni a faccia vista nei pilastri della tettoia ed intonaco tinteggiato nelle pareti	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : mattoni a faccia vista in corrispondenza del disimpegno centrale, marmo in cucina, piastrelle ceramiche nei servizi igienici e nella centrale termica, pietra nelle camere	buono	
<i>scale</i> : pietra bianca tipo Veselye	buono	
<i>pareti interne</i> : in laterizio intonacato e tinteggiato	nella media	
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva</i> : normale, con predisposizione per antenna parabolica, conforme	al di sopra della media	
<i>citofonico</i> : citofono, conforme	nella media	
<i>condizionamento</i> : due unità interne e due esterne, non funzionanti	scarso	
<i>elettrico</i> : sotto traccia, conforme	nella media	
<i>fognatura</i> : privata, con vasca settica Imhoff e subirrigazione, conforme	nella media	
<i>gas</i> : conforme	nella media	
<i>idrico</i> : conforme	nella media	
<i>telefonico</i> : conforme	nella media	
<i>termico</i> : caldaia a gas metano con riscaldamento a pavimento al piano terra e radiatori al piano primo, conforme	buono	

CLASSE ENERGETICA:



[109,25 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

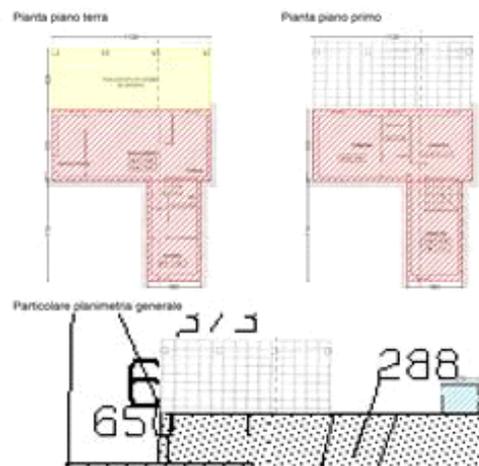
Certificazione APE N. 89138/2022 registrata in data 26/09/2022

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	167,08	x	100 %	=	167,08
Tralicciato in legno	47,94	x	25 %	=	11,99
Ripostiglio	5,67	x	50 %	=	2,84
Area esterna esclusiva	2.137,39	x	5 %	=	106,87
<b>Totale:</b>	<b>2.358,08</b>				<b>288,77</b>



Schema grafico per il calcolo della consistenza

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di stimare il valore del bene oggetto di pignoramento, non essendo state effettuate negli ultimi due anni e oltre, in Comune di Orgiano (VI), compravendite immobiliari di fabbricati comparabili con quello oggetto di valutazione, si è proceduto a valutare il bene oggetto di perizia in base al valore di mercato medio rispetto a quanto riscontrato nelle Banche dati Immobiliari disponibili. Si è ritenuto, infatti, di non procedere alla valutazione del bene secondo il metodo dell'analisi del Costo di Costruzione in quanto, dato l'attuale andamento del mercato immobiliare, tale analisi non riscontra alcun riferimento con gli effettivi valori di mercato delle compravendite che avvengono in questo periodo.

Sono stati dunque analizzati i valori al metro quadro forniti dalle banche dati disponibili: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), Borsino immobiliare e Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza.

I valori forniti dall'O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) sono compresi tra i 1.000,00 e i 1.200,00 €/mq e si riferiscono ad abitazioni civili in stato conservativo ottimo, in zona rurale in Comune di Orgiano (VI).

Borsinoimmobiliare.it fornisce dei valori al metro quadro compresi tra i 1.045,00 e i 1.198,00 €/mq, riferiti ad abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona, in area rurale (la stessa comprendente il bene oggetto di pignoramento). Il Borsino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza, infine, fornisce dei valori al metro quadro compresi tra i 1.000,00 e i 1.225,00 €/mq, per abitazioni nuove o ristrutturare pari al nuovo, site in Comune di Orgiano (VI).

Considerato che tali valori si riferiscono a beni in stato conservativo ottimo o pari al nuovo, si è ritenuto opportuno apportare agli stessi un coefficiente di riduzione, al fine di renderli corrispondenti ad un'immobile in stato conservativo buono, analogo dunque a quello oggetto di valutazione. Dall'analisi di tali dati si riscontra che il valore di mercato medio per un immobile residenziale sito in area rurale in Comune di Orgiano, con stato conservativo buono, si attesta, come evidenziato nel prospetto allegato, su 944,63 €/mq (Sup. lorda).

Il Valore di mercato finale, dunque, risulta essere pari a  $288,77 \text{ mq} \times 944,63 \text{ €/mq} = 272.781,77 \text{ €}$  arrotondato a €272.700,00 (diconsi euro duecentosettantaduemilasettecento/00).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **272.700,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 272.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 272.700,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

A seguito di un'accurata analisi del mercato locale e delle interviste svolte, è emerso che, negli ultimi due anni e oltre, non sono state effettuate compravendite nel Comune di Orgiano di immobili comparabili con quello oggetto di pignoramento. Al fine di stimare il valore di tale compendio, dunque, non potendo utilizzare il valore di compravendite di immobili raffrontabili, si è tenuto conto del valore di mercato riportato dalle quotazioni immobiliari prodotte dall'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare e dal Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza, in relazione ai seguenti parametri: destinazione urbanistica di zona e ubicazione; destinazioni d'uso dell'immobile e qualità architettonica e costruttiva dello stesso; stato di manutenzione e vetustà; dotazioni di servizi.

Si ritiene che la commerciabilità del bene, allo stato attuale, sia sufficiente vista la tipologia immobiliare, lo stato di conservazione dell'immobile e considerate le dovute incertezze date dall'attuale andamento del mercato immobiliare.

Sono stati esaminati, ai fini della valutazione: consistenza, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, vetustà, accessibilità ed andamento delle compravendite del mercato locale relativamente a immobili simili.

Sulla base dei dati forniti da Astalegale, adeguatamente analizzati ed estrapolati, sembra probabile che la vendita dei beni oggetto di procedura possa avvenire al "terzo esperimento", come meglio descritto nell'ultimo allegato alla presente. Si precisa in ogni caso che il file fornito da Astalegale non riferisce, in genere, tutte le opportune informazioni utili ai fini di una corretta comparazione tra i beni aggiudicati e il bene oggetto della presente procedura, pertanto i risultati ottenuti sono da utilizzare con estrema cautela.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Orgiano (VI), osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - O.M.I., Borsino Immobiliare e Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza, ed inoltre: [www.stimatrixcity.it](http://www.stimatrixcity.it); Bassano Immoweb S.a.s.; Astalegale

#### 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	Porzione di fabbricato residenziale	288,77	0,00	272.700,00	272.700,00
				<b>272.700,00 €</b>	<b>272.700,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 266.900,00**

**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): **€ 40.035,00**

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: **€ 226.865,00**

data 13/10/2022

il tecnico incaricato  
DUCCIO ANTONIO DINALE