



PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO

R.G. N. 45/2022

Liquidatore:

Esperto:

Simone Bucco Geometra

RELAZIONE DI STIMA – LOTTO UNICO

Quesito:

Il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al [REDACTED] abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° [REDACTED], nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) al [REDACTED] - categoria "industriale", con studio tecnico in [REDACTED] è stato incaricato a redigere la presente relazione di stima relativamente alla richiesta del [REDACTED].

Svolgimento delle operazioni:

Dopo l'affidamento dell'incarico il sottoscritto iniziava a reperire la documentazione necessaria alla redazione della presente.

In data 12/04/2023 mi recavo presso l'immobile oggetto della presente al fine di esperire sopralluogo, accompagnato dal proprietario delle unità. Durante lo stesso eseguivo una documentazione fotografica, la verifica delle dimensioni dei locali al fine di accertare la conformità edilizio urbanistica e catastale, nonché chiedevo le informazioni necessarie alla redazione della relazione di stima, tra cui i riferimenti dell'amministratore condominiale, il libretto dell'impianto e l'atto di provenienza.

Successivamente, in data 18/04/2023 eseguivo richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Schio ed in data 27/07/2023 l'ufficio tecnico di detto comune mi inoltrava la documentazione relativa all'immobile in esame.

SIMONE BUCCO GEOMETRA

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al [REDACTED]
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N° [REDACTED]

Nei giorni successivi provvedevo a reperire l'ulteriore documentazione necessaria alla redazione della presente, eseguivo ulteriori verifiche tra le quali le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sede di Schio e l'assunzione dei valori di mercato e dei comparabili per la valutazione tramite I.V.S. anche presso agenzie immobiliari locali e Notai.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico redige la seguente relazione peritale, la quale sarà suddivisa nei seguenti paragrafi:

- 1) Identificazione catastale dei beni e dei diritti reali, suddivisione in lotti**
- 2) Descrizione materiale dei beni**
- 3) Valutazione dei beni**
- 4) Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia dei beni**
- 5) Individuazione dello stato di possesso dei beni**
- 6) Ricostruzione dei passaggi di proprietà**
- 7) Individuazione di vincoli e oneri gravanti sui beni**
- 8) Conclusioni**

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI E DEI DIRITTI REALI, SUDDIVISIONE IN LOTTI

La presente riguarda un appartamento bicamere sito al piano secondo di un edificio residenziale, completo di autorimessa e lavanderia al piano interrato.

Si tratta di un edificio sito in Comune di Schio (VI) in via Giovanni Bevilacqua n. 10 a circa 1,5 Km a sud ovest rispetto al centro, in zona residenziale.

Esperiti i sopralluoghi presso le unità in esame, presa cognizione delle stesse, valutata la conformazione, la situazione catastale e valutata la commerciabilità, l'Esperto ritiene che non vi sia possibilità di divisione in lotti.

Gli immobili sono in piena proprietà per la quota di 1/1 al [REDACTED], richiedente, e tale affermazione è confermata sia dagli atti di provenienza che dalle visure catastali.

Allo stato attuale gli immobili sono così catastalmente identificati (vedasi allegato n. 2 alla presente):

- Comune di Schio, sezione di Schio N.C.E.U., foglio 14° **mappale 944 sub. 21**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 63 mq, superficie totale escluse aree scoperte 63 mq, rendita € 413,17 Via Giovanni Bevilacqua, piano S1-T.

Gli attuali dati catastali derivano dalla costituzione del 24/02/1994 e successivamente sono intervenute variazioni che non hanno influito sui dati identificativi del bene.

Il mappale 944 quale ente urbano di 1.170 mq risulta da impianto meccanografico del 31/12/1974, con frazionamento del 15/12/2011 il mappale 944 aveva una superficie pari a 1.349 mq corrispondente all'attualità, in quanto ricomprendeva anche il mappale 1379.

- Comune di Schio, sezione di Schio N.C.E.U., foglio 14° **mappale 944 sub. 33**, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 42,97 Via Giovanni Bevilacqua, piano S1.

Gli attuali dati catastali derivano dalla costituzione del 24/02/1994 e successivamente sono intervenute variazioni che non hanno influito sui dati identificativi del bene.

Il mappale 944 quale ente urbano di 1.170 mq risulta da impianto meccanografico del 31/12/1974, con frazionamento del 15/12/2011 il mappale 944 aveva una superficie pari a 1.349 mq corrispondente all'attualità, in quanto ricomprendeva anche il mappale 1379.

L'unità di cui al sub. 21 al piano secondo, confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con l'esterno e con il vano scala comune sub. 5, salvo più precisi.

L'unità di cui al sub. 21 al piano interrato, confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con l'esterno, con i subb. 40, 34, 33 (autorimessa stessa proprietà) e con il vano scala comune sub. 5, salvo più precisi.

L'unità di cui al sub. 33 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con il vano scala comune sub. 5, e con i sub. 21 (accessori appartamento stessa proprietà), 40, 34 e con l'area di manovra comune sub. 4, salvo più precisi.

Il mappale 944, confina, a partire da nord in direzione nord, est, sud ed ovest con i mappali 1374, 1376, 1378, 1380, 1382, 1411, 3126, 2474, 2475 e con la pubblica via, salvo più precisi.

Il sottoscritto ha anche eseguito il rilievo degli immobili (vedasi allegato n. 6 alla presente) e lo ha poi sovrapposto alle planimetrie catastali presenti in banca dati (vedasi allegato n. 7 alla presente).

Risultano delle lievi differenze che rientrano nelle tolleranze previste ma che si ritiene debbano essere corrette mediante presentazione di variazione catastale con corretta rappresentazione grafica delle unità.

Nel complesso, per l'ottenimento della conformità catastale degli immobili, sarà necessario eseguire pratiche con un costo complessivo pari ad € 1.000,00 IVA, oneri accessori, diritti e spese tecniche, compresi.

Ho inoltre eseguito la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare; premesso che trattasi di una sovrapposizione non del tutto corretta in quanto le "due fonti" sono diverse (la mappa catastale deriva da una precisa misurazione strumentale della terra mentre l'altra è una foto satellitare), la stessa avviene con un buon grado di approssimazione.

2) DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione della zona.

Il lotto in esame è sito in Comune di Schio, in via Giovanni Bevilacqua n. 10 in zona residenziale, nella prima periferia del Comune, a circa 1,5 Km a sud ovest rispetto al centro.

L'edificio originario è di vecchia epoca di costruzione, ristrutturato in epoca recente.

Trattasi di un edificio residenziale condominiale, costituito da due palazzine collegate da un ingresso centrale al piano terra e sviluppate tra i due ed i tre piani fuori terra ed un piano interrato.

La zona è completa di tutti i principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi.

Il comune di Schio offre tutti i servizi, principali e non, sono presenti negozi al dettaglio, supermercati, farmacie, banche, poste, municipio, parchi giochi, asili nido, scuole materne, scuole primarie, secondarie di primo e secondo grado, bar, ristoranti, pizzerie, palestra, campo di calcio, tennis, piscina, cinema, teatro, ecc. Tutti i servizi sono a breve distanza dall'immobile in questione.

Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici con fermata a circa 900 metri dallo stabile; trattasi di linea che collega il Comune ai comuni limitrofi ed al capoluogo, da dove sono poi presenti le linee di collegamento a più ampio raggio; l'autostazione dista circa 2,0 Km dallo stabile, mentre la stazione ferroviaria si trova nei pressi dell'autostazione.

L'autostrada più vicina è la nuova SPV, con il casello di Malo, a circa 13 Km dallo stabile.

Schio è ben servita anche dalla viabilità ordinaria.

Qualità e rating interno immobile.

L'appartamento è sito al piano secondo/sottotetto e da sull'esterno su tre lati: nord, est e sud, mentre sul lato ovest in parte confinano con l'esterno ed in parte con il vano scala.

I vani sono dotati di forometrie con corretto apporto di aerazione e illuminazione naturali.

Gli impianti sono quelli minimi per l'uso residenziale e risalgono al momento della costruzione del fabbricato, ovvero nei primi anni '90.

Molte delle pareti perimetrali interne sono ricoperte di muffa (come si può vedere dalla documentazione fotografica di cui all'allegato n. 1 alla presente).

L'immobile nel complesso è in condizioni di manutenzione buone.

Sono presenti alcune infiltrazioni sul muro di divisione tra cucina e camera.

Strutture dell'immobile.

In riferimento alla tipologia strutturale, l'Esperto fa riferimento a quanto rilevabile nello stato di fatto dagli atti reperiti e dalle indicazioni fornite dal richiedente.

Le murature perimetrali per lo più sono in blocco unico dello spessore di cm 30. Le murature in elevazione perimetrali del piano interrato sono in cemento armato.

Le murature interne sono in laterizio per lo più dello spessore di cm 10, non è dato sapere con certezza come siano stati realizzati i solai intermedi presumibilmente come quello di copertura, ovvero in laterocemento. Il solaio di divisione tra piano interrato e piano terra è invece realizzato in lastre tipo predalles.

La scala di collegamento tra i piani sono in cemento armato con rivestimento in marmo e parapetto in ferro battuto.

La copertura è del tipo a padiglione.

Elementi di finitura.

Per quanto concerne le finiture delle unità in esame, trattasi di finiture semplici, tipiche dell'epoca di costruzione dell'immobile.

La pavimentazione della zona giorno e del disimpegno sono in grès con battiscopa in legno (vedasi allegato n. 1 foto nn. 3, 4 e 5), le camere hanno pavimentazione e battiscopa in legno (vedasi allegato n. 1 foto nn. 6, 8 e 9) ed il bagno ha pavimentazione e rivestimento in grès (vedasi allegato n. 1 foto n. 7).

Le porte interne sono in legno e sono in legno, completi di vetrocamera anche i serramenti a chiusura dei fori finestra esterni, con scuri in legno.

Soglie e davanzali sono in marmo.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a civile.

I serramenti del vano scala e dei vani al piano interrato sono in alluminio completi di vetrocamera.

Per quanto concerne il piano interrato, pavimentazione e battiscopa sono in grès, e la porta interna presente tra autorimessa e ripostiglio/lavanderia è in alluminio. In alluminio è anche il portone di accesso all'autorimessa.

Per quanto riguarda il condominio, i prospetti sono intonacati e tinteggiati a civile, la pavimentazione esterna è per lo più realizzata in blocchi di betonella.

Impianti.

Gli impianti dell'appartamento sono del tipo sottotraccia mentre nei vani al piano interrato sono stati realizzati esternamente in apposite canalette.

L'unità è dotata di impianto elettrico, idrotermosanitario e videocitofonico, vi sono gli allacciamenti all'energia elettrica, all'acquedotto, al metano ed alla fognatura pubblica.

Il riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia posta nella cucina e collegata a termosifoni del tipo tubolare; i termosifoni sono per lo più posti lungo le pareti perimetrali.

La caldaia serve anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Nell'autorimessa e nella lavanderia/ripostiglio sono presenti l'impianto elettrico ed idraulico.

Descrizione dettagliata.

Il lotto è costituito da un appartamento inserito in un condominio costituito da due palazzine unite da una porzione di terrazzo al piano primo. Le due palazzine sono costituite da appartamenti dislocati su due/tre piani fuori terra e con vani accessori ed autorimesse al piano interrato.

Gli edifici hanno caratteristiche tipiche di quelle edificate negli anni '90, con finiture semplici. I prospetti sono semplici, caratterizzato per lo più da riseghe realizzate sull'intonaco, con forometrie ben inserite ed allineate tra i piani.

L'area è delimitata per lo più da recinzioni costituite da zoccolo in calcestruzzo con sovrastanti paline in ferro e rete metallica plastificata, sul lato nord, lungo il confine è posto lo scivolo di accesso carraio al piano interrato, delimitato da un cancello carraio ad ante del tipo automatizzato. L'accesso pedonale avviene attraverso un

cancello ricavato al piano terra sotto al terrazzo di unione tra le due palazzine, anche questo ad apertura automatizzata ad anta.

L'appartamento ha accesso dal vano scala comune, ed è costituito da una zona giorno di circa 23 mq, dalla quale si accede al disimpegno di circa 2 mq, sulla quale si affacciano una camera di circa 11 mq ed una di circa 10 mq, oltre ad un bagno di circa 4 mq. Nessuna delle camere è per due persone. L'altezza interna è superiore a quella minima prevista dalla normativa e corrisponde ad un minimo di 2,30 ml ed un massimo di 3,55 ml.

Al piano terra si trova un'autorimessa di circa 14 mq dalla quale si accede al ripostiglio di circa 5 mq, direttamente collegato ad una zona lavanderia di circa 2 mq. L'altezza interna del piano interrato è pari a 2,50 ml.

Va sottolineato che nell'appartamento è presente, soprattutto lungo le pareti perimetrali, molta muffa probabilmente causata da ponti termici non ben isolati, piuttosto che da una non corretta aerazione dei locali. A tal proposito l'appartamento è attualmente disabitato.

Si rimanda inoltre alla visione della documentazione fotografica di cui all'allegato n. 1 alla presente, nonché delle planimetrie di cui all'allegato n. 6 alla presente.

Per quanto concerne la certificazione energetica l'attuale proprietario non ha fornito l'Attestato di Prestazione Energetica, mentre è stato fornito il censimento dell'impianto.

Il sottoscritto quindi, ha fatto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica risulta che l'appartamento in esame è in classe energetica "E" con indice pari a 149,45 kWh/m³anno (vedasi attestato riportato all'allegato n. 13). L'APE redatto ha validità di 10 anni fino al 31/07/2033 salvo modifiche all'involucro dell'unità o agli impianti.

3) VALUTAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente, verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard), ovvero con procedimenti scientifici basati su regole certe, dimostrabili e condivise (best practise). I presupposti di una stima devono quindi essere i seguenti: una base pluriparametrica, un procedimento tecnico scientifico basato su formule e dati riscontrabili, norme e metodologie estimative condivise.

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Più precisamente il criterio utilizzato è il Market Comparison Approach (M.C.A.), ovvero un procedimento di stima che rientra nelle stime pluriparametriche che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il M.C.A. si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

Perché la stima eseguita con questo metodo sia attendibile risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

Saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la loro conformazione, la dotazione di servizi la presenza di area scoperta, le condizioni di manutenzione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

Per il presente calcolo sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili, ovvero compravendite di immobili simili a quello in esame.

L'Esperto, per la ricerca dei comparabili ritiene doveroso eseguire le seguenti specifiche:

- le compravendite prese quale riferimento riguardano immobili posti nelle immediate vicinanze rispetto al lotto in esame;
- sono state prese in considerazione compravendite di appartamenti residenziali completi di autorimessa;
- le compravendite sono avvenute nell'arco degli ultimi 24 mesi. A tal proposito si precisa che l'epoca di stipula degli atti presi a comparazione tiene già in considerazione la crisi economica legata al periodo attuale.

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, si rimanda ai calcoli analitici di cui all'allegato n. 12 alla presente. Si ritiene importante precisare che è stata tenuta in considerazione la superficie commerciale lorda.

Nel calcolo del valore finale di vendita, vanno altresì tenuti in considerazione:

SIMONE BUCCO GEOMETRA

- che l'immobile è attualmente libero, salvo la presenza di parte di mobilio ed alcuni effetti personali;
- le dimensioni dell'unità, l'esposizione e la posizione;
- l'attuale situazione economica relativamente al mercato immobiliare;
- la necessità di regolarizzazione catastale ed edilizio urbanistica.

Il valore di vendita della quota di 1/1 di piena proprietà risulta quindi pari a:

€ 85.000,00 - € 1.000,00 (catastale) - € 3.500,00 (edilizio-urbanistica) = € 80.500,00 arrotondato ad € 80.000,00

Il lotto ha una buona appetibilità, ed allo stesso possono essere interessate persone del luogo e dei dintorni. Va ribadito, in fase di vendita che l'appartamento è dotato di due camere singole.

4) VERIFICA SULLA REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI

Il sottoscritto per verificare la regolarità edilizio urbanistica ha richiesto accesso agli atti al Comune di Schio il quale ha fornito le seguenti pratiche edilizio urbanistiche. La documentazione è riportata all'allegato n. 5 alla presente e corrisponde a quanto segue:

- Concessione Edilizia n. 403 del 04/05/1992 rilasciata a [REDACTED] per lavori di demolizione e ricostruzione di un complesso residenziale e commerciale nell'area "ex fonderia [REDACTED]";
- Concessione Edilizia n. 134 del 19/02/1993 rilasciata a [REDACTED] per variante alla Concessione Edilizia n. 403 del 04/05/1992 e cambio di destinazione d'uso dei piani terra ed interrato da commerciale a residenziale;
- Concessione Edilizia n. 1267 del 15/12/1993 rilasciata a [REDACTED] per variante alla Concessione Edilizia n. 134 del 19/02/1993;
- Presa d'atto prot. 07808/00/0000/tec/94 del 03/03/1994 per cambio intestazione delle Concessioni da [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 301 del 24/03/1994 rilasciata a [REDACTED] per variante alla Concessione Edilizia n. 134 del 19/02/1993 e cambio di destinazione d'uso dei piani terra ed interrato da commerciale a residenziale;
- Autorizzazione Edilizia n. 467 del 04/05/1994 rilasciata a [REDACTED] per lavori di tinteggiatura di un complesso residenziale e commerciale;
- Certificato di Abitabilità n. 0094 del 06/06/1994 rilasciato a [REDACTED] per l'abitabilità del fabbricato residenziale di cui al mappale 944, fg. 14° del Comune di Schio.

L'Esperto, eseguiti gli opportuni accertamenti ritiene che l'unità, così come rilevata durante il sopralluogo (vedasi allegato n. 6 alla presente), sovrapposta all'ultimo progetto approvato (vedasi allegato n. 8 alla presente) non sia del tutto regolare dal punto di vista urbanistico edilizio.

Più precisamente si sono riscontrate alcune lievi differenze sulla sagoma che rientrano però nelle tolleranze previste dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p) della Legge n. 120/2020, vi sono poi alcune differenze sulle partizioni interne e sulle forometrie, sia per quanto concerne l'appartamento al piano secondo, sia per quanto concerne i vani del piano interrato.

Sarà quindi necessario predisporre una S.C.I.A. a sanatoria per la regolarizzazione delle unità ed il costo per la regolarizzazione del fabbricato ammonta a circa 3.500,00 € comprensivo di diritti, spese tecniche e oneri accessori (IVA e Cassa Previdenziale).

Sotto l'aspetto urbanistico, il sottoscritto, trattandosi di fabbricato, non ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, ma eseguendo gli opportuni accertamenti presso lo strumento in vigore nel Comune di Schio, ovvero il Piano degli interventi.

L'edificio ricade in zona A storica che comprende i complessi di immobili di carattere storico e di valore testimoniale relativi sia ai centri storici maggiori sia gli edifici singoli e complessi di archeologia industriale.

SIMONE BUCCO GEOMETRA

Isritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al [REDACTED]
 Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N. [REDACTED]

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali, ovvero oltre alla destinazione residenziale, quella direzionale, socio sanitaria, negozi, pubblici esercizi e istituti di credito, artigianato di servizio e turistico ricettiva, salvo reperimento degli standard. L'edificio in questione non è individuato come edificio con categoria di intervento specifica. Si ritiene quindi che per le unità in questione siano sempre possibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione, mediante intervento edilizio diretto. Si sottolinea che trattasi di unità sita in condominio.

L'area non è sottoposta a vincoli ma va evidenziato che secondo il P.A.T. ricade in zona idonea a condizione ed in un'area con falda freatica superficiale. Tutto l'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo sismico "zona 2".

Per ogni maggiore dettaglio e chiarimento si rimanda alla visione della documentazione riportata all'allegato n. 4 alla presente e alle norme del Comune di Schio.

5) INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 28/07/2023 gli immobili di cui alla presente sono in proprietà per la quota di 1/1 di piena proprietà a [REDACTED]

L'immobile attualmente è inutilizzato, salvo la presenza di parte del mobilio.

Da quanto riferito dal richiedente non esistono contratti di locazione e/o comodato.

6) RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Il sottoscritto eseguite le opportune ricerche specifica che l'unità commerciale in esame ha subito i seguenti passaggi:

- Con atto di compravendita rep. 37.492 del 15/06/1994 del Notaio Dott. [REDACTED], registrato a Schio il 23/06/1994 al n. 740 serie 2V e trascritto a Schio il 08/07/1994 R.G. 4856 R.P. 3667 il [REDACTED] [REDACTED], acquistava da [REDACTED] [REDACTED].
- Con patto di famiglia rep. 19.573, racc. 9.270 del 30/07/2013 del Notaio [REDACTED], registrato a Schio il 09/08/2013 al n. 3159 serie 1 T e trascritto a Schio il 09/08/2013 R.G. 7304 R.P. 5462 con il quale il [REDACTED] trasferiva l'immobile di cui alla presente al [REDACTED] [REDACTED].

All'allegato n. 9 alla presente si riporta la copia dell'atto reperito.

7) INDIVIDUAZIONE DI VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI

In riferimento a vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto della presente, il sottoscritto ha eseguito una verifica sia per quanto concerne gli oneri derivati dal Piano Urbanistico del Comune di Schio, sia negli atti di provenienza degli immobili e sia per eventuali convenzioni e/o atti giudiziari.

Per quanto riguarda i vincoli di natura urbanistica si rimanda a quanto già descritto al precedente paragrafo 4.

Dalla lettura dell'atto di provenienza risultano servitù inerenti la presenza di cabina elettrica di cui al mappale 944 sub. 39, ceduta ad Enel, nonché di elettrodotto per la presenza di cavo sotterraneo sempre a favore di Enel, autenticati in data 3 e 20 maggio 1994 repp. 85.109/85.485 e 85.110/85.486 del Notaio [REDACTED] di Schio costituita sul mappale 944 sub. 4.

Alla data del 28/07/2023 non sono state **individuate formalità pregiudizievoli relative agli immobili oggetto della presente.**

Si precisa che l'Esperto ha richiesto informazioni all'amministratore di condominio in merito ad eventuali spese insolute relative alle unità oggetto della presente. Il Condominio è amministrato da "[REDACTED]".

Dalla documentazione fornita non risultano spese condominiali insolute (vedasi allegato n. 10 alla presente).

Va precisato che il condominio è dotato di un unico contatore per l'acquedotto comunale e di dispositivo per il conteggio dei mc utilizzati da ciascuna unità immobiliare. Le spese del consumo dell'acqua sono quindi inserite nelle spese condominiali.

L'amministratore ha riferito che saranno necessari lavori di rifacimento delle guaine di impermeabilizzazione ma che non è ancora stata fatta assemblea condominiale e non sono ancora state deliberate le spese straordinarie.

Le spese medie di gestione ordinaria, per le unità in esame, ammontano a circa 700,00-750,00 €/anno.

8) CONCLUSIONI

Il Tecnico incaricato alla redazione della presente, dopo tutto quanto descritto ai precedenti paragrafi, ritiene di dover riassumere e precisare quanto segue:

- trattasi di appartamento bicamere posto al piano secondo sottotetto di un edificio condominiale residenziale, completo di vani accessori ed autorimessa al piano interrato. Si precisa che nessuna delle due camere è doppia in quanto entrambe hanno superficie inferiore a quella minima prevista per le camere doppie.
- È sito in Comune di Schio (VI) in via Giovanni Bevilacqua n. 10 a circa 1,5 Km a sud ovest rispetto al centro, in zona residenziale.
- Risultano delle incongruenze catastali ed edilizio urbanistiche per le quali andranno eseguite le pratiche di regolarizzazione.
- Sono presenti delle muffe all'interno dell'appartamento e presumibilmente delle infiltrazioni sulla parete di divisione tra cucina e camera, presumibilmente derivante dagli scarichi della cucina stessa.
- Le condizioni dello stabile sono complessivamente buone mentre quelle dell'appartamento sono discrete visto quanto descritto al punto precedente.
- Le spese condominiali risultano regolarmente pagate ed è in corso di decisione il rifacimento delle guaine impermeabilizzanti, ovvero eventuali spese straordinarie non ancora deliberate.
- Il lotto ha una discreta appetibilità.
- Viene venduta la piena proprietà per la quota di 1/1.
- Il prezzo base di stima tiene in considerazione l'attuale periodo di crisi pandemica.

Valore di mercato € 80.000,00.

Marostica, li 5 settembre 2023

L'Esperto, Simone Bucco Geometra



Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto
4. Documentazione urbanistica
5. Copia provvedimenti edilizi
6. Rilievo dello stato attuale del fabbricato
7. Sovrapposizione tra stato di fatto e schede catastali
8. Sovrapposizione tra stato di fatto e progetto approvato
9. Copia atti di provenienza
10. Documentazione relativa alle spese condominiali
11. Visure ipotecarie aggiornate
12. Documentazione per il calcolo del valore di mercato (I.V.S.)
13. Attestato di Prestazione Energetica

SIMONE BUCCO GEOMETRA

Isritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al
Abilitato R.E.V. Recognised European Valuer al N