



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 321/2023

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott.ssa SONIA PANTANO

CUSTODE:

I.V.G. VICENZA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2024

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](mailto:riccardo@erre-studio.com)

PEC: [riccardo.zonta@geopec.it](mailto:riccardo.zonta@geopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 321/2023

# LOTTO 1

## SCHEDA SINTETICA ED INDICE

**SIENA NPL 2018 SRL** (*Creditore procedente*)

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

**Bene** (*cfr paragr.1*): abitazione affiancata da cielo a terra.

**Ubicazione** (*cfr paragr. 1*): Posina VI via Benetti, 7.

**Stato** (*cfr pag. 15*): pessimo.

**Dati Catastali attuali** (*cfr paragr. 1*): Comune di Posina CF Foglio 17 m.n. 994 (abitazione).

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

**Situazione urbanistico/edilizia** (*cfr paragr. 7*): difformità catastali regolarizzabili, costo € 500,00.

**Valore di stima** (*cfr paragr. 9*): valore di mercato: € 32.500,00; valore di vendita giudiziaria: € 27.600,00.

**Valore mutuo** (*cfr paragr. 4.2.1/all. H*): importo ipoteca € 260.000,00; importo capitale: € 130.000,00.

**Vendibilità** (*cfr pag. 16*): scarsa.

**Pubblicità** (*cfr pag. 16*): sito Internet di Astalegale, Aste On Line, NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA.

**Occupazione** (*cfr paragr. 3*): nel possesso dell'Esecutato, libero da persone ma non da cose interposte.

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

**Oneri** (*cfr paragr. 5*): ---

**APE** (*cfr pag. 13*): 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 - Planimetria catastale

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

G – Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato Civile

H - Ispezioni ipotecarie

I – Donazione accettata notaio Tomaso Valmarana rep. 74869; Compravendita notaio Elisabetta Rossi rep. 13055/7883

L – Titoli e documentazione di progetto

M – Estratti di P.I.

N - Planimetria catastale 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



*R - Verifica esistenza contratti di locazione/comodati*

*S – Certificato di inagibilità*



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 321/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**abitazione affiancata da cielo a terra** a POSINA via Benetti 7, frazione Rader - Benetti, della superficie commerciale di **233,71** mq per la quota di 1000/1000 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-vademecum 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 le due diligences, 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 non 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 - Planimetria catastale*

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti, nelle ore pomeridiane di Venerdì 26 Gennaio 2024 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Posina, alla presenza del Custode incaricato. Parte esecutata non è presente ma ha autorizzato il Custode ad accedere in autonomia.

La valutazione è riferita al giorno stesso della visita sul luogo.

Il comune di Posina (circa 550 abitanti), sorge a Nord-Ovest della provincia di Vicenza a confine con la provincia di Trento, a circa 55 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 della SP 46 Vicenza - Schio e SP 81. Confina con i comuni di Arsiero, Laghi, Schio, Terragnolo (TN), Trambileno (TN), Valli del Pasubio, Velo d'Astico dove non manca ogni tipo di servizio. Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti a circa 2 Km a Ovest dalla sede municipale, in via Benetti, 7, ad una quota di circa 641,00 m s.l.m.m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2.

Identificazione catastale:



- foglio 17 particella 994 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 363,59 Euro, indirizzo catastale: via Benetti, snc, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2009 Pratica n. VI0408342 in atti dal 18/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32773.1/2009) Notifica in corso con protocollo n. VI0000615 del 04/01/2010  
Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 183, 185, 186, via Benetti, m.n. 189, 187 salvo più esatti.

L'intero edificio sviluppa n. 3 piani fuori terra.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>233,71 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>€. 32.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 27.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/02/2024</b>

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

*Allegato G - Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato Civile*

*Allegato R - Verifica esistenza contratti di locazione/comodati*

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta nel possesso dell'Esecutato, libero da persone ma non da cose interposte.

L'interrogazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Vicenza - ha evidenziato, in data 24/11/2023, che non risulta intestato alcun contratto presso l'ufficio territoriale di Valdagno.

## 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**, stipulata il 27/03/2009 a firma di notaio Rossi Elisabetta ai nn. 13056/7884 di repertorio, iscritta il 10/04/2009 a SCHIO ai nn. 3719/661, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 260.000,00.

Importo capitale: € 130.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/05/2011 a firma di Equitalia Nomos s.p.a.o Rossi Elisabetta ai nn. 350/12411 di repertorio, iscritta il 23/05/2011 a Schio ai nn. 5000/920, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: € 44.026,26.

Importo capitale: € 22.013,13

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 10/12/2012 a firma di Tribunale Reggio Emilia ai nn. 5252 di repertorio, iscritta il 03/01/2013 a Schio ai nn. 47/7, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 60.000,00.

Importo capitale: € 49.181,29

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 24/08/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza ai nn. 4465/2023 di repertorio, trascritta il 13/09/2023 a SCHIO ai nn. 9178/7107, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

pignoramento, stipulato il 24/08/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza ai nn. 4465/2023 di repertorio, trascritta il 13/09/2023 a SCHIO ai nn. 9178/7107, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare.

pignoramento, stipulato il 24/08/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza ai nn. 4465/2023 di repertorio, trascritta il 13/09/2023 a SCHIO ai nn. 9178/7107, a favore di \*\*\* 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: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

*Allegato S – Certificato di inagibilità*

Si evidenzia l'esistenza di un Certificato di inagibilità attestata dal Comune di Posina a causa delle fatiscenti condizioni di conservazione dell'immobile.



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

*Allegato I – Donazione accettata notaio Tomaso Valmarana rep. 74869; Compravendita notaio Elisabetta Rossi rep. 13055/7883*

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

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

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2009), con atto stipulato il 27/03/2009 a firma di notaio Elisabetta Rossi ai nn. 13055/7883 di repertorio, trascritto il 10/04/2009 a SCHIO ai nn. 3718/2600.

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

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

per la quota di 1000/1000, in forza di donazione accettata (fino al 27/03/2009), con atto stipulato il 08/06/1972 a firma di notaio Tomaso Valmarana ai nn. 74869/6833 di repertorio, registrato il 26/06/1972 a SCHIO ai nn. 1144 vol. 205/T, trascritto il 17/07/1972 a SCHIO ai nn. 3828/3358.

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

*Allegato L – Titoli e documentazione di progetto*

*Allegato M – Estratti di P.I.*

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

Certificato di inagibilità dalla data del 15/04/2021 **N. 1984**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 06/04/2021 con il n. 1510 di protocollo, rilasciata il 03/05/2021 con il n. 1984 di protocollo.

Viene attestata l'inagibilità dalla data del 15/04/2021 del fabbricato sito in via Benetti n. 7, identificato catastalmente nel Comune di Posina al Foglio 17 mappale 994. Nell'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale non risultano pratiche edilizie relative al fabbricato sopra individuato. La costruzione dell'immobile medesimo risulta iniziata in data anteriore al 01.09.1967.

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

PI - Piano degli Interventi vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 1 del 28/01/2023, l'immobile ricade in zona Contrade centro storico A2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Elaborato 4 in scala 1:1000 - Contrade centro storico A2 - Scheda BENETTI 6 - Edificio 18: Nuovo volume 230 mc - Categoria di intervento: grado 3 - ristrutturazione edilizia.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

*Allegato N - Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi*

**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.**

**In ordine alle caratteristiche strutturali e alle componenti edilizie e costruttive si precisa che**



**non sono state eseguite delle indagini dettagliate. Le valutazioni espresse si basano sulla presa visione dello stato dei luoghi, anche con riguardo alla tipologia dei materiali utilizzati.**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(Normativa di riferimento: Piano degli Interventi di cui alla D.C.C. n. 1 del 28/01/2023)

La costruzione dell'immobile risulta iniziata in data anteriore al 01.09.1967. Nell'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale non risultano pratiche edilizie relative al fabbricato sopra individuato. Si evidenzia l'esistenza di un Certificato di inagibilità attestata dal Comune di Posina a causa delle fatiscenti condizioni di conservazione dell'immobile.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

(Normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate - Territorio)

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO TERRA: chiusura di una porta di collegamento col m.n. 189. PIANO PRIMO: apertura di una porta, chiusura di una porta e costruzione di un tramezzo leggero.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia di variazione catastale DOCFA: € 450,00
- Diritti catastali: € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.



Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi PT



Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi P1





Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi P2

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(Normativa di riferimento: Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 1 del 28.01.2023)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti (normativa di riferimento: Vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Sii evidenzia che relativamente alla corte esclusiva sul retro, potenzialmente accessibile dai m.n. 184 e 183 di altra ditta, NON è stata rinvenuta specifica servitù di passaggio all'interno degli atti di provenienza, né diritti comuni dalle visure catastali.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: ALTA**

Conformità tecnica impiantistica: (normativa di riferimento: Vigente)

Il sopralluogo ha potuto constatare la necessità di verificare e regolarizzare globalmente gli impianti da parte di personale specializzato, anche in ordine alla presenza di infiltrazioni meteoriche. Non risulta installato nessun impianto fisso di climatizzazione invernale e/o estiva. Sono presenti cavi elettrici "volanti".

Le difformità sono regolarizzabili mediante verifica e regolarizzazione da parte di personale specializzato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Non si è in grado di stabilire con certezza i costi per la sistemazione degli impianti. Oltreché essere stati considerati nel commento finale alla valutazione in un'ottica di ripristino "economico", eventuali ulteriori oneri rientrano nella riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.



BENI IN POSINA VIA BENETTI 7, FRAZIONE RADER - BENETTI

## ABITAZIONE AFFIANCATA DA CIELO A TERRA

DI CUI AL PUNTO A

**abitazione affiancata da cielo a terra** a POSINA via Benetti 7, frazione Rader - Benetti, della superficie commerciale di **233,71** mq per la quota di 1000/1000 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-vademecum 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 le due diligences, 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 non 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 - Planimetria catastale*

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti, nelle ore pomeridiane di Venerdì 26 Gennaio 2024 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Posina, alla presenza del Custode incaricato. Parte esecutata non è presente ma ha autorizzato il Custode ad accedere in autonomia.

La valutazione è riferita al giorno stesso della visita sul luogo.

Il comune di Posina (circa 550 abitanti), sorge a Nord-Ovest della provincia di Vicenza a confine con la provincia di Trento, a circa 55 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 della SP 46 Vicenza - Schio e SP 81. Confina con i comuni di Arsiero, Laghi, Schio, Terragnolo (TN), Trambileno (TN), Valli del Pasubio, Velo d'Astico dove non manca ogni tipo di servizio. Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti a circa 2 Km a Ovest dalla sede municipale, in via Benetti, 7, ad una quota di circa 641,00 m s.l.m.m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 994 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 363,59 Euro, indirizzo catastale: via Benetti, snc, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2009 Pratica n. VI0408342 in atti dal 18/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32773.1/2009) Notifica in corso con protocollo n. VI0000615 del 04/01/2010



Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 183, 185, 186, via Benetti, m.n. 189, 187 salvo più esatti.

L'intero edificio sviluppa n. 3 piani fuori terra.



Ubicazione geografica del Comune di Posina VI



01. Veduta immobile da Est



02. Veduta del sito da Sud



03. Veduta del sito da Nord



04. Veduta dal retro (Nord-Ovest)



05. Veduta immobile da Ovest

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola alla stregua delle zone limitrofe. I più importanti centri limitrofi sono i comuni di Arsiero, Laghi, Schio, Terragnolo (TN), Trambileno (TN), Valli del Pasubio, Velo d'Astico. Il traffico nella



zona è locale, i parcheggi sono scarsi; sono 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 - Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi*

*Allegato R - Certificato di inagibilità*

Trattasi di una porzione di fabbricato di origini rurali facente parte di un più ampio edificio con tipologia costruttiva "a cortina". Si distribuisce su tre livelli fuori terra con un minimo di corte esclusiva verso la viabilità comunale (dalla quale si accede pedonalmente) ed una corte esclusiva sul retro potenzialmente accessibile dai m.n. 184 e 183 di altra ditta ma che attraverso i quali NON è stata rinvenuta specifica servitù di passaggio all'interno degli atti di provenienza (ben oltre il ventennio), né diritti comuni dalle visure catastali. Lo stesso esecutato, sentito dall'Ausiliario telefonicamente nel pomeriggio del 12 Febbraio 2024, non è stato in grado di confermare nessuna ipotesi e a giustificazione di questo ha dichiarato di aver frequentato poche volte l'immobile nel corso degli anni e che il proprietario precedente non è udibile in quanto deceduto (*cfr foto 01-05*).

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati con costituzione del 23/01/2009 (*Tipo mappale del 01/06/2004*).

La struttura verticale è in muratura di sasso, pietra e mattoni mentre quella orizzontale è in legno; la copertura è a due falde inclinate con struttura lignea e manto a finire in coppi con lattoneria in parte in lamiera zincata ed in parte in rame. Sono presenti diversi punti d'infiltrazione di acque meteoriche provenienti dal tetto le quali interessano le murature verticali ed i solai sottostanti che risultano imbibiti e marcescenti. La corte sul retro è interessata dalla caduta di coppi e sono pericolanti altresì la cornice e la lattoneria (*cfr foto 06-15*).



A causa delle fatiscenti condizioni di conservazione, della precarietà delle strutture portanti orizzontali (in particolare della copertura che necessita di urgente ristrutturazione) e della mancanza di manutenzione che ne precludono l'utilizzo, delle pessime condizioni igienico-sanitarie dei locali, del servizio igienico e degli impianti, il Comune di Posina con Prot. n. 1984 in data 03 Maggio 2021, ne ha attestato l'inagibilità.

#### PIANO TERRA

Si accede al piano terra solamente dalla via Benetti attraverso un vetusto portoncino in legno e vetro (non esiste entrata/uscita secondaria dalla corte esclusiva sul retro). La distribuzione interna è composta da cucina, soggiorno con caminetto, cantina, ripostiglio, bagno dotato di vasca, lavabo, bidet, tazza w.c. e scaldabagno a legna; dal corridoio di distribuzione si accede al piano primo attraverso una scala in legno (*cfr foto 16-21*).

Le finiture interne vedono una pavimentazione in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti con travatura e tavolato a vista tinteggiati (tranne il ripostiglio ed il bagno che risultano controsoffittati), zona acquaio e pareti del bagno rivestite in maiolicato, impianti eseguiti sottotraccia e fuori traccia con contatore Enel esistente posto nella cucina (*cfr foto 22*), porte interne in legno tamburato e vetro, serramenti in legno con vetro semplice e scuri in legno; il tutto si presenta in pessime condizioni.

#### PIANO PRIMO

Il piano primo si compone da quattro camere; dal corridoio di distribuzione si accede al piano secondo attraverso una scala in legno (*cfr foto 10, 11, 23*).

Le finiture interne vedono una pavimentazione in tavolato grezzo in legno, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti lignei controsoffittati, impianti eseguiti sottotraccia e fuori traccia, porte interne in legno tamburato e vetro, serramenti in legno con vetro semplice e scuri in legno; il tutto si presenta in pessime condizioni.

#### PIANO SECONDO

Il piano secondo si identifica quale soffitta mansardata composta da quattro locali con altezza minima di 1,40-1,65 m e massima 3,00 m (*cfr foto 24-27*).

Le finiture interne vedono una pavimentazione in tavolato grezzo in legno, pareti intonacate "a sbruffo" e tinteggiate, soffitti con struttura lignea primaria e secondaria a vista priva del tavolato di appoggio dei coppi; esiste un minimo di impianto elettrico eseguiti fuori traccia. Non esistono serramenti interni e quelli esterni sono in parte in legno con vetro semplice, in parte privi di protezione, in parte murati e privi di scuri; il tutto si presenta in pessime condizioni.

Al momento del sopralluogo non è presente il proprietario od un suo rappresentate. L'accesso (autorizzato al custode dal proprietario) è avvenuto da una finestra (aperta) posta al piano primo nel retro (*cfr foto 13*) la quale ha permesso di aprire il chiavistello del portoncino al piano terra; oltre all'esistente contatore elettrico, non è stato possibile avere ulteriori informazioni sullo smaltimento fognario, sugli impianti di adduzione acqua e gas. A causa delle condizioni dei solai e della copertura, la visita all'immobile si è limitata alle porzioni ritenute staticamente "sicure".

CLASSE ENERGETICA:



[179,88 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 129247/2016 registrata in data 18/12/2016

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
-------------	-------------	--------	-------------



Abitazione PT h 2,50 m	78,40	x	100 %	=	78,40
Cantina PT h 2,50 m	26,88	x	60 %	=	16,13
Corte esclusiva NE	32,68	x	10 %	=	3,27
Corte esclusiva SW	43,12	x	10 %	=	4,31
Abitazione P1 h 2,50 m	105,28	x	100 %	=	105,28
Soffitta P2 h 1,40-3,00 m	105,28	x	25 %	=	26,32
<b>Totale:</b>	<b>391,64</b>				<b>233,71</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: 23/07/2018

Fonte di informazione: Rep. 23689 notaio Renato Facchin

Descrizione: abitazione e garage PT-1-2 e garage PT - costruzione ante 01.09.1967 ristrutturata nel 1993

Indirizzo: Posina VI via Castamala, 5 Foglio 10 m.n. 326 sub. 2 e 3

Superfici principali e secondarie: 208

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 288,46 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/07/2021

Fonte di informazione: Rep. 327 notaio Lorenzo Parisi

Descrizione: abitazione PT-1-2-3 e deposito PT-1 costruzione ante 01.09.1967 ristrutturata nel 1995

Indirizzo: Posina VI via Leder, scn - Foglio 2 m.n. 913 - 914

Superfici principali e secondarie: 165

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.200,00 pari a 316,36 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/10/2018

Fonte di informazione: Rep. 2935 notaio Elisa Stagnotto

Descrizione: porzione di fabbricato ad uso abitativo PT-1-2-3 e garage PT - costruzione ante



01.09.1967 ristrutturata nel 2016

Indirizzo: Posina VI via Fornasa, snc - Foglio 4 m.n 1543 -1567

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo: 43.600,00 pari a 354,47 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I comparativi assunti riguardano immobili dichiaratamente ristrutturati negli anni 1993, 1995 e 2016.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	60.000,00	52.200,00	43.600,00
Consistenza	233,71	208,00	165,00	123,00
Data [mesi]	0	68,00	32,00	64,00
Prezzo unitario	-	288,46	316,36	354,47
Vestustà ed obsolescenza rispetto al subiet	0,00	12,00	14,00	30,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,01	5,00	4,35	3,63
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	288,46	288,46	288,46
Vestustà ed obsolescenza rispetto al subiet	1 %	600,00	522,00	436,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		60.000,00	52.200,00	43.600,00
Data [mesi]		340,00	139,20	232,53
Prezzo unitario		7.416,35	19.820,19	31.935,58
Vestustà ed obsolescenza rispetto al subiet		-7.200,00	-7.308,00	-13.080,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>60.556,35</b>	<b>64.851,39</b>	<b>62.688,11</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **62.698,62**

Divergenza: 6,62% < 7%

L'immobile si presenta in pessimo stato manutentivo e dichiaratamente inagibile dal Comune di Posina VI.



La vendibilità si ritiene scarsa.

Al fine di rendere comparabili i dati assunti rispetto al *subjet*, si calcolano i costi preventivi di un eventuale ripristino "economico" - non una vera e propria "ristrutturazione" - i quali saranno detratti dal valore medio sopra indicato di circa € 62.700,00 in modo da ottenere, per differenza, il più probabile valore di mercato attuale.

Ferme restando le strutture portanti verticali ed orizzontali:

- Sistemazione della copertura (fredda) con tavolato sottocoppo, guaina impermeabilizzazione, coppi e lattonerie: circa 109,00 mq x € 85,00/mq = circa € 9.265,00;
- Rifacimento tavolato di calpestio piano soffitta, barriera al vapore e pacchetto coibente termico: circa 83,00 mq x € 50,00/mq = circa € 4.150,00;
- Rifacimento tavolato di calpestio piano primo: circa 82,00 mq x € 15,00/mq = circa € 1.230,00;
- Sostituzione infissi esterni completi di scuri: n. 16 fori x € 1.250,00 cad. - 50% (bonus infissi) = circa € 10.000,00;
- Ripristino impianti elettrico-idrico: € 5.000,00.

**Somma delle opere minime di ripristino: € 29.645,00 arrotondata a € 29.699,72.**

Riguardo le forme di pubblicità, si indica il sito Internet di Astalegale.net. e pubblicazione per estratto su il "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 233,71 x 268,28 = **62.699,72**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Somma delle opere minime di ripristino: € 29.645,00 arrotondato a € 29.699,72.	-29.699,72

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 33.000,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 33.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

*Allegato O - Dati utilizzati per la stima*

*Allegato P - Tabella 1 – Deprezzamento per vetustà fisica*

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Schio, conservatoria dei registri immobiliari di Schio, ufficio tecnico di Posina, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare Camera Commercio di Vicenza, ed inoltre: Atti di compravendita e computo dei costi preventivi di un eventuale ripristino "economico".



## 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 affiancata da cielo a terra	233,71	0,00	33.000,00	33.000,00
				<b>33.000,00 €</b>	<b>33.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.500,00**

**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): **€. 4.875,00**

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: **€. 25,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.600,00**

data 15/02/2024

il tecnico incaricato  
geometra Riccardo Zonta

