

# TRIBUNALE DI VICENZA

## REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

**R.G.E. 464/2012**

**Giudice: P. Cazzola**

### **ELABORATO PERITALE**

del 03/11/2015

*Tecnico incaricato: Dott. Arch. Emanuela Sbrissa  
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Padova al N. 1780  
iscritto all'Albo del Tribunale di Padova al N. 2479  
CF: SBRMNL71M44C743N  
con studio in Bassano Del Grappa (VI) Largo Parolini, 79  
telefono: 0424524593  
fax: 0424231631  
email: emanuela.sbrissa@giupi.it  
email (pec): emanuela.sbrissa@archiworldpec.it*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa



**LOTTO 1**

BENI IN VELO D'ASTICO

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Velo D'astico Via Meneghetti 19, frazione Meneghetti:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di villetta a schiera centrale, della superficie commerciale di **197,44** Mq.

Porzione centrale di abitazione su fabbricato in linea di vecchia edificazione (ante 1967), di quattro piani fuori terra con diritto a corte comune (mapp. 217).

Inizio ristrutturazione anno 2006 - lavori in corso e non terminati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2,35/2,30/2,50.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 212 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 320,46 Euro, indirizzo catastale: Via Meneghetti snc, piano: T-1-2-3, intestato

Coerenze: N.E.S.O.: mapp. 209, mapp. 213, mapp. 217 e mapp. 655

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 197,44</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 93.296,80</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 79.302,28</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€ 78.802,28</b>
- Data della valutazione:	<b>03/11/2015</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento della redazione della presente relazione l'u.i.u. pignorata non risultava abitabile perchè oggetto di lavori di ristrutturazione non ancora terminati.

**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 e spese della procedura:**

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
  - ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/02/2006 a firma di Notaio G. Gallo ai nn.



117031/5942 di repertorio, iscritta il 07/03/2006 a Schio ai nn. 2967/609, a favore di

Concessione a garanzia di Mutuo.

Importo capitale: 144.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- pignoramento, stipulata il 10/07/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario Vicenza ai nn. 3906 di repertorio. trascritta il 14/09/2012 a Schio ai nn. 8108/6242. a favore  
derivante da

Verbale di Pignoramento immobili

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 insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'esecutato, \_\_\_\_\_ al momento non risulta reperibile ne' nel Comune di Velo D'Astico, dove è sito l'immobile pignorato, \_\_\_\_\_ dove aveva domicilio al momento dell'acquisto dell'abitazione.

**6.1. Attuale proprietario:**

- \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/02/2006), con atto stipulato il 09/02/2006 a firma di Notaio G. Gallo ai nn. 117030/5941 di repertorio, trascritto il 07/03/2006 a Schio ai nn. 2966/1972, in forza di atto di compravendita

**6.2. Precedenti proprietari:**

- \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/1979 fino al 09/02/2006), con atto stipulato il 19/06/1979 a firma di Notaio A. Bonato ai nn. 63605 di repertorio, trascritto il 06/07/1979 a Schio ai nn. 3760/3151, in forza di atto di compravendita

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

**7.1. Pratiche edilizie:**

- D.I.A. non onerosa **N. 404/06**, intestata \_\_\_\_\_, per lavori di Manutenzione straordinaria, sostituzione parziale di solai e pavimenti, sostituzione parziale dell'orditura del coperto con posa di nuovi solai e delle tegole, presentata il 16/02/2006 con il n. 1240 di protocollo.  
Al momento del sopralluogo i lavori erano iniziati (sostituzione parziale di alcuni solai, sistemazione del tetto) ma non terminati per abbandono dell'immobile da parte dell'esecutato.

**7.2. Situazione urbanistica:**

- PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 43 del 28.11.2012, l'immobile ricade in zona Z.T.O. A, sottozona A5. Norme tecniche di attuazione ed indici: Scheda di comparto n. 54. Il titolo è riferito solamente al mapp. 212-638

**8. GIUDIZI DI CONFORMITA':**



8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta **conforme**.  
Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano terra risulta esserci una parete divisoria tra ingresso e cucina non dichiarata nelle planimetrie catastali  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione della parete  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.  
Costi di regolarizzazione:
  - demolizione parete divisoria piano terraTempi necessari per la regolarizzazione: 2 gg  
Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica: **Nessuna difformità.**

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

BENI IN VELO D'ASTICO VIA MENEGHETTI 19, FRAZIONE MENEGHETTI  
**VILLETTA A SCHIERA CENTRALE**  
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **villetta a schiera centrale**, della superficie commerciale di **197,44** Mq.

Porzione centrale di abitazione su fabbricato in linea di vecchia edificazione (ante 1967), di quattro piani fuori terra con diritto a corte comune (mapp. 217).

Inizio ristrutturazione anno 2006 - lavori in corso e non terminati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2,35/2,30/2,50.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 212 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 320,46 Euro, indirizzo catastale: Via Meneghetti snc, piano: T-1-2-3, intestato

Coerenze: N.E.S.O.: mapp. 209, mapp. 213, mapp. 217 e mapp. 655

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi	- municipio	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- farmacie	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- negozi al dettaglio	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- scuola elementare	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- scuola per l'infanzia	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- ospedale	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
	- spazi verde	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Collegamenti	- autobus	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*Qualità e rating interno immobile:*



- livello di piano:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- luminosità:	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆
- panoramicità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	molto scarso	★★★★★☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	molto scarso	★★★★★☆☆☆☆☆
- servizi:	molto scarso	★★★★★☆☆☆☆☆

*Descrizione dettagliata:*

Porzione centrale di abitazione posta su fabbricato in linea di vecchia costruzione posta su contrada a Nord-Ovest del centro Comunale di Velo d'Astico.

L'abitazione è in stato di abbandono e al momento non abitabile perchè l'esecutato ha iniziato i lavori di ristrutturazione dell'edificio ad oggi però abbandonati e non terminati.

L'immobile risulta così sviluppato:

- piano terra: ingresso, cucina, ripostiglio e cantina;
- piano primo: due camere, corridoio di distribuzione, bagno finestrato;
- piano secondo: due camere, corridoio di distribuzione, due ripostigli finestrati;
- piano terzo: soffitta.

Esternamente l'abitazione ha diritto alla corte comune individuata nel mapp. 217.

Lo stato di manutenzione interno ed esterno è scarso.

Risulta che il tetto internamente è stato rifatto recentemente, così come i solai del piano primo e secondo.

La scala di legno d'accesso al piano terzo/soffitta non è in sicurezza.

Mancano i pavimenti di alcune stanze del piano primo e secondo (dove è stato rifatto il solaio).

Gli impianti non sono funzionanti.

Il bagno è completo di sanitari e vasca.

- delle componenti edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno scarso ★★★★★☆☆☆☆☆

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto al di sotto della media ★★★★★☆☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pietrame scarso ★★★★★☆☆☆☆☆

*portone di ingresso:* doppia anta a battente realizzato in legno e vetro scarso ★★★★★☆☆☆☆☆

*infissi interni:* doppia anta a battente realizzati in legno . vetro semplice scarso ★★★★★☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in palladiana. al piano terra scarso ★★★★★☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica. bagno scarso ★★★★★☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in nessuno. al piano primo e secondo sono stati rifatti i solai e non vi è la pavimentazione molto scarso ★★★★★☆☆☆☆☆

- degli impianti:

*elettrico:* sottotraccia. non era funzionante scarso ★★★★★☆☆☆☆☆

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile scarso ★★★★★☆☆☆☆☆

*termico:* assente ★★★★★☆☆☆☆☆



- delle strutture:

*copertura*: a falde costruita in legno. l'orditura del tetto è stata rifatta di recente

buono 

*scale interne*: a rampa unica realizzate in legno. le scale che portano dal piano 2° alla soffitta non sono in sicurezza

scarso 

*solai*: legno. risultano rifatti recentemente i solai del piano primo e secondo

nella media 

*strutture verticali*: costruite in muratura

nella media 

*Consistenza*:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

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

- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
piano terra	59,52	x 100 %	= 59,52
piano 1°	48,97	x 100 %	= 48,97
piano 2°	60,43	x 100 %	= 60,43
soffitta	57,04	x 50 %	= 28,52
<b>Totale:</b>	<b>225,96</b>		<b>197,44</b>

*Valore di mercato*:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero*:

Valore superficie principale: 197,44 x 470,00 = **92.796,80**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **92.796,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **92.796,80**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, ossia per confronto diretto con immobili simili a quello in oggetto, presenti nella zona e con riferimento al mercato immobiliare locale in condizioni ordinarie (1/1 di proprietà).

La determinazione del "più probabile valore di mercato" dell'immobile terrà conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali possono essere l'età, la sua posizione rispetto ai centri abitati, lo stato di conservazione e manutenzione generale, i livelli di finitura, servitù attive e passive, la presenza di area scoperta esclusiva e la qualità dell'ambiente circostante, la posizione rispetto alle principali vie di comunicazione, la vicinanza ai servizi di pubblica utilità oltre ad ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire nella stima e considerata in un contesto ordinario.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Schio, conservatoria dei registri immobiliari di Schio, ufficio tecnico di Velo d'Astico, osservatori del mercato immobiliare Borsa Immobiliare Vicenza; OMI, ed inoltre: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); [www.casa.it](http://www.casa.it); [www.retecasa.it](http://www.retecasa.it)

**Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	197,44	0,00	92.796,80	92.796,80

-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: € **93.296,80**

**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): € **13.994,52**  
-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: € **79.302,28**



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Velo D'astico Via Meneghetti snc, frazione Meneghetti:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **rustico**, della superficie commerciale di **46,23** Mq.

Magazzino in stato di abbandono e da ristrutturare su edificio in linea di vecchia costruzione.

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

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 638 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 43 mq, rendita 39,97 Euro, indirizzo catastale: Via Meneghetti snc, piano: T-1, intestato

Coerenze: N.E.S.O.: mapp. 224, mapp. 227, strada, mapp. 654

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 46,23</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.557,50</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 9.823,88</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€ 9.823,88</b>
- Data della valutazione:	<b>03/11/2015</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile al momento del sopralluogo risulta in stato di abbandono.

**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 e spese della procedura:**

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/02/2006 a firma di Notaio G. Gallo ai nn. 117031/5942 di repertorio, iscritta il 07/03/2006 a Schio ai nn. 2967/609, a favore di , derivante da

Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo capitale: 144.000,00





4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- pignoramento, stipulata il 10/07/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario Vicenza ai nn. 3906 di repertorio, trascritta il 14/09/2012 a Schio ai nn. 8108/6242, a favore \_\_\_\_\_, derivante da  
Verbale di Pignoramento Immobili

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 insolute alla data della perizia:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. Attuale proprietario:**

- \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/02/2006), con atto stipulato il 09/02/2006 a firma di Notaio G. Gallo ai nn. 117030/5941 di repertorio, trascritto il 07/03/2006 a Schio ai nn. 2966/1972, in forza di atto di compravendita

**6.2. Precedenti proprietari:**

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/1979 fino al 09/02/2006), con atto stipulato il 19/06/1979 a firma di Notaio A. Bonato ai nn. 63605 di repertorio, trascritto il 06/07/1979 a Schio ai nn. 3760/3151, in forza di atto di compravendita

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

Non risulta nessuna pratica edilizia relativa all'immobile in esame.

**7.1. Pratiche edilizie: Nessuna**

**7.2. Situazione urbanistica:**

- PI - piano degli interventi vigente l'immobile ricade in zona Z.T.O. A - sottozona A5. Norme tecniche di attuazione ed indici: Scheda di Comparto n. 54

**8. GIUDIZI DI CONFORMITA':**

8.1. *Conformità edilizia:*

- L'immobile risulta **conforme**.  
Criticità: **nessuna**

8.2. *Conformità catastale:*

- L'immobile risulta **conforme**.  
Criticità: **nessuna**

8.3. *Conformità urbanistica:*

- L'immobile risulta **conforme**.  
Criticità: **nessuna**

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*



8.5. Altre conformità:

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

BENI IN VELO D'ASTICO VIA MENEGHETTI SNC, FRAZIONE MENEGHETTI  
**RUSTICO**  
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **rustico**, della superficie commerciale di **46,23** Mq.

Magazzino in stato di abbandono e da ristrutturare su edificio in linea di vecchia costruzione.

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

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 638 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 43 mq, rendita 39,97 Euro, indirizzo catastale: Via Meneghetti snc, piano: T-1, intestato a

Coerenze: N.E.S.O.: mapp. 224, mapp. 227, strada, mapp. 654

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi	- municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- spazi verde	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Collegamenti	- autobus distante 1 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*Descrizione dettagliata:*

Magazzino su edificio in linea, di vecchia costruzione, in stato di abbandono posto su nucleo abitativo rurale sito a Nord-Ovest del centro Comunale di Velo d'Astico, in Contrada Meneghetti.

L'uiu ha accesso pedonale esclusivo su Via Meneghetti e si sviluppa su due piani, al piano terra si trova un locale di deposito così come al piano primo. Non risultano scale d'accesso al piano primo.

Lo stato di manutenzione è pessimo, non è stata riscontrata la presenza di impianti.



- delle componenti edilizie:			
<i>infissi esterni</i> : non esistenti			★★★★★★★★★★★★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno	pessimo		★★★★★★★★★★★★★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in nessuna	pessimo		★★★★★★★★★★★★★
<i>protezioni infissi esterni</i> : inferriate realizzate in ferro	scarso		★★★★★★★★★★★☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in non rilevabile			★★★★★★★★★★★★
- delle strutture:			
<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	pessimo		★★★★★★★★★★★★★
<i>solai</i> : legno	pessimo		★★★★★★★★★★★★★
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura e pietrame	pessimo		★★★★★★★★★★★★★

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
piano terra	22,50	x 100 %	= 22,50
piano primo	23,73	x 100 %	= 23,73
<b>Totale:</b>	<b>46,23</b>		<b>46,23</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore superficie principale: 46,23 x 250,00 = **11.557,50**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **11.557,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **11.557,50**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, ossia per confronto diretto con immobili simili a quello in oggetto, presenti nella zona e con riferimento al mercato immobiliare locale in condizioni ordinarie (1/1 di proprietà).

La determinazione del "più probabile valore di mercato" dell'immobile terrà conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali possono essere l'età, la sua posizione rispetto ai centri abitati, lo stato di conservazione e manutenzione generale, i livelli di finitura, servitù attive e passive, la presenza di area scoperta esclusiva e la qualità dell'ambiente circostante, la posizione rispetto alle principali vie di comunicazione, la vicinanza ai servizi di pubblica utilità oltre ad ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire nella stima e considerata in un contesto ordinario.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Schio, conservatoria dei registri immobiliari di Schio, ufficio tecnico di Velo D'Astico, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio, Borsa immobiliare Vicenza, ed inoltre: agenzie immobiliari on-line



**Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	46,23	0,00	11.557,50	11.557,50

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **0,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **11.557,50**

**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): € **1.733,63**  
-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: € **9.823,88**



**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Velo D'astico Via Meneghetti, frazione Meneghetti:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **151,00 Mq.**  
Terreno in leggero declivio.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe PRATO classe 4, superficie 151, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,43 € intestato , derivante da impianto meccanografico del 31.07.1974

Coerenze: N.E.S.O: mapp. 227, mapp. 638, mapp. 654, altro foglio, mapp. 224

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia declivio, i seguenti sistemi irrigui: prato, le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 151,00</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 785,20</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 667,42</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€ 667,42</b>
- Data della valutazione:	<b>03/11/2015</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

**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 e spese della procedura:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/02/2006 a firma di Notaio G. Gallo ai nn. 117031/5942 di repertorio, iscritta il 07/03/2006 a Schio ai nn. 2967/609, a favore di , derivante da

Concessione a garanzia di Mutuo.

Importo capitale: 144.00,00



4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- pignoramento, stipulata il 10/07/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario Vicenza ai nn. 3906 di repertorio, trascritta il 14/09/2012 a Schio ai nn. 8108/6242, a favore  
erivante da

Verbale di pignoramento immobili

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 insolute alla data della perizia: € 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. Attuale proprietario:**

- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/02/2006), con atto stipulato il 09/02/2006 a firma di Notaio G. Gallo ai nn. 117030/5941 di repertorio, trascritto il 07/03/2006 a Schio ai nn. 2966/1972, in forza di atto di compravendita

**6.2. Precedenti proprietari:**

- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/1979 fino al 09/02/2006), con atto stipulato il 19/06/1979 a firma di Notaio A. Bonato ai nn. 63605 di repertorio, trascritto il 06/07/1979 a Schio ai nn. 3760/3151, in forza di atto di compravendita

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

**7.1. Pratiche edilizie: Nessuna**

**7.2. Situazione urbanistica:**

- PI - piano degli interventi adottato l'immobile ricade in zona ZTO : E, sottozona E2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Con porzione ricadente in area con vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04-Aree Boscate (art. 142, comma 1 lettera g). Vincolo di destinazione forestale L.R. 52/78 art. 15. L'edificazione in zona agricola è regolata dalla L.R. 11/2004 e succ. modifiche ed integrazioni.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITA':**

8.1. *Conformità edilizia: Nessuna difformità.*

8.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità.*

8.3. *Conformità urbanistica:*

- L'immobile risulta **conforme**.  
Criticità: **nessuna**

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

BENI IN VELO D'ASTICO VIA MENEGHETTI, FRAZIONE MENEGHETTI  
**TERRENO AGRICOLO**  
di cui al punto A



Piena proprietà per la quota di 1/1 commerciale di **151,00** Mq.  
Terreno in leggero declivio.

di **terreno agricolo**, della superficie

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe PRATO classe 4, superficie 151, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,43 € intestato derivante da impianto meccanografico del 31.07.1974

Coerenze: N.E.S.O: mapp. 227, mapp. 638, mapp. 654, altro foglio, mapp. 224

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia declivio, i seguenti sistemi irrigui: prato, le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi	- spazi verde	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
	- municipio	mediocre	★★★★☆☆☆☆☆☆
	- negozi al dettaglio	mediocre	★★★★☆☆☆☆☆☆

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- esposizione:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
- panoramicità:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

*Descrizione dettagliata:*

Terreno in leggero declivio con lato verso Nord-Est in aderenza al rustico individuato nel Lotto 2 (mapp. 638).

Il terreno ha forma regolare rettangolare ed attualmente è coltivato a prato.

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
terreno mapp. 226	151,00	x 100 %	= 151,00
<b>Totale:</b>	<b>151,00</b>		<b>151,00</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore superficie principale:	151,00	x	5,20	=	<b>785,20</b>
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):				€	<b>785,20</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):				€	<b>785,20</b>



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, ossia per confronto diretto con immobili simili a quello in oggetto, presenti nella zona e con riferimento al mercato immobiliare locale in condizioni ordinarie (1/1 di proprietà).

La determinazione del "più probabile valore di mercato" del terreno terrà conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali possono essere la sua posizione rispetto ai centri abitati, le servitù attive e passive, la qualità dell'ambiente circostante, la posizione rispetto alle principali vie di comunicazione, la vicinanza ai centri abitati e ai servizi di pubblica utilità oltre ad ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire nella stima e considerata in un contesto ordinario.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Schio, conservatoria dei registri immobiliari di Schio, ufficio tecnico di Velo d'Astico, osservatori del mercato immobiliare OMI, Agenzia del Territorio, Valori agricoli medi provincia Vicenza, ed inoltre: agenzie immobiliari on-line

### Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	151,00	0,00	785,20	785,20

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 785,20

### Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

-Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): € 117,78  
-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: € 667,42

data 03/11/2015

il tecnico incaricato  
Emanuela Sbrissa

