



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 271/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

CUSTODE:

I.V.G. di Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Oscar Brunello**

CF:BRNSCR68E05L840B

con studio in BRENDOLO (VI) Piazza del Mercato 19

telefono: 0444601112

fax: 04441830620

email: oscar.brunello@gmail.com

PEC: oscar.brunello@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 271/2023

# LOTTO 1

## SCHEDA SINTETICA ED INDICE

**Procedura Es.Imm. n. 271/2023 R.G.**

**Giudice:** dott.ssa Maria Antonietta Rosato

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 17/01/2025

**Esperto:** arch. Oscar Brunello

**Diritto pignorato** (pag.4): Proprietà per la quota di 1/1 di abitazione e autorimessa e per la quota di 1/2 di vialetto pedonale esterno.

**Tipologia bene** (pag.4): Appartamento con autorimessa in altro fabbricato

**Ubicazione** (pag.4): Isola Vicentina (Vi), Via Roma n.29

**Dati Catastali attuali** (pag.5): Comune di Isola Vicentina (Vi)

Catasto Fabbricati

Foglio 18 Mappale 407 Sub. 4 graffato al Mappale 410 Sub. 4, cat. A/3, cl. 3°, cons. 3,5 vani, rendita 189,80 €

Foglio 18 Mappale 1527, cat. C/6, cl. 1°, cons. 43 mq, rendita 42,19 €

Foglio 18 Mappale 407 Sub. 6, cat. F/1, cons. 9 mq

Foglio 18 Mappale 410 Sub. 5, cat. F/1, cons. 7 mq

**Stato** (pag.19): Sufficiente

**Situazione urbanistico/edilizia** (pag.13): Non conforme ma sanabile con pratica edilizia e opere di ripristino, costo regolarizzazione pari a 6.500,00 € circa

**Valore di mercato OMV** (pag.22): 85.988,73 €

**Date/valori comparabili reperiti** (pag.21): Comp.A 2022 (955,88 €/mq), Comp.B 2020 (893,94 €/mq), Comp.C 2022 (912,70 €/mq)

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (pag.): Nessuna aggiudicazione precedente di beni simili con le stesse caratteristiche

**Valore di vendita forzata proposto** (pag.23): 73.090,00 €

**Valore mutuo** (pag.): /

**Vendibilità/appetibilità** (pag.19): Discreta

**Possibili interessati** (pag.): Attualmente non vi sono richieste.

**Iniziative di vendita** (pag.): [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), riviste del settore

**Occupazione** (pag.7): Al momento del sopralluogo l'immobile era libero da persone

**Titolo di occupazione** (pag.): /

**Osservazioni** (pag.): /

**Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore:**

*L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.*

*Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.*

*Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari. Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.*

*Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.*

*L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.*

*In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.*

*Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo*

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 271/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento con autorimessa** a ISOLA VICENTINA (VI) in VIA ROMA 29, frazione CASTELNOVO, della superficie commerciale di **102,80** mq circa.

Il presente Lotto, sito nella frazione di Castelnuovo del Comune di Isola Vicentina (Vi) in Via Roma n.29, è composto dalla piena proprietà per 1/1 di un appartamento al piano primo, libero su tre lati, all'interno di una palazzina avente tre piani fuori terra e suddivisa in tre abitazioni distinte. La stessa è situata nella zona centrale di Castelnuovo, comoda ai servizi presenti in zona, e confina direttamente con la strada pubblica di Via Roma. Da detta Via Roma è possibile accedere al vano scale comune (Fig. 18 Mappale 407 Sub. 10) attraverso un vialetto pedonale esterno intestato per la quota di 1/2 di piena proprietà al soggetto esecutato ed 1/2 di piena proprietà a terzi (Fig. 18 Mappale 410 Sub. 5 e Mappale 407 Sub. 6).

Dal citato vano scale ad uso comune (Fig. 18 Mappale 407 Sub. 10) si raggiunge l'appartamento al piano primo oggetto di stima. Lo stesso, avente una superficie lorda totale di 79,00 mq circa e con gli affacci rivolti ad est e sud, è composto da un corridoio/ingresso (12,50 mq circa), una cucina (10,00 mq circa), un soggiorno (14,000 mq circa) con un piccolo poggio (0,50 mq), un bagno finestrato con vasca (5,50 mq circa), una camera da letto (10,50 mq circa) ed un ripostiglio (6,00 mq circa). Si precisa che questi ultimi due locali sono stati ricavati dalla divisione della camera da letto originaria di 17,00 mq circa; tale divisione è avvenuta senza alcun titolo edilizio e, avendo privato l'abitazione di una camera da letto con una superficie minima di 14,00 mq (prevista dalle norme tecniche), non è consentita la sua sanatoria. Si prevede pertanto la demolizione di tale muro divisorio ripristinando la camera da letto originaria di 17,00 mq circa.

Prospiciente il locale cucina, si trova anche un secondo poggio (1,50 mq circa) ma lo stesso risulta non comodamente accessibile in quanto l'unica apertura che vi si affaccia è una normale finestra. Pertanto, per utilizzarlo, sarà necessario oltrepassare la finestra esistente con una piccola scala o presentare un progetto edilizio in Comune per trasformare detta finestra in una porta. Inoltre, tale balconcino risulta avere una superficie inferiore rispetto quella approvata. Infatti, da controlli di massima, è emerso che la parete divisoria che delimita la porzione di balcone di proprietà con quella di soggetti terzi sia stata realizzata non in confine ma a discapito dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà pertanto contattare il proprietario confinante per regolarizzare il confine che delimita le porzioni di proprietà del balcone, come da progetto approvato.

L'immobile, edificato originariamente in data antecedente il 1967, presenta strutture miste in pietra e laterizio, pavimenti in piastrelle, solai in laterocemento ed il bagno, dotato di vasca, presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni, dotati di avvolgibili in plastica, sono in legno con vetro singolo. Quest'ultimi si presentano in condizioni sufficienti ma, non essendo stata fatta una manutenzione regolare negli anni e non avendo delle prestazioni termo-acustiche elevate, se ne consiglia la loro sostituzione.

Nonostante sia evidente la vetustà di alcuni elementi di finitura e si riscontri una manutenzione ordinaria non regolare ed alcuni punti localizzati di umidità, l'abitazione si presenta in condizioni generali sufficienti e, al momento di sopralluogo, non presentava particolari criticità. E' comunque necessaria una manutenzione ordinaria e/o straordinaria per riqualificare l'immobile che interessi il bagno, i serramenti, gli impianti (idrico, elettrico e termico) e le finiture in genere.

Al momento del sopralluogo l'appartamento era in gran parte vuoto; erano presenti solamente alcuni elementi della cucina, una stufa a legna (non dichiarata e priva del certificato di conformità) ed alcuni altri piccoli complementi d'arredo.

Oltre la suddetta abitazione, il Lotto comprende anche la piena proprietà per 1/1 di un altro immobile ad uso autorimessa e deposito. Tale immobile, affiancato su due lati, è costituito da un fabbricato staccato dall'abitazione principale, è sito a nord di quest'ultima e, per raggiungerlo, è necessario attraversare aree di altre proprietà. Infatti, si evidenzia che detto fabbricato accessorio è intercluso e l'unico modo per accedervi dalla strada pubblica Via Roma è quello di utilizzare un percorso carrabile che insiste su varie particelle di altre proprietà, o loro porzioni (Fig. 18 Mappali 415, 1532, 1529 e 1388), oltre che aprire un cancello posto tra il Mapp. 1529 e 1388 e custodito da terzi. E' necessario contattare il relativo proprietario per le chiavi di apertura. Dalle ricerche effettuate, su tali Mappali di proprietà terza non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio a favore del fabbricato oggetto della presente procedura immobiliare (Mappale 1527).

Il fabbricato, avente una superficie coperta lorda totale di 35,50 mq circa, si sviluppa su due piani fuori ed è composto, al piano terra, da un unico locale ad uso autorimessa (30,00 mq circa) con una piccola area esterna antistante il portone d'accesso mentre al piano primo, raggiungibile con scala metallica interna, si trova un vano soppalco ad uso deposito (14,50 mq circa) con affaccio aperto sul piano terra. La pavimentazione del piano terra è in calcestruzzo grezzo, senza piastrelle, mentre quello del soppalco è in assi di legno. La struttura della copertura è in legno con travi a vista e sono presenti due lucernari. La facciata principale, adatta per l'installazione di un portone, è formata da pannelli prefabbricati di tamponamento e vecchie ante in legno logore e vetuste. In generale, al momento del sopralluogo, tale immobile si presentava in condizioni sufficienti, non mostrava particolari criticità e, a parte l'assenza di una pavimentazione di finitura ed il portone da sostituire, non necessitava di interventi di natura urgente. In fase di sopralluogo, al suo interno erano presenti molteplici oggetti e complementi d'arredo di vario genere e materiale.

Identificazione catastale:

- **Foglio 18 Mappale 407 Sub. 4 graffato al Foglio 18 Mappale 410 Sub. 4** (catasto fabbricati) ABITAZIONE

categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale VIA ROMA n. 29, piano 1

intestato a

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (proprietà per 1/1)

derivante da VARIAZIONE del 30/01/1978, in atti dal 15/04/1996 (CLASSAMENTO n. 14/1978)

Coerenze:

in senso N.E.S.O. del Mapp. 407: Mapp.li 245, 415, 410, 287

in senso N.E.S.O. del Mapp. 410: Mapp.li 407, 415, strada, 287

- Al Catasto Terreni, l'attuale Mappale 407 ("Ente Urbano" di 150 mq) deriva dal Mappale 407 ("Fabb Rurale" di 150 mq) a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/01/1978 Pratica n. VI0224510 in atti dal 09/09/2004 PER COLLEGAMENTO NCEU (n. 14.1/1978). Il Mappale 407 ("Fabb Rurale" di 150 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Si evidenzia che nella visura catastale risulta il Mappale 407 ha diritto alla corte comune identificata con il Mappale 415.

- Al Catasto Terreni, l'attuale Mappale 410 ("Ente Urbano" di 80 mq) deriva dal Mappale 410 ("Fabb Rurale" di 80 mq) a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/01/1978 Pratica n. VI0224510 in atti dal 09/09/2004 PER COLLEGAMENTO NCEU (n. 14.1/1978). Il Mappale 410 ("Fabb Rurale" di 80 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

- Al Catasto Fabbricati, l'attuale Mappale 407 Sub. 4 graffato al Mappale 410 Sub. 4 deriva dal Mappale 407 Sub. 2 graffato al Mappale 410 Sub. 2 a seguito di VARIAZIONE del 05/03/2008 Pratica n. VI0082168, in atti dal 05/03/2008, per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI

SPAZI INTERNI (n. 3669.1/2008) e successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2009 Pratica n. VI0071538, in atti dal 05/03/2009, per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3909.1/2009). Il Mappale 407 Sub. 2 graffato al Mappale 410 Sub. 2 era stato in origine censito con VARIAZIONE del 30/01/1978, in atti dal 15/04/1996, per CLASSAMENTO (n. 14/1978) e successiva Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

*Si precisa che catastalmente il soggetto esecutato risulta pieno proprietario del bene per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.*

• **Foglio 18 Mappale 1527** (catasto fabbricati) GARAGE

categoria C/6, classe 1, consistenza 43 mq, rendita 42,19 Euro, indirizzo catastale VIA ROMA n. 29, piano T-1

intestato a

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (proprietà per 1/1)

derivante da COSTITUZIONE del 14/02/2008 Pratica n. VI0055262, in atti dal 14/02/2008 (n. 868.1/2008)

Coerenze:

in senso N.E.S.O. del Mapp. 1527: Mapp.li 1388, 245, 1411

- Al Catasto Terreni, l'attuale Mappale 1527 ("Ente Urbano" di 100 mq) deriva dal Mappale 413 ("Prato Arbor" di 100 mq) a seguito di Tipo Mappale del 26/11/2007 Pratica n. VI0460849, in atti dal 26/11/2007 (n. 460849.1/2007). Il Mappale 413 ("Prato Arbor" di 100 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

- Al Catasto Fabbricati, l'attuale Mappale 1527 è stato in origine censito con COSTITUZIONE del 14/02/2008 Pratica n. VI0055262, in atti dal 14/02/2008 (n. 868.1/2008) e successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/2009 Pratica n. VI0048102, in atti dal 14/02/2009 (n. 2603.1/2009).

*Si precisa che catastalmente il soggetto esecutato risulta pieno proprietario del bene per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.*

• **Foglio 18 Mappale 407 Sub. 6** (catasto fabbricati) AREA URBANA

categoria F/1, consistenza 9 mq, indirizzo catastale VIA ROMA n. 29, piano T

intestato a

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (proprietà per 1/6 + 2/6)

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (proprietà per 1/6 + 2/6)

derivante da Pratica n. VI0082189, in atti dal 05/03/2008, per DIVISIONE BCNC (n. 1283.1/2008)

Coerenze:

in senso N.E.S.O. del Mapp. 407: Mapp.li 245, 415, 410, 287

- Al Catasto Terreni, l'attuale Mappale 407 ("Ente Urbano" di 150 mq) deriva dal Mappale 407 ("Fabb Rurale" di 150 mq) a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/01/1978 Pratica n. VI0224510 in atti dal 09/09/2004 PER COLLEGAMENTO NCEU (n. 14.1/1978). Il Mappale 407 ("Fabb Rurale" di 150 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Si evidenzia che nella visura catastale risulta il Mappale 407 ha diritto alla corte comune identificata con il Mappale 415.

- Al Catasto Fabbricati, l'attuale Mappale 407 Sub. 6 è stato costituito con Pratica n. VI0082189, in atti dal 05/03/2008 per DIVISIONE BCNC (n. 1283.1/2008).

Si evidenzia che trattasi di area ad uso comune (vialetto pedonale esterno) e in origine, prima della sua costituzione nel 2008 con il Sub. 6 del Mappale 407, la stessa era rappresentata nella vecchia planimetria dell'ex Mappale 407 Sub. 2 graffato al Mappale 410 Sub. 2 (scheda 15/78).

*Si precisa che catastalmente il soggetto esecutato risulta pieno proprietario del bene per la quota di*

*1/6 in regime di separazione dei beni e per 2/6 con quote provvisorie da definirsi con atto legale.*

• **Foglio 18 Mappale 410 Sub. 5** (catasto fabbricati) AREA URBANA

categoria F/1, consistenza 7 mq, indirizzo catastale VIA ROMA n. 29, piano T  
intestato a

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (proprietà per 1/6 + 2/6)

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (proprietà per 1/6 + 2/6)

derivante da Pratica n. VI0082194, in atti dal 05/03/2008, per DIVISIONE BCNC (n. 1284.1/2008)

Coerenze:

in senso N.E.S.O. del Mapp. 410: Mapp.li 407, 415, strada, 287

- Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 410 ("Ente Urbano" di 80 mq) deriva dal mapp. 410 ("Fabb Rurale" di 80 mq) a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/01/1978 Pratica n. VI0224510 in atti dal 09/09/2004 PER COLLEGAMENTO NCEU (n. 14.1/1978). Il mapp. 410 ("Fabb Rurale" di 80 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

- Al Catasto Fabbricati, l'attuale Mappale 410 Sub. 5 è stato costituito con Pratica n. VI0082194, in atti dal 05/03/2008, per DIVISIONE BCNC (n. 1284.1/2008).

Si evidenzia che trattasi di area ad uso comune (vialetto pedonale esterno) e in origine, prima della sua costituzione nel 2008 con il Sub. 5 del Mappale 410, la stessa era rappresentata nella vecchia planimetria dell'ex Mappale 407 Sub. 2 graffato al Mappale 410 Sub. 2 (scheda 15/78).

*Si precisa che catastalmente il soggetto esecutato risulta pieno proprietario del bene per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni e per 2/6 con quote provvisorie da definirsi con atto legale.*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>102,80 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>€. 85.988,73</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 73.090,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/12/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava 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:*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

### **• Ipoteca volontaria**

stipulata il 27/06/2008 a firma del notaio Giovanni Muraro ai nn. 39.685/10.828 Rep./Racc., iscritta il 15/07/2008 a Schio (Vi) ai nn. 7.468/1.416 R.G./R.P.

a favore di

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

contro

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

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 154.000,00 €

Importo capitale: 77.000,00 €

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

### **• Pignoramento**

stipulato il **31/10/2022** a firma di Tribunale di Vicenza al n. **5.520** di Rep., trascritto il 29/11/2022 a Schio (Vi) ai nn. 13.489/10.007 R.G./R.P.

a favore di

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

contro

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

derivante da Atto esecutivo o cautelare

*Il presente pignoramento grava per la quota di 1/1 di piena proprietà solamente sui beni censiti al Foglio 18 Mappale 407 Sub. 4 graffato al Foglio 18 Mappale 410 Sub. 4 (abitazione) e Foglio 18 Mappale 1527 (autorimessa).*

### **• Pignoramento**

stipulato il **28/07/2023** a firma di Tribunale di Vicenza al n. **3.452** di Rep., trascritto il 12/09/2023 a Schio (Vi) ai nn. 9.153/7.087 R.G./R.P.

a favore di

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

contro

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

derivante da Atto esecutivo o cautelare

*Il presente pignoramento grava per la quota di 1/1 di piena proprietà solamente sui beni censiti al Foglio 18 Mappale 407 Sub. 4 graffato al Foglio 18 Mappale 410 Sub. 4 (abitazione) e Foglio 18*



Mappale 1527 (autorimessa).

• **Pignoramento**

stipulato il **08/07/2024** a firma di Tribunale di Vicenza a n. **3.833** di Rep., trascritto il 05/08/2024 a Schio (Vi) ai nn. 8.002/6.287 R.G./R.P.

a favore di

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

contro

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da Atto esecutivo o cautelare.

*Il presente pignoramento grava per la quota di 1/2 di piena proprietà solamente sui beni censiti al Foglio 18 Mappale 407 Sub. 6 e Foglio 18 Mappale 410 Sub. 5 (vialetto pedonale esterno in comproprietà con terzi).*

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

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

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

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

in forza di Atto di Compravendita stipulato il 08/10/2002 a firma del notaio Giovanni Muraro ai nn. 18.210/2.206 Rep./Racc., trascritto il 16/10/2002 a Schio (Vi) ai nn. 10.858/7.752 R.G./R.P.

Con il presente Atto di Compravendita il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (soggetto esecutato) ha acquistato:

- la piena proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione censita al Foglio 18 Mappale 407 Sub. 2 graffato al Mappale 410 Sub. 2 (successivamente soppresso per originare anche l'attuale Mappale 407 Sub. 4 graffato al Mappale 410 Sub. 4);

- la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni, tra cui il vialetto pedonale esterno non ancora rappresentato con un proprio identificativo (successivamente censito con il Foglio 18 Mappale 407 Sub. 6 e Foglio 18 Mappale 410 Sub. 5);

- la piena proprietà per la quota di 1/2 di due terreni censiti al Foglio 18 Mappali 413 e 416 (successivamente soppressi per originare anche l'attuale autorimessa censita con il Mappale 1527).

Si precisa che successivamente, con Atto di Divisione nn. 39.684/10.827 Rep.Racc. del 27/06/2008 a firma del notaio Giovanni Muraro, trascritto a Schio (Vi) il 15/07/2008 ai nn. 7.463/5.164 R.G./R.P. e 7.467/5.168, il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (soggetto esecutato):

- ha rilevato anche la rimanente quota di 1/2 di piena proprietà dell'autorimessa censita al Foglio 18

Mappale 1527, diventandone quindi pieno proprietario per la quota di 1/1;  
- è divenuto pieno proprietario per la quota di 1/2 del vialetto pedonale esterno censito al Foglio 18 Mappale 407 Sub. 6 e Foglio 18 Mappale 410 Sub. 5.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

#### **D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) N. 91/2007**

intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne, presentata il 27/07/2007 con il n. 10.384 di protocollo.

Si precisa che il fabbricato è stato in origine edificato in data anteriore all'1 settembre 1967.

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

Ai sensi del Piano degli Interventi vigente (P.I.), delibera n.26 del 27/05/2021, l'immobile ricade in zona **A/40 DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO**.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **ART. 16 ZONA A DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO**

##### 1. Disposizioni generali

1.1 E' costituita dai nuclei antichi dei centri abitati. In questa zona gli interventi sono possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni seguenti, differenziate in relazione alle diverse categorie tipologiche alle quali appartengono gli edifici.

1.2 In queste zone il P.I. si attua per I.E.D., previa progettazione unitaria se ricadenti negli ambiti unitari di progetto riportati nelle tavole di Piano 1:1.000 e previo Piano di Recupero nelle zone dichiarate di degrado, in attuazione della specifica normativa relativa alle aree significative.

1.3 Le tavole 1:1.000 di progetto del P.I. indicano per ogni parte del territorio significativa agli effetti della composizione urbanistica ed edilizia gli interventi ammessi sulle aree, urbanizzate e non, sugli edifici, sulle infrastrutture ed attrezzature, attraverso simbologie alle quali corrispondono modalità, tipi, caratteri espressi nei vari paragrafi e negli articoli specifici.

1.4 Per l'ambito riportato nelle tavole di Piano (area municipio), la trasformazione edilizia è subordinata alla predisposizione di un PUA unitario con previsioni planivolumetriche, nel rispetto delle seguenti prescrizioni come evidenziate nelle planimetrie allegate (alla fine delle presenti norme: demolizioni – prescrizioni progettuali – esemplificazioni progettuali):

- Volumetria massima realizzabile: è quella indicata per ciascun corpo di fabbrica (1 – 2), ed è comprensiva del volume esistente;

- Altezza massima: è quella indicata per ciascun corpo di fabbrica, ove un piano ha l'altezza prevista dal R.E. e "st" corrisponde ad un sottotetto abitabile;

- Limite di massimo ingombro: indica il limite di massimo ingombro all'interno del quale va collocata la volumetria massima realizzabile, con possibili scostamenti non superiori al 10%.

1.5 Salvo le destinazioni d'uso e i limiti di edificazione e utilizzazione stabiliti nelle tavole di piano, sono ammesse le destinazioni d'uso della zona residenziale e comunque compatibili con i caratteri e i valori degli immobili tra quelle elencate all'art. 13.

1.6 Allo scopo di dotare le abitazioni esistenti delle autorimesse o di altri vani accessori mancanti, sono inoltre consentiti, mediante progettazione unitaria estesa all'intera unità minima d'intervento,

con specifico piano di recupero o permesso di costruire convenzionato, ampliamenti fino a 50 mc per alloggio, fatte salve le distanze previste dal Codice Civile.

1.7 In tutte le Unità Edilizie sono consentiti locali con altezza utile, superfici minime, rapporti di illuminazione e altezze del piano di calpestio dal piano di campagna, inferiori a quelli stabiliti dal Regolamento Edilizio.

1.8 Per gli spazi scoperti, interni alle Unità Edilizie, deve essere garantita la salvaguardia e il recupero degli elementi di valore culturale, artistico, naturalistico o di particolare interesse anche per le tecniche costruttive usate.

1.9 E' sempre ammesso ricavare gli spazi a parcheggio in caso di interventi di ristrutturazione edilizia sulle aree scoperte di pertinenza dell'unità edilizia. In caso di ampliamento o di cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante del fabbricato, dovranno essere reperiti, anche se interrati, gli spazi a parcheggio pubblico quale standard primario e privato previsti dalle L. 122/89: qualora ciò non fosse possibile, i relativi spazi dovranno essere monetizzati.

## 2. Analisi filologica

2.1 Nel caso l'immobile presenti dei gradi di protezione non corrispondenti alle reali condizioni e pregio architettonico dell'immobile, la Giunta Comunale può procedere ad una riattribuzione rispetto a quelli risultanti dal P.I previa presentazione di un progetto basato sull'analisi filologica di tutti gli immobili esistenti nell'Unità Edilizia. Il progetto può riguardare anche parte degli immobili compresi nell'Unità Edilizia, ma deve essere riferito all'analisi dell'intera unità minima d'intervento.

2.2 L'analisi filologica contiene:

- l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
- lo stato di fatto degli edifici, mediante il rilievo quotato, la descrizione delle destinazioni d'uso e delle condizioni statiche ed igieniche, le informazioni sui materiali e sulle tecniche usate nella costruzione;
- lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo del suolo e delle alberature, con specificazione delle specie arboree, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
- ogni altro documento necessario per descrivere i caratteri storici e architettonici degli immobili interessati.

2.3 Le definizioni e l'approfondimento dei temi di indagine sarà valutata dal progettista in relazione al tipo e alla importanza dell'intervento. Il Comune si riserva comunque la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti mediante la produzione di elaborati, documenti, campionature, ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.

## 3. Disposizioni per la salvaguardia e riqualificazione degli spazi aperti al pubblico-riordino delle fronti edilizie

3.1 Gli interventi sulle fronti edilizie prospettanti gli spazi aperti al pubblico o da essi, comunque, visibili, devono essere rapportati e coordinati con gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico. Ad integrazione della disciplina stabilita dall'allegato A alle NTO, valgono i seguenti indirizzi di cui gli operatori pubblici e privati devono tenere conto, potendosi discostare solo per motivate ragioni:

- le fronti edilizie esistenti, comprese le coperture, vanno liberate dalle sovrapposizioni incongrue rispetto alle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici e vanno riqualificate mediante il riordino dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici, comprese le antenne, la corretta progettazione degli abbaini e delle aperture di luce sulle falde di copertura, la verifica di compatibilità progettuale dei manufatti in adeguamento alle norme di sicurezza, la corretta installazione di insegne, bacheche, impianti pubblicitari, ecc. che esercitano un peso visivo nello spazio urbano;
- vanno mantenute le caratteristiche storiche, tipologiche e formali dei tetti, dei portici, delle aperture (finestre, ingressi, vetrine, ecc.) riportando, quando possibile, gli elementi che risultano incongrui per dimensione, forma, materiali e colori, entro i limiti degli impianti compositivi storici ed impiegando i materiali e le tecniche proprie o coerenti con quelle della tradizione locale;

- la scelta dei rivestimenti, degli intonaci, dei colori viene effettuata sulla base di campionature riferite agli elementi consolidati dell'immagine urbana.

#### 4. Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli spazi pubblici o di uso pubblico

4.1 Tutti gli interventi, comprese le manutenzioni devono essere orientati al riordino unitario dell'immagine urbana e alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi aperti al pubblico, garantendo la conservazione dei caratteri morfologici e ambientali ed il recupero dei manufatti, degli elementi e dei segni che documentano la memoria storica del centro urbano. Pertanto gli interventi sugli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico, vanno rapportati e coordinati con gli interventi sulle fronti edilizie che ne determinano il contorno.

#### 4.2 Attenzione particolare deve essere posta ai seguenti elementi:

- spazi e percorsi pedonali, da riordinare ed ampliare, con l'eliminazione delle barriere architettoniche, il recupero degli elementi originali o di interesse storico, l'impiego dei materiali propri e coerenti con quelli della tradizione locale;

- illuminazione pubblica, destinata non tanto a rispondere al generico bisogno di illuminare, ma soprattutto a sottolineare la specificità delle architetture, delle prospettive, delle quinte edificate, degli elementi naturali;

- segnaletica di pubblica utilità ed altri dispositivi per l'informazione evitando che l'affollamento delle diverse segnaletiche, le sovrapposizioni, la casualità, la qualità della grafica e dei supporti prevarichino l'identità dei luoghi storici;

- componenti di arredo e manufatti funzionali (fioriere, cabine telefoniche, pensiline e fermate dei mezzi pubblici, contenitori per rifiuti, ecc) la cui tipologia, qualità ed ubicazione devono essere adeguati alle esigenze dell'utenza.

- aree di relazione pubblica (coorti, slarghi, piazze, ecc.) è prescritto l'obbligo di tenerle libere da ogni ingombro e recinzione;

#### 5. "omissis"

##### 5.1. "omissis"

##### 5.2 "omissis"

#### **Ai sensi dell'Allegato A alle N.T.O.**

- alla porzione dell'appartamento ospitante il locale "cucina" viene attribuito il Grado di Intervento 6 che prevede:

#### *art. 3.6 GRADO DI INTERVENTO 6 - ristrutturazione globale*

Sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente con mantenimento della sagoma geometrica. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

- alla rimanente parte dell'appartamento viene attribuito il Grado di Intervento 5 che prevede:

#### *art. 3.5 GRADO DI INTERVENTO 5 - ristrutturazione parziale di tipo B*

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, da eseguire mediante:

1. restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti già modificati nel tempo purché l'intervento non alteri i caratteri architettonici dell'edificio e sia finalizzato a rendere il prospetto coerente con i valori da tutelare;

2. conservazione dei principali caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare: le scale interne e/o i solai, se non risultano conformi alle disposizioni di regolamento o alle norme di sicurezza; la distribuzione e la dimensione dei locali mediante lo spostamento o l'eliminazione di pareti divisorie;

3. consolidamento delle strutture principali di accertato valore culturale e/o sostituzione o modifica di quelle non recuperabili;
  4. possibilità di variare, nelle parti prive di valore o modificate nel tempo, l'altezza minima dei locali per adeguarla a quella stabilita dai regolamenti, senza modificare le quote delle aperture verso l'esterno, della linea di gronda ed il colmo del tetto;
  5. eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità;
  6. inserimento di impianti tecnologici e igienico - sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
  7. mantenimento o ripristino delle portature e delle parti aperte di valore culturale;
  8. restauro e/o ripristino degli spazi scoperti;
  9. ristrutturazione edilizia e ricostruzione delle parti prive di valore o modificate nel tempo, se gli interventi vengono finalizzate alla riqualificazione architettonica e ambientale, considerando anche i rapporti di altezza con le preesistenze di valore culturale; può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo dei fabbricati, purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i caratteri e il valore architettonico degli edifici. E' consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie, purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.
- all'autorimessa viene attribuito il Grado di Intervento 0 che prevede:
- art. 3.10 GRADO DI INTERVENTO 0 - tutti gli interventi*
- Sono permessi tutti gli interventi, la demolizione e la ricostruzione dovrà avvenire sul medesimo sedime, anche con sagome diverse, e il volume sarà pari a quello legittimamente esistente al 31.12.2008.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- a) lievi modifiche interne all'abitazione;
- b) divisione di una camera da letto da 17,00 mq circa in due locali distinti;
- c) modifica dimensioni della finestra in cucina;
- d) modifiche interne all'autorimessa.

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- pratica edilizia S.C.I.A. in Sanatoria per regolarizzare le difformità di cui ai punti a) e d);
- ripristino della situazione approvata per regolarizzare la difformità di cui al punto b) e c), demolendo il muro divisorio non autorizzato ricostituendo la camera originaria da 17,00 mq circa e riportando alle dimensioni originali la finestra della cucina..

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

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. in Sanatoria: € 4.200,00
- Opere di ripristino: € 2.300,00

Con riferimento all'autorimessa (Mapp.1527) si evidenzia che presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è stato reperito alcun titolo edilizio.

Si presume che il compendio originale sia stato edificato in data antecedente il 1967 ma risulta evidente una ristrutturazione eseguita negli ultimi vent'anni, soprattutto con riferimento alla copertura.

Non essendoci alcun titolo edilizio per verificarne la conformità, si precisa che la sovrapposizione tra stato di fatto e stato autorizzato, rappresentata graficamente nel file "E23-000271-SCHEMA DIFFORMITA" (allegato alla perizia), è stata eseguita sulla base della planimetria catastale estratta dal Catasto Fabbricati, nonostante quest'ultima presenti delle palesi imprecisioni ed errori.

L'aggiudicatario dovrà pertanto verificare con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia di detta autorimessa, definendo gli interventi ammessi.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

a) al Catasto Fabbricati, le planimetrie dell'abitazione e dell'autorimessa non risultano conformi con lo stato di fatto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- pratica catastale Docfa al Catasto Fabbricati per l'aggiornamento planimetrico.

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: € 1.600,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: \_\_\_\_\_

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: \_\_\_\_\_

BENI IN ISOLA VICENTINA VIA ROMA 29, FRAZIONE CASTELNOVO

## APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento con autorimessa** a ISOLA VICENTINA (VI) in VIA ROMA 29, frazione CASTELNOVO, della superficie commerciale di **102,80** mq circa.

Il presente Lotto, sito nella frazione di Castelnuovo del Comune di Isola Vicentina (Vi) in Via Roma n.29, è composto dalla piena proprietà per 1/1 di un appartamento al piano primo, libero su tre lati, all'interno di una palazzina avente tre piani fuori terra e suddivisa in tre abitazioni distinte. La stessa è situata nella zona centrale di Castelnuovo, comoda ai servizi presenti in zona, e confina direttamente con la strada pubblica di Via Roma. Da detta Via Roma è possibile accedere al vano scale comune (Fg. 18 Mappale 407 Sub. 10) attraverso un vialetto pedonale esterno intestato per la quota di 1/2 di piena proprietà al soggetto esecutato ed 1/2 di piena proprietà a terzi (Fg. 18 Mappale 410 Sub. 5 e Mappale 407 Sub. 6).

Dal citato vano scale ad uso comune (Fg. 18 Mappale 407 Sub. 10) si raggiunge l'appartamento al piano primo oggetto di stima. Lo stesso, avente una superficie lorda totale di 79,00 mq circa e con gli affacci rivolti ad est e sud, è composto da un corridoio/ingresso (12,50 mq circa), una cucina (10,00 mq circa), un soggiorno (14,000 mq circa) con un piccolo pogggiolo (0,50 mq), un bagno finestrato con vasca (5,50 mq circa), una camera da letto (10,50 mq circa) ed un ripostiglio (6,00 mq circa). Si precisa che questi ultimi due locali sono stati ricavati dalla divisione della camera da letto originaria di 17,00 mq circa; tale divisione è avvenuta senza alcun titolo edilizio e, avendo privato l'abitazione di una camera da letto con una superficie minima di 14,00 mq (prevista

dalle norme tecniche), non è consentita la sua sanatoria. Si prevede pertanto la demolizione di tale muro divisorio ripristinando la camera da letto originaria di 17,00 mq circa.

Prospiciente il locale cucina, si trova anche un secondo poggiatesta (1,50 mq circa) ma lo stesso risulta non comodamente accessibile in quanto l'unica apertura che vi si affaccia è una normale finestra. Pertanto, per utilizzarlo, sarà necessario oltrepassare la finestra esistente con una piccola scala o presentare un progetto edilizio in Comune per trasformare detta finestra in una porta. Inoltre, tale balconcino risulta avere una superficie inferiore rispetto quella approvata. Infatti, da controlli di massima, è emerso che la parete divisoria che delimita la porzione di balcone di proprietà con quella di soggetti terzi sia stata realizzata non in confine ma a discapito dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà pertanto contattare il proprietario confinante per regolarizzare il confine che delimita le porzioni di proprietà del balcone, come da progetto approvato.

L'immobile, edificato originariamente in data antecedente il 1967, presenta strutture miste in pietra e laterizio, pavimenti in piastrelle, solai in laterocemento ed il bagno, dotato di vasca, presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni, dotati di avvolgibili in plastica, sono in legno con vetro singolo. Quest'ultimi si presentano in condizioni sufficienti ma, non essendo stata fatta una manutenzione regolare negli anni e non avendo delle prestazioni termo-acustiche elevate, se ne consiglia la loro sostituzione.

Nonostante sia evidente la vetustà di alcuni elementi di finitura e si riscontrino una manutenzione ordinaria non regolare ed alcuni punti localizzati di umidità, l'abitazione si presenta in condizioni generali sufficienti e, al momento del sopralluogo, non presentava particolari criticità. E' comunque necessaria una manutenzione ordinaria e/o straordinaria per riqualificare l'immobile che interessi il bagno, i serramenti, gli impianti (idrico, elettrico e termico) e le finiture in genere.

Al momento del sopralluogo l'appartamento era in gran parte vuoto; erano presenti solamente alcuni elementi della cucina, una stufa a legna (non dichiarata e priva del certificato di conformità) ed alcuni altri piccoli complementi d'arredo.

Oltre la suddetta abitazione, il Lotto comprende anche la piena proprietà per 1/1 di un altro immobile ad uso autorimessa e deposito. Tale immobile, affiancato su due lati, è costituito da un fabbricato staccato dall'abitazione principale, è sito a nord di quest'ultima e, per raggiungerlo, è necessario attraversare aree di altre proprietà. Infatti, si evidenzia che detto fabbricato accessorio è intercluso e l'unico modo per accedervi dalla strada pubblica Via Roma è quello di utilizzare un percorso carrabile che insiste su varie particelle di altre proprietà, o loro porzioni (Fig. 18 Mappali 415, 1532, 1529 e 1388), oltre che aprire un cancello posto tra il Mapp. 1529 e 1388 e custodito da terzi. E' necessario contattare il relativo proprietario per le chiavi di apertura. Dalle ricerche effettuate, su tali Mappali di proprietà terza non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio a favore del fabbricato oggetto della presente procedura immobiliare (Mappale 1527).

Il fabbricato, avente una superficie coperta lorda totale di 35,50 mq circa, si sviluppa su due piani fuori ed è composto, al piano terra, da un unico locale ad uso autorimessa (30,00 mq circa) con una piccola area esterna antistante il portone d'accesso mentre al piano primo, raggiungibile con scala metallica interna, si trova un vano soppalco ad uso deposito (14,50 mq circa) con affaccio aperto sul piano terra. La pavimentazione del piano terra è in calcestruzzo grezzo, senza piastrelle, mentre quello del soppalco è in assi di legno. La struttura della copertura è in legno con travi a vista e sono presenti due lucernari. La facciata principale, adatta per l'installazione di un portone, è formata da pannelli prefabbricati di tamponamento e vecchie ante in legno logore e vetuste. In generale, al momento del sopralluogo, tale immobile si presentava in condizioni sufficienti, non mostrava particolari criticità e, a parte l'assenza di una pavimentazione di finitura ed il portone da sostituire, non necessitava di interventi di natura urgente. In fase di sopralluogo, al suo interno erano presenti molteplici oggetti e complementi d'arredo di vario genere e materiale.

Identificazione catastale:

- **Foglio 18 Mappale 407 Sub. 4 graffiato al Foglio 18 Mappale 410 Sub. 4** (catasto fabbricati) ABITAZIONE

categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale VIA ROMA n.

29, piano 1

intestato a

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (proprietà per 1/1)

derivante da VARIAZIONE del 30/01/1978, in atti dal 15/04/1996 (CLASSAMENTO n. 14/1978)

Coerenze:

in senso N.E.S.O. del Mapp. 407: Mapp.li 245, 415, 410, 287

in senso N.E.S.O. del Mapp. 410: Mapp.li 407, 415, strada, 287

- Al Catasto Terreni, l'attuale Mappale 407 ("Ente Urbano" di 150 mq) deriva dal Mappale 407 ("Fabb Rurale" di 150 mq) a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/01/1978 Pratica n. VI0224510 in atti dal 09/09/2004 PER COLLEGAMENTO NCEU (n. 14.1/1978). Il Mappale 407 ("Fabb Rurale" di 150 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Si evidenzia che nella visura catastale risulta il Mappale 407 ha diritto alla corte comune identificata con il Mappale 415.

- Al Catasto Terreni, l'attuale Mappale 410 ("Ente Urbano" di 80 mq) deriva dal Mappale 410 ("Fabb Rurale" di 80 mq) a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/01/1978 Pratica n. VI0224510 in atti dal 09/09/2004 PER COLLEGAMENTO NCEU (n. 14.1/1978). Il Mappale 410 ("Fabb Rurale" di 80 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

- Al Catasto Fabbricati, l'attuale Mappale 407 Sub. 4 graffato al Mappale 410 Sub. 4 deriva dal Mappale 407 Sub. 2 graffato al Mappale 410 Sub. 2 a seguito di VARIAZIONE del 05/03/2008 Pratica n. VI0082168, in atti dal 05/03/2008, per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3669.1/2008) e successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2009 Pratica n. VI0071538, in atti dal 05/03/2009, per VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3909.1/2009). Il Mappale 407 Sub. 2 graffato al Mappale 410 Sub. 2 era stato in origine censito con VARIAZIONE del 30/01/1978, in atti dal 15/04/1996, per CLASSAMENTO (n. 14/1978) e successiva Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

*Si precisa che catastalmente il soggetto esecutato risulta pieno proprietario del bene per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.*

• **Foglio 18 Mappale 1527** (catasto fabbricati) GARAGE

categoria C/6, classe 1, consistenza 43 mq, rendita 42,19 Euro, indirizzo catastale VIA ROMA n. 29, piano T-1

intestato a

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (proprietà per 1/1)

derivante da COSTITUZIONE del 14/02/2008 Pratica n. VI0055262, in atti dal 14/02/2008 (n. 868.1/2008)

Coerenze:

in senso N.E.S.O. del Mapp. 1527: Mapp.li 1388, 245, 1411

- Al Catasto Terreni, l'attuale Mappale 1527 ("Ente Urbano" di 100 mq) deriva dal Mappale 413 ("Prato Arbor" di 100 mq) a seguito di Tipo Mappale del 26/11/2007 Pratica n. VI0460849, in atti dal 26/11/2007 (n. 460849.1/2007). Il Mappale 413 ("Prato Arbor" di 100 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

- Al Catasto Fabbricati, l'attuale Mappale 1527 è stato in origine censito con COSTITUZIONE del 14/02/2008 Pratica n. VI0055262, in atti dal 14/02/2008 (n. 868.1/2008) e successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/2009 Pratica n. VI0048102, in atti dal 14/02/2009 (n. 2603.1/2009).

*Si precisa che catastalmente il soggetto esecutato risulta pieno proprietario del bene per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.*

• **Foglio 18 Mappale 407 Sub. 6** (catasto fabbricati) AREA URBANA



categoria F/1, consistenza 9 mq, indirizzo catastale VIA ROMA n. 29, piano T  
intestato a

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (proprietà per 1/6 + 2/6)

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (proprietà per 1/6 + 2/6)

derivante da Pratica n. VI0082189, in atti dal 05/03/2008, per DIVISIONE BCNC (n. 1283.1/2008)

Coerenze:

in senso N.E.S.O. del Mapp. 407: Mapp.li 245, 415, 410, 287

- Al Catasto Terreni, l'attuale Mappale 407 ("Ente Urbano" di 150 mq) deriva dal Mappale 407 ("Fabb Rurale" di 150 mq) a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/01/1978 Pratica n. VI0224510 in atti dal 09/09/2004 PER COLLEGAMENTO NCEU (n. 14.1/1978). Il Mappale 407 ("Fabb Rurale" di 150 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Si evidenzia che nella visura catastale risulta il Mappale 407 ha diritto alla corte comune identificata con il Mappale 415.

- Al Catasto Fabbricati, l'attuale Mappale 407 Sub. 6 è stato costituito con Pratica n. VI0082189, in atti dal 05/03/2008 per DIVISIONE BCNC (n. 1283.1/2008).

Si evidenzia che trattasi di area ad uso comune (vialetto pedonale esterno) e in origine, prima della sua costituzione nel 2008 con il Sub. 6 del Mappale 407, la stessa era rappresentata nella vecchia planimetria dell'ex Mappale 407 Sub. 2 graffato al Mappale 410 Sub. 2 (scheda 15/78).

*Si precisa che catastalmente il soggetto esecutato risulta pieno proprietario del bene per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni e per 2/6 con quote provvisorie da definirsi con atto legale.*

• **Foglio 18 Mappale 410 Sub. 5** (catasto fabbricati) AREA URBANA

categoria F/1, consistenza 7 mq, indirizzo catastale VIA ROMA n. 29, piano T  
intestato a

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (proprietà per 1/6 + 2/6)

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (proprietà per 1/6 + 2/6)

derivante da Pratica n. VI0082194, in atti dal 05/03/2008, per DIVISIONE BCNC (n. 1284.1/2008)

Coerenze:

in senso N.E.S.O. del Mapp. 410: Mapp.li 407, 415, strada, 287

- Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 410 ("Ente Urbano" di 80 mq) deriva dal mapp. 410 ("Fabb Rurale" di 80 mq) a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/01/1978 Pratica n. VI0224510 in atti dal 09/09/2004 PER COLLEGAMENTO NCEU (n. 14.1/1978). Il mapp. 410 ("Fabb Rurale" di 80 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

- Al Catasto Fabbricati, l'attuale Mappale 410 Sub. 5 è stato costituito con Pratica n. VI0082194, in atti dal 05/03/2008, per DIVISIONE BCNC (n. 1284.1/2008).

Si evidenzia che trattasi di area ad uso comune (vialetto pedonale esterno) e in origine, prima della sua costituzione nel 2008 con il Sub. 5 del Mappale 410, la stessa era rappresentata nella vecchia planimetria dell'ex Mappale 407 Sub. 2 graffato al Mappale 410 Sub. 2 (scheda 15/78).

*Si precisa che catastalmente il soggetto esecutato risulta pieno proprietario del bene per la quota di 1/6 in regime di separazione dei beni e per 2/6 con quote provvisorie da definirsi con atto legale.*



Individuazione fabbricati



Vista esterna abitazione da Via Roma



Vista esterna abitazione da Via Roma



Vista esterna autorimessa

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.



Ortofoto



Estratto Piano degli Interventi



Estratto Mappa catastale

SERVIZI

negozi al dettaglio  
farmacie  
scuola per l'infanzia  
scuola elementare



COLLEGAMENTI

autobus distante 250 m  
autostrada distante 14 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

**elettrico:** sottotraccia con tensione di 220V, conformità non rilevabile (al momento del sopralluogo l'utenza risultava chiusa)



**idrico:** sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale, conformità non rilevabile (al momento del sopralluogo l'utenza risultava chiusa)



**termico:** autonomo con alimentazione in metano e diffusori con termosifoni a parete, conformità non rilevabile (al momento del sopralluogo l'utenza risultava chiusa). E' presenta anche una stufa a legna (conformità non rilevabile).





Ingresso/Corridoio



Soggiorno



Cucina



Bagno



Camera



Autorimessa

CLASSE ENERGETICA:



[175,40 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 34068/2024 registrata in data 13/03/2024

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 piano primo (Foglio 18 Mappale 407 Sub. 4 graff. Foglio 18 Mappale 410 Sub. 4)	79,00	x	100 %	=	79,00
Autorimessa (Foglio 18 Mappale 1527)	46,00	x	50 %	=	23,00
Comproprietà del vialetto pedonale esterno (1/2 del Foglio 18 Mappale	8,00	x	10 %	=	0,80

407 Sub. 6 e del Foglio 18 Mappale 410 Sub. 5)		
<b>Totale:</b>	<b>133,00</b>	<b>102,80</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: 01/06/2022

Fonte di informazione: STIMATRIXCity (Portale per valutatori immobiliari)

Descrizione: Appartamento al piano secondo con posto auto coperto al piano seminterrato

Indirizzo: Via Roma n.19, Isola Vic.na (Vi)

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie: 8

Prezzo: 65.000,00 pari a 955,88 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/09/2020

Fonte di informazione: DROPBOX-DIW (Analisi di Mercato e comparabili)

Descrizione: Appartamento al piano primo con autorimessa al piano interrato

Indirizzo: Via G. Zanella n.29, Isola Vic.na (Vi)

Superfici principali e secondarie: 52

Superfici accessorie: 14

Prezzo: 59.000,00 pari a 893,94 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/03/2022

Fonte di informazione: STIMATRIXCity (Portale per valutatori immobiliari)

Descrizione: Appartamento al piano primo con cantina ed autorimessa al piano interrato

Indirizzo: Via Scamozzi n.14, Isola Vic.na (Vi)

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 36

Prezzo: 115.000,00 pari a 912,70 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	65.000,00	59.000,00	115.000,00
Consistenza	102,80	68,00	66,00	126,00
Data [mesi]	0	31,00	51,00	34,00
Prezzo unitario	-	955,88	893,94	912,70

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	893,94	893,94	893,94

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		65.000,00	59.000,00	115.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		31.109,09	32.896,97	-20.739,39
<b>Prezzo corretto</b>		<b>96.109,09</b>	<b>91.896,97</b>	<b>94.260,61</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **94.088,89**

Divergenza: 4,38% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 102,80 x 915,26 = **94.088,73**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.088,73**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.088,73**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza (Vi), ufficio del registro di Vicenza (Vi), conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza-Schio (Vi), ufficio tecnico di Isola Vicentina (Vi), osservatori del mercato immobiliare STIMATRIXCity (Portale per valutatori immobiliari), DROPBOX-DIW (Analisi di Mercato e comparabili), ed inoltre: ASTALEGALE.net (aste aggiudicate), OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Appartamento con autorimessa	102,80	0,00	94.088,73	94.088,73
				<b>94.088,73 €</b>	<b>94.088,73 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.988,73**

**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): **€. 12.898,31**

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: **€. 0,42**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.090,00**

data 09/12/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Oscar Brunello