



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

120/2024 - Lotto 1

CON RIUNITA L'ES. IMM. 350/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

CUSTODE:

I.V.G. di Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/09/2025

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 120/2024

LOTTO 1

SCHEMA SINTETICO ED INDICE

Procedura Es.Imm. n. 120/2024 R.G. (alla quale è stata riunita l'Es. Imm. 350/2024)

LOTTO 1

promossa da

contro

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/10/2025

Esperto: arch. Oscar Brunello

Diritto pignorato (pag.4): Piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag.): Nessuno

Tipologia bene pignorato (pag.4): Villino singolo ed indipendente con area esterna di pertinenza

Ubicazione (pag.4): Montorso Vicentino (Vi), Via Bellimadore n. 52

Dati Catastali attuali (pag.5): Comune di Montorso Vicentino (Vi)

Catasto Fabbricati

Foglio 1 Mappale 305 Sub. 1, cat. A/7, cl. 2°, cons. 12 vani, rendita 929,62 €

Foglio 1 Mappale 305 Sub. 2, cat. C/6, cl. 2°, cons. 21 mq, rendita 20,61 €

Metri quadri (pag.17): Consistenza commerciale pari a 425 mq circa

Stato di manutenzione (pag.16): Buono

Differenza rispetto al pignoramento (pag.): Nessuna

Situazione urbanistico/edilizia/catastale (pag.12): Non conforme ma regolarizzabile, costo 12.100,00 €circa

Valore di mercato OMV (pag.20): 504.513,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag.18): Comp.A 24/01/2024 (1.277,37 €/mq), Comp.B 10/10/2022 (1.232,88 €/mq), Comp.C 16/09/2020 (1.335,08 €/mq)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag.): Non si sono rilevate aggiudicazioni recenti di beni simili

Valore di vendita forzata proposto (pag.20): 428.836,00 €

Occupazione (pag.6): Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal soggetto esecutato e dal marito (abitazione principale)

Titolo di occupazione (pag.8): Piena proprietà

Oneri (pag.): -

APE (pag.17): Classe Energetica G

Problemi particolari/informazioni utili/criticità (pag.4):

- l'area esterna recintata sul posto comprende anche altri Mappali non oggetto di esecuzione che rimarranno di altra proprietà (Mappali 304 e parte del 679). La presente relazione di stima interessa esclusivamente il Mappale 305.

Lotti (pag.4): Lotto 1



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 120/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Villino singolo a MONTORSO VICENTINO (VI), VIA BELLIMADORE n. 52 della superficie commerciale di **426,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il presente lotto, sito nel Comune di Montorso (Vi) in Via Bellimadore n. 52, è composto da un villino singolo ed indipendente con area esterna ad uso esclusivo. Il fabbricato è situato in zona collinare, un'area agricola a bassa densità abitativa, priva di parcheggi comuni e non servita da mezzi pubblici. Nelle vicinanze non sono presenti negozi al dettaglio e/o servizi alla persona che si trovano nel centro del paese distante circa 3 km.

Si evidenzia innanzitutto che la presente procedura esecutiva interessa esclusivamente il Mappale 305 mentre le recinzioni presenti sul posto, che delimitano l'area di pertinenza esterna (giardino e corte), comprendono anche i Mappali 304 e 679 (parte). L'incarico ricevuto non prevede il rilievo topografico dei confini di proprietà pertanto spetterà all'aggiudicatario effettuare i dovuti rilievi per definire sul posto la sagoma del Mappale 305 (su cui si trova il fabbricato) ed eventualmente realizzare delle recinzioni e dei nuovi accessi per identificare i confini esatti del lotto. I Mappali 304 e 679 rimarranno dunque di altra proprietà.

L'immobile oggetto di stima, accessibile direttamente da Via Bellimadore, sviluppa una superficie reale su entrambi i piani di circa 311,50 mq lordi (corpo principale) ed è composto, al piano terra, da due portici (8,50 e 25,50 mq circa), un ingresso (10,50 mq circa), una sala da pranzo (16,00 mq circa), una cucina (11,50 mq circa), un soggiorno (17,00 mq circa), una taverna (35,50 mq circa), tre disimpegni (8,00, 2,00 e 7,50 mq circa), una camera da letto (16,00 mq circa), un bagno finestrato (5,50 mq circa), una lavanderia (5,50 mq circa), uno studio (17,00 mq circa), una cantina (11,00 mq circa), una centrale termica (8,50 mq circa) ed un garage (35,50 mq circa).

Con scala interna si accede al piano primo dove si trovano un disimpegno (13,50 mq circa), due camere da letto (16,00 e 17,00 mq circa), due bagni finestrati (11,00 e 2,00 mq circa), una terrazza (3,50 mq circa) ed un sottotetto non abitabile (32,50 mq circa). Si precisa che l'accesso a quest'ultimo locale non risulta autorizzato pertanto, prevedendone il ripristino (vedasi capitolo 8.1), non viene considerato nel calcolo della consistenza commerciale. In merito al locale studio al piano terra ed alla sovrastante camera al piano primo si evidenzia che gli stessi non hanno la superficie aerilluminante minima necessaria (1/8 s.u.) pertanto dovranno essere utilizzati come vani accessori (ripostigli, ecc).

Staccato dal corpo principale si trova un secondo fabbricato ad uso accessorio composto da un portico (5,00 mq circa) e due ripostigli/depositi (21,00 e 7,50 mq circa).

L'area esterna ad uso esclusivo, ricavata unicamente in base alla superficie catastale del Mappale 305 (senza rilievo topografico), è pari a 1.990 mq circa.

Si precisa che esternamente sono presenti dei manufatti/superfettazioni utilizzati come depositi, pollaio e canile; tali strutture non sono urbanisticamente autorizzate e, non essendo possibile regolarizzarle, se ne prevede la demolizione.

Le strutture portanti verticali ed orizzontali e la copertura sono in laterocemento. Le pavimentazioni



delle camere da letto sono in legno mentre quelle degli altri locali sono in piastrelle di gres/ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato mentre i serramenti esterni, dotati di balconi "alla padovana", sono costituiti da telai in legno e doppiovetro.

In generale l'immobile si trova in buone condizioni di conservazione e non necessita di interventi di natura urgente, anche se nel locale garage si sono rilevate alcune aree ammalorate con la presenza di muffa, probabilmente dovute ad umidità di risalita ed alla mancanza di coibentazione nelle porzioni controterra. Al momento del sopralluogo l'abitazione si trovava completamente arredata.

Il fabbricato staccato ad uso accessorio presentava anch'esso aree di umidità/muffa e necessiterebbe di un risanamento generale; al momento del sopralluogo, al suo interno vi erano depositati oggetti e materiali di varia natura.

In conclusione, il villino oggetto della presente procedura esecutiva si presentava, al momento del sopralluogo, in buono stato conservativo e, a parte un eventuale rinnovamento delle finiture (tinteggiature, pavimentazioni, sanitari, ecc.) ed il risanamento dell'umidità in garage, non richiedeva alcun intervento di ristrutturazione.

Identificazione catastale:

• **Foglio 1 Mappale 305 Sub. 1** (catasto fabbricati)

categoria A/7, classe 2, consistenza 12 vani, rendita 929,62 Euro

indirizzo catastale: VIA BELLIMADORE, piano: T-1

intestato a

(proprietà per

1/1)

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze in senso N.E.S.O. del Mapp. 305: Mapp.li 294, 679, rio Val Faldeo, 306, strada, 304, strada, 677, 302, 678

Al Catasto Terreni, l'attuale Mapp. 305 ("Ente Urbano" di 2.300 mq) deriva dal Mapp. 305 ("Semin Arbor" di 2.300 mq) a seguito di Tipo Mappale del 30/06/1983 Pratica n. 538989, in atti dal 28/11/2001, APP. 17975/2001 (n.52018.1/1983). Il Mapp. 305 ("Semin Arbor" di 2.300 mq) deriva dal Mapp. 305 ("Semin Arbor" di 3.603 mq) a seguito di Frazionamento del 04/05/1977, in atti dal 27/03/1981 (n. 33780). Il Mapp. 305 ("Semin Arbor" di 3.603 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 30/09/1972.

Al Catasto Fabbricati l'attuale Mapp. 305 Sub. 1 è stato in origine censito con COSTITUZIONE del 05/07/1983 Pratica n. 220285, in atti dal 06/06/2001 (n. 58.1/1983). Successivamente non risultano variazioni catastali.

• **Foglio 1 Mappale 305 Sub. 2** (catasto fabbricati)

categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 20,61 Euro

indirizzo catastale: VIA BELLIMADORE, piano: T

intestato a

(proprietà per 1/1)

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze in senso N.E.S.O. del Mapp. 305: Mapp.li 294, 679, rio Val Faldeo, 306, strada, 304, strada, 677, 302, 678

Al Catasto Terreni, l'attuale Mapp. 305 ("Ente Urbano" di 2.300 mq) deriva dal Mapp. 305 ("Semin Arbor" di 2.300 mq) a seguito di Tipo Mappale del 30/06/1983 Pratica n. 538989, in atti dal 28/11/2001, APP. 17975/2001 (n.52018.1/1983). Il Mapp. 305 ("Semin Arbor" di 2.300 mq) deriva dal Mapp. 305 ("Semin Arbor" di 3.603 mq) a seguito di Frazionamento del 04/05/1977, in atti dal 27/03/1981 (n. 33780). Il Mapp. 305 ("Semin Arbor" di 3.603 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 30/09/1972.



Al Catasto Fabbricati l'attuale Mapp. 305 Sub. 2 è stato in origine censito con COSTITUZIONE del 05/07/1983 Pratica n. 220285, in atti dal 06/06/2001 (n. 58.1/1983). Successivamente non risultano variazioni catastali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	425,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 504.513,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 428.836,00
Data di conclusione della relazione:	11/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato, come abitazione principale, dall'esecutata e dal marito.

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 attiva**

stipulata il 10/09/2010 a firma del notaio Vito Guglielmi ai nn. 50.812/14.716 Rep./Racc., iscritta il 14/09/2010 a Vicenza (Vi) ai nn. 19.292/4.092 R.G./R.P.

a favore di

contro



derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 280.000,00 €

Importo capitale: 140.000,00 €

Durata ipoteca: 5 anni

In data 22/12/2014 ai nn. 20.008/2.092 R.G./R.P. risulta trascritta a Vicenza (Vi) annotazione per "modifica piano di rientro", atto stipulato dal notaio Vito Guglielmi il 17/12/2014 ai nn. 55.563/17.068 Rep./Racc.

- **Ipoteca volontaria attiva**

stipulata il 10/01/2011 a firma del notaio Vito Guglielmi ai nn. 51.265/14.959 Rep./Racc., iscritta il 13/01/2011 a Vicenza (Vi) ai nn. 715/185 R.G./R.P.

a favore di

-

contro

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 110.000,00 €

Importo capitale: 55.000,00 €

Durata ipoteca: 5 anni

- **Ipoteca giudiziale attiva**

stipulata il 18/10/2018 a firma del Tribunale di Vicenza al n. 4.591 Rep., iscritta il 22/10/2018 a Vicenza (Vi) ai nn. 23.127/3.659 R.G./R.P.

a favore di

contro

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Importo ipoteca: 50.000,00 €

Importo capitale: 25.005,14 €

La presente Ipoteca Giudiziale colpisce anche altri beni non oggetto della presente procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento**

stipulato il 15/03/2024 dal Tribunale di Vicenza al n. 1.674 Rep., trascritto il 15/04/2024 a Vicenza (Vi) ai nn. 7.981/5.881 R.G./R.P.

a favore di

contro

derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

- **Pignoramento**



stipulato il 24/08/2024 dal Tribunale di Vicenza al n. 5.006 Rep., trascritto il 02/10/2024 a Vicenza (Vi) ai nn. 20.939/15.324 R.G./R.P.

a favore di

contro

derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

Il presente pignoramento colpisce anche altri beni non oggetto della presente relazione di stima.

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:

(dal 28/04/2008 ad oggi)

per la quota di 1/1 di piena proprietà

in forza di Denuncia di Successione registrata il 27/04/2009 all'Ufficio del Registro di Arzignano ai nn. 44/186/9, trascritta il 05/03/2010 a Vicenza (Vi) ai nn. 5.121/3.418 R.G./R.P.

Denuncia di Successione presentata in morte della sig.ra

Risulta eseguita la relativa accettazione tacita di eredità, trascritta a Vicenza (Vi) il 16/07/2009 ai nn.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(da ante ventennio al 28/04/2008)

per la quota di 1/1 di piena proprietà

in forza di Atto di Compravendita stipulato il **12/09/1989** a firma del notaio Vito Guglielmi ai nn. 1.502/159 Rep./Racc., trascritto il 13/09/1989 a Vicenza (Vi) ai nn. 10.564/8.000 R.G./R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Licenza Edilizia N. 70 (pratica n. 45)** e successive varianti

intestata

per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione

presentata il 02/11/1976 con il n. 2.859 di protocollo, rilasciata il 18/02/1977 con il n. 70 (pratica n. 45), agibilità del 28/05/1979.

Alla suddetta Licenza Edilizia è seguita pratica in Variante n. 39 del 03/06/1977.

- **Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85 N. 113**

intestata a

lavori di regolarizzazione abuso edilizio (fabbricato accessorio)

per

presentata il 01/04/1986 con il n. 1.392 di protocollo, rilasciata il 19/09/1998 con il n. 6.740.

- **Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) N. 4.370**

intestata a

lavori di manutenzione straordinaria al fabbricato esistente

per

presentata il 05/07/2000 con il n. 4.370 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi del Piano degli interventi vigente l'immobile ricade in zona **AGRICOLA E2a**.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 22 ZONE AGRICOLE E) - NORME SPECIFICHE

Il territorio agricolo è stato suddiviso, in base alle specifiche caratteristiche ambientali e produttive, nelle seguenti zone e sottozone: E 1; E 1a; E 2a; E 2b; E 2c; E 4.

2. ZONA E 2 - AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA

Le zone agricole E2 sono suddivise nelle sottozone:

- E 2a) aree di primaria importanza per la funzione agricolo-ambientale e di interesse paesaggistico;
- E 2b) aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei fondi;
- E 2c) prati stabili e terrazzamenti.

2.1 SOTTOZONA E 2a: AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLA AMBIENTALE E DI INTERESSE PAESAGGISTICO

Sono ammessi tutti gli interventi dovranno essere eseguiti ai sensi del Titolo V della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 21 ZONE E - AGRICOLE NORME GENERALI

1. DISPOSIZIONI GENERALI

1.1 Nelle zone agricole sono consentiti gli interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, destinati sia alla residenza che a strutture agricolo produttive, secondo quanto stabilito dagli artt. 43-44-45 del Titolo V della LUR 11/04 e dagli Atti di Indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e nei limiti della disciplina del PI. Le attività ricettive a conduzione familiare (bed & breakfast) e le attività ricettive nelle residenze rurali (country house) sono consentite e disciplinate dalla Lr n. 33/2002 e smi.

1.2 Non sono consentiti nuovi allevamenti zootecnici intensivi : per allevamento zootecnico-intensivo si intende il complesso delle strutture edilizie e degli impianti a ciò destinati, organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale ad una azienda e secondo l'atto di indirizzo di



cui all' art. 50 lett d) L.R. 11/04 e s.m.i. Sugli allevamenti zootecnici intensivi esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia finalizzati al miglioramento del loro inserimento nell'ambiente e/o all'adeguamento igienico sanitario, senza incremento dei capi allevati e della superficie lorda di pavimento.

1.3 La realizzazione di nuove costruzioni residenziali, qualora ammessa, e gli interventi su quelle esistenti, dovranno essere eseguiti con l'uso di materiali e di tipologie in armonia con le forme tradizionali dell'architettura rurale locale, nel rispetto delle linee guida indicate nel Prontuario di Mitigazione Ambientale allegato alle presenti norme:

- il numero massimo dei piani è di due, oltre il piano interrato, con altezza massima di 7,5m; è fatta salva la possibilità di allinearsi con i fabbricati esistenti.
- le distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto, sono definite dall'atto di indirizzo di cui all' art. 50 lett d) L.R. 11/04 e s.m.i.
- per le altre distanze: vedi RET, art. 4, punto 7

1.4 Nella costruzione di annessi agricoli ai sensi dell'art. 43 e seguenti della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno essere rispettate le linee guida indicate nel Prontuario di Mitigazione Ambientale allegato alle presenti norme.

- altezza: non superiore a 7,5m fatte salva l'autorizzazione del Comune in presenza di particolari esigenze tecnologiche da documentarsi puntualmente (protezioni stagionali, le serre e i manufatti tecnologici destinati a particolari produzioni in campo vegetale ed animale, silos, tunnels, impianti e simili).

1.5 Distanze:

- per gli allevamenti le distanze sono definite dall'atto di indirizzo di cui all' art. 50 lett d) L.R. 11/04 e s.m.i.
- gli annessi rustici non destinati ad allevamento dovranno distare, dai confini, non meno di m 5, salvo accordo tra confinanti;
- è ammessa la costruzione in aderenza di abitazioni e di annessi rustici non destinati ad allevamento.
- Distanza dalle strade

Tipo di costruzione= residenziale

Z.T.O.= E2

Distanza dalla strada (fatto salvo quanto previsto dal C.d.S. per le aree esterne al centro abitato. Per quanto non

diversamente previsto si veda RET, art. 4, punto 7.1)

Dalla Strada Comunale= 5 m

Dalla Strada Provinciale= 20 m

- Per le altre distanze: vedi RET, art. 4, punto 7

1.6 L'edificazione dei silos che non si configurino come fabbricati ai sensi dell'art. 4 punto 10 del RET bensì impianti tecnologici a servizio di attività artigianali, industriali, commerciali e agricole, potrà avvenire limitatamente alle zone produttive, terziarie e agricole, come definite dal PI e solamente nei casi di provato rapporto di funzionalità con l'azienda di pertinenza; la loro costruzione non concorre all'utilizzo degli indici parametrici di zona. L'altezza di detti manufatti sarà determinata dalle esigenze produttive dell'azienda di pertinenza e non dovrà superare l'altezza del complesso edilizio esistente.

Dovrà essere prestata particolare cura alla posizione e alla mascheratura dei manufatti, in modo da non comportare insalubrità, danno o molestia al vicinato o pregiudizio alla situazione ambientale.

2. OMISSIS

3. BENI AMBIENTALI E CULTURALI

3.1 Sugli edifici censiti nell'allegato 15.1 e 15.2 alla Tav. 15 del PI, salvo diversa indicazione del P.I., il



recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali ricadenti in zona agricola, viene vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali.

4. SERRE

4.1 La realizzazione di serre è ammessa nei limiti e con le modalità di cui alle DGRV 172 del 3.02.2010 e DGRV 315 del 11.03.2014 e nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) in tutto il territorio agricolo sono ammesse serre di tipo mobile/temporaneo come da tabella 2 dell'Allegato A DGRV 172/2010;
- b) le serre fisse permanenti in riferimento alla citata tabella 2 sono ammesse nelle zone agricole E.2a, E2b ed E2c con esclusione degli ambiti di tutela ambientale e paesaggistica;
- c) le serre fisse permanenti di cui all'art. 9 della LR 19/99 e in riferimento alla citata tabella 2, sono ammesse nelle zone agricole E.2a, E2b ed E2c con esclusione degli ambiti di tutela ambientale e paesaggistica.

5. RECINZIONI

5.1 Per le recinzioni necessarie a delimitare strettamente l'area di pertinenza dei fabbricati si rimanda al rispetto delle caratteristiche indicate al Titolo 3 punto 3.4 del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale e art. 53 del RET.

6. MURI DI CINTA E TERRAZZAMENTI

Si rimanda al RET, art. 81.

7. SISTEMAZIONI ESTERNE

All'atto di presentazione del progetto edilizio relativo ai volumi residenziali o annessi, dovrà essere presentata una tavola con riportata la previsione della sistemazione esterna (cortile, verde, parcheggi, arredo). La proposta dovrà prevedere l'uso di materiali tipici della zona; le essenze arboree dovranno essere del tipo locale.

8. MANUFATTI MODESTI (art. 44 comma 5 ter L.R. 11/04)

La realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, è sempre ammessa nelle zone agricole, senza necessità della relazione agronomica purché realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) Tipologia: elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a una o doppia falda coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale.
- b) Materiali: legno, utilizzato sia a livello strutturale, che per il rivestimento esterno e per la copertura; può essere ammessa il rivestimento di copertura in coppi tradizionali qualora fosse necessario armonizzarla con la copertura dell'edificio principale connotato da tipologia tradizionale.
- c) Dimensioni: superficie coperta massima 20mq per ciascun fondo agricolo o qualora non sussistesse il fondo, per ciascun alloggio stabilmente abitato; altezza media all'intradosso di copertura 2,40m;
- d) Distacchi:
 - 5m dai confini salvo accordo tra confinanti;
 - 10m tra pareti finestrate riducibili a 5m dalle pareti dell'edificio principale di cui costituisce pertinenza, previo nulla osta dell'Ulss, o in adiacenza;
 - dalle strade: come da codice della strada.
- e) Localizzazione: è da preferire la realizzazione in adiacenza ai fabbricati esistenti, a condizione che



non derivi un impatto negativo per edifici di pregio. Nelle zone E1 ed E1a la loro realizzazione è ammessa unicamente entro un raggio di 200 m dagli edifici esistenti, anche si di altra proprietà.

8.1 Box per ricovero cavalli: ai sensi della LR 11/04, art. 44, comma 5 quinquies, è consentita la realizzazione di un massimo di 8 box e di recinzioni per il ricovero di equidi non destinati alla produzione alimentare, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il materiale da costruzione è in legno, la recinzione è in paleria di castagno o altra essenza forte.
- le strutture devono essere in ogni caso improntate alla massima semplicità e decoro. È vietato l'uso, quale ricovero, di strutture o loro porzioni dismesse, impropriamente riciclate o l'utilizzo di materiali fatiscenti o incongrui o indecorosi.
- il richiedente dovrà sottoscrivere apposito atto unilaterale d'obbligo con cui si impegna a rimuovere le strutture al cessare delle esigenze per cui sono state autorizzate;
- Distacchi:
 - 20,0 m dai confini salvo accordo tra confinanti;
 - 10,0 m da edifici della stessa proprietà, previo nulla osta dell'Ulss;
 - 25,0 m da abitazioni di altre proprietà.

8.2 OMISSIS

8.3 OMISSIS

8.4 OMISSIS

Si evidenzia che il Lotto ricade:

- in parte all'interno del Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - art. 142, lett. G), aree boscate;
- in parte all'interno del Vincolo idraulico (idrografia e fascia di rispetto) R.D.L. 25.07.1904 n. 523;
- completamente all'interno del Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 30.12.23 n. 3267.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che il locale studio al piano terra e la sovrastante camera al piano primo non presentano la superficie aeroilluminante minima prevista per legge (1/8 della superficie utile della stanza). Gli stessi non possono dunque essere destinati a vani abitabili principali ma dovranno essere utilizzati come vani accessori (ripostigli, ecc).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- 1) lievi modifiche interne all'abitazione;
- 2) apertura di una porta al piano primo per accedere al sottotetto;
- 3) diverso utilizzo, rispetto lo stato approvato, di n.2 locali al piano terra, nello specifico la taverna ed il garage risultano rispettivamente autorizzati come magazzino e ricovero attrezzi;
- 4) realizzazione di una copertura nel portico d'ingresso al piano terra e di una tettoia nel terrazzo al piano primo;
- 5) realizzazione di una serie di manufatti/superfettazioni nell'area esterna di pertinenza ed utilizzati come depositi, pollai e canile.

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:



- a) pratica S.C.I.A. in Sanatoria per regolarizzare le difformità di cui al punto 1);
- b) ripristino dello stato autorizzato per regolarizzare le difformità di cui ai punti 2) e 3), chiudendo la porta di accesso al vano sottotetto (rendendolo inaccessibile) e cambiando la destinazione della taverna e del garage in, rispettivamente, magazzino e ricovero attrezzi;
- c) demolizione delle opere non sanabili (copertura portico d'ingresso, tettoia terrazza e manufatti/superfettazioni esterne) con smaltimento dei materiali di risulta per regolarizzare la difformità di cui ai punti 4) e 5).

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. in Sanatoria (punto a): €3.500,00
- Ripristino stato autorizzato (punto b): €3.000,00
- Rimozione opere non sanabili (punto c): €4.800,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1) la planimetria dell'immobile al Catasto Fabbricati non risulta aggiornata rispetto lo stato di fatto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

a) pratica Docfa al Catasto Fabbricati

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: _____

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: _____

BENI IN MONTORSO VICENTINO VIA BELLIMADORE 36

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Villino singolo a MONTORSO VICENTINO (VI), VIA BELLIMADORE n. 52
della superficie commerciale di **426,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il presente lotto, sito nel Comune di Montorso (Vi) in Via Bellimadore n. 52, è composto da un villino singolo ed indipendente con area esterna ad uso esclusivo. Il fabbricato è situato in zona collinare, un'area agricola a bassa densità abitativa, priva di parcheggi comuni e non servita da mezzi pubblici. Nelle vicinanze non sono presenti negozi al dettaglio e/o servizi alla persona che si trovano nel centro del paese distante circa 3 km.

Si evidenzia innanzitutto che la presente procedura esecutiva interessa esclusivamente il Mappale 305 mentre le recinzioni presenti sul posto, che delimitano l'area di pertinenza esterna (giardino e corte), comprendono anche i Mappali 304 e 679 (parte). L'incarico ricevuto non prevede il rilievo topografico dei confini di proprietà pertanto spetterà all'aggiudicatario effettuare i dovuti rilievi per definire sul posto la sagoma del Mappale 305 (su cui si trova il fabbricato) ed eventualmente realizzare delle recinzioni e dei nuovi accessi per identificare i confini esatti del lotto. I Mappali 304 e 679 rimarranno dunque di altra proprietà.



L'immobile oggetto di stima, accessibile direttamente da Via Bellimadore, sviluppa una superficie reale su entrambi i piani di circa 311,50 mq lordi (corpo principale) ed è composto, al piano terra, da due portici (8,50 e 25,50 mq circa), un ingresso (10,50 mq circa), una sala da pranzo (16,00 mq circa), una cucina (11,50 mq circa), un soggiorno (17,00 mq circa), una taverna (35,50 mq circa), tre disimpegni (8,00, 2,00 e 7,50 mq circa), una camera da letto (16,00 mq circa), un bagno finestrato (5,50 mq circa), una lavanderia (5,50 mq circa), uno studio (17,00 mq circa), una cantina (11,00 mq circa), una centrale termica (8,50 mq circa) ed un garage (35,50 mq circa).

Con scala interna si accede al piano primo dove si trovano un disimpegno (13,50 mq circa), due camere da letto (16,00 e 17,00 mq circa), due bagni finestrati (11,00 e 2,00 mq circa), una terrazza (3,50 mq circa) ed un sottotetto non abitabile (32,50 mq circa). Si precisa che l'accesso a quest'ultimo locale non risulta autorizzato pertanto, prevedendone il ripristino (vedasi capitolo 8.1), non viene considerato nel calcolo della consistenza commerciale. In merito al locale studio al piano terra ed alla sovrastante camera al piano primo si evidenzia che gli stessi non hanno la superficie aerilluminante minima necessaria (1/8 s.u.) pertanto dovranno essere utilizzati come vani accessori (ripostigli, ecc).

Staccato dal corpo principale si trova un secondo fabbricato ad uso accessorio composto da un portico (5,00 mq circa) e due ripostigli/depositi (21,00 e 7,50 mq circa).

L'area esterna ad uso esclusivo, ricavata unicamente in base alla superficie catastale del Mappale 305 (senza rilievo topografico), è pari a 1.990 mq circa.

Si precisa che esternamente sono presenti dei manufatti/superfettazioni utilizzati come depositi, pollaio e canile; tali strutture non sono urbanisticamente autorizzate e, non essendo possibile regolarizzarle, se ne prevede la demolizione.

Le strutture portanti verticali ed orizzontali e la copertura sono in laterocemento. Le pavimentazioni delle camere da letto sono in legno mentre quelle degli altri locali sono in piastrelle di gres/ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato mentre i serramenti esterni, dotati di balconi "alla padovana", sono costituiti da telai in legno e doppiovetro.

In generale l'immobile si trova in buone condizioni di conservazione e non necessita di interventi di natura urgente, anche se nel locale garage si sono rilevate alcune aree ammalorate con la presenza di muffa, probabilmente dovute ad umidità di risalita ed alla mancanza di coibentazione nelle porzioni controterra. Al momento del sopralluogo l'abitazione si trovava completamente arredata.

Il fabbricato staccato ad uso accessorio presentava anch'esso aree di umidità/muffa e necessiterebbe di un risanamento generale; al momento del sopralluogo, al suo interno vi erano depositati oggetti e materiali di varia natura.

In conclusione, il villino oggetto della presente procedura esecutiva si presentava, al momento del sopralluogo, in buono stato conservativo e, a parte un eventuale rinnovamento delle finiture (tinteggiature, pavimentazioni, sanitari, ecc.) ed il risanamento dell'umidità in garage, non richiedeva alcun intervento di ristrutturazione.

Identificazione catastale:

- **Foglio 1 Mappale 305 Sub. 1** (catasto fabbricati)

categoria A/7, classe 2, consistenza 12 vani, rendita 929,62 Euro

indirizzo catastale: VIA BELLIMADORE, piano: T-1

intestato a

(proprietà per

1/1)

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze in senso N.E.S.O. del Mapp. 305: Mapp.li 294, 679, rio Val Faldeo, 306, strada, 304, strada, 677, 302, 678

Al Catasto Terreni, l'attuale Mapp. 305 ("Ente Urbano" di 2.300 mq) deriva dal Mapp. 305 ("Semin Arbor" di 2.300 mq) a seguito di Tipo Mappale del 30/06/1983 Pratica n. 538989, in atti dal



28/11/2001, APP. 17975/2001 (n.52018.1/1983). Il Mapp. 305 ("Semin Arbor" di 2.300 mq) deriva dal Mapp. 305 ("Semin Arbor" di 3.603 mq) a seguito di Frazionamento del 04/05/1977, in atti dal 27/03/1981 (n. 33780). Il Mapp. 305 ("Semin Arbor" di 3.603 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 30/09/1972.

Al Catasto Fabbricati l'attuale Mapp. 305 Sub. 1 è stato in origine censito con COSTITUZIONE del 05/07/1983 Pratica n. 220285, in atti dal 06/06/2001 (n. 58.1/1983). Successivamente non risultano variazioni catastali.

• **Foglio 1 Mappale 305 Sub. 2** (catasto fabbricati)

categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 20,61 Euro

indirizzo catastale: VIA BELLIMADORE, piano: T

intestato a
(proprietà per 1/1)

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze in senso N.E.S.O. del Mapp. 305: Mapp.li 294, 679, rio Val Faldeo, 306, strada, 304, strada, 677, 302, 678

Al Catasto Terreni, l'attuale Mapp. 305 ("Ente Urbano" di 2.300 mq) deriva dal Mapp. 305 ("Semin Arbor" di 2.300 mq) a seguito di Tipo Mappale del 30/06/1983 Pratica n. 538989, in atti dal 28/11/2001, APP. 17975/2001 (n.52018.1/1983). Il Mapp. 305 ("Semin Arbor" di 2.300 mq) deriva dal Mapp. 305 ("Semin Arbor" di 3.603 mq) a seguito di Frazionamento del 04/05/1977, in atti dal 27/03/1981 (n. 33780). Il Mapp. 305 ("Semin Arbor" di 3.603 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 30/09/1972.

Al Catasto Fabbricati l'attuale Mapp. 305 Sub. 2 è stato in origine censito con COSTITUZIONE del 05/07/1983 Pratica n. 220285, in atti dal 06/06/2001 (n. 58.1/1983). Successivamente non risultano variazioni catastali.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

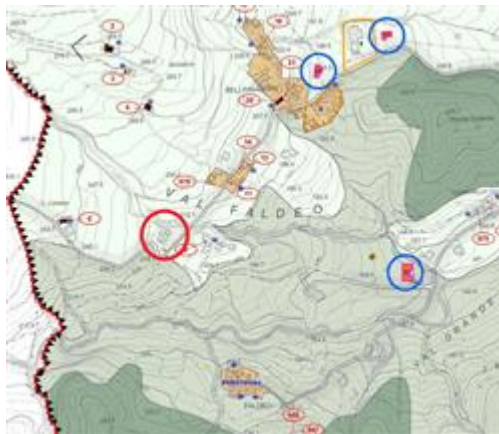
I beni sono ubicati in area agricola/rurale, il traffico nella zona è locale e non vi sono parcheggi pubblici e negozi nelle vicinanze.



Ortofoto



Ortofoto



Piano degli Interventi



Mappa catastale

COLLEGAMENTI

autobus distante 2,5 Km circa
autostrada distante 11 Km circa

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:

buono ★★★☆☆☆
buono ★★★☆☆☆



livello di piano:

stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

- **Elettrico:** tipo sottotraccia con tensione di 220V, conformità non rilevabile.



Utenza intestata a soggetto non eseguito

- **Idrico:** tipo sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, conformità non rilevabile.

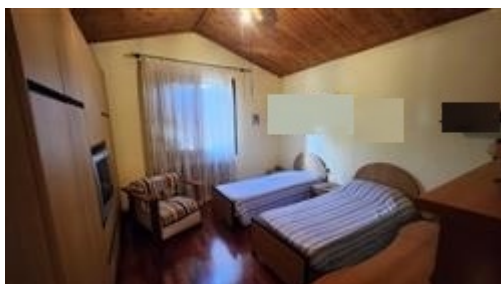


Utenza intestata a soggetto non eseguito

- **Termico:** autonomo, conformità non rilevabile.



L'impianto di riscaldamento/gas è alimentato a gasolio con cisterna privata (no metano) ed i diffusori sono costituiti da termosifoni a parete. Sono inoltre presenti n.2 camini e n.2 stufe a legna le cui conformità non sono rilevabili.





CLASSE ENERGETICA:

[203,85 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 70284 registrata in data 15/06/2025

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
Locali abitazione (piani terra e primo)	260,00	x	100 %	=	260,00
Locali accessori comunicanti (garage, cantina e C.T.)	51,00	x	66,6667 %	=	34,00
Locali accessori non comunicanti	36,00	x	33,3334 %	=	12,00
Portici piano terra	37,00	x	50 %	=	18,50
Terrazza piano primo	3,00	x	33,3334 %	=	1,00
Area esterna pertinenziale (Mappale 305)	1.990,00	x	5 %	=	99,50
Totale:	2.377,00				425,00

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: 24/01/2024

Fonte di informazione: STIMATRIXCity (Portale per valutatori immobiliari)

Descrizione: Villino singolo ed indipendente con garage ed area esterna ad uso esclusivo

Indirizzo: Arzignano (Vi), via Poiracca n.5

Superfici principali e secondarie: 212

Superfici accessorie: 62

Prezzo: 350.000,00 pari a 1.277,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita



Data contratto/rilevazione: 10/10/2022

Fonte di informazione: STIMATRIXCity (Portale per valutatori immobiliari)

Descrizione: Villino indipendente con garage ed area esterna ad uso esclusivo

Indirizzo: Montorso Vic.no (Vi), via Bellimadore n.33

Superfici principali e secondarie: 187

Superfici accessorie: 32

Prezzo: 270.000,00 pari a 1.232,88 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/09/2020

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

Descrizione: Abitazione con garage ed area esterna ad uso esclusivo

Indirizzo: Montorso Vic.no (Vi), via Fogazzaro n.13

Superfici principali e secondarie: 169

Superfici accessorie: 22

Prezzo: 255.000,00 pari a 1.335,08 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	350.000,00	270.000,00	255.000,00
Consistenza	425,00	274,00	219,00	191,00
Data [mesi]	0	20,00	36,00	61,00
Prezzo unitario	-	1.277,37	1.232,88	1.335,08

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	-0,17	-583,33	-450,00	-425,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.232,88	1.232,88	1.232,88

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		350.000,00	270.000,00	255.000,00
Data [mesi]		-11.666,67	-16.200,00	-25.925,00
Prezzo unitario		186.164,38	253.972,60	288.493,15
Prezzo corretto		524.497,72	507.772,60	517.568,15

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **516.612,82**

Divergenza: 3,19% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 425,00 x 1.215,56 = **516.613,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 516.613,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 516.613,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza (Vi), conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza (Vi), ufficio tecnico di Montorso Vic.no (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	villa singola	425,00	0,00	516.613,00	516.613,00
				516.613,00 €	516.613,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 504.513,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 75.676,95**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 428.836,00

data 11/09/2025

il tecnico incaricato
Arch. Oscar Brunello

