



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

348/2022

GIUDICE:

Dott.ssa Marialuisa Nitti

CUSTODE:

I.V.G. di Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/04/2023

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 348/2022

LOTTO 1

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura Es.Imm. n. 348/2022 R.G.

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/06/2023

Esperto: arch. Oscar Brunello

Diritto pignorato (pag.3): Proprietà per la quota di 1/1

Tipologia bene (pag.3): Appartamento al piano secondo (senza ascensore) con autorimessa esclusiva al piano terra.

Ubicazione (pag.3): Castegnero (Vi), Via Poma n.7 int.3

Dati Catastali attuali (pag.4): Comune di Castegnero (Vi)

Catasto Fabbricati

Foglio 11 Mappale 389 Sub. 14, cat. A/2, cl. 3°, cons. 5 vani, rendita 413,17 €

Foglio 11 Mappale 389 Sub. 6, cat. C/6, cl. 3°, cons. 10 mq, rendita 15,49 €

Stato (pag.3): Scarso

Situazione urbanistico/edilizia (pag.9): Non conforme ma sanabile, costo regolarizzazione pari a 2.500,00 €circa

Valore di mercato OMV (pag.16): 63.320,27 €

Date/valori comparabili reperiti (pag.14): Comp.A 2022 (1.055,20 €/mq), Comp.B 2019 (978,26 €/mq), Comp.C 2021 (862,07 €/mq)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag.): 45.000,00 €

Valore di vendita forzata proposto (pag.16): 53.822,00 €

Valore mutuo (pag.): /

Vendibilità/appetibilità (pag.3): Scarsa

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

Iniziative di vendita (pag.): www.astalegale.net , www.asteannunci.it

Occupazione (pag.5): al momento del sopralluogo all'interno del bene era presente il sig

Titolo di occupazione (pag.5): senza alcun titolo ma solo per concessione gratuita da parte del proprietario esecutato.

Osservazioni (pag.): /

NOTA: Trattasi di vendita forzata (art. 2919 C.C.) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata effettuata alcuna verifica strutturale ed impiantistica.



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 348/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CASTEGNERO VIA POMA 7 int. 3, frazione VILLAGANZERLA, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Il presente lotto, sito nel Comune di Castegnero (Vi) in Via Poma n.7 (frazione di Villaganzerla) , è composto da un appartamento al piano secondo (sottotetto) con un'autorimessa esclusiva al piano terra, il tutto inserito all'interno di una palazzina composta da n.6 abitazioni e n.9 autorimesse, oltre alle parti comuni costituite dall'area esterna al fabbricato (accessi pedonale/carraio e corte), ingresso, vano scale interno e locali contatori al piano terra.

Detta palazzina, avente n.3 piani fuori terra e priva di ascensore, è situata in una zona residenziale nella frazione di Villaganzerla e è accessibile direttamente dalla strada pubblica Via Poma. Detta zona residenziale

risulta essere periferica rispetto il centro comunale, è scarsa di negozi al dettaglio e di servizi alla persona i quali si trovano nel vicino centro di Castegnero (sito a circa 3 km) o nella frazione di Ponte di Castegnero (sita a circa 2 km).

L'appartamento oggetto di stima, situato al piano secondo del citato edificio plurifamiliare ed accessibile attraverso percorsi interni/esterni ad uso comune (corte e vano scale interno privo di ascensore), presenta una superficie reale (terrazza ed autorimessa escluse), di circa 76,00 mq lordi. E' composto da un soggiorno (23,00 mq circa), una cucina (9,00 mq circa), un ripostiglio/c.t. (1,00 mq circa), un disimpegno (2,50 mq circa), un bagno finestrato (4,50 mq circa), due camere da letto (11,00 mq e 12,50 mq circa) ed una terrazza coperta sul lato ovest (7,00 mq circa). Al piano terra, accessibile solo esternamente dalla corte comune, è situata un'autorimessa ad uso esclusivo (11,00 mq circa).

L'immobile presenta strutture portanti in laterizio e c.a., pavimenti in piastrelle di ceramica ed il bagno, dotato di una doccia, presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni, dotati di tapparelle in plastica, sono costituiti da telaio in legno con vetro singolo e si presentano in condizioni conservative molto scarse.

Il soffitto, costituito dal tetto in andamento in calcestruzzo, si presenta in alcune zone con gli intonaci molto deteriorati (soprattutto nel bagno) e ciò evidenzia uno scarso isolamento sbalzo termico. Tale problematica risulta evidente anche in diversi punti delle murature, dove si sono riscontrate aree di muffa e di umidità consistente.

In generale l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione molto scarse, con alcune piastrelle rotte, intonaci in parte deteriorati per l'umidità, serramenti rovinati e una terrazza esterna in condizioni precarie con la copertura da sostituire; sono necessari lavori manutentivi e di riqualificazione generale dell'immobile. Nonostante non si rilevino problematiche particolari che comportino la necessità di interventi di natura urgente, lo stesso necessita dunque di una manutenzione straordinaria generale, di risanamento e di rinnovamento, che interessi gli infissi, gli impianti, il bagno, l'isolamento, i pavimenti e le tinteggiature. Anche la palazzina in generale non si presenta in ottime condizioni conservative, soprattutto in alcune parti delle murature esterne sul lato nord dove si sono rilevate le tinteggiature completamente deteriorate con la presenza di umidità diffusa.

Al momento del sopralluogo l'appartamento si trovava completamente arredato (con mobilia in gran parte destinata alla discarica) mentre all'interno dell'autorimessa al piano terra si trovano costipati



oggetti e materiali di varia natura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°. Identificazione catastale:

- **Foglio 11 Particella 389 Sub. 14** (catasto fabbricati)

categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro

indirizzo catastale: VIA POMA n. 11, piano: 2

intestato a:

derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2019 Pratica n. VI0016675 in atti dal 13/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 6758.1/2019) Notifica n. 3374/1996

Coerenze: In senso N.E.S.O. del mapp. 389: mapp.li 354, 390, strada Via Poma, 80, 79

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 389 ("Ente Urbano" di 1058 mq) deriva dal mapp. 389 ("Semin Arbor" di 301 mq) a seguito della fusione con i mapp.li 448, 450, 451 e 452 eseguita con TIPO MAPPALE del 30/04/2004 Pratica n. VI0108424 in atti dal 30/04/2004 (n.1398.1/1982). Il mapp. 389 ("Semin Arbor" di 301 mq) deriva dal mapp. 389 ("Semin Arbor" di 938 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 28/01/1991 (n. 1781). Il mapp. 389 ("Semin Arbor" di 938 mq) deriva dal mapp. 389 ("Semin Arbor" di 933 mq) a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/12/1981 in atti dal 28/01/1991 (n. 221281). Il mapp. 389 ("Semin Arbor" di 933 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 30/06/1974.

Al Catasto Fabbricati l'attuale mapp. 389 sub. 14 risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 30/06/1987. In seguito è stato oggetto di SCRITTURA PRIVATA del 10/02/1993 in atti dal 31/10/1996 (n. 4011/1993) Notifica n. 3374/1996, di CLASSAMENTO del 07/01/1982 in atti dal 31/10/1996 (n. 24/1982), di Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2019 Pratica n. VI0016675 in atti dal 13/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.6758.1/2019) Notifica n. 3374/1996.

- **Foglio 11 Particella 389 Sub. 6** (catasto fabbricati)

categoria C/6, classe 3, consistenza 10 mq, rendita 15,49 Euro

indirizzo catastale: VIA POMA n. 11, piano: T

intestato a:

derivante da SCRITTURA PRIVATA del 10/02/1993 in atti dal 31/10/1996 (n. 4011/1993) Notifica n. 3374/1996

Coerenze: In senso N.E.S.O. del mapp. 389: mapp.li 354, 390, strada Via Poma, 80, 79

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 389 ("Ente Urbano" di 1058 mq) deriva dal mapp. 389 ("Semin Arbor" di 301 mq) a seguito della fusione con i mapp.li 448, 450, 451 e 452 eseguita con TIPO MAPPALE del 30/04/2004 Pratica n. VI0108424 in atti dal 30/04/2004 (n.1398.1/1982). Il mapp. 389 ("Semin Arbor" di 301 mq) deriva dal mapp. 389 ("Semin Arbor" di 938 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 28/01/1991 (n. 1781). Il mapp. 389 ("Semin Arbor" di 938 mq) deriva dal mapp. 389 ("Semin Arbor" di 933 mq) a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/12/1981 in atti dal 28/01/1991 (n. 221281). Il mapp. 389 ("Semin Arbor" di 933 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 30/06/1974.

Al Catasto Fabbricati l'attuale mapp. 389 sub. 6 risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 30/06/1987. In seguito è stato oggetto di CLASSAMENTO del 07/01/1982 in atti dal 31/10/1996



(n. 24.1/1982), di Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e di SCRITTURA PRIVATA del 10/02/1993 in atti dal 31/10/1996 (n. 4011/1993) Notifica n. 3374/1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.320,27
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 53.822,00
Data della valutazione:	13/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Come risulta dal verbale stilato con il custode giudiziario, al momento del sopralluogo all'interno del bene era presente il sig. _____ il quale dichiarava di occupare l'immobile per breve periodo senza alcun titolo ma solo per concessione gratuita da parte del proprietario esecutato.

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 23/09/2002 a firma del notaio Paolo Dianese ai nn. 94.946 Rep., iscritta il 03/10/2002 a Vicenza (Vi) ai nn. 22.560/4.823 R.G./R.P.

a favore di

contro



derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 196.000,00 €

Importo capitale: 98.000,00 €

Durata ipoteca: 25 anni

Alla seguente formalità è seguita "Ipoteca in Rinnovazione" trascritta a Vicenza (Vi) il 23/09/2022 ai nn. 21.452/3.764 R.G./R.P.

- **Ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 23/09/2002 a firma di notaio Paolo Dianese ai nn. 94.946 Rep. di repertorio, iscritta il 23/09/2022 a Vicenza (Vi) ai nn. 21.452/3.764 R.G./R.P.

a favore di

contro

derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Importo ipoteca: 196.000,00 €

Importo capitale: 98.000,00 €

La presente formalità fa riferimento all'Ipoteca del 23/09/2002 n. 94.946 Rep., trascritta a Vicenza (Vi) il 03/10/2002 ai nn. 22.560/4.823 R.G./R.P.

- **Ipoteca legale** attiva, stipulata il 22/05/2015 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. ai nn. 767/12.415 di repertorio, iscritta il 26/05/2015 a Vicenza (Vi) ai nn. 8.917/1.356 R.G./R.P.

a favore di

contro

derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: 113.510,68 €

Importo capitale: 56.755,34 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **Pignoramento**, stipulato il 06/07/2022 a firma dell' UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA al n. 3.563 di repertorio, trascritto il 03/08/2022 a Vicenza (Vi) ai nn. 18.353/13.066 R.G./R.P.

a favore di

contro



derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

I beni oggetto della procedura fanno parte della palazzina denominata "Condominio Marcella", amministrato dallo studio LDASTUDIOCASA s.r.l. "Amministrazioni Condominiali", con sede in Via Giorgione n.70 ad Albignasego (Pd).

Come risulta dai documenti ricevuti dal suddetto studio con mail del 23/01/2023:

- al 20/12/2022 risulta un insoluto per rate scadute pari a 4.754,79 €
- le spese condominiali ordinarie a carico dei proprietari dei beni oggetto di stima ammontano a circa 550,00 €/anno.

Per ogni altra informazione si rimanda a quanto descritto nei suddetti documenti rilasciati dall'amministratore condominiale, allegati alla presente relazione peritale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni tra loro, in forza di Atto di Compravendita del **23/09/2002** a firma di notaio Paolo Dianese ai nn. 94.945/25.385 Rep./Racc., trascritto il 03/10/2002 a Vicenza (Vi) ai nn. 22.559/15.039 R.G./R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 di piena proprietà (fino al 23/09/2002), in forza di Atto di Compravendita del **10/02/1993** a firma di notaio Paolo Dianese ai nn. 55.738/9.941 Rep./Racc., trascritto il 10/03/1993 a Vicenza (Vi) ai nn. 2.874/2.170 R.G./R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia **N. 521** e successive varianti

intestata a _____ per lavori di costruzione di un fabbricato, rilasciata il 09/10/1976 con il n. 521 di protocollo.

Alla suddetta Licenza Edilizia n. 521/78 sono seguite:



- Concessione in Variante n. 1173 del 31/05/1979;
- Concessione in Variante n. 1780 del 06/11/1981.

Risultano rilasciati l'Autorizzazione di Abitabilità provvisoria del 06/07/1981 ed il Certificato di Abitabilità del 05/12/1981.

Concessione Edilizia N. 927

intestata a _____ per lavori di ampliamento, presentata il 18/02/1986, rilasciata il 29/07/1986 con il n. 927 di protocollo.

Il presente titolo riguarda la copertura della terrazza.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel **Piano degli Interventi** vigente l'immobile ricade in **zona B2/16** (Zona residenziale di completamento intensiva).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

ARTICOLO 20 - ZONE B RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO.

NORME COMUNI

1. Tali zone sono quelle definite dall'art.17 e in cui esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Il P.I. si attua a mezzo di intervento diretto (I.E.D.), salvo diversa prescrizione riportata negli allegati di P.I.
3. Vengono prescritti i seguenti parametri edificatori: a. dovranno essere conservate le alberature esistenti di pregio e la sistemazione delle aree libere dovrà essere rappresentata in appositi grafici da allegare alle tavole di progetto; b. viene favorita la formazione di porticati; c. debbono essere reperiti spazi per parcheggi privati nella misura prevista dall'art.15 delle presenti Norme.

ARTICOLO 22 - ZONA INTENSIVA B2

L'intervento edificatorio dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e criteri.

1. DESTINAZIONE: Art. 18 salvo prescrizioni particolari
2. TIPOLOGIA EDILIZIA: L'edificio deve essere consequenziale alla tipologia prevalente nella zona. Pertanto secondo la tipologia prevalente deve essere in linea o isolato salvo prescrizioni particolari.
3. INDICE MASSIMO DI FABBRICABILITA' FONDIARIA: La densità edilizia fondiaria non può superare 2,0 mc./mq. salvo prescrizioni particolari
4. INDICE MASSIMO DI COPERTURA: L'indice di copertura non deve superare il 35%.
5. ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI: Non viene stabilita un'altezza minima, mentre l'altezza massima non può superare metri 10,00, né l'altezza degli edifici esistenti e circostanti, salvo prescrizioni particolari.
6. NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA: Il numero massimo dei piani fuori terra è tre oltre allo scantinato, salvo prescrizioni particolari
7. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO: La superficie minima del lotto non viene definita.
8. MINIMO RAPPORTO DI DISTANZA TRA FABBRICATI ED ALTEZZA: Il rapporto tra la distanza dei fabbricati e l'altezza del fabbricato più alto, deve essere maggiore o uguale ad uno.
9. DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETA': La distanza minima dai confini di proprietà non deve essere inferiore a metà altezza della parete che vi prospetta, con un minimo assoluto di ml. 5,00. È tuttavia consentita la costruzione in aderenza o appoggio sul confine, nel rispetto delle norme precedenti.
10. DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA: Non inferiore a 5 ml.
11. DISTANZA DALLE STRADE: La distanza del fabbricato dal ciglio stradale viene fissata in ml. 5,00 per i fabbricati prospicienti su strade di larghezza inferiore a ml. 7,00; ml. 7,50 per i fabbricati prospicienti su strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e 15,00; ml. 10,00 per i fabbricati prospicienti



su strade di larghezza superiore a 15,00 ml. La larghezza della strada va computata comprendendo i marciapiedi.

12. DISTACCO TRA FABBRICATI: Non deve essere inferiore a ml. 10,00 secondo le modalità dell'art. 9 del D.M. 02/04/1968 n.1444.

13. VOLUME MASSIMO DELLE COSTRUZIONI ACCESSORIE RISPETTO AL VOLUME DEL FABBRICATO PRINCIPALE: Il volume delle costruzioni accessorie non potrà superare 1/3 del volume del fabbricato principale, con un'altezza non inferiore a ml. 2,40 e non superiore a ml. 3,50, nel rispetto di tutti gli altri parametri.

14. DESTINAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE: Le superfici scoperte dovranno essere destinate a cortile pavimentato, a giardino od orto.

15. PRESCRIZIONI PARTICOLARI: "omissis"

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

16. Per le aree soggette a trasformazione (B2/11, B2/16, B2/17) dovranno essere preventivamente sottoposti all'approvazione del Consorzio di Bonifica gli elaborati tecnici esecutivi con dimensionamento e i particolari costruttivi delle misure di compensazione idraulica. Devono essere rispettate le indicazioni riportate nell'allegato elaborato Valutazione di Compatibilità idraulica e le prescrizioni espresse nei relativi pareri di competenza espressi ai sensi della DGRV n.1322/06 e smi.

17. "omissis"

18. "omissis"

19. "omissis"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- lo stato rilevato al momento del sopralluogo risulta difforme dallo stato urbanisticamente approvato. In particolare si rilevano lievi imprecisioni nel posizionamento di alcune murature interne e la modifica di due finestre sul lato nord.

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- pratica S.C.I.A. in Sanatoria da presentare al Comune di Castegnero

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

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. in Sanatoria: €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- al Catasto Fabbricati, le planimetrie delle unità immobiliari risultano leggermente difformi dallo stato rilevato al momento del sopralluogo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- pratica Docfa al Catasto Fabbricati per l'aggiornamento planimetrico delle unità immobiliari.

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

BENI IN CASTEGNERO VIA POMA 7 INT. 3, FRAZIONE VILLAGANZERLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTEGNERO VIA POMA 7 int. 3, frazione VILLAGANZERLA, della superficie commerciale di **88,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Il presente lotto, sito nel Comune di Castegnero (Vi) in Via Poma n.7 (frazione di Villaganzerla) , è composto da un appartamento al piano secondo (sottotetto) con un'autorimessa esclusiva al piano terra, il tutto inserito all'interno di una palazzina composta da n.6 abitazioni e n.9 autorimesse, oltre alle parti comuni costituite dall'area esterna al fabbricato (accessi pedonale/carraio e corte), ingresso, vano scale interno e locali contatori al piano terra.

Detta palazzina, avente n.3 piani fuori terra e priva di ascensore, è situata in una zona residenziale nella frazione di Villaganzerla e è accessibile direttamente dalla strada pubblica Via Poma. Detta zona residenziale

risulta essere periferica rispetto il centro comunale, è scarsa di negozi al dettaglio e di servizi alla persona i quali si trovano nel vicino centro di Castegnero (sito a circa 3 km) o nella frazione di Ponte di Castegnero (sita a circa 2 km).

L'appartamento oggetto di stima, situato al piano secondo del citato edificio plurifamiliare ed accessibile attraverso percorsi interni/esterni ad uso comune (corte e vano scale interno privo di ascensore), presenta una superficie reale (terrazza ed autorimessa escluse), di circa 76,00 mq lordi. E' composto da un soggiorno (23,00 mq circa), una cucina (9,00 mq circa), un ripostiglio/c.t. (1,00 mq circa), un disimpegno (2,50 mq circa), un bagno finestrato (4,50 mq circa), due camere da letto (11,00 mq e 12,50 mq circa) ed una terrazza coperta sul lato ovest (7,00 mq circa). Al piano terra, accessibile solo esternamente dalla corte comune, è situata un'autorimessa ad uso esclusivo (11,00 mq circa).

L'immobile presenta strutture portanti in laterizio e c.a., pavimenti in piastrelle di ceramica ed il bagno, dotato di una doccia, presenta pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica smaltata. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni, dotati di tapparelle in plastica, sono costituiti da telaio in legno con vetro singolo e si presentano in condizioni conservative molto scarse.

Il soffitto, costituito dal tetto in andamento in calcestruzzo, si presenta in alcune zone con gli intonaci molto deteriorati (soprattutto nel bagno) e ciò evidenzia uno scarso isolamento sbalzo termico. Tale problematica risulta evidente anche in diversi punti delle murature, dove si sono riscontrate aree di muffa e di umidità consistente.

In generale l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione molto scarse, con alcune piastrelle rotte, intonaci in parte deteriorati per l'umidità, serramenti rovinati e una terrazza esterna in condizioni precarie con la copertura da sostituire; sono necessari lavori manutentivi e di riqualificazione generale dell'immobile. Nonostante non si rilevino problematiche particolari che comportino la necessità di interventi di natura urgente, lo stesso necessita dunque di una manutenzione straordinaria generale, di risanamento e di rinnovamento, che interessi gli infissi, gli impianti, il bagno, l'isolamento, i pavimenti e le tinteggiature. Anche la palazzina in generale non si presenta in ottime condizioni conservative, soprattutto in alcune parti delle murature esterne sul lato nord dove si sono rilevate le tinteggiature completamente deteriorate con la presenza di umidità diffusa.

Al momento del sopralluogo l'appartamento si trovava completamente arredato (con mobilia in gran parte destinata alla discarica) mentre all'interno dell'autorimessa al piano terra si trovano costipati oggetti e materiali di varia natura.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°. Identificazione catastale:

- **Foglio 11 Particella 389 Sub. 14** (catasto fabbricati)

categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro

indirizzo catastale: VIA POMA n. 11, piano: 2

intestato a:

derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2019 Pratica n. VI0016675 in atti dal 13/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 6758.1/2019) Notifica n. 3374/1996

Coerenze: In senso N.E.S.O. del mapp. 389: mapp.li 354, 390, strada Via Poma, 80, 79

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 389 ("Ente Urbano" di 1058 mq) deriva dal mapp. 389 ("Semin Arbor" di 301 mq) a seguito della fusione con i mapp.li 448, 450, 451 e 452 eseguita con TIPO MAPPALE del 30/04/2004 Pratica n. VI0108424 in atti dal 30/04/2004 (n.1398.1/1982). Il mapp. 389 ("Semin Arbor" di 301 mq) deriva dal mapp. 389 ("Semin Arbor" di 938 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 28/01/1991 (n. 1781). Il mapp. 389 ("Semin Arbor" di 938 mq) deriva dal mapp. 389 ("Semin Arbor" di 933 mq) a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/12/1981 in atti dal 28/01/1991 (n. 221281). Il mapp. 389 ("Semin Arbor" di 933 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 30/06/1974.

Al Catasto Fabbricati l'attuale mapp. 389 sub. 14 risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 30/06/1987. In seguito è stato oggetto di SCRITTURA PRIVATA del 10/02/1993 in atti dal 31/10/1996 (n. 4011/1993) Notifica n. 3374/1996, di CLASSAMENTO del 07/01/1982 in atti dal 31/10/1996 (n. 24/1982), di Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2019 Pratica n. VI0016675 in atti dal 13/02/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.6758.1/2019) Notifica n. 3374/1996.

- **Foglio 11 Particella 389 Sub. 6** (catasto fabbricati)

categoria C/6, classe 3, consistenza 10 mq, rendita 15,49 Euro

indirizzo catastale: VIA POMA n. 11, piano: T

intestato a:

derivante da SCRITTURA PRIVATA del 10/02/1993 in atti dal 31/10/1996 (n. 4011/1993) Notifica n. 3374/1996

Coerenze: In senso N.E.S.O. del mapp. 389: mapp.li 354, 390, strada Via Poma, 80, 79

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 389 ("Ente Urbano" di 1058 mq) deriva dal mapp. 389 ("Semin Arbor" di 301 mq) a seguito della fusione con i mapp.li 448, 450, 451 e 452 eseguita con TIPO MAPPALE del 30/04/2004 Pratica n. VI0108424 in atti dal 30/04/2004 (n.1398.1/1982). Il mapp. 389 ("Semin Arbor" di 301 mq) deriva dal mapp. 389 ("Semin Arbor" di 938 mq) a seguito di FRAZIONAMENTO in atti dal 28/01/1991 (n. 1781). Il mapp. 389 ("Semin Arbor" di 938 mq) deriva dal mapp. 389 ("Semin Arbor" di 933 mq) a seguito di VARIAZIONE D'UFFICIO del 22/12/1981 in atti dal 28/01/1991 (n. 221281). Il mapp. 389 ("Semin Arbor" di 933 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 30/06/1974.

Al Catasto Fabbricati l'attuale mapp. 389 sub. 6 risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 30/06/1987. In seguito è stato oggetto di CLASSAMENTO del 07/01/1982 in atti dal 31/10/1996 (n. 24.1/1982), di Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e di SCRITTURA PRIVATA del 10/02/1993 in atti dal 31/10/1996 (n. 4011/1993) Notifica n. 3374/1996.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

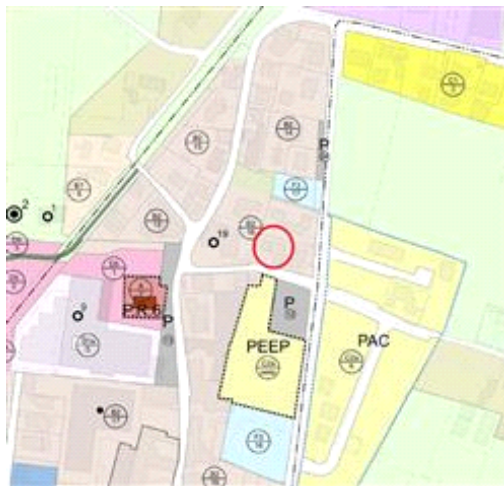
I beni sono ubicati in un'area residenziale periferica, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Ortofoto



Mappa catastale



Piano degli Interventi

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m

al di sotto della media



autostrada distante 4 Km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
conformità: non rilevabile

mediocre

termico: con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni a parete conformità: non rilevabile

scarso



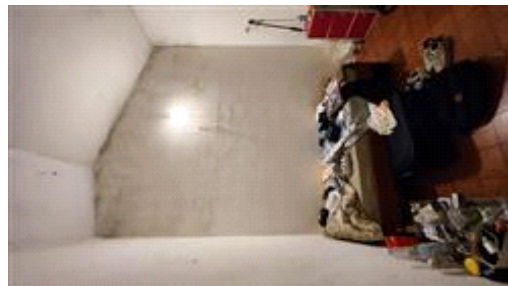
Soggiorno



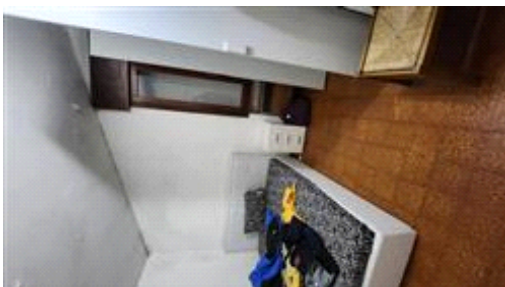
Cucina



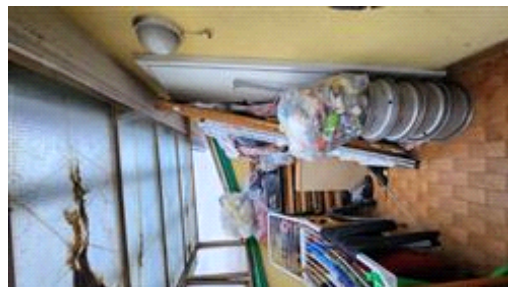
Bagno



Camera



Camera



Terrazza



CLASSE ENERGETICA:

[262,59 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 40242/2023 registrata in data 12/04/2023

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
Appartamento al piano secondo	76,00	x	100 %	=	76,00
Terrazza coperta al piano secondo	8,00	x	50 %	=	4,00
Autorimessa al piano terra	12,00	x	66,667 %	=	8,00
Totale:	96,00				88,00

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: 04/05/2022

Fonte di informazione: STIMATRIXCity (Portale per valutatori immobiliari)

Descrizione: Appartamento al piano terra con autorimessa esclusiva al piano interrato e area esterna di pertinenza

Indirizzo: Castegnaro (Vi), via Piazza Villaganzerla n.3

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie: 14

Prezzo: 103.410,00 pari a 1.055,20 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/05/2019

Fonte di informazione: STIMATRIXCity (Portale per valutatori immobiliari)

Descrizione: Appartamento al piano primo e secondo con autorimessa esclusiva al piano interrato e area esterna di pertinenza

Indirizzo: Castegnaro (Vi), via Roma n.95



Superfici principali e secondarie: 118
 Superfici accessorie: 20
 Prezzo: 135.000,00 pari a 978,26 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 14/07/2021
 Fonte di informazione: STIMATRIXCity (Portale per valutatori immobiliari)
 Descrizione: Abitazione al piano terra con area esterna esclusiva
 Indirizzo: Nanto (Vi), via Cà Bassa n.4
 Superfici principali e secondarie: 116
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 100.000,00 pari a 862,07 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	103.410,00	135.000,00	100.000,00
Consistenza	88,00	98,00	138,00	116,00
Data [mesi]	0	11,00	47,00	21,00
Prezzo unitario	-	1.055,20	978,26	862,07
Piano	2,00	0,00	1,00	0,00
Stato manutenzione	3,00	7,00	6,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	-0,13	-129,26	-168,75	-125,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	862,07	862,07	862,07
Piano	-0,5 %	-517,05	-675,00	-500,00
Stato manutenzione		6.000,00	6.000,00	6.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	103.410,00	135.000,00	100.000,00
Data [mesi]	-1.421,89	-7.931,25	-2.625,00
Prezzo unitario	-8.620,66	-43.103,41	-24.137,90
Piano	-1.034,10	-675,00	-1.000,00
Stato manutenzione	-24.000,00	-18.000,00	-6.000,00



Prezzo corretto	68.333,36	65.290,34	66.237,10
Valore corpo (media dei prezzi corretti):			66.620,27
Divergenza:		4,45%	< 5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	88,00	x	757,05	=	66.620,27
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 66.620,27
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 66.620,27

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 (Vi), ufficio tecnico di Castegnero (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	88,00	0,00	66.620,27	66.620,27
				66.620,27 €	66.620,27 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 63.320,27**

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 **€ 9.498,04**



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):

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:	€ 0,23
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 53.822,00

data 13/04/2023

il tecnico incaricato
Arch. Oscar Brunello

