



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

561/2013

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banco Popolare Soc. Coop.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Giulio Borella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SANTE LAGO

CF: LGASNT61P02A703M
con studio in TEZZE SUL BRENTA (VI) VIA MASCAGNI, 2/A
telefono: 0424539536
email: studio539536@gmail.com

ALLEGATO C

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 561/2013 R.G., Giudice dott. Giulio Borella promossa da:

Banco Popolare Società Cooperativa

Contro

*** DATO OSCURATO ***

Diritto (cfr pag. 2):	piena proprietà
Bene (cfr pag. 2,3):	appartamento con garage
Ubicazione (cfr pag. 3):	Trissino, Via Giosuè Carducci n. 33
Stato (cfr pag. 9)	sufficiente
Dati Catastali attuali (cfr pag. 3):	Trissino, fg 5, Mapp 1359 subb. 19 e 14
Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 7):	nessuna
Irregolarità/abusi (cfr pag. 6,7):	sì, sanabili, costo: € 3.000,00
Valore di stima (cfr pag. 15):	€. 99.850,00
Valore mutuo (cfr pag. 4):	€. 144.800,00 (importo capitale)
Vendibilità (cfr pag.):	sufficiente
Motivo (cfr pag.):	/
Pubblicità (cfr pag.):	/
Occupazione (cfr pag. 3):	occupato da esecutati
Titolo di occupazione (cfr pag. 3):	proprietà
Oneri (cfr pag.):	/
Varie (cfr pag.):	/
APE (cfr pag. 11):	sì

- ELENCO ALLEGATI

- all. 01): estratto di mappa;
- all. 02): visura catasto terreni mapp. 1359;
- all. 03): planimetria catastale UIU m. 1359 sub 19;
- all. 04): planimetria catastale UIU m. 1359 sub 14;
- all. 05): ortofoto;
- all. 06): visura catasto fabbricati esecutati
- all. 07): estratto catastale storico CF mapp 1359 sub 19;
- all. 08): estratto catastale storico CF mapp 1359 sub 14;
- all. 09): compravendita 20/09/2010 rep 44.269 rep. Giovanni Muraro – atto di provenienza
- all. 10): certificato di morte esecutato;
- all. 11): Autorizzazione Edilizia n. 886;
- all. 12): Certificato di abitabilità;
- all. 13): Permesso di costruire; PC13/0018
- all. 14): stralcio N.T.O. strumento urbanistico;
- all. 15): documentazione fotografica;
- all. 16): elaborato grafico;
- all. 17): APE

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 561/2013

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TRISSINO Via Giosuè Carducci 33, della superficie commerciale di **107,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano primo con rimessa al piano terra ricompreso in un fabbricato a destinazione residenziale di complessive 16 unità residenziali con relative autorimesse e cantine suddivise in due scale, situato nel Comune di Trissino, in Via Giosuè Carducci, 33, giusto ai margini della zona edificata ma a neppure un chilometro dal centro del paese.

L'area sulla quale sorgono gli immobili oggetto di stima, evidenziata in giallo nell'allegato estratto catastale (all. 1) è individuata al Catasto Terreni del Comune di Trissino al foglio 5, particella 1359 di are 26.07 ed è censita come ente urbano così come risulta dall'allegata copia della visura catastale (all. 2).

Le unità immobiliari pignorate come in seguito catastalmente individuate sono rappresentate graficamente nelle planimetrie di U.I.U. del Catasto Fabbricati presentate all'Agenzia del Territorio di Vicenza il 27.12.1979 (all. 3 e 4)

Per una ulteriore individuazione si veda anche a seguire ed in allegato 5) sovrapposizione della ortofoto con la già richiamata (all. 1) mappa catastale.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - primo, ha un'altezza interna di 2,70 mt..Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1359 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci, 33, piano: Terra-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Dell'appartamento al piano primo in senso NESO: terzi, muro perimetrale su tre lati, terzi, corridoio comune. Della cantina al piano terra in senso NESO: corridoio comune, terzi, muro perimetrale/terzi e ancora terzi.
Si veda anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. 6) ed estratto catastale storico all. 7)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

A.1 box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **13,10** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1359 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 23 mq, rendita 32,07 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci, 33, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: In senso NESO: muro perimetrale, muro perimetrale, muro perimetrale/terzi, corridoio comune, terzi

.....Si veda anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. 6) ed estratto catastale storico all. 8)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,10 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.872,50
Data della valutazione:	19/09/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, effettuato il 28.06.2016 coadiuvato dal geom. Eva Sbrissa e con la presenza di incaricato dell'IVG di Vicenza, l'immobile risulta occupato da famigliari di Singh Amarjit.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La verifica delle iscrizioni e trascrizioni è aggiornata alla data del 03.06.2016

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/09/2010 a firma di dott. Giovanni Muraro ai nn. 44.271 di repertorio, iscritta il 01/10/2010 ai nn. 20.415 R.G. - 4.365 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 217.200.

Importo capitale: 144.800.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/10/2013 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 5.731/2013 di repertorio, trascritta il 07/11/2013 a Vicenza ai nn. 18.925 R.G. - 13.554 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

Relativamente agli aspetti condominiali si evidenzia che dalla lettura dell'atto di provenienza si rileva che esisterebbe un regolamento condominiale e tuttavia non sono indicati i millesimi relativi alle unità pignorate e le parti presenti in occasione del sopralluogo hanno riferito di non essere a conoscenza della circostanza relativa all'esistenza o meno della figura dell'amministratore e di non essere in grado di indicare con precisione l'ammontare delle spese condominiali; peraltro neppure si è rilevata la presenza della targhetta con l'indicazione dei dati di un eventuale amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/09/2010), con atto stipulato il 20/09/2010 a firma di dott. Giovanni Muraro ai nn. 44.269 di repertorio, trascritto il 01/10/2010 a Vicenza ai nn. 20.414 R.G. - 13.091 R.P., in forza di atto di compravendita.

All 9) Atto di compravendita

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/09/2010), con atto stipulato il 20/09/2010 a firma di dott. Giovanni Muraro ai nn. 44.269 di repertorio, trascritto il 01/10/2010 a Vicenza ai nn. 20.414 R.G. - 13.091 R.P., in forza di atto di compravendita.

All 9) Atto di compravendita

Si precisa che il soggetto indicato è deceduto a Trissino il 17.03.2016 (vedi certificato di morte all. 10) e che non risulta ancora formalizzata la dichiarazione di successione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 31/12/1973 fino al 20/09/2010), con atto stipulato il 31/12/1973 a firma di dott. Giuseppe Novello ai nn. 52.133 di repertorio, trascritto il 21/01/1974 a Vicenza ai nn. 1.107 R.G. - 1.041 R.P., in forza di atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 06/05/1976 fino al 20/09/2010), con atto stipulato il 06/05/1976 a firma di dott. Bruno Zambon ai nn. 45.421 di repertorio, trascritto il 03/06/1976 a Vicenza ai nn. 4.826 R.G. - 3.984 R.P. , in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **886**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni, rilasciata il 04/06/1975 con il n. 886 di protocollo, agibilità del 26/02/1979 con il n. 753 di protocollo.

Si allegano con i nn. 11) e 12) rispettivamente la citata autorizzazione edilizia 886 ed il certificato di abitabilità del 26.02.1979

Permesso di costruire N. **PC13/0018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria residenziale, rilasciata il 08/05/2013.

Si allega con il n 13) Permesso di Costruire citato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente.

Premesso che non è necessario acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto l'immobile oggetto di pignoramento, così come precedentemente identificato, costituisce porzione di un fabbricato, questo ricade, secondo l'art. 31 dello strumento urbanistico del Comune di Trissino, in una Z.T.O. di tipo residenziale definita come zona "B2 – Esistente e di completamento" e, più precisamente, all'interno della zona identificata con il n. 25, regolata principalmente dagli artt. 32 e 35 delle N.T.O.

Sommariamente si precisa che l'art. 32 disciplina, più genericamente, le zone residenziali nel loro insieme mentre l'art. 35 individua gli interventi ammessi nella zona specifica con relative modalità di intervento e parametri edificatori.

Brevemente si indica che nella zona in esame sono ammesse, oltre alla residenza come destinazione prevalente, esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore ai 400 mq, uffici pubblici e privati, studi professionali, pubblici esercizi, alberghi ed attrezzature turistico-ricettive ivi comprese nuove forme di ospitalità quali bed & breakfast ed alberghi diffusi, attrezzature per lo svago ed il divertimento, fino a 400 mq di superficie utile, purchè non arrechino disturbo al vicinato, attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo), attrezzature pubbliche e servizi sociali, artigianato di servizio, autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi ed ambientali della zona; è ammesso altresì, a determinate condizioni, l'insediamento di attività artigianali e/o l'ampliamento di quelle esistenti.

In base all'art. 35, all'interno di tali aree il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti, fatte salve le indicazioni relative alle zone ricadenti negli ambiti di intervento unitario e con i parametri edificatori indicati allo stesso articolo 35.

Per una migliore comprensione si allega comunque stralcio delle norme sopra richiamate al quale si rinvia per i maggiori dettagli (all. 14).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi descrizione che segue.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di permesso di costruire in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione, spese tecniche, bolli e diritti vari per istruttoria pratica: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg..

Per quanto riguarda la regolarità dell'immobile occorre precisare che trattandosi di appartamento inserito in un contesto condominiale e non potendo accedere all'intero complesso, la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica sarà circoscritta alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Quanto sopra precisato, si evidenzia innanzitutto che da un raffronto tra gli elaborati di progetto allegati all'autorizzazione iniziale di costruzione del fabbricato (Autorizzazione n. 886 del 04.06.1975) e quanto effettivamente realizzato si è rilevata una rispondenza di fondo per quanto riguarda sagoma planimetrica ed aspetto architettonico generale sia del complesso nel suo insieme quanto, più in particolare, delle unità pignorate tuttavia si sono altresì rilevate alcune difformità consistenti in scostamenti dell'ordine dei 15/20 cm. in alcune misure di ingombro esterne e, conseguentemente, nei locali interni; tali differenze sono maggiormente rilevabili nella cosiddetta zona notte dell'appartamento ove, a fronte di una larghezza massima autorizzata di mt. 9,15 per una lunghezza di mt. 7,30, le misure rilevate sono rispettivamente di mt. 9,00 ca. per mt. 7,00 ca.

Per la particolare conformazione planimetrica del fabbricato nel suo complesso, questo potrebbe significare che mentre l'appartamento oggetto di esecuzione, in definitiva, ha una consistenza (in termini di superficie e di volume) inferiore a quella autorizzata, altre parti del fabbricato, potrebbero invece avere una consistenza superiore a quella autorizzata.

In secondo luogo si deve poi tener conto degli elaborati allegati alla pratica di sanatoria di cui al Permesso di Costruire n. PC 13/0018 del 08.05.2013: questi, completamente privi di qualsiasi quota dei locali ma solo della loro consistenza generale, rappresentano uno stato dell'immobile non esattamente corrispondente a quanto rilevato dal sottoscritto per il diverso spessore di alcuni muri perimetrali mentre rappresentano correttamente la disposizione delle pareti divisorie interne sia relativamente all'appartamento vero e proprio quanto relativamente a garage e cantina.

Non essendo rappresentate, in questi ultimi elaborati, le differenze delle dimensioni esterne dell'unità in oggetto si ritiene che tali difformità siano tuttora non regolarizzate ed in contrasto con quanto approvato con la iniziale autorizzazione del 1975 sopra citata per cui si ritiene essere l'immobile non conforme sotto il profilo urbanistico edilizio.

Considerato che sulla scorta dei rilievi effettuati non vi sarebbe, sempre limitatamente all'immobile pignorato, aumento di superficie e/o volume utili e che comunque una più precisa analisi deve necessariamente essere rinviata ad una vera e propria richiesta di sanatoria da inoltrare al Sindaco del Comune di Trissino, a parere del sottoscritto trattasi di difformità soggette all'applicazione di quanto disposto dal D.P.R. 06.06.2001 N. 380 (Testo Unico in materia di edilizia), all'Art. 36 – Accertamento di conformità” che così recita

“In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso,omissisil responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.” subordinandolo “al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con

riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.”

Nel caso specifico, da un'analisi di massima del contesto, tenuto conto che trattasi di unità immobiliari inserite in contesto condominiale e considerato che l'abuso è in riduzione di consistenza, si può presumere che la sanzione ammonti ad una cifra di ca. 1.000,00 ai quali si dovranno sommare ca. €. 2.000,00 di spese tecniche, bolli e diritti vari per istruttoria pratica per complessivi €. 3.000,00 ca.

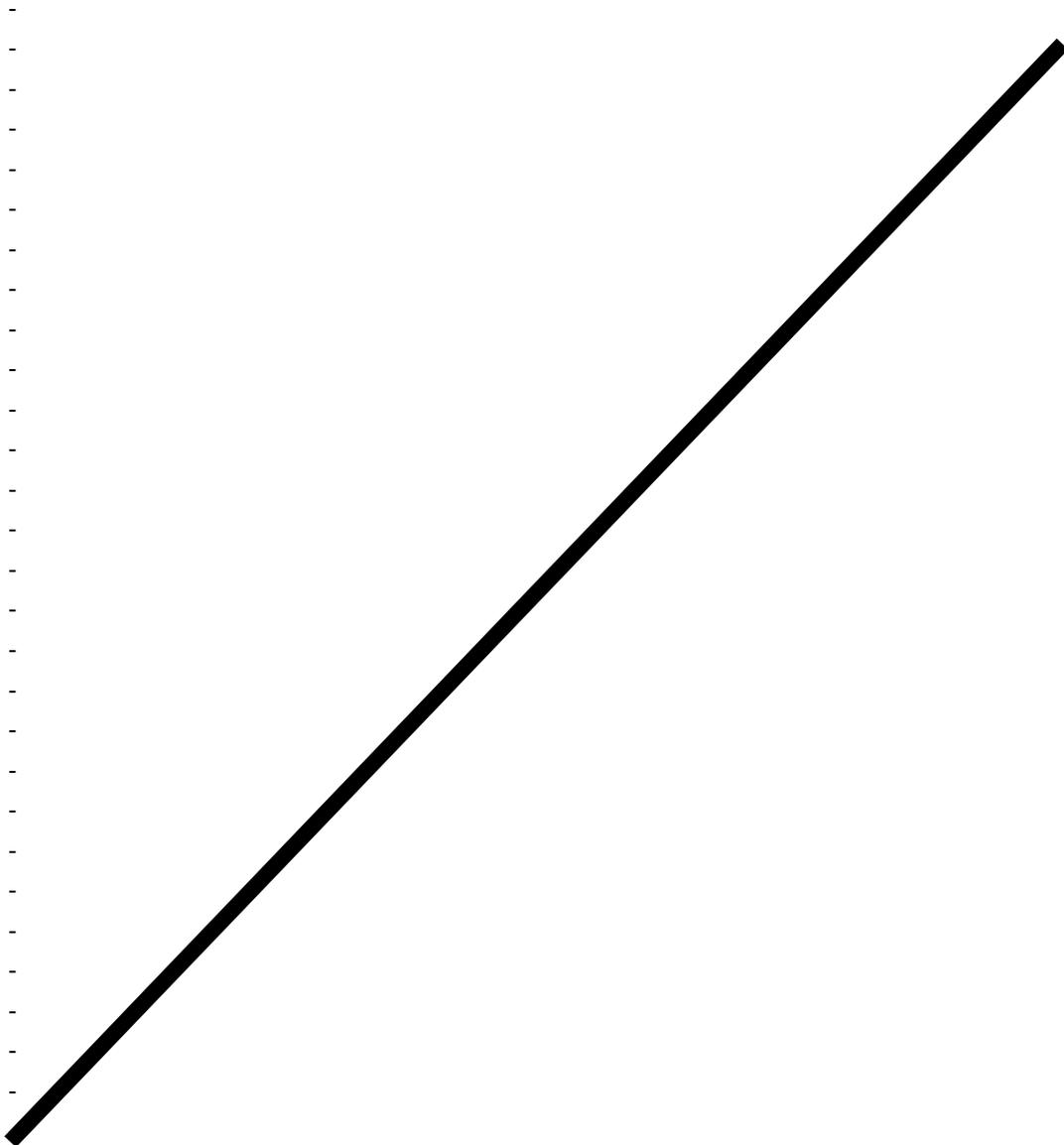
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN TRISSINO VIA GIOSUÈ CARDICCI 33

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TRISSINO Via Giosuè Cardicci 33, della superficie commerciale di **107,90** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano primo con rimessa al piano terra ricompreso in un fabbricato a destinazione residenziale di complessive 16 unità residenziali con relative autorimesse e cantine suddivise in due scale, situato nel Comune di Trissino, in Via Giosuè Carducci, 33, giusto ai margini della zona edificata ma a neppure un chilometro dal centro del paese.

L'area sulla quale sorgono gli immobili oggetto di stima, evidenziata in giallo nell'allegato estratto catastale (all. 1) è individuata al Catasto Terreni del Comune di Trissino al foglio 5, particella 1359 di are 26.07 ed è censita come ente urbano così come risulta dall'allegata copia della visura catastale (all. 2).

Le unità immobiliari pignorate come in seguito catastalmente individuate sono rappresentate graficamente nelle planimetrie di U.I.U. del Catasto Fabbricati presentate all'Agenzia del Territorio di Vicenza il 27.12.1979 (all. 3 e 4)

Per una ulteriore individuazione si veda anche a seguire ed in allegato 5) sovrapposizione della ortofoto con la già richiamata (all. 1) mappa catastale.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - primo, ha un'altezza interna di 2,70 mt..Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1359 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani,

rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci, 33, piano: Terra-1, intestato a
*** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Dell'appartamento al piano primo in senso NESO: terzi, muro perimetrale su tre lati,
terzi, corridoio comune. Della cantina al piano terra in senso NESO: corridoio comune, terzi,
muro perimetrale/terzi e ancora terzi.

Si veda anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. 6) ed estratto catastale storico
all. 7)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale,

le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale

i più importanti centri limitrofi sono Arzignano

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

-
-
-
-
-
-

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

nella media



luminosità:

nella media



panoramicità:

nella media



impianti tecnici:

nella media



stato di manutenzione generale:

nella media



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della presente relazione è un appartamento con autorimessa inserito in un complesso a destinazione residenziale situato nel Comune di Trissino, in Via G. Carducci, 33, giusto ai margini della zona edificata del comune, in un'area di espansione del nucleo storico interessata da interventi di nuova costruzione negli anni '70/'80 del secolo scorso a completamento del tessuto edilizio preesistente e caratterizzata da edificazioni di vario genere (abitazioni singole e/o bifamiliari e piccoli condomini) in linea con il contesto (rif.to documentazione fotografica all. 15 - foto n. 1 e 2)

Più precisamente il complesso, si trova a ca. 700 mt. dal centro del paese e della sede comunale e a meno di 2 km dalla strada provinciale 246, direttrice stradale che collega il paese a sud con Montebelluna e quindi a Vicenza (distante ca. 20 km) e a nord con Valdagno, mentre si trova a pochi km da Arzignano altro importante paese della zona, in una posizione di sicuro interesse (vedi anche mappa toponomastica ed estratto di P.I. in elaborato grafico all. 16);

Il detto fabbricato, che insiste sul terreno catastalmente contraddistinto al foglio 5, mappale 1359 di catastali are 26.07, è individuato con tratteggio blu nell'estratto catastale in scala 1:2000 nell'allegato elaborato grafico (all. 16) ed è indicato con freccia nella fotografia n. 2 che segue ed in documentazione fotografica - all. 15); il tratteggio verde negli estratti catastale e di PRG individua invece l'area scoperta del detto mappale 1359.



foto n. 2

Relativamente al complesso immobiliare trattasi di un fabbricato risalente come epoca di realizzazione alla metà degli anni '70 del secolo scorso (l'abitabilità è del 1979), di sagoma planimetrica complessa, che si eleva su tre piani fuori terra ed ospita 16 unità abitative con relative autorimesse su due distinti vani scale.

Nel suo insieme il complesso confina in senso NESO con i mappali 1348, 1875, 1876, 555 (tutti catastalmente intestati a terzi ma, di fatto, corrispondenti al tratto finale di Via G. Carducci dalla quale avviene l'accesso), 2358, strada comunale delle croci (di fatto terreno incolto), 2441, 2318, 2296 salvo altri.

L'area scoperta del complesso è di fatto tutta adibita ad ingresso ed area di manovra per l'accesso carraio ai garage ed è completamente recintata (foto 3, 4, 9, 10 e 11 in documentazione fotografica all. 15 e 3 e 9 che seguono).



foto n. 3

foto n. 9

Esternamente il fabbricato, di composizione volumetrica articolata, si presenta finito in ogni sua parte, intonacato e tinteggiato e, per quanto è dato da vedere, si trova in normale stato di conservazione e manutenzione in relazione alla sua vetustà (foto 4 e 6 che seguono oltre che da 3 a 11 in documentazione fotografica - all. 15).

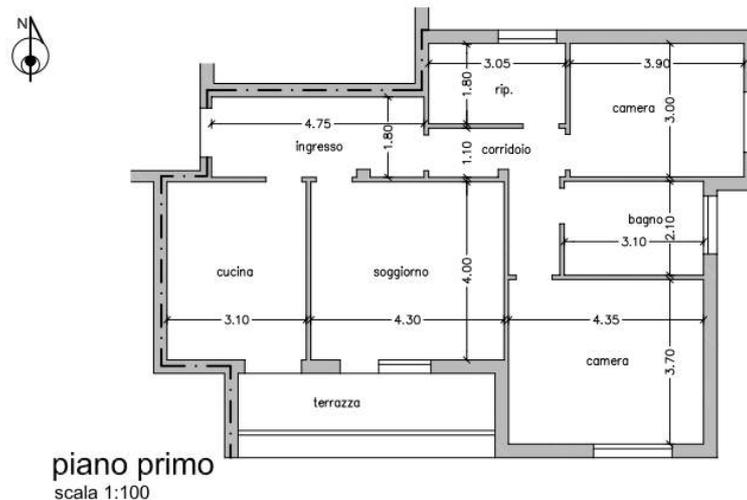


foto n. 4

foto n. 6

Dal punto di vista distributivo, come già anticipato è organizzato su un due vani scale dai quale si accede agli appartamenti, quattro per piano ai piani primo e secondo ed alle rimesse e ad eventuali vani accessori (cantine) siti al piano terra.

L'appartamento da stimare, posto a nord-est nel corpo nord del fabbricato (vedi contorno in rosso nell'estratto catastale in elaborato grafico all. 16) ed evidenziato con freccia nelle fotografie da 6 a 8, è posto al piano terra ed è costituito da ingresso-corridoio, cucina, un locale pranzo-soggiorno, camera matrimoniale e camera doppia, bagno, ripostiglio, disimpegno ed una terrazza come raffigurato nella pianta in scala 1:200 in elaborato grafico all. 16) e nello schema che segue; i vani accessori al piano terra consistono in una cantina e nell'autorimessa oltre che da un vano comune destinato ad alloggiamento contatori acqua e gas.



Le unità in oggetto hanno anche diritto alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 C.C." (cfr. atto di provenienza all. 09)

Le finiture dell'appartamento sono di livello popolare e sono le seguenti

- i pavimenti sono costituiti da lastre di marmo in corridoio, cucina e disimpegno, parquet di legno nelle due camere e piastrelle di ceramica in bagno;
- i rivestimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica nelle pareti del bagno e nella zona cottura della cucina mentre tutte le altre pareti sono intonacate e tinteggiate;
- le porte interne sono in legno tamburato e le finestre e/o porte-finestre hanno telaio in legno, vetro semplice ad avvolgibili in pvc all'esterno;

Relativamente a garage e cantina trattasi di due vani con pavimento in cls battuto e liscio, pareti intonacate quelle interne in cls a vista quelle verso l'esterno, soffitto intonacato presumibilmente in

latero cemento, portone basculante in lamiera preverniciata nel garage e porte interne in legno;

L'appartamento in oggetto si trova in normale stato di conservazione e manutenzione (rif.to documentazione fotografica all. 15 – foto 5 e seguenti e foto a seguire) ed è dotato dei necessari impianti tecnici, quale impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, quest'ultimo completo di caldaia funzionante a metano e con corpi scaldanti costituiti da radiatori; tutti gli impianti, per quanto è stato possibile verificare, risultano funzionanti.



foto n. 13

foto n. 15



foto n. 16

foto n. 18

Confini (in senso NESO):

- a. dell'appartamento al piano primo sub 19: terzi, muro perimetrale su tre lati, terzi, corridoio comune/vano scale; della cantina al piano terra: corridoio comune, terzi, muro perimetrale/terzi, terzi;
- b. del garage al piano terra sub 15: muro perimetrale su due lati, terzi, corridoio comune, terzi.

Dal punto di vista strutturale inoltre si può ritenere, precisato che non sono state eseguite verifiche specifiche nè sondaggi, che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, nel suo complesso, abbia struttura portante costituita da murature portanti in laterizio miste a travi e pilastri in c.a. e da solai in latero-cemento e/o tipo “predalles”, tetto a “nido d'ape” con manto in tegole di cemento e per quanto è stato possibile accertare dall'esame visivo, non si sono notati problemi dal punto di vista statico.

La consistenza dell'immobile pignorato è determinata in complessivi mq. 121 lordi convenzionali, calcolati applicando alle diverse superfici (locali accessori, rimessa, balconi), adeguati coefficienti correttivi necessari a renderle tra loro omogenee così come si rileva anche nello schema di calcolo riportato nell'allegato elaborato grafico (all. 16).

Si precisa che nella consistenza sopra esposta non è compresa la superficie del vano contatori al piano terra

CLASSE ENERGETICA:



[219,48 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 89425/2016 registrata in data 09/09/2016

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	98,72	x	100 %	=	98,72
Terrazza	8,32	x	25 %	=	2,08
Cantina	14,20	x	50 %	=	7,10
Totale:	121,24				107,90

ACCESSORI:

box singolo, sviluppa una superficie commerciale di **13,10** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1359 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 23 mq, rendita 32,07 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci, 33, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: In senso NESO: muro perimetrale, muro perimetrale, muro perimetrale/terzi, corridoio comune, terzi

.....Si veda anche, per l'intestazione, visura catastale attuale all. 6) ed estratto catastale storico all. 8)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto: 04/12/2015

Fonte di informazione: rep. 116.566 dott. Giovanni Rizzi

Descrizione: Appartamento al piano primo con corte esclusiva oltre a cantina, ripostiglio e garage al piano terra

Indirizzo: Via Mascagni

Superfici principali e secondarie: 156

Prezzo/Prezzo richiesto: 112.000,00 pari a 717,95 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto: 17/09/2015

Fonte di informazione: rep. 21.244 dott. Renato Facchin

Descrizione: Appartamento al piano secondo con cantina e garage al piano seminterrato in fabbricato condominiale di 9 abitazioni e 9 autorimesse

Indirizzo: Via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 107

Prezzo/Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 747,66 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto: 30/12/2015

Fonte di informazione: rep. 543 dott. Alberto Giarolo

Descrizione: Appartamento al piano terzo con soffitta al piano quarto e garage al piano sottostrada in fabbricato condominiale di sei abitazioni, due garage due laboratori ed un ufficio

Indirizzo: Via Leoncavallo

Superfici principali e secondarie: 147

Prezzo/Prezzo richiesto: 41.000,00 pari a 278,91 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili occorre tener conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali sono la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione d'uso e urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la presenza di area scoperta ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima.

Ciò premesso si adatterà come metodo di stima quello sintetico per valori unitari consistente nell'applicare al parametro "metro quadrato di superficie" un valore determinato mediante raffronti con più prezzi di mercato noti e ricavati anche attraverso adeguata ricerca di beni comparabili svolta acquisendo atti notarili traslativi di proprietà nella zona di riferimento a partire dal ottobre 2014 (ultimi due anni ca.); a tal proposito va precisato che la ricerca ha consentito di rinvenire delle compravendite di beni assimilabili a quello in oggetto per categoria ed ubicazione (medesimo foglio catastale) ed anche epoca costruttiva.

Va comunque evidenziato che, in genere, il periodo storico del mercato immobiliare si rivela ancora piuttosto contratto e, pur mostrandosi debolmente in ripresa, appena apprezzabile per il limitato numero di compravendite in generale: si evidenzia infatti come i rogiti reperiti, pur riferendosi effettivamente a porzioni di fabbricati abitativi ricadenti nella stessa categoria catastale di quella dell'immobile in questione e con caratteristiche assimilabili a quelle dell'immobile stesso, questi sono, in definitiva i soli reperiti.

In conclusione, dall'analisi svolta poi sui prezzi elementari di mercato presso operatori della zona e vari osservatori/borsini immobiliari, nonché dagli esiti della ricerca di beni comparabili, risulta che in trasferimenti di unità abitative, in condizioni generali ordinarie, sono richiesti valori che variano da un minimo di ca. € 700,00 fino ad un massimo che non supera i 1.000,00 € al metro quadrato di superficie lorda; in tale intervallo non si tiene conto del comparativo n. 3 in quanto evidentemente troppo discostato dalla media degli altri valori rilevati.

Per quanto esposto, visti i prezzi praticati in atti stipulati e l'andamento del mercato immobiliare, si è tratta la convinzione che il più probabile valore di mercato di un metro quadrato di superficie convenzionale degli immobili in oggetto debba essere individuato in prossimità del livello medio-della fascia dei prezzi e, più precisamente, in € 800,00/mq. per un valore come di seguito determinato:

mq. 121,00 x € 850,00/mq = € 102.850,00.

Nella valutazione è compresa, per la quota di competenza, l'incidenza delle parti comuni quali

corti, atrio d'ingresso, corridoi e vano scale, scivolo e corsia manovra auto (bcnc).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	107,90	x	850,00	=	91.715,00
Valore superficie accessori:	13,10	x	850,00	=	11.135,00
					102.850,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 102.850,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 102.850,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Arzignano, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, osservatori del mercato immobiliare Borsa Imm.re CCIA Vicenza, banca dati OMI e quotazioni borsini imm.ri., ed inoltre: rogiti immobili comparabili

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	107,90	13,10	102.850,00	102.850,00
				102.850,00 €	102.850,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.850,00**

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): **€. 14.977,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.872,50**

data 19/09/2016

il tecnico incaricato
SANTE LAGO