



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**593/2016**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
UNICREDIT SPA

DEBITORE:

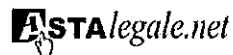
GIUDICE:  
Dott.ssa SONIA PANTANO

CUSTODE:  
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE di VICENZA

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 05/04/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. LORIS PRETO**

CF: PRTLRS63P061531B  
con studio in SCHIO (VI) VIA PIO X, 221  
telefono: 00390445672563  
fax: 00390445672563  
email: preto@studioilcerchio.eu  
PEC: loris.preto@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 593/2016

# LOTTO 1

## SCHEDA SINTETICA ED INDICE

**UNICREDIT S.P.A.**

contro

**Diritto pignorato** (cfr pag. 3): piena proprietà

**Tipologia bene** (cfr pag. 3): abitazione affiancata

**Ubicazione** (cfr pag. 3): Noventa Vicentina (VI) in via Are nr. 113

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 3): Comune censuario di Noventa Vicentina, foglio 14, mappale 275

**Metri quadri** (cfr pag. 9): 114 mq

**Stato** (cfr pag. 8): scarso

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 5): presenza di abusi edilizi sanabili con costo di 3.650,00 €

**Valore di mercato** (cfr pag. 11): 36.676,14 €

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr pag. 10): 2017 (euro 110.000 €)

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr pag. 11): in base ai dati forniti da Astalegale il valore medio è di 41,83 €/mq che rapportato a quanto oggetto di stima porta il valore a 4.762,00 €

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag. 12): 28.072,22 €

**Valore mutuo** (cfr pag. 4): 46.481,12 €

**Vendibilità/appetibilità**: scarsa

**Possibili interessati**: non riscontrati

**Iniziative di vendita**: affissione cartello, siti internet quali casa.it, immobiliare.it, subito.it, astalegale.net

**Occupazione** (cfr pag. 3): libero

**Titolo di occupazione**: —

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag. 5, 8): presenza di abusi edilizi, copertura in eternit su legnaia esterna

**Allegati**:

allegato 1 - Mappa catastale;

allegato 2 - Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale;

allegato 3 - Documentazione fotografica;

allegato 4 - Planimetria stato rilevato;

allegato 5 - Estratto Piano degli Interventi;

allegato 6 - Visura catastale storica mappale 275;

allegato 7 - Planimetria catastale mappale 275;

allegato 8 - Documentazione edilizia;

allegato 9 - Certificati anagrafici;

allegato 10 - Atto di provenienza;

allegato 11 - Attestato di prestazione energetica;

allegato 12 - Estratto aggiudicazioni Astalegale.



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 593/2016

## LOTTO 1

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

**A** a NOVENTA VICENTINA Via Are 113, della superficie commerciale di 113,84 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Abitazione affiancata da rimodernare con legnaia di pertinenza

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 275 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 179,73 Euro, indirizzo catastale: Via Are, 33, piano: Terra, intestato a .  
Coerenze: a nord con mappale 109 (Altra Ditta), a est mappale 112 (Altra Ditta), a sud mappale 112 (Altra Ditta) e via Are, a ovest mappali 111 e 216 (Altra Ditta)  
Il numero civico è stato recentemente aggiornato. Attualmente è il 113

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,84 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.026,14
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.072,22
Data della valutazione:	05/04/2019

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del primo accesso l'immobile era abitato dal sig. \_\_\_\_\_ con contratto di comodato regolarmente registrato. In un successivo sopralluogo l'immobile è stato trovato libero con i contatori chiusi.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.



4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 17/03/2000 a firma di Notaio Oscher Andriolo ai nn. 120.911 di repertorio, registrata il 24/03/2000 a Vicenza ai nn. 339 mod. 1E, iscritta il 25/03/2000 a Vicenza ai nn. 6.971 R.G. e 1.239 R.P., a favore di Cariverona Banca S.p.A. ora Unicredit S.p.A., contro derivante da contratto di mutuo fondiario.  
 Importo ipoteca: 92.962,24 € (180.000.000 £).  
 Importo capitale: 46.481,12 € (90.000.000 £).  
 Durata ipoteca: 15 anni

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/09/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 8045 di repertorio, trascritta il 04/10/2016 a Vicenza ai nn. 18.045 R.G. e 12.839 R.P., a favore di Unicredit S.p.A., contro I, derivante da contratto di mutuo fondiario.

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Trattasi di fabbricato indipendente privo di spese condominiali.	

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/03/2000), con atto stipulato il 17/03/2000 a firma di Notaio Oscher Andriolo ai nn. 120.910 di repertorio, registrato il 07/03/2000 a Vicenza 2 ai nn. 663, trascritto il 25/03/2000 a Vicenza ai nn. 6964 R.G. e 5009 R.P..  
 Nell'atto notarile di compravendita l'esecutato dichiara di essere celibe, in realtà dall'estratto di matrimonio reperito presso i competenti Uffici risulta che il sig. si è sposato a Casablanca con . Nel certificato non ci sono annotazioni a margine.

##### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Paiola Lino e Cusin Maria per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/03/1961 fino al 29/05/1996), con atto stipulato il 14/03/1961 a firma di Notaio Tommaso Valmarana ai nn. 23.244 di repertorio, trascritto il 11/04/1961 a Vicenza ai nn. 2.543 R.G. e 2.233 R.P.

Cusin Maria, Paiola Orietta, Paiola Fernanda, Paiola Lauretta per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 29/05/1996 fino al 17/03/2000), con atto stipulato il 29/05/1996, registrato il



27/09/1996 a Vicenza ai nn. 86 vol. 1067, trascritto il 16/11/1998 a Vicenza ai nn. 22.764 R.G e 16.693 R.P..

Non risulta trascritta alcuna accettazione tacita di eredità.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia in sanatoria N. 2969, intestata a Paiola Lino, per lavori di costruzione ripostiglio e bagno, presentata il 29/03/1986 con il n. 327 di protocollo, rilasciata il 14/01/1988 con il n. 2969 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente l'immobile ricade in zona C1.2 - scheda 46b

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I lavori di cui la Concessione Edilizia in Sanatoria nr. 2969 del 14.01.1988 non risultano eseguiti oppure sono stati demoliti, al loro posto vi è una terrazza. Inoltre sui disegni di cui la sopraccitata Concessione non compare la tettoia posta sul retro al piano terra ed il bagno/lavanderia esistente è in realtà una cantina, conseguentemente tali modifiche sono prive di autorizzazione. (normativa di riferimento: Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

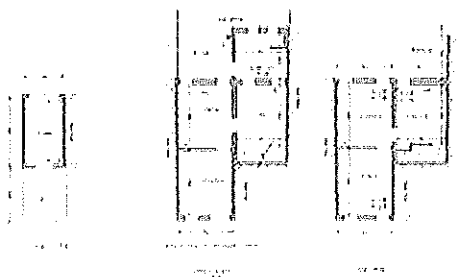
Le difformità sono regolarizzabili mediante: La tettoia è realizzata con pilastri in legno a confine pertanto non è sanabile e va rimossa, il bagno/lavanderia è privo dell'altezza minima interna e pertanto va ripristinata la cantina, i lavori di cui la concessione edilizia in sanatoria non sono presenti pertanto va presentata una pratica edilizia in sanatoria per l'avvenuta demolizione dove si prenderà in considerazione la realizzazione del servizio igienico.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione tettoia: €.300,00
- Rimozione bagno/lavanderia: €.300,00
- Pratica edilizia in sanatoria: €.1.000,00
- Sanzione: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



Stato rilevato

Stato approvato con C.E. in Sanatoria nr. 2969 del 14.01.1988



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CONFORMITÀ BASSA**

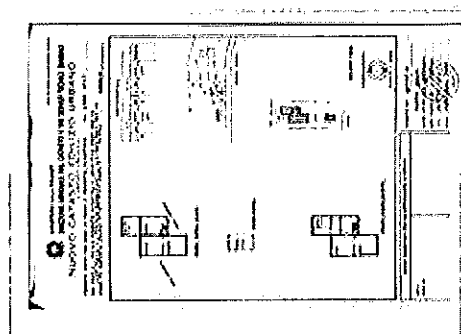
Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale riporta la situazione di cui la Concessione Edilizia in Sanatoria del 14.01.1988 che però, come anzidetto, non corrisponde alla realtà poichè bagno e ripostiglio al piano primo non sono presenti in sito. Anche la planimetria catastale non riporta sia la tettoia che il bagno/lavanderia realizzati al piano terra che però non sono sanabili e vanno rimossi. Esiste inoltre difformità con mappa catastale (l'inserimento in mappa del fabbricato non è corretta e manca la legnaia, presente inoltre il mappale 283 che appare fuso con mappale 275) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di variazione Docfa per eliminare ripostiglio e bagno al piano primo non presenti in sito. Si rende inoltre necessaria segnalazione di errore al Catasto Terreni per evasione delle pratiche presentate al fine dell'allineamento con il Catasto Fabbricati.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Docfa: €.800,00
- spese di presentazione: €.50,00
- Correzione errori: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese successivamente all'approvazione della pratica edilizia



Planimetria catastale mappale 275

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**BENI IN NOVENTA VICENTINA VIA ARE 113**

**DI CUI AL PUNTO A**

a NOVENTA VICENTINA Via Are 113, della superficie commerciale di 113,84 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (.

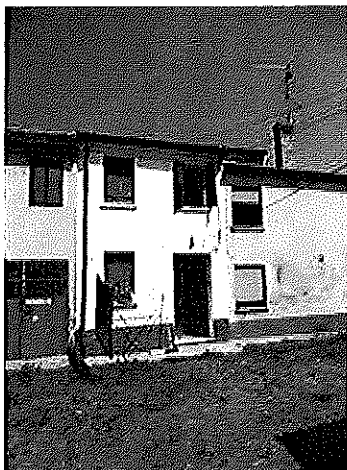
Abitazione affiancata da rimodernare con legnaia di pertinenza

Identificazione catastale:

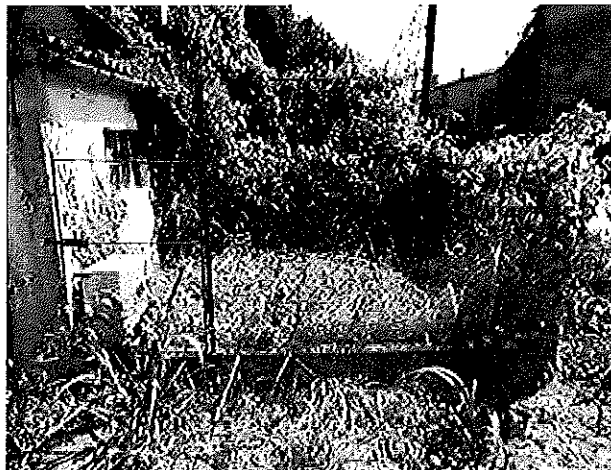
- foglio 14 particella 275 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 179,73 Euro, indirizzo catastale: Via Are, 33, piano: Terra, intestato a



Coerenze: a nord con mappale 109 (Altra Ditta), a est mappale 112 (Altra Ditta), a sud mappale 112 (Altra Ditta) e via Are, a ovest mappali 111 e 216 (Altra Ditta)  
Il numero civico è stato recentemente aggiornato. Attualmente è il 113



*Vista prospetto principale - prospetto sud*



*Orto*



*Vista legnaia*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*Immagine satellitare*



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	affiancata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	affiancata all'angolo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	affiancata all'angolo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	affiancata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	affiancata all'angolo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	affiancata all'angolo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	affiancata	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è un'abitazione di tipo affiancata nata presumibilmente negli anni '60 in un quartiere periferico di Noventa Vicentina.

L'abitazione si sviluppa su due piani entrambi fuori terra, attualmente ospitando al piano terra il soggiorno, camera, cucina, bagno con lavanderia e tettoia esterna, al piano superiore vi sono tre stanze ad uso camera e terrazza.

Le murature sono miste in sasso e laterizio, solaio in laterocemento, scale di collegamento in cemento rivestite in graniglia, struttura del coperto presumibilmente in legno con manto di copertura in coppi e, all'interno, controsoffitto.

Le finiture sono costituite da pavimenti in piastrelle ovunque, serramenti in alluminio o legno senza vetrocamera, oscuri con balconi alla vicentina, porta d'ingresso in alluminio, porte interne in legno tamburato.

Anche se da verificare rispetto le attuali normative in materia sono presenti i tradizionali impianti elettrico, idrosanitario, gas-metano e di riscaldamento, precisando per quest'ultimo che funziona tramite termosifoni alimentati da caldaia esterna.

L'area esterna di pertinenza esclusiva dell'immobile si limita di fatto alla superficie occupata sul retro dello stesso dalla tettoia e da un orto sito dietro alla legnaia, l'area posta tra la casa e la legnaia, anche se di proprietà esclusiva, di fatto è invece parzialmente utilizzabile perché interessata dal passaggio verso le vicine unità abitative.

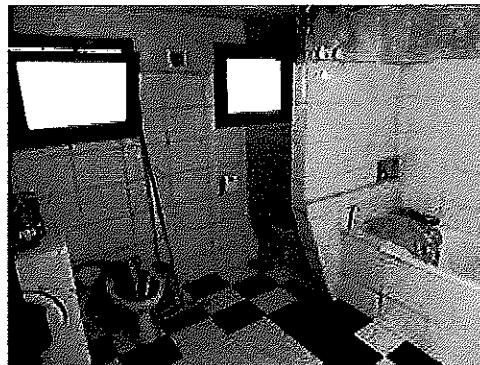
Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in buone condizioni strutturali, la manutenzione invece è scarsa con forte presenza di muffa in lavanderia ed infiltrazioni al piano primo sulla parete a nord.

Ai fini della stima la prospiciente legnaia esterna è costituita da pareti in muratura, copertura in eternit e portone in ferro.

Come anzidetto l'abitazione sorge in zona periferica che nonostante la presenza di alcune case è tendenzialmente agricola, il quartiere non è provvisto dei servizi di prima necessità i quali sono comunque raggiungibili nel centro del paese con pochi minuti di automobile.



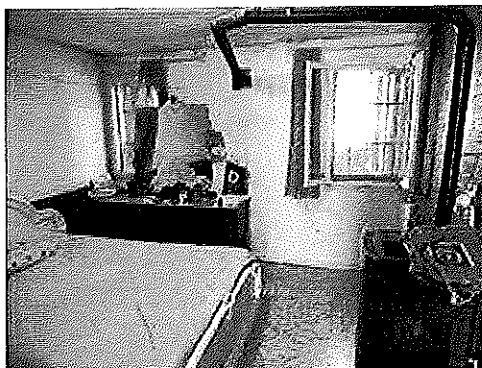
Soggiorno



Bagno Lavanderia







Camera piano terra



Tettoia



Terrazza



Stanza I

CLASSE ENERGETICA:



[249,20 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 30241/2019 registrata in data 02/04/2019

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione Piano Terra	49,60	x	100 %	=	49,60
Bagno/lavanderia	11,27	x	50 %	=	5,64
Abitazione Piano Primo	49,60	x	100 %	=	49,60
Terrazza	10,70	x	30 %	=	3,21
Legnaia	12,33	x	25 %	=	3,08
Area esterna con tettoia	18,25	x	10 %	=	1,83
Orto	8,87	x	10 %	=	0,89
<b>Totale:</b>	<b>160,62</b>				<b>113,84</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/06/2017

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazione affiancata con terreno di pertinenza

Indirizzo: Noventa Vicentina in Via Crearo, 10

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 866,14 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	110.000,00
Consistenza	113,84	127,00
Data [mesi]	0	21,00
Prezzo unitario	-	866,14
Stato di manutenzione	4,00	6,00
Area verde in proprietà	3,00	6,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	-0,08	-91,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	866,14
Stato di manutenzione		15.000,00
Area verde in proprietà		10.000,00

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	110.000,00
Data [mesi]	-1.925,00
Prezzo unitario	-11.398,86
Stato di manutenzione	-30.000,00
Area verde in proprietà	-30.000,00



<b>Prezzo corretto</b>	<b>36.676,14</b>
------------------------	------------------

Valore corpo (media dei prezzi corretti):	<b>36.676,14</b>
Divergenza:	0,00% < %

**ANALISI DELLE AGGIUDICAZIONI**

Da un'analisi dei dati forniti da Astalegale S.p.a. delle aggiudicazioni avvenute nel comune di Noventa Vicentina dal maggio 2014 ad oggi, valutando immobili simili per tipologia e piano a quanto oggetto di perizia il prezzo medio delle aggiudicazioni è pari a 41,83 €/mq.  
Rapportando tale dato all'immobile oggetto di perizia il suo valore si collocherebbe in 4.762,00 €.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:	113,84	x	322,17	=	<b>36.676,14</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 36.676,14</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 36.676,14</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima è avvenuta mediante il metodo del confronto di mercato basato sugli standard internazionali di valutazione.

La valutazione è stata realizzata sulla scorta di un comparabile recentemente compravenduto nella zona tenendo presente che, purtroppo, il mercato nella zona non è florido.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza

**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		113,84	0,00	36.676,14	36.676,14
				<b>36.676,14 €</b>	<b>36.676,14 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
Sconsigliata la divisione della proprietà in quote.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.650,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.026,14
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
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):	€. 4.953,92
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:	€. 28.072,22

data 05/04/2019

il tecnico incaricato  
Geom. LORIS PRETO

