



PRIMA SEZIONE CIVILE – PROCEDURE CONCORSUALI  
**PROCEDIMENTO L.C. 82\_2024 - ELABORATO PERITALE**

**Lotto 1 di 1**



Giudice: [REDACTED]

Ricorrenti: [REDACTED]

Identificazione beni: Beni in Santorso (VI), Via dei Furlani, 28 int. C

Dati Catastali:

C.F. foglio 5, m.n. 722 sub 77 (C/6)

C.F. foglio 5, m.n. 722 sub 92 (A/2)

per il diritto di piena proprietà per l'intero in capo al [REDACTED]

Esperto stimatore: **Ing. Raffaella Panizzon** - [REDACTED]

[REDACTED] 1

d [REDACTED]

[REDACTED]

---

1. **SCHEMA SINTETICA E INDICE**

Procedura L.C. 82/2024

Ricorrenti

Giudice:

Liquidatore:

Esperto stimatore: Ing. Raffaella Panizzon

Diritto: piena proprietà per l'intero

Tipologia bene: appartamento al piano terra, con area esterna e garage esclusivi

Ubicazione: Santorso (VI), via dei Furlani, 28 int. C

Dati catastali attuali dei beni: C.F., foglio 5 m.n. 722 sub 77 (C/6) – C.F., foglio 5 m.n. 722 sub 92 (A/2)

NB: costituisce BCNC il m.n. 721 – Ente Urbano di 36 mq - corte comune al m.n. 722

Metri quadri lordi: abitazione 61 m<sup>2</sup> circa – giardino esclusivo 137 m<sup>2</sup> circa – garage 34 m<sup>2</sup> circa

Stato di manutenzione: discreto, ma con presenza di umidità

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi: non si rilevano difformità sostanziali, con esclusione della sola struttura metallica esterna **non autorizzata** (v. rispettivi capitoli)

Valore lordo di mercato: € 93.000,00

Valore di vendita forzata proposto: 78.000,00 €

Occupazione: al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato dai ricorrenti e dalla figlia, così come riferito in quella sede

Oneri: oneri giuridici gravanti sui beni vedi cap. 8.2.

APE: predisposizione a cura dell'Esperto – classe energetica "E"

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: cap. 13

Lotti : Lotto unico

---

## 1.1 Perimetro del “mandato”

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, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili di cui trattasi, 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, tenuto conto 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, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali, anche con ausilio di strumenti topografici, non è previsto 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 “urbanistico-edilizie” 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, per cui è stata applicata una decurtazione % finale del prezzo.

Nelle procedure concorsuali le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio allo stesso.

**La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.**

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e **per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.**

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

- Sopralluogo effettuato in data 10.4.2025 in presenza dei s [REDACTED]
- Richiesti e ottenuti gli atti di provenienza dei beni e le note di trascrizione per la continuità;
- Richiesti accesso agli atti – CDU – documenti anagrafici – informazioni all'Amministratore di Condominio;
- Indagini/verifiche telematiche catastali/ipotecarie in date varie;
- Ricerca comparabili in data 13.5.2025 (Ispezione n. T481794 del 13/05/2025)

## **3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE**

### **3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni**

L'unità immobiliare residenziale, che gode di giardino pertinenziale, si sviluppa al piano terra, mentre il garage è ubicato al piano interrato, in Via dei Furlani al civico n. 28 int. C in Comune di Santorso e fa parte

[REDACTED] [REDACTED]

---

di un complesso condominiale denominato "Condominio Residence La Favorita". L'accesso al garage avviene per mezzo di una rampa comune.

L'immobile si trova in zona centrale, nel nucleo storico cittadino.

La zona è servita dai principali servizi di comunità.

### 3.2 Diritto e identificazione catastale beni

I beni risultano catastalmente intestati al sig.:

[REDACTED] per l'intero;

e sono identificati come di seguito:

C.F., foglio 5 m.n. 722 sub 92 (A/2)

C.F., foglio 5 m.n. 722 sub 77 (C/6)

Ai sensi art. 1117 c.c. risultano essere beni comuni i seguenti:

m.n. 722 sub 86 (nicchia contatori) - m.n. 722 sub 88 (marciapiede) - m.n. 722 sub 93 (corte - parcheggi - verde e tunnel accesso garage) - m.n. 722 sub 94 (ingresso - vano scale - percorso pedonale e locale contatori) - m.n. 721 (corte comune al m.n. 722)

La titolarità attuale deriva da:

- **atto di compravendita con agevolazioni** del 30.03.2007 rep. 19.766 notaio dr. [REDACTED] [REDACTED], registrato a Schio il 25 aprile 2007 al n. 1891 Serie 1T, trascritto in C.RR.II. di Schio in data 27.04.2007 ai nn. 5419 RG/3619 RP;

Risultando ante ventennio il titolo di cui sopra, si considera la titolarità della dante causa

« [REDACTED] »:

- **atto di compravendita autentificato** dal notaio [REDACTED] in data 01.07.1997 rep. 1586, registrato a Schio il 14 luglio 1997 al n. 287 Serie 2v, trascritto in C.RR.II. di Schio in data 19.07.1997 ai nn. 5372 RG/4084 RP.

### 3.3 Confini N-E-S-O

Relativamente alla Mappa Wegis, secondo NESO:

[REDACTED] [REDACTED]

---

- il **m.n. 722 confina con**: roggia-mm.nn. 663-670-668-674; mm.nn. 233-645-738; strada pubblica (salvo i più precisi).

Relativamente all'ultimo elaborato planimetrico disponibile (prot. 29.11.2019):

- il **m.n. 722 sub 77 confina con**: m.n. 722 sub 76 – corsie di manovra comuni (salvo i più precisi).

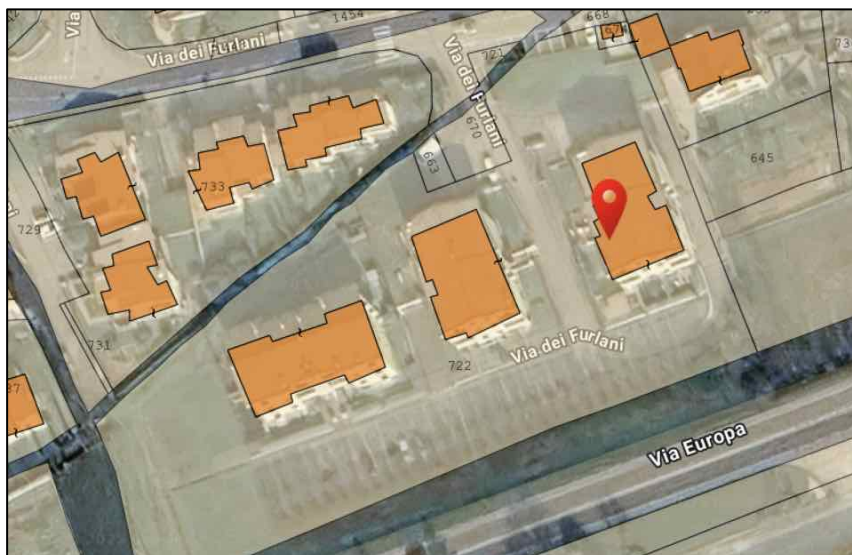
- il **m.n. 722 sub 92 confina con**: m.n. 722 sub 94 – m.n. 722 sub 14 – m.n. 722 sub 93 (salvo i più precisi).

### **3.4 Descrizione dettagliata dei beni**

L'appartamento in questione fa parte di un condominio ("Condominio Residence La Favorita") costituito da tre corpi di fabbrica ubicati in Comune di Santorso (VI) in zona centrale – nucleo storico (inizio lavori 25.8.1995 – fine lavori 10.6.1997). L'unità immobiliare in questione ha accesso pedonale dal civico 28 di Via dei Furlani ed è identificata con l'interno C al piano terra, mentre il garage, ubicato al piano S1, è raggiungibile attraverso una rampa comune.

L'unità residenziale è costituita, come da planimetria catastale, al piano terra da ingresso su pranzo-cucina, disimpegno zona notte, stanza, un bagno, una camera. Esternamente è dotata di giardino esclusivo, su una parte del quale è stata posizionata una struttura metallica aperta, coperta con telo verde e con basamento pavimentato\*. L'unità immobiliare appare in uno stato di manutenzione discreto, come da foto allegate. Da evidenziare però la presenza di esiti di umidità di risalita e di infiltrazioni in più punti, sia internamente che esternamente (v. foto allegate). Il riscaldamento è autonomo, con caldaia esterna, sostituita recentemente e riparata all'interno di una struttura chiudibile. La zona notte è riscaldata da termosifoni, mentre la zona giorno da una stufa a pellet. Le altezze interne rilevate sono pari a cm 270 circa al p.T. e a cm 240 circa al p. S1.

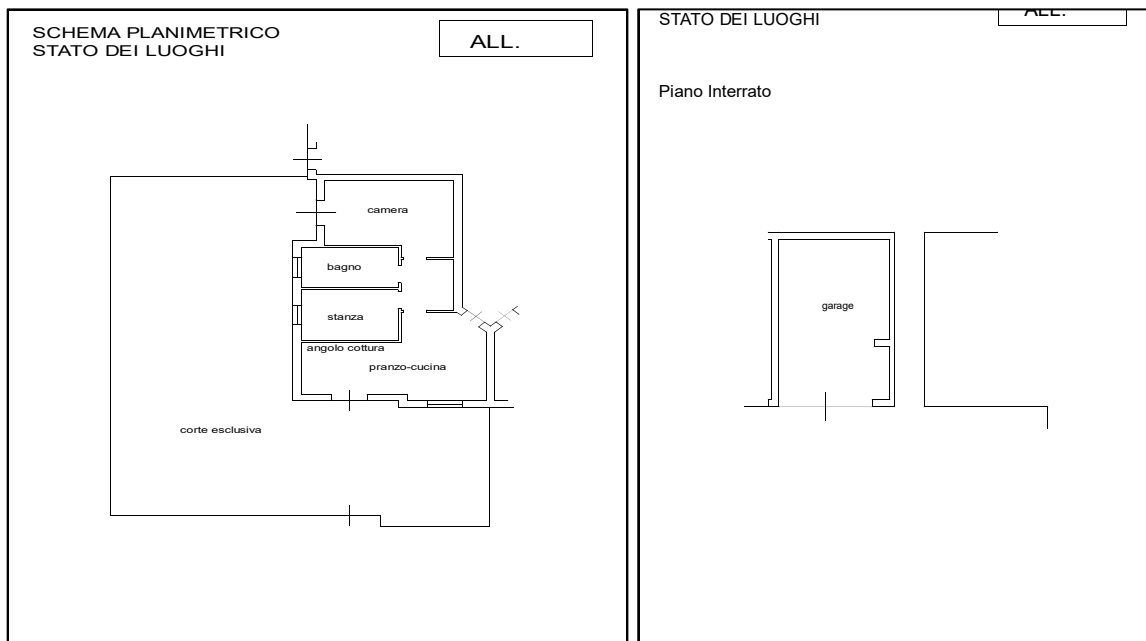
**\*La struttura risulta essere stata edificata in assenza di titolo edilizio**



**Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale**



**Figura 2. Estratto mappa catastale**



**Figura 3. Rappresentazione planimetrica dello stato dei luoghi (p.T – p.S1)**

*Si precisa che la rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima - il mobilio e gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito una misurazione dei luoghi più precisa e completa.*

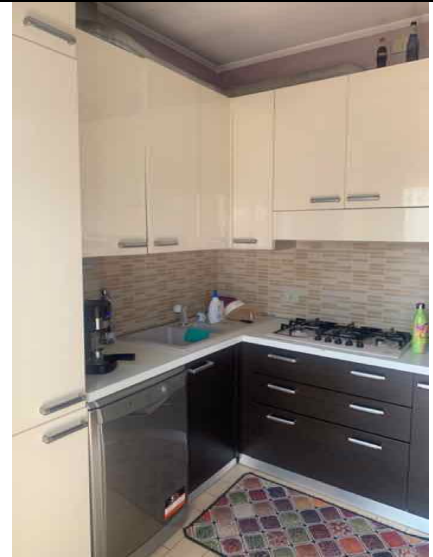




caldaia



ingresso



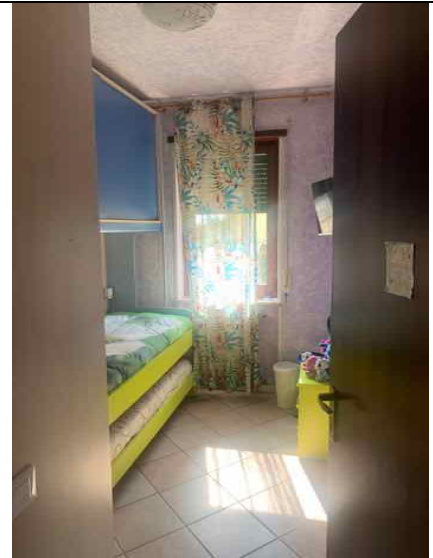
cucina



stufa a pellet



pranzo-cucina



stanza



bagno



camera



area di manovra comune



**Figura 4. Foto interni / esterni**

### **3.5 Certificazione energetica**

APE predisposta a cura dell'esperto – classe energetica “E”. Si è reso necessario correggere il codice chiave del libretto, in quanto errato.

## **4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**

### **4.1 Possesso**

Al sopralluogo l'immobile era occupato dai ricorrenti con la figlia, come riferito in quella sede.

### **4.2 Titolo di occupazione**

Piena proprietà per l'intero

## **5. ASPETTI CATASTALI**

### **5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni**

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il **m.n. 722 sub 92 (A/2)** deriva dalla Variazione del 05/06/1997 (ampliamento-frazionamento e fusione n. F00961.1/1997).

**Nota:** come riportato nell'atto di vendita rep. 1586 notaio dr. [redacted] (autentica di firme) in data 01.07.1997, l'unità immobiliare m.n. 722 sub 92 deriva dalla sostituzione dell'originaria unità

immobiliare m.n. 722 sub 12 (Denuncia di variazione presentata all'UTE di Vicenza – prot. F00961/97 in data 5 giugno 1997, consecutiva all'accatastamento di nuova Costruzione presentato all'UTE di Vicenza in data 13 novembre 1996 n. **B02810.002\*.96**). Ancora prima, in data 8 maggio 1996 al n. 17784 di prot., era stata presentata all'UTE di Vicenza- C.T. - una denuncia di cambiamento mediante a quale gli originari mappali nn. 661-662-664-665-666-667-671-672 sono stati fusi originando il nuovo m.n. 722 di are cinquantanove e centiare cinque (superficie reale are cinquantanove e centiare diciassette) e l'originario m.n. 660 è stato sostituito dal nuovo m.n. 721 di centiare 36.

- In visura storica al C.F è riportato: **B02810.2/1996**

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.F. con il **m.n. 722 sub 77 (C/6)** deriva dalla costituzione del 13.11.1996 n. B02810.2/1996.

Secondo visura storica per immobile, la particella identificata catastalmente al C.T. con il **m.n. 722** (ente urbano di 5.917 mq) deriva dal tipo mappale del 09.08.1996 n. 4176.1/1996, così come il **m.n. 721** (ente urbano di 36 mq).

## 5.2 Intestatari catastali storici

Relativamente ai **mappali 722 subb 92 e 77** gli intestatari catastali storici risultano come di seguito:

[REDACTED]

[REDACTED]

\*correttamente: [REDACTED]

**B** [REDACTED]

-

## 5.3 Giudizio di conformità catastale

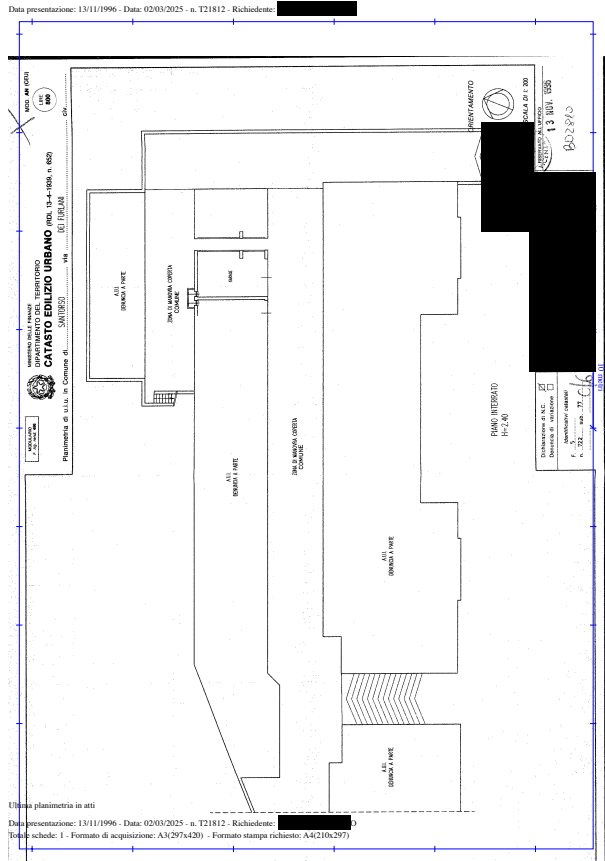
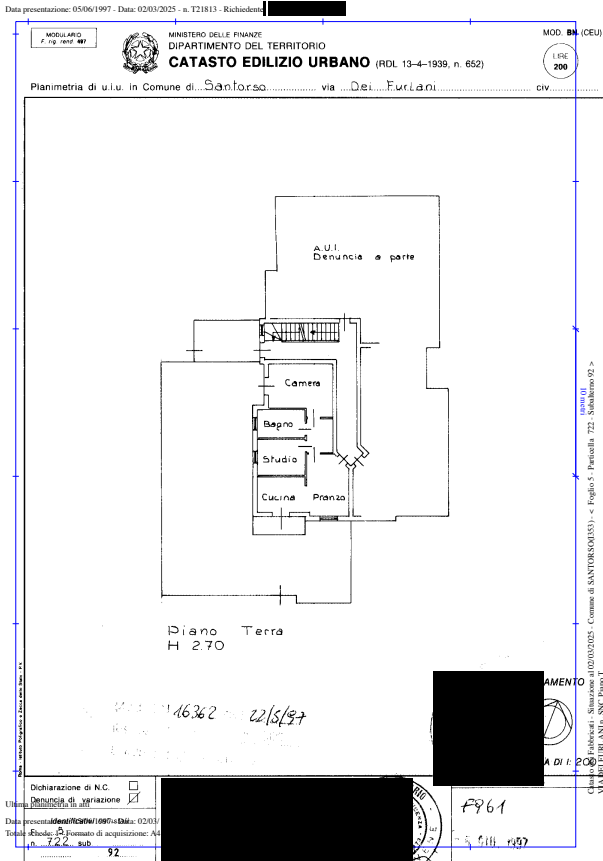


Figura 5. Planimetrie catastali dei beni

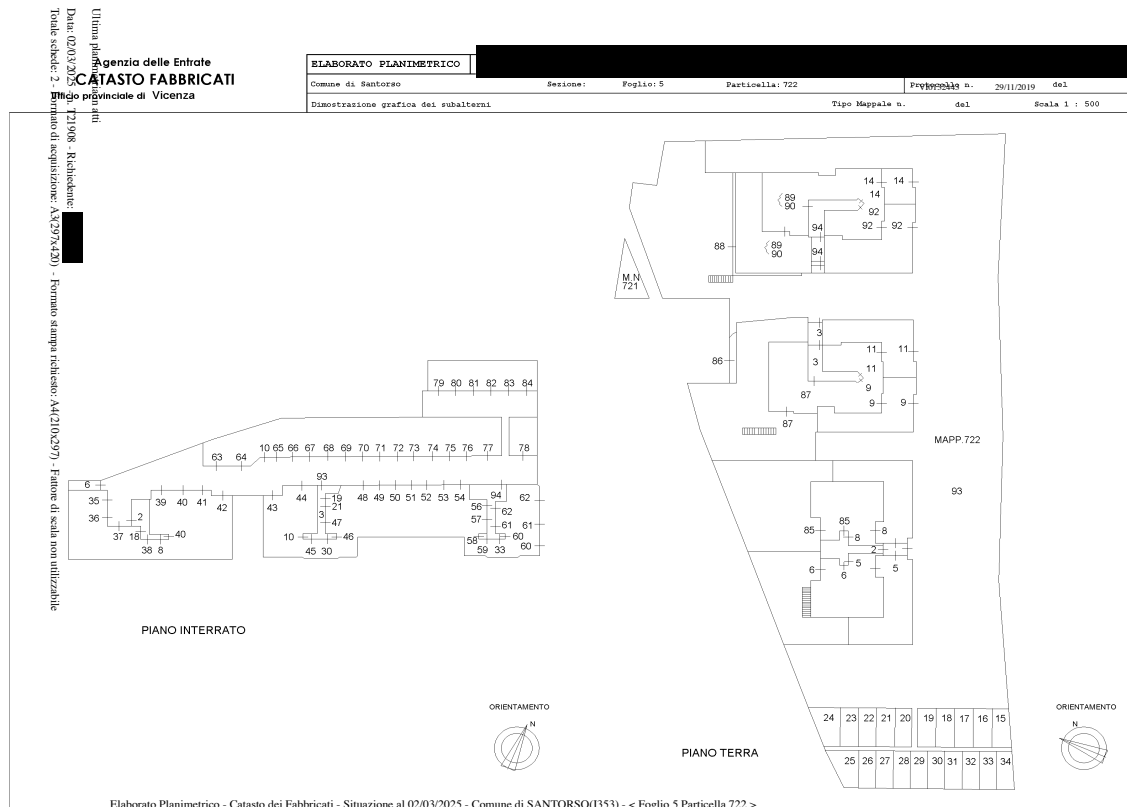
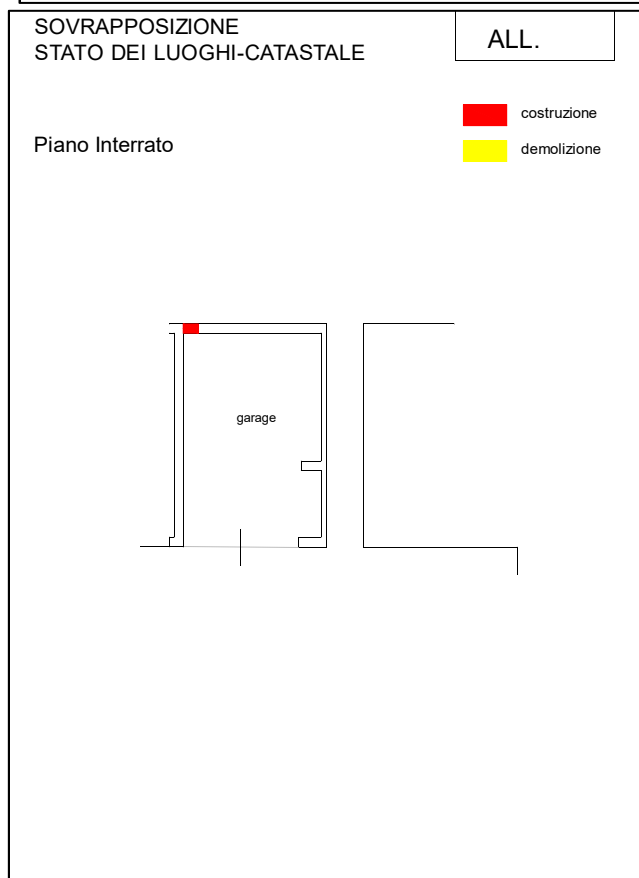
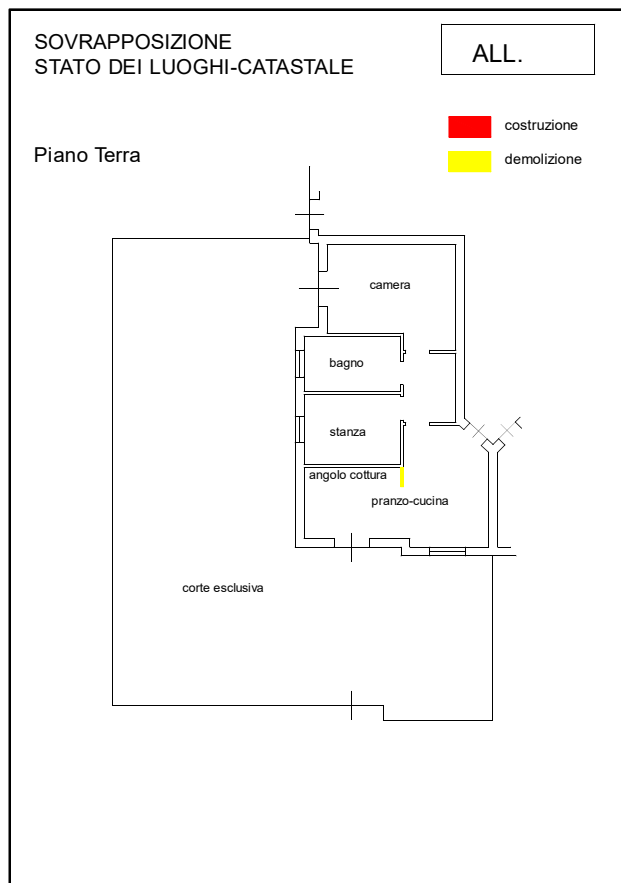


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni



**Figura 7. Estratto mappa catastale**



**Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali**

[REDACTED] [REDACTED]

---

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate alcune lievi difformità indicate nelle allegare sovrapposizioni (puramente indicative e non esaustive).

Si tratta della eliminazione del setto di contenimento della cucina a piano terra e della mancata presenza di bocca di lupo in garage al piano S1.

Per la **regolarizzazione delle difformità catastali** riscontrate, e/o eventuali altre difformità non segnalate nella presente relazione di stima, si renderà necessario predisporre l'apposito aggiornamento delle planimetrie catastali mediante pratica DOCFA i cui costi indicativi si ritiene possano essere pari a **circa € 1.000,00**, oltre oneri fiscali, comprese le spese tecniche.

Eventuali costi aggiuntivi/ulteriori devono intendersi essere ricompresi nell'abbattimento del 15%.

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

- 1- Con atto di vendita rep. 7791 del notaio dr. [REDACTED] in data **13 aprile 1995** la società "[REDACTED] [REDACTED]" a mezzo dell'Amministratore unico sig. [REDACTED] [REDACTED] (02437370246) i **terreni** catastalmente individuati come segue: Comune di Santorso - C.T. - Fg. 5 - mm.nn. 660 - 661 - 662 - 664 - 665 - 666 - 667 - 671 - 672 per totali 5.941 mq;
- 2- Con atto di vendita rep. 1586 del notaio dr. [REDACTED] in data **1 luglio 1997** la società "[REDACTED] [REDACTED]" a mezzo del Presidente del Consiglio di Amministrazione [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) gli immobili individuati come segue: Comune di Santorso - C.F. - Fg. 5 - mm.nn. **722 sub 92** - 722 sub 89 - 722 sub 90 - 722 sub 27 - 722 sub 36 - 722 sub 62 - **722 sub 77**;
- 3- Con atto di compravendita con agevolazioni rep. 19766 del notaio dr. [REDACTED] in data **30 marzo 2007** la [REDACTED] [REDACTED] a mezzo della Presidente del Consiglio di Amministrazione sig.ra [REDACTED] vende al sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gli immobili individuati come segue: Comune di Santorso -

C.F. – Fg. 5 – mm.nn. **722 sub 92 - 722 sub 77**, con le relative parti comuni, ai sensi art. 1117 c.c.;

## 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli”

- [REDACTED] [REDACTED] ) proprietaria fino al 13 aprile 1995 (v. punto 6.1);
- “ [REDACTED] [REDACTED] proprietaria fino al 1 luglio 1997 (v. punto 6.2);
- [REDACTED] [REDACTED] proprietaria fino al 30 marzo 2007 (v. punto 6.3);
- [REDACTED] [REDACTED] proprietario dal 30 marzo 2007

## 7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

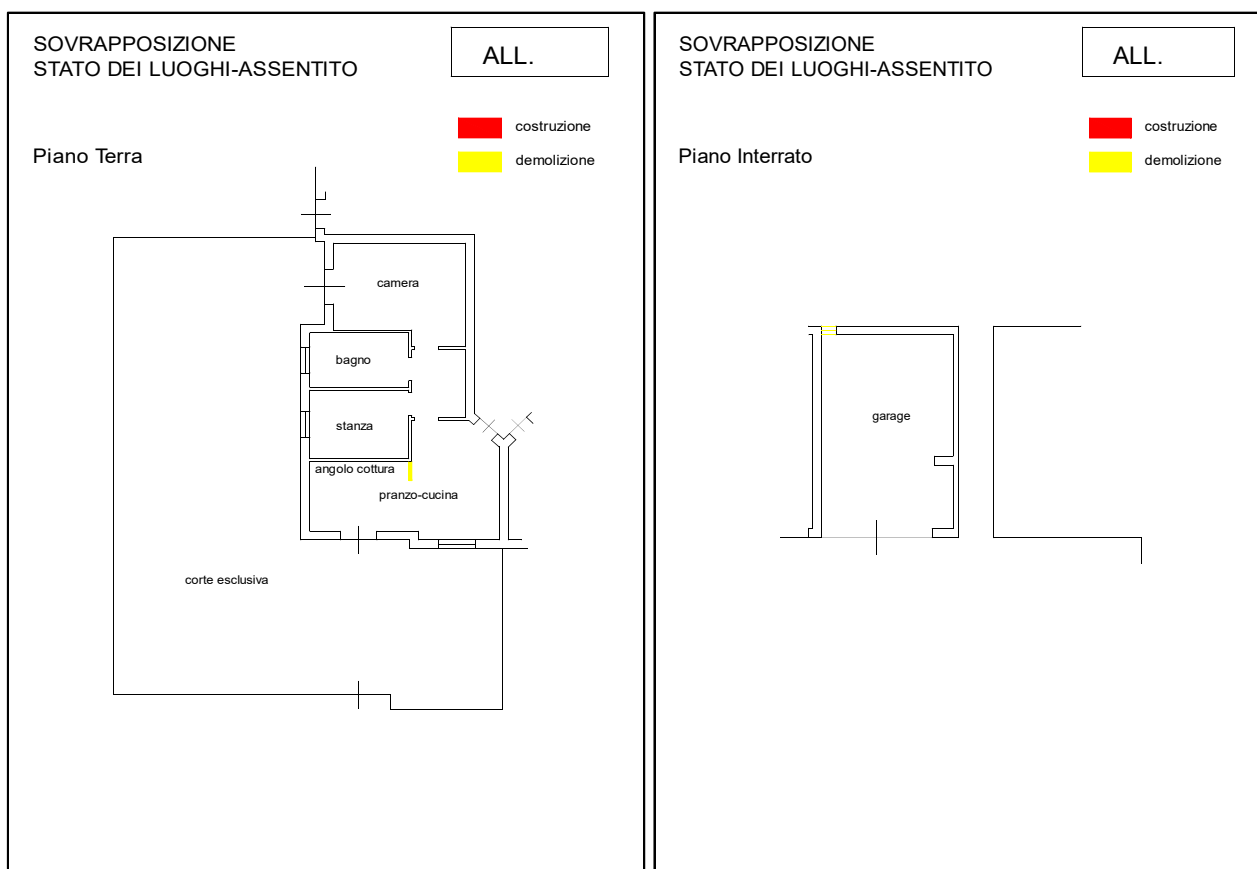
La documentazione relativa ai titoli edilizi e alle relative pratiche è stata reperita presso il competente ufficio del Comune di Santorso:

- **P.E. 15/1995 - Concessione edilizia n. 31 del 23.05.1995** per la “COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA 30 UNITA’ ABITATIVE”, a seguito della richiesta presentata il 30.01.1995 dalla società “[REDACTED]”;
- **P.E. 254/1996 – D.I.A.** depositata a nome della società “Immobiliare 18 S.R.L” il **20.09.1996 - prot. 8149** del 23.09.1996 per “AMPLIAMENTO E MODIFICA PIANO INTERRATO”;
- **P.E. 294/1996 - Concessione edilizia “VARIANTE P.15/95” n. 2294 del 10.02.1997** a seguito della richiesta presentata il 07.11.1996 dalla società “[REDACTED]”

**NOTA:** nelle **condizioni/prescrizioni speciali**, tra il resto, si. Legge: **“PRIMA DEL RILASCIO CERTIFICATO ABITABILITA’ GARAGES DOVRA’ ESSERE ACQUISITO IL NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO”**.

Chiesto dall’Esperto il documento in questione, oltre alle dichiarazioni di conformità degli impianti, l’ufficio Edilizia Privata del Comune di Santorso ha inviato una comunicazione di **impossibilità a reperire quanto richiesto** (in allegati).

- **Autorizzazione all’ABITABILITA’ del 17.10.1997 - prot. 004760/32/TEC/17.06.97 – NR 32**



**Figura 9. Comparazione stato attuale – stato approvato**

Sovrapponendo lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica riferita all'ultimo stato assentito si è rilevato unicamente l'abbattimento del setto di contenimento della cucina a piano terra.

Si segnala altresì la presenza in giardino di una struttura metallica, coperta da telo verde e con basamento pavimentato, che risulta non essere autorizzata. Per regolarizzare l'irregolarità edilizia occorre effettuare il **ripristino dei luoghi**.

### 7.3

#### Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Ai fini della valutazione del prezzo a base d'asta, le difformità sopra indicate sono state comprese all'interno del ribasso percentuale (15%), così come consentito dal vademecum ed in via puramente indicativa.

**Nota 1:** i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione potranno essere determinati dall'Ufficio Tecnico competente solo al momento dell'effettiva presentazione di una pratica edilizia.

**Nota 2:** da verificare le tolleranze ai sensi delle ultime normative nel merito.

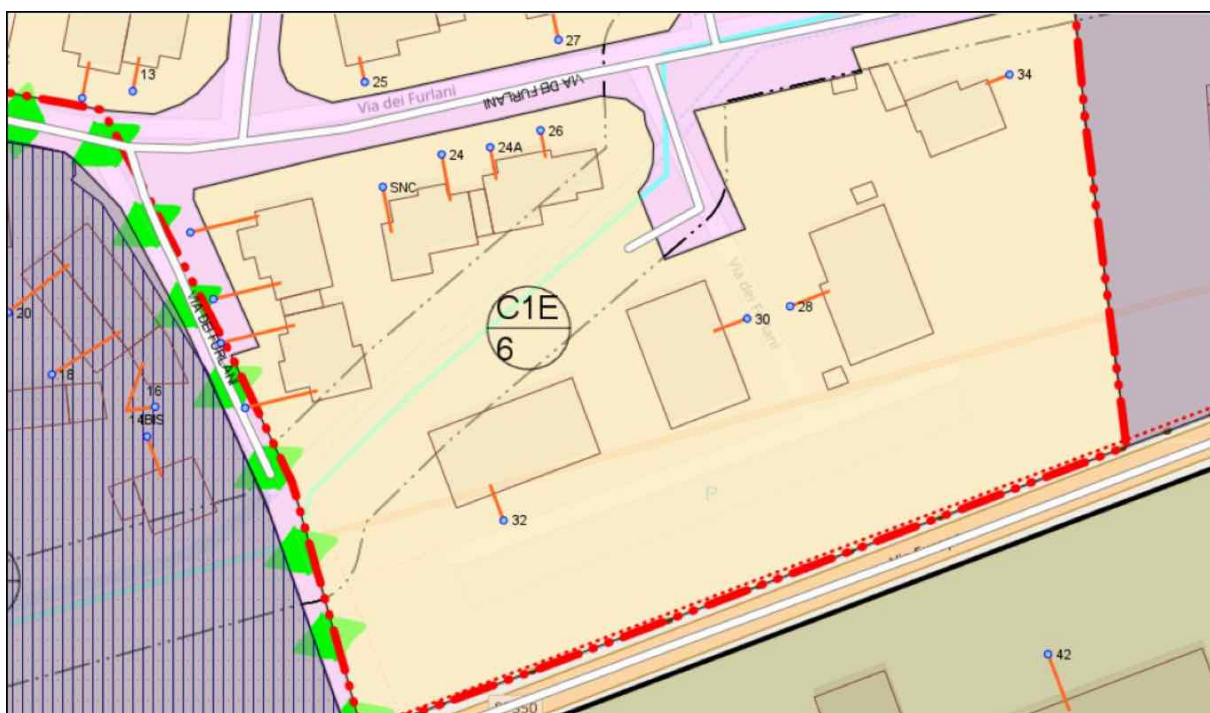
## 7.4 Zona urbanistica

Secondo lo strumento urbanistico in vigore, come da C.D.U. del 7.3.2025 prot. 3744 (in allegati), i beni oggetto di stima sono così classificati:

Perimetro strumenti attuativi vigenti

Parte – Idrografia / fasce di rispetto idraulico

Aree di interesse archeologico.



## 8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

### 8.1 Oneri e vincoli

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni: //;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: //;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale//;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: //;
- e) esistenza di regolamento condominiale e eventuale trascrizione dello stesso: in allegati;
- f) atti impositivi di servitù sui beni://;

- 
- g) provvedimenti di sequestro penale: //;
- h) domande giudiziali: //;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: //;
- j) convenzioni urbanistiche: nell'atto di provenienza del terreno (del 13.4.1995) è richiamata la convenzione di lottizzazione sottoscritta nell'atto autenticato in date 3 e 4 novembre 1992 ai nn. Rep 1194 e rep 1203 del notaio [REDACTED] - registrato a Schio il 20.11.1992 al n. 988 Serie 2 e ivi trascritto il 21.12.1992 ai nn. 8802/6691
- k) convenzioni matrimoniali: //;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: //;
- m) diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto: //;
- n) fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: //;
- o) contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: //;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: (v. anche punto f);
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: sì, eventuali anche non segnalati nella presente relazione da intendersi ricompresi nell'abbattimento percentuale;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: //;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: //;

N.B.: Si deve evidenziare peraltro che la regolarizzazione catastale e edilizia dei beni dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a carico dello stesso.

## **8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 12.5.2025)**

**ISCRIZIONE CONTRO del 27/04/2007-** Registro Particolare 1129 Registro Generale 5421 -

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Repertorio 19768 del 30/03/2007 notaio [REDACTED]

Beni in Santorso (VI), CF Fg. 5, mm.nn. 722 subb. 92-77;

Somma capitale € 160.000,00 - Somma totale € 240.000,00

A favore di Banco Popolare di Verona e Novara Società cooperativa a responsabilità limitata

Contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

Durata 30 anni

**TRASCRIZIONE CONTRO del 16/01/2025-** Registro Particolare 386 Registro Generale 483 -

ATTO GIUDIZIARIO derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Repertorio 170 del 06/06/2024 Tribunale di Vicenza (VI)

Beni in Santorso (VI), CF Fg. 5 mm.nn. 722 subb. 92-77;

A favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA FAMILIARE DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEI PATRIMONI DI [REDACTED]

Contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà

### **8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

Vedi elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di cui al punto 8.2;

## **9. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

### **9.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni**

L'Amministratore condominiale ha inviato le seguenti informazioni relative allo stato dei pagamenti relativi agli ultimi due esercizi ordinari in capo alle unità immobiliari in trattazione:

**SALDO DI FINE ULTIMI DUE ESERCIZI PRECEDENTI = - 841,32**

## **10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **10.1 Metodo di valutazione**

Si premette che non sono stati rinvenuti un minimo di 3 atti di compravendita di fabbricati con caratteristiche simili, stipulati nelle immediate vicinanze, appartenenti al medesimo segmento di mercato,

anteriori di un massimo 6 mesi/1 anno, utilizzabili al fine dell'applicazione del metodo dei "comparabili" (M.C.A.) dettati dagli "I.V.S." (International Valuation Standards – Principi Internazionali di Valutazione) – Ispezione n. T481794 del 13.5.2025.

E' stato rinvenuto un atto di compravendita relativo a un immobile appartenente al medesimo condominio (ubicato al piano secondo, privo di giardino esclusivo): in data 4.6.2024 rep. 68911 notaio Domenico Pulejo, trascritto ai RR.II. di Schio in data 6.6.2024 RG 5726/4561 RP, per un valore unitario estrapolabile dall'atto di cui trattasi pari a circa € 1600,00/mq;

Poiché il valore unitario estrapolato non risulta essere allineato con i valori pubblicati da OMI, Borsino Immobiliare e dalla Borsa edita dalla Camera di Commercio di Vicenza, la valutazione viene fatta considerando il più probabile **valore di mercato**, ottenuto con il metodo di stima per confronto di immobili simili immessi recentemente sul mercato e/o recentemente compravenduti, unitamente alle informazioni assunte presso alcuni operatori immobiliari della zona.

**NOTA:** Si precisa che la valutazione del bene comprende il valore dell'area di sedime del fabbricato, delle aree comuni interne ed esterne, impianti fissi, sistemazioni esterne, recinzioni, cancelli, ecc...

### **Fonti di informazione**

Si sono altresì consultati i dati forniti da Astalegale.net, il Portale delle Vendite Pubbliche, le fonti del Catasto e il sito delle aste giudiziarie del Tribunale di Vicenza.

Infine, si sono assunte informazioni presso alcuni operatori del mercato immobiliare locale a conoscenza di pregresse compravendite relative a unità immobiliare appartenenti al medesimo complesso condominiale.

- **Quotazioni Comune di Santorso: Borsino Immobiliare**

 <b>Abitazioni</b> in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.039</b>	Euro <b>1.188</b>	Euro <b>1.336</b>
 <b>Abitazioni</b> in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>854</b>	Euro <b>988</b>	Euro <b>1.123</b>

- **Osservatorio Mercato Immobiliare OMI a cura dell'Agenzia delle Entrate**


**Dettagli Riferimento**

**Valori OMI 2024/2**

**Comune** SANTORSO

**Zona OMI** B1/Centrale/NUCLEO CITTADINO STORICO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	850	1.050

**10.2 Stima del valore di mercato**

## Consistenze degli Immobili

Per determinare la consistenza dei beni si sono prese in considerazione le misure effettuate sul posto, confrontate con quelle dell'ultimo progetto approvato.

Si specifica che sono stati applicati i coefficienti mercantili secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

NOTA: la superficie del giardino esclusivo, ricavata dalla documentazione catastale, è pari a circa 137 mq. I rapporti mercantili utilizzati sono pari al 10% fino alla superficie corrispondente a quella dell'immobile servito (61 mq) e al 2% per la superficie rimanente (76 mq).

Si ritiene infine che il valore unitario che possa determinare **il più probabile valore di mercato** del bene sia ricavabile dalla media tra il valore minimo delle abitazioni in stabili di fascia media (€ 1039,00/mq) e il massimo delle abitazioni civili in stato normale della tabella OMI (€ 1.050,00/mq), pari a € 1.045,00.

## Consistenze Lorde e Commerciali

Destinazione	Sup. Lorda mq	Rapp. Mercantili	Sup. Comm. mq
Appartamento piano terra	61,00	1,00	61,00
Giardino esclusivo (fino a 61 mq)	61,00	0,10	6,10
Giardino esclusivo (oltre 61 mq fino a 137)	76,00	0,02	1,52
Garage piano terra	34,00	0,60	20,4
<b>TOTALE superficie commerciale</b>	=	=	<b>89,00 arrotondati</b>

	Sup. Comm. mq	Prezzo unit. €/mq	Valore di mercato arrotondato €
Appartamento al piano terra con giardino esclusivo e garage			
<b>VALORE DI MERCATO circa</b>	89,00	1.045,00	<b>93.000,00</b>

*Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.*

*In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:*

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

**Per quanto sopra l'esperto propone, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.**

#### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per eventuali maggiori oneri per le regolarizzazioni edilizie/catastali	<b>€ 13.950,00</b>
Oneri e spese tecniche indicativi per la regolarizzazione urbanistico edilizia	<b>Ricomprese nell'abbattimento%</b>
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	<b>€ 841,32</b>

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	<b>come per legge</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	<b>come per legge</b>
Costi indicativi per la regolarizzazione catastale	<b>€ 1.000,00</b>

## **PREZZO BASE D'ASTA**

Il valore del bene al netto delle decurtazioni di cui sopra nello stato di fatto in cui si trova e al lordo di ogni altro onere previsto per legge e nei provvedimenti della Procedura è di circa:	<b>€ 77.208,68</b>
--	--------------------

<b>PREZZO BASE D'ASTA arrotondato a:</b>	<b>€ 77.200,00</b>
--	--------------------

## **11. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE**

### **11.1 Dati e residenza dei Ricorrenti**

Dai certificati anagrafici risulta che la residenza attuale dei ricorrenti sia presso l'abitazione in oggetto.

## **12. LOTTI**

Il lotto è UNICO.

## **13. – PROBLEMI PARTICOLARI - INFORMAZIONI UTILI - CRITICITA'**

Si richiamano i punti critici già segnalati in stesura, alcuni dei quali qui rappresentati mediante foto scattate sui luoghi. In particolare, l'esperto durante il sopralluogo ha chiesto di avere **la certificazione di conformità dello scarico della stufa a pellet, ma non è stata reperita e fornita.**



muffe



esiti di umidità



esiti di umidità di risalita



Tubo della stufa a pellet sul soffitto con scarico nella canna fumaria condominiale

Torri di Quartesolo, 22 - 26 maggio 2025

Il Tecnico Incaricato  
Ing. Raffaella Panizzon



1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
3. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
4. Titoli a favore e di provenienza
5. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni
6. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
7. Certificati di residenza dei Ricorrenti
8. APE e libretto di impianto con codice chiave corretto