



TRIBUNALE di VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione immobiliare R.G. n. 87/2022

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: **Iqera Italia S.p.A. procuratrice Amco Asset Management Company S.p.A.**

Debitori: _____

Custode: **IVG Vicenza**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

LOTTO UNICO

Appartamento con cantina ed autorimessa

Via Roma n. 36 int. 3 – Sarego (VI)

Esperto incaricato: **arch. Emanuela Sbrissa**

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Padova al n° 1780

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Padova al n° 2479

con studio a Bassano del Grappa (VI) Largo Parolini n. 79 – tel. 0424.524593 fax 0424.231631

email: emanuela@giupi.it - pec: emanuela.sbrissa@archiworldpec.it

1. SCHEDA SINTETICA E INDICEProcedura **E.I. n. 87/2022 R.G.**

Giudice dr. M.A. Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 09.01.2023

Esperto Arch. Emanuela Sbrissa

Diritto pignorato (cfr pag. 3): quota 1/1 proprietà**Tipologia bene** (cfr pag. 3): appartamento con cantina ed autorimessa**Ubicazione** (cfr pag. 3): Comune di Sarego, Via Roma n. 36 int. 3**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 11): Comune di Sarego, Catasto Fabbricati, foglio 23

P.lla 304 sub 9 graff. p.lla 302 sub 9 – cat. A/3, cl. 2, vani 6, mq 103, rend. € 371,85 – Via Roma p. S1-1

P.lla 302 sub 5 graff. P.lla 304 sub 5 – cat. C/6, cl. 2, mq 13, sup.cat. 16 mq, rend. € 14,77 – Via Roma p. S1

Stato (cfr pag. 10): buono**Situazione urbanistico/edilizia** (pag. 38): difformità**Valore di mercato, OMV** (cfr pag.28): €. 94.000,00**Valore mutuo:** capitale € 140.000,00 – tot. € 280.000,00**Date/Valori comparabili reperiti** (cfr pag. 28): 2021 (€. 82.000,00), 2021 (€ 90.000,00), 2019 (€ 80.000,00)**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag.37): €. **80.000,00****Vendibilità/appetibilità** (pag.38): Buona**Iniziative di vendita** (cfr pag. 38): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale, cartello informativo al di fuori della proprietà**Occupazione** (cfr pag. 15): Occupato da esecutato e famiglia**Titolo di occupazione** (cfr pag.15): Atto di Compravendita Notaio R. Manfrè del 20.04.2004 rep. 1235, trascritto a Vicenza il 23.04.2004 ai nn. 10211/6627**Classe Energetica:** E – 149,14 kWh/mq anno**Problemi particolari – informazioni utili - criticità** (cfr pag. 38): nessuno.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI₁

Data nomina: 26.05.2021

Data udienza: 09.01.2023

Operazioni svolte dall’C.T.U.

1. studio documenti di causa;
2. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari;
3. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, geo-riferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell’immobile;
4. Richiesta C.D.U. e documentazione urbanistica c/o Comune di Sarego;
5. Acquisizione di Atti notarili e documenti tramite canali informatici e postali;
6. 08.09.2022 – accesso con Custode Giudiziario e figlia eseguita. Esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
7. Ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards);
8. Richiesta ad Astalegale Spa dati aggiudicazioni aste nel Comune di Sarego;
9. Invio della relazione di stima alle parti;
10. Deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte.

3. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE IMMOBILI

3.1 Diritto

Proprietà 1/1 bene personale

3.2 Descrizione sintetica

Trattasi di appartamento con cantina ed autorimessa sito a Sarego in Via Roma n. 36 int. 3.

L'u.i.u. ha una superficie lorda (SEL) di circa mq. 118 e si sviluppa al piano primo e piano seminterrato (cantina ed autorimessa).

Lo stato di manutenzione e conservazione generale dell’u.i.u. è buono. Sono stati da poco rinnovati i serramenti e sostituita la caldaia.

Le finiture, che risalgono all’epoca della costruzione, sono di media qualità in buono stato di manutenzione.

Si riporta nel seguito ortofoto.







Figura 1. Foto esterne

3.3 Descrizione generale

Trattasi di appartamento con pertinenze esclusive sito a Sarego in Via Roma n. 36 int. 3, in zona semiperiferica ma a breve distanza dal centro cittadino.

La zona risulta a destinazione prettamente residenziale ed è dotata a breve distanza di alcuni servizi, quali la linea di trasporto pubblico con autobus, supermercato, banca, scuole, uffici comunali, ufficio postale, etc.

La costruzione dell'edificio risale agli anni '70 (Licenza edilizia del 1976 – abitabilità 1978).

L'u.i.u. residenziale si sviluppa su di un unico piano così distribuito:

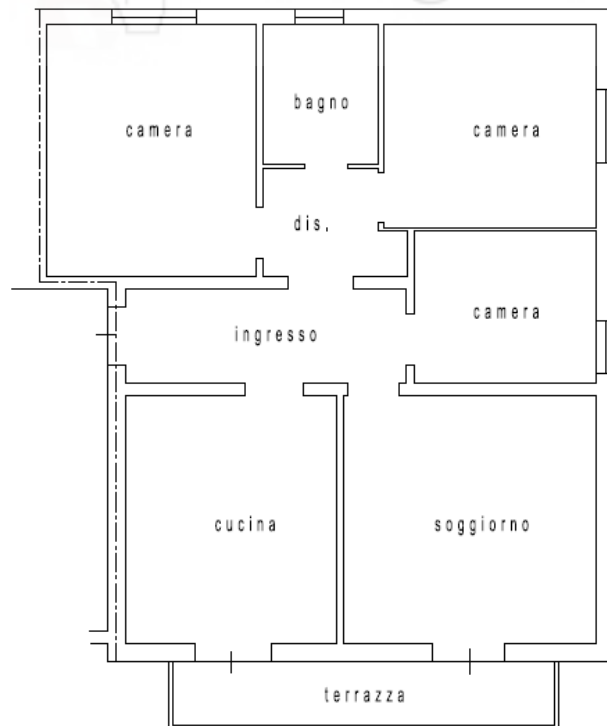
- Piano 1°: ingresso su corridoio, cucina abitabile con terrazzo, soggiorno, due camere matrimoniali, una camera singola, bagno finestrato.

Al piano seminterrato, accessibili da scala interna, si trovano la cantina/lavanderia (con doccia) e l'autorimessa esclusiva.

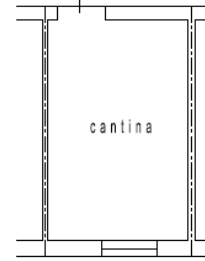
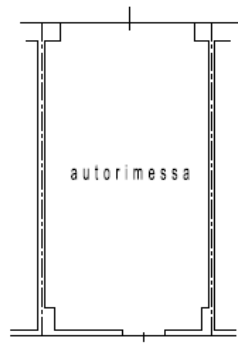
L'u.i.u. ha tre affacci liberi (Nord, Est e Sud) ed uno in aderenza con altre u.i.u..

L'accesso pedonale avviene da scala comune. L'accesso carroia è posto su rampa in comune ad altre u.i.u.. Entrambi gli accessi si trovano lungo Via Roma.

Di seguito si riporta la planimetria dello stato rilevato.



PIANTA PIANO PRIMO
STATO DI FATTO

PIANTA PIANO SEMINTERRATO
STATO DI FATTO

Non in scala

Figura 2. Schema planimetrico u.i.u. pignorata

Dal punto di vista costruttivo le u.i.u. presentano le seguenti caratteristiche:

- strutture portanti verticali fuori terra in muratura e c.a.;
- murature divisorie interne in mattoni forati intonacate sui due lati;
- solai in laterocemento;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica nella zona giorno e notte;
- pavimenti del bagno in piastrelle di ceramica;
- pareti tinteggiate;
- bagno finestrato completo di sanitari e vasca;
- lavanderia al piano seminterrato con lavabo e doccia;
- finestre e porta-finestre in legno con vetrocamera;
- tapparelle in legno;
- porta accesso in legno con blindatura semplice;
- porte interne in legno;
- porta cantina/lavanderia in ferro;
- impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia autonoma di recente installazione (posta in cucina);
- impianto idraulico ed elettrico sottotraccia;
- non c'è allaccio alla fognatura comunale (utilizzo pozzo perdente);
- uno split per aria condizionata;
- citofono.

L'autorimessa ha pavimentazione in piastrelle di ceramica, è dotata di impianto elettrico, portone basculante in ferro ad apertura manuale e porta interna in ferro. Le pareti sono tinteggiate.

Si ritiene che gli impianti esistenti debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista impiantistico specializzato perché, da quanto si è potuto rilevare in loco, non è possibile garantire il funzionamento corretto e la conformità degli stessi alle attuali normative tecniche vigenti.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



Foto interni piano 1°: ingresso, corridoio distribuzione, cucina e soggiorno



Foto interni piano 1°: bagno, camera singola e camera matrimoniale



ASTAlegale.net



Foto piano 1°: camera



Foto p. seminterrato: cantina

**Figura 3. Foto interne**

3.4 Necessità di interventi manutentivi urgenti

Nessuno.

3.5 Certificazione energetica

È stato redatto in data 18.11.2022 l'Attestato energetico da cui risulta la classe energetica E pari a 149,14 kWh/mq anno.

3.6 Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale

Si riporta nel seguito una tabella con il calcolo della superficie commerciale degli immobili, con l'indicazione delle superfici lorde e dei rapporti mercantili assunti per il caso in esame e rilevate dalle Planimetrie catastali.

	sup. m ²	rapp. Mercantile	S.L.C. (mq)
superficie principale	98,00	1,00	98,00
balconi/terrazzi	8,00	0,30	2,40
porticato\loggia\veranda	0,00	0,00	-
cantina	12,00	0,40	4,80
soffitta/legnaia/deposito	0,00	0,00	-
superficie totale alloggio		mq	105,20
area scoperta	0,00	0,00	-
autorimessa	16,00	0,85	13,60
totale complessivo		mq	118,80

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale.

4. DESCRIZIONE CATASTALE

4.1 Dati catastali attuali

Comune di Sarego, Catasto Fabbricati, fg. 23

p.lla 304 sub 9 graffata con p.lla 302 sub 9 - cat. A/3, cl. 2, vani 6, sup. cat. 103 mq, r. € 371,85

– Via Roma p. S1-1

p.lla 302 sub 5 graffata con p.lla 304 sub 5 - cat. C/6, cl. 2, mq 13, sup. cat. 16 mq, r. € 14,77 –

Via Roma p. S1

Proprietà 1/1 bene personale

4.2 Confini

p.lla 304 sub 9 graffata con p.lla 302 sub 9

N.E.S.O.: muro perimetrale su tre lati, scale condominiali, altra u.i.u.

p.lla 302 sub 5 graffata con p.lla 304 sub 5

N.E.S.O.: rampa comune, altra u.i.u., corridoio comune, altra u.i.u.

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati catastali e i dati del pignoramento corrispondono.

4.4 Estratto di mappa catastale



Comune di Sarego


C.T. fg. 23 p.lla 302-304

Figura 4. Estratto mappa catastale.

4.5 Planimetrie catastali

Data presentazione: 19/04/1978 - Data: 06/06/2022 - n. T166643 - Richiedente: FRNVTR66T27E472Z

REGOLARIO P. - CO. A.T. - 86



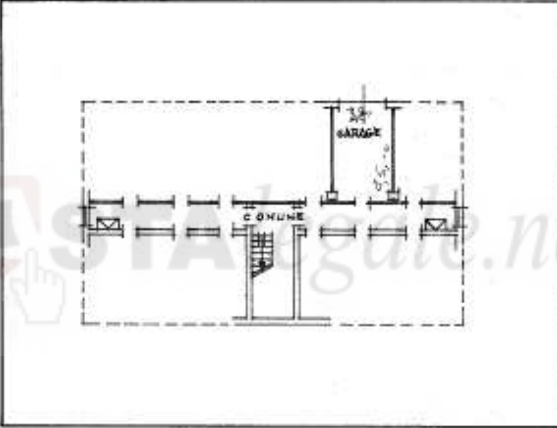
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. **B** (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1976, N. 427)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **SAREGO** Via **ROMA**
 IMPRESA EDILE SOLDA GIUSEPPE e PILLONI GEOM. LINO e GEOM. NEVIO S.A.C. CON SEDE IN SAREGO
 Ditta SOLDA GIUSEPPE n. 2 SAREGO P.N. 4-192833 PILLONI GEOM. LINO n. 2 CALESIO 19-3-1905-24%
 PILLONI GEOM. NEVIO n. 2 CALESIO 15-6-1945-24%
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **VICENZA**


PROPR. DAL MASO GIÙ BATTÀ



SCANTINATO n. 2,20


DITTA INTESTATA

DEZ. D Fog. 8°
Fog. N. 302-304



PROVVISORIA
F. FAVORITA


ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: _____
 PROT. N°: **H-1**



Completato dal **GEOM. VITTORINO DANI**
(Prof. nato e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
 della Provincia di **VICENZA** n. 620
 nata **10-3-1978**
 Firma: *[Signature]*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 19/04/1978 - Data: 06/06/2022 - n. T166643 - Richiedente: FRNVTR66T27E472Z
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Leoni 01
 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/06/2022 - Comune di SAREGO(4310) - Foglio 23 - Particella 304 - Subalbergo 5 -> - Uta graffina
 VIA ROMANA SNC Piano S1

Data presentazione: 19/04/1978 - Data: 06/06/2022 - n. T166645 - Richiedente: FRNVTR66T27E472Z

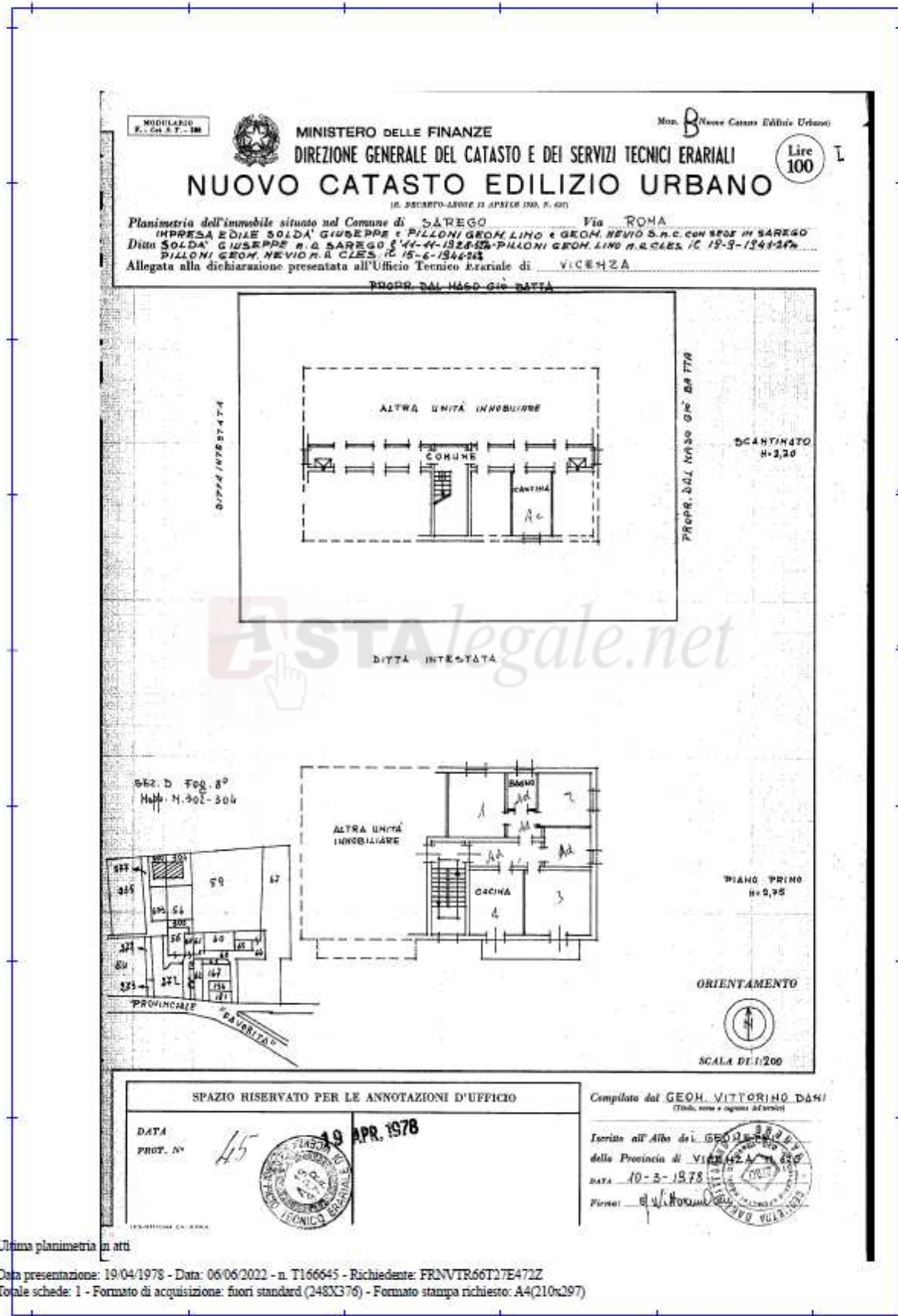


Figura 5. Estratti planimetria catastali

5. STATO DI POSSESSO

Immobile occupato da: L'immobile pignorato al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato e famiglia.

Titolo di occupazione

(sine titolo – senza titolo opponibile alla procedura - ovvero indicare il titolo – es. comodato o locazione o assegnazione coniuge -, affitto d'azienda, ecc., data certa documentata, ammontare eventuale canone, congruità ex art. 2923 co. III c.c. del canone stesso): Atto di compravendita del Notaio R. Manfrè rep. 1235 del 20.04.2004, trascritto a Vicenza in data 23.04.2004 ai nn. 10211/6627.

Verifica congruità canone di locazione.

Verifica se il Canone di locazione sia inferiore di 1/3 del valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni, al fine di consentire al Giudice dell'esecuzione, ed all'eventuale aggiudicatario, di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, 3° comma C.C.
Nessun contratto da verificare

6. VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

6.1 Vincoli e oneri giuridici

Usufrutto, uso, abitazione: no

Servitù: no.

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

6.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

ISCRIZIONI

1. Nota di Iscrizione R.G. 10212 e R.P. 2134 del 23.04.2004

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo del Notaio Manfrè R. rep. 1236/86 del 20.04.2004 a favore di Banca Popolare di Vicenza Soc. coop. p.a. e contro:

Proprietà per 1/1

Comune di Sarego – Catasto Fabbricati – fg 23

p.lla 304 sub 9 cat. A/3 vani 6 – Via Roma p. ST graffato con p.lla 302 sub 9

p.lla 302 sub 5 cat. C/6 mq 13 – Via Roma ST graffato con p.lla 304 sub 5

7. PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Data trascrizione del pignoramento della presente procedura: 22.02.2022

1. Nota di Trascrizione R.G. 3602 e R.P. 2605 del 22.02.2022

Atto esecutivo-verbale pignoramento immobili dell'UNEP presso Tribunale di Vicenza del 21.01.2022 rep. 50 a favore di Amco Asset Management Company S.p.A. e contro:

Proprietà per 1/1

Comune di Sarego – Catasto Fabbricati – fg 23

p.lla 304 sub 9 graffato con p.lla 302 sub 9 - cat. A/3 vani 6 – Via Roma p. 1-S1

p.lla 302 sub 5 graffato con p.lla 304 sub 5 - cat. C/6 mq 13 – Via Roma p. S1

7.1 Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.)

Nessuno

7.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Saranno cancellate nel contesto della procedura le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli elencate al precedente paragrafo 6.2.

7.3 Oneri condominiali

Regolamento condominiale e tabelle millesimali: trattasi di u.i.u. facente parte di un edificio con più unità residenziali che non è costituito come Condominio. Nell'atto di compravendita è stato indicato che alle u.i.u. oggetto di perizia “competete il diritto di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato condominiale come pure l'obbligo di partecipazione alle spese generali di condominio, il tutto come disposto dagli artt. 1117 e seguenti C.C., per la quota di 166,666/1000”.

Servitù o altri particolari vincoli condominiali: no

Impianti condominiali ad uso comune: luce parti comuni.

Spese annue di gestione e manutenzione ordinarie: € 200,00 circa per luce scale condominiali e manutenzione giardino. La pulizia delle scale interne viene fatta a turno mensile dai proprietari degli appartamenti.

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: no

Eventuali procedimenti giudiziari in corso: Nessuno

7.4 Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

Nessuno, tranne gli eventuali oneri per la regolarizzazione catastale ed edilizio-urbanistica dell'immobile.

7.5 Suolo demaniale

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

8. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE

8.1 Atto di provenienza

Trascrizione a favore R.G. 10211 R.P. 6627 del 23.04.2004

Atto tra vivi – Compravendita del Notaio R. Manfrè del 20.04.2004 rep. 1235/85 contro _____ e _____ e contro _____:

quota 1/1 proprietà

Comune di Sarego, Catasto Fabbricati – fg 23

p.lla 304 sub 9 graffato con p.lla 302 sub 9, Via Roma p. ST-1, cat. A/3

p.lla 302 sub 5 graffato con p.lla 304 sub 5, Via Roma p. ST, cat C/6

8.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio

Dal 20.04.2004 ad oggi – proprietà esecutato

Precedentemente:

1. _____ – proprietà per ½ fino al 20.04.2004, in forza di atto di compravendita del 20.06.2001 rep. n. 80579 del Notaio B. Itri, registrato a Vicenza il 05.07.2001 e trascritto il 09.07.2001 ai nn. 15340/10867;
2. _____ – proprietà per ½ fin al 20.04.2004, in forza di atto di compravendita del 20.06.2001 rep. n. 80579 del Notaio B. Itri, registrato a Vicenza il 05.07.2001 e trascritto il 09.07.2001 ai nn. 15340/10867;
3. _____, nata a Lonigo il 02.05.1957 – quota di proprietà 1/1 fino al 20.06.2001.

8.3 Storia catastale

Dati catastali attuali

Comune di Sarego, Catasto Fabbricati, fg. 23

p.lla 304 sub 9 graffata con p.lla 302 sub 9 - cat. A/3, cl. 2, vani 6, sup. cat. 103 mq, r. € 371,85
– Via Roma p. S1-1

p.lla 302 sub 5 graffata con p.lla 304 sub 5 - cat. C/6, cl. 2, mq 13, sup. cat. 16 mq, r. € 14,77 –
Via Roma p. S1

Proprietà 1/1 bene personale

Variazioni storiche

Si allegano visure storiche catastali dei beni oggetto di stima

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2022

Data: 29/03/2022 Ora: 16.46.20 Segue
Visura n.: T290603 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAREGO (Codice:1430)
Catasto Fabbricati	Provincia di VICENZA
	Foglio: 23 Particella: 304 Sub.: 9

INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/1 bene personale
---	----------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		23	304 302	9 9			A/3	2	6 vani	Totale: 103 m ² Totale: alcune aree scoperte**: 101 m ²	Euro 371,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ROMA n. SNC Piano S1 - 1										
Notifica						Partita				Mod.58	885	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune 1430 - Foglio 23 - Particella 302
Codice Comune 1430 - Foglio 23 - Particella 304

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/05/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		23	304 302	9 9			A/3	2	6 vani		Euro 371,85	VARIAZIONE del 06/05/2015 Pratica n. VI0064780 in atti dal 06/05/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 27929-1/2015)
Indirizzo		VIA ROMA n. SNC Piano S1 - 1										
Notifica						Partita				Mod.58	885	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune 1430 - Foglio 23 - Particella 302
Codice Comune 1430 - Foglio 23 - Particella 304

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2022

Data: 29/03/2022 Ora: 16.46.20 Segue
Visura n.: T290603 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		23	302 304	9 9			A/3	2	6 vani		L. 720.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA ROMA Piano S1-1										
Notifica						Partita				885	Mod.58	885
Annotazioni		di studio: rif. p*78 45.										

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/1978

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		23	302 304	9 9			A/3	2	6 vani		L. 876	VARIAZIONE del 19/04/1978 in atti dal 09/02/1999 CLS. E ATTR. DI IDENT. CAT. (n. 43/1978)
Indirizzo		VIA ROMA Piano S1-1										
Notifica						Partita				885	Mod.58	885
Annotazioni		di studio: rif. p*78 45.										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/04/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA		Atto del 20/04/2004 Pubblico ufficiale MANFRE' ROSELLA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 1235 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6627.1/2004 Reparto PI di VICENZA in atti dal 26/04/2004	

Situazione degli intestati dal 20/06/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 fino al 20/04/2004
2			(1) Proprietà 1/2 fino al 20/04/2004

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2022

DATI DERIVANTI DA	Atto del 20/06/2001 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 80579 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 1793 registrato in data 05/07/2001 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3019.1/2001 - Pratica n. 400328 in atti dal 14/09/2001
--------------------------	---

Situazione degli intestati dal 29/12/1991

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 20/06/2001

DATI DERIVANTI DA	Atto del 29/12/1991 Pubblico ufficiale ITRI B. Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 13960 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 387 registrato in data 17/01/1992 - Voltura n. 2302.1/1991 - Pratica n. 324626 in atti dal 28/10/2002
--------------------------	---

Situazione degli intestati dal 29/12/1991

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 29/12/1991

DATI DERIVANTI DA	SCRITTI LUKA PRIVATA del 29/12/1991 Pubblico ufficiale NOI. ITRI Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 13960 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 387 registrato in data 17/01/1992 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2302.1/1992 - Pratica n. 273169 in atti dal 29/06/2001
--------------------------	---

Situazione degli intestati dal 19/04/1978

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 24/100 fino al 29/12/1991
2			(1) Proprieta' 24/100 fino al 29/12/1991
3			(1) Proprieta' 52/100 fino al 29/12/1991

DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 19/04/1978 in atti dal 09/02/1999 CLS. EATTR. DI IDENT. CAT. (n. 48/1978)
--------------------------	--

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Sez. urb. {{P Foglio 1978 Subalterno 38; Sez. urb. {{P Foglio 1978 Subalterno 39; Sez. urb. {{P Foglio 1978 Subalterno 43; Sez. urb. {{P Foglio 1978 Subalterno 46; Sez. urb. {{P Foglio 1978 Subalterno 48;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2015).



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2022

Dati della richiesta	Comune di SAREGO (Codice:1430) Provincia di VICENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 23 Particella: 304 Sub.: 5

INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1 bene personale
---	-----------------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		23	304	5			C/6	2	13 m²	Totale: 16 m²	Euro 14,77	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA ROMA n. SNC Piano S1
Notifica	Parita Mod.58 885

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune 1430 - Foglio 23 - Particella 302
Codice Comune 1430 - Foglio 23 - Particella 304

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/05/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		23	304	5			C/6	2	13 m²		Euro 14,77	VARIAZIONE del 06/05/2015 Pratica n. VI0064775 in atti dal 06/05/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 27924.1/2015)

Indirizzo	VIA ROMA n. SNC Piano S1
Notifica	Parita Mod.58 885

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune 1430 - Foglio 23 - Particella 302
Codice Comune 1430 - Foglio 23 - Particella 304



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2022

Data: 29/03/2022 Ora: 16.46.03 Segue
Visura n.: T290362 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		23	302 304	5 5			C/6	2	13 m ²		L. 28.600	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA ROMA Piano ST										
Notifica												
Annotazioni		di studio: rif p*78 41.										

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/1978

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		23	304 302	5 5			C/6	2	13 m ²		L. 72	VARIAZIONE del 19/04/1978 in atti dal 09/02/1999 CLS. E ATTR. DI IDENT. CAT. (n. 41/1978)
Indirizzo		VIA ROMA Piano ST										
Notifica												
Annotazioni		di studio: rif p*78 41.										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/04/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA: Atto del 20/04/2004 Pubblico ufficiale MANFRE' ROSELLA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 1235 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6627 1/2004 Reparto PI di VICENZA in atti dal 26/04/2004			

Situazione degli intestati dal 20/06/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 fino al 20/04/2004
2			(1) Proprietà 1/2 fino al 20/04/2004



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2022

Data: 29/03/2022 Ora: 16.46.03 Segue
Visura n.: T290362 Pag: 3

DATI DERIVANTI DA	Atto del 20/06/2001 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 80579 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 1793 registrato in data 05/07/2001 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3619 1/2001 - Pratica n. 400328 in atti dal 14/09/2001
-------------------	---

Situazione degli intestati dal 29/12/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 20/06/2001
DATI DERIVANTI DA: Atto del 29/12/1991 Pubblico ufficiale ITRI B. Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 13960 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 287 registrato in data 17/01/1992 - Voltura n. 2302 1/1991 - Pratica n. 324626 in atti dal 28/10/2002			

Situazione degli intestati dal 29/12/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 29/12/1991
DATI DERIVANTI DA: SCRITTURA PRIVATA del 29/12/1991 Pubblico ufficiale NOT. ITRI Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 13960 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 387 registrato in data 17/01/1992 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2302 1/1992 - Pratica n. 273169 in atti dal 29/06/2001			

Situazione degli intestati dal 19/04/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 fino al 29/12/1991
2			(1) Proprietà 1/2 fino al 29/12/1991
DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE del 19/04/1978 in atti dal 09/02/1999 CLS. E ATTR. DI IDENT. CAT. (n. 41/1978)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 19/04/1978

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Tipo	Anno	Protocollo	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	P	1978	41								COSTITUZIONE del 19/04/1978 in atti dal 14/11/1992 (n. A00089.900/1982)
Indirizzo		VIA ROMA Piano T									
Notifica											
Annotazioni		Partita 100042 Mod.58 -									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/07/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/2 fino al 19/04/1978
2			(1) Proprietà 1/2 fino al 19/04/1978

Data: 29/03/2022 Ora: 16.46.03 Fine
Visura n.: T290362 Pag: 4

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2022

DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 13/07/1982 Pubblico ufficiale GIAROLO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 30452 Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 3079 registrato in data 21/07/1982 - Voltura p. 89.1/1982 in atti dal 14/11/1992		
Situazione degli intestati dal 19/04/1978			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 13/07/1982
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 19/04/1978 in atti dal 14/11/1992 (n. A00089.900/1982)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Variazioni storiche Catasto Terreni

L'attuale p.lla 302 graffata con p.lla 304 è ora ente urbano a seguito di tipo mappale del 17.03.1978 pratica n. 565849 in atti dal 17.12.2001.

Di seguito visure catastali

Data: 23/11/2022 Ora: 16.59.59 Segue
Visura n.: T339632 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2022

Dati della richiesta	Comune di SAREGO (Codice:I430) Provincia di VICENZA
Catasto Terreni	Foglio: 23 Particella: 304

Area di enti urbani e promiscui dal 17/12/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	23	304		-	ENTE URBANO	03 48				TIPO MAPPALE del 17/03/1978 Pratica n. 565849 in atti dal 17/12/2001 TIPO MAPPALE PROT.NR. 21059 DEL 17-12-2001 (n. 14345.1/1978)
Notifica						Partita	1			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:302 ;

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune I430 - Foglio 23 - Particella 304/

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/01/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	23	304		-	SEMIN ARBOR 3	03 48	A8	L. 6.060	L. 3.306	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/01/1986 (n. 2276)
Notifica						Partita	5434			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:56 ; Foglio:23 Particella:305 ;



Data: 23/11/2022 Ora: 16.59.59 Segue
Visura n.: T339632 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2022

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/03/1977

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare socio fino al 17/03/1978
2			(99) Da verificare socio fino al 17/03/1978
3			(1) Proprieta' fino al 17/03/1978
4			(99) Da verificare socio fino al 17/03/1978
DATI DERIVANTI DA Atto del 07/03/1977 Pubblico ufficiale FRANCO TIBALDO Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Repertorio n. 31894 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 30 n. 226 registrato in data 22/03/1977 - Voltura n. 665980 in atti dal 20/01/1986			

Situazione degli intestati dal 15/10/1976

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/3 fino al 07/03/1977
2			(1) Proprieta' 1/3 fino al 07/03/1977
3			(1) Proprieta' 1/3 fino al 07/03/1977
DATI DERIVANTI DA Atto del 15/10/1976 Pubblico ufficiale FRANCO TIBALDO Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Repertorio n. 30698 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 30 n. 1034 registrato in data 02/11/1976 - Voltura n. 199876 in atti dal 20/01/1986			

Situazione degli intestati dal 20/01/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TRENTIN Eugenio nato a GRANCONA (VI) il 29/07/1947	TRNGNE47L29E138U*	(3) Comproprietario fino al 15/10/1976
2	BRUSCA Edvige nata a PETTORAZZA GRIMANI (RO) il 14/03/1950	BRSDVG50CS4G525K*	(3) Comproprietario fino al 15/10/1976
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO in atti dal 20/01/1986 (n. 2276)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
					Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
Foglio	Particella	Sub	Porz	Dominicale				Agrario			
1	23	56	-	SEMIN ARBOR 3	07 70	A8	L. 13.408	L. 7.315	Impianto meccanografico del 31/12/1973		
Nonifica				Partita	3055						



Data: 23/11/2022 Ora: 16.59.59 pag: 3 Segue
Visura n.: T339632 Pag: 3

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2022

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/03/1977

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 66666/100000 fino al 17/03/1978
DATI DERIVANTI DA Atto del 07/03/1977 Pubblico ufficiale FRANCO TIBALDO Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Repertorio n. 31894 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 30 n. 226 registrato in data 22/03/1977 - CONFERIMENTO DI IMMOBILI SU AUMENTO CAPI Voltura n. 6659 1/1980 - Pratica n. 557342 in atti dal 11/12/2001			

Situazione degli intestati dal 15/10/1976

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 16666/100000 fino al 17/03/1978
2			(1) Proprieta' 16666/100000 fino al 17/03/1978
3			(1) Proprieta' 16666/100000 fino al 17/03/1978
4			(1) Proprieta' 16666/100000 fino al 17/03/1978
5			(1) Proprieta' 22222/100000 fino al 07/03/1977
6			(1) Proprieta' 22222/100000 fino al 07/03/1977
7			(1) Proprieta' 22622/100000 fino al 07/03/1977
DATI DERIVANTI DA Atto del 15/10/1976 Pubblico ufficiale FRANCO TIBALDO Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Repertorio n. 30698 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 30 n. 1034 registrato in data 02/11/1976 - COMPRAVENDITA Voltura n. 11998.1/1976 - Pratica n. 556688 in atti dal 10/12/2001			

Situazione degli intestati dal 10/12/1975

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(3) Comproprietario fino al 15/10/1976
2			(3) Comproprietario fino al 15/10/1976
DATI DERIVANTI DA Atto del 10/12/1975 Pubblico ufficiale ITALO DIANESE Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 23418 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 4431 registrato in data 29/12/1975 - Voltura n. 883176 in atti dal 20/01/1986			

Situazione degli intestati relativa ad atto del impianto (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare socio fino al 10/12/1975
DATI DERIVANTI DA Atto del 09/12/1975 Pubblico ufficiale ITALO DIANESE Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 18163 - UR Sede LONIGO (VI) Registrazione Volume 119 n. 40 registrato in data 13/01/1971 - Voltura n. 1272 in atti dal 20/01/1986			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare proprietaria per 1/4 e usuf parz. fino all'impianto meccanografico
2			(1) Proprieta' 3/4 fino all'impianto meccanografico



Data: 23/11/2022 Ora: 16.59.59 Fine
Visura n.: T339632 Pag: 4

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2022

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 31/12/1973
--------------------------	--

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2022

Dati della richiesta	Comune di SAREGO (Codice:I430)
Catasto Terreni	Provincia di VICENZA Foglio: 23 Particella: 302

Area di enti urbani e promiscui dal 17/12/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	23	302		-	ENTE URBANO	02 40		Dominicale	Agrario	TIPO MAPPALE del 17/03/1978 Pratica n. 365849 in atti dal 17/12/2001 TIPO MAPPALE PROT.NR. 21059 DEL 17-12-2001 (n. 14345.1/1978)
Notifica				Partita		1				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:304 ;

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune I430 - Foglio 23 - Particella 302/

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/12/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	23	302		-	SEMIN ARBOR 2	02 40	A8	L. 5.015	L. 2.400	FRAZIONAMENTO del 21/09/1976 Pratica n. 556581 in atti dal 10/12/2001 (n. 22.1/1976)
Notifica				Partita						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:277 ; Foglio:23 Particella:303 ;



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2022

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/03/1977

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 17/03/1978
DATI DERIVANTI DA	Atto del 07/03/1977 Pubblico ufficiale FRANCO TIBALDO Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Repertorio n. 31894 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 30 n. 226 registrato in data 22/03/1977 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6659 1/1977 - Pratica n. 260666 in atti dal 09/09/2003		

Situazione degli intestati dal 21/09/1976

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CENCHIALTA Enrico nato a BRENDOLA (VI) il 27/05/1925		(99) Da verificare fino al 07/03/1977
DATI DERIVANTI DA	FRAZIONAMENTO del 21/09/1976 Pratica n. 556581 in atti dal 10/12/2001 (n. 22.1/1976)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/12/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	23	277		-	SEMIN ARBOR 2	07 00	A8	L. 14.627	L. 7.000	FRAZIONAMENTO del 20/03/1973 Pratica n. 556565 in atti dal 10/12/2001 (n. 11.1/1973)
Notifica				Partita						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:235 ;

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/05/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 31/10/2007
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 13/05/1991 Pubblico ufficiale ITRI Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 10464 - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 1189 registrato in data 30/05/1991 - COMPRAVENDITA - S.E. 311275/07 Voltura n. 9618.2/1991 - Pratica n. VI0311281 in atti dal 20/07/2007		



Data: 23/11/2022 Ora: 16.58.39 Segue
Visura n.: T338715 Pag: 3

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2022

Situazione degli intestati dal 07/03/1977

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 13/05/1991
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 07/03/1977 Pubblico ufficiale TIBALDO Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Repertorio n. 31894 - UU Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 30 n. 226 registrato in data 22/03/1977 - COMFRAVENDITA-DOM. VOLT. 6659/1980 Voltura n. 10406.1/2007 - Pratica n. VI0296703 in atti dal 09/07/2007			

Situazione degli intestati dal 07/03/1977

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 07/03/1977
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 07/03/1977 Pubblico ufficiale FRANCO TIBALDO Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Repertorio n. 31894 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 30 n. 226 registrato in data 22/03/1977 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 6659.1/1977 - Pratica n. 260666 in atti dal 09/09/2003			

Situazione degli intestati dal 10/12/1975

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 07/03/1977
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 07/03/1977
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 10/12/1975 Pubblico ufficiale ITALO DIANESE Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 23418 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 4431 registrato in data 29/12/1975 - Voltura n. 8831.1/1976 - Pratica n. 404402 in atti dal 27/12/2002			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/03/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 10/12/1975
DATI DERIVANTI DA			
FRAZIONAMENTO DEL 22/01/1973 Pratica n. 556553 in atti dal 10/12/2001 (n. 11.1/1973)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 10/12/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	23	235		-	SEMIN ARBOR 2	18 00	A8	L. 37.611	L. 18.000	FRAZIONAMENTO del 22/01/1973 Pratica n. 556553 in atti dal 10/12/2001 (n. 4.1/1973)
Notifica				Partita						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:274 ;



Data: 23/11/2022 Ora: 16.58.39 Segue
Visura n.: T338715 Pag: 4

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/01/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	23	235		-	SEMIN ARBOR 2	18 80	A8	L. 39.283	L. 18.800	FRAZIONAMENTO in atti dal 20/01/1986 (n. 3670)
Notifica				Partita 3055						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:23 Particella:335 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	23	235		-	SEMIN ARBOR 2	27 90	A8	L. 58.297	L. 27.900	Impianto meccanografico del 31/12/1973
Notifica				Partita 3055						

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 21/05/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 13/09/2003
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 21/05/1973 Pubblico ufficiale FRANCO TIBALDO Sede MONTECCHIO MAGGIORE (VI) Repertorio n. 24743 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 27 n. 407 registrato in data 09/06/1973 - Voltura n. 480.1/1973 - Pratica n. 256554 in atti dal 04/09/2003			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2022

Situazione degli intestati relativa ad atto del 'impianto (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 21/05/1973
DATI DERIVANTI DA Atto del 30/12/1970 Pubblico ufficiale ITALO DIANESE Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 18163 - UR Sede LONIGO (VI) Registrazione Volume 119 n. 40 registrato in data 13/01/1971 - Voltura n. 1272 in atti dal 20/01/1986			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 3/4 fino all'impianto meccanografico
2			(99) Da verificare proprietaria per 1/4 e usuf parz fino all'impianto meccanografico
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 31/12/1973			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

9. REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1 Inquadramento urbanistico intero

È stato acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sarego in data 01.08.2022 il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per l'immobile in esame.

L'area censita catastalmente al Catasto foglio 23 p.lla 302-304 è classificata nel P.I. seguente modo:

- Zone B: residenziali di completamento edilizio n.8, art. 8 NTO;
- Vincolo paesaggistico – corsi d'acqua;
- Piano d'area dei Monti Berici art. 23 NTO;
- Limite elaborati 3 “Zonizzazione – zone significative”;
- Vincolo sismico – zona 3.

Si rimanda agli allegati per la normativa urbanistica.

9.2 Titoli abilitativi edilizi

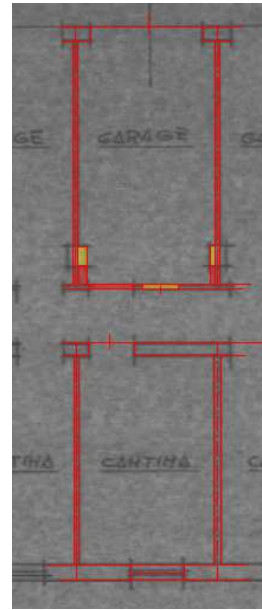
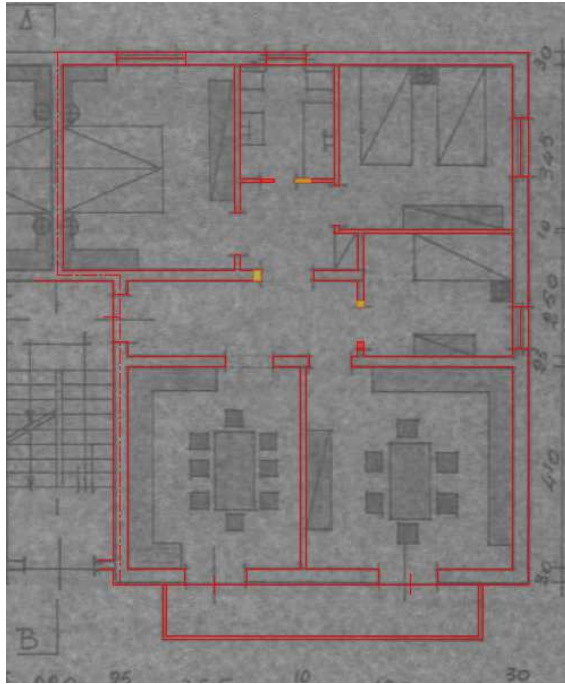
Dalle ricerche effettuate c/o l'ufficio tecnico del Comune di Sarego sono state reperite le seguenti pratiche edilizie l'immobile oggetto di perizia:

1. Licenza Edilizia n. 1242 del 29.10.1976 intestata a _____ per la “Costruzione di un fabbricato uso abitazione”;
2. Autorizzazione di abitabilità pratica n. 1241 del 17.03.1978 a nome _____.

9.3 Difformità edilizio-urbanistiche

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e il progetto approvato.

Si allega planimetria comparativa.



■ ROSSO=COSTRUZIONE
■ GIALLO=DEMOLIZIONE

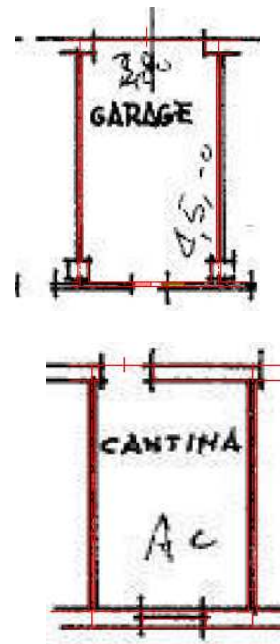
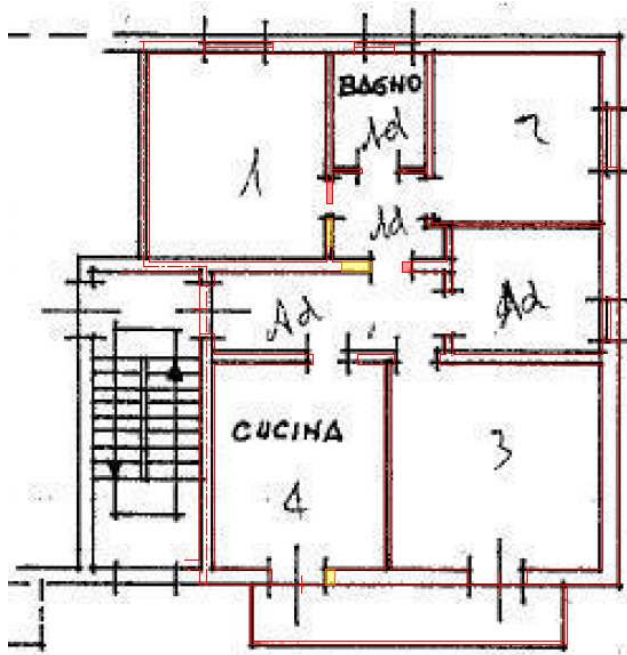
non in scala

Figura 6. Schema planimetrico stato rilevato

9.4 Difformità catastali

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata.

Si allega planimetria comparativa.



■ ROSSO=COSTRUZIONE
■ GIALLO=DEMOLIZIONE

non in scala

Figura 7. Comparazione planimetrie catastali-stato rilevato**9.5 Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi**

Le difformità riscontrate (spostamento posizione porte interne o ampliamento delle stesse) rientrano nel c.d. “tolleranze costruttive” come normato dall’art. 32-bis del T.U. edilizia DPR 380/2001, ovvero “costituisce tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l’attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l’agibilità dell’immobile”.

Non è necessario pertanto presentare alcuna pratica di regolarizzazione edilizia.

9.6 Regolarizzazione catastale e relativi costi

Le difformità non variano la consistenza dell’u.i.u. residenziale per cui non è necessaria la presentazione di una pratica di regolarizzazione catastale.

10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**10.1 Metodo di valutazione**

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d’uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l’area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all’edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- Gli aggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

10.2 Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA


La ricerca immobiliare dei c.d. “comparabili” ai fini della stima del bene in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.


Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona dove si trovano gli immobili o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.


Di seguito si riportano le schede di valutazione


STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"**FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI**

Il campione di dati immobiliare è costituito da tre immobili simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compavenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato

Comparabile A			
Descrizione dato	compravendita immobile tra privati		
Tipologia	appartamento con cantina e autorimessa		
Epoca costruzione/agibilità	cost. 1969-abitabilità 1970		
Comune	Sarego		
Indirizzo	Piazza Umberto I n. 33/b		
Dati catastali	f. 23 p.lla 243 sub 7-4		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	101,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	5,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina/C.T.	SUC	7,00
	superficie autorimessa	SUA	24,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	2
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	22/12/2021
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 82.000,00
Fonte del dato	atto Notaio Ferrara E. rep. 4210		
Foto immobile			

Comparabile B			
Descrizione dato	compravendita immobile tra soggetti privati		
Tipologia	appartamento con autorimessa e cantina		
Epoca costruzione/agibilità	cost. 1976 - abitabilità 1977		
Comune	Sarego		
Indirizzo	Via Roma n. 36		
Dati catastali	f. 23 p.lla 302 sub 12 graf. P.lla 304 sub 12-p.lla 302 sub 3 graf. P.lla 304 sub 3		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	94,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	7,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-C.T.	SUC	12,00
	superficie autorimessa	SUA	15,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	2
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	30/04/2021
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 90.000,00
Fonte del dato	atto Notaio Ferrara E. rep. 3712		
Foto immobile			

Comparabile C			
Descrizione dato	compravendita immobile tra soggetti privati		
Tipologia	appartamento con autorimessa e cantina		
Epoca costruzione/agibilità	cost. 1976 - abitabilità 1978		
Comune	Sarego		
Indirizzo	Via Roma 36		
Dati catastali	f. 23 p.lla 302 sub 11 gr. P.lla 304 sub 11-p.lla 302 sub 4 gr. P.lla 304 sub 4		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	98,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	8,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina/C.T.	SUC	12,00
	superficie autorimessa	SUA	16,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	2
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	20/12/2019
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 80.000,00
Fonte del dato	atto Notaio Ferrara E. rep. 2727		
Foto immobile			

Subject			
Descrizione dato	immobile oggetto di stima		
Tipologia	appartamento con cantina ed autorimessa		
Epoca costruzione/agibilità	cost. 1976 - abitabilità 1978		
Comune	Sarego		
Indirizzo	Via Roma n. 36		
Dati catastali	f. 23 p.lla 304 sub 9 graf. P.lla 302 sub 9 - p.lla 302 sub 5 graf. p.lla 304 sub 5		
Superfici (m ²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	98,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB	8,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina e C.T.	SUC	12,00
	superficie autorimessa	SUA	16,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono	MNI	3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	1
Impianto condizionamento	1 = presente; 0 = assente	CON	1
Data stima	data della stima	DAT	17/11/2022
Prezzo pattuito	€ in atto	PRZ	
Fonte del dato	caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile		
Foto immobile			

FASE 2: ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI

Fase 2.a: analisi del segmento di mercato	
Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore Economico estimativo
Localizzazione	Zona Residenziale di periferia
Tipo di Contratto	Compravendite immobiliari
Destinazione	Residenziale
Tipologia immobiliare	edifici unifamiliari, bifamiliari, piccoli condomini
Tipologia edilizia	Unità su edifici multipiano
Dimensione	Unità residenziali piccole/medie dimensioni
Caratteri domanda e offerta	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, l'offerta da singoli privati che disinvestono per mobilità
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato"
Livello di prezzo	Prezzi stazionari
Filtering	zona centrale - Livello di filtering nullo

Fase 2.c: rapporti mercantili, altri indici e dati		
Descrizione indice/dato	Simbolo	Valore
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	i_{DAT}	1,5%
Rapporto mercantile balconi/terrazzi	$r_{SUB} = p(SUB)/p(SUP)$	0,30
Rapporto mercantile porticato/loggia	$r_{SUO} = p(SUO)/p(SUP)$	0,50
Rapporto mercantile soffitta	$r_{SUS} = p(SUS)/p(SUP)$	0,25
Rapporto mercantile cantina-C.T.	$r_{SUC} = p(SUC)/p(SUP)$	0,40
Rapporto mercantile autorimessa	$r_{SUA} = p(SUA)/p(SUP)$	0,85
Rapporto complementare area edificata	$r_{SUE} = p(suolo)/p(imm.le)$	0,18
Saggio del livello di piano	i_{LIV}	1,50%
Costi unitari intervento manutenz. vani princ. 1->2, 2->3 (€/m ²)	C_{MNP1}	€/m ² 100
Costi unitari intervento manutenzione vani princ. 1->3 (€/m ²)	C_{MNP2}	€/m ² 200
Costi unitari intervento manut. vani access. 1->2, 2->3 (€/m ²)	C_{MNA1}	€/m ² 100
Costi unitari intervento manutenzione vani access. 1->3 (€/m ²)	C_{MNA2}	€/m ² 200
Costo di realizzazione di un bagno da 6 m ² standard	C_{SER}	€ 12.000
- vetustà media bagno (anni)	t_{SER}	20
- vita media bagno (anni)	v_{SER}	30
Costo impianto di condizionamento	C_{CON}	€ 1.500
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->2, 2->3 (€)	D_{MNI1}	€/m ² 125
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->3 (€)	D_{MNI2}	€/m ² 150
Prezzo medio posto auto scoperto (€)	P_{PAS}	€ 5.000
Prezzo medio posto auto coperto (€)	P_{PAC}	€ 10.000
Prezzo medio di un box auto (€)	P_{BOX}	€ 12.000

Fase 2.b: tabella caratteristiche comparabili e subject				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	€ 82.000,00	€ 90.000,00	€ 80.000,00	€ -
Data DAT (gg/mm/aa)	22/12/2021	30/04/2021	20/12/2019	17/11/2022
Superficie principale SUP (m ²)	101,00	94,00	98,00	98,00
Superficie balconi/terrazzi SUB (m ²)	5,00	7,00	8,00	8,00
Superficie porticato SUO (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina SUC (m ²)	7,00	12,00	12,00	12,00
Superficie soffitta SUS (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie autorimessa SUA (m ²)	24,00	15,00	16,00	16,00
Superfici commerciali locali accessori (m ²) totale	24,70	19,65	20,80	20,80
Superf. comm. SCOM (m ²) complessiva (princ.+acc.+sup.est.)	125,70	113,65	118,80	118,80
Superficie esterna esclusiva SUE (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Livello di piano LIV (num)	2	2	2	1
Numero di servizi igienici SER (num)	1	1	1	1
Numero posti auto scoperti PAS (num)	0	0	0	0
Numero posti auto coperti PAC (num)	0	0	0	0
Numero box auto BOX (num)	0	0	0	0
Stato di manutenzione vani princ. MNP (1, 2, 3)	3	3	3	3
Stato di manutenzione vani access. MNA (1, 2, 3)	2	3	2	3
Stato di manutenzione impianti MNI (1, 2, 3)	2	3	2	3
Impianto di condizionamento CON (0=assente 1=presente)	0	0	0	1
Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti				
Comparabile A	data atto 22/12/2021	prezzo € 82.000,00	sup. comm. 125,70	€/m ² € 652,35
Comparabile B	30/04/2021	€ 90.000,00	113,65	€ 791,90
Comparabile C	20/12/2019	€ 80.000,00	118,80	€ 673,40

FASE 3: ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Descrizione prezzo marginale	Simbolo e formulazione	Valore
Prezzo marginale data A (€/mese)	$p_A(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_A \times i_{\text{DAT}} / 12$	-€ 102,50
Prezzo marginale data B (€/mese)	$p_B(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_B \times i_{\text{DAT}} / 12$	-€ 112,50
Prezzo marginale data C (€/mese)	$p_C(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_C \times i_{\text{DAT}} / 12$	-€ 100,00
Prezzo medio comparabile A (€/m ²)	$p_{\text{MED}_A} = \text{PRZ}_A / \text{SCOM}_A$	€ 652,35
Prezzo medio comparabile B (€/m ²)	$p_{\text{MED}_B} = \text{PRZ}_B / \text{SCOM}_B$	€ 791,90
Prezzo medio comparabile C (€/m ²)	$p_{\text{MED}_C} = \text{PRZ}_C / \text{SCOM}_C$	€ 673,40
Prezzo marginale sup. princ. (€/m ²)	$p(\text{SUP}) = \min(p_{\text{MED}_A}; p_{\text{MED}_B}; p_{\text{MED}_C})$	€ 652,35
Prezzo marginale sup. balconi	$p(\text{SUB}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUB}}$	€ 195,70
Prezzo marginale sup. porticato	$p(\text{SUO}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUO}}$	€ 326,17
Prezzo marginale sup. soffitta	$p(\text{SUS}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUS}}$	€ 163,09
Prezzo marginale sup. cantina	$p(\text{SUC}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUC}}$	€ 260,94
Prezzo marginale sup. autorimessa	$p(\text{SUA}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUA}}$	€ 554,49
Prezzo marginale sup. area esterna	$p(\text{SUE}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUE}}$	€ 117,42
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_A(\text{SUE}) = \text{PREZ}_A \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_A$	€ -
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_B(\text{SUE}) = \text{PREZ}_B \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_B$	€ -
Prezzo marginale sup. area esterna	$p_C(\text{SUE}) = \text{PREZ}_C \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_C$	€ -
Prezzo marginale livello piano A	$p_A(\text{LIV}) = \text{PRZ}_A \times i_{\text{LIV}}$	€ 1.230,00
Prezzo marginale livello piano B	$p_B(\text{LIV}) = \text{PRZ}_B \times i_{\text{LIV}}$	€ 1.350,00
Prezzo marginale livello piano C	$p_C(\text{LIV}) = \text{PRZ}_C \times i_{\text{LIV}}$	€ 1.200,00
Prezzo marginale bagno	$p(\text{SER}) = C_{\text{SER}} \times (1 - t_{\text{SER}} / v_{\text{SER}})$	€ 4.000,00
Prezzo marginale posto auto scoperto	$p(\text{PAS}) = P_{\text{PAS}}$	€ 5.000,00
Prezzo marginale posto auto coperto	$p(\text{PAC}) = P_{\text{PAC}}$	€ 10.000,00
Prezzo marginale box auto	$p(\text{BOX}) = P_{\text{BOX}}$	€ 12.000,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->2, 2->3	$p(\text{MNP1}) = C_{\text{MNP1}}$	€/m ² 100,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->3	$p(\text{MNP2}) = C_{\text{MNP2}}$	€/m ² 200,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->2, 2->3	$p(\text{MNA1}) = C_{\text{MNA1}}$	€/m ² 100,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->3	$p(\text{MNA2}) = C_{\text{MNA2}}$	€/m ² 200,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->2, 2->3	$p(\text{MNI1}) = C_{\text{MNI1}}$	€/m ² 125,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->3	$p(\text{MNI2}) = C_{\text{MNI2}}$	€/m ² 150,00
Prezzo marginale impianto condizionamento	$p(\text{CON}) = C_{\text{CON}}$	€ 1.500,00

FASE 4: TABELLA DI VALUTAZIONE ED AGGIUSTAMENTI

Definizioni
Delta = valore (subject) - valore (comparabile)
Adjust = delta x prezzo marginale

Fase 4.a: tabella di valutazione ed aggiustamenti dei valori						
Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Delta	Adjust	Delta	Adjust	Delta	Adjust
Prezzo totale PRZ		€ 82.000,00		€ 90.000,00		€ 80.000,00
Data compravendita DAT (mesi)	11,00	-€ 1.127,50	18,87	-€ 2.122,50	35,43	-€ 3.543,33
Superficie principale SUP	-3,00	-€ 1.957,04	4,00	€ 2.609,39	0,00	€ -
Superficie balconi SUB	3,00	€ 587,11	1,00	€ 195,70	0,00	€ -
Superficie porticato SUO	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie soffitta SUS	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie cantina SUC	5,00	€ 1.304,69	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie autorimessa SUA	-8,00	-€ 4.435,96	1,00	€ 554,49	0,00	€ -
Superficie area esterna SUE	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Livello di piano LIV	-1	-€ 1.230,00	-1	-€ 1.350,00	-1	-€ 1.200,00
Numero di bagni SER	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto scoperti PAS	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto coperti PAC	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero box o garage BOX	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani princ. MNP	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani access. MNA	1	€ 2.470,00	0	€ -	1	€ 2.080,00
Stato di manutenz. impianti MNI	1	€ 15.712,50	0	€ -	1	€ 14.850,00
Impianto di condizionamento CON	1	€ 1.500,00	1	€ 1.500,00	1	€ 1.500,00
Prezzo corretto		€ 94.823,81		€ 91.387,09		€ 93.686,67

Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima			
Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d%			
Divergenza assoluta con tre unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	3,8%	minore 10%
Divergenza assoluta con due unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$	1,2%	minore 10%

Fase 4.c: stima del valore di mercato del subject	
Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con d_{min} e $< 10\%$	
Valore di stima del subject:	$V_{subject} = \sum P_i / n$ € 94.255,24
Dove P_i sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed n è il loro numero (2 o 3)	
Valore di stima del subject arrotondato	€ 94.000,00

Valore di mercato ordinario

Sulla base degli atti di compravendita e caratteristiche di immobili comparabili riportati negli allegati, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima ordinario in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

Fase 4.d: calcolo superficie commerciale e valori singole unità imm.ri del subject					
Descrizione	Sup. (m ²)	rapporto mercantile	S.L.C. (m ²)	Valore unit. (€/m ²)	Valore arrotondato
Abitazione	98,00	1,00	98,00	€ 791,25	€ 77.500,00
Balconi/terrazzi	8,00	0,30	2,40	€ 791,25	€ 1.900,00
Porticato/logge	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Cantina	12,00	0,40	4,80	€ 791,25	€ 3.800,00
Soffitta	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Totale alloggio			105,20		€ 83.200,00
Area scoperta	0,00	0,00	0,00	€ -	€ -
Autorimessa	16,00	0,85	13,60	€ 791,25	€ 10.800,00
Totale complessivo			118,80	Totale Valore	€ 94.000,00

Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)

Valore di libero mercato ordinario - OMV (Open Market Value): € 94.000,00

Superficie Lorda Commerciale: 118,80 mq

Valore unitario €/m² (arrotondato): € 791,00

10.3 Adegamenti e correzioni della stima²

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

1. costi per la regolarizzazione catastale: € 0,00 da detrarre da prezzo base asta
2. costi per la regolarizzazione edilizia: € 0,00 da detrarre da prezzo base asta

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Inoltre, considerato:

- a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- b. che al termine "vendita forzata" viene dato il seguente significato "termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;
- c. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; 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 e

obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.

Il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra, le problematiche descritte nella relazione e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15 % sul valore di mercato.

10.4 Calcolo del valore a base d'asta

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

Descrizione	Valore
Valore Complessivo di mercato	€ 94.000,00
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	€ -
oneri di regolarizzazione catastale	€ -
stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	€ -
stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio (indicative)	€ -
Altre aggiunte/detrazioni	€ -
Totale Valore	€ 94.000,00
manca di garanzia per vizi (min 15% a 30% max)	-15% -€ 14.100,00
Totale Valore a base d'asta	€ 79.900,00
Totale Valore a base d'asta (arrotondato)	€ 80.000,00

Valore di vendita forzata proposto: € 80.000,00

Superficie Lorda Commerciale S.L.C.: 118,80 mq

Valore unitario €/m² vendita forzata proposto (arrotondato): €/m² 673,40

10.5 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'Atto di Compravendita del 20.04.2004 all'appartamento con pertinenze è stato dato un valore di € 45.000,00.

10.6 Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni

Relativamente alla richiesta del quesito attinente alla ricerca dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare, sulla base dei dati resi disponibili da Astalegale Spa, e depurati degli immobili non aggiudicati o non pertinenti, si deduce quanto segue: con riferimento alle aggiudicazioni di immobili simili a quello stimato si sono riscontrate n. 6 vendite all'asta effettuate negli anni 2017-2018-2019, con dati esaustivi e relative a Procedure degli anni 2012-2013-2014-2015, aggiudicate mediamente al 4° esperimento d'asta, ad un prezzo medio di aggiudicazione di € 362,10 €/mq (a fronte di un valore medio di perizia € 694,60€/mq).

Si rimanda agli allegati per maggiori dettagli.

11. DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'**11.1 Giudizio di comoda divisibilità**

Immobili non sono comodamente divisibili.

11.2 Lotti

Lotto Unico.

11.3 Giudizio di vendibilità

L'immobile, considerato il contesto urbano, le dimensioni e lo stato di manutenzione, ha una buona possibilità di vendita.

11.4 Forme di pubblicità

La pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, e con altre forme di pubblicità commerciale. In loco affissione cartello esterno immobile.

12. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Dai certificati rilasciati ed allegati alla presente risulta quanto segue:

12.1 Residenza esecutato

L'esecutata sig.ra _____ risulta residente dal 27.04.2004 in Via Roma n. 36 int. 3 a Sarego (VI).

12.2 Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento

L'esecutata dichiara nell'Atto di Compravendita del 20.04.2008 che l'acquisto avviene a titolo personale.

L'esecutata ha contratto matrimonio in data 21.01.1982 nel Comune di Rajarbagh-Bangladesh con il sig. _____. Non risultano annotazioni nella trascrizione dell'atto di matrimonio.

13. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna

Bassano del Grappa, 28.11.2022

L'esperto stimatore
Arch. Emanuela Sbrissa

Precisazioni sull'incarico dell'Esperto Stimatore: l'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei fabbricati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Gli importi per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunti, in base al minor costo medio, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse e considerando, anche, che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, calcolate dal Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni e le aree scoperte i perimetri e consistenze derivano dai documenti catastali ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. 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.

Nelle Procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e fotografate in sede di sopralluogo.

14. ELENCO ALLEGATI

1. Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
2. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
3. Documentazione fotografica
4. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con lo stato approvato
5. Visure catastali storiche al C.F. e al C.T., planimetrie catastali, estratto mappa Catasto Terreni
6. Atto di acquisto a favore dei soggetti eseguiti
7. Note di trascrizione ed iscrizione relative a oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
8. Provvedimenti edilizi autorizzativi elaborati grafici e Certificato di Destinazione Urbanistica
9. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e Tabelle Astalegale Spa aste aggiudicate
10. Interrogazione Agenzia delle entrate
11. Certificato di residenza storico e di stato civile eseguito
12. Ricevuta invio perizia all'esecutato ed ai creditori intervenuti

15. SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	2
3.	IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE IMMOBILI.....	3
3.1	Diritto	3
3.2	Descrizione sintetica.....	3
3.3	Descrizione generale.....	6
3.4	Necessità di interventi manutentivi urgenti	10
3.5	Certificazione energetica	10
3.6	Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale	10
4.	DESCRIZIONE CATASTALE	11
4.1	Dati catastali attuali	11
4.2	Confini.....	11
4.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	11
4.4	Estratto di mappa catastale	12
4.5	Planimetrie catastali.....	13
5.	STATO DI POSSESSO	15
6.	VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE	15
6.1	Vincoli e oneri giuridici.....	15
6.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.....	15
7.	PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	16
7.1	Vincoli e oneri di altro tipo (usi civici, livelli, ecc.).....	16
7.2	Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	16
7.3	Oneri condominiali	16
7.4	Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente.....	16
7.5	Suolo demaniale	17
8.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE.....	17
8.1	Atto di provenienza	17
8.2	Elenco precedenti proprietari nel ventennio	17
8.3	Storia catastale.....	17
9.	REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	25

9.1	Inquadramento urbanistico intero	25
9.2	Titoli abilitativi edilizi	25
9.3	Difformità edilizio-urbanistiche	25
9.4	Difformità catastali	26
9.5	Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi	27
9.6	Regolarizzazione catastale e relativi costi	27
10.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	27
10.1	Metodo di valutazione	27
10.2	Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA.....	28
10.3	Adeguamenti e correzioni della stima	36
10.4	Calcolo del valore a base d'asta	37
10.5	Confronto con trasferimenti pregressi	37
10.6	Dati delle aggiudicazioni Aste ultimi anni.....	37
11.	DIVISIBILITA', LOTTI, VENDIBILITA'	38
11.1	Giudizio di comoda divisibilità	38
11.2	Lotti	38
11.3	Giudizio di vendibilità	38
11.4	Forme di pubblicità.....	38
12.	RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	38
12.1	Residenza esecutato	38
12.2	Stato civile e regime patrimoniale alla data del pignoramento	38
13.	OSSERVAZIONI FINALI	38
14.	ELENCO ALLEGATI.....	39
15.	SOMMARIO	40