



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA PROMOSSA DA
BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA
CONTRO

N. GEN. REP. 196/2020

GIUDICE DELEGATO DR.: MARIA LUISA NITTI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO N. 01



ABITAZIONE
VIA POZZO – MASON VICENTINO (VI)

TECNICO INCARICATO: ARCH. MARCO DELLAI

ISCRITTO ALL'ORDINE DELLA PROVINCIA DI VICENZA AL N. 615
ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI VICENZA AL N. 968
C.F.: DLLMRC57R25L840S - P.IVA: 03517560243
STUDIO IN VICENZA VIA ORAZIO MARINALI N. 27
TEL.: 0444500561 - CELL.: 3387156566 - FAX: 0444500561
MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT

SCHEDA SINTETICA E INDICE**PROCEDURA ES.IMM. N. 196/2020 R.G., GIUDICE DR. MARIA LUISA NITTI****PROMOSSA DA: BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA****CONTRO: -----****DIRITTO** (CFR PAG. 04): ----- nato a MAROSTICA il 06.11.1969

C.F.: -----

BENE (CFR PAG. 04): EDIFICIO RESIDENZIALE**UBICAZIONE** (CFR PAG. 04): MASON VICENTINO VIA POZZO**STATO** (CFR PAG.06): SCARSO**DATI CATASTALI ATTUALI** (CFR PAG. 06):

COMUNE DI MASON VICENTINO (VI)

----- nato a MAROSTICA il 06.11.1969 – C.F.: -----

CATASTO FABBRICATI

FG 05; MAPP. N.336; CAT.A/3; CLAS. 3 CONSIST. 5,5, VANI; RENDITA € 369,27; VIA Pozzo; PIANO T, 1,2,3**QUOTA DI PROPRIETÀ PER 5/9;****TALI BENI HANNO DIRITTO SUL B.C.N.C. DI CUI ALLA PARTICELLA N. 134 SUB.01****DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO** (CFR PAG.):**SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA** (CFR PAG.7): NESSUN ATTO REPERITO PER CONFERMARE LA CONFORMITÀ**VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA** (CFR PAG. 8): € 47.700,00**VALORE MUTUO** (CFR PAG./ALL.):**VENDIBILITÀ** (CFR PAG.8): SCARSA**PUBBLICITÀ** (CFR PAG.8): PUBBLICAZIONE SUL PORTALE DELLE VENDITE

PUBBLICHE, NEI SITI INTERNET

OCCUPAZIONE (CFR PAG. 8): L'IMMOBILE È LIBERO**TITOLO DI OCCUPAZIONE** (CFR PAG.):**ONERI** (CFR PAG.): NESSUNO**APE** (CFR PAG. 06): SI**PROBLEMI** (CFR PAG.): MODESTE DIFFORMITÀ CATASTALI**ALLEGATI:**

- 1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- 2. MAPPA CATASTALE**
- 3. ELABORATO PLANIMETRICO**
- 4. SCHEDE CATASTALI**
- 5. VISURE CATASTALI**
- 6. SCHEMA GRAFICO**
- 7. CDU**
- 8. PROVENIENZA**
- 9. CORRISPONDENZA**

QUESITO

- Identificare i diritti reali e gli immobili, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto – quesito 1) e i dati catastali attuali (vd. vademecum – quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd vademecum – quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni
- Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa) purché non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
- Descrivere gli immobili medesimi (vademecum – quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
- Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
- Determinare il valore del compendio (vademecum – quesito 12), avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;
- Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;
- Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum – quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;
- Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum – quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;
- Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd vademecum – quesito 5);
- Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vademecum – quesito 8-10), gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art. 2812 c.c.);

FORNISCA

altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (vademecum – quesito 11):

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- eventuali cause in corso.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-DATA DEL SOPRALLUOGO:	12.11.2020
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE:	12.12.2020;
-DATA UFFICI COMUNALI:	19.11.2020

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE**DIRITTO:**

-Piena proprietà per la quota di 5/9 di un'abitazione.

BENE E UBICAZIONE:

L'edificio si trova in comune di MASON VICENTINO (VI) in VIA POZZO n.23, località Villaraspa, in zona mista residenziale-agricola, a circa km 1,5 dal centro del Comune. La zona risulta periferica e carente delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ORTOFOTO

L'edificio è costituito da un'abitazione di tre piani fuori terra più un piano soffitta, con accesso da una corte comune. Esso è affiancato sui lati sud ed est da altri edifici, anch'essi a destinazione residenziale ed è prospiciente sul lato nord alla strada comunale Via Pozzo.

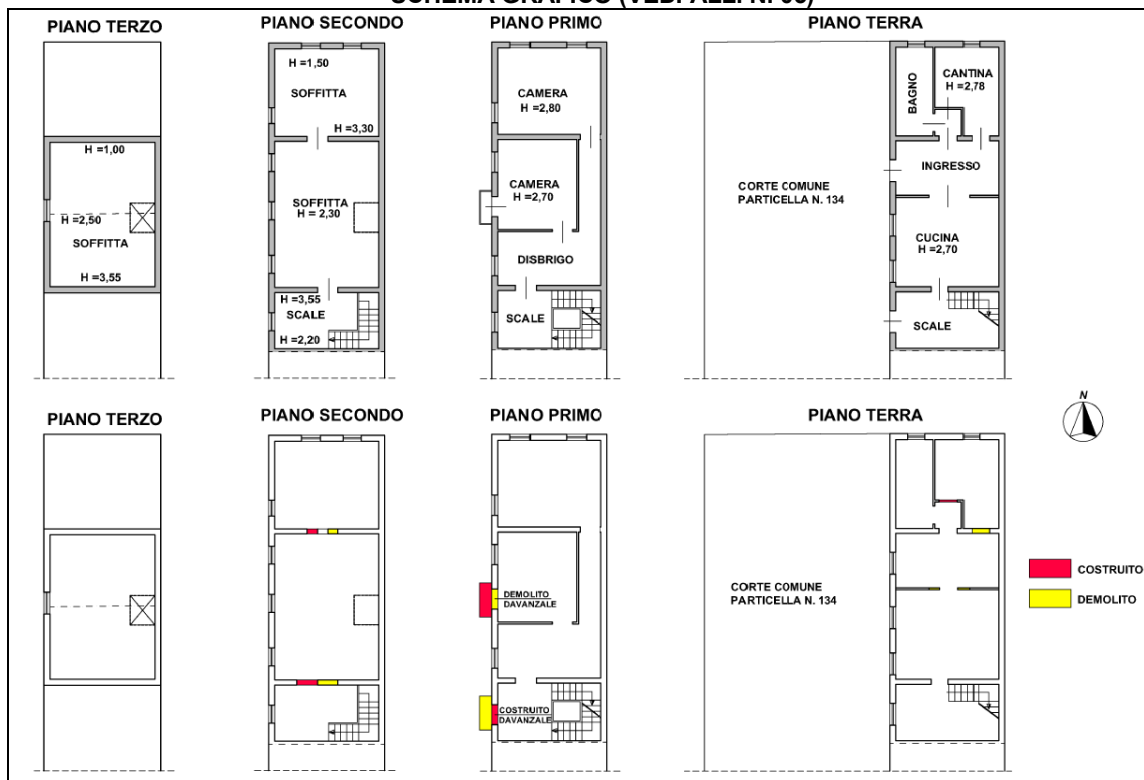
VISTA NORD OVEST**VISTA OVEST**

DESCRIZIONE:

L'abitazione di tre piani fuori terra più un piano soffitta si affaccia su una corte comune, dove si trovano gli accessi di altre unità immobiliari. Essa si articola in:

- piano terra con: ingresso, cucina (utilizzata come soggiorno), cantina (utilizzata come cucina), bagno e vano scala. La superficie commerciale risulta di circa mq 90,00 e l'altezza interna è di circa ml 2,70;
- piano primo con: vano scala, disbrigo e due camere. La superficie commerciale risulta di circa mq 90,00 e l'altezza interna di circa ml 2,70;
- piano secondo con: vano scala con soffitto in andamento di altezza media circa di ml 2,85, un vano centrale a soffitta con altezza costante di ml 2,30, dove sul soffitto si trova una botola (che permette l'accesso al superiore piano sottotetto), un altro vano soffitta con soffitto in andamento di altezza media circa ml 2,40. La superficie del piano è pari a circa mq 90,00, mentre nel calcolo della superficie commerciale essa viene conteggiato per 1/2;
- Piano sottotetto costituito da un solo locale soffitta accessibile, come detto sopra, da una botola posta sul pavimento che comunica con il sottostante piano secondo. Il soffitto risulta in andamento con altezza media di ml 1,75. La superficie del piano è pari a circa mq 46,00, mentre nel calcolo della superficie commerciale essa viene conteggiata per 1/3.

Si sottolinea che per superficie commerciale s'intende la somma della superficie dei locali più quella dei muri perimetrali e dei divisori interni.

SCHEMA GRAFICO (VEDI ALL. N. 05)

Il fabbricato è costruito con una struttura in mattoni di laterizio, solai in legno, copertura in travi e morali di legno, manto in coppi.

Le finiture sono costituite da: pavimenti di piastrelle, battuto alla veneziana, moquette e tavole di legno in soffitta; serramenti in legno con vetri semplici e scuretti esterni in legno; porte interne in legno tamburato. I soffitti sono: al piano terra controsoffittati, mentre al piano primo, secondo e soffitta sono con travi di legno a vista.

Gli impianti sono costituiti da: impianto di riscaldamento (solo per il piano terra) e impianto elettrico.

Si sottolinea che gli impianti sono datati e non a norma.

Sono state rilevate delle modeste difformità rispetto alla Scheda Catastale ed in particolare: difformità su alcuni fori delle porte interne; il piccolo pogggiolo posto sul lato ovest risulta essere indicato in una posizione scorretta e conseguentemente i relativi fori esterni sono invertiti, pertanto la porta che accede al pogggiolo, indicato nella scheda catastale è di fatto una finestra, mentre la finestra corrispondente all'attuale posizione del pogggiolo è una porta.

L'immobile nel suo insieme risulta in uno stato di conservazione scarso, tuttavia si evidenzia che nel 1991

sono stati effettuati dei lavori di manutenzione straordinaria sul coperto.

VISTA SOGGIORNO P.T.



VISTA CUCINA P.T.



VISTA CAMERA P.1°



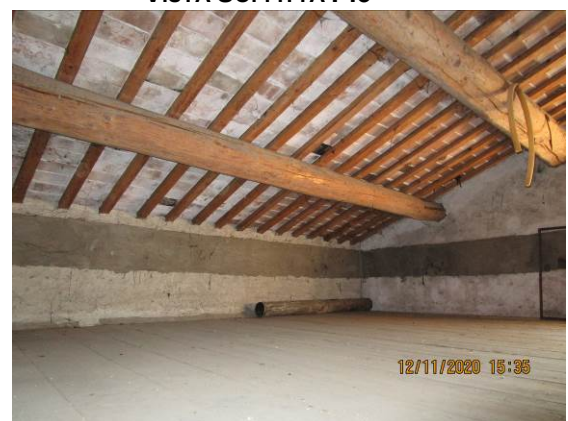
VISTA DISBRIGO P.1°



VISTA SOFFITTA P.2°



VISTA SOFFITTA P.3°



NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

Relativamente all'edificio il suo stato di manutenzione è scarso, a parte il coperto che è stato sottoposto nel 1991 a lavori di manutenzione straordinaria.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (VEDI ALL.08):

Edificio in classe energetica **-G-**

STORIA CATASTALE

DATI CATASTALI ATTUALI:

COMUNE DI MASON VICENTINO (VI)

----- nato a MAROSTICA il 06.11.1969 – C.F.: -----

CATASTO FABBRICATI

- **A) FG 05; MAPP. N.336; CAT.A/3; CLAS. 3 CONSIST. 5,5, VANI; RENDITA € 369,27; VIA POZZO; PIANO T, 1,2,3**
QUOTA DI PROPRIETÀ PER 5/9;

TALI BENI HANNO DIRITTO SUL B.C.N.C. DI CUI ALLA PARTICELLA N. 134 SUB.01

VARIAZIONI STORICHE:**PARTICELLA N. 336 ENTE URBANO AREE 01.00**

-All'impianto meccanografico del 30.06.1974 il bene era individuato al mapp.336 FABB. RURALE di aree 01.00:

-Variazione identificativi per allineamento mappe del 30.06.1987 prot. N.VI0194534 in atti dal 19.09.2005 n. 336.1/1987)

PARTICELLA N. 336 CAT. A/3

-Costituzione del 30.04.1984 in atti dal 04.10.1999 (n.39/1/1984)

-Variazione del 01.01.1992 variazione del quado tariffario

GIUDIZIO DI REGOLARITÀ/DOCFA:

Sono state rilevate delle modeste difformità rispetto alla Scheda Catastale ed in particolare: difformità su alcuni fori delle porte interne; il piccolo poggolo posto sul lato ovest risulta essere indicato in una posizione scorretta e conseguentemente i relativi fori esterni sono invertiti, pertanto la porta che accede al poggolo, indicato nella scheda catastale è di fatto una finestra, mentre la finestra corrispondente all'attuale posizione del poggolo è una porta.

CONFINI:**MAPPALE 336**

A NORD: VIA POZZO

A EST: PART. 1034

A SUD: PART.335

A OVEST: PART. 134

REGOLARITA' URBANISTICA**TITOLI URBANISTICI (VEDI ALL.06)**

Relativamente al fabbricato in oggetto, la ricerca presso il Comune di Mason Vicentino ha prodotto solamente il seguente atto autorizzativo.

-Autorizzazione per Manutenzione Straordinaria Coperto prot. N. 3339/91 del 27.09.1991

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:

Nessun documento recuperato

ABUSI:

Nessun atto autorizzativo edilizio sufficiente per verificare la conformità edilizia.

SANABILITÀ E COSTI:**VALORE E VENDIBILITÀ'****METODO DI VALUTAZIONE:**

- La valutazione dell'immobile è stata determinata secondo il metodo del Costo di Costruzione (Cost Approach) che consiste nel determinare il valore immobiliare attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile stesso.

Si è pertanto proceduto:

-alla determinazione della volumetria costruibile a destinazione residenziale;

-alla ricerca di un costo di costruzione unitario medio di edifici residenziali (adottando quello riportato dal Prezziario Interprovinciale delle Opere Edili della Camera di Commercio di Vicenza aggiornato al dicembre 2019);

-alla determinazione del costo totale moltiplicando la volumetria per il costo di costruzione;

-alla ripartizione del costo totale di costruzione in base all'incidenza delle varie tipologie costruttive (strutture, impianti, finiture);

-al calcolo del Deprezzamento, suddiviso per tipologia costruttiva, (che nel caso di specie è uguale a zero), in base alla formula del deprezzamento lineare: $C_t = C \times (1 - t/n)$ dove:

C_t : Valore del deprezzamento

C : Costo (struttura, impianti, finitura)

t : Vetustà (struttura, impianti, finitura)

n : Vita utile: struttura, impianti, finiture;

-al calcolo delle spese da sostenere costituite da: oneri comunali, spese tecniche, utile del promotore, demolizione del manufatto esistente.

Dalla somma del: valore del costo di costruzione deprezzato (che nel caso specifico è pari a zero) e delle spese da sostenere, si è determinato il valore dell'edificio, al quale è stato aggiunto il valore del terreno calcolato con una percentuale del 10% rispetto al valore dell'edificio.

- Successivamente al Valore Totale di Stima è stata applicata la quota di proprietà, determinando così il valore di stima in quota.
- Infine a tale valore è stata applicata una riduzione del 15%, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:

IL VALORE A BASE D'ASTA DETERMINATO (QUOTA DI PROPRIETÀ) € 47.700,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente.

CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La vendibilità di tali immobili potrebbe risultare SCARSA considerate la loro localizzazione.

FORME DI PUBBLICITÀ:

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet

www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da Asta Legale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il "newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

STATO DI POSSESSO

DEBITORE:

----- nato a MAROSTICA il 06.11.1969 – C.F.: -----.

LOCAZIONE:

COMODATO:

ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:

AFFITTO AZIENDA:

ALTRO: L'IMMOBILE È OCCUPATO DALL'ESECUTATO

SINE TITOLO:

OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):

VINCOLI E ONERI

Giudice Dr.: MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. MARCO DELLAI

DESTINAZIONE URBANISTICA: (VEDI ALL. 7 CDU)

Gli immobili secondo l'attuale strumento urbanistico vigente rientrano in:

ZONIZZAZIONE COMPLETAMENTO NUCLEO STORICO A1/18 con porzione di fabbricato in categoria d'intervento n.2

PERTINENZE:**USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE:****SERVITÙ:****CONVENZIONI EDILIZIE:****VINCOLI STORICO-ARTISTICI:****CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:****PRELAZIONE AGRARIA:****ALTRI VINCOLI O ONERI: (VEDI ALL. 07 CDU)**

VINCOLO PAESAGGISTICO D.LGS. 42/04 TORRENTE GHEBO

ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:**RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.):****TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE:**

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti a ----- con:

- per la quota di 2/9 per le particelle 336, 333, 550 e per la quota di 1/9 della particella 134 sub.04 per successione di ----- Lucio deceduto il 10.08.2015 giusta dichiarazione di successione del 27.07.2016 registrata a Bassano del Grappa rep 939/9990/16 e trascritta il 13.09.2016 ai nn. 7564/5316.

NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE DI EREDITÀ;

- per la quota di 3/9 per le particelle 336, 333, 550 e per la quota di 3/18 della particella 134 sub.04 per successione di Zorzan Maria Luigia deceduta il 02.04.2017 giusta dichiarazione di successione del 29.10.2018 registrata a Bassano del Grappa rep. 1239/9990/18 e trascritta il 19.12.2018 ai nn. 13018/9072.

NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE DI EREDITÀ.

REGIME PATRIMONIALE:

----- nato a MAROSTICA il 06.11.1969 – C.F.: ----- – BENE PERSONALE

ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni oggetto di pignoramento erano pervenuti:

- A Zorzan Maria Luigia la quota di propria pertinenza era pervenuta per la suddetta successione di ----- Lucio deceduto il 10.08.2015 giusta dichiarazione di successione del 27.07.2016 registrata a Bassano del Grappa rep 939/9990/16 e trascritta il 13.09.2016 ai nn. 7564/5316.

NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE DI EREDITÀ;

- A ----- Lucio erano pervenuti:
 -in parte per 1/8 per successione di ----- Giuseppe fu Valentino, deceduto il 15.12.1965 giusta denuncia n. 84 vol 168 registrata a Marostica e trascritta il 11.06.1966 ai nn.1955/1680, **(risulta trascritta in data 11.08.2020 ai nn. 6663/4680 accettazione tacita di eredità nascente da atto del Notaio De Virgiliis Ornella Maria del 10.12.1993 rep. N. 38416);**
 -in parte per 7/8 per atto di cessione di quote e divisione del 05.01.1970 notaio Rinaldi di Marostica rep. 42722 trascritto il 03.07.1970 ai nn. 846/763.
 L'usufruttuaria Boscato Maria è deceduta il 09.04.1991.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

TRASCRIZIONI A FAVORE:**TRASCRIZIONI A CARICO:**

- Pignoramento del Tribunale di Bassano del Grappa del 14.04.2005 rep. n. 73 trascritto il 15.06.2005 ai nn. 6876/4587 a favore di AGOS ITAFINCO SPA contro ----- LUCIO per la quota di 1/1 per i mapp. 333, 336, 550, e per la quota di 1/2 per i mapp. 134 sub. 02 e sub. 03.
RELATIVAMENTE QUESTO PIGNORAMENTO, IL CREDITORE PROCEDENTE HA DEPOSITATO ATTESTAZIONI DI ESTINZIONI DELLE RELATIVE ESECUZIONI INSTAURATE;
- Pignoramento del Tribunale di Bassano del Grappa del 02.05.2007 rep. n. 54 trascritto il 24.05.2007 ai nn. 6175/3755 a favore di AGOS ITAFINCO SPA contro ----- LUCIO per la quota di 1/1 per i mapp. 333, 336, 550, e per la quota di 1/2 per i mapp. 134 sub. 02 e sub. 03
RELATIVAMENTE QUESTO PIGNORAMENTO, IL CREDITORE PROCEDENTE HA DEPOSITATO ATTESTAZIONI DI ESTINZIONI DELLE RELATIVE ESECUZIONI INSTAURATE;
- Verbale di Pignoramento Immobili dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 29.06.2020 n. rep. 2361/2020, trascritto il 08.07.2020 ai nn. 5227/3663, a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA contro -----.
Beni Pignorati:
Foglio 05
Per la quota di 5/9
MAPP. N.333; CAT.C/2;
MAPP. N.336; CAT.A/3
MAPP. N.550; TERRENO
Per la quota di 5/18
MAPP. N.134 SUB.04; CAT. C/2

ISCRIZIONE A CARICO:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 15.03.2019 n. rep. 1219/2019, trascritto il 21.03.2019 ai nn. 2810/456, a favore di BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SPA contro ----- . Importo capitale 16.844,04, importo totale 25.000,00
Beni Ipotecati:
Foglio 05
Per la quota di 5/9
MAPP. N.333; CAT.C/2;
MAPP. N.336; CAT.A/3
MAPP. N.550; TERRENO
Per la quota di 5/18
MAPP. N.134 SUB.04; CAT.C/2.

ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE:**LOTTI****OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI:**

Per il sottoscritto la divisibilità in lotti della presente unità immobiliare, non risulta economicamente conveniente in quanto potrebbe essere più appetibile per il mercato immobiliare acquistare l'intero immobile piuttosto che porzioni separate.

COMPOSIZIONE E VALORE:**EDIFICIO RESIDENZIALE PARTICELLA 336**

RESIDENZA - COSTO DI COSTRUZIONE MEDIO IMMOBILE CLASSE A COMPRESO
INCIDENZA FONDAZIONI ECC.
FONTE CAMERA DI COMMERCIO DI VICENZA VALORI AGG. AL DICEMBRE 2019

€/ m²

€ 1.290,00

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

TIPOLOGIA	SUP. MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUP. RAGGUAGLIATA
PIANO TERRA	90,00	1,00	90,00

PIANO PRIMO	90,00	1,00	90,00
PIANO SECONDO SOFFITTA	90,00	0,50	45,00
PIANO TERZO SOFFITTA	46,00	0,33	15,33
SUPERFICIE COMMERCIALE			240,33
ABITAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE			
TOTALE	240,33	€ 1.290,00	€ 310.030,00
ABITAZIONE INCIDENZA SUL COSTO DI COSTRUZIONE			
VETUSTÀ CORRISPONDENTE ALL'ANNO 1967			
TIPOLOGIA	INCIDENZA	VETUSTÀ IMMOBILE	VITA UTILE ANNI
STRUTTURE	50,00%	53,00	75,00
IMPIANTI	25,00%	53,00	30,00
FINITURE	25,00%	53,00	30,00
RIPARTIZIONE SUL COSTO DI COSTRUZIONE			
STRUTTURA	€ 310.030,00	50,00%	€ 155.015,00
IMPIANTI	€ 310.030,00	25,00%	€ 77.507,50
FINITURE	€ 310.030,00	25,00%	€ 77.507,50
TOTALE		100,00%	€ 310.030,00
DEPREZZAMENTI (DEPREZZAMENTO LINEARE) = $C_T = C \times (1 - t/n)$			
C_T	VALORE DEL DEPREZZAMENTO		
C	COSTO: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
T	VETUSTÀ: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
N	VITA UTILE: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
TIPOLOGIA	COSTO COSTRUZIONE	(1-T/N)	COSTO DEPREZZATO
STRUTTURA	€ 155.015,00	0,29	€ 45.471,07
IMPIANTI	€ 77.507,50	0,00	€ 0,00
FINITURE	€ 77.507,50	0,00	€ 0,00
VALORE ABITAZIONE DEPREZZATA			€ 45.471,07
SPESE			
ONERI URBANIZZAZIONI	2,00%	SUL COSTO COSTRUZIONE	
SPESE TECNICHE	7,00%	SUL COSTO COSTRUZIONE	
UTILE PROMOTORE	7,00%	SUL COSTO COSTRUZIONE	
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE			€ 310.030,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE 1° E 2°	€ 310.030,00	2,00%	€ 6.200,60
SPESE TECNICHE	€ 310.030,00	7,00%	€ 21.702,10
UTILE PROMOTORE	€ 310.030,00	7,00%	€ 21.702,10
VALORE SPESE			€ 49.604,80
VALORE TOTALE ABITAZIONE			
VALORE ABITAZIONE DEPREZZATA			€ 45.471,07
VALORE SPESE			€ 49.604,80
VALORE TOTALE ABITAZIONE			€ 95.075,87
VALORE AREA	€ 95.075,87	10%	€ 9.507,59
TOTALE VALORE DI STIMA ABITAZIONE + AREA	€ 95.075,87	€ 9.507,59	€ 104.583,45

VALORE DI STIMA QUOTA DI PROPRIETA' 5/9	104.583,45	0,5556	€ 58.101,92
RIDUZIONE PER IRREGOLARITÀ EDILIZIE E CATASTALI			-€ 2.000,00
VALORE DI STIMA NETTO			€ 56.101,92
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, PER ASSENZA DI GARANZIA DI VIZI, PER RIMBORSO FORFETARIO DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO ANTERIORE ALLA VENDITA	€ 56.101,92	-15%	-€ 8.415,29
TOTALE VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA			€ 47.686,63
TOTALE VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA ARR. VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA, CON LE SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E/O CATASTALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE			€ 47.700,00

COMODA DIVISIBILITA'**GIUDIZIO:**

Sulla divisibilità si rimanda a quanto detto sopra sulla divisione in lotti.

SEPARAZIONE QUOTA:

Per il sottoscritto la separazione in quota non risulta possibile, in quanto i vari piani che compongono l'abitazione non sono omogenei, pertanto sarebbe alquanto complicato procedere ad una divisione di porzioni immobiliari con valore proporzionale alla quota posseduta.

DIVISIONE TOTALE:**VALORE QUOTA:****OSSERVAZIONI FINALI****INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:**

VICENZA 27.01.2021

IL CTU
ARCH. MARCO DELLAI

ALLEGATI