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. 02

MAGAZZINO DEPOSITO
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 A DEPOSITO

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

- A) FG 05; MAPP. N.333; CAT.C/2; CLAS. 2 CONSIST. MQ 117; RENDITA € 105,77; VIA POZZO; PIANO T, 1; **QUOTA DI PROPRIETÀ PER 5/9;**
- B) FG 05; MAPP. N.134, SUB.04; CAT. C/2; CLAS. 1; CONSIST. MQ 21; RENDITA € 14,10; VIA POZZO; PIANO T; **QUOTA DI PROPRIETÀ PER 5/18;**

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

VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA (CFR PAG. 8): BENE A) € 20.100,00
BENE B) € 1.300,00

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.): NO

PROBLEMI (CFR PAG.):

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

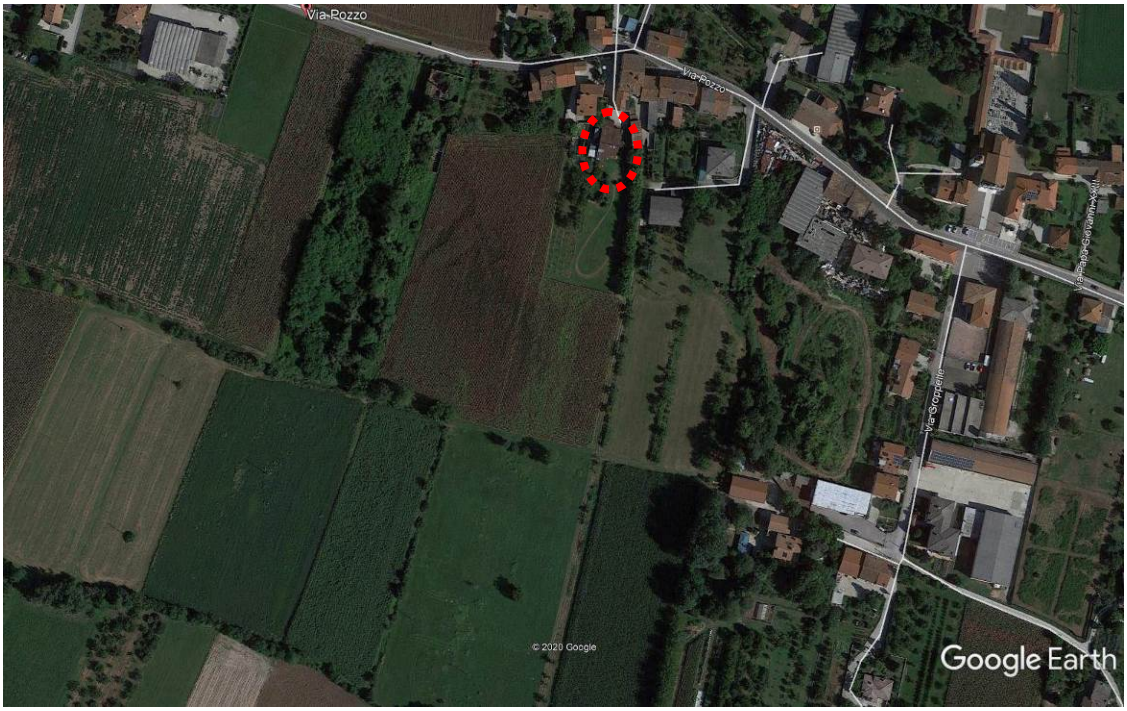
-DATA DEL SOPRALLUOGO:	12.11.2020
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE:	12.12.2020;
-DATA UFFICI COMUNALI:	19.11.2020

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

DIRITTO:
-Piena proprietà per la quota di 5/9 di un'unità immobiliare a destinazione deposito;
-Piena proprietà per la quota di 5/18 di un'unità immobiliare a destinazione deposito.

BENE E UBICAZIONE:
I beni si trovano in comune di MASON VICENTINO (VI) in VIA POZZO, in zona a 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

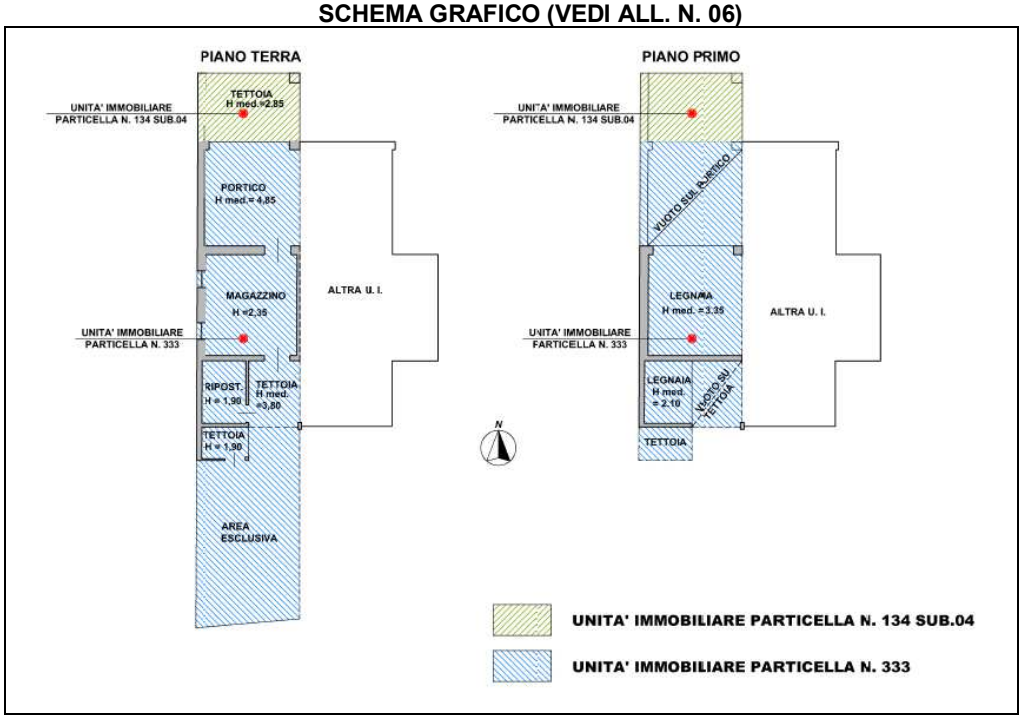


I beni fanno parte della porzione d'angolo di un edificio ad uso annesso magazzino. Tali beni comprendono due particelle catastali:
A. Particella n. 333 costituita da una porzione di fabbricato ad uso deposito, magazzino;
B. Particella n. 134 sub.04 costituita da una porzione di fabbricato ad uso deposito;
Essi sono posti all'interno di una corte comune accessibile da via Pozzo n. 23

DESCRIZIONE:
A) Trattasi di una unità immobiliare a destinazione deposito magazzino in precario stato di conservazione costituito da:
-un piano terra con un portico, un locale magazzino, un ripostiglio, due tettoie, pari ad una superficie commerciale di circa mq 93. Sul lato sud del fabbricato vi è una piccola are esterna di pertinenza esclusiva di circa mq 65;
-un piano primo con due locali ad uso legnaia, pari ad una superficie commerciale di circa mq 50.
La quota di proprietà per questa porzione di unità è pari a 5/9.

B) Trattasi di una unità immobiliare costituita di fatto da un portico, di circa mq 24, posto in proseguimento al portico di cui all'unità precedente.
La quota di proprietà per questa porzione di unità è pari a 5/18

SCHEMA GRAFICO (VEDI ALL. N. 06)



Il fabbricato è costruito con una struttura in mattoni di laterizio, solaio in latero cemento, copertura in travi e morali di legno, manto in lamiera.
L'immobile nel suo insieme risulta in uno stato di conservazione scarso e in precario stato di stabilità statica

VISTA SUD

VISTA NORD

VISTA PORTICO PIANO TERRA

VISTA MAGAZZINO

VISTA TETTOIE PIANO TERRA

VISTA LEGNAIA PIANO PRIMO

Secondo l'attuale Strumento Urbanistico vigente l'attuale volumetria può essere sottoposta ad un cambio di destinazione d'uso con recupero a residenza.

NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:
Relativamente all'edificio il suo stato di manutenzione è scarso.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:
Edificio non utilizzabile non abitabile

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.333; CAT.C/2; CLAS. 2 CONSIST. MQ 117; RENDITA € 105,77; VIA POZZO; PIANO T, 1; QUOTA DI PROPRIETÀ PER 5/9;**

- **B) FG 05; MAPP. N.134, SUB.04; CAT. C/2; CLAS. 1; CONSIST. MQ 21; RENDITA € 14,10; VIA POZZO; PIANO T; QUOTA DI PROPRIETÀ PER 5/18;**

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

VARIAZIONI STORICHE:

PARTICELLA N. 333 ENTE URBANO AREE 01.94

-All'impianto meccanografico del 30.06.1974 il bene era individuato al mapp.333 FABB. RURALE di aree 00.86:
-Con TIPO MAPPALE del 23.10.1991 PROTOCOLLO N. 47883 in atti dal 18.02.2002spc 1149/02 di approvazione n. 92840.1/1991 il bene diventa mapp. 333 ENTE URBANO di aree 01.94

PARTICELLA N. 333, CAT. C/2

-COSTITUZIONE in atti dal 17.03.1993
-Variazione del 03.02.1992 in atti dal 04.10.1999 classamento n. 688/1992)

PARTICELLA N. 134 SUB. 04, CAT. C/2

-Con Variazione del 27.01.1992 in atti dal 04.10.1999 per AMPLIAMENTO CLS n. 465/1992 il bene era individuato alla particella n. 134 sub.03 cat. C/2
Con Variazione del 05.06.2014 prot. N. VI0078272 in atti dal 05.06.2014 FUSIONE DEMOLIZIONE PARZIALE (N. 25812.1/2014) la particella n. 134 sub.03 viene soppressa e viene creata la particella n. 134 sub.04 cat. C/2

GIUDIZIO DI REGOLARITÀ/DOCFA:
Da quanto verificato le Schede Catastali corrispondono alla realtà.

CONFINI:

MAPPALE 333
A NORD: PART. N. 134
A EST: PART. 334
A SUD: PART.136
A OVEST: PART. 128

MAPPALE 134
A NORD: VIA POZZO
A EST: PART. 336,335,1034
A SUD: PART. 333,334
A OVEST: PART. 128

REGOLARITA' URBANISTICA

TITOLI URBANISTICI
Relativamente al fabbricato, la ricerca presso il Comune di Mason Vicentino non ha dato alcun esito in merito ad eventuali atti autorizzativi.
Si presuppone che l'edificio sia stato edificato in data anteriore al 1967

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:
Nessun documento recuperato

ABUSI:
Nessun atto autorizzativo edilizio per verificare la conformità o meno dell'edificio.

SANABILITÀ E COSTI:

VALORE E VENDIBILITA'

METODO DI VALUTAZIONE:
- La valutazione dell'immobile è stata determinata secondo il metodo del Costo di Costruzione (Cost Approach) che consiste del 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: Ct = C x (1-t/n) dove:
  Ct: 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 5% rispetto al valore dell'edificio.
- Successivamente, considerando che i due beni sono posseduti in quota di proprietà diversa, si è proceduto: in primo luogo alla determinazione del valore di stima in base alla loro incidenza sul volume totale esistente e successivamente alla determinazione del valore di stima, per ogni bene, in base alle quote possedute.
- Infine a ciascuno di tali valori 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:
IL VALORE A BASE D'ASTA DETERMINATO BENE A) PART. 333... .€ 20.100,00
IL VALORE A BASE D'ASTA DETERMINATO BENE B) PART. 134 SUB.04....€ 1.300,00
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 LIBERO

SINE TITULO:

OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):

VINCOLI E ONERI

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:
La divisibilità del compendio immobiliare, considerando la struttura dell'immobile, non risulta possibile in quanto le due unità immobiliari risultano di fatto un unico edificio.

COMPOSIZIONE E VALORE:

EDIFICI A DEPOSITO - BENE A) PARTICELLA 333 + BENE B) PARTICELLA 134 SUB.04			
RESIDENZA - COSTO DI COSTRUZIONE MEDIO IMMOBILE CLASSE A COMPRESO INCIDENZA FONDAZIONI ECC. FONTE CAMERA DI COMMERCIO DI VICENZA VALORI AGG. AL DICEMBRE 2019		**€/ M3**	**€ 473,00**
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
TIPOLOGIA	*VOLUMETRIA*	*RAPPORTO MERCANTILE*	*VOL. RAGGUAGLI.*
VOLUMETRIA EDIFICABILE	550,00	1,00	550,00
EDIFICIO RESIDENZIALE COSTO DI COSTRUZIONE			
TOTALE	550,00	€ 473,00	**€ 260.150,00**
EDIFICIO ESISTENTE (INCIDENZA SUL COSTO DI COSTRUZIONE - VETUSTÀ SUPERIORE A 75)			
TIPOLOGIA	*INCIDENZA*	*VETUSTÀ IMMOBILE*	*VITA UTILE ANNI*
STRUTTURE	50,00%	75,00	75,00
IMPIANTI	25,00%	75,00	30,00
FINITURE	25,00%	75,00	30,00
RIPARTIZIONE SUL COSTO DI COSTRUZIONE EDIFICIO AL NUOVO			
STRUTTURA	€ 260.150,00	50,00%	€ 130.075,00
IMPIANTI	€ 260.150,00	25,00%	€ 65.037,50
FINITURE	€ 260.150,00	25,00%	€ 65.037,50
TOTALE		100,00%	€ 260.150,00

DEPREZZAMENTI (DEPREZZAMENTO LINEARE) = CT = C X (1-T/N)			
CT	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	€ 130.075,00	0,00	€ 0,00
IMPIANTI	€ 65.037,50	0,00	€ 0,00
FINITURE	€ 65.037,50	0,00	€ 0,00
EDIFICIO ESISTENTE TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE DEPREZZATI			**€ 0,00**
SPESE			
ONERI URBANIZZAZIONI	2,00%	SUL COSTO COSTRUZIONE	
SPESE TECNICHE	7,00%	SUL COSTO COSTRUZIONE	
UTILE PROMOTORE	7,00%	SUL COSTO COSTRUZIONE	
DEMOLIZIONE EDIFICIO ESISTENTE	7,11 €/M^3	SULLA VOLUMETRIA ESISTENTE	
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE € 260.150,00			
ONERI DI URBANIZZAZIONE 1° E 2°	€ 260.150,00	2,00%	€ 5.203,00
SPESE TECNICHE	€ 260.150,00	7,00%	€ 18.210,50
UTILE PROMOTORE	€ 260.150,00	7,00%	€ 18.210,50
DEMOLIZIONI	550,00	7,11	€ 3.910,50
TOTALE SPESE			**€ 45.534,50**
VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE BENE A) + BENE B)			
EDIFICI ESISTENTI			€ 0,00
SPESE			€ 45.534,50
VALORE IMMOBILI BENE A) + BENE B)			**€ 45.534,50**
VALORE AREA			
VALORE AREA BENE A) + BENE B)	€ 45.534,50	5%	**€ 2.276,73**
VALORE TOTALE BENE A) + BENE B)	€ 45.534,50	€ 2.258,95	**€ 47.811,23**
VALORE TOTALE DI STIMA			**€ 47.811,23**

CONSIDERANDO CHE I DUE BENI SONO POSSEDUTI IN QUOTA DI PROPRIETÀ DIVERSA, SI PROCEDE ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA IN BASE ALLA LORO INCIDENZA SUL VOLUME TOTALE ESISTENTE, ED IN PARTICOLARE:
-IL BENE A DI CUI ALLA PARTICELLA N. 333 CORRISPONDE AL 89% DEL VOLUME TOTALE;
-IL BENE B DI CUI ALLA PARTICELLA N. 134 SUB. 04 CORRISPONDE ALL' 11% DEL VOLUME TOTALE

VALORE DI STIMA DEI BENI IN BASE ALL'INCIDENZA SULLA VOLUMETRIA TOTALE			
BENE A) - PARTICELLA N. 333	€ 47.811,23	0,89	**€ 42.551,99**
BENE B) - PARTICELLA N. 134 SUB.04	€ 47.811,23	0,11	**€ 5.259,23**
VALORE DI STIMA IN BASE ALLE QUOTE DI PROPRIETA'			
BENE A) - PARTICELLA N. 333	**€ 42.551,99**	**5/9**	**€ 23.639,99**
BENE B) - PARTICELLA N. 134 SUB.04	**€ 5.259,23**	**5/18**	**€ 1.460,90**
RIDUZIONE DEL 15% DEL VALORE DI STIMA			
BENE A) - PARTICELLA N. 333 - VALORE DI STIMA			**€ 23.639,99**

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	**€ 23.639,99**	-15%	-€ 3.546,00
BENE A) - PARTICELLA N. 333 - VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA			**€ 20.094,00**
BENE A) - PARTICELLA N. 333 - 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			**€ 20.100,00**
BENE B) - PARTICELLA N. 134 SUB.04 - VALORE DI STIMA			**€ 1.460,90**
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	€ 1.460,90	-15%	-€ 219,13
BENE B) - PARTICELLA N. 134 SUB.04 - VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA			**€ 1.241,76**
BENE B) - PARTICELLA N. 134 SUB.04 - 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			**€ 1.300,00**

COMODA DIVISIBILITA'

GIUDIZIO:
La divisibilità del compendio immobiliare, considerando la struttura dell'immobile, non risulta possibile in quanto le due unità immobiliari risultano di fatto un unico edificio.

SEPARAZIONE QUOTA:
La separazione delle unità immobiliari, in base alle quote possedute, non risulta economicamente conveniente in quanto le opere che si dovrebbero sostenere per ricavare le porzioni di proprietà sarebbero eccessive rispetto all'attuale valore immobiliare.

DIVISIONE TOTALE:

VALORE QUOTA:

OSSERVAZIONI FINALI

INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

VICENZA 27.01.2021

IL CTU
ARCH. MARCO DELLAI

ALLEGATI