TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

HOIST ITALIA S.R.L.

contro

XXXXXX CARLA

N. Gen. Rep. **210/2022**

Giudice dell'Esecuzione **Dott. Luca Prendini**

Custode Giudiziario **IVG Vicenza**

ELABORATO PERITALE

LOTTO 001

Tecnico Incaricato: Arch Giuseppe Gavazzo
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 619
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 716
C.F. GVZGPP60C27L840B – P.Iva 01924530247

con studio in Torri di Quartesolo (VI) Via Dal Ponte 187/8, 36040 Torri di Quartesolo
telefono: +39 0444 583245
email ordinaria: info@studiogavazzo.it
email certificata: giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it

Procedura	**Esecuzione n° 210/2022**	
diritto	*pag* 7	**piena proprietà**
bene	*pag* 7	**Appartamento e garage**
ubicazione	*pag* 7	**Comune di Arzignano via Lepanto, 13 interno 1**
stato	*pag* 10	**Scadente**
lotti	*pag* 7	**Lotto 1 unico**
dati catastali	*pag* 7	**Catasto Fabbricati, Comune di Arzignano, Foglio 1 particelle:** **722 sub 3 ,** Categoria A/2 , Classe 2 , Consistenza vani 7.5 , Superficie catastale totale mq. 143, totale escluse aree scoperte mq. 142 Rendita € 735.95 , Via Lepanto 15 , PianoT-1 **722 sub. 1,** Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 47, Superficie catastale totale mq. 52 Rendita € 109.23, Via Lepanto 15, Piano T
differenze rispetto al pignoramento		**nessuna**
irregolarità/abusi	*pag* 20-24	**Si** — **Difformità sanabili e non vedasi quanto scritto da pag. 20 a pag. 24**
valore di stima	*pag* 32-33	**101.000,00 (valore base asta)**
vendibilità	*pag* 32	**discreta**
motivo	*pag* 32	**posizione, localizzazione e stato di manutenzione**
occupazione	*pag* 16	**Occupato dagli esecutati e familiari**
titolo di occupazione	*pag* 16	**Proprietari esecutati**
oneri	*pag* 16	**Il complesso è gestito direttamente dai proprietari**
		0.00
		scadute
APE	*pag* **18**	**Classe G**

SOMMARIO INDICE

QUESITO 4
1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 7
2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI 8
3. STATO DI POSSESSO 17
4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 17
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 18
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 19
7. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA 19
7.1. DESTINAZIONE URBANISTICA 19
7.2. TITOLI ABILITATIVI 20
8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA 20
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 27
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ 32
10.1. Giudizio di comoda divisibilità: 32
10.2. Giudizio di vendibilità: 32
10.3. Fonti di informazione: 32
10.4. Stato di manutenzione e conservazione: 32
11. CONCLUSIONI VALUTATIVE 33

QUESITO

" Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti."

Si richiama integralmente quanto disposto nell'atto di nomina, di cui al Decreto di fissazione di udienza, ex art.569 cpc relativamente alla procedura esecutiva di cui alla presente perizia stimativa, nonché il dispositivo di accettazione d'incarico e giuramento, visti gli artt.568 cpc e 173 bis att. cpc, nonché i documenti di cui agli allegati *ut supra* da intendersi qui integralmente richiamati e ai quali si rinvia.

Il sottoscritto arch. Giuseppe Gavazzo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 619, con studio in Torri di Quartesolo (VI) Via Dal Ponte 187/8 veniva incaricato in data 14/07/2022 dal G.E. Dott.Luca Prendini di procedere alla stima dell'immobile sito in Arzignano, Via Lepanto, 13 interno 1
In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta prioritariamente secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- durante il sopralluogo eseguito il 30/08/2022 ha provveduto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;

- attraverso visure all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;
- in data 03/10/2022 ha ricevuto, a mezzo mail, dal Comune di Arzignano copia dei documenti inerenti le autorizzazioni edilizie inerenti ai beni in oggetto;

visto quanto sopra, il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:

Localizzazione del bene:

Comune di Arzignano , via Lepanto n. 13 interno 1

ORTOFOTO GENERALE

BENI in isola Arzignano , via Lepanto, 13 interno 1
Lotto 001

1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Intestato a:

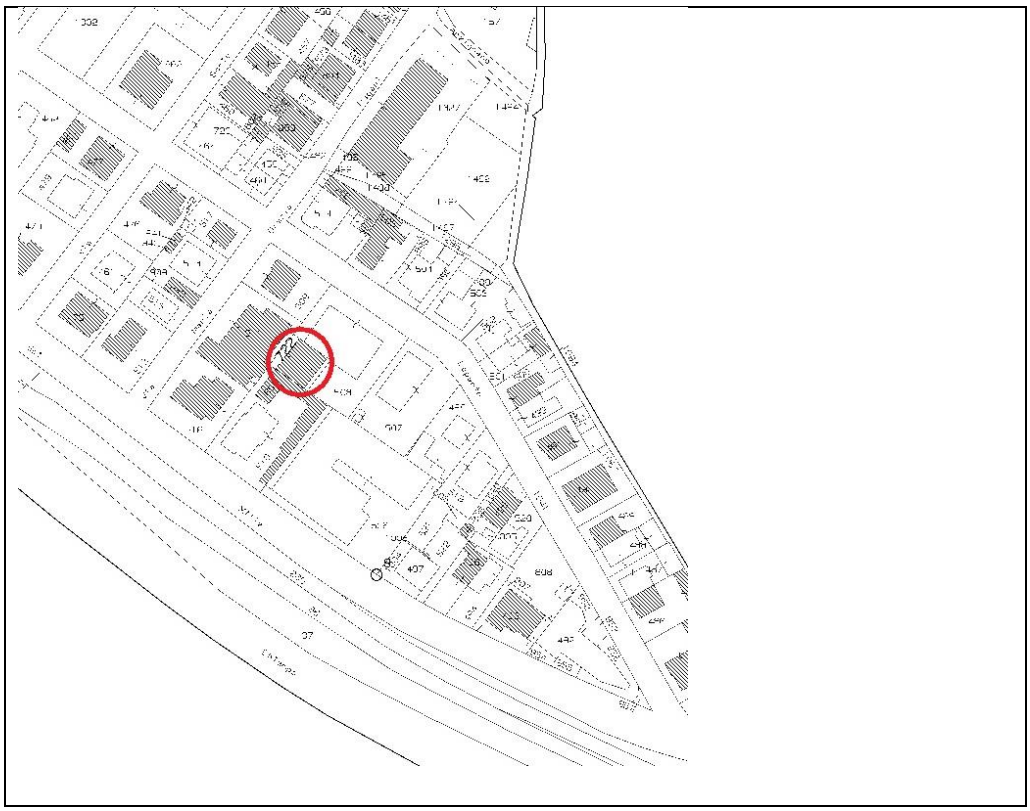
- XXXXXX Carla (CF XXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a ARZIGNANO (VI) il 12/04/1956
  Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 in regime di separazione dei beni

Catasto Fabbricati, Comune di Arzignano, Foglio 1 particelle:

722 sub 3 , Categoria A/2 , Classe 2 , Consistenza vani 7.5 , Superficie catastale totale mq. 143, totale escluse aree scoperte mq. 142 Rendita € 735.95 , Via Lepanto 15 , PianoT-1

722 sub. 1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 47, Superficie catastale totale mq. 52 Rendita € 109.23, Via Lepanto 15, Piano T

Confini, ruotando in senso NESO, rispetto estratto di mappa : muro perimetrale su vuoto part. 722- altra unità immobiliare part. 508 – muro perimetrale su vuoto particella 722- particella 667

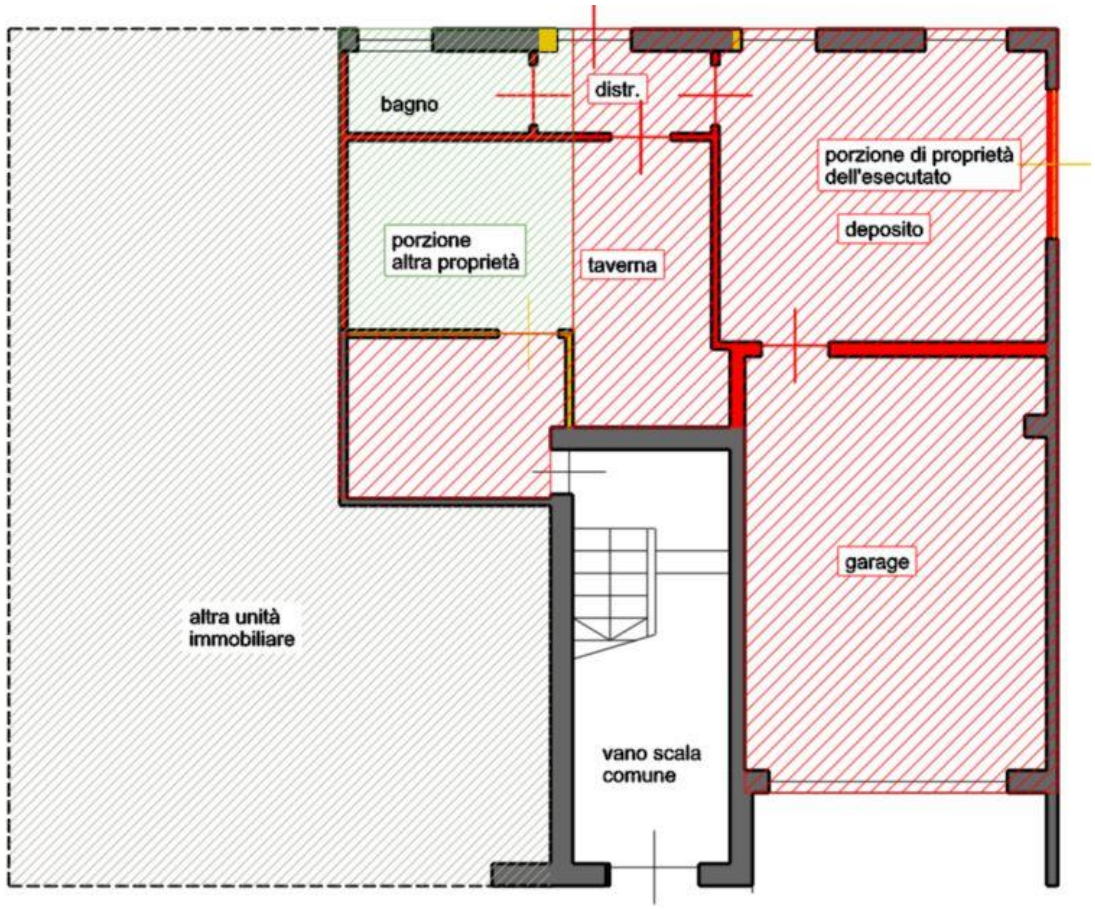


INDIVIDUAZIONE BENI SU MAPPA CATASTALE

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

N.B. PARTE DELLA PORZIONE DEL PIANO TERRA ATTUALMENTE UTILIZZATA A TAVERNA (porzione), BAGNO E DISTRIBUZIONE (porzione) RISULTANO IDENTIFICATE NELLA PLANIMETRIA CATASTALE SUB 2 E PERTANTO DI PROPRIETÀ DI TERZI (non esecutati) . DI FATTO DETTA PORZIONE IDENTIFICATA SCHEMATICAMENTE CON TRATTEGGIO VERDE, È UTILIZZATA DALL'ESECUTATA E DI FATTO NON È FISICAMENTE IDENTIFICABILE SUL POSTO. ANCHE SOTTO IL PROFILO DEGLI IMPIANTI ESSA NON E' DISTINTA DA QUELLA DI PROPRIETA' DELL'ESECUTATA.

AL FINE DELLA STIMA, IL SOTTOSCRITTO RITIENE DI NON CONSIDERARE LA PORZIONE DI ALTRA PROPRIETA' DECURTANDO SUL VALORE DI STIMA COMPLESSIVO IL COSTO DELLA SEPARAZIONE DEGLI IMPIANTI E DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE NECESSARIE ALLA RIMESSA IN PRISTINO DELLO STATO GIURIDICO DEGLI IMMOBILI OVVERO QUANTO RAPPRESENTATO NELLE PLANIMETRIE CATASTALI .



SCHEMA SUDDIVISIONE PROPRIETA' CATASTALI

descrizione del contesto:

Trattasi di appartamento al piano primo facente parte di una palazzina di tre piani fuori terra, ubicata in zona semicentrale Comune di Arzignano e precisamente via Lepanto, 13 int. 1 con garage e vani accessori al piano terra (taverna, bagno e deposito) N.B. garage e il deposito sono accatastati come magazzino (C/2)

A. *Descrizione sommaria dell'immobile:*

Trattasi di appartamento al piano primo avente una superficie lorda complessiva di circa mq. 143 oltre a circa mq 5 di terrazza oltre circa mq. 7 di cantina (ora taverna) al piano terra , circa mq. 30 di vani accessori (deposito- taverna distribuzione ecc) , sempre al piano terra , circa mq. 25 di garage oltre a circa mq. 36 di corte.

L'abitazione è composta da soggiorno, cucina, 3 camere, ripostiglio, bagno dispensa , sala da pranzo , corridoio-ingresso e terrazza.

Tramite la cala comune si accede al piano terra ove si trovano i locali taverna,bagno , distribuzione e garage. Dal locale distribuzione si accede alla corte posta sul retro del fabbricato.

descrizione particolareggiata immobile:

Le finiture sono costituite da:

appartamento piano primo:

pavimento in ceramica su tutta l'abitazione, murature e soffitti intonacati a civile con sovrastante pittura del tipo tradizionale. Impianto di riscaldamento autonomo composto da caldaia a metano e radiatori in metallo verniciato. Si precisa che la caldaia è comune ai vani accessori al piano terra , sempre di proprietà dell'esecutata. Impianto elettrico sottotraccia con frutti e placche in plastica.

Porte interne in legno tamburato, infissi esterni in pvc protetti esternamente da tapparelle anch'esse in pvc. Il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica e dotato dei sanitari d'uso.

Si segnalano vistose tracce di infiltrazioni sui soffitti e di umidità e muffe sui muri.

Accessori e garage piano terra -

Dalla scala comune che collega verticalmente i vari piani , si accede al locale attualmente utilizzato come taverna la quale presenta una altezza utile interna di circa ml. 2.40. Le finiture sono costituite da pavimento in ceramica, murature e soffitti intonacati a civile con sovrastante pittura del tipo tradizionale, porte interne in legno tamburato. Impianto di riscaldamento con caldaia in comune con l'appartamento al piano primo e radiatori in metallo verniciato. Impianto elettrico sottotraccia con frutti e placche in plastica. Dalla taverna si accede al vano

distribuzione dal quale a sua volta si accede al bagno e al locale deposito.

Il bagno è pavimentato e rivestito in ceramica e dotato dei sanitari d'uso. All'interno dello stesso è posizionata la caldaia comune all'appartamento e ai locali accessori del piano terra . (taverna e bagno).

Il garage e il deposito sono completamente al grezzo e privi di impianti ad eccezione dell'impianto di illuminazione realizzato fuori traccia.

La corte scoperta è pavimentata in battuto di cemento.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:

Scadente

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE STRUTTURALI: ABITAZIONE	
Strutture verticali:	materiale: per quanto è stato possibile vedere presumibilmente in laterizio e strutture in ca condizioni: sufficienti
Solai:	tipologia: per quanto è stato possibile vedere presumibilmente con struttura in latero-cemento
Scale:	tipologia: a rampe e pianerottoli materiale: struttura in c.a. con gradini in marmo ubicazione: interna servoscale: assente ascensore: assente

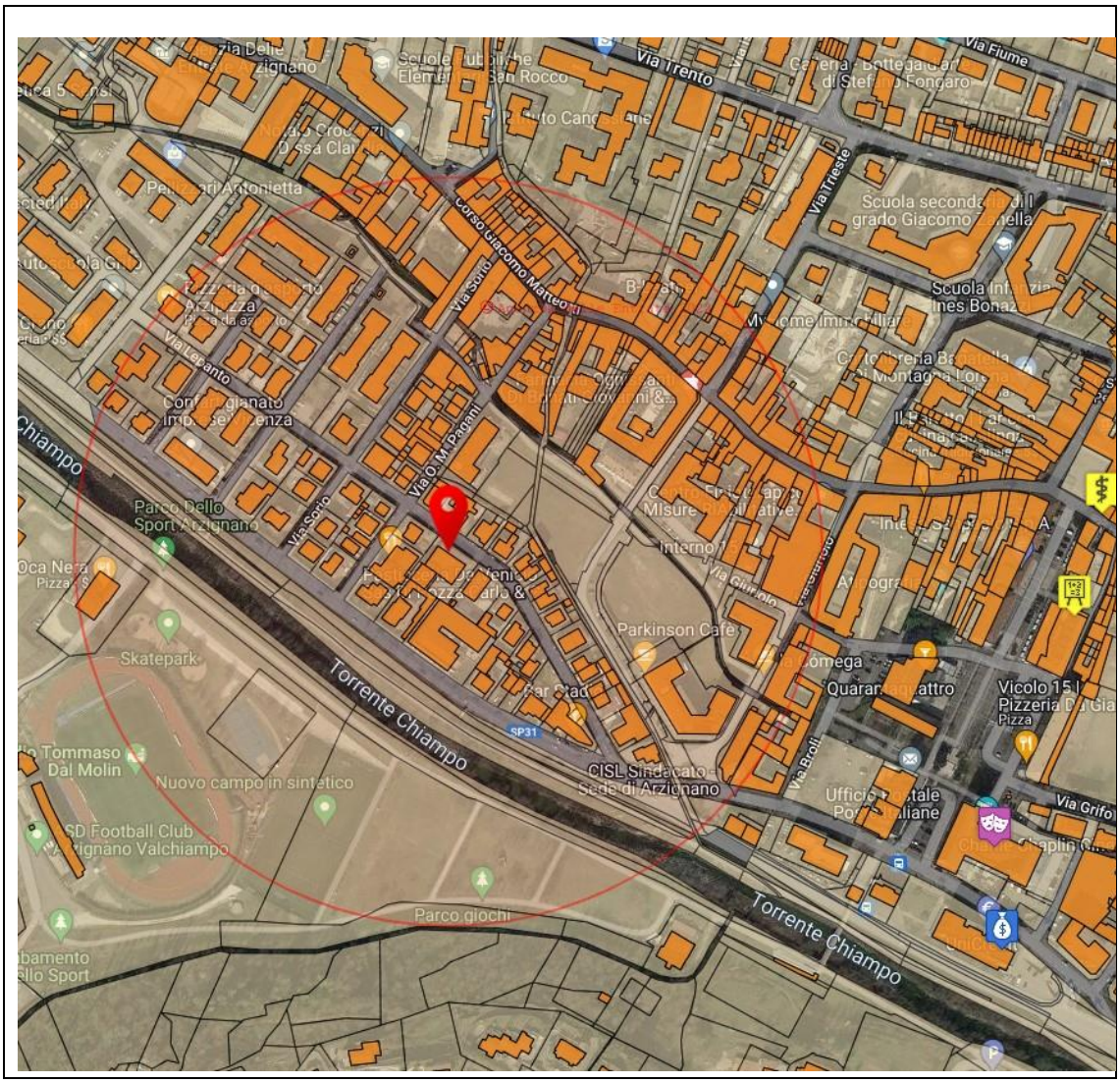
COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:	
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: per lo più legno tamburato condizioni: sufficienti
Infissi esterni:	tipologia: per lo più anta doppia, materiale: pvc protezione: tapparelle in pvc condizioni: sufficienti

Pavim. Interna:	materiale: ceramica: scadenti
Porta di accesso alla abitazione:	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: scadenti

IMPIANTI:	
Antenna	tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili, conformità: non sono state fornite le dichiarazioni di conformità
Gas:	tipologia: presumibilmente con tubazioni sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non determinabile, condizioni: non verificabili, conformità: non sono state fornite le dichiarazioni di conformità
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non determinabili, conformità: non sono state fornite le dichiarazioni di conformità
Idrico:	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: presumibilmente tubi in ferro zincato, condizioni: non determinabili conformità: non sono state fornite le dichiarazioni di conformità
Termico:	tipologia: autonomo , alimentazione: metano, rete di distribuzione: non determinabile, diffusori: radiatori in metallo conformità: non sono state fornite le dichiarazioni di conformità

IL SITO

Caratteristiche zona:	centrale residenziale
Servizi della zona:	è provvista di servizi
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, commerciale, direzionale
Collegamenti pubblici (km):	400 ml



ORTOFOTO CON PUNTI DI INTERESSE NEL RAGGIO DI 400 ML

LEGENDA PUNTI DI INTERESSE

Data presentazione: 01/01/1966 - Data: 20/07/2022 - n. T240001 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 20

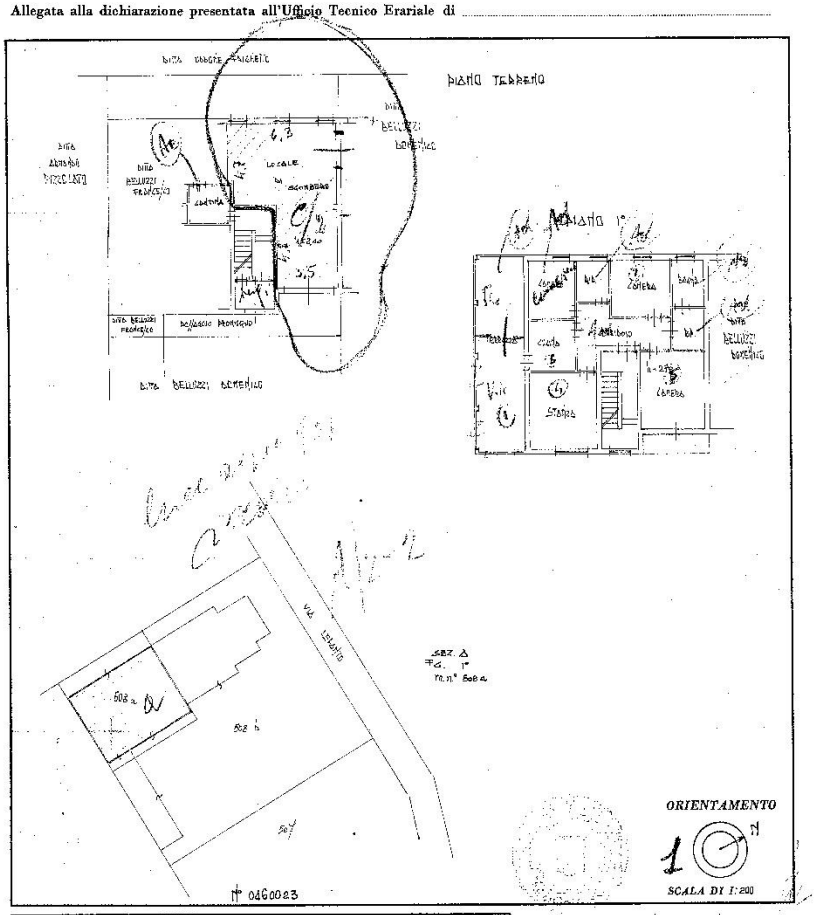
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARZIGNANO *Via* LEPANTO n. 15

Ditta BELLUZZI SILVIA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di .....



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 22 GEN. 1965	
PROT. N° 25	

Compilata dal GEOM. GIULIANO LUCCHI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di VICENZA

DATA 14-12-1964

Firma: [signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/01/1966 - Data: 20/07/2022 - n. T240001 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/07/2022 - Comune di ARZIGNANO(A459) - < Foglio 1 - Particella 722 - Subalterno 1 >
VIA LEPANTO n. 15 Piano T

SCHEDA CATASTALE PARTICELLA 722 SUB. 1

Data presentazione: 22/01/1965 - Data: 20/07/2022 - n. T240005 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B

MODULARIO F. - Ed. S. P. - 515

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 20

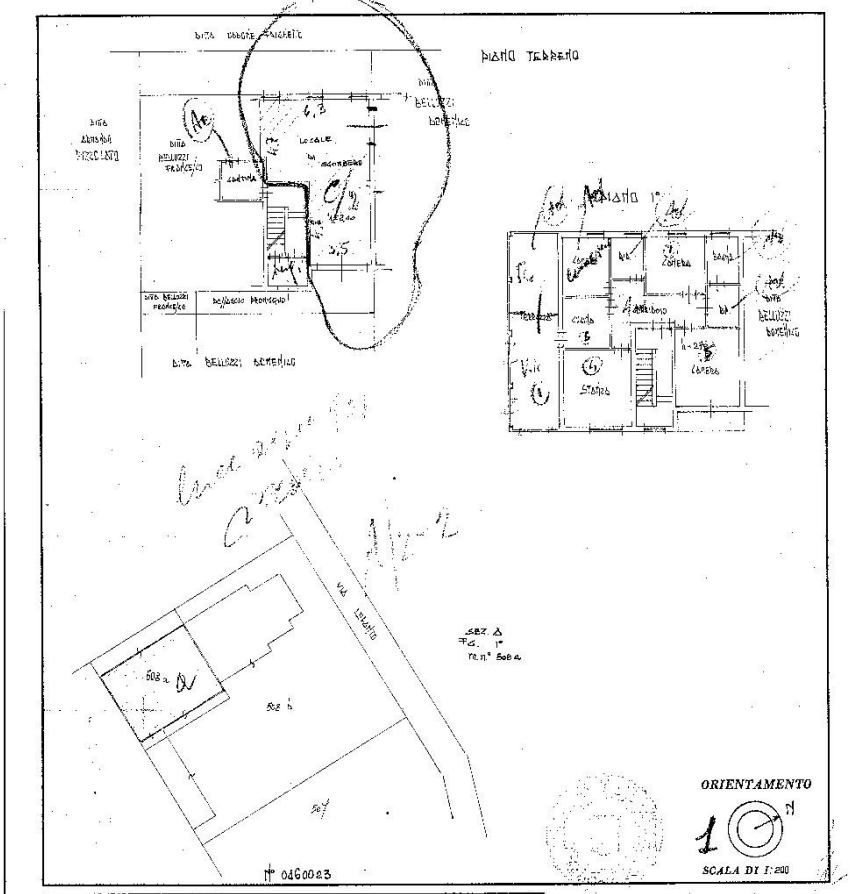
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARZIGNANO *Via* LEPANTO n. 15

Ditta BELLUZZI SILVIA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di .....



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 22 GEN. 1965	
PROT. N° 250	

Compilata dal GEOM. GIUSEPPE LAZZARI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di VICENZA

DATA 13-12-1964

Firma: [illegible]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 22/01/1965 - Data: 20/07/2022 - n. T240005 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/07/2022 - Comune di ARZIGNANO(A459) - < Foglio 1 - Particella 722 - Subalterno 3 >
VIA LEPANTO n. 15 Piano T-1

Unità 01

SCHEDA CATASTALE PARTICELLA 722 SUB. 3

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E DESCRITTIVE

Superfici lorde ed equivalenti commerciali.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
abitazione	sup. reale lorda	143	1,00	143.00
Terrazze logge	sup. reale lorda	5	0,50	2.50
Cantina	sup. reale lorda	7	0.50	3.50
Vani accessori piano terra	sup. reale lorda	30	0.50	15.00
Scoperto	sup. reale lorda	36	0.10	3.60
garage	sup. reale lorda	25	0,60	15.00
	sup. reale lorda	**246.00**		**182.60**

Per quanto riguarda la consistenza essa è stata determinata graficamente sulla scorta degli elaborati grafici di progetto e pertanto potrebbe essere affetta da imprecisioni dovute alla non precisa rappresentazione grafica o alla stima delle misure, sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.

3. STATO DI POSSESSO

Occupato. Alla data del sopralluogo 30/08/2022 l'immobile era occupato dalla esecutata e dalla figlia con coniuge e relativi figli.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali annuali medie:	**€ 000**
Spese condominiali straordinarie, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**Nessuna**
Spese condominiali scadute negli ultimi due anni:	**Nessuna**

CLASSE EBERGETICA

L'edificio è stato costruito senza alcuna attenzione al contenimento dei consumi energetici per questo motivo l'Attestato di Prestazione Energetica lo colloca in Classe **G** con un consumo complessivo stimato di 163.42 **kwh/mq anno**.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* ***Nessuna***

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

5.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* ***Nessuno***

5.1.4. *Atti di asservimento urbanistico:* ***Nessuno***

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **MARATHON S.P.V S.R.L.** contro **XXXXXX CARLA ,** a firma di notaio TRIBUNALE DI VICENZA in data 21/12/2020 iscritto a Vicenza in data 15/10/2021 ai nn. 23861/3766 importo ipoteca: 44.359,68 € importo capitale: 42.768,68 €

5.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **MARATHON SPV S.R.L.** contro **XXXXXX CARLA** a firma di TRIBUNALE DI VICENZA in data 22/04/2022 trascritto a Vicenza in data 20/05/2022 ai nn. 11566/8323

5.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuno***

5.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuno***

Aggiornamento ispezione ipotecarie 26/10/2022 (vedasi allegati)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

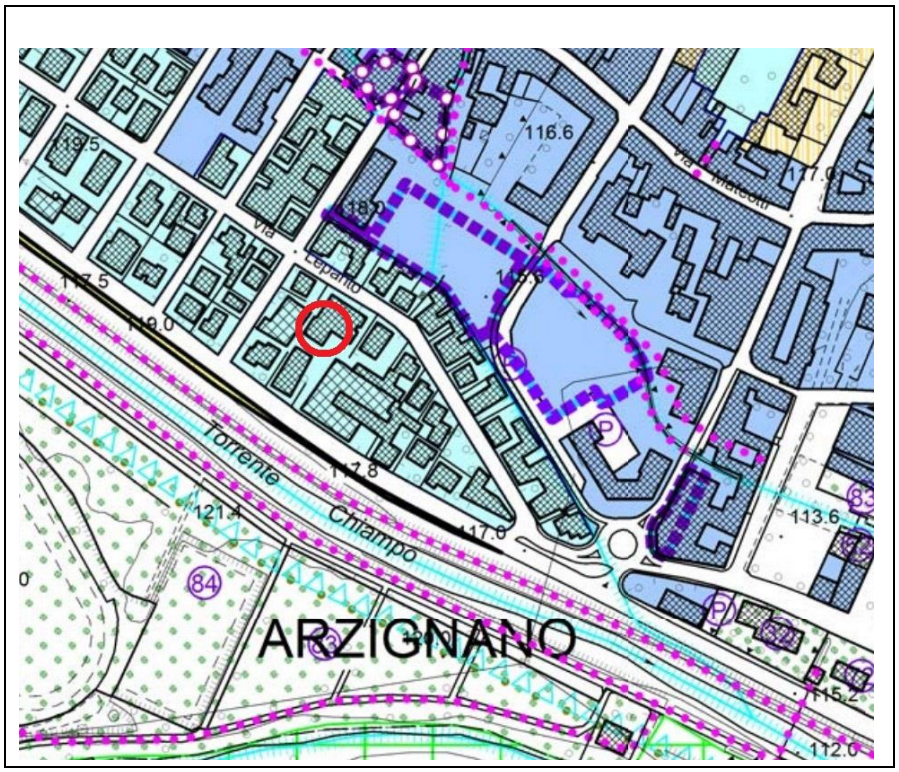
6.1. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA del 01.04/2003, rep. n. 126511, notaio Colasanto Michele, trascritto in data 18/04/2003 ai nn. 10172/6941 per la quota di ½ della piena proprietà, con la quale XXXXXX CARLA riceve in donazione da nato in Guinea Bissau il 09/12/1957 la quota di ½ della piena piena proprietà

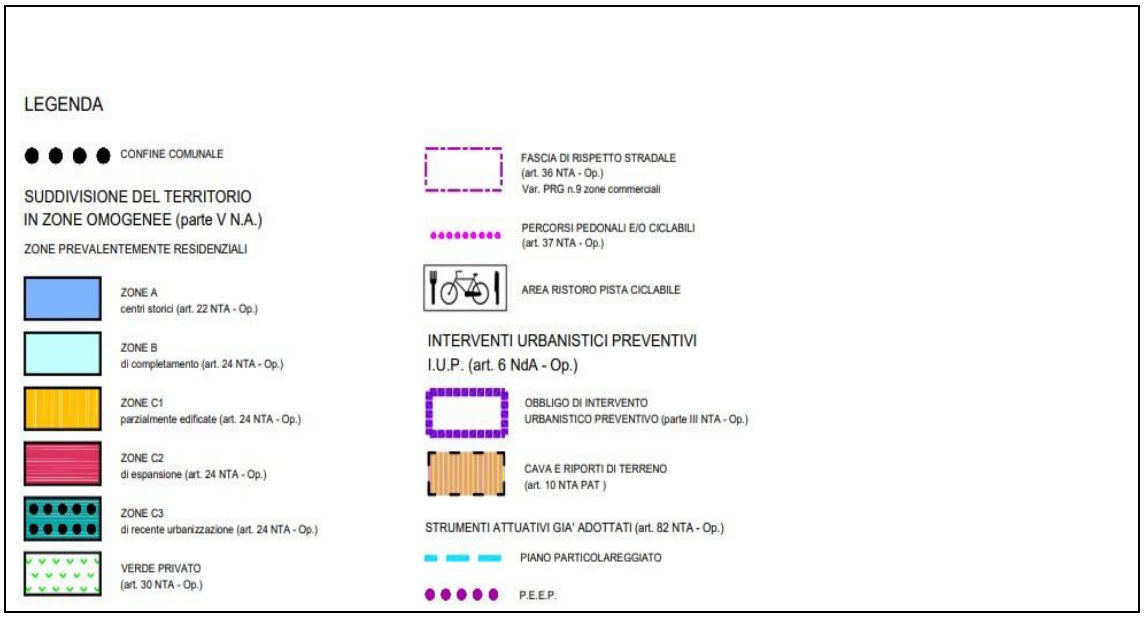
- ATTO DI COMPRAVENDITA del 22/04/1992, rep. n. 7054, notaio Vito Guglielmi, trascritto in data 13/05/1992 ai nn. 7770/5733 per la quota di ½ della piena proprietà , con la quale XXXXXX CARLA e XXXXXX acquista da A MARIO PIO la quota di ½ ciascuno della piena proprietà

7. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

7.1. DESTINAZIONE URBANISTICA



ESTRATTO P.I. VIGENTE zona "B" di completamento (art. 24 NTA -Op.)



LEGENDA P.I.

7.2. TITOLI ABILITATIVI

1. **ISTANZA DI CONDONO - MOD. 47/85-A progressivo n. prot. 10176 MOD. 47/85-C progressivo 0755861903 prot. 10176 - prot. 2028 del 30/06/1987**
2. **Concessione edilizia n. 628 del 07/02/1963 (il Comune ha trasmesso solamente gli allegati grafici e non la Concessione Edilizia) e relativa dichiarazione di abitabilità in data 08/11/1963**
3. **DIA per opere interne presentata in data 22/10/2005 prot. 37467 URB**

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

CRONISTORIA

In data 30/06/1987 con protocollo 2028 è stata presentata istanza di condono edilizio (L. 47/85) di cui MOD. 47/85-A progressivo n. prot. 10176 e MOD. 47/85-C progressivo 0755861903 prot. 10176 aventi ad oggetto la chiusura della terrazza per una superficie di mq. 30.66.

In data 14/01/1998 prot. 1274 rep. 52 del 16/01/1998 e il Comune di Arzignano, vista da domanda presentata in data 30/06/1987 comunica che …. *" la pratica di condono da Lei presentata e giunta*

a completa definizione e pertanto la Concessione Edilizia può essere ritirata presso l'ufficio urbanistica-edilizia."…. omissis ed inoltre viene richiesta l'integrazione di una serie di documenti.

Successivamente data 18/11/1999 prot. 3 -38114 rep. 1232 del 23/11/1999 il Comune di Arzignano , visto che non è stata prodotta la documentazione richiesta in data 14/01/1998 comunica che la pratica non può ritenersi conclusa e che ciò comporta il conseguente " *NON ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA DI CONDONO PRESENTATA PER CARENZA DI DOCUMENTAZIONE (art. 35- com. 3° ; L. 47/85 e art. 2 – com. 37° - lett. d. L.662/96 " ….* Omissis

In data 28/06/2000 prot. 21593 viene presentata *" INTEGRAZIONE DOCUMENTAZIONE VS PROT. 38114 DEL 18/11/99 PRATICA N. 2028"*

In data 22/10/2005 prot. 37467 viene presentata DIA per opere interne

Ad oggi la situazione delle pratiche non è mutata e pertanto non risulta rilasciata la concessione in sanatoria di cui istanza di condono (L. 47/85), ne' è stata diniegata la DIA presentata in data 22/10/2005, né avviato alcun " avvio di procedimento" inerente alle pratiche sopra citate.

Dai colloqui con l'arch. del Comune di Arzignano, per perfezionare l'istanza di condono, si renderebbe necessario chiedere l'evasione della stessa ed eventualmente integrarla con quanto richiesto in fase istruttoria.

Ciò premesso, rimane il fatto che ad oggi non è stata rilasciata la concessione in sanatoria, pertanto il sottoscritto , al fine di determinare le irregolarità edilizie, ritiene opportuno prospettare i due possibili scenari e precisamente:

A. **PERFEZIONAMENTO DELLA DOMANDA DI CONDONO CON RILASCIO DELLA CONCESSIONE IN SANATORIA;**
B. **INEFFICACIA DELLA ISTANZA DI CONDONO E DEI TITOLI AD ESSA SUCCESSIVI.**

SCENARIO "A" -PERFEZIONAMENTO DELLA DOMANDA DI CONDONO CON RILASCIO DELLA CONCESSIONE IN SANATORIA

In questa ipotesi non si riscontrano difformità di rilevo se non relativamente a modifiche distributive interne e di prospetto consistenti nella diversa foronomia;

Le difformità riscontrate sono sanabili mediante la presentazione di una SCIA art. 22 o permesso di costruire in sanatoria art. 36 DPR 380

Indicazione delle spese tecniche ecc. per la regolarizzazione: quantificabili indicativamente in circa **€ 2.500,00.**

SCENARIO "B" -INEFFICACIA DELLA ISTANZA DI CONDONO E DEI TITOLI AD ESSA SUCCESSIVI.

In questa ipotesi si riscontrano le seguenti difformità:

1. Chiusura delle terrazza con conseguente aumento di volume e superficie;
2. modifiche distributive interne e di prospetto ;

Le difformità di cui al punto uno non risultano sanabili in quanto non sono rispettate le distanze dai confini ecc. . Sarà pertanto necessario presentare " permesso di costruire " accertamento di conformità ai sensi dell'art. 34 DPR 380 sulla scorta del quale il responsabile del procedimento ordinerà la rimessa in pristino oppure ,qualora la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, la fiscalizzazione.

Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di inizio attività.

Nel caso della fiscalizzazione si dovrà pagare il doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge del 27 luglio 1978 n. 392, a tal proposito vi sono pareri e sentenze discordanti circa la data di riferimento per la determinazione del costo di produzione, ovvero se lo stesso vada determinato alla data dell'abuso oppure alla data della presentazione dell'istanza di regolarizzazione.
Al fine di fornire il più ampio spettro delle possibilità e portare a conoscenza del compratore , anche se in maniera indicativa, i possibili costi per la regolarizzazione, il sottoscritto indicherà i due costi e precisamente: il primo, considerando il costo di produzione alla data dell'abuso (1965 come dichiarato nell'istanza di condono, e il secondo considerando il costo di produzione alla data odierna.
Si precisa che dai colloqui verbali con l'arch. XXXXXXdel Comune di Arzignano, egli è propenso alla determinazione del costo di produzione alla data dell'abuso.

PRIMO SISTEMA

CALCOLO INDICATIVO OBLAZIONE DETERMINATA CON IL COSTO DI PRODUZIONE ANTE 1975 (ALLA'EPOSCA DELL'ABUSO)														
Calcolo sanzione pari al doppio del costo di produzione L. n. 392 del 27 luglio 1978 - costo base imm.li ante 1975 = 250.000 Lire = 129,11 €													Costo base	€ 129,11
Zona, piano e destinazione locali	SU (m^2)	coeff. destinaz.	coeff. sup.	SU conv. (m^2)	Costo base (€/m^2)	Coeff. catastale	Coeff. classe demog.	Coeff. ubicazione	Coeff. piano	Coeff. vetustà	Coeff. manut.	Costo base x coeff. (€/m^2)	Costo di produz. art. 12 L. 392/78	Sanz. art. 34 DPR 380 (costo produz. x 2)
appartamento piano primo	36	1,0	1,0	36,00	€ 129,11	1,25	0,90	1,20	1,00	0,500	0,80	€ 69,72	€ 2.509,90	€ 5.019,80
Totale														**€ 5.019,80**

Costo indicativo circa € 5.000,00

A detti costi si dovranno aggiungere ulteriori circa € 3.500, per spese tecniche

SECONDO SISTEMA

CALCOLO INDICATIVO OBLAZIONE DETERMINATA CON IL COSTO DI PRODUZIONE ALLA DATA ODIERNA														
Calcolo sanzione pari al doppio del costo di produzione L. n. 392 del 27 luglio 1978 - costo base DM 18/12/1998 = 1.450.000 Lire = 748,86 €, rivalutato ISTAT al 2022, pari													Costo base	€ 1.126,29
Zona, piano e destinazione locali	SU	coeff.	coeff.	SU conv.	Costo base	Coeff.	Coeff.	Coeff.	Coeff.	Coeff.	Coeff.	Costo base	Costo di produz.	Sanz. art. 34 DPR 380
	(m²)	destinaz.	sup.	(m²)	(€/m²)	catastale	classe demog.	ubicazione	piano	vetustà	manut.	x coeff. (€/m²)	art. 12 L. 392/78	(costo produz. x 2)
appartamento piano primo	36	1,0	1,0	36,00	€ 1.126,29	1,25	0,90	1,20	1,00	0,500	0,80	€ 608,20	€ 21.895,08	€ 43.790,16
Totale														**€ 43.790,16**

Costo indicativo circa € 48.000,00

A detti costi si dovranno aggiungere ulteriori circa € 3.500, per spese tecniche

Le irregolarità di cui al punto 2 sono sanabili mediante la presentazione di una SCIA art. 22 o permesso di costruire in sanatoria art. 36 DPR 380

Indicazione delle spese tecniche ecc. per la regolarizzazione: quantificabili indicativamente in circa **€ 2.500,00.**

Si precisa che i costi sopra indicati devono essere considerati meramente indicativi e non esaustivi al solo fine di poter esprimere un giudizio di larga massima circa l'eventuale costo necessario per la regolarizzazione delle difformità riscontrate .

La regolarizzazione o meno di quanto rilevato dovrà essere verificata a seguito di un rilievo puntuale e dalla presentazione di progetto in sanatoria, sulla scorta del quale l'Ufficio tecnico del Comune di Arzignano verificherà la sanabilità o meno delle irregolarità riscontrate determinando l'esatta quantificazione degli oneri ecc.

Si precisa che quanto sopra non costituisce attestazione di conformità, ma bensì indicazione di larga massima delle difformità risultanti da un confronto visivo fra quanto riportato negli elaborati reperiti e quanto realizzato. In particolare si fa presente che eventuali difformità relative alla posizione del fabbricato rispetto ai confini di proprietà, alle distanze dai fabbricati, nonchè dei confini materializzati sul posto non sono state oggetto di verifica in quanto l'incarico non comprende la verifica dei confini e pertanto i confini materializzati sul posto potrebbero anche non essere esatti o comunque corrispondenti ai confini di proprietà.

8.1. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

Da un confronto visivo eseguito sul posto fra quanto riportato nelle planimetrie catastali e quanto realizzato si rilevano difformità regolarizzabili mediante DOCFA, costo per oneri e spese tecniche **€1.500**

COSTO PER LA RIMESSA IN PRISTINO AL PIANO TERRA DELLA SITUAZIONE GIURIDICA CATASTALE

Al fine di ripristinare la corretta situazione giuridica ,ovvero quanto riportato nelle planimetrie catastali (vedasi quanto riportato a pagina 8 del presente elaborato peritale) si rende necessaria la modifica , e adeguamento degli impianti sia termo idro sanitario che elettrico, in modo che gli

stessi non attraversino la porzione di piano terra di altra proprietà, in particolare per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento il quale ha la caldaia posizionata nel bagno che, dalle planimetrie catastali, risulta di altra proprietà. Si dovranno inoltre eseguire le opere murarie e quant'altro necessario alla separazione fisica dei locali e delle proprietà e le opere di ripristino.

In questa sede risulta quanto mai difficile stabilire con precisione i costi per dette modifiche in quanto non si conoscono i tracciati degli impianti , nonché la loro esatta tipologia , pertanto la somma indicata dovrà ritenersi di larga massima, indicativa e non esaustiva.

Costo indicativo previsto circa € 20.000,00

Per quanto sopra il sottoscritto, sentito anche i tecnici del Comune di Arzignano (arch. Mauro Ba) ritiene che possa essere percorribile l'ipotesi "A" ovvero il perfezionamento della domanda di condono con rilascio della concessione in sanatoria mediante istanza di evasione della pratica di condono , pertanto nel presente elaborato peritale, dal valore di stima verranno detratti i costi di tale ipotesi e precisamente:

circa € 2.500,00 per le spese tecniche di sanatoria oltre ad circa € 1.000.00 di oblazione ;

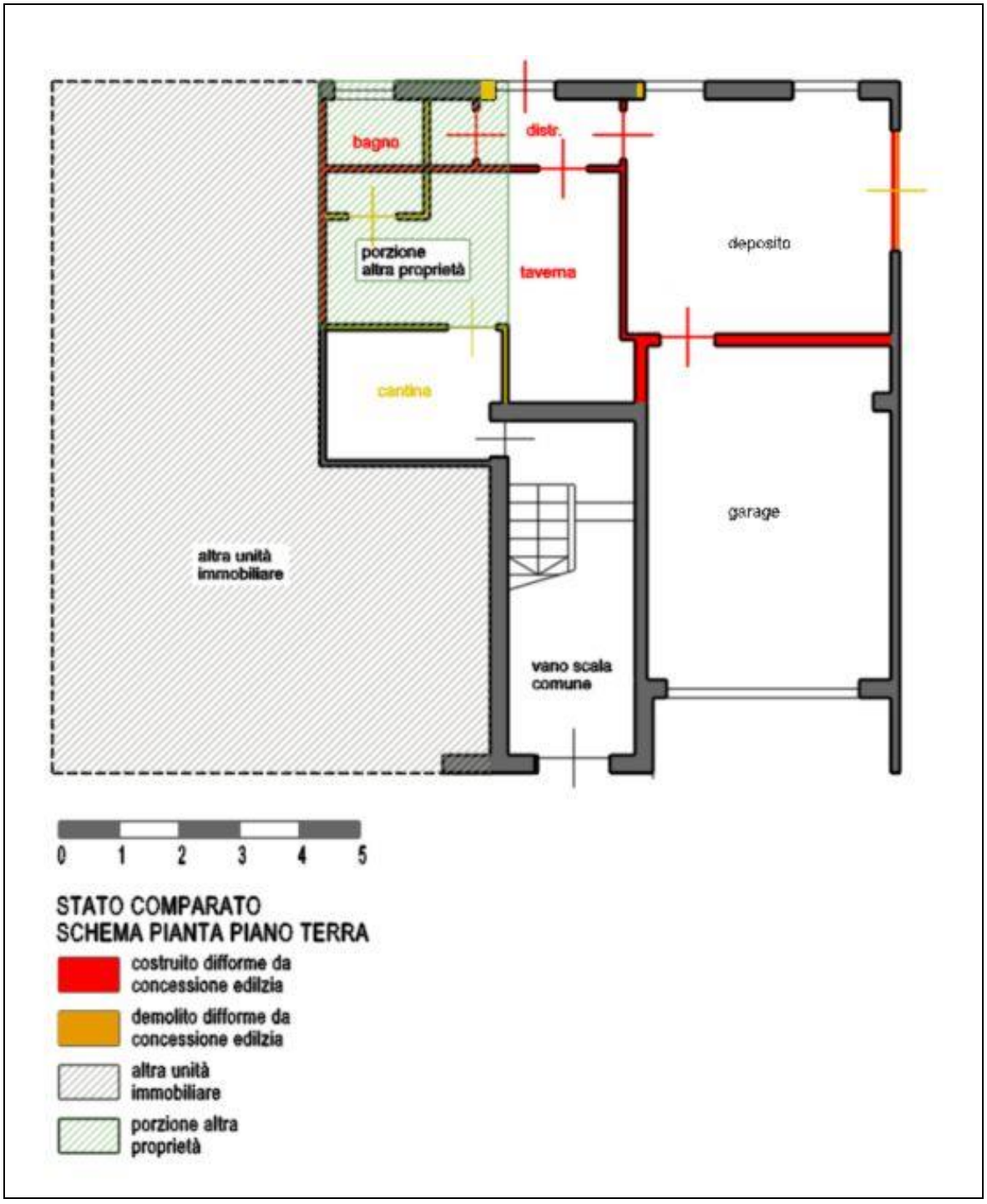
circa €1.500,00 per le spese di regolarizzazione catastale

circa € 20.000,00 per le spese di separazione impianti e adeguamento impianti , opere murarie e quant'altro necessario alla rimessa in pristino dello stato giuridico castale del piano terra

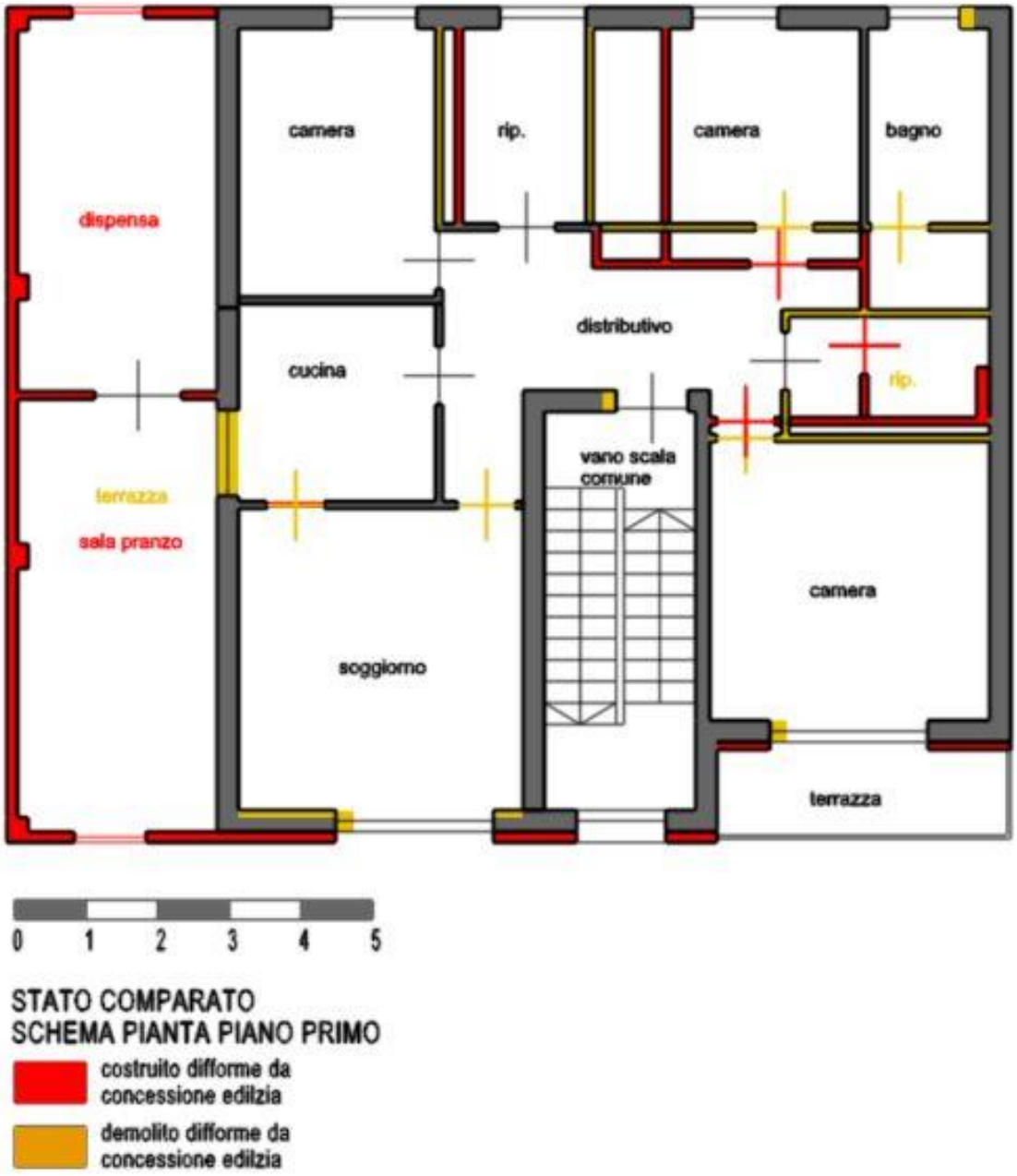
TOTALE circa € 25.000,00

Si ribadisce che i costi indicati devono ritenersi di larga massima meramente indicativi e non esaustivi, così come l'ipotesi del sottoscritto relativa alla percorribilità dell''ipotesi "A" ovvero il perfezionamento della domanda di condono con rilascio della concessione in sanatoria mediante istanza di evasione della pratica di condono.

La possibilità o meno di accettazione di detta ipotesi sarà a discrezione del Comune di Arzignano, il quale stabilirà di conseguenza gli esatti importi delle oblazioni e oneri effettivamente dovuti



SCHEMI GRAFICI INDICATIVI IRREGOLARITA' RISCONTRATE



SCHEMI GRAFICI INDICATIVI IRREGOLARITA' RISCONTRATE

Si precisa che le difformità riportate negli schemi grafici di cui sopra si riferiscono allo stato approvato di cui Concessione n. 628 del 07/02/1963 in quanto unico titolo abilitativo ad oggi rilasciato

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. METODO DI VALUTAZIONE:

La stima è svolta secondo le linee guida dell'A.B.I. e degli I.V.S. al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato.
La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach prendendo come campione di immobili comparabili 3 unità immobiliari a destinazione residenziale localizzate ad Arzignano .

TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 100.000,00	€ 209.000,00	€ 110.000,00	€ -
Data (mesi)	21/10/2022	28/09/2022	15/09/2022	26/10/2022
Superficie principale (m^2) SEL	106	125	90	143
Balconi (m^2)	26		36	
Cantina (m^2)		19		7
Sottotetto -parte non abitabile(m^2)		0		
Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. non direttamente collegati (m^2)	19			30
Portici, logge e terrazze coperte				5
A-Terreno di pertinenza ad uso eslusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta		61		36
B-Terreno di pertinenza ad uso eslusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta	0			
C-Terreno di pertinenza ad uso eslusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta	0			0
D-Terreno di pertinenza ad uso eslusivo fino alla sup.lorda eccedente al quintuplo sup. lorda coperta	0	0	0	0
Locali accessori e soffitte (lav. Taverne ecc.) direttamente collegati				
Giardino di uso comune (m^2)	0	0	0	0
Autorimessa (m^2)		20	25	25
Posto auto scoperto	0	0		0
Bagni	1	2	2	1
Stato di manutenzione	1	2	1	1
CONDOMINIO				
Affaccio (n)				
sup. commerciale	124,08	152,60	116,88	182,60

RAPPORTI MERCANTILI	
	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	1%
Balconi	33%
Cantine non direttamente collegate e/o h< ml. 2,20	50%
Locali accessori interrati e soffitte(lav. Taverne, ecc.) direttamente collegati	66%
Accessori ripostiglio /lavanderia non direttamente collegati	50%
Portici-logge e balconi coperti	50%
A-Terreno di pertinenza ad uso eslusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta	10%
B-Terreno di pertinenza ad uso eslusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta	5%
C-Terreno di pertinenza ad uso eslusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta	2%
D-Terreno di pertinenza ad uso eslusivo fino alla sup.lorda eccedente al quintuplo sup. lorda coperta	1%
Giardino di uso comune	10%
Autorimessa	60%
Posto auto scoperto	€ 5.000
Costi bagno	€ 15.000,00
Stato di manutenzione/vetustà	€ 460,00

RAPPORTI MERCANTILI	
	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	1%
Balconi	33%
Cantine non direttamente collegate e/o h< ml. 2,20	50%
Locali accessori interrati e soffitte(lav. Taverne, ecc.) direttamente collegati	66%
Accessori ripostiglio /lavanderia non direttamente collegati	50%
Portici-logge e balconi coperti	50%
A-Terreno di pertinenza ad uso eslusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta	10%
B-Terreno di pertinenza ad uso eslusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta	5%
C-Terreno di pertinenza ad uso eslusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta	2%
D-Terreno di pertinenza ad uso eslusivo fino alla sup.lorda eccedente al quintuplo sup. lorda coperta	1%
Giardino di uso comune	10%
Autorimessa	60%
Posto auto scoperto	€ 5.000
Costi bagno	€ 15.000,00
Stato di manutenzione/vetustà	€ 460,00

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) PRZ		€ 100.000,00		€ 209.000,00		€ 110.000,00	-
Data (mesi) DAT	0,2	€ 13,89	0,9	€ 162,56	1,4	€ 125,28	26/10/2022
Superficie principale (m²) SUP	106	€ 29.819,47	125	€ 14.506,77	90	€ 42.714,38	143

Balconi (m^2) BAL	26	-€ 6.914,89	0	€ 0,00	36	-€ 9.574,47	0
Cantina (m2)	0	€ 2.820,76	19	-€ 4.835,59	0	€ 2.820,76	7
Sottotetto -parte non abitabile(m^2) ST-AB	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. (m2) RIP/LAV non direttamente collegati	19	€ 4.432,62	0	€ 12.088,97	0	€ 15.957,45	30
Locali accessori interrati e soffitte (lav. taverne ecc.) diretamente collegate	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Portici, logge e terrazze coperte	0	€ 0,00	0	€ 2.014,83	0	€ 2.014,83	5
Giardino eslusivo (m2) TER-ESCL -A-	0	€ 2.901,35	61	-€ 2.014,83	0	€ 2.901,35	36
Giardino eslusivo (m2) TER-ESCL -B-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino eslusivo (m2) TER-ESCL -C-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino eslusivo (m2) TER-ESCL -D-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino di uso comune (m2) TER-COM	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Autorimessa (m^2) AUT	0	€ 12.088,97	20	€ 2.417,79	25	€ 0,00	25
Posto austo scoperto	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Bagni BAGNI	0	€ 0,00	-1	-€ 15.000,00	-1	-€ 15.000,00	1
Stato di manutenzione e vetustà MAN	0	€ 0,00	-1	-€ 70.196,00	0	€ 0,00	1
CONDOMINIO	0		0		0		0
Affaccio (n)	0		0		0		0
Prezzi corretti PRZ-CORR		€ 145.162,18		€ 148.144,51		€ 151.959,58	
		VALORE MEDIO		€ 148.422,09		4,7%	DIVERGENZA

Valore che si arrotonda per eccesso pari ad <u>€ 148.500,00 (centoquarantottomilacinquecento /00 euro)</u> da cui dalla media si ricava il Valore unitario in rapporto alla superficie commerciale **V_{um}= 813.253 € /mq.**

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico pluriparametrico, di supporto per il raffronto con la valutazione a corpo, il valore di stima sopra riportato e stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

9.2. ADEGUAMENTO E CORREZIONE DELLA STIMA

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili e non anche se non riportare nella relazione di stima, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 22.275,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale ecc:	€ 25.000,00

Spese condominiali arretrate	€ 0.00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00

9.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

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 della procedura:	€ 126.225,00
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 e spese condominiali arretrate a carico dell'acquirente:	€ 101.225,00
9.4. VALORE DEL LOTTO 001 ARROTONDATO	**€ 101.000,00**

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

10.1. Giudizio di comoda divisibilità:

Vista la superficie e lo schema distributivo il sottoscritto ritiene che l'immobile non è comodamente divisibile.

10.2. Giudizio di vendibilità:

Considerata la posizione, considerato lo stato di manutenzione e conservazione, nonché la localizzazione, il sottoscritto ritiene che l'immobile abbia una discreta vendibilità

10.3. Fonti di informazione:

Catasto di Arzignano , Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio, ufficio tecnico del Comune di Isola Vicentina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato

10.4. Stato di manutenzione e conservazione:

Mediocre

11. CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongo, oggi possa avere un valore arrotondato da porre a base d'asta pari a **€ 101.000,00 (centounmila/00)**

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico pluriparametrico, di supporto per il raffronto con la valutazione a corpo, il valore di stima sopra riportato e stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

Con osservanza,

l'esperto stimatore
arch. Giuseppe Gavazzo

Allegati:
Documentazione fotografica
Documentazione catastale
Documenti di proprietà
Titoli e concessioni
Ispezioni e certificati
A.P.E.
Comparabili
Schemi planimetrici stato attuale e comparato
Comunicazione alle parti
Allegati liberi