

## TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

---

Esecuzione Forzata

**BANCA IFIS S.P.A.**

contro

**XXXXX**

N. Gen. Rep.

**39/2020**

Giudice dell'Esecuzione **Maria Antonietta Rosato**

Custode Giudiziario **OCDEC**

## ELABORATO PERITALE

LOTTO 001 unico



**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](mailto:info@studiogavazzo.it)*

*email certificata: [giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it](mailto:giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it)*

SCHEDA SINTETICA

|                                     |                              |   |   |
|-------------------------------------|------------------------------|---|---|
| Procedura                           | <b>Esecuzione n° 39/2022</b> |   | <b>Lotto 1 unico</b>                                |
| diritto                             | <i>pag 7</i>                 | <b>piena proprietà</b>  | <b>4/5 + 1/5</b>                                    |
| bene                                | <i>pag 7</i>                 | <b>Appartamento e 2 garage</b>  |   |
| ubicazione                          | <i>pag 7</i>                 | <b>Comune di Zanè via Cà Castelle n. 64</b>   |   |
| stato                               | <i>pag 9</i>                 | <b>Discreto</b>   |   |
| lotti                               | <i>pag 7</i>                 | <b>Lotto 1 unico</b>  |   |
| dati catastali                      | <i>pag 7</i>                 | <b>Catasto Fabbricati, Comune di Zanè Foglio 1 particelle:</b><br><b>1536 sub 23</b> , Categoria A/3 , Classe 4 , Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale mq. 73, totale escluse aree scoperte mq. 67 Rendita € 361.52, Via Cà Castelle, Piano T-1<br><b>1536 sub. 12</b> , Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 37, Superficie catastale totale mq. 37 Rendita € 43.95, Via Cà Castelle , Piano S1<br><b>1536 sub. 7</b> , Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 25, Superficie catastale totale mq. 25 Rendita € 34.86, Via Cà Castelle , Piano S1 |   |
| differenze rispetto al pignoramento |                              | <b>nessuna</b>  |   |
| irregolarità/abusi                  | <i>pag 23</i>                | <b>no</b>   | <b>Difformità contenute nella tolleranza del 2%</b> |
| valore di stima                     | <i>pag 32-33</i>             | <b>89.000,00 (valore base asta)</b>   |   |
| vendibilità                         | <i>pag 32</i>                | <b>discreta</b>   |   |
| motivo                              | <i>pag 32</i>                | <b>posizione, localizzazione e stato di manutenzione</b>  |   |
| occupazione                         | <i>pag 16</i>                | <b>Occupato dagli esecutati e familiari</b>   |   |
| titolo di occupazione               | <i>pag 16</i>                | <b>Proprietari esecutati</b>  |   |
| oneri                               | <i>pag 16</i>                | <b>Il complesso è gestito direttamente dai proprietari</b>  |   |
|                                     |                              | <b>medie annue 100€</b>   |   |
|                                     |                              | <b>scadute</b>  |   |
| APE                                 | <i>pag 17</i>                | <b>classe</b>   | <b>G</b>  |

SOMMARIO INDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>QUESITO .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b> | <b>7</b>  |
| <b>2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI .....</b>                                       | <b>8</b>  |
| <b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>   | <b>16</b> |
| <b>4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>                                 | <b>16</b> |
| <b>5. CLASSE EBERGETICA .....</b>   | <b>17</b> |
| <b>6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>   | <b>17</b> |
| <b>7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>                                     | <b>18</b> |
| <b>8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA .....</b>                                       | <b>22</b> |
| <b>8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA .....</b>  | <b>22</b> |
| <b>8.2. TITOLI ABILITATIVI .....</b>  | <b>23</b> |
| <b>9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA .....</b>                         | <b>23</b> |
| <b>10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ.....</b>                     | <b>32</b> |
| <b>10.1. Giudizio di comoda divisibilità.....</b>                                   | <b>32</b> |
| <b>10.2. Giudizio di vendibilità .....</b>  | <b>32</b> |
| <b>10.3. Fonti di informazione.....</b>   | <b>33</b> |
| <b>10.4. Stato di manutenzione e conservazione.....</b>                             | <b>33</b> |
| <b>11. CONCLUSIONI VALUTATIVE .....</b>   | <b>33</b> |

## 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 supradia 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 07.05.2022 dal G.E. Dr.ssa **Maria Antonietta Rosato** di procedere alla stima dell'immobile sito in Zanè, Via Ca' Castelle 64 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 15.06.2022 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;

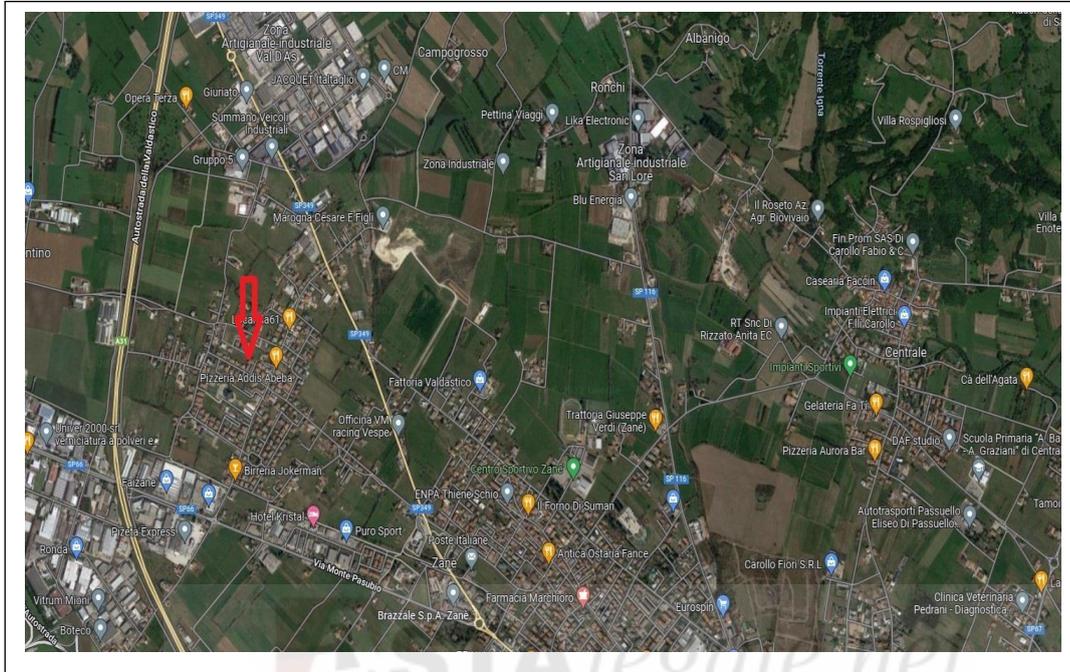
- in data 18.07.2022 è stato eseguito l' accesso agli atti presso il Comune di Zanè ed estratta copia a dei documenti inerenti le autorizzazioni edilizie inerenti ai beni in oggetto;

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



**Localizzazione del bene:**

Comune di Zanè , via Cà Castelle n. 64



**ORTOFOTO GENERALE**



**ORTOFOTO PARTICOLAREGGIATA**

**BENI in Zanè, via Cà Castelle n.64**  
**Lotto 001**

**1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Intestato a:

- per la quota di 4/5 - XXXXX
- per la quota di 1/5 – XXXXX

**Catasto Fabbricati, Comune di Zanè Foglio 1 particelle:**

**1536 sub 23**, Categoria A/3 , Classe 4 , Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale mq. 73, totale escluse aree scoperte mq. 67 Rendita € 361.52, Via Cà Castelle, Piano T-1

**1536 sub. 12**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 37, Superficie catastale totale mq. 37 Rendita € 43.95, Via Cà Castelle , Piano S1

-per la quota di 1/1 –

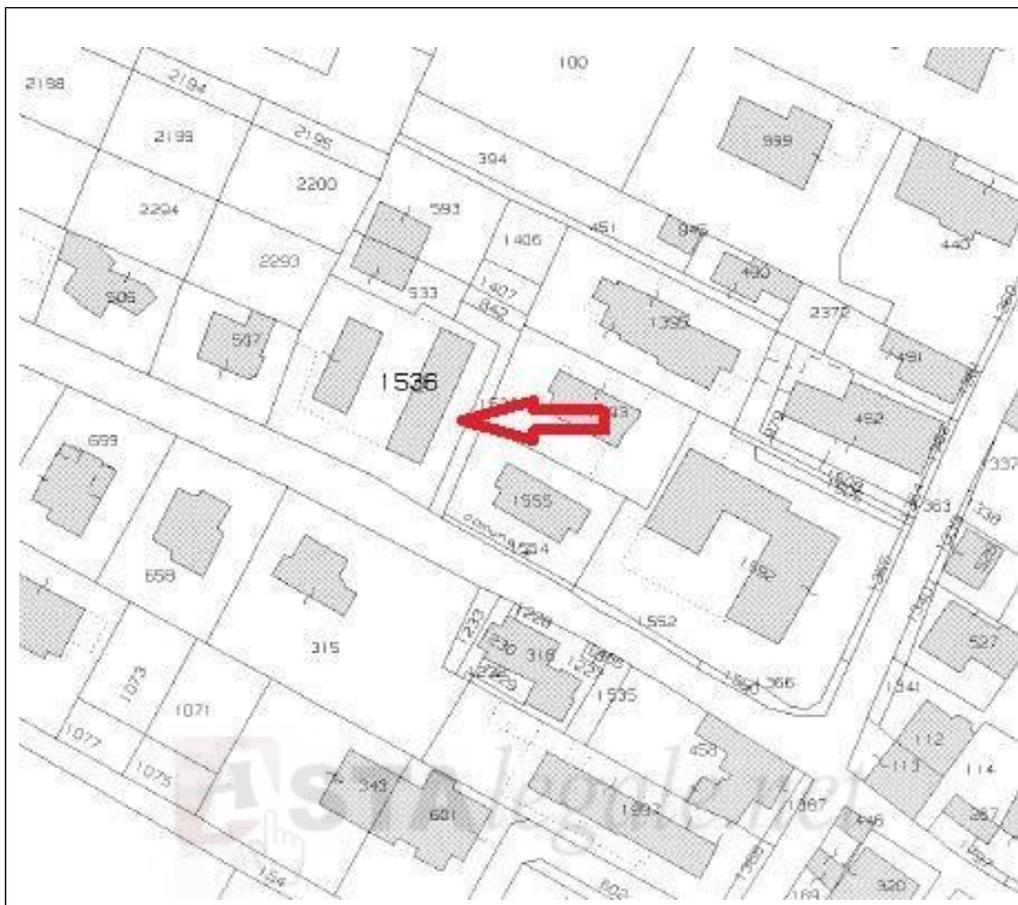
**1536 sub. 7**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 25, Superficie catastale totale mq. 25 Rendita € 34.86, Via Cà Castelle , Piano S1

**Confini**, ruotando in senso NESO, rispetto all'elaborato planimetrico :

**sub 23**: sub 22- muro perimetrale su vuoto- sub 22- muro perimetrale su vuoto

**sub 12**: sub 13 – sub 1 – sub 11 - muro su perimetrale su terrapieno-

**sub 7** : sub 6 – muro perimetrale su terrapieno - sub 7 – sub 1



**INDIVIDUAZIONE BENI SU MAPPA CATASTALE**

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

### *Descrizione del contesto:*

Trattasi di appartamento al piano primo oltre a due garage al piano interrato, facente parte di un complesso immobiliare ubicato in Comune di Zanè, via Ca' Castelle 64

### **A. Descrizione sommaria dell'immobile:**

L'appartamento misura una superficie lorda di circa mq. 65.5 oltre a mq. 18.5 di terrazze al piano primo, circa mq. 24.5 corte esclusiva al piano terra e due autorimesse di circa mq. 29 e 41 al piano interrato

### *descrizione particolareggiata immobile:*

Le finiture sono costituite da:

**piano primo**- pavimentazione in ceramica per la zona giorno e gli spazi distributivi, in legno per la zona notte, murature intonacate a civile con sovrastante coloritura tradizionale, porte interne

in legno tamburato. Infissi esterni in legno e vetro-camera, protetti esternamente da avvolgibili in PVC, portoncino di ingresso di sicurezza. Il bagno e la lavanderia sono pavimentati e rivestiti in ceramica per un'altezza di circa 220 cm e sono dotati di sanitari bianchi e rubinetteria monocomando. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in metallo verniciato. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti e placche in plastica. La scala esterna che conduce all'ingresso dell'abitazione al piano primo è con struttura in c.a. e rivestita in ceramica così come le terrazze.

**Si rilevano vistose tracce di muffa e infiltrazioni dalla copertura in particolare nella zona notte e nella lavanderia**

Esternamente il fabbricato si presenta intonato e dipinto, con vialetti pedonali pavimentati.

*Box auto piano interrato sub 7 -*

Murature in cls con sovrastante coloritura tradizionale e rivestite parzialmente da perlinato di legno, pavimento in ceramica, basculante in metallo con apertura manuale, soffitto con struttura a vista e sovrastante coloritura, impianto elettrico sotto traccia. Infissi in legno. L'accesso al box auto avviene dall'area di manovra comune alla quale si accede da uno scivolo.

**Garage auto piano interrato sub 12 -**

Murature in cls con sovrastante coloritura tradizionale, pavimento in ceramica, basculante in metallo con apertura manuale, soffitto con struttura a vista e sovrastante coloritura, impianto elettrico fuori traccia. L'accesso al box auto avviene dall'area di manovra comune alla quale si accede da uno scivolo.

**Si rilevano vistose tracce di infiltrazioni dalla copertura piana dell'area di manovra e dei garage**

**STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:**

**Discreta** (Si evidenziano vistose tracce di muffa e infiltrazioni dalla copertura in particolare nella zona notte e nella lavanderia)

## 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 ceramica  
ubicazione: interna  
servoscale: assente  
ascensore: assente

### COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: per lo più legno tamburato condizioni: discrete

*Infissi esterni:* tipologia: per lo più anta doppia, materiale: legno con vetro-camera, protezione: tapparelle in pvc  
condizioni: discrete

*Pavim. Interna:* materiale: pavimento ceramica e legno:discrete

*Porta di accesso alla abitazione:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico  
condizioni: discrete

### IMPIANTI:

*Antenna* tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili, conformità: le dichiarazioni di conformità degli impianti sono allegate alla richiesta di agibilità

*Gas:* tipologia: presumibilmente con tubazioni sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non determinabile, condizioni: non verificabili, conformità: le dichiarazioni di conformità degli impianti sono allegare alla richiesta di agibilità

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non determinabili, conformità: le dichiarazioni di conformità degli impianti sono allegare alla richiesta di agibilità

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: presumibilmente tubi inferro zincato o ped , condizioni: non determinabili conformità: le dichiarazioni di conformità degli impianti sono allegare alla richiesta di agibilità

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non determinabile, diffusori: radiatori in metallo conformità: le dichiarazioni di conformità degli impianti sono allegare alla richiesta di agibilità

---

## IL SITO

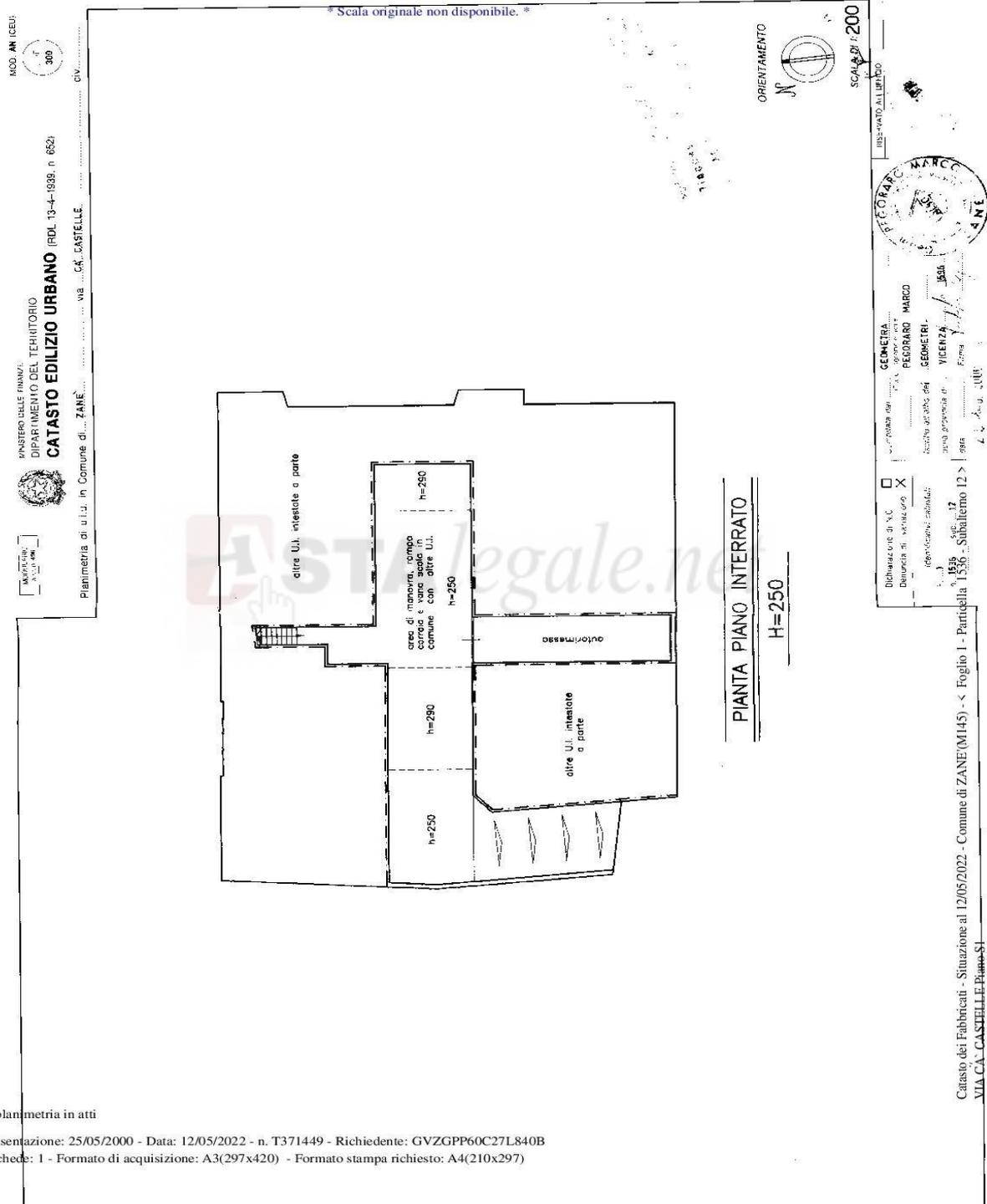
|  |   |
|--|---|
| <b>Caratteristiche zona:</b>           | periferica residenziale commerciale e direzionale |
| <b>Servizi della zona:</b>             | è provvista di servizi                            |
| <b>Caratteristiche zone limitrofe:</b> | residenziali                                      |
| <b>Collegamenti pubblici (km):</b>     | 800   |

---





Data presentazione: 25/05/2000 - Data: 12/05/2022 - n. T371449 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B



**SCHEDA CATASTALE PARTICELLA 1536 SUB. 12**

Esecuzione forzata N. 39/2022  
BANCA IFIS SERVICING S.P.A contro XXXXX

Data presentazione: 25/05/2000 - Data: 12/05/2022 - n. T371453 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B

MOD. AN (CEU)  
1:24  
800

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (PDL 13-4-1989, n. 652)  
Via ...CA. CASTELLE...

Planimetria di U.I. in Comune di ZANE

\*Scala originale non disponibile.\*

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

COMPILATA DAL  
GEMETRA  
PERILARIO MARCO  
INTEGRAZIONE  
VICENZA

DECLARAZIONE DI N.C.  
DENUNCIA DI VARIAZIONE

IDENTIFICAZIONE CASSELLI  
F. 1536 Subalimento 7

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2022 - Comune di ZANE (MI45) - < Foglio 1 - Particella 1536 Subalimento 7 - VIA CA CASTELLE...

altre U.I. intese e parte

quadrante

area di ingresso, riparo e vano scala in comune con altre U.I.

h=290

h=250

h=280

altre U.I. intese e parte

**PIANTA PIANO INTERRATO**  
H=250

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 25/05/2000 - Data: 12/05/2022 - n. T371453 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**SCHEDA CATASTALE PARTICELLA 1536 SUB. 7**

Giudice: Maria Antonietta Rosato- Custode Giudiziario: Odec - Esperto arch. Giuseppe Gavazzo

E.I 39/2022- Pag. 15 a 33

### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E DESCRITTIVE

Superfici lorde ed equivalenti commerciali.

| Destinazione    | Parametro               | Valore reale/potenziale | Coeff. | Valore equivalente |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|--------|--------------------|
| abitazione      | sup. reale lorda        | 65.5                    | 1,00   | 65.50              |
| terrazze        | sup. reale lorda        | 18.5                    | 0,33   | 6.11               |
| garage          | sup. reale lorda        | 70                      | 0,60   | 42.00              |
| Corte esclusiva | sup. reale lorda        | 24.5                    | 0,10   | 2.45               |
|                 | <b>sup. reale lorda</b> | <b>139.00</b>           |        | <b>116.06</b>      |

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 15/06/2022 l'immobile era occupato dagli esecutati e familiari

### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali annuali medie: **€ 100**

Spese condominiali straordinarie, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **Nessuna**

Spese condominiali scadute negli ultimi due anni: **Nessuna**

Il complesso è gestito direttamente dai proprietari

## 5. 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 191.32 **kwh/mq anno**.

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 6.1.1.** *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- 6.1.2.** *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- 6.1.3.** *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- 6.1.4.** *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

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

#### 6.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO a favore di **BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.R.L.** contro **XXXXX per la quota di 1/2 e xxxxxxxx per la quota di 1/2**, a firma di notaio CORNELIO LORETTU' in data 27/05/2003 ai nn. Rep. 87200 iscritto a Schio in data 16/06/2003 ainn. 6760/1216 importo ipoteca: 157.500,00 € importo capitale: 105.000,00 €  
Beni: Fog. 1 particella 1536 sub 23, sub 12 e sub 7

Ipoteca giudiziaria derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO credito cooperativo soc. coop.** contro **XXXXX per la quota di 1/1 beni: Fog. 1 part. 1536 sub 7 ; per la quota di 4/5 beni Fog. 1 part. 1536 sub 12 e sub 23**, a firma di Tribunale di Vicenza in data 15/10/2012 ai nn. Rep. 2874 iscritto a Schio in data 29/05/2013 ai nn. 4759/546 importo ipoteca: 200.000,00 € importo capitale: 304.313,22 €

Ipoteca giudiziaria derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO credito cooperativo soc. coop.** contro **XXXXX per la quota di 1/1 beni: Fog. 1 part. 1536 sub 7 ; per la quota di 8/10 beni Fog. 1 part. 1536 sub 12 e sub 23**, a firma di Tribunale di Vicenza in data 18/11/2013 ai nn. 4022/2013 iscritto a Schio in data 25/11/2013 ai nn. 9797/1202 importo ipoteca: 40.000,00 € importo capitale: 25.652,22 €

Ipoteca giudiziaria derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di **BANCA PATAVINA CREDITO COOPERATIVO DI SANT'ELENA E PIOVE DI SACCO** contro **XXXXX per la quota di 2/10 beni: beni Fog. 1 part. 1536 sub 12 e sub 23**, a firma di Tribunale

di Vicenza in data 14/11/2017 ai nn. Rep. 7414 iscritto a Schio in data 11/05/2018 ai nn. 4889/603 importo ipoteca: 50.000,00 € importo capitale: 26.571,15 €

**6.2.2. Pignoramenti:**

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro **XXXXX per la quota di 1/5 e XXXXX PER LA QUOTA DI 4/5, beni Fog. 1 part. 1536 sub 12 e sub 23 ; XXXXX PER LA QUOTA DI 1/1, beni Fog. 1 part. 1536 sub 7 ;** a firma di TRIBUNALE DI VICENZA in data 28/12/2021 ai nn. 5726 trascritto a Schio in data 26/01/2022 ai nn. RG 713 RP 568

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **GEMINI SPV SRL.** contro **XXXXX PER LA QUOTA DI 4/5, beni Fog. 1 part. 1536 sub 12 e sub 23 ; XXXXX PER LA QUOTA DI 1/1, beni Fog. 1 part. 1536 sub 7 ;** a firma di TRIBUNALE DI VICENZA in data 05/05/2015 ai nn. 3903 trascritto a Schio in data 04/08/2015 ai nn. RG 6347 RP 4855

**SI PRECISA CHE DALLE ISPEZIONE ESEGUITE PRESSO LA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI , L'ESECUZIONE 268/2015 E' STATA ESTINTA IN DATA 03/11/2019**

**6.2.3. Altre trascrizioni: Nessuno**

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

**Aggiornamento ispezione ipotecarie 28/09/2022**

## **7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

### **7.1. ATTUALI PROPRIETARI:**

**Xxxxx** per i diritti pari a 4/5 di piena proprietà;

**Xxxxx** per i diritti pari a 1/5 della piena proprietà degli immobili riportati in NCEU a Foglio I Particella 1536 Subalterno 12 e Subalterno 23.

**Xxxxx** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato in NCEU a Foglio I Particella 1536 Subalterno 7.

### **7.2. PRECEDENTI PROPRIETARI**

**A XXXXX** per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportati in NCEU a Foglio I Particella 1536 | Subalterno 12 e Subalterno 23 di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Santamaria Amato Carlo del 7 marzo 2012 repertorio n. 9528/5268 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 9 marzo 2012 al numero di registro generale 2451 e numero di registro particolare 1839 **da XXXXX** per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Zane (VI) di cui alla procedura.

**A XXXXX** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di donazione accettata - del Notaio Curreri Giuseppe del 14 giugno 2007 repertorio n. 14769/2251 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 13 luglio 2007 al numero di registro generale 8761 e numero di registro particolare 5722 **da XXXXX** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Zane (VI) di cui alla procedura.

Si rileva atto pubblico notarile di convenzione matrimoniale di separazione dei beni del Notaio Curreri Giuseppe del 14 giugno 2007 repertorio n. 14768/2250 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 13 luglio 2007 al numero di registro generale 8760 e numero di registro particolare 5721 **a favore di XXXXX** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, **XXXXX** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili di cui alla procedura e **contro XXXXX** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **XXXXX** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti nel comune di Zane (VI) di cui alla procedura.

**A XXXXX** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **XXXXX** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Loretto Cornelio del 20 marzo 2003 repertorio n. 86695 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 4 aprile 2003 al numero di registro generale 3910 e numero di registro particolare 2897 **da XXXXX** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale degli

immobili siti nel comune di Zane (VI) di cui alla procedura.

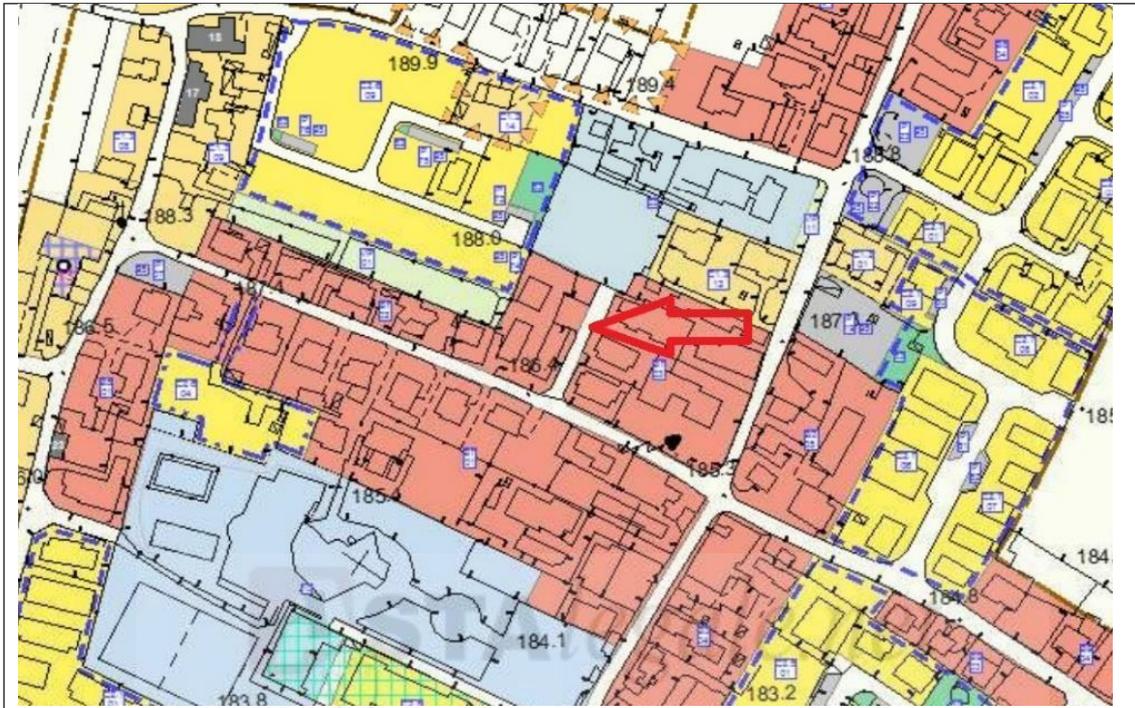
A **XXXXX** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale gli immobili riportato in NCEU a Foglio I Particella 1536 Subalterno 7, riportato in NCEU a Foglio I Particella 1536 Subalterno 12, riportato in NCEU a Foglio I Particella 1536 Subalterno 23, ed altri immobili, sono pervenuti per scrittura privata di atto tra vivi atto di individuazione catastale del Notaio Loretto Cornelio del 19 luglio 2000 repertorio n. 79274 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 9 agosto 2000 al numero di registro generale 7633 e | numero di registro particolare 5457 da **XXXXX** per i diritti pari a 150/1.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **XXXXX** per i diritti pari a 150/1000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **XXXXX** per i diritti pari a 700/1.000 di | piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Zane (VI) di cui alla procedura.

A **XXXXX** per i diritti pari a 700/1.000 di piena proprietà bene personale gli immobili riportato in NCT a Foglio I Particella 1536, riportato in NCT a Foglio I Particella 1537, soppressi ed uniti hanno costituito l'ente urbano riportato in NCT a Foglio I Particella 1536 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla | procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Loretto Cornelio del 28 aprile 1999 repertorio n. 75413 e | trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 25 maggio 1999 al numero di registro generale 5995 e numero di registro particolare 4516 da **XXXXX** per i diritti pari a 350/1.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **XXXXX** per i diritti pari a 350/1.000 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili siti nel comune di Zane (VI) di cui alla procedura. Si precisa che: Ed ora i sigg. **XXXXX** [redacted] e **XXXXX** [redacted] proprietari in parti uguali ed indivise per la quota di 300/1000 [trecento millesimi] ed il sig. **XXXXX** [redacted] proprietario per la residua quota di 700/1000 [settecento millesimi] del terreno oggetto dell'atto di cessione di quote che precede, intendendo costruire sul medesimo due fabbricati di civile abitazione, non di lusso, fabbricati con caratteristiche condominiali in quanto a ciascun comproprietario ne deriveranno porzioni in proprietà esclusiva e porzioni in comproprietà condominiale e dichiarano di regolare reciprocamente i diritti spettanti che ne conseguono necessariamente in relazione alle proprietà esclusive relative agli enti immobiliari che ciascun comproprietario di quota millesimale intende costruirsi rispettivamente a proprie cura e spese, enti immobiliari corrispondenti alle unità immobiliari che fin d'ora intendono i comproprietari vedere identificati ed attribuiti nella descrizione che segue riferiti altresì alle tre planimetrie-1 elaborato tecnico del geom. marco **XXXXX** da Zanè che, viste ed approvate dalle parti, previa sottoscrizione per accettazione, si allegano rispettivamente sub c), d) ed e) al presente atto; e pertanto: **XXXXX** [redacted]

e Xxxxx [REDACTED] coniugi, costruiranno e diverranno proprietari esclusivi: - blocco "a": un alloggio al piano terra ed un alloggio al piano primo; - blocco "b": un alloggio al piano primo; quattro ripostiglie quattro garages al piano interrato; area scoperta circostante su tre lati il fabbricato blocco "a" e piccola area scoperta su un lato del fabbricato blocco "b"; il tutto evidenziato col tratto "rosa" nelle tre planimetrie-elaborato tecnico già allegate sub c), d) ed e] al presente atto ed il tutto rappresentante 300/1000 (trecento millesimi) dei fabbricati condominiali. Le parti comuni condominiali sono evidenziate col tratto "giallo" nelle tre planimetrie sopracitate. il sig. Xxxxx [REDACTED] costruirà e diverrà proprietario esclusivo: - blocco "a"; un alloggio al piano terra; un alloggio al piano primo; - blocco "b": tre alloggi al piano terra; due alloggi al piano primo; quattro ripostigli e otto garages al piano interrato; area scoperta circostante su tre lati il fabbricato blocco "a" e area scoperta circostante su tre lati il fabbricato blocco "b"; il tutto evidenziato col tratto "bleu" nelle tre planimetrie-allegato tecnico già allegate sub c), d) ed e) al presente atto ed il tutto rappresentante 700/1000 (settecento millesimi) dei fabbricati condominiali, le parti comuni condominiali sono evidenziate col tratto "giallo" nelle tre planimetrie sopracitate in dipendenza dei condomini- che verranno a crearsi con gli erigendi fabbricati condominiali, tenuto conto delle quote di comproprietà come sopra indicate sui beni comuni, le parti intervenute si richiamano e riferiscono alle norme di legge in materia di condominio per la disciplina ed il regolamento e per la determinazione delle spese comuni, si intendono pertanto costituite in edifici condominiali le assegnate porzioni immobiliari costruende da ciascun comproprietario, come sopra identificate e descritte, della quali saranno unici ed esclusivi proprietari i predetti signori, nonché le parti comuni degli interi erigendi fabbricati e delle quali parti comuni i signori predetti diverranno comproprietari per le quote su indicate e distinte, le parti dichiarano che esse non intendono in alcun modo con il presente atto creare alcun rapporto di comunione, tranne che per le costruende parti comuni dei fabbricati stessi e di regolare in tal modo l'esercizio dei diritti già a ciascuno spettanti le parti inoltre si riservano di identificare, a costruzione ultimata con dati catastali e coerenze, la proprietà esclusiva di ciascun condomino e la proprietà comune soggetta al vincolo ed alla disciplina del condominio e ciò ai fini delle regolari volture catastali e danno, quindi ampio mandato al geom. Marco Xxxxx da zane perché possa compiere ogni e qualsiasi atto al fine di realizzare la costruzione di cui al presente, rappresentandoli presso qualsiasi ufficio pubblico e/o privato, con ogni più ampio potere ed altresì di intervenire in nome e per conto dei mandanti ed in concorso con se stesso all'atto di individuazione catastale sottoscrivendolo, riconoscendo e confermando i reciproci diritti spettanti ai condomini senza bisogno di ulteriore ratifica e conferma, approvando gli elaborati tecnici.

## 8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

### 8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA



ESTRATTO P.I. VIGENTE Z.T.O. B

|   |                              | <u>Fonti Vincolo</u>  | <u>NTO</u> |
|---|------------------------------|---|------------|
|  | Confini Comunali             |   |            |
|  | Ambiti Territoriali Omogenei |   |            |
| <u>Zone Residenziali</u>  |                              |   |            |
|  | Zone A1                      |   | Art. 55.15 |
|  | Zone A2                      |   | Art. 55.15 |
|  | Zone A3                      |   | Art. 55.10 |
|  | Zone B                       |   | Art. 55.11 |
|  | Zone C1                      |   | Art. 55.12 |
|   |                              |  Discariche                        | Art. 55.4  |
|   |                              |  Cave                              | Art. 55.23 |
|   |                              |  Cimiteri                          |            |
|   |                              |  Allevamenti Intensivi             |            |
|   |                              |  Impianti di comunicazione         |            |
|   |                              |  Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004 |            |
|   |                              |  Ville Venete                      |            |

LEGENDA P.I.

## 8.2. TITOLI ABILITATIVI

1. **Concessione edilizia n. 47 prot. 3749/6/tec/98 del 04/03/1999** per la costruzione di 2 complessi residenziali
2. **Concessione edilizia n. 63 prot. 3902/2/tec/00 del 04/03/1999** variante alla conc. 47/98
3. **Agibilità n. 57 prot. 11780/00 del 04/09/2000**

## 9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Da un confronto visivo eseguito sul posto fra quanto autorizzato e quanto realizzato sono emerse le seguenti difformità:

1. difformità distributive interne consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni mediante lo spostamento di murature interne ;

### GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

Le difformità di cui ai punti 1 rientrano nelle tolleranze stabilite dall'art. 34 bis e pertanto non necessitano di essere sanate

#### **Art. 34-bis. Tolleranze costruttive**

*(articolo introdotto dall'[art. 10, comma 1, lettera p\), della legge n. 120 del 2020](#))*

*1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*

*2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre 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.*

*3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*

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, nonché 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 esatto comunque corrispondenti ai confini di proprietà.

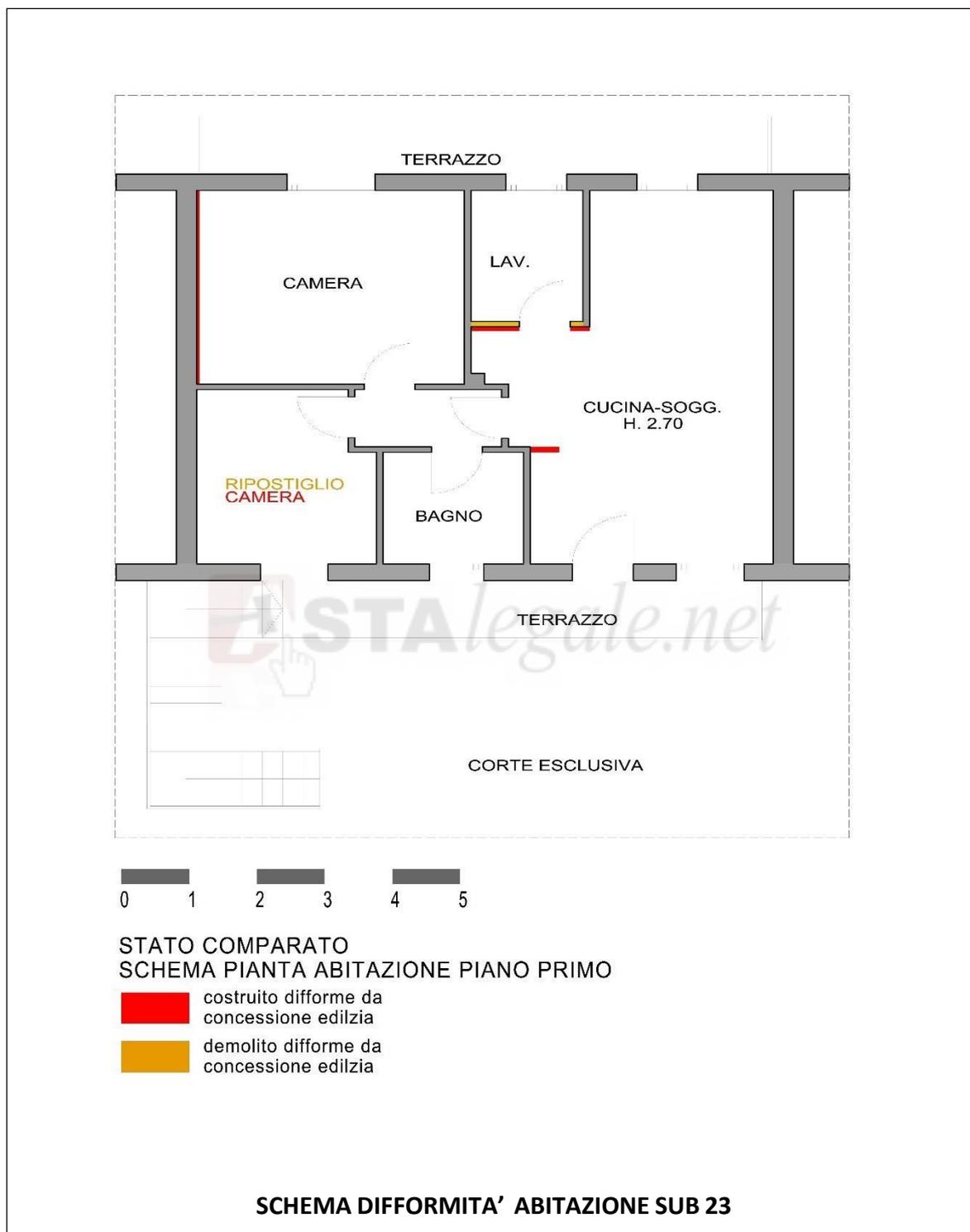
La regolarizzazione o meno di quanto rilevato dovrà essere verificata a seguito di un rilievo puntuale e dalla eventuale presentazione di progetto in sanatoria, sulla scorta del quale l'Ufficio tecnico del Comune di Zanè verificherà la sanabilità o meno delle irregolarità riscontrate determinando l'esatta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

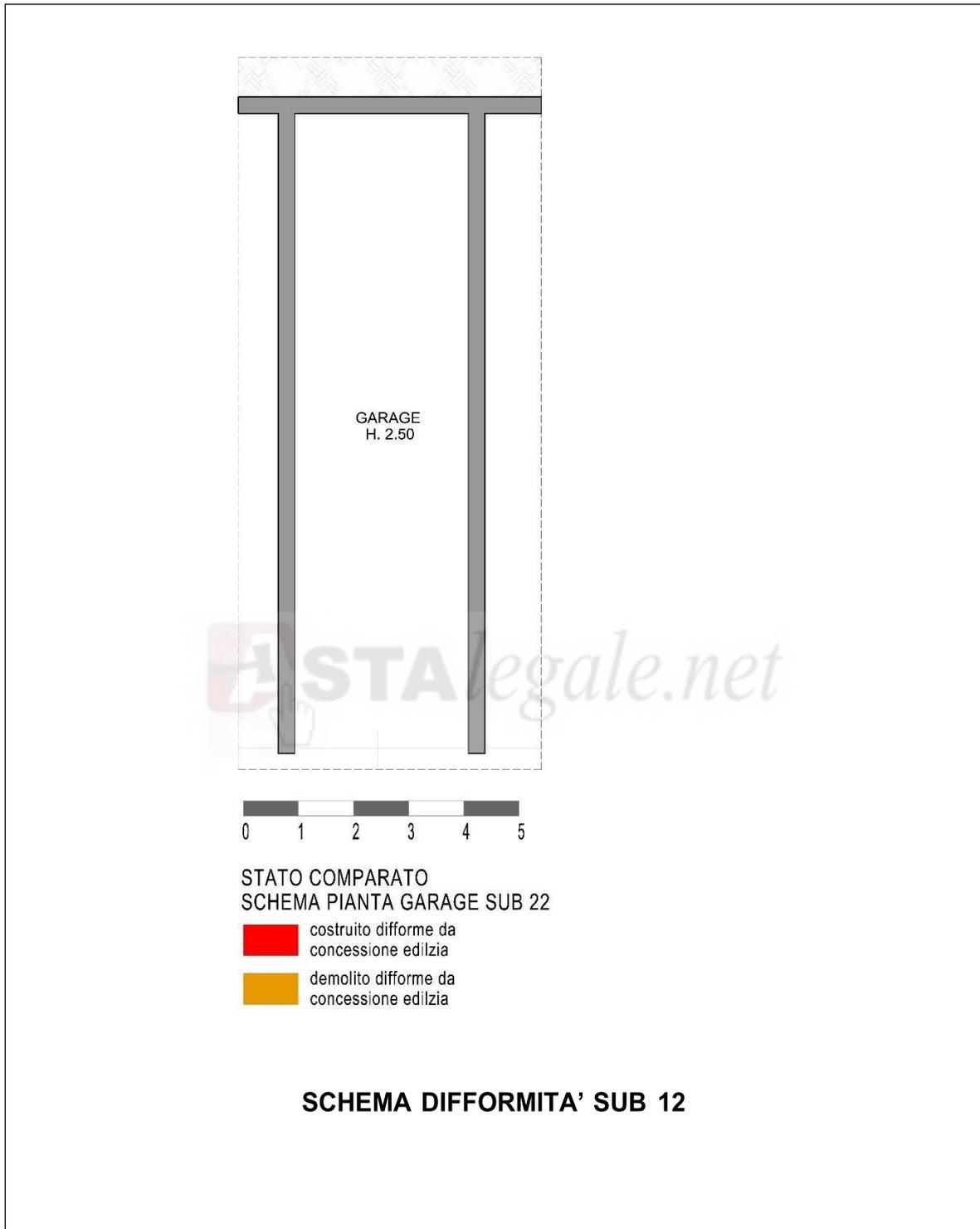
Pertanto quanto sopra indicato deve ritenersi, quale indicazione di larga massima .

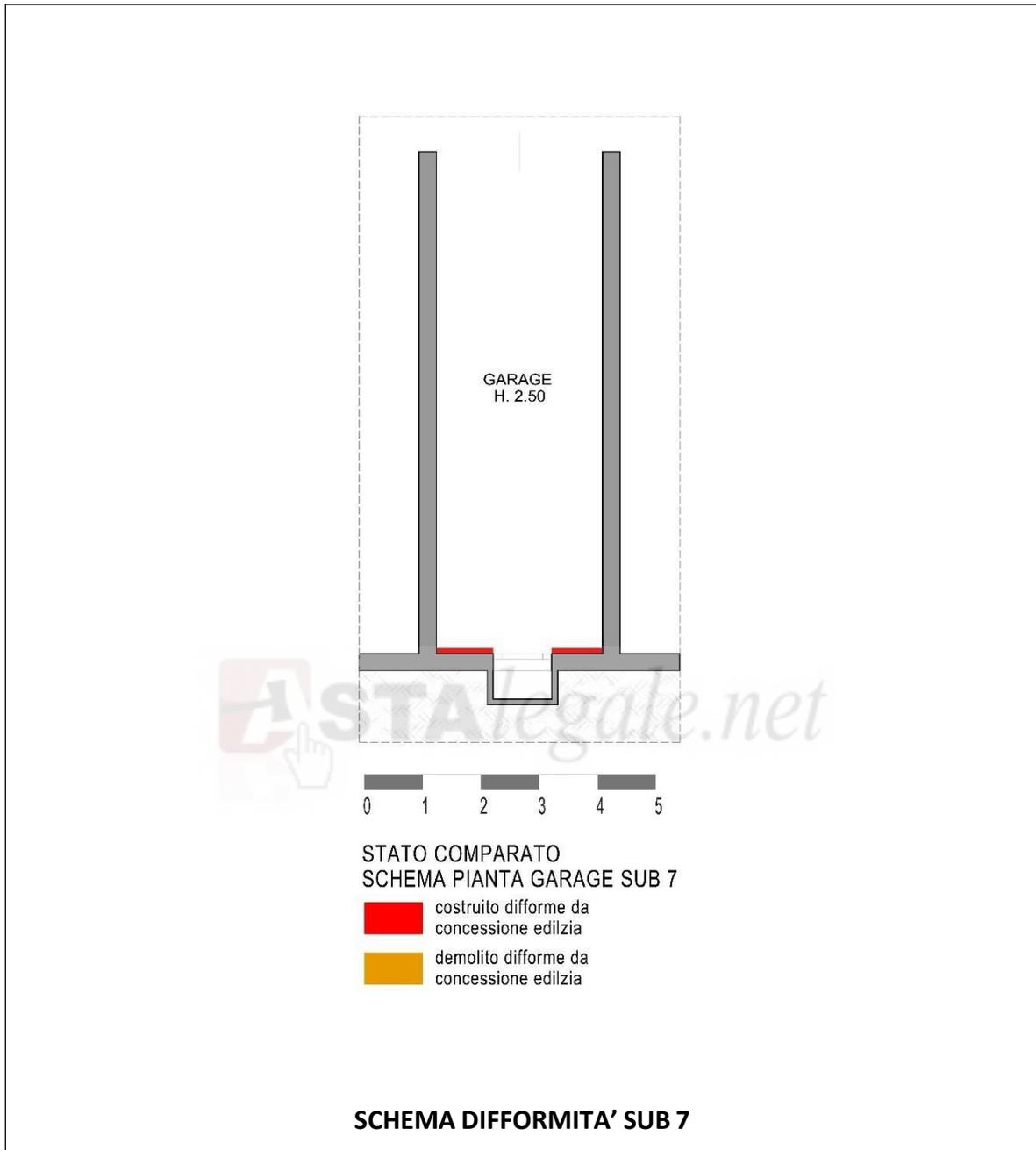
### **9.1. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE**

Da un confronto visivo eseguito sul posto fra quanto riportato nelle planimetrie catastali e quanto realizzato, non si rilevano difformità tali da dover predisporre una variazione docfa .









## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.2. 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 a Zanè. (VI).

## TABELLA DEI DATI

| Prezzo di mercato e caratteristica   | Contratto       |                 |                 | Subject    |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|------------|
|  | Comparabile A   | Comparabile B   | Comparabile C   |            |
| Prezzo totale (euro)   | €<br>172.000,00 | €<br>160.000,00 | €<br>195.000,00 | €<br>-     |
| Data (mesi)  | 16/09/2022      | 28/04/2022      | 29/04/2022      | 27/09/2022 |
| Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL  | 95,8            | 67,9            | 102,5           | 65,5       |
| Balconi (m <sup>2</sup> )  | 12,9            |                 | 18,4            | 18,5       |
| Cantina (m <sup>2</sup> )  | 108             |                 |                 |            |
| Sottotetto -parte non abitabile(m <sup>2</sup> )   |                 | 0               |                 |            |
| Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. non direttamente collegati (m <sup>2</sup> )                |                 |                 |                 |            |
| Portici, logge e terrazze coperte  |                 |                 |                 |            |
| A-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta              |                 | 76              | 27              | 24,5       |
| B-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta         | 0               |                 |                 |            |
| C-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta      | 0               |                 |                 | 0          |
| D-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda eccedente al quintuplo sup. lorda coperta | 0               | 0               | 0               | 0          |
| Locali accessori e soffitte (lav. Taverne ecc. ) direttamente collegati                                |                 | 35,4            | 25,8            |            |
| Giardino di uso comune (m <sup>2</sup> )   | 0               | 0               | 0               | 0          |
| Autorimessa (m <sup>2</sup> )  |                 | 41,2            | 58,7            | 70         |
| Posto auto scoperto  | 0               | 0               |                 | 0          |
| Bagni  | 1               | 1               | 2               | 1          |
| Stato di manutenzione  | 2               | 3               | 2               | 1          |
| <b>CONDOXXXX</b>   |                 |                 |                 |            |
| <b>Affaccio (n)</b>  |                 |                 |                 |            |
| sup. commerciale   | 154,06          | 123,58          | 163,52          | 116,06     |

| 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 esclusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta              | 10%         |
| B-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta         | 5%          |
| C-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta      | 2%          |
| D-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo 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  | € 10.000,00 |
| Stato di manutenzione/vetustà  | € 180,00    |

| <b>ANALISI PREZZI MARGINALI</b>  |             |                     |              |
|--|-------------|---------------------|--------------|
| Prezzo data A  | € 143,33    | euro/mese           |              |
| Prezzo data B  | € 133,33    | euro/mese           |              |
| Prezzo data C  | € 162,50    | euro/mese           |              |
| Prezzo sup. princ. A   | € 1.116,47  | euro/m <sup>2</sup> | Prezzo MARG. |
| Prezzo sup. princ. B   | € 1.294,67  | euro/m <sup>2</sup> | € 1.116,47   |
| Prezzo sup. princ. C   | € 1.192,51  | euro/m <sup>2</sup> | SEL          |
| Prezzo balconi   | € 368,44    | euro/m <sup>2</sup> |              |
| Prezzo cantine   | € 558,23    | euro/m <sup>2</sup> |              |
| Prezzo sottotetto  | € 736,87    | euro/m <sup>2</sup> |              |
| Prezzo accessori, rip./lav.  | € 558,23    | euro/m <sup>2</sup> |              |
| Prezzo locali access. interrati e soffitte( lav. taverne ecc) direttamente collegate | € 736,87    | euro/m <sup>2</sup> |              |
| Prezzo portici, logge, terrazze coperte  | € 558,23    | euro/m <sup>2</sup> |              |
| Prezzo terreno esclusivo -A-   | € 111,65    |                     |              |
| Prezzo terreno esclusivo -B-   | € 55,82     | euro/m <sup>2</sup> |              |
| Prezzo terreno esclusivo -C-   | € 22,33     |                     |              |
| Prezzo terreno esclusivo -D-   | € 11,16     |                     |              |
| Prezzo autorimessa   | € 669,88    | euro/m <sup>2</sup> |              |
| Prezzo giardino uso com.   | € 111,65    | euro/m <sup>2</sup> |              |
| Posto auto scoperto  | € 5.000     |                     |              |
| Bagno  | € 10.000,00 |                     |              |

| TABELLA DEI PREZZI CORRETTI   |           |               |     |               |     |               |             |
|---|-----------|---------------|-----|---------------|-----|---------------|-------------|
| Prezzo di mercato e caratteristica  | Contratto |               |     |               |     |               |             |
|   |           | Comparabile A |     | Comparabile B |     | Comparabile C | Subject/SEL |
| Prezzo totale (euro) PRZ  |           | € 172.000,00  |     | € 160.000,00  |     | € 195.000,00  | -           |
| Data (mesi) DAT   | 0,4       | € 52,56       | 5,1 | € 675,56      | 5   | € 817,92      | 27/09/2022  |
| Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SUP   | 96        | -€ 33.829,04  | 68  | -€ 2.679,53   | 103 | -€ 41.309,39  | 65,5        |
| Balconi (m <sup>2</sup> ) BAL   | 13        | € 2.063,24    | 0   | € 6.816,05    | 18  | € 36,84       | 18,5        |
| Cantina (m <sup>2</sup> )   | 108       | -€ 60.289,37  | 0   | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0           |
| Sottotetto -parte non abitabile(m <sup>2</sup> ) ST-AB  | 0         | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0           |
| Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. (m <sup>2</sup> ) RIP/LAV non direttamente collegati | 0         | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0           |
| Locali accessori interrati e soffitte ( lav. taverne ecc.) direttamente collegate               | 0         | € 0,00        | 35  | -€ 26.085,20  | 26  | -€ 19.011,25  | 0           |
| Portici, logge e terrazze coperte   | 0         | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0           |
| Giardino esclusivo (m <sup>2</sup> ) TER-ESCL -A-   | 0         | € 2.735,35    | 76  | -€ 5.749,82   | 27  | -€ 279,12     | 24,5        |
| Giardino esclusivo (m <sup>2</sup> ) TER-ESCL -B-   | 0         | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0           |
| Giardino esclusivo (m <sup>2</sup> ) TER-ESCL -C-   | 0         | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0           |
| Giardino esclusivo (m <sup>2</sup> ) TER-ESCL -D-   | 0         | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0           |
| Giardino di uso comune (m <sup>2</sup> ) TER-COM  | 0         | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0           |
| Autorimessa (m <sup>2</sup> ) AUT   | 0         | € 46.891,73   | 41  | € 19.292,60   | 59  | € 7.569,67    | 70          |
| Posto auto scoperto   | 0         | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0   | € 0,00        | 0           |
| Bagni BAGNI   | 0         | € 0,00        | 0   | € 0,00        | -1  | -€ 10.000,00  | 1           |
| Stato di manutenzione e vetustà MAN   | -1        | -€ 27.730,26  | -2  | -€ 44.490,24  | -1  | -€ 29.433,60  | 1           |
| CONDOXXXX   | 0         |               | 0   |               | 0   |               | 0           |
| Affaccio (n)  | 0         |               | 0   |               | 0   |               | 0           |
| Prezzi corretti PRZ-CORR  |           | € 101.894,21  |     | € 107.779,41  |     | € 103.391,07  |             |
|   |           | VALORE MEDIO  |     | € 104.354,90  |     | 5,8%          | DIVERGENZA  |

Valore che si arrotonda per difetto pari ad **€ 104.500,00 (centoquattromilacinquecento/00 euro)** da cui dalla media si ricava il Valore unitario in rapporto alla superficie commerciale **V<sub>um</sub>= 900.39€ /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.

### 9.3. ADEGUAMENTO E CORREZIONE DELLA STIMA

|   |             |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del <b>15%</b> 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: | € 15.675,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:   | € 0.00      |
| 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      |

### 9.4. 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:                                | € 88.825,00 |
| 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: | € 88.825,00 |

### 9.5. VALORE DEL LOTTO 001 ARROTONDATO

€ 89.000,00

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

**10.4. Stato di manutenzione e conservazione:**

Medioce

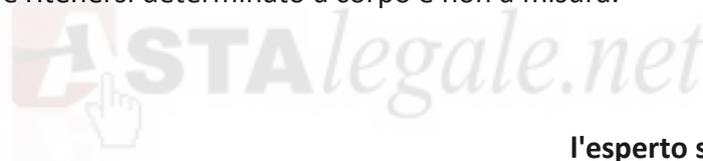
**11. CONCLUSIONI VALUTATIVE**

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 compongono, oggi possa avere un valore arrotondato da porre a base d'asta pari a

**89.000,00 €** (ottantanovemila/00 euro)

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 è 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*