

**COPIA
PRIVACY**



TRIBUNALE DI VICENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE N° 193/2020



LOTTO 3 – SAN VITO di LEGUZZANO

GE. DOTT.ssa SONIA PANTANO

Procedente:

Esecutato:

TECNICO INCARICATO:

Arch. MEZZALIRA ELENA - via vescovana 36 - arcugnano (vi)
tel/fax 0444273623 - cell. 3480064120 - P.IVA 02664070246
email:elenamezzalira@alice.it
PEC: elena.mezzalira@archiwoldpec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare N° 193/2020
(LOTTO 3 – SAN VITO di LEGUZZANO)

Procedente:

Esecutato:

DIRITTO	PROPRIETA'
BENI	<u>CASA UNIFAMILIARE CON 2 GARAGE</u>
UBICAZIONE	San Vito di Leguzzano (VI) - via Pasubio n. 13,
STATO BENE	Il bene si presenta in un stato sufficiente di conservazione
DATI CATASTALI ATTUALI	N.C.E.U., Fg. 1 mapp. 451, sub 3, cat A/2, Classe 2 , Cons 11.5 v, RC. 1.128,46 € N.C.E.U., Fg. 1 mapp. 451, sub 8 cat C/6, Classe 2 , Cons 32 mq, Rend. 34.71 € N.C.E.U., Fg. 1 mapp. 451, sub 9 cat C/6, Classe 2 , Cons 47 mq, Rend. 50.97 €
DIFFERENZE RISPETTO PIGNORAMENTO	Non sono state rilevate DIFFERENZE rispetto a quanto riportato nel pignoramento
REGOLARITÀ/ABUSI	Rilevata lieve irregolarità al piano interrato (manca tramezzo)
VALORE DI STIMA M.C.A	392.000,00 €. (TRECENTONOVANTADUEMILA EURO/00) <u>Potenziale valore di mercato stimato</u>
VALORE DI MERCATO	<u>357.000,00 €.</u> (TRECENTOCINQUATASETTEMILA EURO/00) <u>a seguito decurtazioni per criticità</u>
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	<u>304.000,00 €.</u> (TRECENTOQUATTROMILA EURO/00) <u>scontato del 15% a seguito assenza garanzia / vizzi occulti</u>
VENDIBILITÀ	BUONA
PUBBLICITA'	forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene
OCCUPAZIONE	esecutato
TITOLO DI OCCUPAZIONE	Nessuno
ONERI	non ci sono spese condominiali arretrate
APE	Classe Energetica D 180.69 kWh/ m² anno
PROBLEMI	Si rileva la presenza di infiltrazioni d'acqua nella parete perimetrale in corrispondenza del cancelletto d'ingresso e anche la parete corrispondente all'interna. Sono presenti crepe sul pavimento di resina. Il Sub 9 garage al piano interrato è in pessime condizioni di manutenzione. Sono presenti distacchi di piastrelle nel marciapiede di camminamento perimetrale esterno. Necessari interventi generalizzati per ripristini/manutenzione/risanamento

INDICE LOTTO 3

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI		pag. 4
QUESITO 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI in OGGETTO		pag. 5
1.1	Diritto	
1.2	Titolo di Provenienza	
QUESITO 2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE		pag. 6
2.1	Ubicazione	
2.2	Descrizione della Zona	
2.3	Caratteristiche descrittive dei beni pignorati	
2.4	Caratteristiche strutturali di finitura generale	
2.5	Considerazioni stato generale del fabbricato e del beni pignorati	
2.6	Interventi manutentivi urgenti	
2.7	Certificazione energetica	
QUESITO 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO		pag. 22
3.1	Dati catastali attuali	
3.2	Variazioni Catastali Storiche	
3.3	Variazioni Catastali Storiche Proprietà'	
3.4	Variazioni dati identificativi bene successivi alla trascrizione	
QUESITO 4 SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO		pag. 23
QUESITO 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA		pag. 24
5.1	Variazioni storiche della proprietà del beni pignorati	
5.2	Primo passaggio di proprietà trascritto antecedente i 20 dal pignoramento	
QUESITO 6 REGOLARITA' EDILIZIA , CATASTALE E URBANISTICA		pag. 25
6.1	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	
6.2	Giudizio di regolarità edilizia	
6.3	Giudizio di regolarità catastale	
6.4	Regolarità Urbanistica	
6.5	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	
6.6	Titoli edilizi	
6.7	Abitabilità/agibilità	
6.8	Abusi	
QUESITO 7 - STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE		pag. 32
7.1	Stato di possesso	
7.2	Occupazione	
QUESITO 8 - VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE		pag. 32
8.1	Ispesioni Ipotecarie	
8.2	Trascrizioni e Iscrizioni	
QUESITO 9 VERIFICA SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE		pag. 35
9.1	Documentazione amministrativa condominiale	
9.2	Contratto di locazione	
QUESITO 10 ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO		pag. 35
QUESITO 11 SPESE DI GESTIONE		pag. 35
QUESITO 12 VALUTAZIONE DEL BENE E STIMA		pag. 36
12.1	Metodo di valutazione — Market Comparison Approach (MCA)	
12.2	Valore di mercato attribuito	
12.3	Analisi del segmento di mercato	
12.4	Descrizione Subject e ricerca dei Comparabili	
12.5	Identificazione immobili osservati (comparabili)	
12.6	Analisi degli indici mercantili	
12.7	Tabella dei dati-caratteristiche quantitative	
12.8	Calcolo della superficie commerciale in funzione degli indici mercantili	
12.9	Analisi dei prezzi marginali	
12.10	Riepilogo Prezzi marginali	
12.11	Tabella di valutazione	
12.12	Verifica attendibilità	
12.13	Sintesi Sistema di Stima per Valutazione Caratteristiche qualitative	
12.14	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi	estimativa
12.15	Prezzo d'asta dell'immobile	
12.16	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	
QUESITO 13 VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA		pag. 47
QUESITO 14 ACQUISIZIONE CERTIFICAZIONI		pag. 47
14.1	Certificazioni di stato civile	
14.2	Ispesioni ufficio Anagrafe	

RELAZIONE DEL CTU

In data 08/10/2020 l'Ill.ma Dott.ssa Sonia Pantano Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta Arch. Elena Mezzalira con studio in Arcugnano. (VI) Via Vescovana n. 36, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 954, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1431, libero professionista.

In data 05/10/2019 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, al interno del quale veniva formulato il quesito, da intendersi richiamato ed al quale si rinvia, di conseguenza la sottoscritta in qualità di consulente incaricato ho provveduto a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati .

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

26/10/2021	Conferimento dell'incarico – Ricevimento PEC con incarico il 28/11/2019
20/11/2021	Giuramento telematico
30/11/2021	Comunicazione agli esecutati di accesso ai beni ed inizio operazioni peritali
10/12/2021	Accesso ai beni, presso gli immobili siti il LOTTO 1 a San Vito di Leguzzano (VI) - via Pasubio n. 13 Vicenza alla presenza del Custode Giudiziario, IVG (INCARICATO DELEGATO) al fine di <ul style="list-style-type: none">▪ verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici;▪ effettuare un rilievo celerimetrico per il calcolo analitico della superficie del lotto;▪ effettuare un rilievo strumentale interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale
02/04/2021	• eseguire un rilievo fotografico
02/04/2021	Invio richiesta di accesso agli atti all' Ufficio Tecnico di SAN VITO di LEGUZZANO per acquisire la documentazione relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione;
05/07/2021	Richiesta certificazioni presso la Camera di Commercio di VICENZA
07/09/2021	Ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie;

Dal giorno 05.12.2022 al giorno 22.12.2022 il valutatore eseguiva accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari provenienti da acquisizioni di immobili comparabili. Inoltre, da indagini in loco presso operatori di mercato sono emerse recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute affidabili e concordanti.

Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;
- reperimento certificati all'ufficio Stato Civile del comune di Arzignano (VI);
- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate;
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- calcolo di valutazione.

La sottoscritta, in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, ha inoltre:

- eseguito gli opportuni accertamenti relativi alla completezza della documentazione riscontrandone la regolarità;
 - analizzata la documentazione reperita e quella già allegata ai fascicoli di causa;
 - eseguito il sopralluogo, dandone notizia alle parti a mezzo di lettera raccomandata e di mail certificata;
- ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico. Pertanto tenuto conto di quanto emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE – LOTTO 3
SAN VITO DI LEGUZZANO (VI) – VIA PASUBIO NR. 13

QUESITO 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI in OGGETTO DI PIGNORAMENTO E
SOMMARIA DESCRIZIONE

1.1 DIRITTO

Piena proprietà per: **CASA UNIFAMILIARE CON 2 GARAGE DOPPI.**

Fabbricato silo in San Vito di Leguzzano (VI) – Via Pasubio nr. 13 , identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati

- N.C.E.U., Fg. 1 mapp. 451, sub 3, cat A/2, Classe 2 , Cons 11.5 vani, p. S1 – T – P2 - RC. 1.128,46 €
- N.C.E.U., Fg. 1 mapp. 451, sub 8 cat C/6, Classe 2 , Cons 32 mq, p. S1 - Rend. 34.71 €
- N.C.E.U., Fg. 1 mapp. 451, sub 9 cat C/6, Classe 2 , Cons 47 mq, p. S1 - Rend. 50.97 €

Beni immobili di proprietà

per la quota di 1/1 a:

-

Trattasi di unità immobiliare unifamiliare semi-indipendente con giardino perimetrale che si sviluppa su tre livelli: interrato con garages , cantina e ripostigli, un piano terra e zona giorno con ingresso, salotto, a tre gradini di dislivello bagno di servizio, cucina con accesso al portico e al giardino; primo piano con tre camerette singole e un bagno con doccia, la camera matrimoniale a livello leggermente inferiore con guardaroba e bagno esclusivo.

I Confini del MAPPALE 451 del foglio 1 sono:

- A nord con il mappale 951,
- A sud con il mappale 972,
- A est con il mappale 917 e 919 ,
- A ovest con i mappali 841 e 450

Confini della RESIDENZA individuato con Fg. 1 mapp. 451, sub 3 - sono:

- A nord con il mappale 842,
- A sud con il mappale Fg. 1 mapp. 451, sub 1 – corte comune
- A est con il mappale 741 ,
- A ovest con i mappali 841

Confini del GARAGE individuato Fg. 1 mapp. 451, sub 8 - sono:

- A nord con il mapp. 451, sub 3
- A sud con il mapp. 451, sub 7
- A est con il mapp. 451, sub 1- spazio di manovra comune
- A ovest con terrapieno

Confini del GARAGE individuato Fg. 1 mapp. 451, sub 9 - sono:

- A nord con terrapieno
- A sud con il mapp. 451, sub 1- spazio di manovra comune
- A est con terrapieno
- A ovest con il mapp. 451, sub 3

1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

- La piena proprietà degli immobili è pervenuta al Signor

con giusto ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/07/2003 Trascrizione in atti dal 05/08/2003 Repertorio n.: 121355

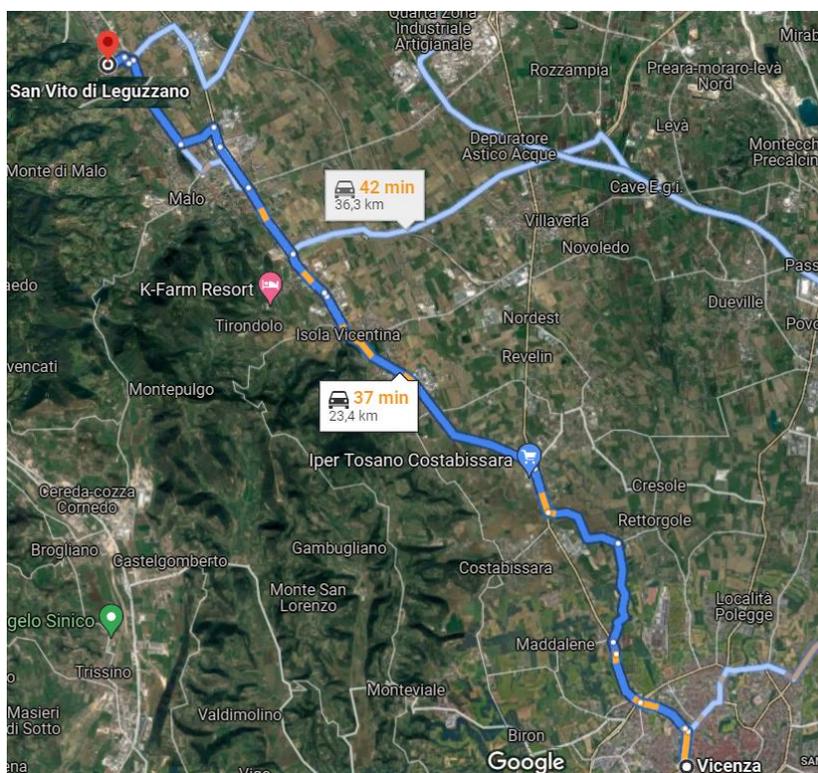
Rogante: CARRARO MASSIMO

Sede: SCHIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6220.2/2003) (**Allegato 23**)

QUESITO 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE -Lotto 3

2.1 UBICAZIONE DEI BENI

San Vito di Leguzzano (San Vito in veneto) è un comune italiano di 3 610 abitanti della provincia di Vicenza in Veneto. San Vito confina con i Comuni di Malo, Marano Vicentino, Monte di Malo, Schio



Storia del Paese

Il toponimo San Vito evidentemente deriva dal nome del santo di devozione benedettina, dato che il paese appartenne per secoli a questi monaci. Durante l'Alto Medioevo i benedettini, provenienti dal monastero dei Santi Felice e Fortunato di Vicenza, colonizzarono la parte montuosa di San Vito. Probabilmente a San Vito, prima del 1000, c'era un priorato benedettino. Nel Trecento, come in molte altre località del territorio, anche a San Vito venne costituita una Compagnia di Battuti.

Verso la metà del secolo, durante la dominazione scaligera, il territorio di San Vito fu sottoposto, sotto l'aspetto amministrativo, al Vicariato civile di Schio e tale rimase sino alla fine del XVIII secolo

Monumenti e luoghi d'interesse

La **CHIESA PARROCCHIALE** del capoluogo è dedicata ai **santi Vito, Modesto e Crescenzia**. Nella cinquecentesca chiesa di San Valentino, in via Gonzi a Leguzzano, si può ammirare un prezioso altare marmoreo, opera di Bartolomeo Mercante, "lapicida" del luogo, del 1579. Entrambe le chiese sono di origine benedettina, come testimoniato dall'intitolazione a santi tipici della devozione di questi monaci.

Come edificio civile **LA VILLA ALMERICO DALLA VECCHIA NOVELLO** si affaccia tra altre case su una delle vie del centro storico. Vi si distingue un nucleo antico gravemente compromesso a sud, con colombara e alcune adiacenze attorno.

Presso la **CORTE PRIORATO-GANDIN** in via Roma ha sede il Museo etnografico sulla lavorazione del legno, dove si possono trovare strumenti comuni della falegnameria e quelli specifici usati dai carrai e dai bottai, preziosa testimonianza dei mestieri antichi, di cui esistono attestazioni a San Vito a partire dal primo Quattrocento.

Infrastrutture e trasporti

La rete infrastrutturale che interessa il territorio è formata dalla:

- S.P. 46 del Pasubio che collega Vicenza, Schio e Valli del Pasubio;
- - Malo;
- S.P. 47 San Vito di Leguzzano - Monte di Malo.

Istruzione

Scuola Primaria - A.

Manzoni S.P. 114 Schio

Via A. Manzoni 13 - Cap: 36030

Sc.sec.1 Grado **S. Vito Di Leguzzano**

Via Manzoni 5 - Cap: 36030

Scuole Private

Sc. Mat.non Stat. Ss. **Angeli Custodi**

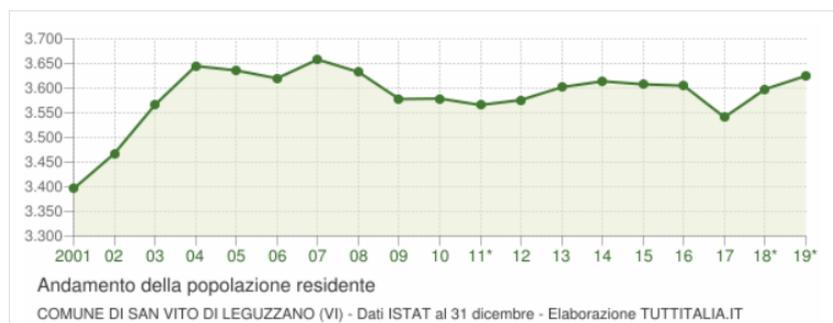
Scuola dell'infanzia - Paritaria

Via Rigobello19 - Cap: 36030

Popolazione

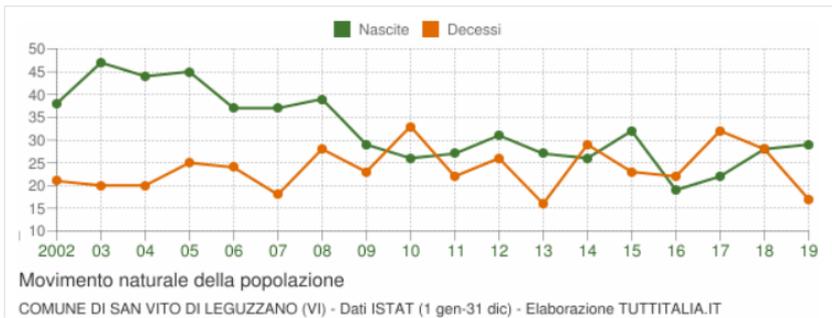
Andamento demografico della popolazione residente nel comune di San Vito di Leguzzano dal 2001 al 2019.

Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



Flusso Migratorio

Il movimento naturale della popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche saldo naturale. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.



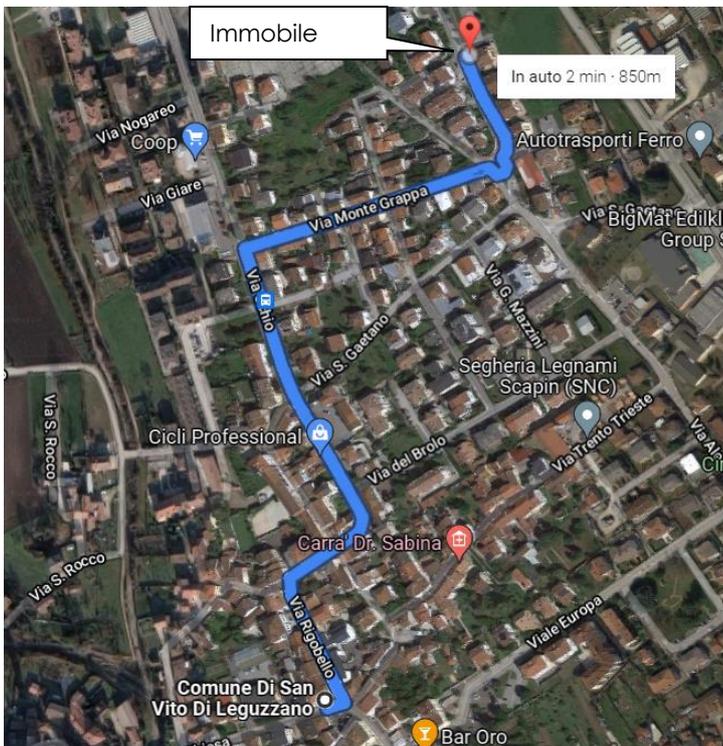
Classificazione Climatica

La classificazione climatica dei comuni italiani è stata introdotta per regolamentare il funzionamento ed il periodo di esercizio degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia. In basso è riportata la zona climatica per il territorio di San Vito di Leguzzano, assegnata con Decreto del Presidente della Repubblica n. 412 del 26 agosto 1993 e successivi aggiornamenti fino al 31 ottobre 2009.

Zona climatica E	Periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile (14 ore giornaliere), salvo ampliamenti disposti dal Sindaco.
Gradi-giorno 2.447	Il grado-giorno (GG) di una località è l'unità di misura che stima il fabbisogno energetico necessario per mantenere un clima confortevole nelle abitazioni. Rappresenta la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, degli incrementi medi giornalieri di temperatura necessari per raggiungere la soglia di 20 °C. Più alto è il valore del GG e maggiore è la necessità di tenere acceso l'impianto termico.

IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile è localizzato in area residenziale di recente costruzione in zona semicentrale e dista ca. 850 m dal Centro del Paese



2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona ove sorge l'immobile è Semicentrale con le nuove edificazioni realizzate all'inizio degli anni 2000; si tratta di casette unifamiliari di piccole dimensioni e al massimo di due piani, non sono presenti grandi condomini.

Relativamente le unità presenti si tratta principalmente di UNITA' DI PROPRIETA' ESCLUSIVA

Nelle immediate vicinanze sono presenti servizi di quartiere come il supermercato COOP, la farmacia, l'ambulatorio medico, Le scuole Elementari, e a poca distanza il Municipio, La chiesa Parrocchiale, e una filiale della Banca Intesa San Paolo.

2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEI BENI PIGNORATI

Il fabbricato in oggetto risale ad una ristrutturazione dell'inizio degli anni 2000, ed autorizzato con DIA del 06/12/2002 e successivo Permesso di Costruire N° 15 del 04/05/2006

Si tratta di piccolo complesso residenziale dove sono state ricavate con l'intervento di ristrutturazione un mini appartamento individuato con il Sub 4 (*non oggetto di pignoramento e di proprietà del figlio del Signor Tomasi*); al primo piano sopra al Sub 4 un'altra unità individuata con il Sub 10 a destinazione direzionale oggetto di pignoramento ed individuata con il Lotto 1

L'unità unifamiliare oggetto del LOTTO 3, presenta delle finiture "moderne", come pavimenti in resina rivestimenti, pareti bagni in resina, struttura sospesa della scala che collega i tre livelli con una struttura metallica sospesa e con gradini in legno, ma purtroppo abbiamo delle condizioni di manutenzione molto scarsa: abbiamo infiltrazioni sugli spigoli della stanza salotto verso nord, aree del soffitto dove si stacca l'intonaco, resina della doccia scrostata e con infiltrazioni e muffa; e ancora pavimenti in resina con crepe e distacchi.

All'esterno il rivestimento in piastrelle dei camminamenti è staccato in molte parti, l'intonaco esterno è scrostato per infiltrazioni. I serramenti sono in legno laccato con vetrocamera con tapparelle in alluminio. I parapetti della loggia sono in muratura, invece il parapetto del terrazzino della camera è in ferro verniciato. La pavimentazione della rampa dello scivolo è in betonelle, e tutte le pareti in cemento armato della rampa sono un pessime condizioni di manutenzione con importanti segni di muffe e vegetazione.



FOTO 1 – Ingresso unità dalla corte comune



FOTO 2 – Prospetto Sud-Est della proprietà dal giardino



FOTO 3 – Prospetto Est dell'unità



FOTO 4 – Prospetto Ovest dell'unità



FOTO 5 – Ingresso da Prospetto Ovest dell'unità



La pavimentazione esterna delle parti comuni è in betonelle

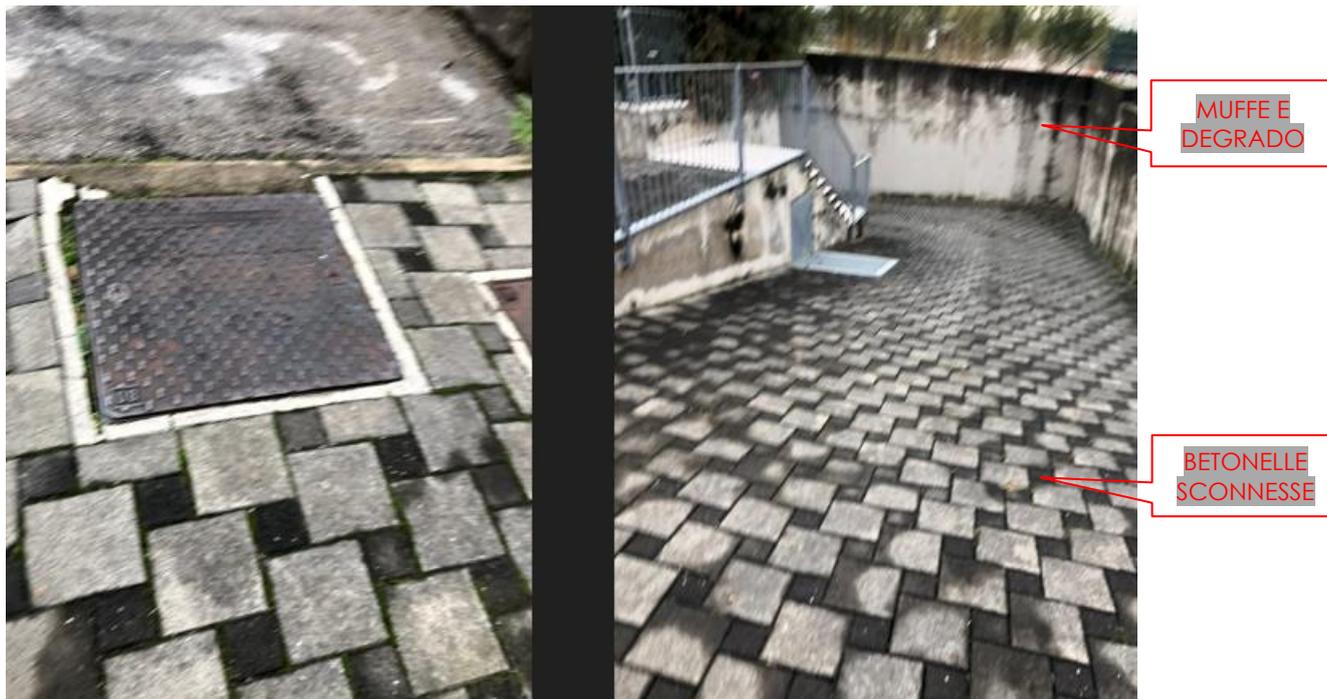


FOTO 6 – Pavimentazione parti comuni in asfalto e betonelle



FOTO 7 – Rampa Esterna all'Interrato



FOTO 8 – Garage Sub 9 – EVIDENTI INFILTRAZIONI

Il Portoncino d'ingresso dell'abitazione è blindato con rivestimento di legno sia all'esterno che all'interno. Si accede alla proprietà dal lato ovest da un cancelletto pedonale e camminando lungo il marciapiedi con rivestimento in piastrelle in gress porcellanato sul lato sud-ovest all'ingresso della proprietà. I serramenti sono in legno e le tapparelle sono in PVC. Il rivestimento esterno delle pareti è in intonaco.



FOTO DELL'INTERNO





FOTO 12 – PRANZO

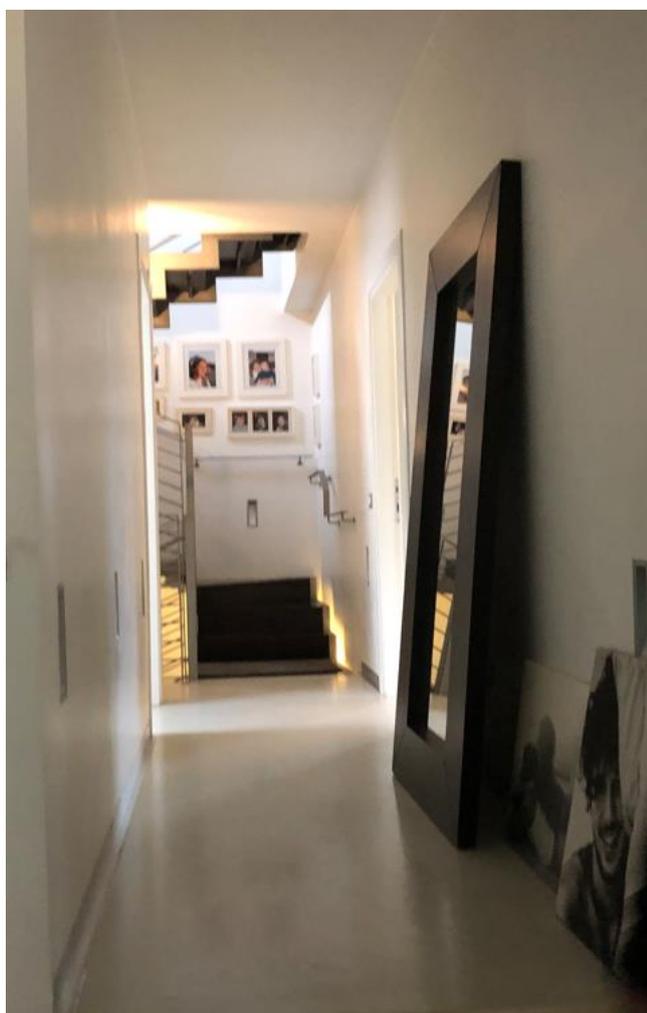


FOTO 13 – CORRIDOIO DI DISTRIBUAZIONE



FOTO 14 – CUCINA



FOTO 15 – CUCINA



FOTO 16 – BAGNO



FOTO 17 – SCALE



FOTO 18 – TAVERNA



FOTO 19 - CORRIDOIO



FOTO 20 - CAMERETTA



FOTO 21 - CAMERETTA

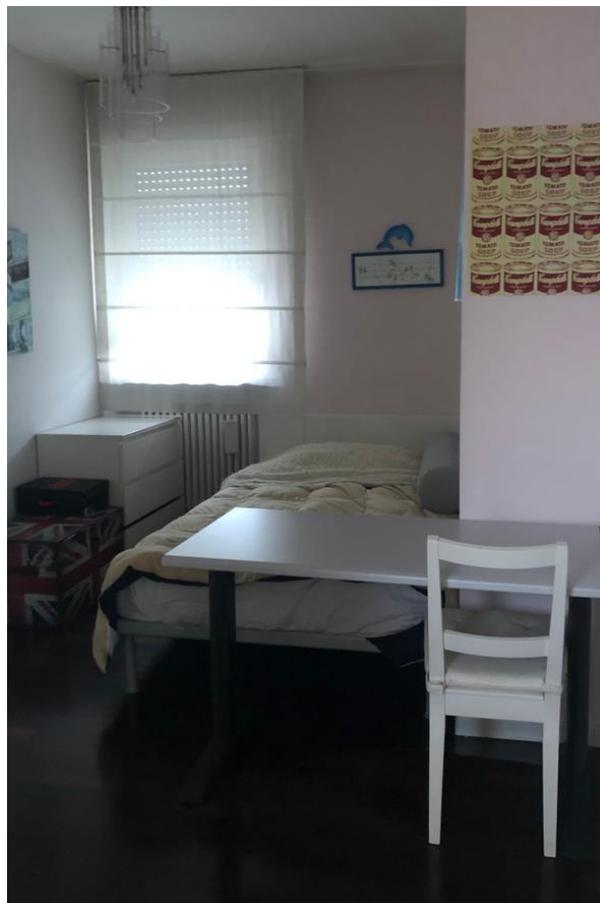


FOTO 22 - CAMERETTA



FOTO 23 – BAGNO RAGAZZI



FOTO 24 – CAMERA MATRIMONIALE



FOTO 23 – BAGNO



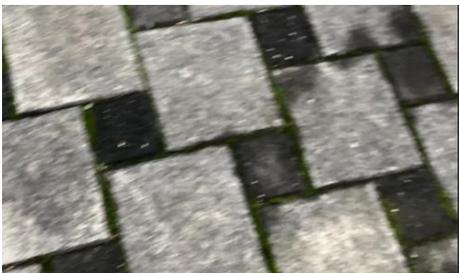
FOTO 24 – BAGNO MATRIMONIALE

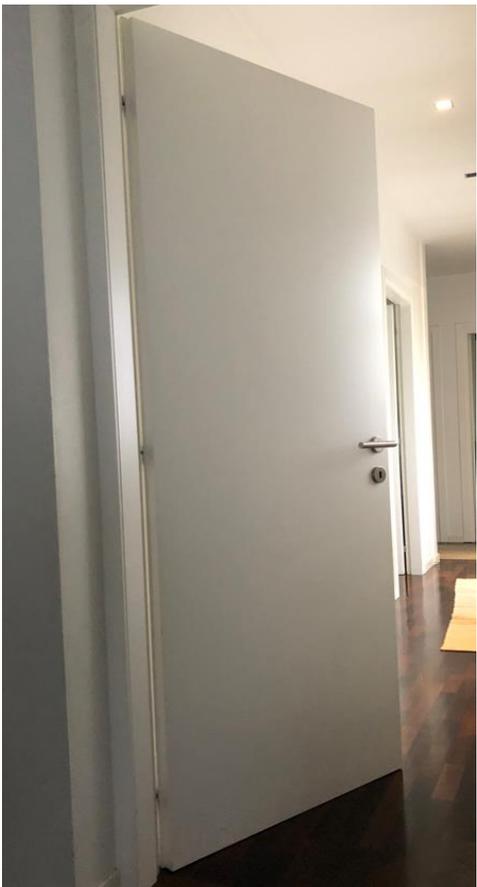
2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE

UNITA ABITATIVA — CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA SOGGETTO		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di Costruzione	in fabbricato residenziale a 2 piani fuori terra più 1 piano interrato	sufficienti
Fondazioni	Presumibilmente in calcestruzzo armato	non visibili
Strutture e solai	Struttura di elevazione in CA con muratura perimetrale in laterizio di tamponatura	sufficienti
Copertura	A padiglione con tegole in terracotta	sufficienti
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati - alcune pareti rivestite in laterizio	sufficienti
Facciate	Intonaco civile	sufficienti
Scale	Scale esterna in marmo, con parapetto in metallo	sufficienti
Smaltimento Reflui	A conduttura cittadina comunale	sufficienti
Ascensore	NON Presente	/
Sistemazione esterna comune	Trattasi di appartamento a destinazione direzionale con pavimentazione in betonelle in cemento e cancello elettrico in metallo	sufficienti

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ALLOGGIO P.T. - CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)				
LOCALE / VANO	SUPERFICIE LORDA mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq= SEL	ESPOSIZIONE
UNITA ABITATIVA	221.20	1.00	221.20	E - S - O
TERRAZZO	2.60	1/3	0.87	O
LOGGIA/PORTICO	36.95	1/2	18.48	O
PIANO INTERRETO	66.25	2/3	49.69	S - O
P.AUTO ESTERNO	18.00	1/6	3.60	
AUTORIMESSA	88.60	2/3	58.48	/
GIARDINO	360.00	1/10	36.00	E - S - O
TOTALE			320.14	

UNITA' ABITATIVA - CARATTERISTICHE TECNICHE DEL CESPITE				
COMPONENTI	TIPOLOGIA	MATERIALI	CONDIZIONI	FOTO
PARETI ESTERNE	INTOCACO CIVILE	PITTURA	INSUFFICIENTI	

PAVIMENTI RESIDENZA		RESINA	SUFFICIENTI	
PAVIMENTAZIONE MARCIAPIEDI		CERAMICA	SUFFICIENTI (necessitano pulizia e trattamento fungino)	
PAVIMENTAZIONE PERIMETRALE ESTERNA		BETONELLE in CEMENTO	INSUFFICIENTI	
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI BAGNO P1-FIGLI		RESINA FINO SOFFITTO	SUFFICIENTI	
PAVIMENTO ZONA NOTTE		LEGNO	BUONE	

PORTE INTERNE		LEGNO LACCATE BIACHE	BUONE	
SERRAMENTI ESTERNI	A 1 BATENTE CON ANTA E RIBALTA	LEGNO LACCATE E TAPPARELLE IN PVC	BUONE	

<p>PARETI INTERNE POSTE A NORD</p>		<p>INTONACO</p>	<p>PESSIME</p>	
<p>PAVIMENTI E RIVESTIMENTI BAGNO P1- PADRONALE</p>		<p>PIASTRELLE in CMOSAICO 2 x 2 H RIVESTIMENTO 1.00 m</p>	<p>BUONE</p>	
<p>INTERRUTTORI LUCE</p>		<p>IMPIANTO ELETTRICO DELL' EPOCA DI COSTRUZIONE</p>	<p>BUONE</p>	
<p>BASCULANTE GARAGE</p>		<p>METALLICO A Bilico</p>	<p>SUFFICIENTI</p>	

UNITA' ABITATIVA - CARATTERISTICHE TECNICHE DEL CESPITE			
COMPONENTI	TIPOLOGIA	MATERIALI	CONDIZIONI
IMPIANTO IDRICO	Sottotraccia	Tubazioni in ferro	Buone (supposte)
IMPIANTO ELETTRICO	Sottotraccia	Canaline in Plastica	Buone (supposte)
IMPIANTO RISCALDAMENTO CON IMPIANTO FOTOVOLTAIO E POMPA DI CALORE	Sottotraccia	Tubazioni in rame	Buone (supposte)
IMPIANTO FOGNARIO	Fognatura Comunale	Tubazioni in PVC	Buone (supposte)
BAGNO	1 Bagno /lavanderia al pt 1 Bagno al p1 1 Bagno camera matrimoniale in mosaico	AL PT: Sanitari Ceramici Bianchi: lavabo, bidet, water, doccia AL P1: Sanitari Ceramici Bianchi: lavabo, bidet, water, vasca da bagno	Buone (supposte)
SCHIENA PIANO COTTURA	Rivestimento ceramico	Ceramica	Buone (supposte)

2.5 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEI BENI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in uno stato di manutenzione appena sufficiente.

Relativamente all'interno si ritiene che il grado della finiture presenti, siano, considerando lo stato di vetusta (immobile è stato costruito nel 2002/2006) , di livello sufficiente.

2.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

L'unità immobiliare non necessita solo di interventi di manutenzione ordinaria (pulizia, ritinteggiature, ecc.), ma anche di interventi manutentivi urgenti, Dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, in riferimento agli impianti tecnologici esistenti, si precisa quanto segue: Si rileva la presenza d'infiltrazioni d'acqua nella parete perimetrale in corrispondenza del cancelletto d'ingresso, anche i soffitti e pareti del paino interrato



PARTICOLARE DEGRADO RESINA INTERNO DELLA DOCCIA
BAGNO RAGAZZI



Piano interrato / pareti e soffitto garage



IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

CALDAIA per la produzione di produzione di acqua calda sanitaria, con impianto a radiatori in alluminio.

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria, come già sopra descritto, si effettua attraverso l'utilizzo di caldaia e boiler di accumulo.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico esistente non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinari, successivamente all'anno 2003/2006 anno di costruzione; Non si è in possesso della dichiarazione di Conformità degli impianti.

2.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il proprietario non ci ha fornito la CERTIFICAZIONE ENERGETICA in corso di Validità, per cui è stata redatta la nuova certificazione energetica (*Allegato 26*)

 REGIONE DEL VENETO	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI CODICE IDENTIFICATIVO: 752/2023 VALIDO FINO AL: 08/01/2033	
DATI GENERALI		
<p>Destinazione d'uso</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Residenziale</p> <p><input type="checkbox"/> Non residenziale</p> <p>Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)</p>	<p>Oggetto dell'attestato</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio</p> <p><input type="checkbox"/> Unità immobiliare</p> <p><input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari</p> <p>Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:</p>	<p><input type="checkbox"/> Nuova costruzione</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà</p> <p><input type="checkbox"/> Locazione</p> <p><input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante</p> <p><input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica</p> <p><input type="checkbox"/> Altro:</p>

Dati identificativi

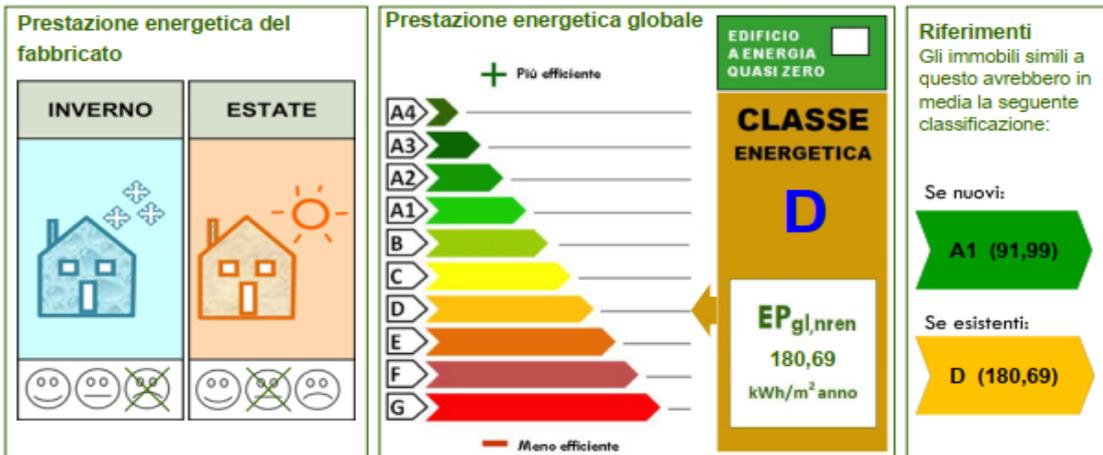
	Regione:	Veneto	Zona climatica:	E
	Comune:	San Vito Di Leguzzano	Anno di costruzione:	2006
	Indirizzo:	Via Pasubio 23/C	Superficie utile riscaldata (m ²):	185,54
	Piano:	S1-T-1	Superficie utile raffrescata (m ²):	0,00
	Interno:		Volume lordo riscaldato (m ³):	869,47
	Coordinate GIS:	45,6867 - 11,3773	Volume lordo raffrescato (m ³):	0,00

Comune catastale	San Vito Di Leguzzano(1401)	Sezione		Foglio	1	Particella	451
Subalterni	da 3 a 3	da a		da a		da a	
Altri subalterni							

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/>  Illuminazione
<input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/>  Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO
 La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



Chiave: debb40deb4

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Comparin Silvia, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 1

QUESITO 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

3.1 DATI CATASTALI

Piena proprietà per: **CASA UNIFAMILIARE CON 2 GARAGE DOPPI.**

Fabbricato silo in San Vito di Leguzzano (VI) – Via Pasubio nr. 13 , identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati

- N.C.E.U., Fg. 1 mapp. 451, sub 3, cat A/2, Classe 2 , Cons 11.5 vani, p. S1 – T – P2 - RC. 1.128,46 €
- N.C.E.U., Fg. 1 mapp. 451, sub 8 cat C/6, Classe 2 , Cons 32 mq, p. S1 - Rend. 34.71 €
- N.C.E.U., Fg. 1 mapp. 451, sub 9 cat C/6, Classe 2 , Cons 47 mq, p. S1 - Rend. 50.97 €

Beni immobili di proprietà

per la quota di 1/1 a:

-

3.2 VARIAZIONI CATASTALI STORICHE IMMOBILI (Allegato 4)

FABBRICATO SITO IN COMUNE DI SAN VITO DI LEGUZZANO (Vi) VIA PASUBIO, 13 (36030)-
FOGLIO 1, MAPPALE 451, SUB 3, CATEG A/2, CLASSE 2, CONSIST 11,5 vani , SUP. CATAST. 299 mq

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 protocollo n. VI0056619 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9825.1/2005)
- VARIAZIONE del 13/06/2003 protocollo n. 190422 in atti dal 13/06/2003 AMPLIAMENTO- RISTRUTTURAZIONE (n. 8590.1/2003)

FOGLIO 1, MAPPALE 451, SUB 8, CATEG C/6, CLASSE 3, CONSIST 32 mq , SUP. CATAST. 36 mq

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 protocollo n. VI0056619 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9825.1/2005)
- VARIAZIONE del 13/06/2003 protocollo n. 190422 in atti dal 13/06/2003 AMPLIAMENTO- RISTRUTTURAZIONE (n. 8590.1/2003)

FOGLIO 1, MAPPALE 451, SUB 9, CATEG C/6, CLASSE 3, CONSIST 47 mq , SUP. CATAST. 51 mq

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 protocollo n. VI0056619 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9825.1/2005)
- VARIAZIONE del 13/06/2003 protocollo n. 190422 in atti dal 13/06/2003 AMPLIAMENTO- RISTRUTTURAZIONE (n. 8590.1/2003)

3.3 VARIAZIONI STORICHE PROPRIETÀ'

Per tutti e tre i Sub 3,8,9 del mappale 451 la proprietà è a capo di

-

Precedentemente di :

- **COSTRUZIONI**

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 13/06/2003 protocollo n. 190422 in atti dal 13/06/2003 Registrazione: AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 8590.1/2003)

3.4 VARIAZIONI DATI IDENTIFICATIVI BENE SUCCESSIVI ALLA TRASCRIZIONE

Non ci sono state variazioni successive alla data della trascrizione del pignoramento

QUESITO 4 SCHEMA SISTETICO E DESCRITTIVO DEL LOTTO (riportato in frontespizio)

Riportato in ANTEPRIMA COPERTINA pag. 2

QUESITO 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROENIENZA DEI BENI PIGNORATI

5.1 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETÀ'

Gli immobili identificati come

- FG. 1 MAPP. 451, SUB 3, CAT A/2** Classe 2 , Cons 11.5 vani, p. S1 – T – P2 - RC. 1.128,46 €
- FG. 1 mapp. 451, sub 8 cat C/6,** cat C/6, Classe 2 , Cons 32 mq, p. S1 - Rend. 34.71 €
- FG. 1 mapp. 451, sub 9 cat C/6,** , Classe 2 , Cons 47 mq, p. S1 - Rend. 50.97 €

Gli immobili sono pervenuti a seguito di

Con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Massimo Carraro di Schio dell'08/07/2003, repertorio 121355, trascritta il 30/07/2003 al n. 8646 R.G e 6220 R.P. tra le seguenti parti

- -

- -

N.C.E.U. foglio 1, particella 451 sub. 3; particella 451 sub. 9 e particella 451 sub. 8, unitamente alla particella 451 sub. 1 e particella 451 sub. 2 (enti comuni).

È presente nel quadro D della trascrizione della compravendita la presente scrittura in merito alle SERVITU': Tutte le porzioni di immobile esistenti sul m.n. 451 godono e sono gravate di tutte le servitu' reali attive e passive attualmente esistenti e necessarie per dotare la costruzione, di cui le porzioni compravendite fanno parte, di tutti i necessari servizi, e cio' con relativi utili ed oneri. Le parti acquirenti dichiarano di essere a conoscenza e di accettare tutte le servitu', vincoli ed obblighi che vengono a crearsi in conseguenza della vendita frazionata di immobili in un fabbricato condominiale. Per la regolamentazione dei rapporti di condominio le parti si rimettono alle disposizioni del codice civile in materia ed agli usi locali. Le parti sono a conoscenza della servitu' di data 16 gennaio 1990, rep.n. 28333 del Notaio Cirillo di Malo, trascritta all' Agenzia del Territorio di Schio in data 12 febbraio 1990 ai numeri 1078 R.G. e 921 R.P.

Si precisa che in forza della medesima scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Carraro Massimo di Schio dell'05/07/2003, repertorio 121355, trascritta il 30/07/2003 al n. 8647 R.G. e 6221 R.P. la Società venditrice, quale proprietaria esclusiva della particella 451 sub.1, concedeva al Signor, quale proprietario della particella 451 sub. 3, il diritto d'uso di un posto auto scoperto da esercitarsi sul fondo servente, in modo da non impedire da parte di altri aventi diritto, l'utilizzo della medesima. area, in catasto descritta come bene non censibile mappale numero 451 sub. 1 (accesso pedonale e carrai, rampa, spazio di manovra) comune ai subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9.

Precedentemente:

Alla soc.:

- -

Immobili di cui in oggetto già censiti al N.C.E.U. al foglio 1, particella 451 e particella 452, unitamente al terreno già censito al N.C.T. foglio 1, particella 843 di mq. 534, erano pervenuti dai sggr.ri:

-

con Atto a rogito del Notaio Gianfranco Di Marco di Valdagno (Vi) dell'08/06/2002, repertorio 15027, trascritto il 02/07/2002 al n. 6921 R.G. e 5028 R.P., successivamente rettificato in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dallo stesso Notaio Gianfranco Di Marco di Valdagno del 7 marzo 2005, rep. n. 31452, trascritta il 24/03/2005 ai n. 3709 gen.le e 2524 part., sopra meglio citati.

Ai signori:

-

il diritto di piena proprietà, nella misura di 1/2 dell'intero ciascuno, relativo agli Immobili di cui in oggetto già censiti al

N.C.E.U. al foglio 1, particella 451 e particella 452, unitamente al terreno già censito al N.C.T. foglio 1, particella 254 di mq. 1.520,

5.2 PRIMO PASSAGGIO DI PROPRIETA' TRASCRITTO ANTE VENTENNIO

-
- Dalle ricerche effettuate presso i Registri Cartacei fino all'anno 1957 non è stata rinvenuta la provenienza in capo al signor:

del diritto di piena ed esclusiva proprietà, relativo agli immobili di cui in oggetto già censiti al N.C.E.U. al foglio 1, particella 451 e particella 452 ed al terreno già censito al N.C.T. foglio 1, particella 254 di mq. 1.520.

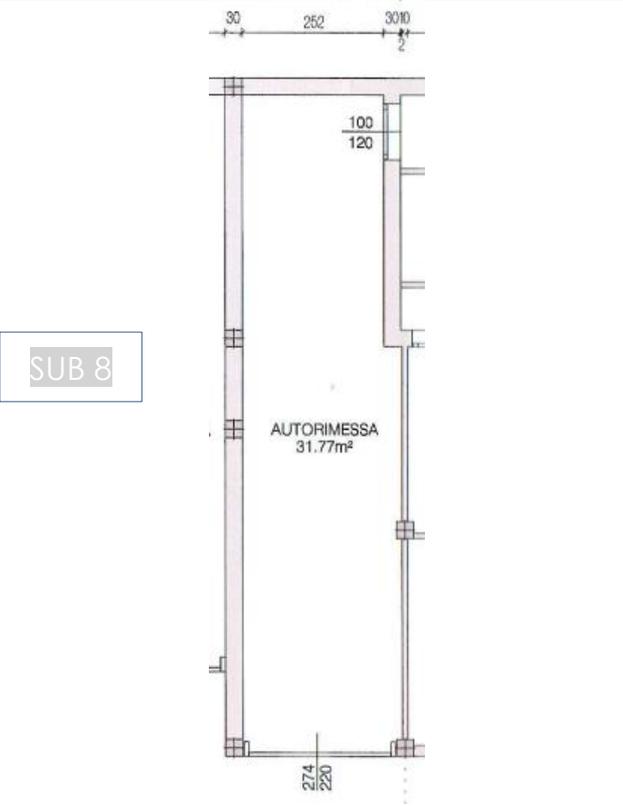
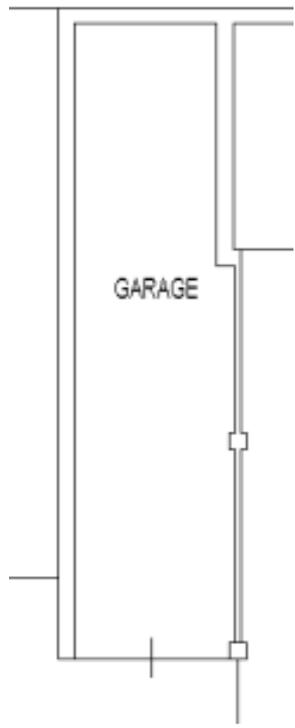
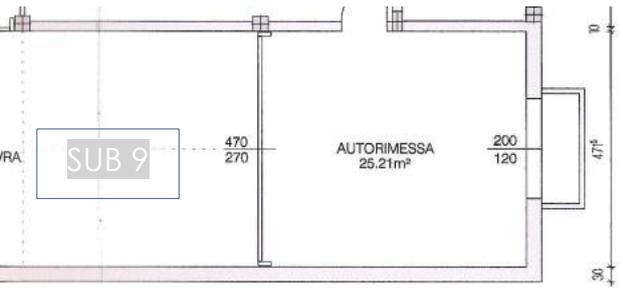
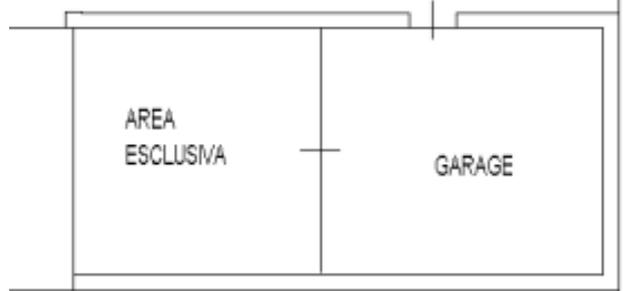
QUESITO 6 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

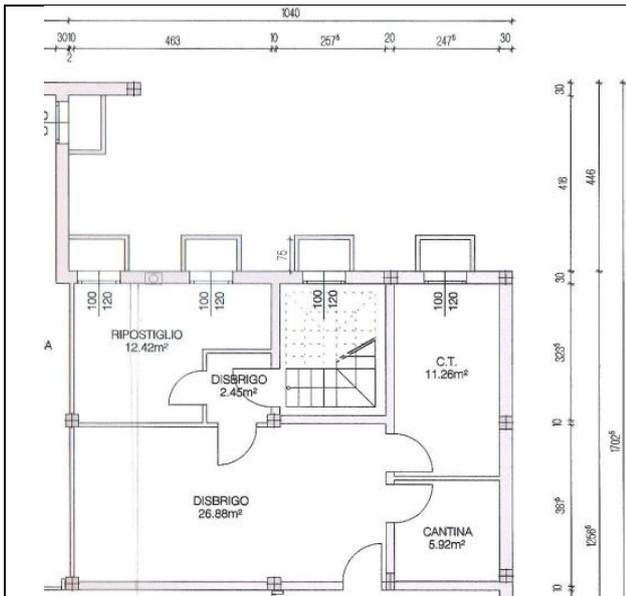
6.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Le visure catastali, l'atto di compravendita, l'atto di mutuo, l'istanza di vendita, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento e la relazione notarile riportano i dati catastali corretti.

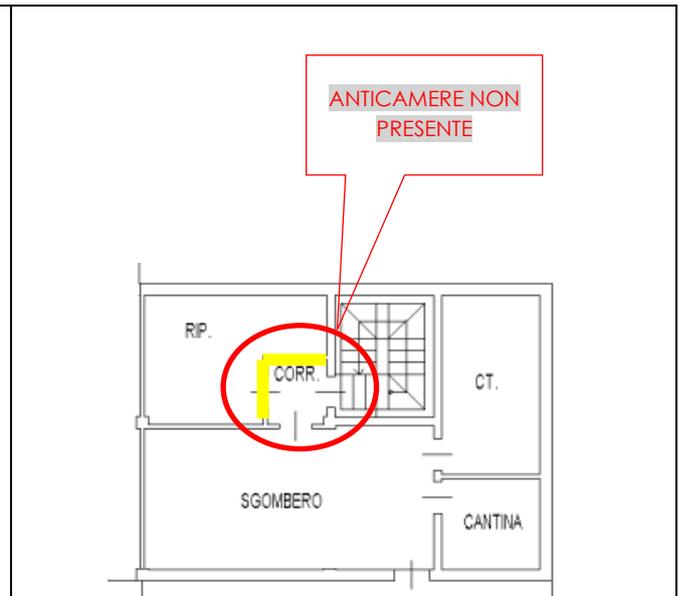
6.2 GIUDIZIO DI REGOLARITA' EDILIZIA – LIEVE CRITICITA'

L'immobile oggetto di pignoramento risulta conforme all'ultima pratica edilizia presentata e piu' precisamente con DIA depositata il 06/12/2002 (VARIANTE ALLA ce 28 del 17/06/2002) Prot. 10202 del 06/12/2002 e successivo Permesso di Costruire N° 15/2006 Prot, nr. PE 111-2006 del 04/05/2006 di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

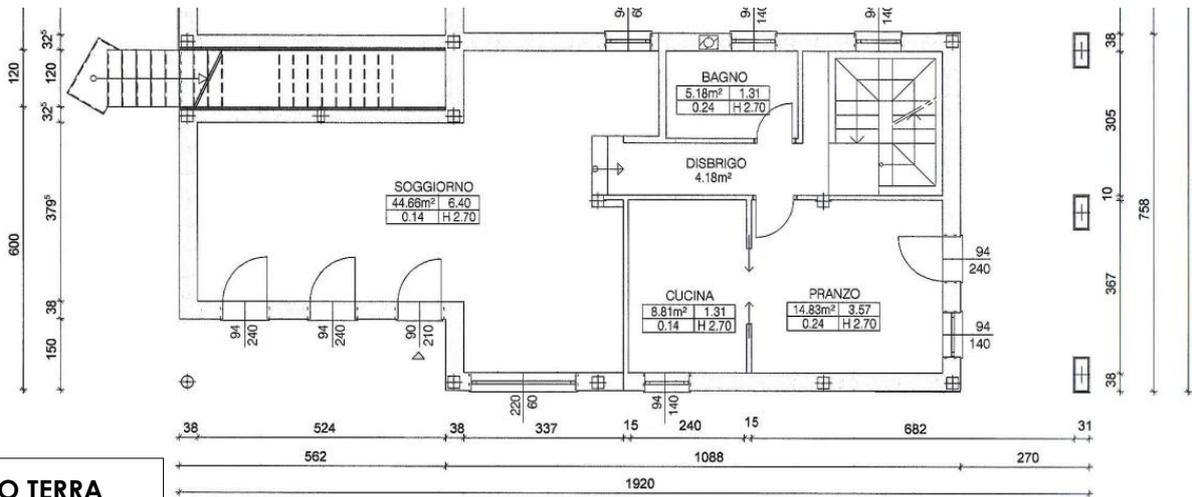
 <p>SUB 8</p> <p>AUTORIMESSA 31.77m²</p> <p>Dimensions: 30, 252, 3010, 100, 120, 274, 220</p> <p>PROGETTO DEPOSITATO/AUTORIZZATO – P.S1</p>	 <p>GARAGE</p> <p>PIANTA GARAGE DA ACCATASTAMENTO – P.S1</p>
 <p>SUB 9</p> <p>AUTORIMESSA 25.21m²</p> <p>Dimensions: 470, 270, 200, 120, 10, 478, 30</p> <p>PROGETTO DEPOSITATO/AUTORIZZATO – P.S1</p>	 <p>AREA ESCLUSIVA</p> <p>GARAGE</p> <p>PIANTA GARAGE DA ACCATASTAMENTO – P.S1</p>



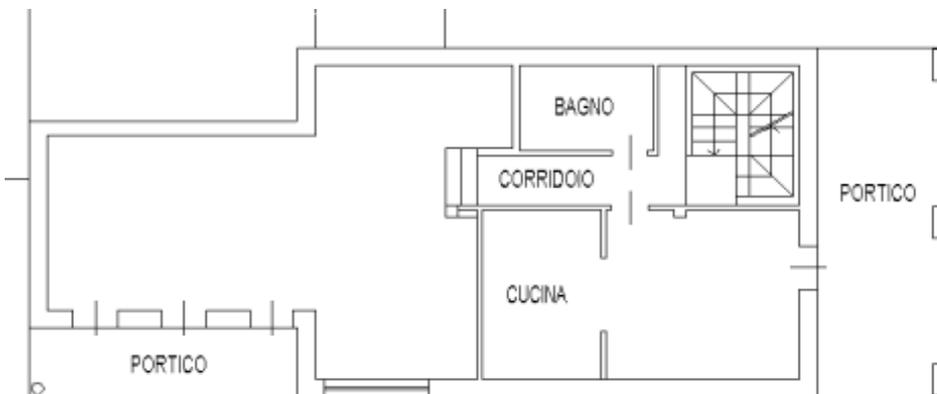
PIANO INTERRATO PROGETTO – SUB 3



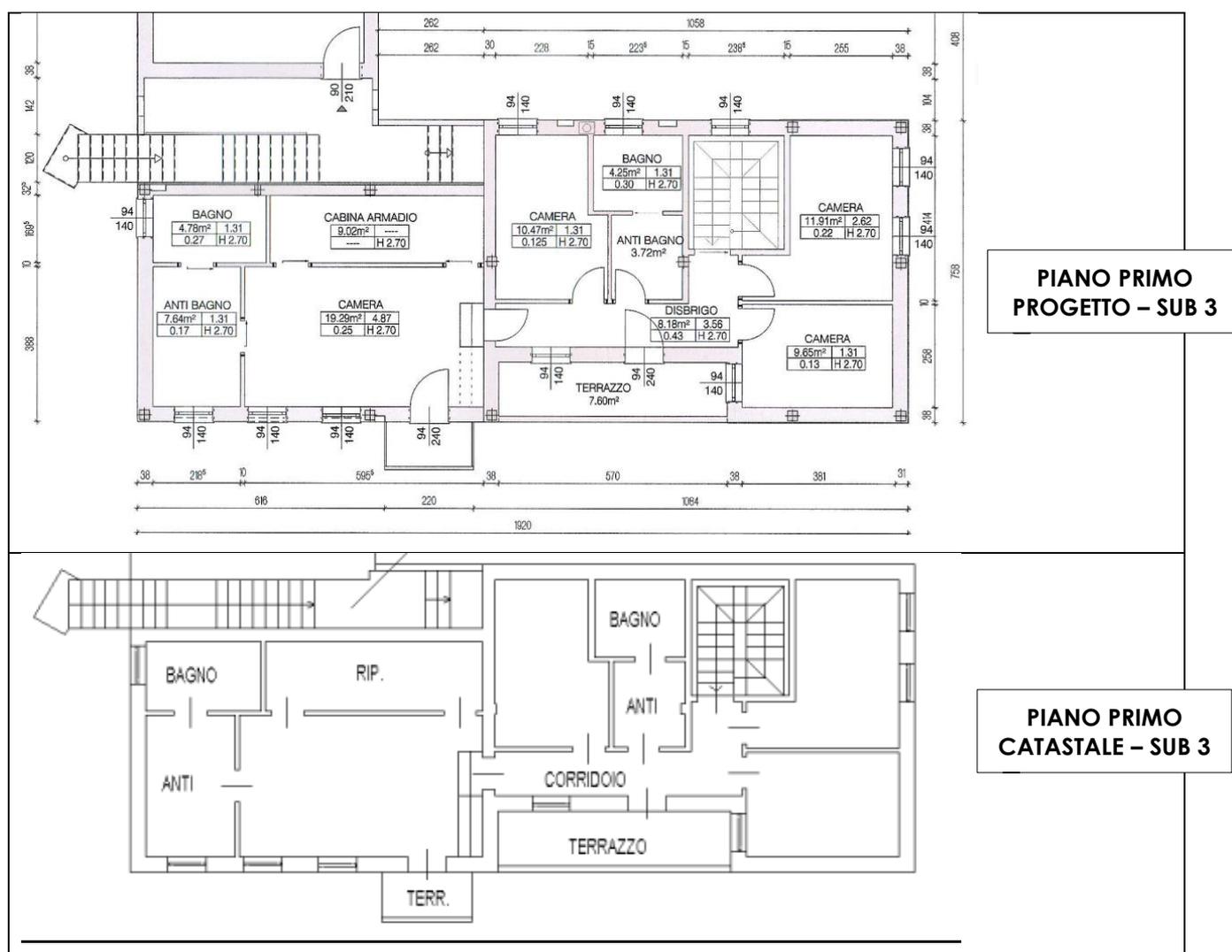
PIANTA P.INT. del SUB 3 da ACCATASTAMENTO



**PIANO TERRA
PROGETTO – SUB 3**



**PIANO TERRA
ACCATASTAMENTO
SUB 3**



6.3 GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE - LIEVE CRITICITA'

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale dell'abitazione e dei garages appaiono coerenti con lo stato dei luoghi. L'immobile risulta conforme (eccetto tramezza al piano interrato che separa il ripostiglio dal disbrigo)

6.4 REGOLARITA' URBANISTICA - NESSUNA CRITICITA' (Allegato 7)

NORMATIVA DI RIFERIMENTO:

PAT - PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

-Il Comune di San Vito di Leguzzano ha redatto in copianificazione con la Regione Veneto e la Provincia di Vicenza il Piano di Assetto del Territorio ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.

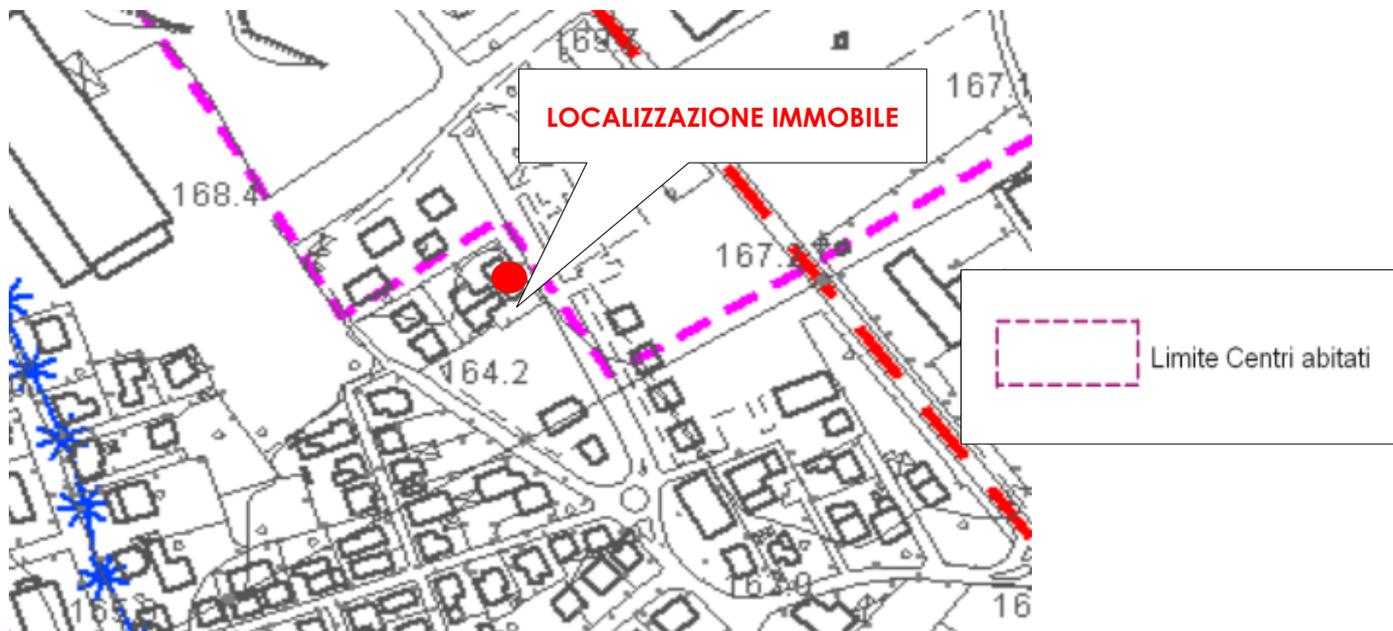
-Il PAT, unitamente alla proposta di rapporto ambientale di cui alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), è stato adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 30 novembre 2011 e si è proceduto alla pubblicazione e al deposito secondo gli adempimenti previsti dalla legge regionale.

-Acquisito il parere n. 65 del 12 luglio 2012 della Commissione Regionale VAS si è proceduto con l'iter approvativo con referente diretto nella Provincia di Vicenza a seguito del passaggio di competenze urbanistiche.

-In data 5 dicembre 2012 si è tenuta la Conferenza dei Servizi tra Provincia e Comune per le decisioni sulle osservazioni pervenute e per la definitiva approvazione del PAT.

Con deliberazione del Commissario Straordinario n. 330 dell' 11 dicembre 2012 è stata ratificata l'approvazione del Piano a seguito degli esiti della Conferenza dei Servizi.

-Il provvedimento di ratifica è stato pubblicato sul BUR n. 17 del 15 febbraio 2013 e il Piano è divenuto efficace il 4 marzo 2013. Il PAT ha validità a tempo indeterminato



Estratto da Tav b01 – PAT – Carta die Vincoli e della Pianificazione Territoriale

COMUNE DI SAN VITO DI LEGUZZANO
 Provincia di Vicenza



P.A.T.

NORME TECNICHE

TITOLO SESTO - DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO)

Art. 66 - AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI 1. Generalità Le disposizioni contenute nel presente Titolo Sesto, si riferiscono alle discipline dei singoli ATO e sono redatte sotto forma di SCHEDE NORMATIVE. Esse si articolano in: a) Disposizioni generali; b) Norme specifiche, formulate per ciascun ATO. Ogni Scheda Normativa contiene: - identificazione e descrizione; - obiettivi; - direttive; - prescrizioni e salvaguardie; - dimensionamento. Il PAT suddivide il territorio comunale in ATO a norma dell'art. 13 L.R. 11/2004, nel rispetto degli Atti di Indirizzo emanati ai sensi dell'art. 50 L.R. 11/2004 e secondo la seguente articolazione: ATO A.1 AMBITO con prevalenza dei caratteri PAESAGGISTICO AMBIENTALI ATO A.1.1 AMBITO con prevalenza dei caratteri AMBIENTALI ATO A.2 AMBITO con prevalenza dei caratteri AGRICOLI E PRODUTTIVI ATO R.1 AMBITO con prevalenza del SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE ATO R.2 AMBITO con prevalenza del SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO

ATO TOT		SAN VITO DI LEGUZZANO Sintesi intero territorio comunale				
		PRG vigente			PAT	
		Carico insediativo max	Carico insediativo residuo	Carico insediativo aggiuntivo	Standard urbanistici (mq) Primari/Secondari	
Residenziale	mc	1.264.804	142.152	110.000	16.500	
Commerciale/Direzionale	mq	=	=	30.000	30.000	
Produttivo	mq	403.650	31.500	40.000	4.000	
Turistico	mc	=	=	10.000	1.500	
Standard (abitante teorico)					mc = 200	
Totale		Aree per servizi			Abitanti teorici	
		mq	52.000 + 10.000*		n.	550
Nota						
*: attrezzature per la collettività (area per manifestazioni all'aperto) senza capacità edificatoria.						

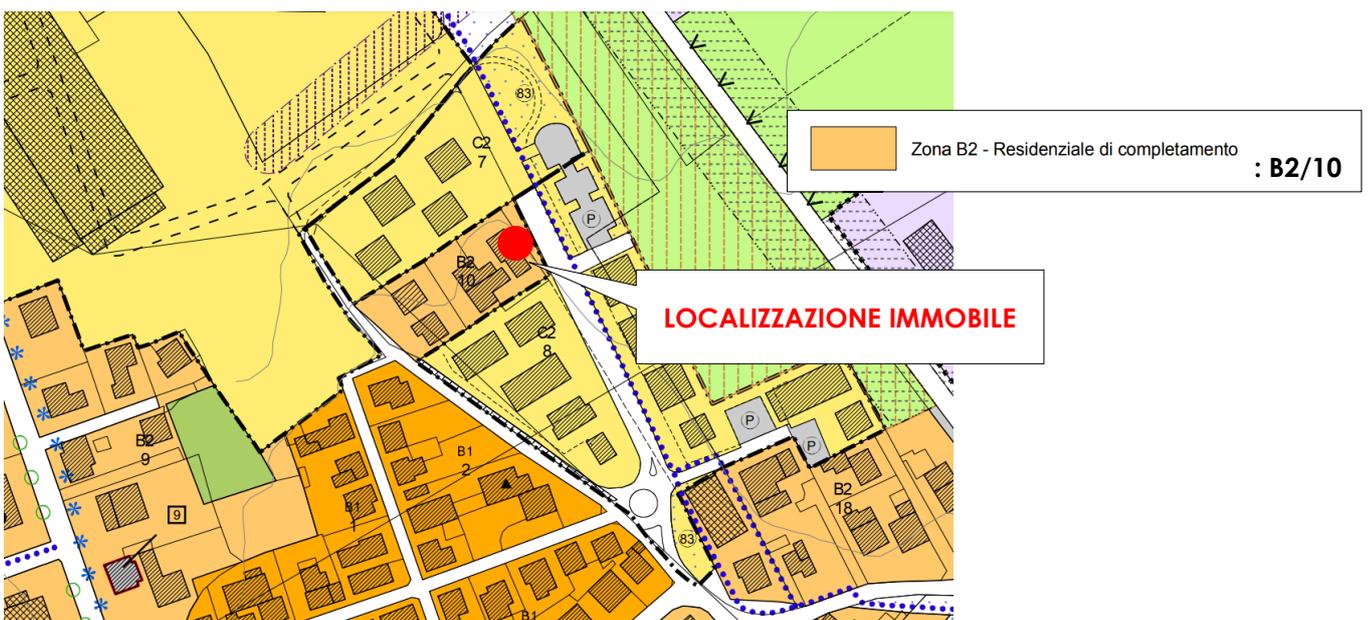


Estratto da Tav b04 – PAT – Carta delle Trasformabilità

ATO R.1		Ambito Insediativo Integrato di San Vito di Leguzzano			Superficie Territoriale mq 968.616	
		PRG vigente		PAT		
		Carico insediativo max	Carico insediativo residuo	Carico insediativo aggiuntivo	Standard urbanistici (mq) Primari/Secondari	
Residenziale	mc	1.009.335	140.552	50.000	7.500	
Commerciale/Direzionale	mq	=	=	10.000	10.000	
Produttivo	mq	=	=	=	=	
Turistico	mc	=	=	3.000	450	
Standard (abitante teorico)					mc = 200	
Totale		Aree per servizi			Abitanti teorici	
		mq		17.950	n.	250

(Ulteriori integrazioni sulla Normativa di Riferimento in ALLEGATO 7)

NORMATIVA DI RIFERIMENTO: PI:



ESTRATTO DAL PIANO DEGLI INTERVENTI - Zone significative – CENTRO 1: 2000

Art. 22 ZONA B2: EDILIZIA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

É costituita da aree totalmente o parzialmente edificate, con prevalenza di edifici isolati con due piani fuori terra.
 2. In questa zona il P.I. si attua mediante interventi edilizi diretti nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - distanze dai confini 5 mt; - distacco tra fabbricati 10 mt; - qualora sia prevista la demolizione di un fabbricato il cui volume eccede l'indice di edificabilità della zona, ne é consentita la ricostruzione solo nei limiti di edificabilità della zona stessa;

Indici per le zone B2:

Zona	Indice Fondiario	h massima fabbricato mt	Rapporto max di copertura
B2/10	1,25	7,50	30%

INDICE PER LA ZOBA B2/10

6.5 SOVRAPPOSIZIONE TRA MAPPA CATASTALE ED ORTOFOTO (Allegato 6)



6.6 PRATICHE EDILIZIE (Allegato 8)

- **D.I.A. del 06/12/2002** in Variante alla C.E. 28 del 17/06/2002 – COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE PREVIA DEMOLIZIONE EDIFICIO ESISTENTE
- **PERMESSO di COSTRUIRE 15/2006 Prof. Nr. 111-2006** – CAMBIO DI DESTINAZIONE da RESIDENZIALE a DIREZIONALE SENZA OPERE -rilasciato alla Soc.

6.6 AGIBILITA'

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ è stata rilasciata in data 18/09/2003 **PE 6878-2003 Nr. 22/2003 di registro** alla Società COSTRUZIONI CASANOVA Srl C.F. 0299220245 – con sede in Via Marche 3 – 36015 SCHIO (VI)

INIZIO LAVORI il 03/07/2002
 FINE LAVORI il 27/08/2003
 N° unità REALIZZATE 3

COMUNE DI SAN VITO DI LEGUZZANO

Provincia di Vicenza - Ufficio Tecnico

36030 Piazza G. Marconi, 7 - p.l. 00283120244 - tel. 0445 / 67.30.72 - fax. 0445 / 51.80.63

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

(Art. 24 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380)

Prot. nr. PE - 6878 - 2003

Nr. 22/2003 di registro

Data, 18-09-2003

INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO

INDIVIDUAZIONE CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO	PIANO	INDIVIDUAZIONE ANAGRAFICA
Fg. 1° m.n. 451 sub. 3	Residenziale - Alloggio	INT. - T. - 1°	VIA PASUBIO N. 23/C
Fg. 1° m.n. 451 sub. 4	Residenziale - Alloggio	T.	VIA PASUBIO N. 23/A
Fg. 1° m.n. 451 sub. 5	Residenziale - Alloggio	1°	VIA PASUBIO N. 23/B
Fg. 1° m.n. 451 sub. 6 - 7 - 8 - 9	Residenziale - Garage	INT.	VIA PASUBIO

6.7 ABUSI

Il dpr 380/2001 prevede tre fattispecie di abuso edilizio ordinate secondo la gravità dell'abuso stesso:

1. **ipotesi di interventi in assenza di permesso o di totale difformità;**
2. **ipotesi intermedia di variazioni essenziali dal titolo edilizio;**
3. **ipotesi residuale della parziale difformità da esso.**

Si osserva, peraltro, che molte sono le disposizioni del TUE che disciplinano la materia (dall'art.31 al 44). L'abuso edilizio è, quindi, la difformità tra ciò che viene costruito e quanto è autorizzato (o autorizzabile). A seconda della gravità di questa differenza, si rinvengono:

ABUSO TOTALE, quando la costruzione avviene in assenza di qualsiasi titolo abilitativo;

ABUSO SOSTANZIALE, se il manufatto è completamente diverso - per caratteristiche costruttive o destinazione d'uso - rispetto a quanto oggetto di permesso e se vi sono variazioni essenziali;

ABUSI MINORI, ossia gli interventi realizzati con modalità diverse da quelle previste e autorizzate ma che incidono su elementi particolari e non essenziali

Lo scrivente evidenzia che, a seguito del sopralluogo del 05/02/2020, sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) CHE APPAIONO COMUNQUE SANABILI AI SENSI DEL dpr 380/01- VEDI paretina al p. interrato che delimita disbrigo da ripostiglio non presente

6.8 SANABILITA' e COSTI

Premesso quanto indicato ai precedenti punti, NON ABUSI conseguentemente NON risultano oneri di regolarizzazione amministrativa,

QUESITO 7 STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE**7.1 STATO DI POSSESSO**

- L'unità immobiliare del presente procedimento risultano in possesso di :

7.2 OCCUPAZIONE

- Alla data del Sopralluogo il 10/12/2021 l'abitazione era nella disponibilità dell'.....

QUESITO 8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE a CARICO IMMOBILE (Allegato 24)

Viene riportata in allegato la DISTINTA DELLE FORMALITA' principali:

- 1. NOTA DI ISCRIZIONE R.G. n. 86489 R.P. n. 1599** Presentazione n. 39 **del 30/07/2003** IPOTECA VOLONTARIA Data 08/07/2003 N. di rep. 121356 – NOTAIO CARRARO MASSIMO Sede SCHIO (VI) - Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Capitale € 300.000,00 - Totale € 450.000,00 – Anni 15

IMMMOBILI:

Foglio 1 Part. 451 Sub. 3 - Natura A2 – ABIT. DI TIPO Cons. 11.5 vani - Indirizzo VIA PASUBIO - Piano S1-T-1

Foglio 1 Part. 451 Sub. 9 - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Cons. 32 mq Indirizzo VIA PASUBIO - Piano S1

SOGGETTI A FAVORE:

-

SOGGETTO CONTRO:

-

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- 2. NOTA DI ISCRIZIONE R.G. n. 10499 R.P. n. 1417** Presentazione n. 1 **del 18/12/2015** ATTO GIUDIZIARIO Data 15/12/2015 N. di rep. 4264/2015 - TRIBUNALE Codice fiscale 800 219 70241 Sede VICENZA (VI) - IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 200.000,00 - Totale € 200.000,00 - Richiedente

IMMMOBILI:

Foglio 1 Part. 451 Sub. 3 - Natura A2 – ABIT. DI TIPO Cons. 11.5 vani - Indirizzo VIA PASUBIO - Piano S1-T-1

Foglio 1 Part. 451 Sub. 8 - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Cons. 47 mq Indirizzo VIA PASUBIO - Piano S1

Foglio 1 Part. 451 Sub. 9 - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Cons. 32 mq Indirizzo VIA PASUBIO - Piano S1

SOGGETTI A FAVORE:

.....

Domicilio ipotecario eletto - Relativamente all'unità negoziale Per il diritto di PROPRIETA'

SOGGETTO CONTRO:

.....

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

- 2. NOTA DI ISCRIZIONE R.G. n. 846 R.P. n. 120** Presentazione n. 10 **del 29/01/2016** ATTO GIUDIZIARIO Data 08/01/2016 N. di rep. 76 - TRIBUNALE Codice fiscale 800 219 70241 Sede VICENZA (VI) IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 8.124,37 - Interessi € 121,87 Spese € 6.753,76 Totale € 15.000,00 - Richiedente DEUTSCHE BANK S.P.A. Indirizzo AVV. D. SARDO VIA SPARTACO 23 MILANO

IMMMOBILI:

Foglio 1 Part. 451 Sub. 3 - Natura A2 – ABIT. DI TIPO Cons. 11.5 vani - Indirizzo VIA PASUBIO - Piano S1-T-1

Foglio 1 Part. 451 Sub. 8 - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Cons. 47 mq Indirizzo VIA PASUBIO - Piano S1

Foglio 1 Part. 451 Sub. 9 - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Cons. 32 mq Indirizzo VIA PASUBIO - Piano S1

SOGGETTI A FAVORE:

.....

SOGGETTO CONTRO:

.....

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

8.2 TRASCRIZIONI (principali)

1. **NOTA DI TRASCRIZIONE R. G. n. 8646 R. P. n. 6220** - Presentazione n. 36 **del 30/07/2003** - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA in data 08/07/2003 N. di rep. 121355 Notaio CARRARO MASSIMO Codice fiscale CRR MSM 45A04 D416 O Sede SCHIO (VI) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILI:

- Foglio 1 Part. 451 Sub. 1 - Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA PASUBIO
- Foglio 1 Part. 451 Sub. 2 - Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA PASUBIO
- Foglio 1 Part. 451 Sub. 3 - Natura A2 – ABIT. DI TIPO Cons. 11.5 vani - Indirizzo VIA PASUBIO - Piano S1-T-1
- Foglio 1 Part. 451 Sub. 8 - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Cons. 47 mq Indirizzo VIA PASUBIO - Piano S1
- Foglio 1 Part. 451 Sub. 9 - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Cons. 32 mq Indirizzo VIA PASUBIO - Piano S1

SOGGETTI:

.....

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

.....

NOTE:

tutte le porzioni di immobile esistenti sul m.n. 451 godono e sono gravate di tutte le servitu' reali attive e passive attualmente esistenti e necessarie per dotare la costruzione, di cui le porzioni compravendite fanno parte, di tutti i necessari servizi, e cio' con relativi utili ed oneri. le parti acquirenti dichiarano di essere a conoscenza e di accettare tutte le servitu', vincoli ed obblighi che vengono a crearsi in conseguenza della vendita frazionata di immobili in un fabbricato condominiale. Per la regolamentazione dei rapporti di condominio le parti si rimettono alle disposizioni del codice civile in materia ed agli usi locali. le parti sono a conoscenza della servitu' di data 16 gennaio 1990, rep.n. 28333 del notaio Cirillo di malo, trascritta all' agenzia del territorio di Schio in data 12 febbraio 1990 ai numeri 1078 r.g. e 921 r.p..

2. **NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. n. 8647 R. P. n. 6221** Presentazione n. 37 **del 30/07/2003** - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA in data 08/07/2003 N. di rep. 121355 Notaio CARRARO MASSIMO Codice fiscale CRR MSM 45A04 D416 O Sede SCHIO (VI) ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

IMMOBILI:

Foglio 1 Part. 451 Sub. 1 - Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA PASUBIO

Foglio 1 Part. 451 Sub. 3 - Natura A2 – ABIT. DI TIPO Cons. 11.5 vani - Indirizzo VIA PASUBIO - Piano S1-T-1

SOGGETTI:

.....

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

.....

- Relativamente all'unita' negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

NOTE:

la Società Costruzioni Casanova S.r.l. proprietaria esclusiva del m.n. 451 sub.1 concede al signor Tomasi Cristiano, proprietario del mappale numero 451 sub.3 il diritto l'uso di un posto auto scoperto da esercitarsi sul fondo servente, in modo da non impedire da parte di altri aventi diritto, l'utilizzo della medesima area, in catasto descritta come bene non censibile mappale numero 451 sub. 1 (accesso pedonale e carrai, rampa, spazio di manovra) comune ai subalterni 3,4, 5, 6, 7, 8 e 9.

- 3. NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. n. 1356 R.P. n. 1074** Presentazione n. 24 **del 19/02/2015** - ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 18/02/2015 N. di rep. 172492/13342 Notaio CARRARO MASSIMO Codice fiscale CRR MSM 45A04 D416 O Sede SCHIO (VI) - ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

IMMMOBILI:

Foglio 1 Part. 451 Sub. 1 - Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA PASUBIO

Foglio 1 Part. 451 Sub. 2 - Natura E - ENTE COMUNE Consistenza - Indirizzo VIA PASUBIO

Foglio 1 Part. 451 Sub. 3 - Natura A2 – ABIT. DI TIPO Cons. 11.5 vani - Indirizzo VIA PASUBIO - Piano S1-T-1

Foglio 1 Part. 451 Sub. 8 - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Cons. 47 mq Indirizzo VIA PASUBIO - Piano S1

Foglio 1 Part. 451 Sub. 9 - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Cons. 32 mq Indirizzo VIA PASUBIO - Piano S1

SOGGETTO A FAVORE:

.....

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

SOGGETTO CONTRO:

.....

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

NOTE:

con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato condominiale, quali servono e sono inerenti allo stesso ai sensi dell'art. 1117 codice civile, ivi compresi, in comune di San Vito di Leguzzano - N.C.E.U. - foglio 1 (uno) i m.n.: 451 sub. 1 bene non censibile (accesso pedonale e carraio, rampa, scala, spazio manovra) comune ai subalterni 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9, e 451 sub. 2 bene non censibile (scala e corridoio) comune ai subalterni 3 e 5, e con il diritto d'uso come meglio specificato nel titolo di provenienza in appresso citato; la parte promissaria acquirente prende atto della servitù di data 16 gennaio 1990 repertorio numero 28.333 del notaio Angelo Cirillo Di Malo, trascritta Schio in data 12 febbraio 1990 ai n.ri 1078/921, riguardante i beni in comune di san Vito Di Leguzzano. i mappali numeri 451 sub. 3 e 451 sub. 9 risultano gravati dall'iscrizione ipotecaria accesa presso l'ufficio provinciale di Vicenza - servizio di pubblicità immobiliare di Schio in data 30 luglio 2003 ai n.ri 8649/1599;

- 4. Nota di trascrizione R.G. n. 1765 R.P. n. 1303** Presentazione n. 22 **del 16/02/2018** DOMANDA GIUDIZIALE Data 15/02/2018 N. di rep. 1657 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA C. fiscale 800 219 70241 Sede VICENZA (VI) DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA Richiedente Avv. NARDI ANNA Indirizzo SCHIO VIA R. ROMPATO 6

IMMMOBILI:

Foglio 1 Part. 451 Sub. 3 - Natura A2 – ABIT. DI TIPO Cons. 11.5 vani - Indirizzo VIA PASUBIO - Piano S1-T-1

Foglio 1 Part. 451 Sub. 8 - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Cons. 47 mq Indirizzo VIA PASUBIO - Piano S1

Foglio 1 Part. 451 Sub. 9 - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Cons. 32 mq Indirizzo VIA PASUBIO - Piano S1

SOGGETTO A FAVORE:

.....

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

SOGGETTO CONTRO:

.....

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

5. Nota di trascrizione R.G. n. 9344 R.P. n. 6839 Presentazione n. 1 **del 16/10/2020** ATTO GIUDIZIARIO Data 21/09/2020 N. di rep. 3377/2020 - UFFICIALI GIUDIZIARI C. fiscale 800 272 00247 Sede VICENZA (VI) - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Richiedente SIENA NPL 2018 SRL C.F. 145 353 21005 Indirizzo VIA PIEMONTE 38 – 00187 ROMA

IMMOBILI:

Foglio 1 Part. 451 Sub. 3 - Natura A2 – ABIT. DI TIPO Cons. 11.5 vani - Indirizzo VIA PASUBIO - Piano S1-T-1

Foglio 1 Part. 451 Sub. 8 - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Cons. 47 mq Indirizzo VIA PASUBIO - Piano S1

Foglio 1 Part. 451 Sub. 9 - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Cons. 32 mq Indirizzo VIA PASUBIO - Piano S1

SOGGETTO A FAVORE:

.....

Relativamente a TUTTE le unità negoziali. Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

SOGGETTO CONTRO:

.....

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 - In regime di SEPARAZIONE DI BENI

QUESITO 9 VERIFICA SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE

I beni non risultano ricadere su suolo demaniale

QUESITO 10 ESITENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

- | | | |
|--|---|---------|
| • Pertinenze | : | nessuna |
| • Usofrutto, uso e abitazione | : | nessuno |
| • Servitù | : | nessuna |
| • Convenzioni Edilizie | : | nessuna |
| • Vincoli Storico Artistici | : | nessuno |
| • Contratti incidenti sull'altitudine edificatoria | : | nessuno |
| • Prelazione Agraria | : | nessuna |
| • Altri Vincoli o Oneri | : | nessuno |
- : vedi atto **R.G. n. 8647 R. P. n. 6221 - del 30/07/2003**

QUESITO 11 SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 DOMUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Il fabbricato edilizio pignorato NON fa parte di un CONDOMINIO

QUESITO 12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

12.0 INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO - (HBU)

Per stimare il Valore di mercato il Valutatore deve prima determinare il piu' conveniente e miglior USO o quello piu' probabile (HBU - Highest and best use)

L'HIGHEST and BEST USE (HBU), ossia il piu0 conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Il Vlore di Stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (APPARTAMENTO RESIDENZIALE) in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi (per es. case unifamiliari)

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

12.1 METODO DI VALUTAZIONE - MARKET COMPARARISON APPROACH (MCA)

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il Market Comparison Approach (MCA), che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

"il mercato fissera il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico puntuale dello stato dei luoghi, secondo lo standard del "Codice delle valutazioni Immobiliari" - IV Edizione di Tecnoborsa.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento).

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, la spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interne) di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie, anche per il terrazzo (balcone) è stato considerata il criterio della superficie esterna lorda.

12.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO — VALORE DI VENDITA FORZATA

Ai fini della valutazione del bene, si è proceduto come segue:

A)-Analisi del mercato

Rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare, individuazione di almeno n. 3 contratti di compravendita dei quali si è certi del prezzo fissato. (Allegato n. 11 — Atti di compravendita comparabili A-B-C)

B)-Raccolta dei dati

Sia per gli immobili di prezzo certo che per quello oggetto di valutazione, raccolta di più dati possibili aggiornati al momento della valutazione (planimetrie catastali, visure catastali, documentazione fotografica ecc.).

C)-Individuazione delle caratteristiche di comparazione

Individuazione e valutazione della rilevanza delle caratteristiche individuate ai fini della formazione del valore finale.

D)-Costruzione della tabella dei dati Sulla base delle caratteristiche prescelte ed i dati raccolti per ogni immobile di prezzo noto e per quello da valutare, redazione di una tabella riassuntiva contenente i prezzi degli immobili di cui sopra, le date delle compravendite, le superfici e le quantità delle caratteristiche ecc. ecc.

E)-Analisi dei prezzi marginali

Momento essenziale della stima che varia in base al tipo di caratteristica per la quale il prezzo è calcolato.

F)-Costruzione della tabella di stima (di valutazione)

Operazione concreta di assemblaggio dei dati raccolti nelle fasi precedenti, attraverso la quale si perviene al valore corretto degli immobili "comparabili" e al valore corretto del Subject.

G)-Verifica attendibilità del valore di stima

Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta

H)- Valutazione finale

Identificazione del più probabile valore atteso di mercato del bene.

I)- Determinazione analitica del valore del bene in condizioni di vendita forzata

Analisi dell'orizzonte temporale espresso in mesi, grafico dimostrativo, valutazione canone di mercato mensile, andamento del livello dei prezzi, quota ammortamento per mancata manutenzione immobile, garanzie postume e su vizi occulti, calcolo dei differenziali e del valore finale.

Quanto contenuto nei punti da A a I indicati sopra, e evidenziato e raccolto nelle schede/tabelle che seguono.

12.3 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore economico
LOCALIZZAZIONE	Zona SEMICENTRALE
TIPO DI CONTRATTO	Compravendite Immobiliari
DESTINAZIONE	Vendite di Unità ad uso residenziale
HIGHEST AND BEST USE (HBU)	La tipologia dell'immobile non è tale da prestarsi a particolari variazioni nella destinazione d'uso
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	UNITA' INDIPENDENTI TRICAMERE / 2°+ BAGNO
TIPOLOGIA EDILIZIA	UNIFAMILIARI USATO
DIMENSIONI	Unità residenziali in appartamenti di media/piccola dimensione
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Definisce gli operatori economici : La domanda nel caso specifico è costituita dal ceto sociale medio privato
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica ristretta: di tratta del "mercato dell'usato"
LIVELLO DI PREZZO	Prezzi stazionari – fase di recessione del ciclo immobiliare

12.4 DESCRIZIONE SUBJECT E RICERCA DEI COMPARABILI (Allegato 25)

Scheda dell'immobile oggetto di valutazione	
<p>Localizzazione Subject (S) Città di San Vito di Leguzzano Indirizzo: Via Pasubio 13 Ag. 2003</p> <p>Comp A Città di San Vito di Leguzzano Indirizzo: Via del Brolo n. 18 - Ag 1993</p> <p>Comp B Città di San Vito di Leguzzano Indirizzo: Via Mons. Snichelotto - Ag. 1990</p> <p>Comp C Città di Giare Indirizzo: Via Europa Ag. 1999</p>	

BREVE DESCRIZIONE (S)	UNITA INDIPENDENTE CON 2 GARAGE E GIARDINO UNITA INDIPENDENTE CON 2 GARAGE E GIARDINO sviluppata su tre livelli: al S1 garage e locali di servizio come lavanderia, cantina, ripostiglio; al P. terra ingresso / soggiorno, pranzo , cucina, bagno , portico, giardino; al P. primo 3 camere singole e due bagni + camera matrimoniale con guardaroba L'impianto di riscaldamento è FUNZIONANTE e AUTONOMO	
RILIEVO FOTOGRAFICO (S)	ESTERNO 	INTERNO 
	Superficie Commerciale SUP (m ²)	320.14 mq.

12.5 RICERCHE DI MERCATO - IDENTIFICAZIONE IMMOBILI COMPARATI

	COMP A	COMP B	COMP C
LOCALIZZAZIONE	Zona Centrale SAN VITO DI LEGUZZANO	Zona Centrale SAN VITO DI LEGUZZANO	Zona Centrale SAN VITO DI LEGUZZANO
TIPO DI CONTRATTO	Compravendite Immobiliari	Compravendite Immobiliari	Compravendite Immobiliari
DESTINAZIONE	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	UNITA INDIPENDENTE USATO	APPARTAMENTO CON AREA ESCLUSIVA USATO	UNITA INDIPENDENTE USATO
TIPOLOGIA EDILIZIA	Unità Immobiliare Ag 1993	Unità Immobiliare Ag 1990	Unità Immobiliare Ag 2019
DIMENSIONE	MEDIA	MEDIA	MEDIA
CONTESTO	Residenziale	Residenziale	Residenziale
MISURAZIONE	SEL	SEL	SEL

12.6 ANALISI DEGLI INDICI MERCANTILI

Indice e Informazione			
Saggio Annuale di Rivalutazione *	p(DAT) / PRZ (annuale)	+2.54 %	i DAT
Rapporto Mercantile del balcone	p(BAL) / PRZ (SUP) (%)	33 %	π BAL
Saggio di livello di Piano	p(LIV) / PRZ (annuale)	0.5 %	π LIV
Rapporto Mercantile della cantina/acc collegamento con unità immobiliare	p(CAN) / PRZ (SUP) (%)	66 %	π CAN/ACC
Rapporto Mercantile dell'autorimessa	p(AUT) / PRZ (SUP) (%)	66 %	π AUT
Rapporto Mercantile del verde esclusivo	p(GIAR) / PRZ (SUP) (%)	17 %	π Acc

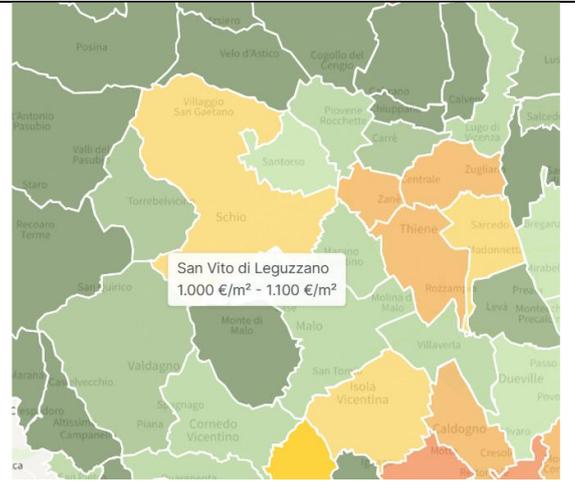
* Percentuale di apprezzamento/deprezzamento

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI DEPREZZAMENTO ANNUO

I valori di riferimento presi in esame per la determinazione della percentuale annua di Apprezamento/deprezzamento dei beni simili, sono stati estrapolati dalla Borsa Immobiliare istituita presso la Camera di Commercio di Vicenza, al quale pubblica, su base semestrale, una rivalutazione dei valori dei beni negoziati nella provincia di Vicenza (c.d. " listino prezzi")

Nel dettaglio, sono stati presi quali indici di riferimento la differenza, in percentuale, tra la media semplice dei valori minimi e massimi (indicati in €/mq) relativi alla compravendita di immobili nuovi nell'anno 2019 e l'anno 2020 e prendendo in considerazione anche dati dei Valori Immobiliari come :

Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare della Camera di Comm. , Osservatorio Imm. ,Caasa.it e Immobiliare.it
SI RIPORTA :

 <p>QUOTAZIONI IMMOBILIARI > VENETO > VICENZA (VI) > SAN VITO DI LEGUZZANO</p> <p>San Vito Di Leguzzano (VI)</p>	<p>And. Quotazioni Resid. +0.09% annuo 988 €/M²</p>
 <p>Mercato Immobiliare</p> <p>L'osservatorio immobiliare a San Vito di Leguzzano</p>	<p>Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone a San Vito di Leguzzano è compreso tra 1.000 €/m² e 1.250 €/m² per la compravendita.</p>
 <p>Prezzo medio vendita (€/m²)</p> <p>1.086 € novembre 2022</p>	 <p>San Vito di Leguzzano 1.000 €/m² - 1.100 €/m²</p>
<p>A Novembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.086 al metro quadro, con un aumento del 7,52% rispetto a Novembre 2021 (1.010 €/m²).</p>	



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: VICENZA
Comune: SAN VITO DI LEGUZZANO
Fascia/zona: Centrale/NUCLEO CITTADINO STORICO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	850	1100
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1400
Ville e Villini	OTTIMO	1200	1500

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: VICENZA
Comune: SAN VITO DI LEGUZZANO
Fascia/zona: Centrale/NUCLEO CITTADINO STORICO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

VARIAZIONE ANNUA = 0.00

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	900	1100
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1400
Ville e Villini	OTTIMO	1200	1500

**VARIAZIONE ANNUA
Di APPREZZAMENTO
= +2.54 %**

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI RIVALUTAZIONE/SVALUTAZIONE			
	Stato di Conservazione x ABITAZIONI CIVILI	Valori MIN €/mq.	Valori MAX €/mq.
Quotazione Anno 2022 1° Sem SAN VITO - CENTRO STORICO	OTTIMO	1.200,00 €	1.400,00 €
Quotazione Anno 2021 1° Sem SAN VITO - CENTRO STORICO	OTTIMO	1.200,00 €	1.400,00 €
Incrementi / Decrementi (€)		0,00 €	0,00 €
Incrementi / Decrementi (%)		0,00%	0,00%
Saggio di Rivalutazione Annuo= Incremento/Decremento Medio		0,00%	
BORSINO IMMOBILIARE		0,09%	
Rivalutazione da IMMOBILIARE.IT		7,52%	
MEDIA		2,54%	

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON MCA

12.7 TABELLA DATI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

	ACR ONI MI	COMPARABILE A (Via del Brolo n. 18) - Ag. 1993	COMPARABILE B (Via Mons. Snichelotto) - Ag. 1990	COMPARABILE C (Via Magre ¹) - Ag. 2019	SUBJECT (Via Pasubio 13)
PREZZO TOTALE PRZ (I)	P	€ 200.000,00	€ 230.000,00	€ 260.000,00	INCOGNITO
Data DAT (mesi)	DAT	1	23	23	0
Sup. Principale SUP (m²) 100%	SUP	142,50	138,10	125,30	221,20
Sup. Balconi BAL (m²) 33%	BAL	7,30	9,75	0,00	2,60
Sup. Loggia LOG (m²) 50%	LOG	7,20	12,00	32,30	36,95
Sup. Accessori ACC (m²) 66%	ACC	42,52	44,25	44,80	66,25
Sup. Accessori CAN (m²) 50%	CAN	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. Autorimessa AUT (m²) 66%	AUT	34,20	33,30	33,45	88,60
Servizi	SER	3	3	2	3
Area esterna esclusiva GIAR (m²) 17%	GIAR	39,50	230,00	174,00	360,00
Stato di manutenzione	MAN	2	2	4	2

12.8 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE IN FUNZIONE DEGLI INDICI MERCANTILI

Superficie Commerciale		
Acronimo	S1	
Unità di Misura	m²	
Formula	$S1 + \sum \pi_i \times S_i$	
Immobile		
Comp A	$SC_A (S) = 142.50 + 7.30 \times 33\% + 7.20 \times 50\% + 42.52 \times 66\% + 34.20 \times 66\% + 16.00 \times 20\% + 39.50 \times 17\% =$	175.73 mq
Comp B	$SC_B (S) = 138.10 + 9.75 \times 30\% + 12.00 \times 50\% + 44.25 \times 75\% + 33.30 \times 66\% + 230 \times 10\% =$	225.52 mq.
Comp B	$SC_C (S) = 125.30 + 32.20 \times 50\% + 44.80 \times 75\% + 33.45 \times 66\% + 174.00 \times 10\% =$	180.93 mq.
S	$SC_{SUBJ} = 221.20 + 2.60 \times 33\% + 36.95 \times 50\% + 66.25 \times 66\% + 88.60 \times 66\% + 18.00 \times 17\% + 360.00 \times 10\% =$	320.14 mq.



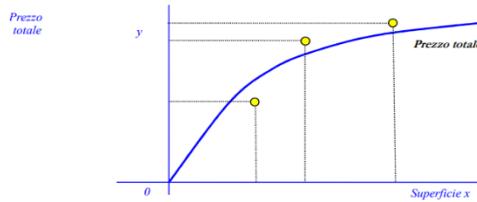
12.9 ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Marginale Data: questa caratteristica avviene contando a ritroso il n. dei mesi che separano la DATA di CPV del comp. al tempo di stima 0. Questa operazione rende sempre un segno negativo (mercato in contrazione); sarà positivo solo nel caso di mercato in espansione		
Acronimo	DAT	
Unità di Misura	(€/mese)	
Saggio Annuo di Variazione dei Prezzi iDAT	+2.54%	
Formula	$PRZ \times Idat / 12$	
Analisi dei prezzi marginali		
Comp A	$P_A (DAT) = 200.000,00 \text{ €} \times +2.54\% / 12$	-422.78 €.
Comp B	$P_B (DAT) = 230.000,00 \text{ €} \times +2.54\% / 12$	-486.19 €.
Comp C	$P_C (DAT) = 260.000 \text{ €} \times +2.54\% / 12$	-549.61 €.



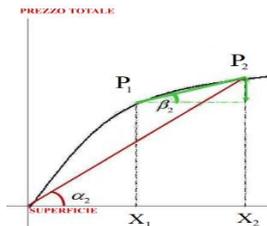
Prezzo Marginale della SUPERFICIE PRINCIPALE

Il prezzo totale degli immobili cresce all'aumentare della superficie ma non in modo proporzionale per cui interpolando alcuni prezzi di mercato la curva che rappresenta il prezzo totale ha la seguente rappresentazione.



Curva del prezzo totale

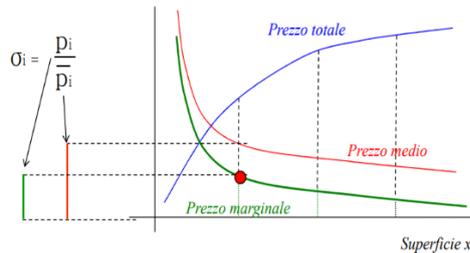
Il **prezzo marginale** è eguale al rapporto tra la variazione del prezzo totale e la variazione della superficie



prezzo marginale

$$\frac{P_2 - P_1}{x_2 - x_1} = tg\beta_2$$

Il rapporto di posizione σ individua la posizione del prezzo marginale rispetto al prezzo medio della caratteristica



prezzo marginale

$$\frac{P_2 - P_1}{x_2 - x_1} = tg\beta_2$$

Il prezzo marginale sarà dato da :

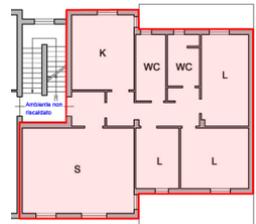
Prezzo marginale della superficie principale

$$P_1 = \frac{P}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi \cdot S_i}$$

\nearrow Prezzo totale
 \circ Rapporto di posizione
 \nwarrow Superficie commerciale

non conoscendo il rapporto di posizione si assume come **prezzomarginale** il **minore dei prezzi medi**.
 NEL CASO IN ESAME = **296. 14€/mq.**

Prezzo Marginale della Superficie Principale		
Acronimo	SUP	
Unità di Misura	(€/mq)	
Formula	<u>Minimo</u> dei Prezzi Medi §	
Analisi dei prezzi marginali		
Comp A	$P_A(SUP) = 200.000,00 \text{ €} / 175.73 \text{ mq}$	1.138,14 €.
Comp B	$P_B(SUP) = 230.000.00 \text{ €} / 225.52 \text{ mq}.$	1.019,89 €.
Comp C	$P_C(SUP) = 260.00,00 \text{ €} / 180.93 \text{ mq}.$	1.437,04 €.
Prezzo Marginale della Superficie Principale SUP = PSUP		1.019,89 €.
§ Il prezzo medio P è dato dal rapporto tra prezzo totale e superficie commerciale		



Prezzo Marginale della Superficie Terrazzo	
Acronimo	BAL
Unità di Misura	(€/mq)
Formula	PSUP X π ₁ BAL

Analisi dei prezzi marginali			
Comp A= Comp B= Comp C=	P_{SUP} x 33%	339.96 €.	

Prezzo Marginale della Superficie Loggia			
Acronimo	BAL		
Unità di Misura	(€/mq)		
Formula	PSUP X π _l BAL		
Analisi dei prezzi marginali			
Comp A= Comp B= Comp C=	P_{SUP} x 50%	509.94 €.	

Prezzo Marginale della Superficie Taverna			
Acronimo	BAL		
Unità di Misura	(€/mq)		
Formula	PSUP X π _l BAL		
Analisi dei prezzi marginali			
Comp A= Comp B= Comp C=	P_{SUP} x 75%	764.91 €.	

Prezzo Marginale della Superficie Autorimessa			
Acronimo	AUT		
Unità di Misura	(€/mq)		
Formula	PSUP X π _l can		
Analisi dei prezzi marginali			
Comp A= Comp B= Comp C=	P_{SUP}x2/3	679.92 €.	

Prezzo Marginale del Servizio			
Acronimo	SER		
Unità di Misura	(€/unità)		
COSTO N°1 BAGNO	12.000,00 €.		
<p>il prezzo marginale è posto pari al costo di ricostruzione deprezzato; il costo di ricostruzione a nuovo è pari a 12.000,00€, la vita economica in media è di 15 anni ed essendo l'età effettiva media presunta di tutti e 3 i comparabili è a nuovo il prezzo marginale si mantiene pari a 12.000,00 € e si calcola con il deprezzamento lineare: $p(\text{SER}) = 12.000,00 \text{ €} \cdot (1 - 8/15)$</p>			
<p>Il prezzo marginale del bagno è posto pari a 5.600,00 €/n</p>			

Prezzo Marginale della Superficie Accessorio			
Acronimo	P ACC		
Unità di Misura	(€/mq)		
Formula	PSUP X π _l can		
Analisi dei prezzi marginali			
Comp A= Comp B= Comp C=	P_{SUP}x 1/2	509.94 €.	

Prezzo Marginale dello Stato di Manutenzione	
Acronimo	MAN
Unità di Misura	(€/LIVELLO)
1 insufficiente 2 sufficiente 3 buono 4 ottimo 5 eccellente	
PREZZO MARG. PER OGNI SALTO DI LIVELLO VIENE QUANTIFICATO IN	30.000,00 €



12.10 RIEPILOGO DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Marginale	Comp A	Comp B	Comp C
Data DAT (€/mese)	-422,78 €.	-486,19 €.	-549,61 €.
Sup Principale SUP (€/m²)	1.019,89 €.	1.019,89 €.	1.019,89 €.
Sup Balconi BAL (€/m²)	509,94 €.	509,94 €.	509,94 €.
Sup Autorimesse AUT (€/m²)	679,92 €.	679,92 €.	679,92 €.
Sup. Acc. collegato Unità Immobiliare	764,91 €.	764,91 €.	764,91 €.
Giardino Esclusivo (€/m²)	101,99 €.	101,99 €.	101,99 €.
Servizio igienico (€/unità)	5.600 €.	5.600 €.	5.600 €.
Livello di Manutenzione	30.000,00 €.	30.000,00 €.	30.000,00 €.

12.11 TABELLA DI VALUTAZIONE

	ACRONIMI	COMPARABILE A (Via del Brolo n. 18) - Ag. 1993		COMPARABILE B (Via Mons. Snichelotto) - Ag. 1990		COMPARABILE C (Via Magre') - Ag. 2019		SUBJECT (Via Pesubio 13)	
		PREZZO TOTALE PRZ (€)	P	PREZZO TOTALE PRZ (€)	P	PREZZO TOTALE PRZ (€)	P	PREZZO TOTALE PRZ (€)	P
		€ 200.000,00		€ 230.000,00		€ 260.000,00		?	
		SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM
Data DAT (mesi)	DAT	16/11/2022	1	07/12/2020	23	22/12/2020	23	15/12/2022	0
Sup. Principale SUP (m²) 100%	SUP	142,50	142,50	138,10	138,10	125,30	125,30	221,20	221,20
Sup Balconi BAL (m²) 33%	BAL	7,30	4,07	9,75	3,25	0,00	0,00	2,60	0,87
Sup Loggia/Portico LOGG(m²) 50%	LOG	7,20	3,60	12,00	6,00	32,30	16,15	36,95	18,48
Sup Piano Sottot. Interrato (m²) 75%		42,52	31,89	44,25	33,19	44,80	29,87	66,25	49,69
Sup Accessori (m²) 50%	CAN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup Autorimessa AUT (m²) 66%	AUT	34,20	22,57	33,30	21,98	33,45	22,08	88,60	58,48
Servizi	SER	3		3		2		3	
Posto Auto Esterno (m²) 20%	PAUT	16,00	3,20	0,00	0,00	0,00	0,00	18,00	3,60
Area est. esclusiva GIAR (m²) 17%	GIAR	39,50	6,58	230,00	23,00	174,00	17,40	360,00	36,00
Prestazione Energ. kWh/m²/anno	APE	E	137,07	E	149,95	A4	2,30	E	105,00
Stato di manutenzione	MAN	2		2		4		2	
SUPERFICIE COMMERCIALE	SUP COM	MQ.	175,73	MQ.	225,52	MQ.	180,93	MQ.	320,14

PREZZO TOTALE PRZ (€)	€ 200.000,00			€ 230.000,00			€ 260.000,00		
	Sup Subj	Sup Comp A	P. Marginale	Sup Subj	Sup Comp B	P. Marginale	Sup Subj	Sup Comp C	P. Marginale
Data DAT (mesi)	0	1	-€ 422,78	0	23	-€ 486,19	0	23	-€ 549,61
Sup. Principale SUP (m²)	221,20	142,50	€ 1.019,89	221,20	138,10	€ 1.019,89	221,20	125,30	€ 1.019,89
Sup Balconi BAL (m²) 33%	0,87	4,07	€ 339,96	0,87	3,25	€ 339,96	0,87	0,00	€ 339,96
Sup Loggia LOG (m²) 50%	36,95	7,20	€ 509,94	36,95	12,00	€ 509,94	36,95	32,30	€ 509,94
Sup Taverna (m²) 75%	66,25	42,52	€ 764,91	66,25	44,25	€ 764,91	66,25	44,80	€ 764,91
Sup Accessori (m²) 50%	0,00	0,00	€ 509,94	0,00	0,00	€ 509,94	0,00	0,00	€ 509,94
Sup Autorimessa AUT (m²) 66%	88,60	34,20	€ 679,92	88,60	33,30	€ 679,92	88,60	33,45	€ 679,92
Servizi SER	3	3	€ 5.600,00	3	3	€ 5.600,00	3	2	€ 5.600,00
Posto Auto PAUT (m²) 20%	18,00	16,00	€ 203,98	18,00	0,00	€ 203,98	18,00	0,00	€ 203,98
Verde Esclusivo GIAR (m²) 17%	36,00	6,58	€ 101,99	36,00	23,00	€ 101,99	36,00	6,58	€ 101,99
Prestazione Energ. kWh/m²/anno	E	E	€ 0,00	E	E	€ 0,00	E	A4	-€ 50.120,00
Stato Manutenzione	2	2	€ 30.000,00	2	2	€ 30.000,00	2	4	€ 30.000,00
PREZZI Correlli (€)			€ 353.316,94			€ 367.721,94			€ 329.170,90

12.12 VERIFICA ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA

Il TEST di verifica dei prezzi si basa sulla divergenza percentuale assoluta **d%**

d%	V max-Vmin	x100<5%	d%	367.721,94 – 329.17,90	x100= 0.117 % >5%
	Vmin			329.17,90	

Il TEST di verifica **NON viene superato** perchè viene ritenuto attendibile SOLO quando è inferiore o uguale al 5%

12.13 SISTEMA DI STIMA

Si procede quindi alla determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche qualitative inestimabili prescelte (orientamento prevalente e traffico) e, contemporaneamente, al valore di mercato del Subject attraverso il SISTEMA GENERALE DI STIMA.

ESAME DELLA CARATTERISTICA: ORIENTAMENTO PREVALENTE

Orientamento prevalente (OPR)	Punteggio
Nord	0
Nord-Est o Nord-Ovest	1
Est od Ovest	2
Sud-Est o Sud-Ovest	3
Sud	4

ESAME DELLA CARATTERISTICA: TRAFFICO

Traffico (OPR)	Punteggio
Intenso	1
Moderato	2
Limitato	3

		COMPARABILE A (Via del Brolo n. 18) - Ag. 1993	COMPARABILE B (Via Mons. Snichelotto) - Ag. 1990	COMPARABILE C (Via Magre') - Ag. 2019	SUBJECT (Via Pasubio 13)
ACRONIMI					
Prezzo da MCA PRZ (€)		€ 353.316,94	€ 367.721,94	€ 329.170,90	incognita
TRAFFICO	TRA	2	3	2	3
ORIENTAMENTO	ORIE	2	3	3	2

SOLUZIONE DEL SISTEMA GENERALE DI STIMA

	Costante KOST	Comp - Subject		Comp - Subject	
		TRAFFICO		ORIENTAMENTO	
		(Comp - Subj)		(Comp - Subj)	
Comp A	1	(2-3)=	-1	(2-2)=	0
Comp B	1	(3-3)=	0	(3-2)=	1
Comp C	1	(2-3)=	-1	(3-2)=	1

MATRICE				MATRICE inversa		
1	-1	0		1	1	-1
1	0	1		0	1	-1
1	-1	1		-1	0	1
V	1	1	-1	€ 353.316,94		€ 391.867,98
P (PAN)	0	1	-1	€ 367.721,94	=	-€ 38.551,04
P (PISC)	-1	0	1	€ 329.170,90		€ 24.146,04

DETERMINAZIONE MATRICALE

Il valore IMMOBILE PIGNORATO determinato tramite il procedimento Market Comparison Approach + Sistema Generale di Stima è posto pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi noti degli immobili comparabili.

TABELLA DI VALUTAZIONE FINALE

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti.

CARATTERISTICA	COMPARABILE A			COMPARABILE B			COMPARABILE C		
	Differenza	Aggiustamento	Valore	Differenza	Aggiustamento	Valore	Differenza	Aggiustamento	Valore
Prezzo da MCA PRZ (€)		€ 353.316,94			€ 367.721,94			€ 329.170,90	
Orientamento OPR (€)	(2-3)=	(-1 x -38.551,04 €)	€ 38.551,04	(3-3)=	(0 x -38.551,04 €)	€ 0,00	(2-3)=	(-1x -38.551,04€)	€ 38.551,04
Traffico (€)	(2-2)=	(0 x 24.146,04 €)	€ 0,00	(3-2)=	(1 x 24.146,04 €)	€ 24.146,04	(3-2)=	(1 x 24.146,04 €)	€ 24.146,04
PREZZO CORRETTO (€)		€ 391.867,98			€ 391.867,98			€ 391.867,98	

Valore Atteso Subject	391.867,98 €
VALORE ATTESO SUBJECT ARROTONDATO	€ 392.000,00
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	(trecentonovantaduemilaeuro/00)

12.14 DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

ASSUNZIONI PER ANALISI ESTIMATIVA

Più probabile valore di mercato senza gravami		€ 392.000,00
DEPREZZAMENTI DELLA STIMA - ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE		
DUE DILIGENCE EDILIZIA / URBANISTICA	Per modifica del distributivo interno rispetto al progetto approvato pratica sanatoria + oblazione (lieve difformità)	0,00 €.
DUE DILIGENCE CATASTALE	Pratica Catastale comprensiva di diritti catastali	0.00 €.
RIPARAZIONI / MANUTENZIONI	Manutenzione/Riparazioni/Risanamenti pavimenti pareti per infiltrazioni e mufte	35.000,00 €.
VALORE FINALE		357.000,00 €.

CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA			
Descrizione	Unità	Mercato	Vendita Forzata
VALORI		357.000,00 €	0.00 €
Svalutazione per l'assenza di garanzia decennale sul nuovo ed sulla presenza di vizi occulti	- 15 %		53.000,00 €.
ALTRO (#)			0.00 €.
TOTALE (ARROTONDATI)		357.000,00 €	304.000,00 €.

12.15 PREZZO D'ASTA DELL'IMMOBILE

Il VALORE DELL' IMMOBILE al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano viene

PREZZO D'ASTA ARROTONDATO	304.000,00 €. TRECENTOQUATTROMILAEURO/00
----------------------------------	--

12.16 CALCOLO OFFERTA MINIMA BASE D'ASTA E RAPP. CON VALORE BASE D'ASTA IN PERIZIA

Il Valore Unitario dedotto dalla valutazione è pari a 1.115,13€/mq

PREZZO DI STIMA DI MERCATO = 357.000,00 €	%	Prezzo Unitario €/mq.		%
PREZZO D'ASTA ARROTONDATO 1° ASTA		947.86 €.	304.000,00 €.	- 15 %
VALORE IMMOBILE CON OFFERTA MINIMA 1° ASTA	- 25 %	710.89 €.	227.500,00 €.	- 75 % *
VALORE IMMOBILE CON OFFERTA MINIMA 2° ASTA	- 25 %	533.17 €.	170.000,00 €.	- 56 % *
VALORE IMMOBILE CON OFFERTA MINIMA 3° ASTA	- 25 %	399.88 €.	128.000,00€.	- 42 % *

* percentuale a cui si riduce il VALORE di OFFERTA MINIMA rispetto al Valore a Base d'Asta di Stima

12.15 CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzata per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e valutare e in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, sia pari ad € **357.000,00 €.** (TRECENTOCINQUATASETYTEMILAEURO/00)
Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico, il valore di stima sopra riportato è stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

PREZZO D'ASTA ARROTONDATO	304.000,00 €. Trecentoquattromilaeuro/00)
----------------------------------	---

12.16 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' E FORME DI PUBBLICITA'

L'immobile di cui alla presente valutazione presenta **BUONE** motivi di appetibilità commerciale. Relativamente alla pubblicità, ai sensi dell'art 190 cpc ci si potrà rivolgere ai siti di indirizzo: www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, e la pubblicazione per estratto sul quotidiano "il Giornale di Vicenza", "il Gazzettino", "il Corriere del Veneto" edizione provinciale, nonché, per estratto sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

12.18 FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico di Vicenza, Edilizia Privata e urbanistica, Agenzie immobiliari e Osservatori del Mercato: OMI, Immobiliare.it, Tecnocasa.it, Casa.it, Agenzie Immobiliari di Vicenza

QUESITO 13 VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA**OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI**

Trattasi di LOTTO 3 di proprietà in capo a 1 solo soggetto proprietario.
Non è necessaria la divisibilità degli immobili oggetto di valutazione.

- **SEPARAZIONE QUOTA: NO**
- **DIVISIONE TOTALE: NO**

QUESITO 14 ACQUISIZIONE CERTIFICATI STATO CIVILE

L'ESPERTO VALUTATORE
Arcugnano, 20/12/2022

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
**ELENA
MEZZALIRA**
n° 954



Arch. Elena Mezzalira
(Firmato Digitalmente)