

# TRIBUNALE DI VICENZA Esecuzioni Immobiliari

## Esecuzione Forzata

Creditore: [MASGON GAETANO - Persona Fisica nato/a il 19/12/1945 in IUGOSLAVIA\(EE\)- C.F. / P.I MSGGTN45T19Z118X](#)

[\(SI PRECISA CHE IN ALCUNI DOCUMENTI RISULTA NATO a POSTUMIA GROTTE C.F. / P.I MSGGTN45T19G941J\)](#)

[Con avv. ZOLIN MONICA Domiciliato in: LARGO PAROLINI 3, BASSANO DEL GRAPPA \(VI\) Codice Fiscale: ZLMNC78S47L157X](#)

N. Gen. Rep. 108/2020

Giudice dott.ssa MARIALUISA NITTI

**ELABORATO PERITALE  
EPURATO DAI DATI SENSIBILI  
LOTTO 1 di 1**

Solo chi utilizza dati di vere compravendite  
può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE  
MICHELA  
MARCHI

HA ACQUISTATO ATTI DI  
VERE COMPRAVENDITE

**STIMATRIX**City

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



**Tecnico Incaricato: Arch Michela Marchi**

*Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n.1.403*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1.463*

*con studio in Vicenza (Vicenza) C.trà G. Chinotto 18, 36100 Vicenza*

*telefono: +39 0444 543838*

*cellulare: +39 335 6100320*

*fax: +39 0444 543838*

*email: [michela.architetto@libero.it](mailto:michela.architetto@libero.it)*



## SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura Es. Imm. n. 108/2020 R.G.

**Diritto** (cfr. pag. 5): 4/6 DIRITTO DI PROPRIETA' in capo all'esecutata:

\*\*\*\*\*

**Bene** (cfr. pag. 5): **A)** Appartamento bicamere ubicato al piano secondo di un fabbricato denominato CONDOMINIO TORINO 6, con annessa cantina al piano seminterrato **B)** Garage di pertinenza al piano seminterrato con rampa d'accesso esterna nel cortile;

**Ubicazione** (cfr. pag. 9): **A) - B)** CREAZZO (VI), Via Torino, 32 interno 5;

**Stato** (cfr. pag. 38-39-40): **A) appartamento-**sufficiente, **cantina-** sufficiente; **B)** Sufficiente;

**Lotti** (cfr. pag. 63): Lottol di 1;

**Valore medio di aggiudicazione** di circa (cfr. pag. 67): Sono stati reperiti immobili comparabili per tipologia e categoria catastale già aggiudicati- **PREZZO MEDIO DI AGGIUDICAZIONE DI APPARTAMENTI CON TIPOLOGIA ASSIMILABILE: 58.612,50 €**

**Valore di vendita giudiziaria proposto in quota 4/6** (cfr. pag. 66): **€ 49.221,26, arrotondato a € 49.200,00;**

**Dati Catastali attuali** (cfr. pag. 5):

APPARTAMENTO con GARAGE di pertinenza, catastalmente descritto al N.C.E.U., in CREAZZO- VIA TORINO,32 costituita da:

**CORPO A):** Foglio 10 mapp 833 Subalterno 18; Categoria A/3 - piano secondo; Classe 3; Consistenza 5,5 vani; Totale: 86 metri quadri; Totale escluse aree scoperte: 82 mq; Rendita Euro 411,87; (GIA' CORRISPONDENTE ALLA SCHEDA N.238);

**Confini N.E.S.O appartamento:** muro perimetrale esterno verso cortile, A.U.I. stessa ditta, pianerottolo vano scala, muro perimetrale esterno verso la pubblica via.

**Confini N.E.S.O cantina:** muro perimetrale esterno verso cortile del negozio, A.U.I. stessa ditta, corridoio, A.U.I. stessa ditta.

**CORPO B):** Foglio 10 mapp. 833 Subalterno 5; Categoria C6 -S1; Classe 3; Consistenza 21 mq; Superficie Catastale 21 mq; Rendita Euro 42,30, (GIA' CORRISPONDENTE ALLA SCHEDA N.225); (GARAGE STRETTAMENTE PERTINENZIALE ALL'ABITAZIONE)

**Confini N.E.S.O garage:** A.U.I. stessa ditta, A.U.I. stessa ditta autorimessa, muro perimetrale esterno verso cortile, muro perimetrale esterno verso cortile e rampa accesso.

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 15): -

**Irregolarità/abusi** (cfr. pag. 15): NO;

**CONFORMITA' URBANISTICA/ EDILIZIA** (cfr. pag.15):

Dalla verifica sulla regolarità edilizia non **risultano difformità** tra quanto presente negli elaborati di progetto autorizzati e quanto realizzato.

**CONFORMITA' CATASTALE** (cfr. pag.16):

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), gli **immobili A) -B) risulta conforme** rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza;

**Valore di stima per intero** (pag. 63): **CORPI A)-B) € € 90.367,26, arrotondato a € 90.300,00;**

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



**Valore di stima in quota di 4/6 (pag.63): CORPI A)-B) € 60.244,84, arrotondato a € 60.200,00 ;**

**Vendibilità** (cfr. pag. 65): Buona la possibilità di vendita dei beni pignorati per le discrete caratteristiche dell'immobile, la buona ubicazione, malgrado la rarefazione degli scambi dovuta alle note attuali difficoltà economiche;

**Motivo** (cfr. pag. 65): ubicazione buona e stato manutentivo sufficiente;

**Pubblicità** (cfr. pag. 65): on-line e riviste di settore;

**Occupazione** (cfr. pag. 14): **A) - B)** Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano liberi;

**Titolo di occupazione** (cfr. pag. 16-17): **A) - B) Proprietario** in forza di Successioni dirette;

**Oneri** (cfr. pag. 16): **A seguito di quanto dichiarato nella mail ricevuta dall'amministratore del condominio TORINO 6, Alex Gionimi, dello Studio Paolo Snc, con sede in Piazza Comune, 22, a Creazzo, non vi sono spese straordinarie approvate alla data del 30-11-2020. L'assemblea sta valutando di aderire al SuperBonus.**

**Per quanto riguarda le ordinarie spese di gestione e manutenzione** (es. cancello motorizzato, pulizia spazi comuni, ecc), come da bilanci consuntivi inviati dall'amministratore, le spese maturate nei due anni precedenti la stesura della suddetta perizia sono:

€ 1.016,26 gestione 01-01-2018/ 01-01-2019;

€ 970,60 gestione 01-01-2019/ 01-01-2020;

**restano a carico degli attuali proprietari da saldare: € 6.397,56-€ 1.986,86= € 4.410,70**

**Vincoli** (cfr. pag.14): servitù e cdu.

**Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli** (cfr. pag. 15)

**L'esperto precisa che:**

- **il CDU allegato ha validità un anno dalla data del rilascio e dovrà essere richiesto nuovamente nel caso scadessero i termini.**

- **l'APE allegato ha validità dieci anni dalla data di emissione del 30.11.2020.**

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA**  
**GIUDICE: dr.ssa MARIALUISA NITTI**  
**PERITO ESTIMATORE: ARCH. MICHELA MARCHI**  
**CUSTODE: I.V.G. di Vicenza - Avv. Elisa Tagliaro Fortuna**

**PERIZIA DI STIMA**  
**(art. 173 bis d.a. c.p.c)**

\*\*\*\*\*

**1. PREMESSA**

In data 20.08.2020, la sottoscritta CTU arch. Michela Marchi, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1.403, con studio in c.trà G. Chinotto,18 di Vicenza, in qualità di esperto valutatore nella procedura in epigrafe, veniva nominata dal Giudice dr.ssa Marialuisa Nitti, con l'incarico di redigere una perizia di stima; degli immobili siti in Creazzo (VI), VIA TORINO n. 32 interno 5, come meglio descritto nelle planimetrie e nelle schede catastali allegate.

Veniva nominato in qualità di custode IVG VI - Avvocato Elisa Tagliaro Fortuna

\*\*\*\*\*

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**  
(Data giuramento, ispezione, accessi ad uffici pubblici, ecc.)

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, contattava il custode per il controllo congiunto della documentazione presente nel fascicolo procedurale.

La scrivente contattava il custode al fine di concordare la data per effettuare l'accesso presso l'immobile pignorato e inviare la raccomandata di avviso all'esecutato;

Procedeva, quindi, esaminando gli atti del provvedimento ed eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

-in data 28.11.2020 è stata redatta la *check-list* congiuntamente con il custode nella veste della IVG VI Avv. Elisa Tagliaro Fortuna;

- la stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli Internationale 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;

- tramite visure presso l'Agenzia del Territorio e ai Registri Immobiliari, richieste di copia di documenti a Notai, è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà con particolare rilievo di vincoli e gravami **aggiornati**;

- congiuntamente al C.G. si stabiliva la data per il sopralluogo da effettuarsi il giorno 11.11.2020;

- in data 07.10.2020 l'esperto stimatore inviava una richiesta all'Agenzia delle Entrate di Vicenza per verificare la sussistenza di contratti di locazione a nome dell'esecutato e dei comproprietari dell'immobile;

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



- successivamente l'esperto stimatore riceveva risposta dall'Agenzia delle Entrate di Vicenza con esito negativo rispetto alla verifica dell'esistenza di contratti di locazione a carico dei proprietari dell'immobile oggetto di esecuzione;
- in data 07.10.2020 l'esperto stimatore inviava una mail, precisamente a: [creazzo.vi@cert.ip-veneto.net](mailto:creazzo.vi@cert.ip-veneto.net) all'UTC di Creazzo (VI) per "l'accesso atti e certificati";
- in data 17.11.2020 sono stati estratti i titoli abilitativi presenti nell'archivio dell'Ufficio tecnico del Comune di Chiampo (VI) e verificata dall'esperto la situazione di conformità dello stato dei luoghi rispetto agli atti autorizzativi visionati presso il Comune di Chiampo (VI);
- è stata effettuata dall'esperto la verifica delle ispezioni ipotecarie aggiornate;
- in data 11.11.2020 è stato effettuato dall'esperto il sopralluogo congiunto con il custode, con rilievo metrico e fotografico dell'alloggio che risultava libero.
- successivamente in data 15.11.2020 sono stati ispezionati il garage e la cantina.

\*\*\*\*\*

La sottoscritta è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima.

#### **Note inerenti gli accertamenti eseguiti**

---

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica degli immobili oggetto d'esecuzione.
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



Beni in Comune di CREAZZO (VI), VIA TORINO n. 32 interno 5

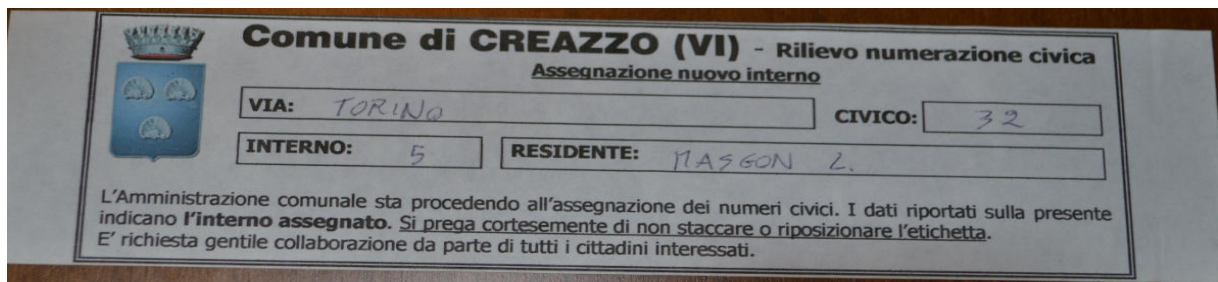
## Lotto 1 di 1

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA

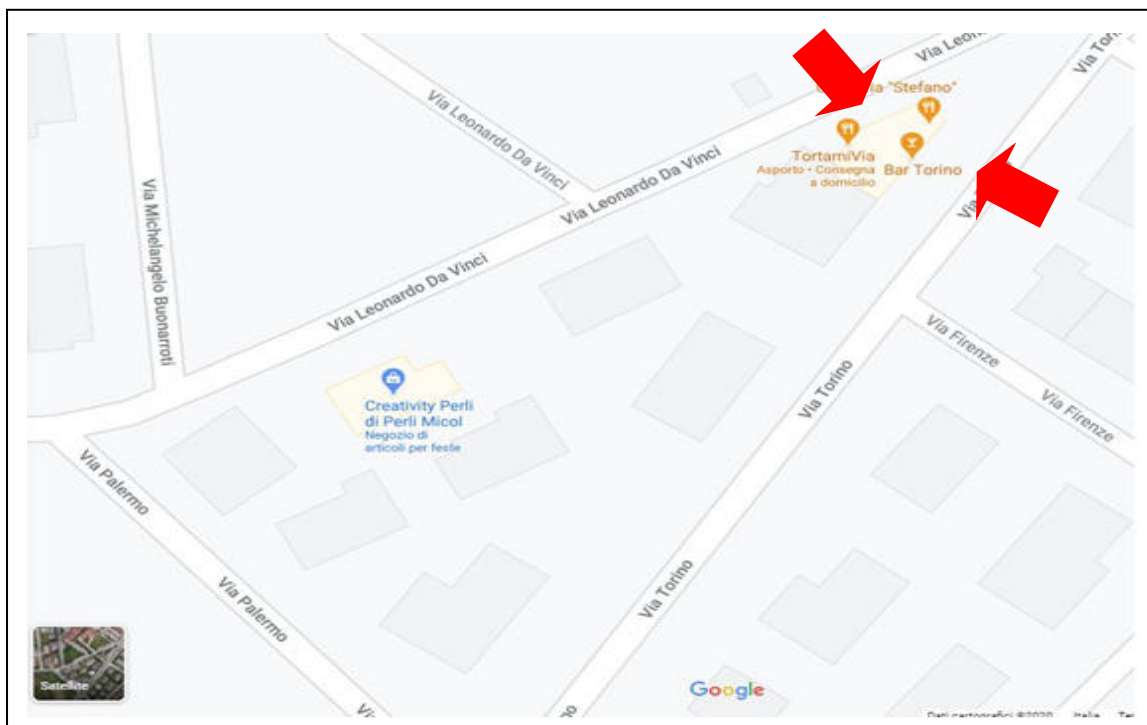
A) APPARTAMENTO bicamere ubicato al piano secondo di un fabbricato denominato CONDOMINIO TORINO 6, in CREAZZO (VI), con due accessi: ingresso carraio da Via Da Vinci e ingresso pedonale da Via Torino, numero civico 32 interno 5. Al piano seminterrato è situata la cantina.

**Diritto:** 4/6 DIRITTO DI PROPRIETA' in capo all'esecutata:

\*\*\*\*\*



**Identificato al Catasto Fabbricati:** Foglio 10 mapp 833 Subalterno 18; Categoria A/3 - piano secondo; Classe 3; Consistenza 5,5 vani; Totale: 86 metri quadri; Totale escluse aree scoperte: 82 mq; Rendita Euro 411,87; (GIA' CORRISPONDENTE ALLA SCHEDA N.238);  
**N.B. L'indirizzo indicato nelle visure storiche in Catasto risulta essere VIA DA VINCI.**



### ACCESSI

L'appartamento si compone di vani tre ed è distribuito in: ingresso-soggiorno, cucina abitabile, bagno e disimpegno, due camere matrimoniali.

**Confini N.E.S.O appartamento:** muro perimetrale esterno verso cortile, A.U.I. stessa ditta, pianerottolo vano scala, muro perimetrale esterno verso la pubblica via.

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

**Confini N.E.S.O cantina: muro perimetrale esterno verso cortile del negozio, A.U.I. stessa ditta, corridoio, A.U.I. stessa ditta.**



**Figura 1 – VISUALI PROSPETTICHE-APPARTAMENTO PIANO SECONDO**

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Figura 2- VISUALE DELLA CANTINA POSTA AL PIANO SEMINTERRATO**

**B) GARAGE** di pertinenza al piano seminterrato con rampa d'accesso esterna nel cortile;

**Diritto** (cfr. pag. 5): 4/6 DIRITTO DI PROPRIETA' in capo all'esecutata:

\*\*\*\*\*

**Identificato al Catasto Fabbricati:** Foglio 10 mapp. 833 Subalterno 5; Categoria C6 -S1; Classe 3; Consistenza 21 mq; Superficie Catastale 21 mq; Rendita Euro 42,30, (GIA' CORRISPONDENTE ALLA SCHEDA N.225); (GARAGE STRETTAMENTE PERTINENZIALE ALL'ABITAZIONE)

**Confini N.E.S.O.:** A.U.I. stessa ditta, A.U.I. stessa ditta autorimessa, muro perimetrale esterno verso cortile, muro perimetrale esterno verso cortile e rampa accesso.

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi







**Figura 3 – VISUALE PROSPETTICA-ACCESSO E GARAGE PIANO SEMINTERRATO**

*Dai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali risulta che:*

**Gli immobili oggetto di pignoramento risultano edificati sul terreno individuato Foglio Particella 10 Sub 833; Qualità Classe: ENTE URBANO; Superficie(m<sup>2</sup>) 04 86- TIPO MAPPALE del 18/12/2001 protocollo n. 568339 in atti dal 18/12/2001 FUA 2001 PROT. APPR. 20651/2001 (n. 98482.1/1983).**

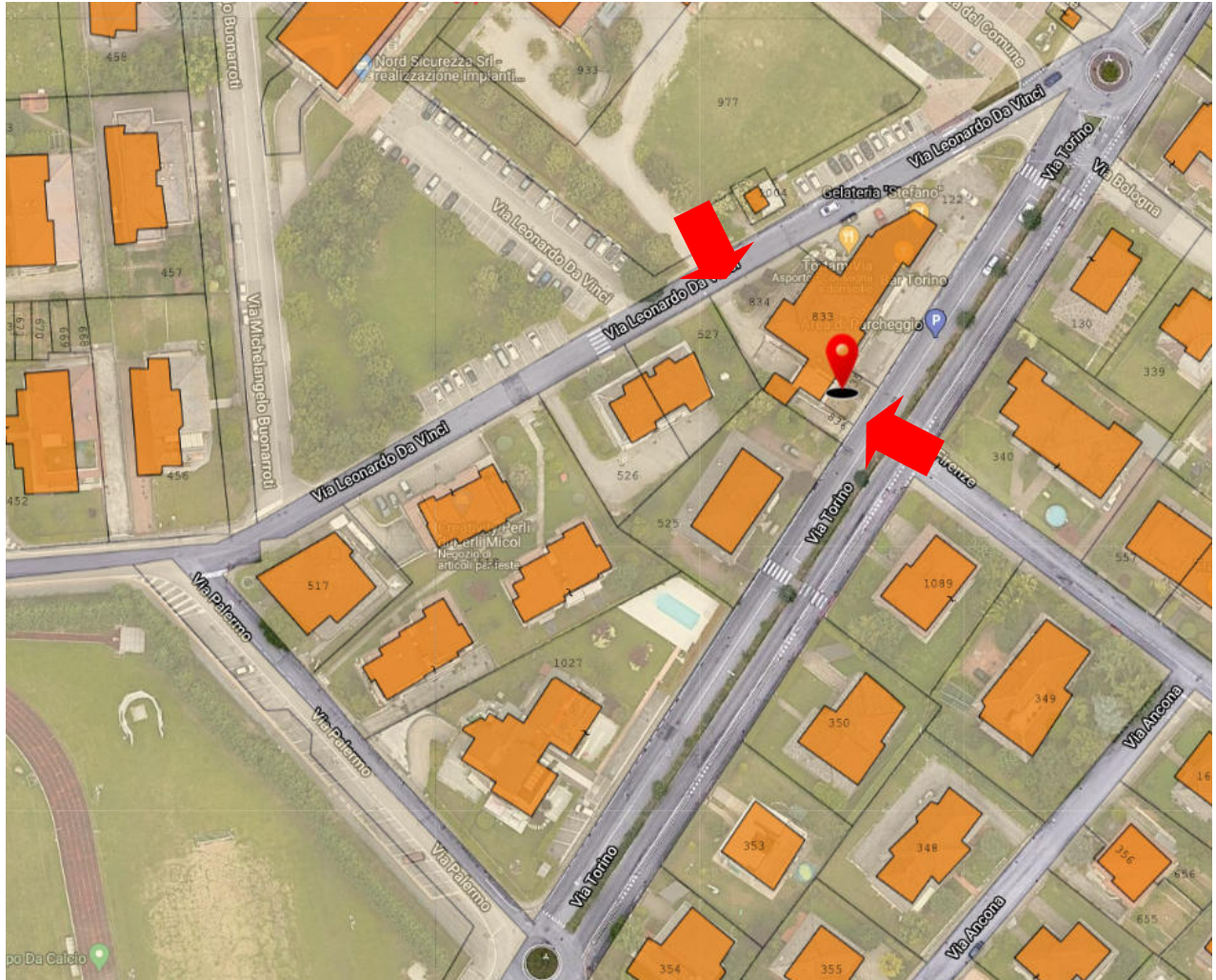
Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



## 2 BENI E UBICAZIONE

### GEOREFERENZIAZIONE

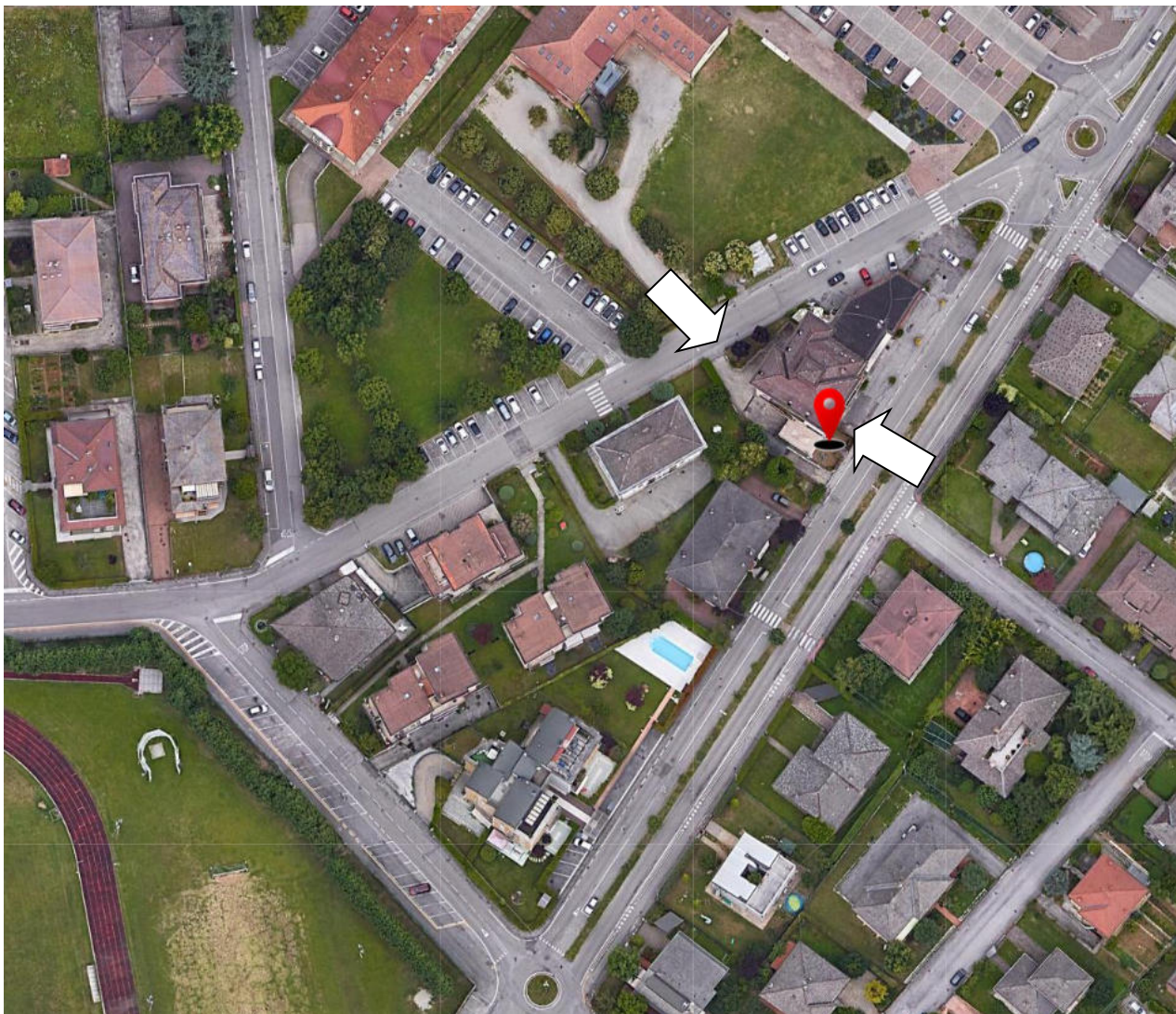


**Figura 4 - MAPPA CATASTALE ELABORATA CON FORMAPS**

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Figura 5 - MAPPA ORTOFOTO SATELLITARE**

**A) - B)** Immobili siti in Comune di Creazzo, via Torino n.32, composti da abitazione, con cantina e garage di pertinenza, insistenti su cortile.

Caratteristiche di zona: Il Comune di Creazzo dista da Vicenza:

**14 min (6,8 km) passando per SR11**

**16 min (8,9 km) passando per via Valscura**

**18 min (8,8 km) passando per Strada Provinciale 35/Viale Italia/SP35**

Capoluogo di Provincia a cui esso appartiene. I beni sono posti lungo l'arteria di via Torino, strada a traffico elevato e con buona presenza di parcheggi.

**Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO CITTADINO E FRAZIONE DI OLMO**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Residenziale**

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

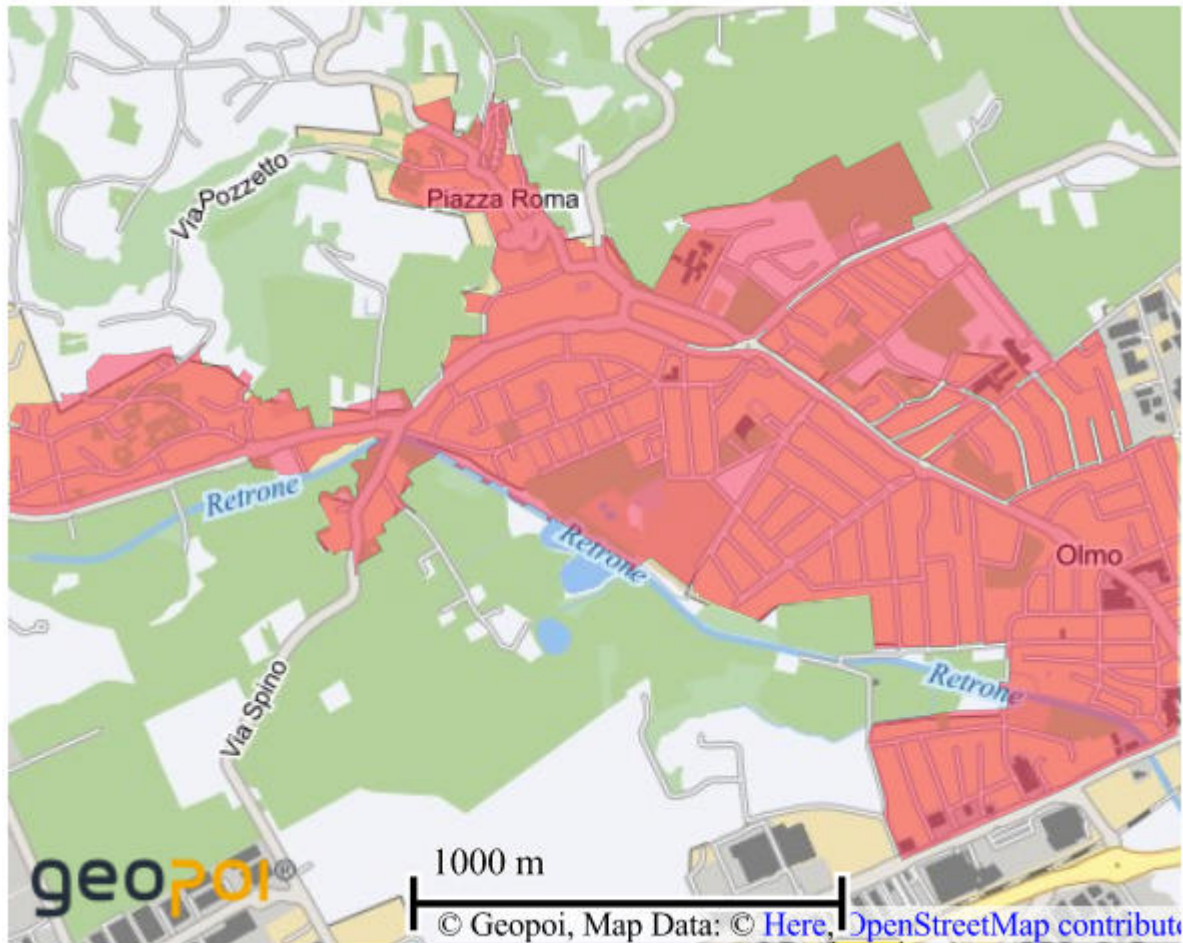
Perito: Arch. Michela Marchi



La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e quasi tutti quelli di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici (km): Autostrada A4 Torino-Trieste Casello di Vicenza Nord (6,7 Km), Strada Provinciale 43 (1,7 Km), Strada Regionale 11, Stazione di Altavilla-Tavernelle (a 4 Km), Stazione Ferroviaria Vicenza (a 5 Km), Stazione di Cavazzale (a 11 Km), Bus 1,12/14,29.

Servizi offerti dalla zona: Parrocchia, Municipio, Farmacie, Banche, Negozi, Scuole. Per tutti gli altri servizi il riferimento è alla Provincia di appartenenza (Vicenza).



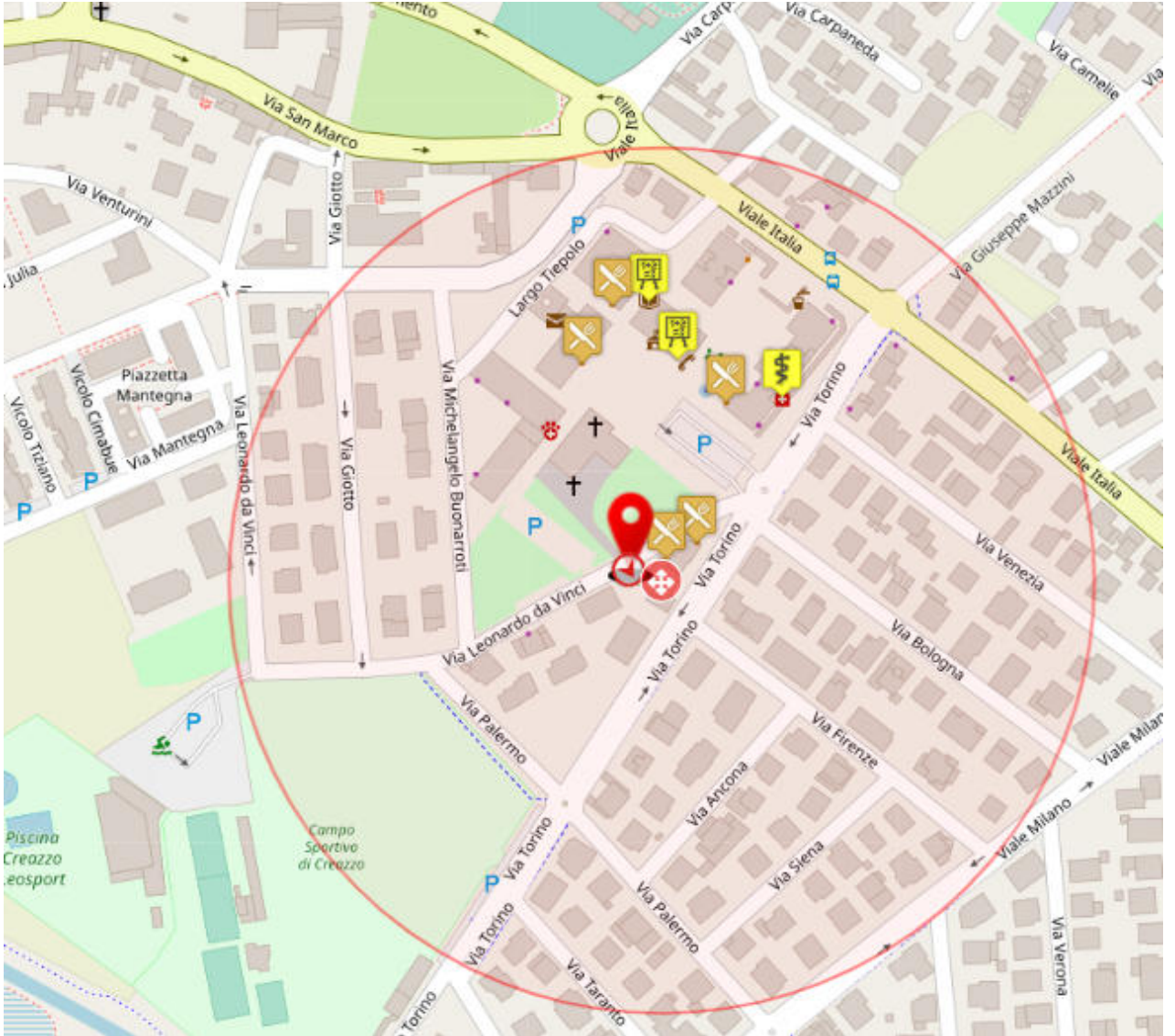
Banca dati delle quotazioni immobiliari: Codice zona: B1

Tipologia	Min	Max
Abitazioni civili Normale	1050 €/mq	1400 €/mq

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi





### POI- PUNTI DI INTERESSE

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



Scuole  Luoghi di ristoro  
 Banche  Salute  
 Svago e cultura  Centri commerciali  
 Trasporti  All'aperto

Cerca nel raggio di 800 m (10 min. a piedi)

Cerca    Resetta la ricerca

**Risultati**

<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	2
<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro	5
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	0
<input checked="" type="checkbox"/> Salute	1
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	0
<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali	1
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	0
<input checked="" type="checkbox"/> All'aperto	0



Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



### 3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

#### Occupazione:

##### A) - B)

Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano **liberi**.

Le utenze (luce, acqua, gas) non sono attive.

Gli immobili apparivano, dal punto di vista edilizio, in sufficiente stato di conservazione.

### 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**4.1.0 Pertinenze** (art. 817 CC): garage e cantina.

**4.1.1 Parti comuni** (art. 1117 CC): cortile.

**4.1.2 Usufrutto, uso, abitazione:** nessuno.

**4.1.3 Servitù:** a favore dell'ENEL, della SIP, nonché delle fognature.

**4.1.4 Convenzione edilizie:** nessuna.

**4.1.5 Vincoli storico-artistici:** nessuno.

**4.1.6 Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** nessuno.

**4.1.7 Prelazione agraria:** nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:** nessuno

**4.2.1 Domande giudiziali:** riduzione disposizione testamentaria trascritta a Vicenza in data 27 novembre 2006 ai n.ri 32537/19414, a favore del signor \*\*\*\*\*

**4.2.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:** nessuno.

**4.2.3 Atti di asservimento urbanistico:** nessuno.

**4.2.4 Altre limitazioni d'uso:** nessuna

**4.3 Vincoli: SI VEDA CDU**

**4.3.1 Trascrizioni:**

**Trascrizione in data 23.10.2014 ai nn. Rp 12386/16496 Rg:**

verbale di pignoramento immobili trascritto a Vicenza (VI) in data 23 ottobre 2014 ai n.ri 16496 R.G. e 12386 R.P. a favore di "BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO SC LONGARE", con sede in Longare (VI) , codice fiscale: 01405390244 -Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA, Repertorio 9595/2014 del 08/10/2014, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO. Immobili siti in CREAZZO (VI) contro \*\*\*\*\*;

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



*Trascrizione contro del 12/03/2020 - Registro Particolare 3639 Registro Generale 5139* Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 2384 del 20/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in CREAZZO (VI), a favore di \*\*\*\*\*;

#### **4.4.1 Iscrizioni:**

*Iscrizione in data 02.01.2012 n.ri Registro Particolare 8 Registro Generale 40 -Ipoteca legale:* derivante da art. 77 comma 1 d.P.R. 602/73 - Intervenuta decorrenza termine ex art. 50 comma dPR 602/73, di Euro 136.470,34 (centotrentaseimilaquattrocentosettanta virgola trentaquattro), iscritta a Vicenza in data 2 gennaio 2012 ai n.ri 40/8, a favore di "EQUITALIA NORD SPA"-REPERTORIO 430/12411 DEL 21/1/2011, con sede in Milano (MI), codice fiscale: 07244730961, con domicilio ipotecario eletto in Vicenza, via Medici n. 13 \*\*\*\*\*;

*Iscrizione in data 16.07.2013 nn. Rp 1790/13001 Rg:*

di Euro 35.000,00 (trentacinquernila virgola zero zero) iscritta a Vicenza (VI) in data 16 luglio 2013 ai n.ri 13001/1790, a favore di "BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO SC LONGARE", con sede in Longare (VI), codice fiscale: 01405390244, con domicilio ipotecario eletto presso l'Avv. Alvisè Cappellaro in Vicenza, via San Biagio n. 25 \*\*\*\*\*;

*Iscrizione contro del 16/10/2018 - Registro Particolare 3578 Registro Generale 22566* Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 907/1 del 16/03/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA n. 907/17, emessa dal Tribunale di Vicenza il 09.02.2017, (data del deposito illeggibile), munita di formula esecutiva il 24.10.2017, notificata – con l’atto di precetto – il 27.11.2019-17.12.2019 sugli immobili siti in CREAZZO(VI) SOGGETTO DEBITORE \*\*\*\*\*;

4.4.2 Annotazioni: nessuna

4.4.3 Altre limitazioni d'uso: -

4.4.4 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento: -

#### **4.5 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

##### **4.5.1 Conformità urbanistico edilizia**

Dalla verifica sulla regolarità edilizia dell’immobile presso il Comune di Chiampo (VI), **non risultano difformità** tra quanto presente negli elaborati di progetto autorizzati e quanto realizzato.

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi





#### 4.5.2 Conformità catastale:

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), l'**immobile risulta conforme** rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza.

## 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Debitori:

Per la quota di 4/6 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' in capo alla Ditta:

\*\*\*\*\*;

**Locazione: nessuna**

**Comodato: nessuno**

**Assegnazione al coniuge: nessuna**

**Altro: -**

**Sine titolo: nessuno**

**Opponibilità (art. 2923 c.c.): no**

**Oneri: A seguito di quanto dichiarato nella mail ricevuta dall'amministratore del condominio TORINO 6, Alex Gionimi, dello Studio Paolo Snc, con sede in Piazza Comune, 22, a Creazzo, non vi sono spese straordinarie approvate alla data del 30-11-2020. L'assemblea sta valutando di aderire al SuperBonus.**

**Per quanto riguarda le ordinarie spese di gestione e manutenzione (es. cancello motorizzato, pulizia spazi comuni, ecc), come da bilanci consuntivi inviati dall'amministratore le spese maturate nei due anni precedenti la stesura della suddetta perizia sono:**

€ 1.016,26 gestione 01-01-2018/ 01-01-2019;

€ 970,60 gestione 01-01-2019/ 01-01-2020;

**restano a carico degli attuali proprietari da saldare: € 6.397,56-€ 1.986,86= € 4.410,70**

### 5.1-Attuali proprietari

**Dalle verifiche presso i Registri Immobiliari, i beni oggetto di accertamento, ovvero le predette particelle 833 sub 5 e 833 sub 18, sono intestate ai signori \*\*\*\*\* in virtù della:**

**- successione testamentaria in morte di Xausa Marta, nata a Lusiana (VI) il 10 agosto 1923, deceduta in data 20 gennaio 2003, dichiarazione di successione n. 622/7, registrata a Vicenza**

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



il 26 settembre 2003, certificato di denunciata successione trascritto a Vicenza in data 12 maggio 2004 ai n.ri 11589/7639, regolata da testamento pubblico ricevuto da Gabriella Schizzi notaio in Vicenza in data 20 settembre 1993 al n. 39 del repertorio degli atti di ultima volontà, passato agli atti tra vivi giusta verbale del Capo dell' Archivio Notarile di Vicenza in data 9 luglio 2003 n. 4570, ivi registrato il 15 luglio 2003 al n. 1666, ivi pure trascritto in data 25 luglio 2003 ai n.ri 18931/12790 e successivo ricongiungimento di usufrutto del 29/12/2004 protocollo n. VI0089158 in atti dal 13/04/2005 in morte \*\*\*\*\*

-successione testamentaria in morte di \*\*\*\*\*, dichiarazione di successione n. 146/9, registrata a Vicenza il 15 marzo 2005, certificato di denunciata successione trascritto a Vicenza in data 20 giugno 2005 ai n.ri 15274/9593, regolata da testamento pubblico ricevuto da Michele Colasanto notaio in Arzignano (VI) , passato agli atti tra vivi giusta verbale registrato ad Arzignano (VI) in data 24 gennaio 2005 al n. 80/1;

## 5.2 Precedenti proprietari

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

1 IMMOBILIARE CASTELLINI DI PELLIZZARI VITTORIO E C. S.N.C. COSTITUITA DA: fino al 11/03/1986

2 PELLIZZARI Vittorio nato a SOVIZZO il 01/02/1950 PLLVTR50B01I879I\* (1) Proprietà per 1/2 fino al 11/03/1986

3 VEZZARO Valentino nato a SOVIZZO il 04/02/1936 VZZVNT36B04I879N\* (1) Proprietà per 1/2 fino al 11/03/1986

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987

- dal 21/11/1984 al 20/01/2003: in ditta ai signori \*\*\*\*\* in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Gabriella Schizzi di Vicenza, in data 21/11/1984 rep. 31.259 – registrato in data 27/11/1984 al numero 4923 atti privati ed ivi pure trascritto in data 03/12/1984 numeri 15162/12004;

- dal 20/01/2003 al 29/12/2004: in ditta a \*\*\*\*\*- per la quota indivisa di 1/6 ciascuno in nuda proprietà e al signor \*\*\*\*\* , Proprietà per 3/6 fino al 29/12/2004; per l'usufrutto di 1/2, in forza di successione testamentaria in morte \*\*\*\*\* , certificato di denunciata successione trascritto il 12.05.2004 ai nn. 11589/7639 e successivo RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 29/12/2004 protocollo n. VI0089158 in atti dal 13/04/2005 Registrazione: Sede: CANC. USUFRUTTO \*\*\*\*\* (n. 4736.1/2005)

in morte di \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 in piena proprietà in forza dell'atto di compravendita del 21.11.1984 sopra citato;

- dal 29.12.2004 ad oggi: in ditta ai signori \*\*\*\*\* – CFR. NOTE FINALI:  
\*\*\*\*\*.

**NOTE FINALI: I BENI, PIGNORATI IN QUOTA, DERIVANO DA SUCCESSIONI DIRETTE E DALLA LETTURA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.,**

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



**NON RISULTANO TRASCritte LE ACCETTAZIONI ESPRESSE O TACITE DI EREDITA'. SI PRECISA CHE IL TITOLO ESECUTIVO E' COSTITUITO DA SENTENZA DI IMPUGNAZIONE DI TESTAMENTO E RIDUZIONE PER LESIONE DI LEGITTIMA;**

## **6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

L'esperto precisa che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Creazzo (VI), ha verificato i titoli abilitativi del bene staggito con i nominativi degli intestati al Catasto fabbricati e terreni, tramite ricerche nell'archivio informatico. L'Ufficio tecnico del Comune controllando i registri storici informatici e cartacei all'interno delle pratiche relative ai rilasci dei titoli abilitativi, compresi i condoni, ha rinvenuto e inviato all'esperto, quanto segue:

- **Richiesta concessione prot. 1939- 04-09-1981- pratica edilizia 171/81- per costruzione fabbricato ad uso commerciale e residenziale;**
- **Concessione edilizia n.171/81 di registrazione, rilasciata dal Sindaco del Comune di Creazzo il 16/02/1982, alla società IMMOBILIARE CASTELLINI di Pellizzari Vittorio C.- S.n.c.", con sede in Sovizzo i cui lavori sono iniziati il 14/04/1982 e sono stati ultimati il 13/09/1983 ( come dichiarato nell'atto di compravendita);**
- **Abitabilità** rilasciata in data 25.10.1983 dal Sindaco di Creazzo;
- **Richiesta concessione prot. 2860- 11-05-1983- pratica edilizia 71/83- per recinzione e sistemazione area esterna edificio-**respinta** mancava domanda passo carraio;**
- **Concessione prot. n.39-84 reg.-n.1787 con domanda del 09-03-1984-per realizzazione muretta di recinzione esterna e sistemazione spazi destinati a parcheggio;**
- **Concessione prot. n.7145/83 del 06-02-1984 con richiesta variante di distribuzione interna parte commerciale al p.t.- n. 165/83 del 28 nov.1983 -alla concessione edilizia n.289 – a nome IMMOBILIARE CASTELLINI di Pellizzari Vittorio C.- S.n.c.”;**
- **Comunicazione - Denuncia di inizio attività PROT. 10066 del 08-05-2003 a nome geom. DE AMBROSI ANTONIO, amministratore del CONDOMINIO TORINO n.6, che a partire dal 27.05.03 sono iniziate le opere relative ad un impianto tecnologico da porre all'interno dell'immobile condominiale a destinazione mista residenziale-commerciale.**

**N.B. L'esperto non ha responsabilità relativamente a pratiche che non siano state mostrate dal Comune. L'esperto ha presentato regolare domanda di accesso agli atti fornendo i dati rilevati dalle ricerche mediante il Catasto e verifiche con i titoli abilitativi, citati nell'atto di provenienza. L'esperto ha fatto quanto in suo potere non essendo a conoscenza del sistema di archiviazione dell'Ente.**

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



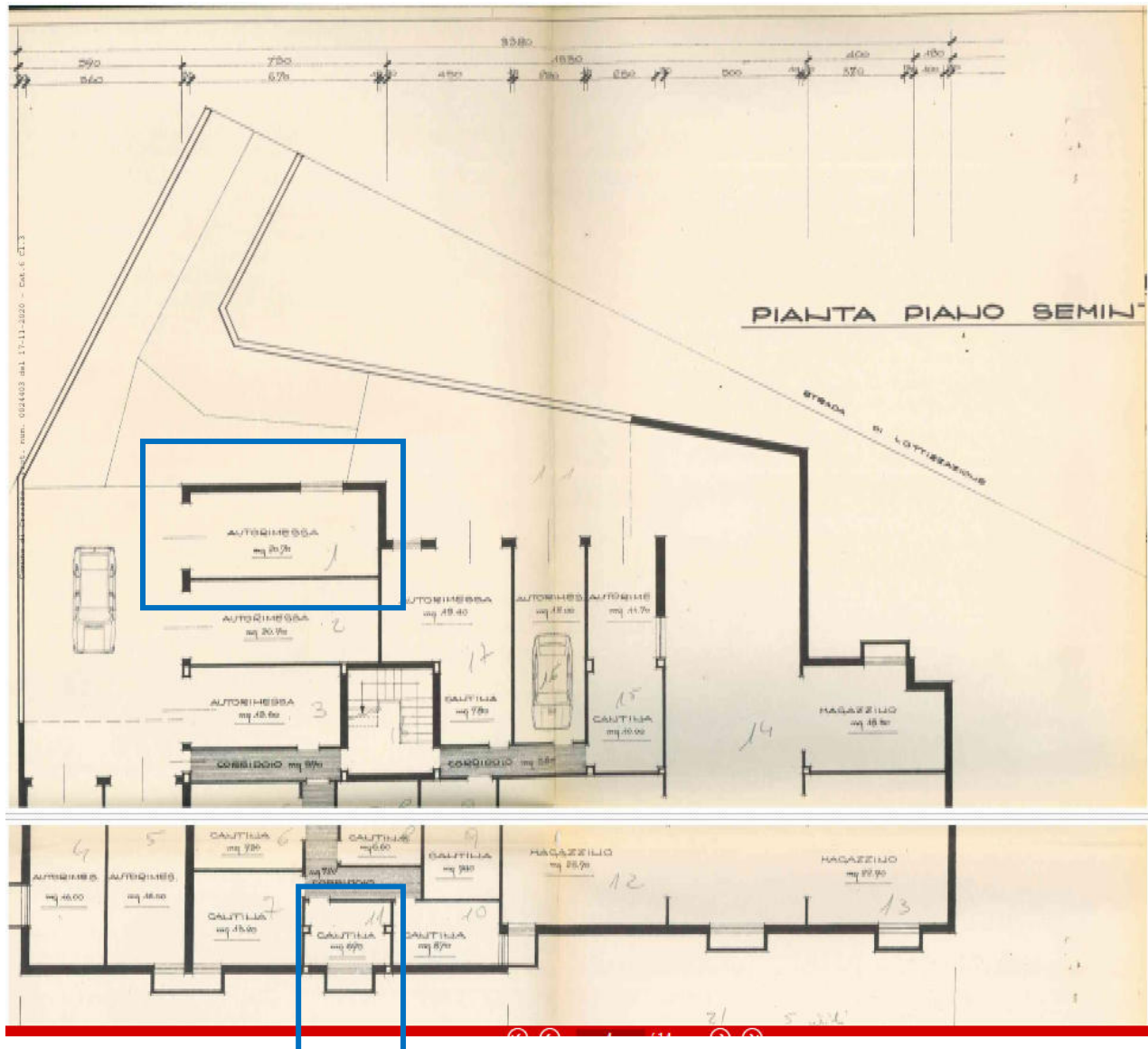


TAVOLA PIANTA PIANO SEMINTERRATO CON EVIDENZIATI GARAGE E CANTINA  
DI PERTINENZA-Concessione edilizia n.171/81 di registrazione, rilasciata dal Sindaco del  
Comune di Creazzo il 16/02/1982

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



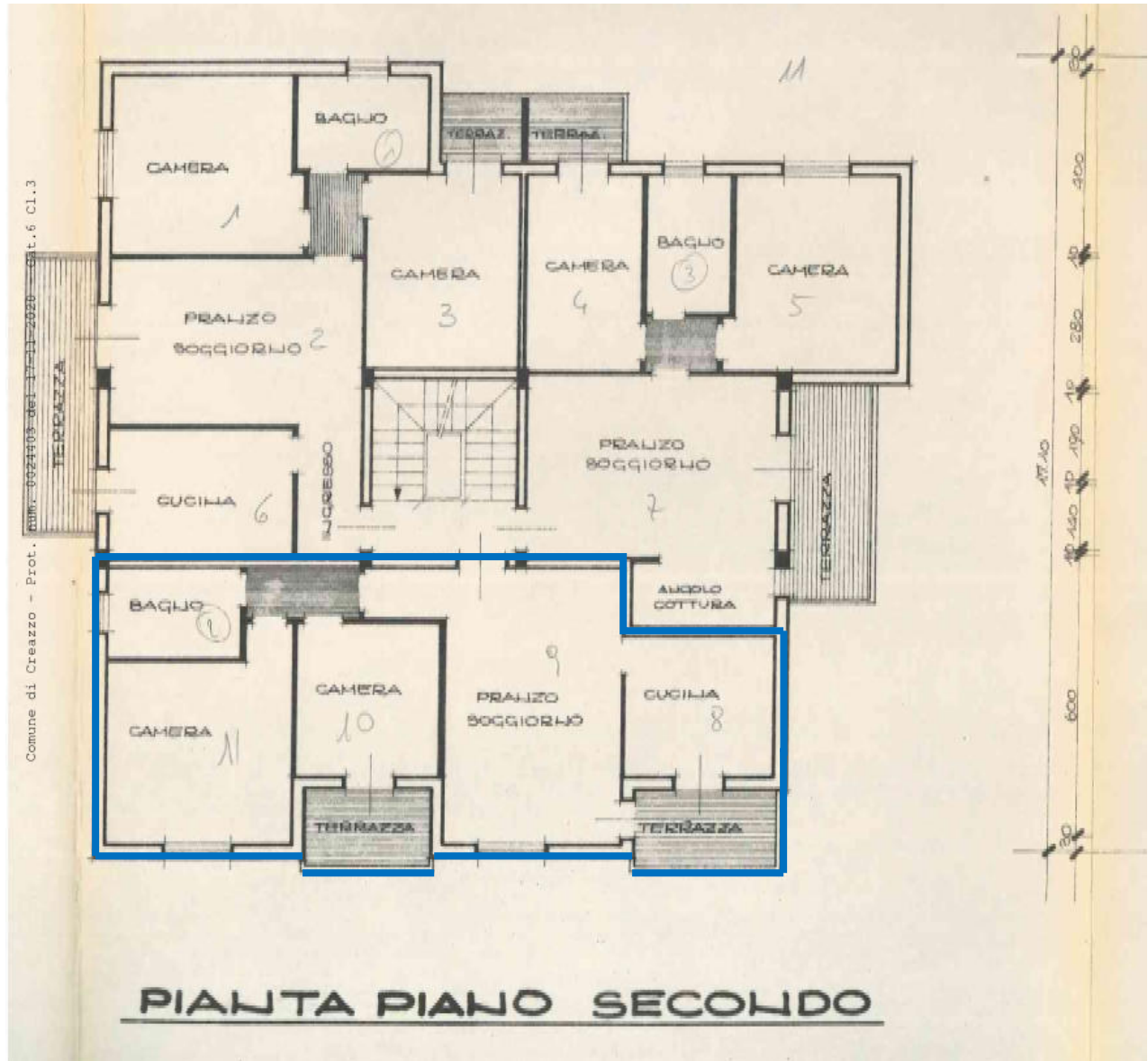


TAVOLA PIANTE PIANO SECONDO CON EVIDENZIATO APPARTAMENTO

**Concessione edilizia n.171/81 di registrazione, rilasciata dal Sindaco del Comune di Creazzo**

**il 16/02/1982**

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



## 7. PIANI ATTUATIVI VIGENTI E CDU



### COMUNE DI CREAZZO

Provincia di Vicenza

Piazza del Comune 6 - tel. 0444/338263 fax. 0444/338299 - c.f. e P.IVA 00264180241

E-mail: edilizia.urbanistica@comune.creazzo.vi.it

Web-site: www.comune.creazzo.vi.it

Prot n. 21318/20 - 22623/20/ATLP  
Pratica n. T2020030

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
(Art. 30 D.P.R. n. 380 del 06/06/01)

#### IL RESPONSABILE DELL'AREA

- Vista la richiesta presentata il 08/10/2020 dall'arch. MARCHI MICHELA, con studio a Vicenza in VIA G. CHINOTTO N. 18;
- Visto l'art. 6 della Legge 15.05.1997 n. 127;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visto il Piano Regolatore Generale Vigente, approvato con delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2662 del 08.05.1992, Variante n. 1 al P.R.G. approvata con delibera di G.R.V. n. 1152 del 14.03.1995, Variante n. 2 al P.R.G. approvata con delibera di G.R.V. n. 442 del 21.02.2003; la Variante n. 3 al P.R.G. approvata con delibera di G.R.V. n. 285 del 06.02.2004; la Variante n. 5 al P.R.G. approvata con la delibera di G.R.V. n. 3462 del 07/11/2006; la Variante n. 6 al P.R.G. approvata con la delibera di G.R.V. n. 520 del 06/03/2007; la Variante n. 7 al P.R.G. approvata con proposta di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, con la delibera di G.R.V. n. 1873 del 19/06/2007; la Variante n. 9 al P.R.G. approvata con modifica d'ufficio ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/85, con la delibera di G.R.V. n. 1874 del 19/06/2007; la Variante n. 8 al P.R.G. approvata con modifica d'ufficio ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/85, con la delibera di G.R.V. n. 435 del 23/02/2010;
- Vista la Variante parziale per la trasposizione della base cartografica del P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4 della L.R. 27.06.1985 n. 61, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 30.08.2001;
- Vista la Variante parziale ai sensi dell'art. 50 comma 4 della L.R. 27.06.1985 n. 61, approvata con delibera di C.C. n. 86 del 06.11.2003 e delibera di C.C. n. 51 del 13.09.2007;
- Vista la Variante per modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio, ai sensi dell'art. 50.4 lettera "I" della L.R. 27/06/1985 n. 61, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 18/05/2006, la successiva adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 22/03/2007 e la successiva approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 26/08/2008;
- Visto il Piano di Assetto del Territorio approvato in data 12/06/2013 e pubblicato nel B.U.R. Veneto in data 16/08/2013 n. 71;
- Visto il Piano degli Interventi adottato con Delibera di C.C. n. 72 del 07/11/2013 ed approvato con Delibera di C.C. n. 9 del 27/02/2014;
- Visto il secondo Piano degli Interventi, fase 1b.2, approvato con Delibera di C.C. n. 8 del 23/03/2017;
- Visto il 2° Piano degli Interventi - fase 2 Centro Storico, approvato con Delibera di C.C. n. 2 del 22/01/2019;
- Visto il 3° Piano degli Interventi, adottato con Delibera di C.C. n. 40 del 29/09/2020;

UFFICIO TECNICO EDILIZIA PRIVATA

Orario: professionisti su appuntamento MAR. 10.00/12.30 - pubblico MER. 10.00/12.30  
GIOV. 16.00/18.00

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi





COMUNE DI CREAZZO  
Provincia di Vicenza

**C E R T I F I C A ai sensi del P.I. VIGENTE**

che i sottoelencati terreni sono così destinati:

Fg.	M.n.	P.I. vigente	N.T.O.	Vincolo Paesaggistico
10	833	Ente Urbano		no

- Sono fatte salve le disposizioni del Codice della Strada D. Lgs. 30 Aprile 1992, n. 285 e relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

Il presente atto non costituisce titolo, precondizioni o altro impegno da parte dell'Autorità Comunale per le attività di cui all'art. 1 della L. 28.01.1987, n. 10 né ai fini di cui all'art. 8 del Decreto Legge 23.1.1982, n. 9 (convertito in legge 25.03.1982, n. 94).

**Si avverte che ai sensi dell'art. 131 del vigente Regolamento Edilizio "il rilascio del titolo abilitativo vincola il concessionario all'obbligo di non alienare a scopo edificatorio la superficie fondiaria corrispondente al volume autorizzato".**

Il presente certificato è rilasciato per gli usi consentiti dalla legge.

Dalla Residenza Municipale, addì 26/10/2020

IL RESPONSABILE AREA III  
Territorio e Lavori Pubblici  
Dr. Arch. Andrea Testolin

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA AI SENSI DELL'ART. 10 LETT. E DEL REGOLAMENTO DEGLI UFFICI E DEI SERVIZI.

Parere Favorevole

Parere Contrario

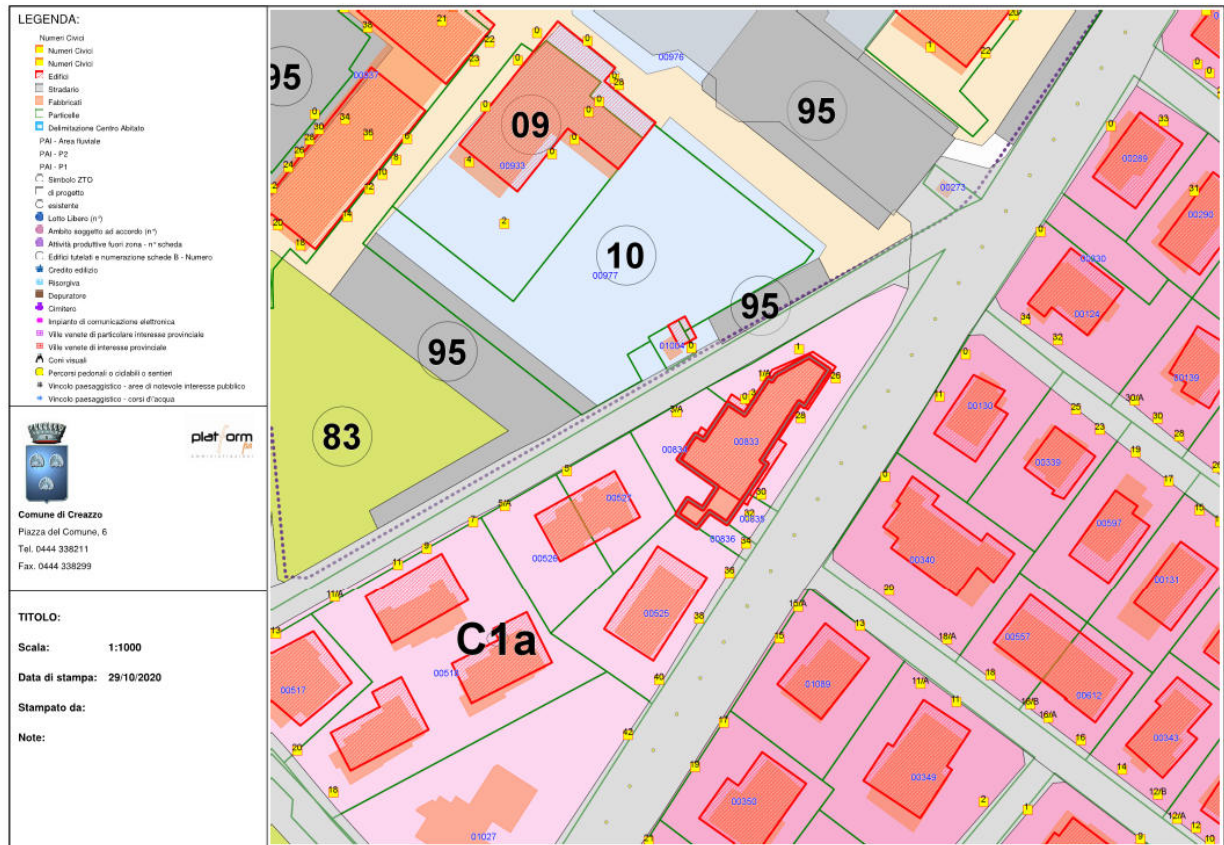
Creazzo li 22/10/2020

IL TECNICO ISTRUTTORE  
Furlan geom. Gianfranco

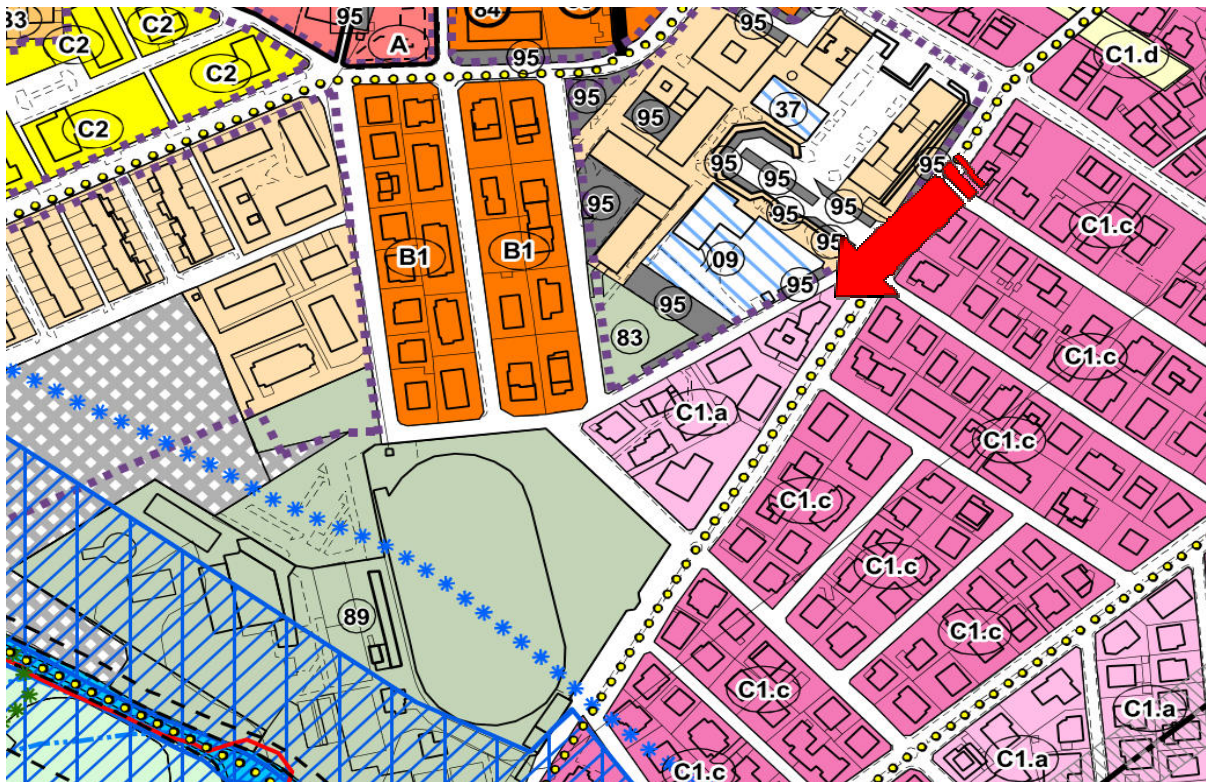
Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Estratto P.I. Tav. n. 1a - Vincoli e Tutele – Comune di CREAZZO**



Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



**ART.32. ZONE "C" - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale. Sempre nei limiti di seguito specificati e nel rispetto delle norme previste dall'ART.22, sono ammessi anche nuovi edifici o complessi di edifici con destinazione parzialmente direzionale, commerciale, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, previo studio planivolumetrico che definisca gli spazi di accesso, di sosta e di verde privati ad uso pubblico in misura almeno pari a mq. 1,50 per mq. di s.u. di tutte le superfici utili direzionali o commerciali, a servizi ed attrezzature di uso collettivo. Almeno il 30% degli spazi liberi deve essere destinato a verde privato di uso pubblico.
2. Negli edifici esistenti viene ammessa la destinazione direzionale, commerciale, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, nel rispetto delle norme previste dall'ART.22, previo studio planivolumetrico che definisca gli spazi di accesso, di sosta e di verde privati ad uso pubblico nella misura almeno pari a mq. 1,00 per mq. di s.u. di tutte le superfici utili direzionali, commerciali, a servizi ed attrezzature di uso collettivo, con un minimo di 50 mq.
3. Per tutte le aree di nuova edificazione che si condividono, è prescritto che non dovrà essere aperto nessun nuovo accesso sulla viabilità principale, dovranno essere sfruttati gli accessi esistenti opportunamente allargati e sistemati, oppure accesso unico per più edifici. Si consiglia nel caso di lavori di sistemazione delle aree esterne e recinzioni, la riunificazione degli accessi, ove evitare e ridurre la loro pericolosità. Inoltre, tutti gli spazi liberi, non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, piazzali di carico e scarico merci delle eventuali attività interessate, devono essere mantenuti a verde, ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.
4. Sono ammesse le attività artigianali limitatamente al piano terra non comprese nell'allegato A del Prontuario, a condizione che siano comunque escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo, nonché le attività di artigianato di servizio di cui all'art. 132, lett. k) del Regolamento Edilizio, ancorché insalubri, purché non rumorose, moleste o recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dell'abitato, su conforme parere da parte dell'ULSS n. 6 – Vicenza, della C.E.C. e/o del Responsabile dell'area tecnica.
5. Sono vietate le attività e le nuove tipologie industriali e le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.
6. Non sono ammesse autorimesse ed accessori esterni ai fabbricati. Per la costruzione di autorimesse esterne ad edifici costruiti prima dell'entrata in vigore del presente PI si applicano le norme di cui al successivo ART.62.
7. Le ricostruzioni, gli ampliamenti degli edifici, nonché le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nei limiti dei seguenti indici e parametri edilizi:

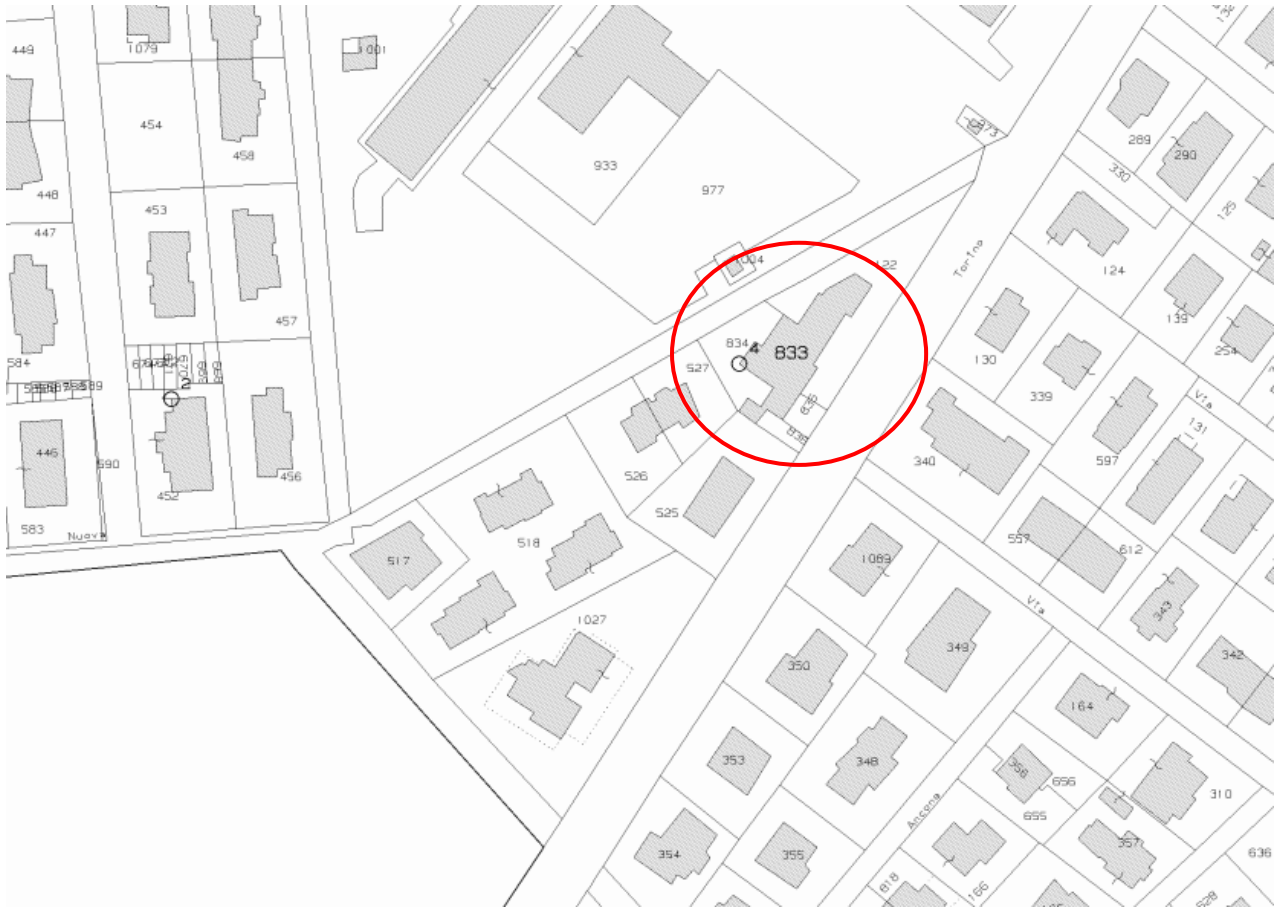
- a) Zone "C1.A"
- indice di utilizzazione fondiaria  $U_f=0,7$  mq/mq
  - altezza massima  $H=ml. 12,50$
  - altezza minima  $H=ml. 8,50$

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

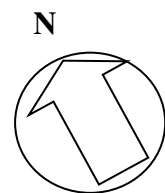


## 8. STORIA E SITUAZIONE CATASTALE



*Estratto di mappa catastale*

**Abitazione di tipo civile e autorimessa**



Catasto Fabbricati – Comune di Creazzo (VI) – foglio 10 – particella 833

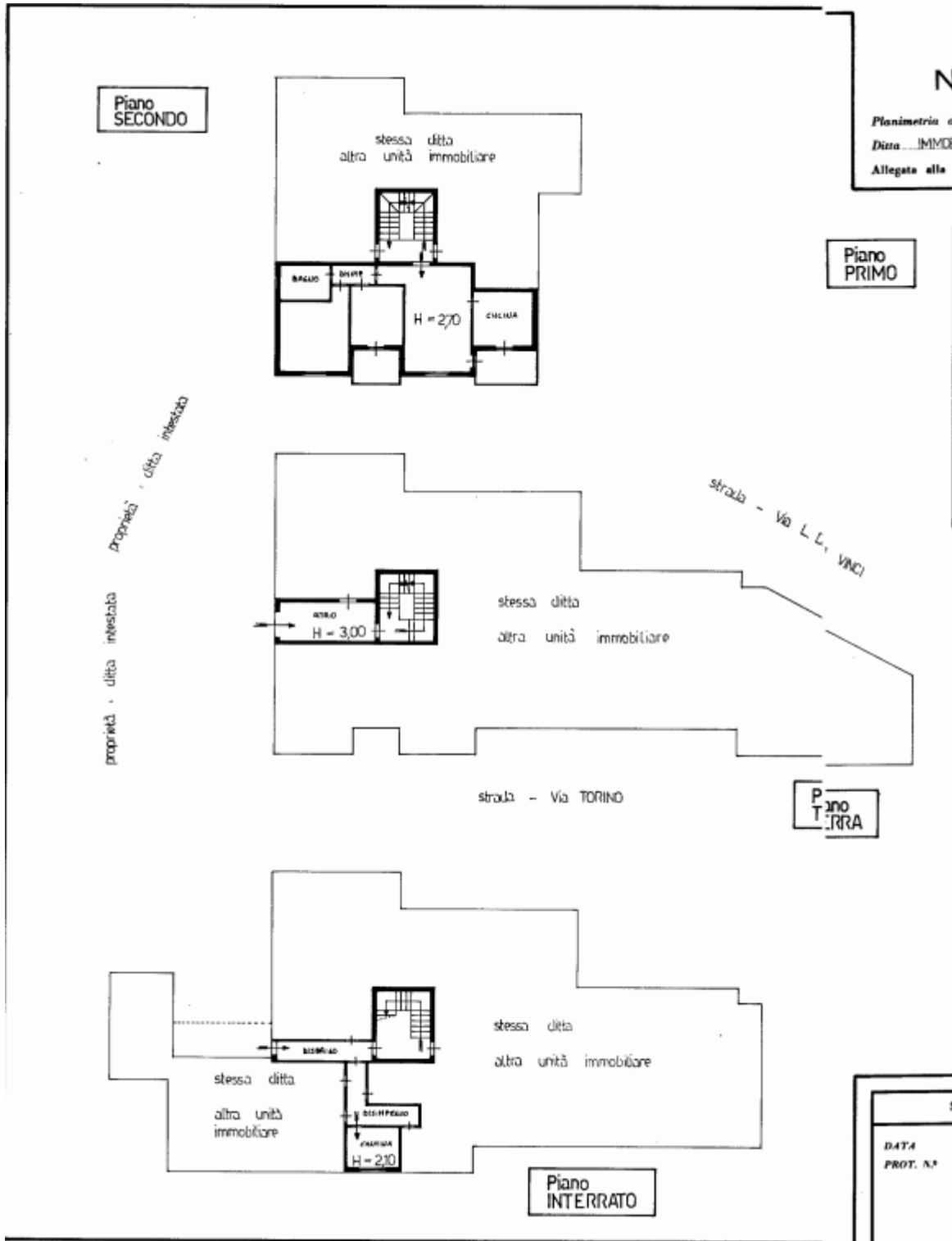
**A) B)** Abitazione e Garage di cui rispettivamente ai sub 18 e 5

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



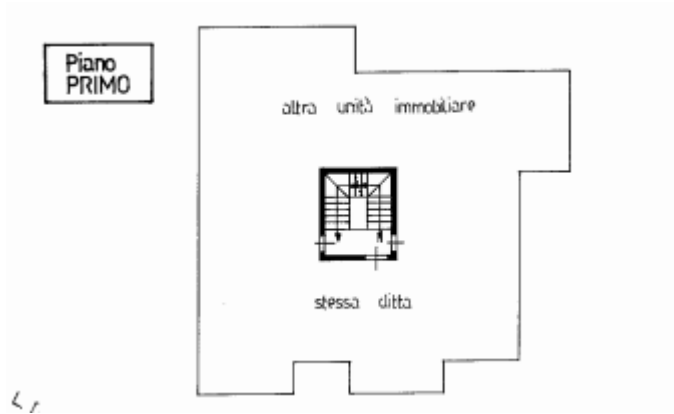
Planimetrie agli atti



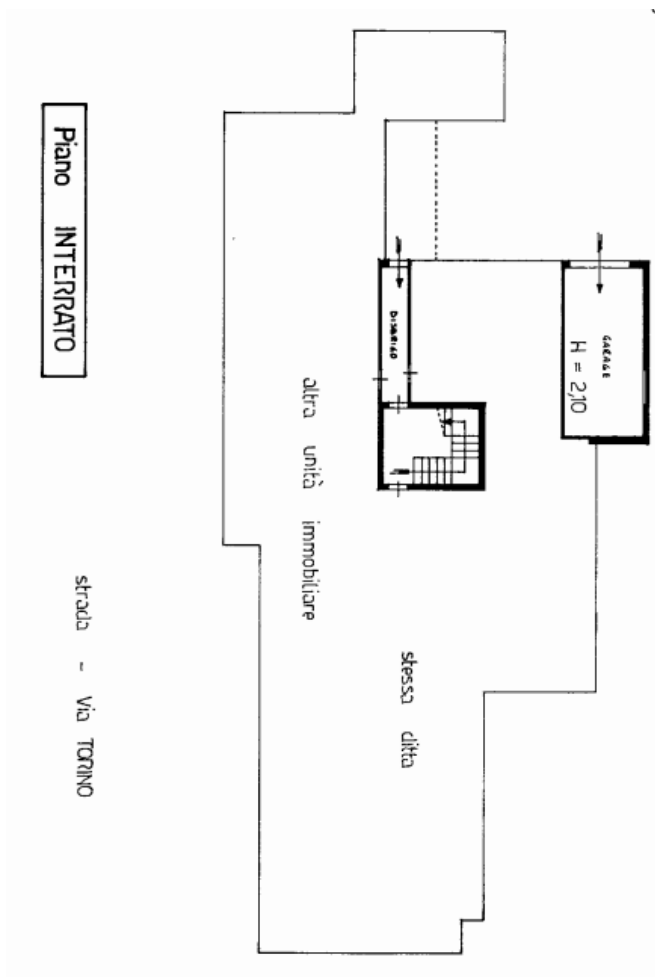
Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Piante-Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/09/2020 - Comune di CREAZZO (D136) -  
< Foglio: 10 - Particella: 833 - Subalterno: 18 >**



**Pianta-Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/09/2020 - Comune di CREAZZO (D136) -  
< Foglio: 10 - Particella: 833 - Subalterno: 5 > piano: S1**

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



### **VARIAZIONI OGGETTIVE:**

#### Catasto Terreni:

Rispetto a quanto riportato nel certificato del notaio Giulio di Mantino aggiungo che la particella 833 deriva dalla particella 122 di mq 1645 dal cui frazionamento (tipo n. 44/1983) da cui sono derivati:

Mappale 122 di mq 764 ente urbano al catasto terreni e soppresso al catasto fabbricati (vedi visura storica relativa)

Mappale 833 di mq 486;

Mappale 834 di mq 287: ente urbano al catasto terreni ma non censito al catasto fabbricati;

Mappale 835 di mq 67: ente urbano al catasto terreni ma non censito al catasto fabbricati;

Mappale 836 di mq 41: censito al catasto terreni e intestato alla società " IMMOBILIARE CASTELLINI DI PELLIZZARI E C. S.N.C. con sede in SOVIZZO (VI)";

#### Catasto Fabbricati:

Sul portale Sister non è presente l'elaborato planimetrico. Probabilmente il documento non è mai stato presentato perché l'immobile è stato accatastato quasi certamente prima del 1984, data di entrata in vigore della circolare 2/84 che ha introdotto questo elaborato tra la documentazione catastale. Verificare, comunque, l'opportunità di fare un accesso ai modelli 58 per appurare l'eventuale presenza del documento cartaceo da far acquisire in banca dati;

### **VARIAZIONI SOGGETTIVE:**

Nessuna osservazione di rilievo rispetto a quanto riportato nel certificato del notaio Giulio Di Mantino. L'unica osservazione che potrebbe essere utile è che il fabbricato è stato accatastato per la prima volta nel 1983 (vedi visure storiche CF).

#### SOVRAPPOSIZIONE MAPPA ORTOFOTO:

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e l'ortofoto della Regione Vento (anno 2015) non si riscontrano difformità nella rappresentazione cartografica.

#### ISPEZIONI IPOTECARIE (ricerca note unica per tutti gli immobili):

Nel certificato del notaio Giulio Di Martino sono riportate delle ipoteche giudiziali a carico del Signor \*\*\*\*\* e non presenti nell'elenco delle note fatte a nome della signora \*\*\*\*\*. Si è ritenuto pertanto opportuno procedere con la stampa dell'elenco delle note (favore e contro) degli altri contitolari: \*\*\*\*\*. Ricerche effettuate tramite il portale Sister, **È presente la servitù a favore di ENEL, SIP e fognature.**

#### PRECISAZIONI CATASTALI:

- la particella 833 di are 4.86 del catasto terreni deriva dal tipo mappale del 18/12/2001 protocollo n. 568339 in atti dal 18/12/2001 FUA 2001 PROT. APPR. 20651/2001 (n. 98482.1/1983), nonché dal frazionamento in atti dal 20/01/1986 (n. 4483);
- la particelle 833 sub 5 deriva dalla variazione toponomastica del 17/09/2011 protocollo n. VI0331450 in atti dal 17/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 130080.1/2011) , nonché dalla variazione del 23/09/2003 protocollo n. 286424 in atti dal 23/09/2003 var rettifica d'ufficio (n. 26179.1/2003), dalla variazione dell'1/01/1992 variazione del quadro tariffario e dalla variazione del 13/12/1983 in atti dall' 11/09/1996 rettifica identificativi / classamento (n. 221.1/1983);
- la particella 833 sub 18 deriva dalla variazione toponomastica del 17/09/2011 protocollo n. VI0331460 in atti dal 17/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 130090.1/2011), nonché dalla variazione dell'1/01/1992 variazione del quadro tariffario e dalla variazione del 13/12/1983 in atti dall' 11/09/1996 rettifica identificativi/classamento (n. 221.1/1983).

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



Descrizione **ABITAZIONE** di cui al punto A)

**ABITAZIONE** -Appartamento

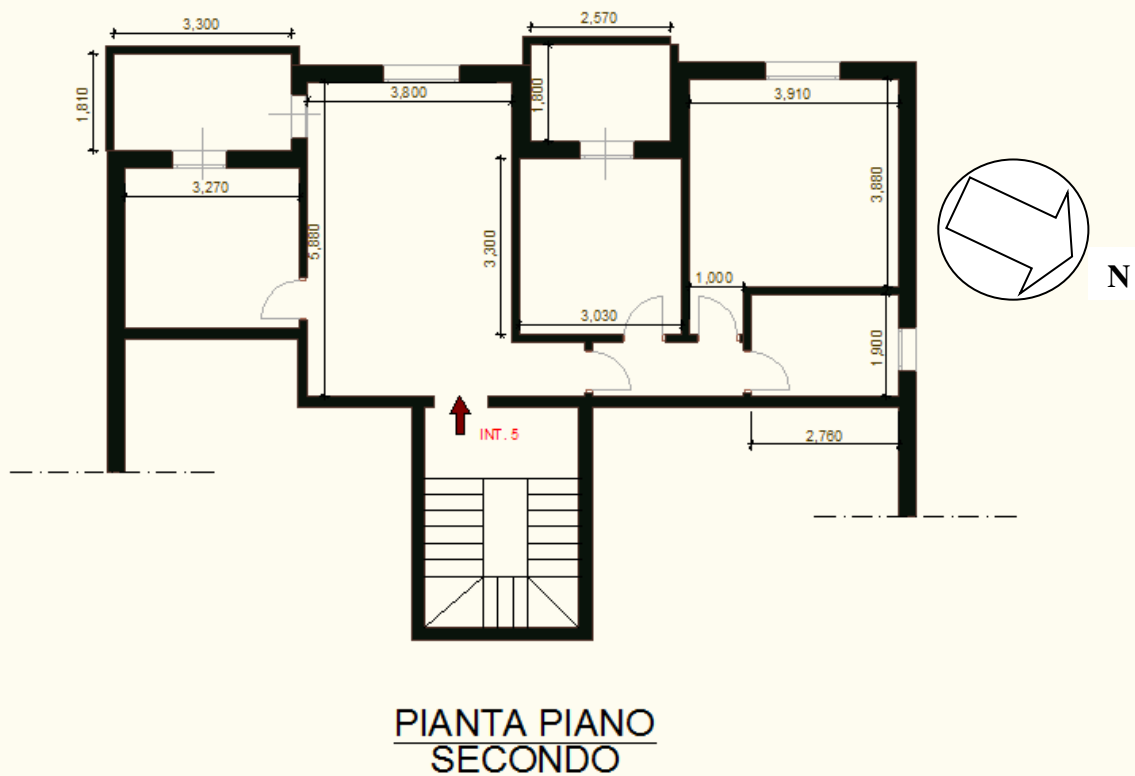
4/6 DIRITTO DI PROPRIETA' in capo all'esecutata:

\*\*\*\*\*

**Identificato al Catasto Fabbricati:** Foglio 10 mapp 833 Subalterno 18; Categoria A/3 - piano secondo; Classe 3; Consistenza 5,5 vani; Totale: 86 metri quadri; Totale escluse aree scoperte: 82 mq; Rendita Euro 411,87; (GIA' CORRISPONDENTE ALLA SCHEDA N.238);

**N.B. L'indirizzo indicato nelle visure storiche in Catasto risulta essere VIA DA VINCI. L'appartamento si compone di vani tre ed è distribuito in: ingresso-soggiorno, cucina abitabile, bagno e disimpegno, due camere matrimoniali.**

**Confini N.E.S.O: muro perimetrale esterno verso cortile, A.U.I. stessa ditta, pianerottolo vano scala, muro perimetrale esterno verso la pubblica via.**



Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



*Descrizione:*

Il bene consiste in una porzione di fabbricato, più precisamente un appartamento ubicato al piano secondo con annessa cantina al livello seminterrato, di un immobile condominiale a destinazione mista residenziale/commerciale, distribuito su quattro livelli fuori terra e adiacente ad altri edifici sempre a destinazione mista. Lo stabile è denominato CONDOMINIO TORINO 6, sito in CREAZZO (VI), con due accessi: ingresso carraio da Via Da Vinci e ingresso pedonale da Via Torino, numero civico 32 interno 5. La costruzione consta dei seguenti piani: interrato, terra, primo, secondo e terzo. Il livello interrato è ad uso garage, con 8 autorimesse di cui solo quattro collegate al vano scale, n°6 cantine e n°3 magazzini, oltre ai collegamenti di servizio. Il piano terra è adibito ad uso di 3 negozi e un ufficio, con riscaldamento autonomo a gas con caldaie murali; il primo, secondo e terzo piano sono adibito ad uso abitazioni con 8 appartamenti serviti da caldaie autonome, giusta concessione n.171/81, rilasciata dal Sindaco del Comune di Creazzo il 16/02/1982.

L'area coperta è di circa 424,00 mq. La costruzione dell'edificio è iniziata il 14/04/1982 e sono stati ultimati il 13/09/1983 (come dichiarato nell'atto di compravendita dal notaio Giulio Di Martino)

Le fondazioni sono del tipo a platea in c.a. La struttura portante è ottenuta con elementi verticali ed orizzontali in c.a., la muratura dell'interrato è in conglomerato cementizio, quella dei piani fuori terra è ottenuta con blocchi termici con impasto di argille espansa da 30 cm e lavorati con malta bastarda. Le pareti divisorie sono in forati da cm 8.

I solai sono del tipo misto in L.c.a, formati da travi prefabbricate, blocchi di laterizio interposti e sovrastante cappa in opera per uno spessore complessivo di 24 cm e calcolati per un sovraccarico utile di 400 e 250 kg/mq. La copertura è ottenuta con solaio del tipo precedente, muretti in forati, tavole laterizie interposte e sovrastante manto di tegole inglesi e calcolata per un sovraccarico utile di vento e neve pari a 120kg/mq. Tutte le opere in cemento armato quali fondazioni, travi, pilastri, rampe scale, poggianti, cornici, ecc, sono stati realizzati in cemento tipo 325 e acciaio Fe B38K. Il Comando Provinciale Vigili del fuoco di Vicenza con Prot. n. 16008 in data 6 Nov.1982 dichiarava che l'attività non risultava inclusa nell'elenco riportato nel D.M. 16.2.1982 e pertanto non soggetto al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendio. L'immobile è allacciato alla fognatura pubblica con regolare autorizzazione allo scarico a norma della legge n. 319 del 10.05.1976 presentata in sta 10.03.1982.

I beni, sul fabbricato condominiale e sul mappale 833 su cui lo stesso insiste, sono pari a 63,74/1000 per l'appartamento e pari a 9,56/1000 per il garage;

-sui mappali di pertinenza n.834 (rampa di accesso) e 835, pari a 86,27/1000 per l'appartamento e pari a 12,94/1000 per il garage.

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Ingresso pedonale**



Si accede all'abitato attraversando un cancello in ferro verniciato con ral colore marrone che conduce al cortile esterno di proprietà, delimitato da una muretta di recinzione e da un parapetto in ferro.

La pavimentazione dell'area è realizzata con un'affascinante palladiana di schegge di pietre naturali, che formano un mosaico. Vi è anche una piccola area condominiale adibita a giardino. A ridosso della parete esterna si trova una fioriera in muratura.

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi







L'ingresso pedonale al vano scale condominiale di cui al civico 32 è protetto da un portoncino in metallo e vetro posto al piano terra.



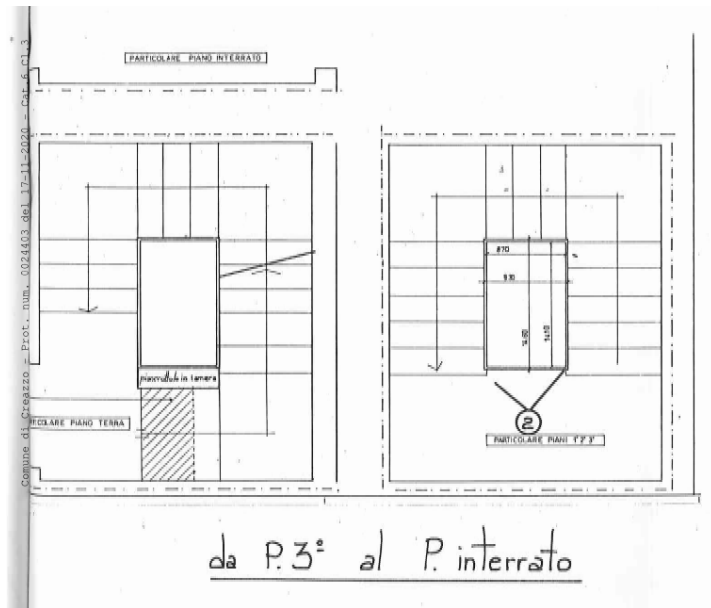
I gradini del vano scale sono rivestiti in marmo e lungo le pareti è stato apposto un corrimano in ferro verniciato.

È presente una piattaforma elevatrice speciale con struttura autoportante, posizionata nel “vuoto centrale” del vano scala e fissata ai solai intermedi di ciascuna delle rampe esistenti che collegano i vari piani dell’immobile. Detta struttura ha dimensioni esterne di cm.85 di larghezza e cm.140 di lunghezza. **La struttura non rispetta i requisiti dimensionali previsti dalla L.S. 13/89 per i disabili.** Tale piattaforma elevatrice nasce per persone con mobilità ridotta, soprattutto quando è necessario il trasporto di merce varia.

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi





### PIATTAFORMA ELEVATRICE

L'abitazione, libera su tre lati sud-est -ovest, è in aderenza sul lato nord-est con un altro appartamento.

Nel dettaglio il bene è un appartamento bicamere a destinazione residenziale, distribuito su un unico piano, costruito all'inizio degli anni 1980. L'abitazione ha un garage di pertinenza e una cantina, accessibili tramite il vano scale interno o il cortile esterno.

L'abitazione presenta ancora quasi tutte le finiture dell'epoca di costruzione (1982).

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

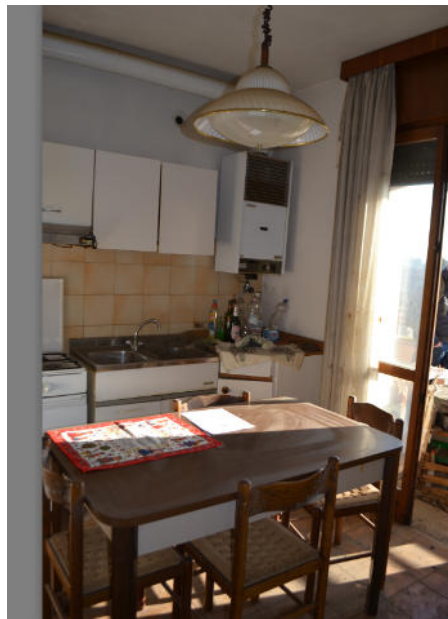
Perito: Arch. Michela Marchi





**Ingresso appartamento-soggiorno**

Il portoncino d'ingresso all'unità abitativa è blindato con pannello rivestito in noce. I pavimenti della zona soggiorno sono in listelli di parquet di variegate tonalità.



La cucina è abitabile ed ha una porta finestra a due ante che collega ad un terrazzino. La pavimentazione è con piastrelle di ceramica 25x25 cm e presenta un rivestimento sulla parete attrezzata a cucina con finitura in ceramica di color rosa. Il parapetto del balcone è a norma con un'altezza apri a 80 cm di muretta + 30,00 cm tubolare in ferro, per un totale di 112 cm. Anche il soggiorno è collegato tramite uan porta finestra ad anta singola al poggiolo della cucina.

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Balcone con accesso dal soggiorno e dalla cucina**



Attraversando il corridoio largo 1,00 m e oltrepassando la porta in legno, con finitura noce e specchiatura centrale in vetro gofrato, si raggiunge la zona notte. Anche questa parte è pavimentata come la zona giorno con listelli di parquet dal colore variegato ed è composta da: due camere da letto, di cui una matrimoniale ed una singola, ed un bagno finestrato. La camera singola ha accesso ad un balcone.

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Camera matrimoniale**



**Camera singola**



**Balcone con accesso dalla camera singola**

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Bagno**

Il bagno ha la pavimentazione realizzata in piastrelle 20x20 cm ed è rivestito fino ad un'altezza di 2.60 m con le medesime piastrelle. E' composto da i seguenti elementi: water, bidet, lavello e vasca da bagno. Tutti i sanitari sono completi di rubinetteria.



**Porta finestra del soggiorno**

I serramenti sono in legno tinta noce con vetrocamera, protetti da tapperelle in pvc. L'abitazione si presenta in *sufficiente* stato di conservazione e di finitura.

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



Gli impianti elettrico e idraulico sono DA VERIFICARE, l'impianto elettrico non è provvisto di interruttori differenziale e magneto termico. L'impianto di riscaldamento è caratterizzato da radiatori in ferro e da una caldaia non funzionante collegata anche all'impianto idrico-sanitario. La conformità e il funzionamento degli impianti devono essere verificati.



È presente l'impianto di condizionamento con una unità interna, split posizionato sopra la porta del corridoio tra la zona giorno e la zona notte, con una macchina refrigerante ubicata esternamente sul balcone della camera. **L'impianto risulta fuori norma perché non più ricaricabile con gas R22.**



Altezze interne: appartamento 2,70 m.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa 100,40 mq.

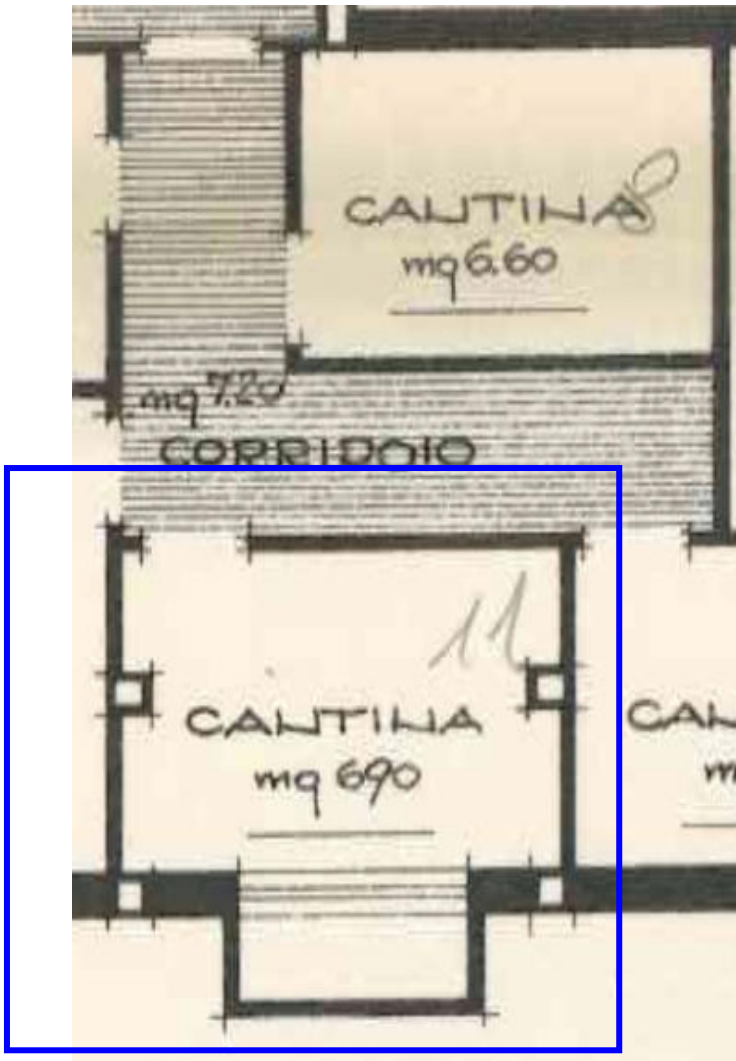
Per quanto concerne l'esterno del fabbricato, l'immobile si presenta con le facciate finite con intonaco e tinteggiatura rosa. Dal sopralluogo esterno non sono evidenti segni di problematiche a carico della struttura portante dell'edificio.

*Stato manutentivo:* sufficiente

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi





Al piano seminterrato è presente il locale cantina finestrato con due serramenti in ferro che prendono aria e luce da una bocca di lupo. Il pavimento è in lisciata di cemento; le pareti e il soffitto sono tinteggiati con colore bianco. È presente impianto elettrico sottotraccia, con illuminazione mediante neon. La superficie lorda è di circa 7,05 mq.

**Confini N.E.S.O cantina: muro perimetrale esterno verso cortile del negozio, A.U.I. stessa ditta, corridoio, A.U.I. stessa ditta.**

Stato manutentivo: sufficiente

Altezze interne: cantina 2,10 m.

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi







### **Certificazione energetica:**

L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D. Lgs.19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii., è stato redatto in data 30.11.2020 dall'Ing. Silvia Comparin, identificato con Codice Attestato n.° 97239/2020 a seguito del sopralluogo avvenuto in data 11.11.2020.

Dal suddetto attestato l'edificio risulta essere in classe **G**.

### **Caratteristiche descrittive**

#### **Caratteristiche strutturali:**

- Fondazioni:* materiale: fondazioni tipo a platea in c.a. , condizioni: sufficienti.
- Strutture verticali:* tipologia/materiale: pilastri in c.a.- muri in blocchi termici con impasto di argille espansa da 30 cm e lavorati con malta bastarda, condizioni: discrete.
- Travi:* materiale: acciaio e/o laterocemento con sovrastante manto di copertura in coppi, condizioni: sufficienti.
- Solai:* materiale: latero cemento condizioni: discrete.
- Copertura:* tipologia: a padiglione con tegole inglesi , materiale: laterocemento, condizioni: discrete.

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

- Infissi esterni:* tipologia: anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: pvc, condizioni: sufficienti.

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



- Infissi interni:* tipologia: porte a battente e scorrevoli, materiale: legno, condizioni: discrete.
- Manto di copertura:* materiale: coppi, coibentazione: da verificare, condizioni: discrete.
- Pareti esterne:* materiale: muratura in laterizio misto calcestruzzo, coibentazione: da verificare, rivestimento: intonaco a civile, condizioni: buone.
- Pavimentaz. Interna:* materiale: piastrelle in ceramica di varie qualità e formati, per la zona giorno, per la zona notte, condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta a battente, materiale: blindato rivestito in legno, condizioni: buone.

**Impianti:**

- Antenna collettiva:* da verificare
- Antenna parabolica:* da verificare
- Antincendio:* **non presente**
- Ascensore:* presente
- Condizionamento:* presente ma non a norma di legge
- Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: DA VERIFICARE, conformità: DA VERIFICARE, **NB. Non sono presenti i fori di areazione nei locali.**
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti, conformità: DA VERIFICARE
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: DA VERIFICARE
- Termico:* tipologia: caldaia standard a camera stagna NON FUNZIONANTE, alimentazione: gas, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: DA VERIFICARE
- Allarme:* **non presente**

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



Descrizione **GARAGE** di cui al punto **B)**

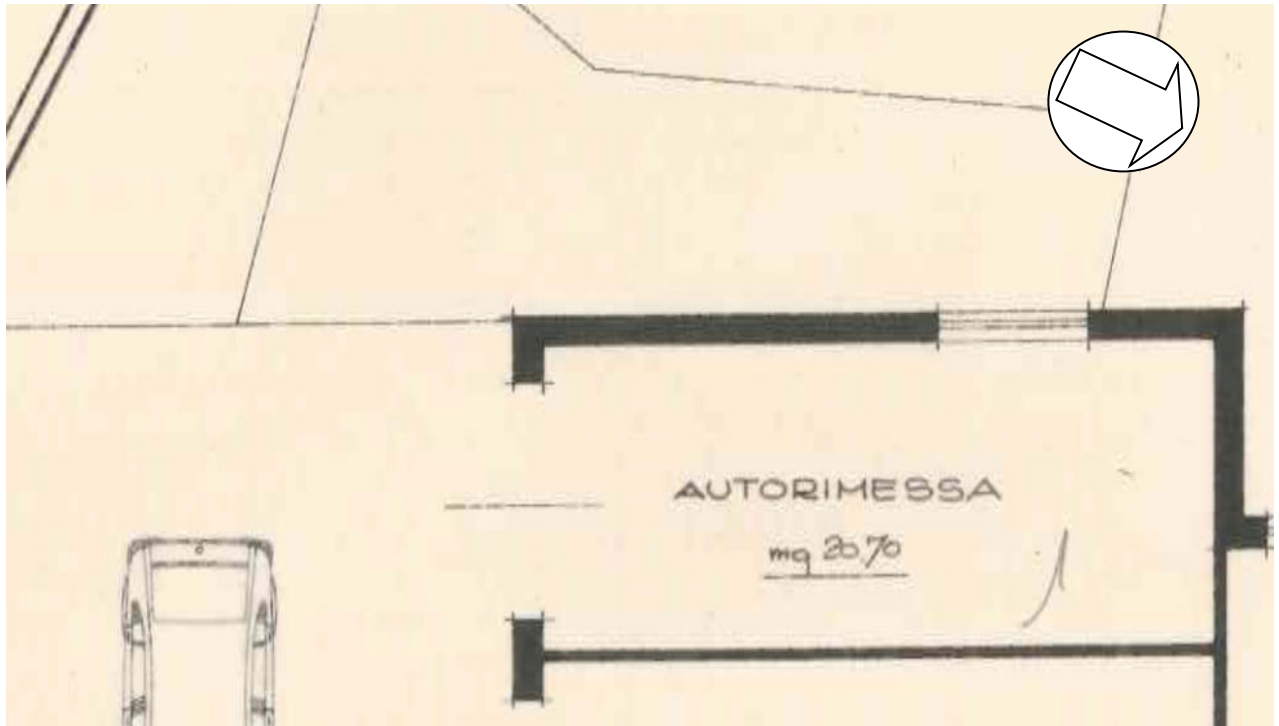
**GARAGE**

4/6 DIRITTO DI PROPRIETA' in capo all'esecutata:

\*\*\*\*\*

**Identificato al Catasto Fabbricati:** Foglio 10 mapp. 833 Subalterno 5; Categoria C6 -S1; Classe 3; Consistenza 21 mq; Superficie Catastale 21 mq; Rendita Euro 42,30, (GIA' CORRISPONDENTE ALLA SCHEDA N.225); (GARAGE STRETTAMENTE PERTINENZIALE ALL'ABITAZIONE)

**Confini N.E.S.O garage:** A.U.I. stessa ditta, A.U.I. stessa ditta autorimessa, muro perimetrale esterno verso cortile, muro perimetrale esterno verso cortile e rampa accesso.



Il garage è ubicato all'interno del corpo di fabbrica dell'edificio, al piano seminterrato, collegato indirettamente all'abitazione tramite percorso esterno e/o vano scale interno. L'ingresso carraio avviene tramite rampa esterna, non protetta da cancello, posta lungo via Leonardo Da Vinci. È di dimensioni tali da ospitare una sola autovettura. L'ambiente è finestrato.

*Descrizione sommaria:*

Nel dettaglio il bene è rappresentato da un garage singolo sito al piano seminterrato dell'edificio. Al garage si accede dalla rampa esterna in calcestruzzo avente ingresso da Via Leonardo Da Vinci, strada comunale a doppio senso di marcia, attraverso l'area scoperta

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



comune di cui al fg. 2 mn. 109 sub. 19. È presente griglia di raccolta acqua piovana all'esterno del basculante. L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia. È presente l'adduzione dell'acqua. Il locale è tinteggiato e finestrato con un serramento in ferro a due ante, con apertura a ribalta, protetto da inferriate esterne.



**Rampa di accesso in lisciata di cemento**

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Interno garage**

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



Il basculante d'accesso in ferro, verniciato ral colore marrone, è ad apertura manuale. La pavimentazione è in cemento battuto, le pareti sono in muratura tinteggiate di bianco ed il solaio in laterocemento sempre tinteggiato.

Altezze interne: 2.10 m – Altezza utile ingresso basculante: 1.80 m.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 21,05 mq.

*Stato manutentivo:* sufficiente.

### **Caratteristiche descrittive**

#### Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	materiale: fondazioni tipo a platea in c.a. , condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: conglomerato cementizio, condizioni: sufficienti.
<i>Travi:</i>	-.
<i>Solai:</i>	tipologia: laterocemento, condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	-.
<i>Scale:</i>	-.
<i>Balconi:</i>	nessuno

#### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	in ferro.
<i>Manto di copertura:</i>	no.
<i>Pareti esterne:</i>	muratura.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: calcestruzzo liscio
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: basculante, materiale: ferro, accessori: -, condizioni: discrete.

#### Impianti:

<i>Antenna collettiva:</i>	non presente
<i>Antenna parabolica:</i>	non presente
<i>Antincendio:</i>	<b>non presente</b>
<i>Ascensore:</i>	non presente
<i>Condizionamento:</i>	non presente
<i>Gas:</i>	non presente
<i>Elettrico:</i>	presente
<i>Idrico:</i>	presente
<i>Termico:</i>	non presente
<i>Allarme:</i>	<b>non presente</b>

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

### **9.1 Criterio di Stima**

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*" e del "*più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata*" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

### **Basi del valore**

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. "*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

*"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4,2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.*

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



### **METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)**

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni divisione ereditaria è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripara metriche in base agli IVS.

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati “COMPARABILI”, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l’acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

#### ***a. Valore di mercato attribuito***

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni in divisione, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi (abitazione con garage), sia la più naturale economicamente e la più ordinaria.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con “**prezzo marginale**” viene indicato il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata”;

con “**superficie esterna lorda (SEL)**” viene indicata “l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”;

Inoltre, la “**SEL**” viene calcolata comprendendo:

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi





- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- non comprendendo:
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

con “**segmento di mercato**” viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- la “localizzazione”;
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

con “**rapporto mercantile**” viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed aver eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto esperto ha:

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



- analizzato e definito il “segmento di mercato” e i “rapporti mercantili”;
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni Comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.

Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da Edifici/Condomini a destinazione prevalentemente residenziale privata, edificati nella zona omogenea di CREAZZO (VI). Nel comparto gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia. Nel segmento di mercato sono stati rilevati 3 immobili simili per tipologia e di cui sono noti i prezzi: questi sono ubicati nel medesimo foglio 10 del subject e nel territorio limitrofo ai beni in oggetto (precisamente nel foglio 8 e foglio 11).

## *Mercato Immobiliare a Creazzo*

*venerdì 11 dicembre 2020*

Creazzo, con una popolazione di 11.038 abitanti, è un comune della provincia di Vicenza. Dista circa 5 Km da Vicenza.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: [Olmo](#). In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Olmo** con oltre 81 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 518 annunci immobiliari, di cui 436 in vendita e 82 in affitto, con un indice complessivo di 46 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Creazzo è compreso in tutta la città tra **1.000 €/m<sup>2</sup>** e **1.700 €/m<sup>2</sup>** per la compravendita e tra **3,5 €/m<sup>2</sup> mese** e **4,5 €/m<sup>2</sup> mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.300 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 30% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.850 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 3% inferiore alla quotazione media provinciale (1.300 €/m<sup>2</sup>). Il numero di annunci totali sui quali si basa la stima del prezzo è relativamente piccolo (circa 176), limitando l'affidabilità delle quotazioni. I prezzi a Creazzo sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la cittadina è compreso tra 800 €/m<sup>2</sup> e 1.700 €/m<sup>2</sup> nel 60% dei casi.

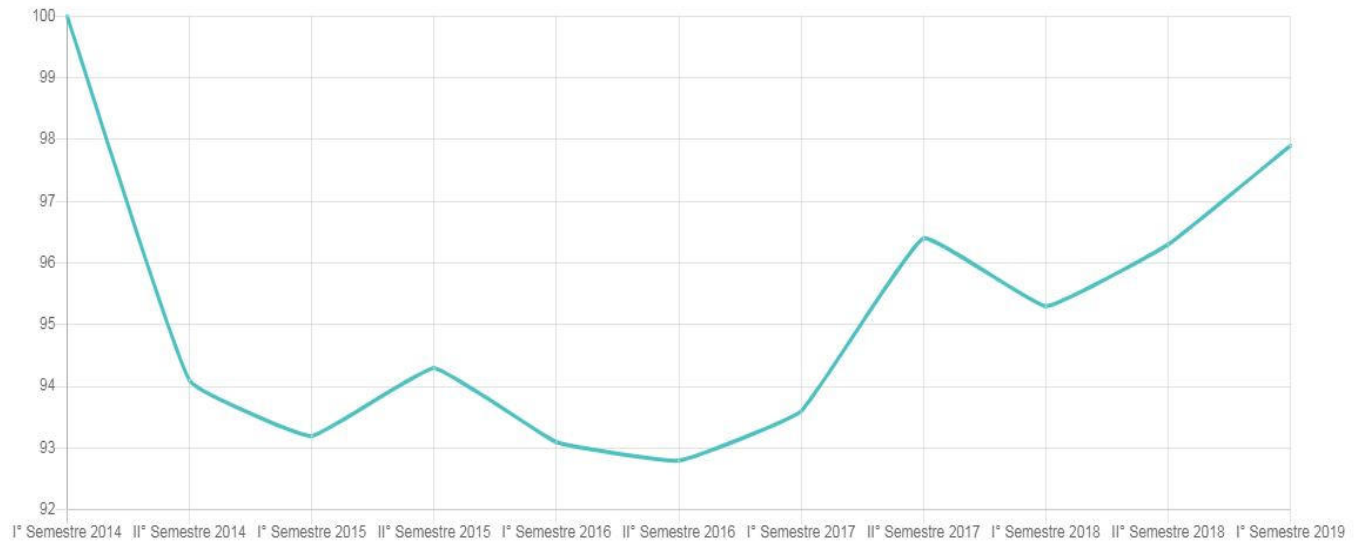
Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



Creazzo ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.300 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 78% in meno rispetto ai prezzi medi a [Sorrento \(NA\)](#) e circa il 269% in più rispetto ai prezzi medi a [Valdilana \(BI\)](#), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



Variazioni percentuali dei prezzi confrontate con il semestre precedente.

I° Sem 2014	II° Sem 2014	I° Sem 2015	II° Sem 2015	I° Sem 2016	II° Sem 2016	I° Sem 2017	II° Sem 2017	I° Sem 2018	II° Sem 2018	I° Sem 2019
-4.1	-1.8	-1.0	+1.2	-1.2	-0.3	+0.8	+3.0	-1.1	+1.0	+1.7

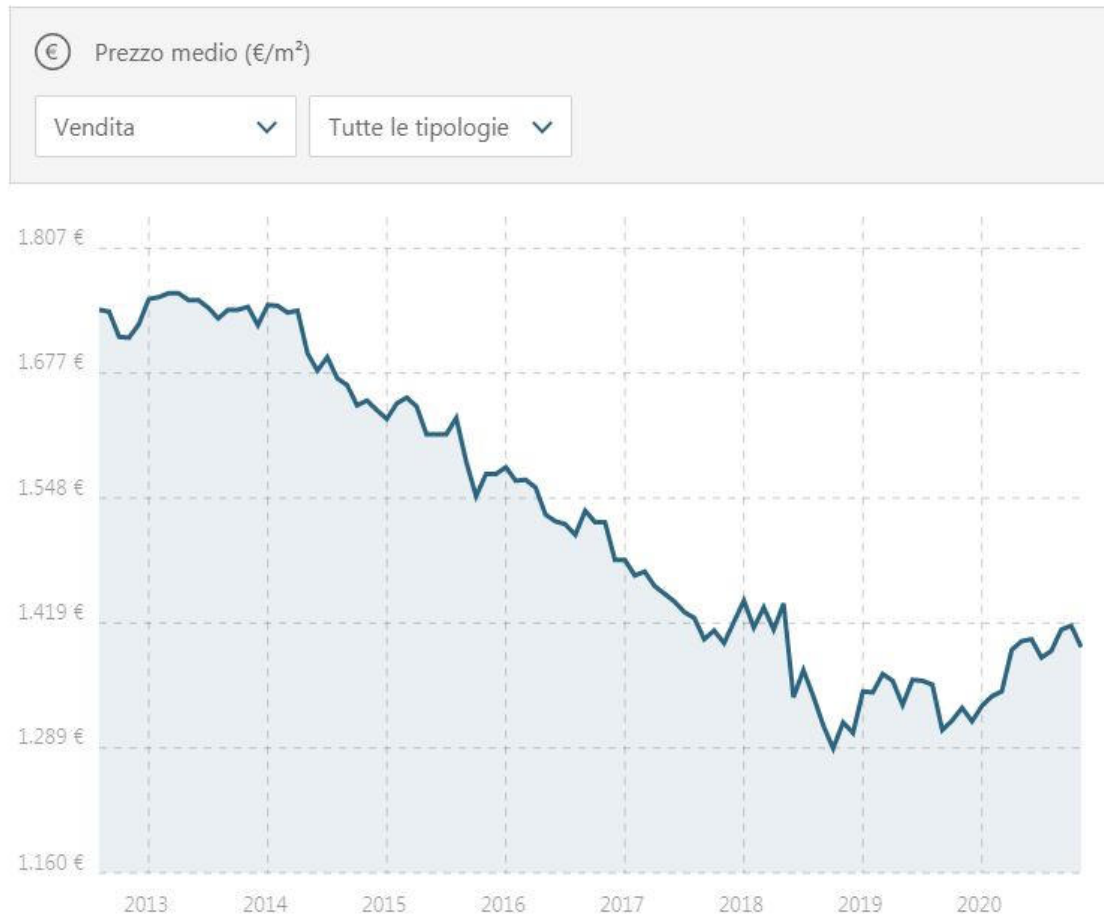
Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



## Andamento dei prezzi degli immobili a Creazzo

Il grafico seguente mostra l'**andamento dei prezzi nel tempo** di tutte o di particolari tipologie di immobili residenziali a Creazzo, sia in vendita che in affitto.



A Novembre 2020 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.394 al metro quadro**, con **un aumento del 4,73% rispetto a Novembre 2019** (1.331 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Creazzo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2013, con un valore di **€ 1.760 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2018: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.289 al metro quadro.

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



## RICERCA COMPRAVENDITE AGENZIA DELLE ENTRATE

▼ Imposta la ricerca

▼ Risultati della ricerca

✓ Risultati ricerca  
Numero totale di atti reperiti: 24  
Numero totale immobili: 93

**Residenziale - Febbraio 2019**  
Numero immobili: 2  
Corrispettivo dichiarato: 44.000 €  
Dettaglio scheda →

**Residenziale - Febbraio 2019**  
Numero immobili: 2  
Corrispettivo dichiarato: 82.000 €  
Dettaglio scheda →

**Residenziale - Aprile 2019**  
Numero immobili: 6  
Corrispettivo dichiarato: 44.000 €  
Dettaglio scheda →

**Residenziale - Aprile 2019**  
Numero immobili: 2  
Corrispettivo dichiarato: 75.000 €  
Dettaglio scheda →

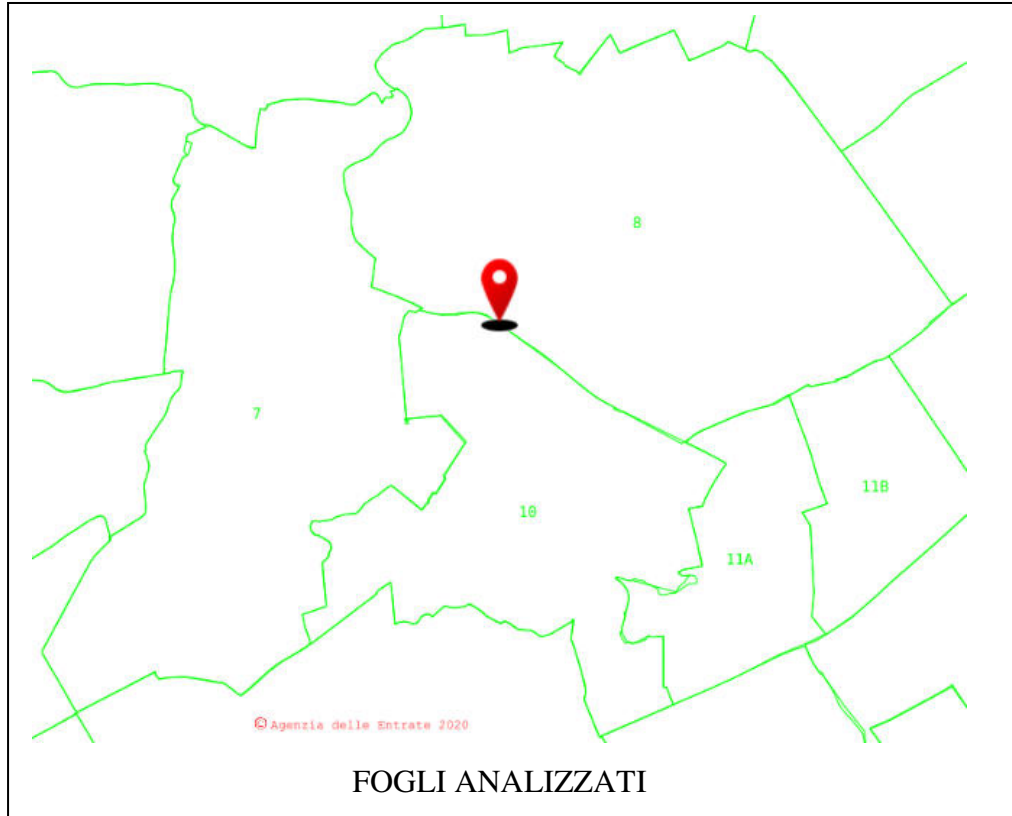
**Residenziale - Maggio 2019**  
Numero immobili: 6  
Corrispettivo dichiarato: 120.000 €  
Dettaglio scheda →

Visualizza Zone OMI

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi





#### Comune/Catasto

Comune CREAZZO (VI)  
Catasto Fabbricati

#### Fogli analizzati / Categorie analizzate

+ Aggiungi Foglio

#### Foglio 10

Stock immobiliare (\*)

#### Ricerca potenziali compravendite

dal 10/12/2020 al 28/06/2019

Potenziali recuperati 62 di 300

[238 potenziali di altre categorie](#)

[La ricerca di potenziali compravendite sul questo foglio è arrivata solo fino al 28/06/2019](#)

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



**Comparabili utilizzati nel Comune di Creazzo:**

**A. Appartamento in edificio plurifamiliare residenziale**

**Registrazione atto**

CREAZZO (VI) A 3 -Abitazione economica Fg.10 Par.456 VIA BUONAROTTI, 1	Conservatoria di Vicenza Nota di trascrizione R.G. 14298/R.P. 9776 Data 04/08/2020
---	--

**Soggetti**

<b>Ruolo</b>	<b>Tipo</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Diritto reale</b>
ACQUIRENTE	Persona Fisica	BERNARDI ANDREA	Proprieta` 1/2
ACQUIRENTE	Persona Fisica	PARISI LUDOVICA	Proprieta` 1/2
VENDITORE	Persona Fisica	SAVIO GABRIELLA	Proprieta` 1/1

**B. Appartamento in edificio plurifamiliare residenziale**

CREAZZO (VI) A 3 -Abitazione economica Fg.8 Par.1419 SUB.45-29 VIA ANNA FRANK, 31	Conservatoria di Vicenza Nota di trascrizione R.G.1338/R.P.917 Data 17/01/2019
--	--

**Soggetti**

<b>Ruolo</b>	<b>Tipo</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Diritto reale</b>
ACQUIRENTE	Persona Fisica	PROFETA MATTIA	Proprieta` 1/1
VENDITORE	Persona Fisica	MARIOTTONI LETIZIA	Proprieta` 1/1

**C. Appartamento in edificio plurifamiliare residenziale**

CREAZZO (VI) A 3 -Abitazione economica Fg.11 Par.447-SUB.10-3 VIA BASSANO, 7	Conservatoria di Vicenza Nota di trascrizione R.G.13291/R.P.19093 Data 24/07/2020
---	---

**Soggetti**

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



<b>Ruolo</b>	<b>Tipo</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Diritto reale</b>
ACQUIRENTE	Persona Fisica	MANEA DANIEL	Proprieta` 1/2
VENDITORE	Persona Fisica	MANEA GABRIEL AURICA	Proprieta` 1/2
VENDITORE	Persona Fisica	BARCARO DALIA MARIA	Proprieta` 1/3
VENDITORE	Persona Fisica	BARCARO CRISTINA	Proprieta` 1/3

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi





IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	CREAZZO	Ubicazione	VIA TORINO	n°32		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	<b>2</b>	Edificato anni 1982		
Tipologia	L'appartamento posto al piano secondo del condominio TORINO 6, dotato di ascensore, si compone di vani tre ed è distribuito in: ingresso-soggiorno, cucina abitabile, bagno e disimpegno, due camere matrimoniali. Nel piano seminterrato si trova una cantina e l'autorimessa.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Sub - altro
	CREAZZO	10	833	A/3- sub.18	C/6-sub.5	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					<b>2</b>
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	80,31	100%	80,31	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	11,79	30%	3,54	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	7,05	50%	3,53	Quantitativa
	Centrale Termica	CTR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Taverna-lavander	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	21,05	50%	10,53	Quantitativa
	Portico	PDR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCD	25,00	10%	2,50	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCD	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Ascensore	ASC			3	Qualitativa
Affacci	AFF			2	Qualitativa	
				Superficie commerciale	<b>100,40</b>	Mq.
Provenienza dato	successione testamentaria in morte di Xausa Martan. 622/7, registrata a Vicenza il 26 settembre 2003, certificato di denunciata successione trascritto a Vicenza in data 12 maggio 2004 ai n.ri 11589/7639 e successivo ricongiungimento di usufrutto del 29/12/2004 protocollo n. VI0089158 in atti dal 13/04/2005 in morte di MASGON STANISLAO (n. 4736.1/2005); successione testamentaria in morte di Masgon Stanislao dichiarazione di successione n. 146/9, registrata a Vicenza il 15 marzo 2005, certificato di denunciata successione trascritto a Vicenza in data 20 giugno 2005 ai n.ri 15274/9593;					
Data formazione prezzo	28/12/2020					
n: bagni dotazione	1					

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



IMMOBILE COMPARABILE -A-						
Comune di :	CREAZZO		Ubicazione	VIA BUONARROTI		n°1
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	<b>1</b>	1975	
Tipologia	Unità abitativa bicamere al piano primo, dotata di tre terrazzi, con annessa cantina al piano seminterrato e garage pertinente al piano seminterrato.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Sub - altro
	CREAZZO	10	456	A/3 sub.3	C/6 sub.10	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					<b>2</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	88,00	100%	88,00	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	9,00	30%	2,70	Quantitativa
	Cantina/ripostigli	CAN	8,30	50%	4,15	Quantitativa
	Centrale Termica	CTR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Taverna-lavander	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	15,00	50%	7,50	Quantitativa
	Portico	POR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	25,00	10%	2,50	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Ascensore	ASC			0	Qualitativa
	Affacci	AFF			3	Qualitativa
Superficie commerciale					<b>104,85</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita n. rep.70.187, Racc.n.34.507, avv. Gianfranco Di Marco notaio in Vicenza.					
Data formazione prezzo	24/07/2020					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 93.500,00		(euro novantatremilacinquecento/00)			

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

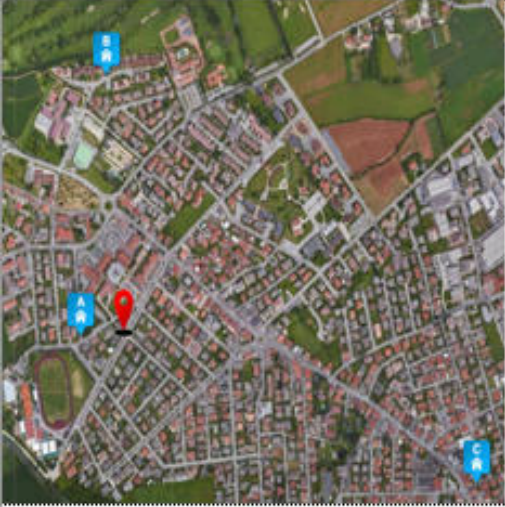



IMMOBILE COMPARABILE -B-							
Comune di :	CREAZZO		Ubicazione	VIA ANNA FRANK		n°27	
							
Descrizione	Unità residenziale	piano	0		Edificato anno 1999		
Tipologia	Unità residenziale posta al piano terra con corte esclusiva facente parte di un condominio denominato LOTTO 3 GIORGIONE. Autorimessa al piano interrato. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro	
	CREAZZO	8	1419	A/3 -sub.45	C/6-sub.29		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					5	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	40,00	100%	40,00	Quantitativa
	Balconi-terrazzi		BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Cantina/ripostigli		CAN	6,00	50%	3,00	Quantitativa
	Centrale Termica		CTR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Taverna-lavander		TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	16,00	50%	8,00	Quantitativa
	Portico		POR	7,00	30%	2,10	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	25,00	10%	2,50	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	15,00	2%	0,30	Quantitativa
	Ascensore		ASC			0	Qualitativa
	Affacci		AFF			2	Qualitativa
Superficie commerciale					55,90	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita n. rep.3656, Racc.n.2492, notaio in Creazzo, ALBERTO GIAROLO.						
Data formazione prezzo	21/12/2018						
n: bagni dotazione	1						
Prezzo di vendita	€ 90.000,00		(euro novantamila/00)				

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi








IMMOBILE COMPARABILE -C-						
Comune di :	CREAZZO	Ubicazione	VIA BASSANO	n°7		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	2	1973		
Tipologia	Abitazione tricamere consistente in un appartamento posto al piano secondo (terzo fuori terra), nonché in un garage posto al piano terra del suddetto maggior fabbricato sito in Comune di Creazzo,					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	CREAZZO	11	447	A3-sub.10	C6-sub.3	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					3
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	90,46	100%	90,46	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	6,00	30%	1,80	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Centrale Termica	CTR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Taverna-lavander	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	12,00	50%	6,00	Quantitativa
	Portico	POR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	22,00	10%	2,20	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Ascensore	ASC			0	Qualitativa
	Affacci	AFF			3	Qualitativa
Superficie commerciale					100,46	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita n.rep. 65113 e n. racc. 14071, dott. Domenico Pulejo, notaio in Creazzo (VI).					
Data formazione prezzo	29/06/2020					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 95.000,00		(euro novantacinquemila/00)			

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



TABELLA DEI DATI					
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	CREAZZO		VIA TORINO	n 32
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject	
					
	VIA <b>BUONARROTI</b>	n°1	VIA <b>ANNA FRANK</b>	n°27	VIA <b>BASSANO</b> n°7 VIA <b>TORINO</b> n°32
Prezzo totale (euro)	€ 93.500,00		€ 90.000,00		€ 95.000,00
Data (mesi)	24/07/2020		21/12/2018		29/06/2020
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	88,00		40,00		90,46
Balconi (m <sup>2</sup> )	9,00		0,00		6,00
Cantina/ripostiglio (m <sup>2</sup> )	8,30		6,00		0,00
Centrale termica (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00
Taverna (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	15,00		16,00		12,00
Portico (m <sup>2</sup> )	0,00		7,00		0,00
giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	25,00		25,00		22,00
giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00		15,00		0,00
Bagni	1		1		1
Livello di piano (n)	1		0		2
Stato di manutenzione (n)*	2		5		3
ASCENSORE**	0		0		0
Qualitativa N. AFFACCI	3		2		3
Superficie commerciale	104,85		55,90		100,46
* scarso=1 insufficiente=2 sufficiente=3 buono=4 ottimo=5					
** 1 = scomoda 2 = discreta 3 = buona 4 = ottima					

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo ***	1,00%
Rapporto mercantile dei balconi	30,00%
Rapporto mercantile della cantina/ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile della centrale termica/lavanderia	30,00%
Rapporto mercantile della taverna	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile portico	30,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	1,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 8.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 7.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500,00

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 78,20	euro/mese	
Prezzo data B	€ 75,27	euro/mese	
Prezzo data C	€ 79,46	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 891,75	euro/m <sup>2</sup>	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 1.610,02	euro/m <sup>2</sup>	€ 891,75
Prezzo sup. princ. C	€ 945,65	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	€ 935,00	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo LIV PIANO. B	€ 900,00	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo LIV PIANO. C	€ 950,00	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo balconi	€ 267,53	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo cantina/ripostiglio	€ 445,88	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo centrale termica	€ 267,53	euro/m <sup>3</sup>	
Prezzo taverna	€ 445,88	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo autorimessa	€ 445,88	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo portico	€ 267,53	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Giardino 10%	€ 89,18	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Giardino 2%	€ 17,84	euro/m <sup>2</sup>	
Stato di manutenzione	€ 8.000,00		
Bagno	€ 7.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale (euro)		€ 93.500,00		€ 90.000,00		€ 95.000,00	-
Data (mesi)	5,23	€ 409,25	24,60	€ 1.851,73	6,07	€ 482,03	
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	88,00	-€ 6.857,56	40,00	€ 35.946,45	90,46	-€ 9.051,26	80,31
Balconi (m <sup>2</sup> )	9,00	€ 746,39	0,00	€ 3.154,12	6,00	€ 1.548,97	11,79
Cantina/ripostiglio (m <sup>2</sup> )	8,30	-€ 557,34	6,00	€ 468,17	0,00	€ 3.143,42	7,05
Centrale termica/lavanderia	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Taverna (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	15,00	€ 2.697,54	16,00	€ 2.251,67	12,00	€ 4.035,17	21,05
Portico (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	7,00	-€ 1.872,68	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	25,00	€ 0,00	25,00	€ 0,00	22,00	€ 267,53	25,00
Posto auto scoperto (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	15,00	-€ 267,53	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	2	€ 0,00	5	-€ 42.000,00	3	-€ 8.000,00	2
Livello di piano	1	€ 935,00	0	€ 1.800,00	2	€ 0,00	2
ASCENSORE**	0		0		0		3
N. AFFACCI	3		2		3		2
		€ 90.873,29		€ 91.331,94		€ 87.425,85	
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili				€ 90.367,26		DIVERGENZA	4,5%
		Valore unitario €/m <sup>2</sup>		€ 900,10		VERO	< 5 %
* si è considerato una durata anni	30	e vetustà anni		10			
** 1 = scomoda 2 = discreta 3 = buona 4 = ottima							

### LOTTO 1

#### CORPO A) VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE DI CUI AL PUNTO A ALLA DATA DI DICEMBRE 2020

##### Valore di mercato attribuito:

In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura dell'immobile, dell'epoca di costruzione, dello stato degli impianti tecnologici, delle potenzialità commerciali dell'immobile, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dalle planimetrie catastali allegate, si ritiene ragionevole stimare il bene a misura in ragione di:

**€ 80.889,21** (per 900,10 €/mq commerciali)

##### Valutazione della Quota:

Tenendo conto che l'immobile è in quota di proprietà 4/6, il valore determinato è globalmente assegnato/in quota per:

**€ 53.926,14** (per 900,10 €/mq commerciali)

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



**CORPO B) VALORE DI MERCATO DELL'AUTORIMESSA DI CUI AL PUNTO B  
ALLA DATA DI DICEMBRE 2020**

La stima viene eseguita operando una comparazione diretta tra beni analoghi considerando le caratteristiche intrinseche (consistenza, stato di manutenzione, conservazione ecc.) ed estrinseche (ubicazione, comodità ai servizi, ecc)

**€ 9.478,05** (per 900,10 €/mq commerciali)

**Valutazione della Quota:**

Tenendo conto che l'immobile è in quota di proprietà 4/6, il valore determinato è globalmente assegnato/in quota per:

**€ 6.318,70** (per 900,10 €/mq commerciali)

*b. Fonti di informazione*

**A-B-** Catasto di Vicenza, Conservatoria dei registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Creazzo (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e dati OMI.

*c. Valutazioni delle superfici*

Destinazione	Superficie comm.	Valore intero	Valore diritto 4/6
<b>A. abitazione+cantina</b>	89,87	€ 80.889,21	€ 53.926,14
<b>B. autorimessa</b>	10,53	€ 9.478,05	€ 6.318,70
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 90.367,26</b>	<b>€ 60.244,84</b>

*d. Adeguamenti e correzioni alla stima*

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: <b>Riduzione del 15% sul valore dell'intero:(-9.036,72 €)</b>	<b>€ 51.208,12</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente:	-
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	-
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi





Spese condominiali insolute gestione ultimo biennio	€ 1.986,86
---	------------

*e. Prezzo a base d'asta dell'immobile*

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	
<b>Valore dell'intero:</b>	<b>€ 49.221,26</b>

**Giudizio di vendibilità**

Buona la possibilità di vendita dei beni pignorati per le discrete caratteristiche dell'immobile, la buona ubicazione, malgrado la rarefazione degli scambi dovuta alle note attuali difficoltà economiche.

**Forme di pubblicità**

La vendita forzosa dell'immobile dovrebbe essere pubblicizzata via internet (SITI NAZIONALI) e con i giornali di settore - vendite immobiliari.

**10. COMODA DIVISIBILITA'**

**Giudizio**

Date le caratteristiche distributive e costruttive dell'abitazione non è comodamente divisibile.

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



## ANALISI DATI AGGIUDICAZIONI DATI ASTA LEGALE

Asta 1	Prezzo Base	OffertaMinima	Esito	Prezzo Aggiudicazione
	139000		Aggiudicata	151000
	36000		Aggiudicata	36000
	89500	67125	Aggiudicata	95000
	125250	93937,5	Aggiudicata	161000
	24000		Aggiudicata	25000
	45600		Aggiudicata	45600
	170000		Aggiudicata	192000
	354000		Aggiudicata	354000
	24500		Aggiudicata	18400
	43300	32475	Aggiudicata	32475
	48200	36150	Aggiudicata	58000
	178000	133500	Aggiudicata	133500
	1000000		Aggiudicata	1000000
	106300	79725	Aggiudicata	79750
	217600		Aggiudicata	304000
	8000		Aggiudicata	8000
	153800	115350	Aggiudicata	115350
	46500	34875	Aggiudicata	62020
	129000	96750	Aggiudicata	96750
	43000	32250	Aggiudicata	43500
	92300	69225	Aggiudicata	132000
	600000	450000	Aggiudicata	450000
	153750	115312,5	Aggiudicata	115500
	30375	22782	Aggiudicata	22782
	160200	120150	Aggiudicata	121000
	29250	21937,5	Aggiudicata	21950
	39750	29812,5	Aggiudicata	29820
	142600		Aggiudicata	220000
	93579,05	70184,29	Aggiudicata	95000
	3038000	2278500	Aggiudicata	4600000
	72100	54075	Aggiudicata	54100
	35400	26550	Aggiudicata	26550
	45000	33750	Aggiudicata	33750
	43900	32925	Aggiudicata	42000
	192800	144600	Aggiudicata	193000
	310782	233087	Aggiudicata	261000
	1000000	750000	Aggiudicata	1110000
	68245,31	51183,98	Aggiudicata	65000
	52500	39370	Aggiudicata	39370
	66000	49500	Aggiudicata	82500
	113600	85200	Aggiudicata	85200
	45000	33750	Aggiudicata	34000
	33600	25200	Aggiudicata	25500
	145300	108975	Aggiudicata	237000
	88400	66300	Aggiudicata	
	41000	30750	Aggiudicata	71000

**PREZZO MEDIO DI AGGIUDICAZIONE DI APPARTAMENTI CON TIPOLOGIA  
ASSIMILABILE: 58.612,50 €**

Vicenza, 28-12-2020

Il Perito

Arch. Michela Marchi



Giudice: dott.ssa MARI

Perito: Arch. Michela Marchi



## ALLEGATI DEPOSITATI A PCT

ALL.1-108-2020 Atto Provenienza  
ALL.2-108-2020- CERTIFICATO NOTARILE VENTENNALE 567  
ALL.3-108-2020 Documenti ANAGRAFE  
ALL.4-108-2020 Documenti CONDOMINIALI  
ALL.5-108-2020 APE  
ALL.6-108-2020 Istanza accesso ai documenti  
ALL.7-108-2020 Istanza AGENZIA DELLE ENTRATE  
ALL.8-108-2020 Modello richiesta CDU  
ALL.9-108-2020 PEC Istanza AGENZIA ENTRATE  
ALL.9A-108-2020 Ricevuta di avvenuta consegna PEC Istanza AGENZIA ENTRATE  
ALL.10-108-2020 PEC Richiesta ACCESSO ATTI e CDU  
ALL.10A-108-2020 Ricevuta CONSEGNA PEC\_ Richiesta ACCESSO ATTI e CDU - Rif. Esecuz. Imm. n. 108-2020  
ALL.11-108-2020 PEC Risposta AGENZIA ENTRATE  
ALL.12-108-2020 PEC RISPOSTA COMUNE TITOLI ABILITATIVI  
ALL.13-108-2020 TITOLI ABILITATIVI-URBANISTICI  
ALL.14-108-2020 PIANI ATTUATIVI VIGENTI-CDU  
ALL.15-108-2020-RILIEVO PLANIMETRIA PIANO SECONDO  
ALL.16-108-2020 Visure IPO CATASTALI  
ALL.17-108-2020-COMPARABILE A-DI MARCO GIANFRANCO \_70187  
ALL.18-108-2020-COMPARABILE B-181221 CPV f. 8 p. 1419 s. 45 e s. 29 A3 v. 3 post 1967 APE E 157 eu 90.000.  
ALL.19-108-2020-COMPARABILE C-200629 CPV f. 11 p. 447 s. 10 A3 v.6+s.3 C6 m<sup>2</sup> 12 c.1968-86 a.1971-86 scia 2020  
ALL.20-108-2020-Libero Mail\_ Posta 108-2020-RICERCA IMMOBILI venduti in asta a CREAZZO VIA L\_ DA VINCI Stampa  
ALL.21-108-2020-ASTA-LEGALE-RICERCA IMMOBILI venduti in asta a CREAZZO VIA L\_ DA VINCI Stampa  
ALL.22-108-2020-Libero Mail\_ Posta R\_ 108-2020-RICERCA IMMOBILI venduti in asta a CREAZZO VIA L\_ DA VINCI Stampa  
ALL.23-108-2020-Geopoi  
ALL.24-108-2020-DATI AGGIUDICAZIONI ASTA LEGALE Creazzo  
ALL.25-108-2020-RELAZIONE FOTOGRAFICA

Giudice: dott.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

