

TRIBUNALE DI VICENZA

Esecuzioni Immobiliari

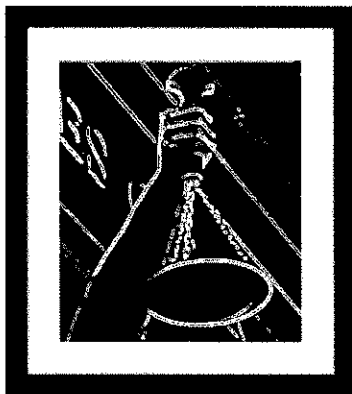
Esecuzione Forzata

Creditore: SISTEMIA SPA NELLA SUA QUALITA' DI PROCURATRICE DI AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A;
difesa: avv. Federico Casa del Foro di Vicenza (CF: CSAFRC67T07L157V), via Cengio n.15, VICENZA (VI)- PEC: federico.casa@ordineavvocativicenza.it

N. Gen. Rep. 296/2022

Giudice dott. ssa **MARIALUISA NITTI**

ELABORATO PERITALE EPURATO DAI DATI SENSIBILI LOTTO 1 di 1- APPARTAMENTO IN MONTEBELLO VICENTINO (VICENZA)



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



IMQ

UNI 11558

VALUTATORI IMMOBILIARI

Irregolarità/abusi (cfr. pag. 21-31): Sono presenti; **CONFORMITA' URBANISTICA/ EDILIZIA**: Non è conforme ai titoli abitativi estratti presso l'ufficio tecnico del Comune di Montebello Vicentino (VI).

CONFORMITA' CATASTALE (cfr. pag. 31): gli immobili **non** sono conformi alle piante; l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è **conforme** alle risultanze.

Valore di stima intero (cfr. pag.71): € 108.773,33 arrotondato a 109.000,00;

Valore di stima FORZATA (cfr. pag.77): € 49.709,59 arrotondato a € 50.000,00;

Vendibilità (cfr. pag.77): buona;

Motivo (cfr. pag. 77): buono il livello di piano e affacci dell'immobile, ubicazione buona, insufficiente stato manutentivo e problemi statici/strutturali, nonché obsolescenza degli impianti;

Pubblicità (cfr. pag.77): on-line e riviste di settore;

Occupazione (cfr. pag.32): occupato da terzi senza titolo;

Titolo di occupazione (cfr. pag.33): proprietario dei beni per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Di Marco Gianfranco del 13 luglio 2004 repertorio n. 27933/5513 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 28 luglio 2004 al numero di registro generale 19396 e numero di registro particolare 12415 da Selmo Barbara nata a Arzignano (VI) in data 13 marzo 1970 C.F. SLMBBR70C53A459Y per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni di cui alla procedura.

N.B. SI RILEVA UNA INCONGRUENZA NELLA DESCRIZIONE DEL POSTO AUTO NELL' ATTO DI COMPRAVENDITA. IL POSTO AUTO RISULTA ESSERE A LIVELLO DI RAPPRESENTAZIONE DI Pianta CATASTALE INDICATO COPERTO E NON SCOPERTO, COME INVECE RIPORTATO NELL'IDENTIFICAZIONE DEI BENI IN ATTO. TALE INCONGRUENZA E' PRESENTE ANCHE nel Permesso di Costruire in Sanatoria presentato in data 24/08/2018 prot. N. 10642 e rilasciato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 19/10/2018 n. 2018/140, ED IN PARTICOLARE NELLA TAV.9 per la verifica della legge 122/89 e nella TAV.10-LEGGE 13/89, non viene indicato il posto auto interno invece rappresentato nella pianta catastale, mentre vengono indicati posti auto esterni, non presenti sul luogo. A seguito del rilascio di tale PERMESSO DA PARTE DEL COMUNE, NON è STATO FATTO UN NUOVO ACCATASTAMENTO CHE CHIARIREBBE LA SITUAZIONE. Non vi sono specifiche nel merito dell'utilizzo dei parcheggi neppure sull'Ordinamento Condominiale.

Oneri (cfr. pag.32): Amministratore del condominio GIARDINO: FRIGOTTO AMMINISTRAZIONI di Frigotto Andrea, VIA G. DONIZETTI, n.5, Vicenza, Tel. 0444-1481172; email: info@frigottoamministrazioni.it. Il bene ricade all'interno del condominio denominato: "GIARDINO", C.F. 95000360248, Come risulta dai documenti inviati dall'Amministratore in data 28.11.2022, sussistono spese insolute da parte dell'esecutato nei confronti del Condominio per l'ultimo biennio. In particolare si vedano i bilanci: -consuntivo 2020 il sig. _____ chiude con un debito di € 5.312,07; - consuntivo 2021 il sig. _____ chiude con un debito di € 6.328,14; - preventivo 2022 il sig. _____ ha un bilancio individuale di € 605,46, quindi ad oggi nell'ultimo biennio restano da pagare **1.621,53 €**.

Vincoli (cfr. pag.16): pertinenze e parti comuni;

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli (cfr. pag.16)

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

- congiuntamente al C.G. si stabiliva la data per il sopralluogo da effettuarsi il giorno 04.11.2022 alle ore 10:00;
- in data 04.11.2022 è stato effettuato dall'esperto il sopralluogo congiunto con il custode, con rilievo metrico e fotografico;
- in data 26.07.2022 l'esperto stimatore inviava una richiesta all'Agenzia delle Entrate di Vicenza per verificare la sussistenza di contratti di locazione a nome dell'esecutato;
- in data 03.11.2022 l'esperto stimatore riceveva risposta dall'Agenzia delle Entrate di Vicenza della NON sussistenza di contratti in essere;
- in data 28.11.2022, a seguito di formale richiesta dall'esperto inoltrata il 21.11.2022, l'Amministratore del condominio GIARDINO: FRIGOTTO AMMINISTRAZIONI di Frigotto Andrea, VIA G. DONIZETTI, n.5, Vicenza, Tel. 0444-1481172; email: info@frigottoamministrazioni.it inviava all'Amministratore copia dei documenti riguardanti i dettagli delle spese condominiali relative agli ultimi due anni di gestione e copia del regolamento condominiale;
- in data 28.10.2022 l'esperto stimatore compilava pratiche SUAP per "l'accesso atti e certificati" e per la richiesta del CDU, rapportandosi poi telefonicamente e per mezzo pec, per richiedere opportune integrazioni e approfondimenti, in considerazioni anche delle problematiche strutturali;
- in data 23.11.2022 l'esperto riceveva dal Comune di Vicenza (VI) il Certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno su cui insistono i beni pignorati;
- è stata effettuata dall'esperto la verifica delle ispezioni ipotecarie aggiornate;

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

Note inerenti agli 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 (es. presenza di eternit o materiali inquinanti/nocivi), 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.
5. La stima è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive.

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

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA-DIRITTO

A ABITAZIONE consistente in un appartamento ubicato al piano III°, con annessa cantina e posto auto all'interno di un'autorimessa condominiale al piano terra, ubicata in un fabbricato denominato **CONDominio GIARDINO**, sviluppato su quattro livelli fuori terra, con annesse parti comuni, **non provvisto di ascensore**. Il condominio è ad uso esclusivamente residenziale, composto da nove unità abitative. L'ingresso ai beni è garantito dai due cancelli pedonali posti su via Pedrollo, a cui si accede allo scoperto di pertinenza condominiale allestito a prato con alberature a medio fusto; dal vialetto d'ingresso, pavimentato con lastre di porfido di taglio irregolare e successivo camminamento in cemento, si arriva al portoncino di accesso condominiale, in metallo e vetro, e varcato l'accesso, al vano scala a rampe parallele, rivestite in marmo con parapetto e corrimano metallico.

L'autorizzazione a costruire in essere è stata rilasciata nel 1968. Al bene situato al pianerottolo del terzo piano, si accede tramite una porta blindata pannellata da entrambi i fronti in laminato finitura noce, che immette nella zona d'ingresso da cui si accede alla sala soggiorno-pranzo, alla cucina (con orientamento a Nord-Est), ad una camera singola/studio e al disimpegno della zona notte. La cucina e il soggiorno si affacciano su una terrazza condivisa con la camera singola/studio. Proseguendo dalla zona ingresso si entra nell'ambito notte, costituito da un disimpegno distributivo che funge anche da ripostiglio e che collega tra loro la camera da letto matrimoniale ed il bagno. L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed ha doppio affaccio a Nord-Est e Nord- Ovest con terrazze su ambo i fronti. Il contesto risale agli anni '60 non è mai stato oggetto di ristrutturazioni interne. L'unità abitativa è situata in zona centrale-residenziale, si presenta in condizioni di manutenzione insufficienti.

Diritto di:

-1/1 del diritto di Piena Proprietà di **ABITAZIONE/CANTINA** in capo a:

1) *****;

*Identificato al Catasto fabbricati: **ABITAZIONE TIPO ECONOMICO:***

- **CORPO A: APPARTAMENTO-CANTINA**, COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO (VI), Foglio 5, Particella 593, Sub. 9, A/2, VIA ARRIGO PEDROLLO n.3-5, Piano 3 e P.T., 5,5 vani, superficie totale mq.123, escluse aree scoperte 116 mq- R.C. Euro 426,08; con precisazione che l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto è identificata al Catasto Terreni Foglio 5 mappale 593, ente urbano di are 11.42;

N.E.S.O. CONFINI: **appartamento piano 3°** – per due lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso corte comune, per due lati confina con A.U.I. di proprietà di terzi, vano scale; Salvi i confini più precisi;

N.E.S.O. CONFINI: **cantina piano terra** – per un lato è delimitata da un muro perimetrale esterno verso corte comune, per due lati confina con A.U.I. di proprietà di terzi, per un lato verso il corridoio di accesso alle cantine; Salvi i confini più precisi;

CRONISTORIA CATASTALE:

Giudice: dr.ssa **MARIALUISA NITTI**

Perito: Arch. **Michela Marchi**

L'immobile riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 593 Subalterno 9 deriva dalla Scheda UTE n. 36/17 Anno 1977 in base alla nota di costituzione del 10/10/1996 in atti dal 31/10/1996 segnalazione errore 211/95 (n. 10879.1/1996).

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/10/2018 Pratica n. VI0106835 in atti dal 10/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 36130.1/2018);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2011 Pratica n. VI0319011 in atti dal 17/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 117641.1/2011);
- VOLTURA D'UFFICIO del 31/10/1996 in atti dal 31/10/1996 SEG. ERR. 211/95 (n. 12794.1/1996);
- COSTITUZIONE del 10/10/1996 in atti dal 31/10/1996 SEGNALAZIONE ERRORE 211/95 (n. 10879.1/1996);



Figura 3- VISUALE PROSPETTICA DELL'APPARTAMENTO

L'unità immobiliare è situata al terzo ed ultimo piano di una palazzina residenziale costituita da quattro piani fuori terra e priva di piano interrato;

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

B POSTO AUTO IN AUTORIMESSA CONDOMINIALE, ubicato al piano terra del fabbricato di un complesso denominato **CONDOMINIO GIARDINO**, in Montebello Vicentino (VI), **VIA ARRIGO PEDROLLO n.7**.

Diritto di:

-1/1 del diritto di Piena Proprietà di **ABITAZIONE/CANTINA** in capo a:

1) *****;

Identificato al Catasto fabbricati:

- **CORPO B: POSTO AUTO COPERTO in autorimessa condominiale:** COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO (VI)- **Foglio 5, Particella 593, Sub. 18, C/6, VIA ARRIGO PEDROLLO n. 7, Piano T**, categoria C/6, classe 6, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 22,41;

N.E.S.O. CONFINI: **POSTO AUTO** - confina con il corridoio comune e scorrimento auto e con il muro perimetrale verso il cortile. Salvi i confini più precisi;

CRONISTORIA CATASTALE:

L'immobile riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 593 Subalterno 18 deriva dalla Scheda UTE n. 36/9 Anno 1977 in base alla nota di costituzione del 10/10/1996 in atti.

Dati derivanti da:

-**VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 10/10/2018 Pratica n. VI0106844 in atti dal 10/10/2018 **VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC** (n. 36139.1/2018);

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

-**VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 17/09/2011 Pratica n. VI0319020 in atti dal 17/09/2011 **VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE** (n. 117650.1/2011);

-**VOLTURA D'UFFICIO** del 31/10/1996 in atti dal 31/10/1996 **SEG. ERR. 211/95** (n. 12794.1/1996);

-**COSTITUZIONE** del 10/10/1996 in atti dal 31/10/1996 **SEGNALAZIONE ERRORE 211/95** (n. 10879.1/1996);

- *Beni Immobili identificati al Catasto terreni:*

- **CORPO C: TERRENO su cui insiste il fabbricato:** Foglio 5, Particella 593, ente urbano, Consistenza 11. 42 are ca.

N.E.S.O. CONFINI: strada pubblica via Arrigo Pedrollo, A.U.I. map.526, A.U.I map.1069, A.U.I. map.525, A.U.I map.601, A.U.I map.648-strada pubblica via Fogazzaro;

Vengono ricomprese nella proprietà del bene le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni coperte e scoperte del fabbricato cui appartengono le unità oggetto di pignoramento ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti C.C.

CRONISTORIA CATASTALE:

Impianto meccanografico del 31/12/1973;

Giudice: dr.ssa **MARIALUISA NITTI**

Perito: Arch. **Michela Marchi**

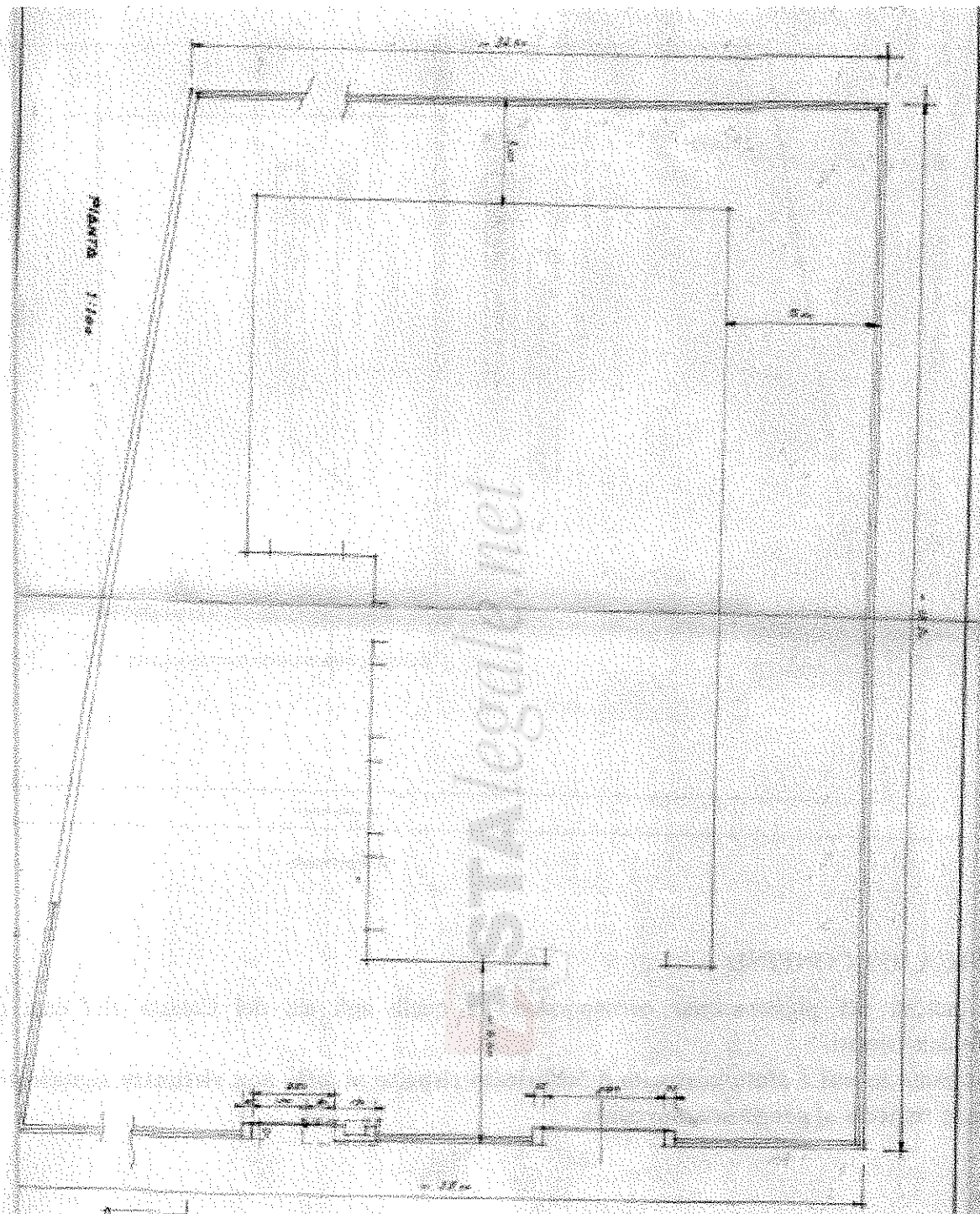


Figura 6- DETTAGLIO TAVOLA della Licenza Edilizia nn. 330 rilasciata dal Sindaco di Montebello Vicentino in data 04/03/1965 al sig. SPOLLAORE DR. ANGELO per la costruzione di recinzione;

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



Figura 7 -SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO (fonte FORMAPS)

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

COLLEGAMENTI AUTOSTRADALI:

Percorrendo l'autostrada le uscite più vicine al centro di Montebello Vicentino sono:

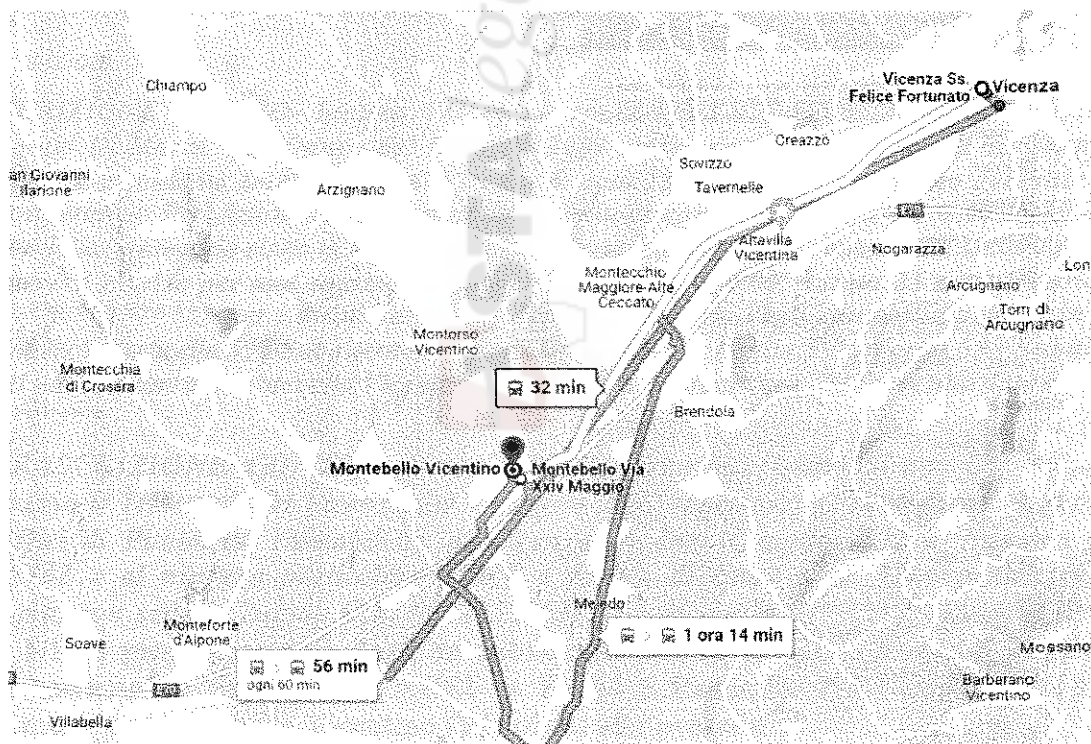
- Uscita **Montebello** | **A4** autostrada Serenissima | Torino-Trieste | 3,56 km^[1] dal centro
- Uscita **Montecchio** | **A4** autostrada Serenissima | Torino-Trieste | 5,39 km^[1] dal centro
- Uscita **Longare - Montegaldella** | **A51** autostrada della Val d'Astico | Badia Polesine-Piovene Rocchette | 19,05 km^[1] dal centro
- Uscita **Albettone - Barbarano Vicentino** | **A31** autostrada della Val d'Astico | Badia Polesine-Piovene Rocchette | 19,62 km^[1] dal centro

In treno:

Per arrivare a Montebello Vicentino in treno la soluzione migliore è utilizzare un treno con destinazione o fermata a:

Stazioni con classe almeno Silver:

- Stazione di **Altavilla-Tavernelle** • | **Altavilla vicentina** | è gestita da rfi (600s) e dista 7,94 km[1] da Montebello Vicentino
Altavilla Tavernelle, Viale Stazione, 49, 36077 Altavilla Vicentina VI, Italia
- Stazione di **San. Bonifacio** • | **San Bonifacio** | è gestita da rfi (600s) e dista 10,73 km[1] da Montebello Vicentino
San Bonifacio, 8, Piazza della Stazione, 7, 37047 San Bonifacio VR, Italia



Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

STUDIO LEGALE

Agli atti esiste, altresì, un ulteriore progetto che, sul retro, reca il timbro comunale con la dicitura "Visto" seguita dalla firma del sindaco e la seguente datazione: "Montebello Vicentino il 4/8/1964. Nel fascicolo comunale tuttavia non si rinviene alcuna licenza edilizia con questa data, per cui esso non è utilmente utilizzabile quale progetto licenziato ufficialmente da prendere come riferimento per operare un raffronto tra lo stato autorizzato e lo stato attuale. Osservo oltretutto che esso reca solo la seguente scritta con i recapiti del geometra Zanesco di Vicenza: "geom. Zanesco Roberto Contrà del Quartiere B Vicenza tel. 25857", ma il tecnico non ha indicato la data del progetto né vi ha apposto il timbro dell'ordine e la sua firma, per cui si fa fatica a pensare che il Sindaco abbia potuto vistare un tale progetto "anonimo". Esso, del resto, non presenta alcuna attinenza con il fabbricato attuale; basti pensare che ha una pianta a "L" anziché rettangolare, per cui si sventa a credere che sia stato preso a riferimento per l'edificazione.

Posso ipotizzare che il sindaco abbia apposto su questo progetto il visto con data 4/8/1964 per mero errore.

Infatti, come detto, non esiste alcuna licenza che rechi una tale data. Esiste, invece, la licenza dell'8/4/1964 e non è improbabile che il sindaco, nell'accingersi a vistare il progetto licenziato l'8/4/1964, abbia invertito giorno e mese del timbro utilizzato (4/8 anziché 8/4). Si può ancora ipotizzare - essendo il visto apposto sul retro delle tavole progettuali - che, sempre per errore, il sindaco abbia timbrato questo progetto credendo di timbrare quello da ultimo licenziato (in variante) l'8/4/1964, vale a dire quello con timbro e firma del geometra Zanesco datato 2/4/1964, indicato appunto come variante. Esso in effetti è quello che ha più attinenza con quanto realizzato (tranne, appunto, il piano in più).

Verosimilmente questo progetto con visto anomalo dell'8/4/1964 è quello che afferisce alla licenza edilizia del 20.1.1964, quindi il progetto originario poi fatto oggetto di variante licenziata l'8/4/1964. Esso, infatti, corrisponde a quello che è indicato nella domanda di variante presentata dal geometra Zanesco il 2/4/1964 (sempre rinvenuta in fascicolo) come il "precedente progetto": ivi si legge che "il sottoscritto geom. Zanesco Roberto per conto del proprio cliente sig. Spolaone Cav. Giuseppe (...) fa presente che detto progetto" (quello di variante) "prevede a differenza del precedente la sopraelevazione di un piano e la realizzazione di tre appartamenti invece di due pur mantenendo intatti i prospetti esterni". In effetti, il progetto (con visto del 4/8/1964) prevede, a differenza di quello afferente alla licenza dell'8/4/1964, un piano in più e tre appartamenti per piano. Quanto appena detto trova anche conferma nel fatto che nelle tavole datate 2.4.1964 è scritto "variante al progetto approvato il 20.1.1964". Dunque, dalla lettura congiunta della domanda di variante e della tavola ad essa attribuibile, emerge che il progetto con il visto del 4/8/1964 era molto probabilmente il progetto originario poi variato. In ogni caso, osservo che un progetto senza bollo, data e firma del professionista e con un visto del sindaco sul retro non riferibile ad alcuna licenza edilizia non può essere utilizzato come progetto autorizzato.

Ne consegue che il progetto a cui va fatto riferimento per verificare lo stato autorizzato sia quello datato 2/4/1968, firmato e timbrato dal tecnico, il quale, per quanto sopra detto, è

Sala, De Gaspari, Sassanese, Grandone

Studio legale associato

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

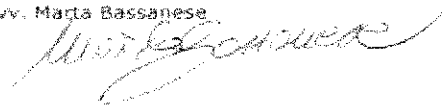
Perito: Arch. Michela Marchi

STUDIO LEGALE

senz'altro riconducibile (anche per tempistica) all'ultima licenza edilizia rilasciata in ordine di tempo, quella, appunto, dell'8/4/1964. Il fatto che non sia vistato non ha del resto rilevanza in base al regolamento edilizio comunale del 1953 allora vigente, il quale si limita a prescrivere che l'interessato a eseguire una costruzione "prima di iniziare i lavori dovrà farne denuncia al sindaco" e, con riguardo al progetto, che "Ogni denuncia per la fabbricazione dovrà essere ... corredata dai disegni, relazioni, ecc. in regola con le tasse di bollo". Quindi non era prevista la vistatura ma la bollatura.

Rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti e invio distinti saluti.

Avv. Marta Bassanese



LA SCRIVENTE ALLEGA COMUNICAZIONE SUAP

Comunicazione pratica SUAP (art. 6 allegato tecnico DPR 160/2010)

Suap di MONTEBELLO VICENTINO in delega alla CCIAA di VI
Identificativo nazionale SUAP: 6466

Protocollo: REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0495433 del 21/11/2022

MARCHI MICHELA
MRCMHL74P43B157I

Oggetto: Comunicazione SUAP pratica n.MRCMHL74P43B157I-28102022-1419 - SUAP 6466 - MRCMHL74P43B157I CTU-ARCHITETTO

Buongiorno, innanzitutto preciso che il fabbricato ha effettivamente la consistenza dell'ultimo stato autorizzato (2018/140) e che nel corso del tempo ci sono stati vari passaggi. Inoltre, con gli elementi da lei forniti (catastale a nome Spolfaore Giuseppe) non era possibile individuare le altre pratiche rilasciate a nome di altri utenti, dato che per le pratiche ante 1993 abbiamo solo un foglio excel per nominativo. ;

rapportato e quello delle pratiche che già le ho inviato. Cordiali saluti Loredana Battaglia

Gentile utente,

la seguente comunicazione Le è stata inviata dallo sportello SUAP del comune di MONTEBELLO VICENTINO, in relazione alla Sua pratica n.MRCMHL74P43B157I-28102022-1419

SUAP mittente: Sportello n.6466 - Suap di MONTEBELLO VICENTINO in delega alla CCIAA di VI

Pratica: MRCMHL74P43B157I-28102022-1419

Impresa: MRCMHL74P43B157I - CTU-ARCHITETTO

Protocollo pratica: REP_PROV_VI/VI-SUPRO 0460996/28-10-2022

Protocollo della comunicazione: REP_PROV_VI/VI-SUPRO 0495433/21-11-2022.

Qualora fosse necessario trasmettere comunicazioni e documentazione integrativa al SUAP, si chiede al destinatario della presente di NON rispondere a questa PEC ma di utilizzare ESCLUSIVAMENTE la funzione "MyPage" del portale al seguente indirizzo: <https://www.impresainungiorno.gov.it/group/guest/scrivania-utente>.

Per le modalità di utilizzo della funzione si rimanda al Manuale Operativo Funzioni di Compilazione Pratiche scaricabile dall'applicativo di Front-Office per la compilazione pratiche. Si ricorda inoltre che i formati ammessi per gli allegati alle pratiche SUAP sono i seguenti:

pdf; pdf.p7m; xml; dwf; dwf.p7m; svg; svg.p7m; jpg; jpg.p7m

Pertanto sia i documenti che gli uffici SUAP allegano a comunicazioni effettuate tramite la Scrivania Virtuale, sia i documenti trasmessi da imprese, intermediari ed enti terzi ai SUAP tramite PEC, devono rispettare tali formati.

IMPRESA RICHIEDENTE

Denominazione:	CTU-ARCHITETTO		
Codice fiscale:	MRCMHL74P43B157I	Provincia sede legale:	VICENZA

INFORMAZIONI PRATICA

Oggetto:	ACCESSO ATTI PER VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIO-AMMINISTRATIVA PER ESECUZIONE		
Codice Pratica:	MRCMHL74P43B157I-28102022-1419		

RESPONSABILE SUAP

Cognome:	TECCHIO	Nome:	KATIUSCIA
-----------------	---------	--------------	-----------

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

4.5 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.5.1 Conformità urbanistico edilizia

Da quanto potuto riscontrare nel corso del sopralluogo e sulla base degli elaborati grafici, i beni **non sono** formalmente in regola e liberamente commerciabili ai sensi della L.47/85 e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i., quindi risultano sussistere delle difformità tra quanto presente negli elaborati di progetto autorizzati e quanto realizzato, all'interno dell'appartamento (NON VERIFICATO nelle parti condominiali).

NELLO SPECIFICO:

L'esperto unitamente al custode ha verificato che allo stato attuale:

A) Con particolare riferimento all'abitazione e al posto auto:

A seguito di rilievo indicativo e non esaustivo confrontato con l'ultimo titolo abilitativo si sono riscontrate delle modifiche all'interno dell'appartamento nella distribuzione degli spazi (mantenendo invariate le destinazioni degli ambienti) e modifiche delle forometrie sui muri perimetrali, così rispetto alla posizione di un poggiolo;

- Il posto auto catastalmente indicato all'interno dell'autorimessa, non viene indicato nel **Permesso di Costruire in Sanatoria presentato in data 24/08/2018 prot. N. 10642**

Si ipotizza di procedere con Permesso di Costruire o in Sanatoria o Scia in Sanatoria, che dovrà essere concordata e pianificata con l'area tecnica del Comune; il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori **€. 4.500,00 oltre Iva e accessori, oneri comunali**, sanzioni ed eventuali fiscalizzazioni.

In seguito ad un rilievo eseguito in loco nell'immobile si sono rilevate le seguenti difformità:

- *Difformità relative a spallette di muri portanti e divisori;*
- *Differenti spessori di elementi murari verticali;*
- *Demolizione delle pareti divisorie interne del soggiorno e realizzazione di nuovo muro di divisione tra il disimpegno della zona notte e zona d'ingresso;*
- **L'ESPERTO RITIENE CHE SARA' NECESSARIO PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA PERMESSO DI COSTRUIRE O SCIA IN SANATORIA AL COMUNE,** perché si tratta di difformità che superano il limite delle Tolleranze costruttive introdotte dal *Decreto Semplificazioni nel Testo Unico sull'Edilizia. (previo parere di Ente terzo)*

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

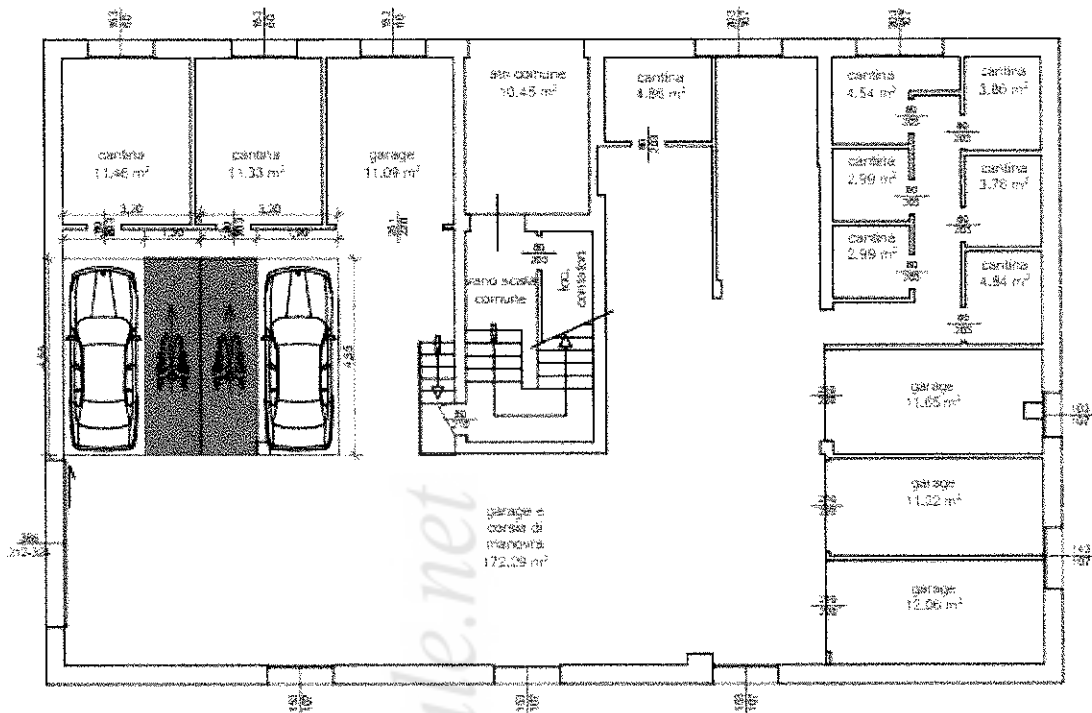
- **Figura 7 – Permesso di Costruire in Sanatoria presentato in data 24/08/2018 prot. N. 10642 e rilasciato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 19/10/2018 n. 2018/140;**

PIANO TERRA



Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



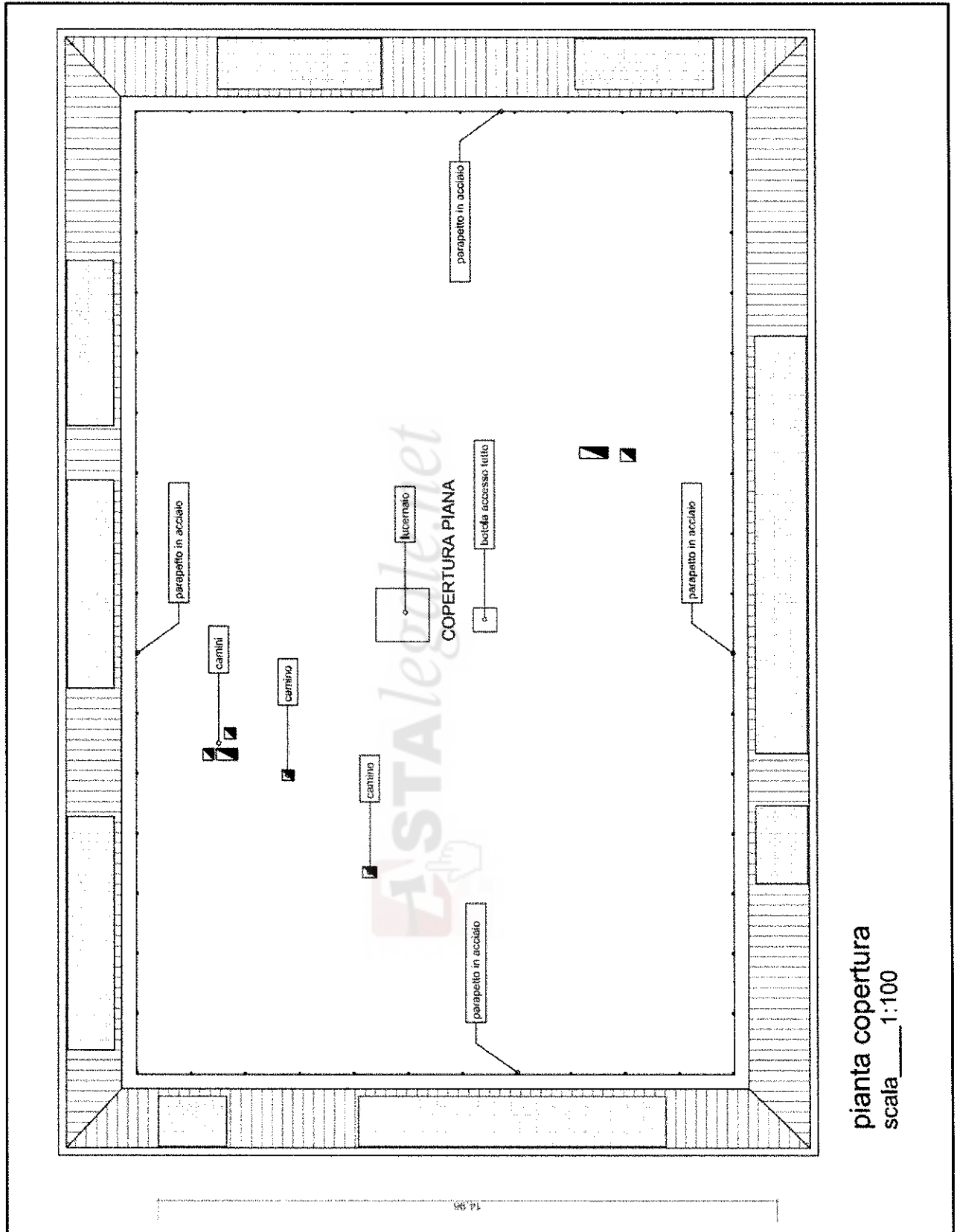
pianta piano terra
scala 1:100

LEGGE 13/89

N.B. Nel Permesso di Costruire in Sanatoria presentato in data 24/08/2018 prot. N. 10642 e rilasciato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 19/10/2018 n. 2018/140, ED IN PARTICOLARE NELLA TAV.9 per la verifica della legge 122/89, non viene indicato il posto auto interno invece rappresentato nella tavola catastale, mentre vengono indicati posti auto esterni.

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



pianta copertura
scala 1:100

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

Esecuzione Immobiliare n° 296/2022
 promossa da SISTEMIA SPA NELLA SUA QUALITA' DI PROCURATRICE DI AMCO- ASSET
 MANAGEMENT COMPANY S.P.A rappresentata da AVV. FEDERICO CASA

Data presentazione: 01/05/1977 - Data: 05/10/2022 - n. T222967 - Richiedente: MRCMHL14P43H157I

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. IMMOBILIARE E APPLICAZIONE L. 11/11/1975)

Mod. B (Forma Catasto Edilizio Urbano)

Planimetrie di un immobile sito nel Comune di Montebellà Via Pedrollo
 Data: Spoltore Giuseppe N. cad. n. 207/1 del 20/7/1968
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza Scheda N. 17

Piano Terra n. 290
 proprietà stessa ditta intestata

Piano Terra n. 290
 proprietà stessa ditta intestata

Comune di Montebellà
 sez. A Fog. 5°
 map. 1973
 planim. 1:2000

Piano Terra n. 290
 L. 05/05/2002

ORIENTAMENTO

 SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: 26/17 - 8 LUG 1977

Completato dal geometra **9**
Sergio Escobin
 fornito all'Ufficio dei Geometri
 della Provincia di Vicenza
 n. 8/177
 Firma: [Signature]

Catasto del Tribunale di Vicenza - Sezione di Montebellà (VICINUM 147) - Foglio 5 - Particella 593 - Subalterna 9
 VIA ARBRIO (PETRULLO) (Rosa)

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/05/1977 - Data: 05/10/2022 - n. T222967 - Richiedente: MRCMHL14P43H157I

Scale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X330) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

Esecuzione Immobiliare n° 296/2022
 promossa da SISTEMIA SPA NELLA SUA QUALITA' DI PROCURATRICE DI AMCO- ASSET
 MANAGEMENT COMPANY S.P.A rappresentata da AVV. FEDERICO CASA

Data presentazione: 01/01/1977 - Data: 05/10/2022 - n. T222958 - Richiedente: MRCMHL74P43B1571

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 30 APRILE 1968, N. 521)

Mod. B (Nuova Edizione Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Montebello Via Pedrollo
 Ditta Spallone Giuseppe N costrutto via 22/7-1988
 Allogata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza Scheda N.° 9

PIANO TERZO H. 250

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Comune Montebello
 sez. A Fog. 5°
 mappa n° 592
 planimetria 1:2000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
 PROT. N.° 26/9-8 1.UG. 1977

Compilata dal geometra 18
Gergio Foschin
 iscritta all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Vicenza
 data 2/7/77
 firma [signature]

Ultima planimetria di atti

Data presentazione: 01/01/1977 - Data: 05/10/2022 - n. T222958 - Richiedente: MRCMHL74P43B1571
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

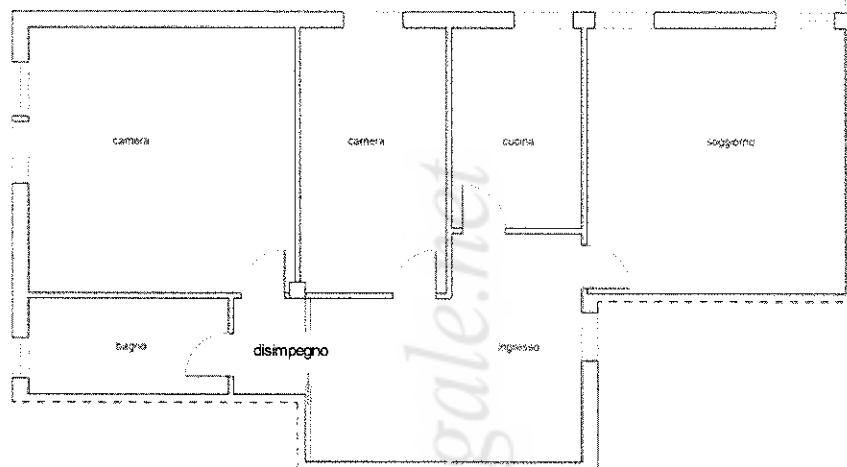
Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2022 - Comune di MONTIBELLO VICENTINO(442) - Foglio 5 - Particella 593 - Subalmeno 18 -
 VIA ARRIGO PEDROLLO Piano T

SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO - PLANIMETRIA CATASTALE - PROGETTO APPROVATO

Fog. 5 mapp. 593 sub. 9



Pianta Piano Terzo - altezza 2.80 m



Pianta Piano Terra - altezza 3.50 m

PIANO III°
STATO COMPARATO-sovrapposizione



Demolizione
Costruzione

Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati -COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO (VI)-FOGLIO N. 5-
M.N.593 SUB. 9

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

PREVENTIVO sanatoria IMMOBILE

Valutazione preliminare stato dell'immobile e fattibilità intervento;

- Valutazione preliminare pratica amministrativa necessaria ed iter autorizzativi;

€ 500/00

1. PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (PER LE SOLE DIFFORMITA' INTERNE ALL'APPARTAMENTO)

consistente in:

- 1 – Rilievo esecutivo;
- 2- compilazione e presentazione modello;
- 3 - presentazione progetto edilizio corredato di elaborati comparativi tra lo stato di fatto e la nuova realizzazione;
- 5- dimostrazione del soddisfacimento del rapporto aero-illuminante minimo di legge relativamente a tutti i locali per i quali la normativa prevede tale requisito, tenendo in debita considerazione l'art. del Regolamento Edilizio vigente;
- 7- Allegato "E" alla D.G.R.V. n. 1400/2017 (nuova modulistica), ivi compreso il modello "Dati Personali" rif. d.g.r.v. n. 1400/2017 (nuova modulistica);
- 8- documentazione fotografica atta a comprendere quanto deve essere oggetto delle demolizioni menzionate nella relazione tecnica;
- 9- adempimento alla vigente normativa in materia di Barriere Architettoniche secondo quanto previsto dalla L. 13/1989 e s.m.i., D.M. 236/1989 e s.m.i. e DGRV n. 1428/2011 (elaborato grafico, specifica relativa relazione tecnica e dichiarazione di conformità alla normativa precitata su apposito modello prestampato allegato alla D.g.r.v. 1428/2011);
- 10- dichiarazione in materia sismica su apposito modello prestampato u.t.c. scaricabile dal sito internet di questo Comune;
- 11- dimostrazione/relazione in merito alla rilevanza strutturale o meno degli interventi realizzati abusivamente, a firma di tecnico competente laureato. In caso di dimostrata rilevanza strutturale delle opere abusive si dovrà procedere con la denuncia delle opere strutturali in sanatoria, e il successivo collaudo statico, in riferimento alle norme tecniche e alla sismicità in vigore al momento della presentazione della domanda del permesso in sanatoria, di cui all'articolo 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- 12- adempimento alla vigente normativa in materia di impianti rif. D.M. n. 37/2008 e s.m.i., ivi compresa la compilazione del modello prestampato u.t.c. in tal senso scaricabile dal sito internet di questo Comune;
- 13- computo metrico delle superfici fiscali dell'edificio (situazione stato approvato e situazione stato di sanatoria) per il calcolo del contributo di costruzione, redatto dal tecnico progettista secondo modello scaricabile dal sito internet del Comune, il tutto al fine della quantificazione di tale contributo ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. che verrà comunicata con apposita nota a parte di questo u.t.c. unitamente alla sanzione di cui al punto successivo;
- 14- versamento della dovuta sanzione prevista dal DPR 380/2001 e s.m.i. e/o DGC 214/2004 riguardo l'aspetto urbanistico-edilizio, da presentarsi a seguito ricevimento di apposita comunicazione a parte di questo u.t.c.;
- 15- relazione di asseverazione;
- 16- ottemperanza, prima dell'inizio dei lavori come dichiarato nell'MDA, agli adempimenti in materia di sicurezza di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., ivi compresa la nomina dell'impresa esecutrice dei lavori e relativi dati per acquisizione d'ufficio del D.U.R.C.;
- 17- aggiornamento, con riferimento alla soluzione progettuale di sanatoria, degli adempimenti ex L.

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

10/91 e s.m.i., D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i. e 311/2007 e s.m.i. oppure, in alternativa se del caso, dichiarazione di non assoggettamento a tale normativa;

Importo: € 4.000/00

TOTALE € 4.500/00 (tremilacinquecentoeuro/00) + cassa previdenza + IVA
Sono escluse tutti gli oneri a carico della committenza (diritti di segreteria, oneri di costruzione, costi di costruzione, sanzioni amministrative, bolli e diritti vari).
PREVENTIVABILI, MA NON COMPROVANTI FINO A € 2.500,00

4.5.2 Conformità catastale:

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), in merito ai seguenti beni- **ABITAZIONE E POSTO AUTO IN AUTORIMESSA CONDOMINIALE** è risultato: - Per quanto riguarda l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è **conforme** alle risultanze. L'esperto relativamente all'art.29 comma 1bis legge 27.2.1985 n.52 e s.m.i. conferma che i dati catastali **non sono conformi allo stato di fatto per ciò che riguarda la pianta dell'appartamento, IN PARTICOLARE:**

- *Demolizione delle pareti divisorie interne del soggiorno e realizzazione di nuovo muro di divisione tra il disimpegno della zona notte e zona d'ingresso;*
- *MANCA IL NUOVO ACCATASTAMENTO A SEGUITO DELLA SANATORIA CHE FAREBBE CHIAREZZA RELATIVAMENTE AL POSTO AUTO.*

- A livello di elaborato planimetrico o elenco sub. la scrivente evidenzia CHE NON è PRESENTE IN BANCA DATI;

COSTO VARIAZIONE CATASTALE € 2.500,00

7. Interrogazione linee Giuda C.S.M.- immobili edilizia pubblica

Visto l'art. 1 co. 376, 377, 378 L. 178/2020, che prevede la sospensione dell'esecuzione con riferimento agli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, che siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

ritenuto di dover accertare tali condizioni anche con riferimento all'immobile oggetto dell'esecuzione e sopra descritto;

L'esperto ha verificato che la lottizzazione, di cui fa parte il condominio su cui insiste l'appartamento pignorato è stata frutto di un'operazione immobiliare privata, **NON REALIZZATA IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA.**

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

Debitori: *****; Lo stato civile dell'esecutato al momento dell'acquisto è già stato verificato dall'esperto, ed era celibe.

Locazione: Dall'interrogazione dell'Agenzia delle Entrate a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con specifico riferimento ai contratti stipulati dal *****, precisando la risposta con PEC PROT. N. PROT. N. 225833 del 02/11/2022, l'Agenzia scriveva quanto segue:

“Non risultano presenti contratti di locazione in essere (di nessuna specie e natura) inerenti i beni immobili esegutati, così come catastalmente indicati.”

Durante la verifica congiunta in loco con il custode l'immobile risultava OCCUPATO DA TERZI SENZA TITOLO.

Comodato: nessuno

Assegnazione al coniuge: nessuna

Sine titolo: nessuno

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no

Oneri: Amministratore del condominio GIARDINO: FRIGOTTO AMMINISTRAZIONI di Frigotto Andrea, VIA G. DONIZETTI, n.5, Vicenza, Tel. 0444-1481172; email: info@frigottoamministrazioni.it. Il bene ricade all'interno del condominio denominato: “GIARDINO”, C.F. 95000360248, Come risulta dai documenti inviati dall'Amministratore in data 28.11.2022, sussistono spese insolute da parte dell'esecutato nei confronti del Condominio per l'ultimo biennio. In particolare si vedano i bilanci: -consuntivo 2020 il sig. ***** chiude con un debito di € 5.312,07; - consuntivo 2021 il sig. ***** chiude con un debito di € 6.328,14; - preventivo 2022 il sig. ***** ha un bilancio individuale di € 605,46, quindi ad oggi nell'ultimo biennio restano da pagare **1.621,53 €**.

L'amministratore segnalava inoltre nella stessa mail:

“Vi segnalo altresì che c'è una problematica importante nel bagno del sig. ***** che sta causando numerosi danni da bagnamento all'appartamento sottostante. Dopo la segnalazione ricevuta dalla proprietaria del piano 2 sub 21 abbiamo incaricato una ditta di fiducia per effettuare una verifica ed un intervento sulla colonna di scarico condominiale. Costa Auto spurghi ci ha evidenziato che dove è stato fatto il risanamento ci sono 3 linee presenti che si innestano sulla colonna verticale, è stata resinata la linea principale e 2 innesti (piano 1 e piano 2), ma non ha fatto l'altra tubazione del bagno sopra in quanto troppo deteriorata per metterci le mani. È necessario rompere da dentro l'appartamento sub 9 per sostituire gli scarichi del bagno del sig. ***** È un intervento di natura privata e non condominiale quindi non abbiamo dato alcun incarico al fornitore per procedere in tal senso, avevamo contattato il sig. ***** chiedendo di interfacciarsi anche con gli inquilini, per capire come intendesse procedere per la risoluzione del problema. Non ci aveva riferito dell'Esecuzione Immobiliare in corso.”

Importo previsto per sistemazione rifacimento scarichi -bagno:

€ 4.000/00

N.B. Dalle pratiche inviate dal Comune e dell'amministratore, NON risulta presentata richiesta di rilascio di CPI. Durante il sopralluogo l'esperto ha verificato la presenza di estintori; la mancanza della porta REI di divisione tra l'autorimessa e il vano scale condominiale. NECESSARIA VERIFICA DELLO STATO DELLA CERTIFICAZIONE E DEGLI ADEGUAMENTI NECESSARI A LIVELLO CONDOMINIALE.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario

Gli immobili in oggetto sono pervenuti in piena proprietà al signor *****;

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

Comune di MONTEBELLO VICENTINO (VI):
Descrizione APPARTAMENTO- VIA ARRIGO PEDROLLO, n.3-5,
Piano 3 con CANTINA al Piano terra

A ABITAZIONE consistente in un appartamento ubicato al piano III°, con annessa cantina e posto auto all'interno di un'autorimessa condominiale al piano terra, ubicata in un fabbricato denominato CONDOMINIO GIARDINO, sviluppato su quattro livelli fuori terra, con annesso parti comuni, **non provvisto di ascensore.**

Il condominio è ad uso esclusivamente residenziale, composto da nove unità abitative.

L'ingresso ai beni è garantito dai due cancelli pedonali posti su via Pedrollo, a cui si accede allo scoperto di pertinenza condominiale allestito a prato con alberature a medio fusto; dal vialetto d'ingresso, pavimentato con lastre di porfido di taglio irregolare e successivo camminamento in cemento, si arriva al portoncino di accesso condominiale, in metallo e vetro, e varcato l'accesso, al vano scala a rampe parallele, rivestite in marmo con parapetto e corrimano metallico.

L'autorizzazione a costruire in essere è stata rilasciata nel 1968.

Al bene situato al pianerottolo del terzo piano, si accede tramite una porta blindata pannellata da entrambi i fronti in laminato finitura noce, che immette nella zona d'ingresso da cui si accede alla sala soggiorno-pranzo, alla cucina (con orientamento a Nord-Est), ad una camera singola/studio e al disimpegno della zona notte. La cucina e il soggiorno si affacciano su una terrazza condivisa con la camera singola/studio.

Proseguendo dalla zona ingresso si entra nell'ambito notte, costituito da un disimpegno distributivo che funge anche da ripostiglio e che collega tra loro la camera da letto matrimoniale ed il bagno. L'appartamento si sviluppa su un unico livello ed ha doppio affaccio a Nord-Est e Nord- Ovest con terrazze su ambo i fronti. Il contesto risale agli anni '60 non è mai stato oggetto di ristrutturazioni interne. L'unità abitativa è situata in zona centrale-residenziale, si presenta in condizioni di manutenzione insufficienti.

Struttura dell'edificio:

I lavori che sono stati eseguiti per la costruzione del fabbricato consistono nella realizzazione di quattro piani fuori terra di cui il piano terra è adibito a garages e cantine; i piani superiori contengono tre appartamenti ciascuno per un totale di nove alloggi.

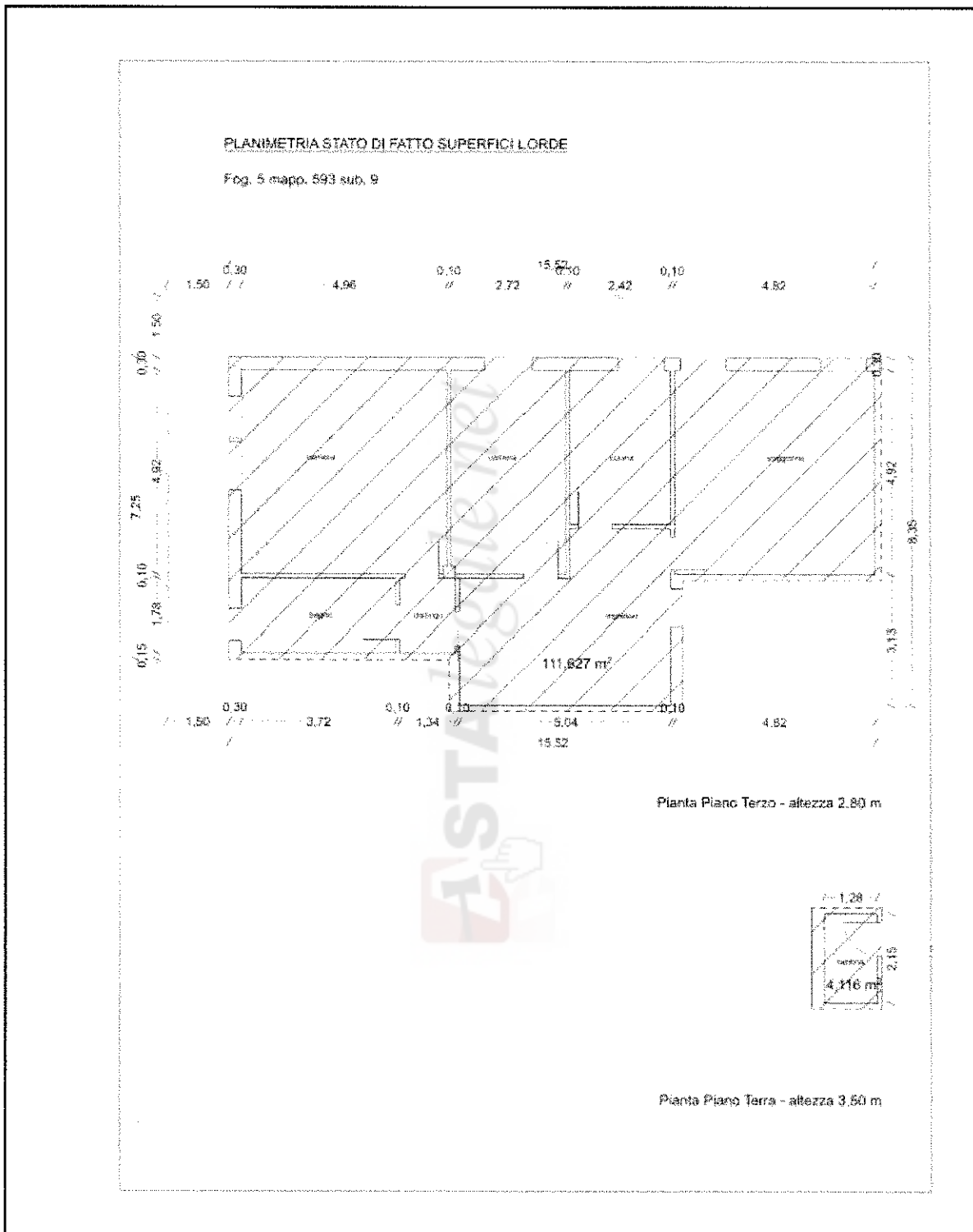
La struttura portante è mista ed è costituita dalle murature perimetrali e del vano scala e da una serie di pilastri in conglomerato cementizio armato. Le murature del piano terra sono in conglomerato cementizio armato, le murature dei piani superiori sono in laterizio dello spessore di 30 cm. I solai sono in laterizio e conglomerato cementizio armato e così pure il coperto.

SI VEDA LA PERIZIA STRUTTURALE per le problematiche rilevate dall'ing. Dal Cortivo allegata.

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

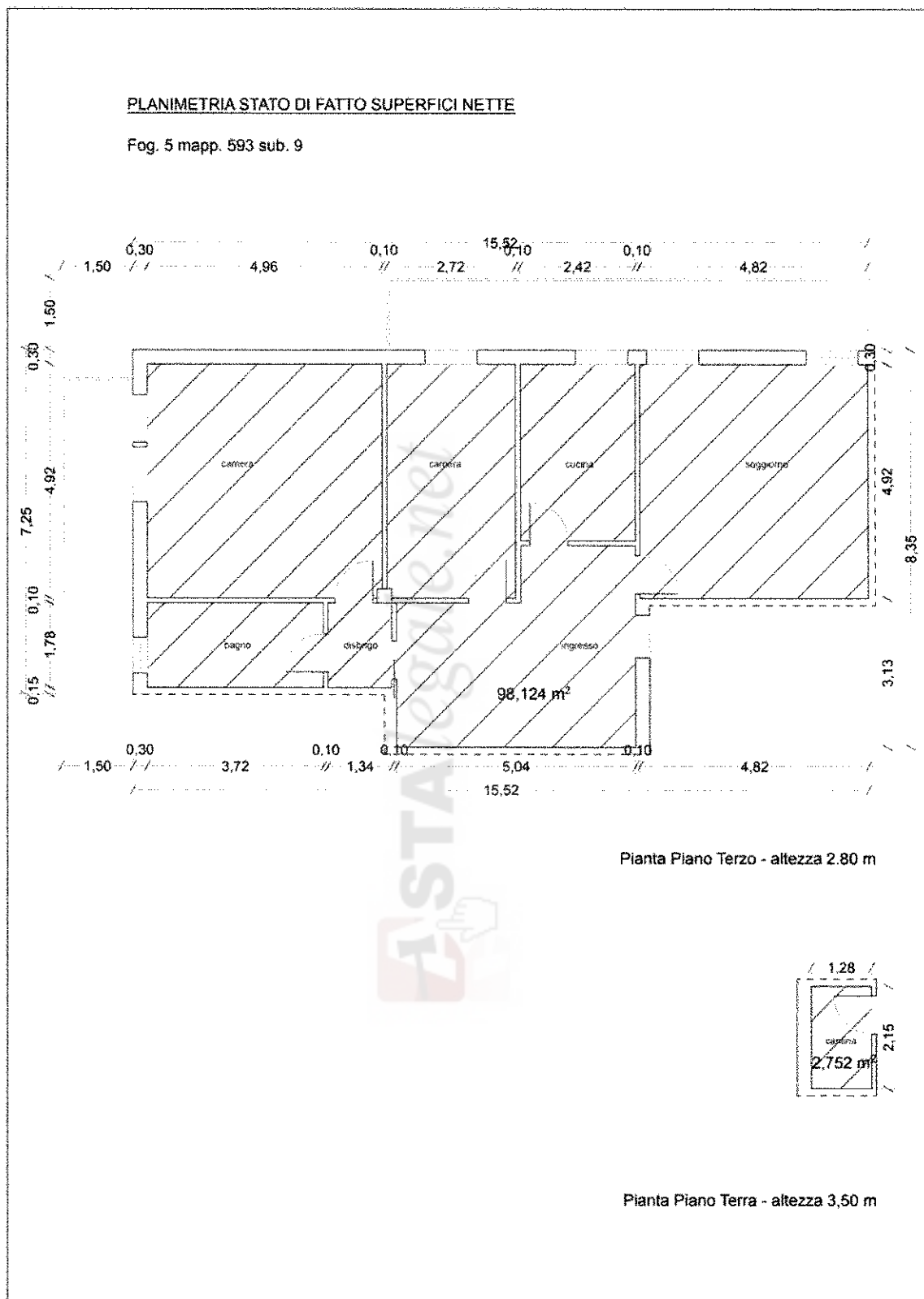
Perito: Arch. Michela Marchi

RILIEVO SOMMARIO- NON ESAUSTIVO AI FINI DI UNA SANATORIA



Giudice: dr.ssa **MARIALUISA NITTI**

Perito: Arch. **Michela Marchi**



Giudice: dr.ssa **MARIALUISA NITTI**

Perito: Arch. **Michela Marchi**

Diritto di:

-1/1 del diritto di Piena Proprietà di ABITAZIONE/CANTINA in capo a:

1) *****;

Identificato al Catasto fabbricati: ABITAZIONE TIPO ECONOMICO:

- **CORPO A: APPARTAMENTO, COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO (VI), Foglio 5, Particella 593, Sub. 9, A/2, VIA ARRIGO PEDROLLO n.3-5, Piano 3, 5,5 vani, superficie totale mq.123, escluse aree scoperte 116 mq- R.C. Euro 426,08; con precisazione che l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto è identificata al Catasto Terreni Foglio 5 mappale 593, ente urbano di are 11.42;**

N.E.S.O. CONFINI: appartamento piano 3° – per due lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso corte comune, per due lati confina con A.U.I. di proprietà di terzi, vano scale; Salvi i confini più precisi;

Descrizione analitica

L'esperto verifica lo stato degli ambienti.



Figure 12-13-14-15-16-Viale di ingresso al condominio

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

LOCALE CONTATORI



Figure 17-18-19- 20-21- Porta d'ingresso condominiale e vano scale (privo di ascensore e servo scale)

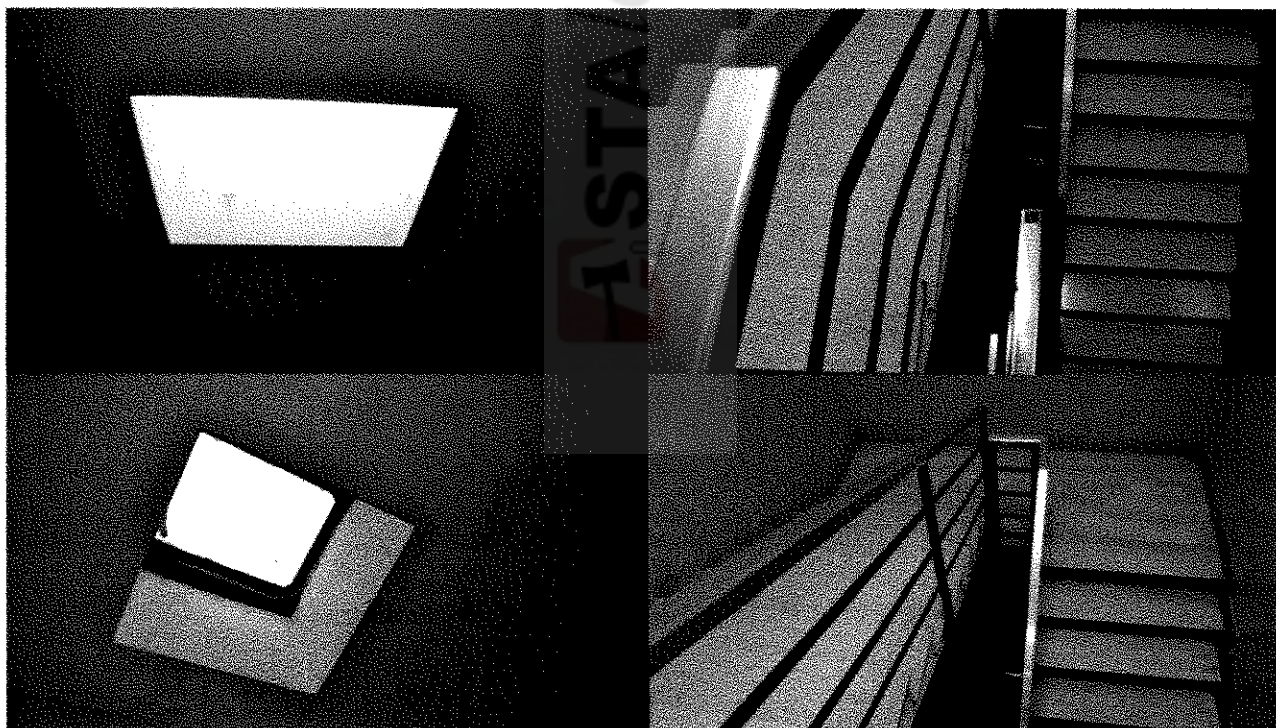


Figure 22-23-24-25- Vano scale (privo di ascensore e servo scale)

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

All'appartamento si accede attraversando il cancello pedonale in ferro, di altezza molto ridotta come il resto della recinzione realizzata in cemento e percorrendo la corte comune che conduce alla porta condominiale. Salendo la scala rivestita di marmo Biancone di Asiago lucido, con parapetto e corrimano in ferro, si arriva al pianerottolo del III° piano. Il portoncino d'ingresso è blindato con pannellatura in laminato con finitura noce ed apertura ad anta unica. L'impianto citofonico è presente. La cucina è predisposta per fornelli a gas metano; sono presenti le prese di ventilazione, per predisposizione di legge.



Figure 26-27-28-29-30-31- Porta d'ingresso blindata

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



Figure 32-33-34-Ingresso all'appartamento



Figure 35-36-37-38-CUCINA-Parete predisposta con attacchi idrici e gas

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



Figure 39-40-41-42- CUCINA-caldaia da rottamare

All'interno del vano cucina il pavimento è finito con piastrelle di gres rettangolari, posate a correre e le 3 pareti in corrispondenza del piano lavoro-cucina, sono rivestite con piastrelle bianche lucide dim. 15,00x15,00 cm circa fino ad un'altezza di circa 1,50 m circa.

Attraversando la stanza si accede al terrazzo esterno dalla porta finestra in legno, il pavimento della cucina è tipico degli anni '60, con motivi geometrici.

Situato accanto alla cucina, con accesso dalla zona ingresso si trova lo studio/camera singola, con porta finestra in legno che dà accesso alla stessa terrazza della cucina e del soggiorno.



Figure 43-44-45-46-47- studio

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



Figure 48-49-50-51-SOGGIORNO UTILIZZATO COME CAMERA MATRIMONIALE



Figure 52-53-54-55-56- TERRAZZO ZONA GIORNO

Le terrazze esterne presentano piastrelle di cotto in completo stato di degrado, come il massetto sottostante, privo di guaina d'isolamento, e presentano un distacco completo dei cordoli in marmo. La ringhiera è in ferro verniciato color marrone (non a norma di legge per l'altezza).

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



Figure 57-58-59-60- TERRAZZO DI PERTINENZA DELLA CAMERA MATRIMONIALE

La pavimentazione dell'unità immobiliare è di due tipologie, piastrelle in ceramica di tonalità chiara nel bagno ed in cucina, nella zona disimpegno, nelle camere e nella zona soggiorno-pranzo il parquet in legno. Lo stato di conservazione dei massetti e dei pavimenti è insufficiente.

La zona soggiorno, ora adibita a camera matrimoniale, è pavimentata con la posa del parquet. Si presenta come un ambiente molto luminoso ed ampio, dotato di una porta finestra, che dà accesso alla terrazza, realizzata con serramento in legno in cattivo stato di manutenzione e di difficile apertura, dato il pavimento disconnesso. Le finestre sono protette da tapparelle in pvc. L'ambiente è riscaldato da un radiatore con elementi tubolari. Le pareti sono tinteggiate con pittura azzurro lavabile in cattive condizioni, con aree ammalorate.

Alla zona notte composta dalla camera matrimoniale e dal bagno si arriva attraversando il disimpegno, raggiungibile dall'ampio ingresso centrale. Anche questi ambienti presentano la medesima pavimentazione in legno della zona giorno.

La porta del disimpegno scorre all'interno della parete divisoria.

La camera da letto matrimoniale è ampia e luminosa.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile. Lo stato delle tinteggiature è datato e necessita il completo rifacimento, una volta risolte le problematiche legate alle infiltrazioni dal tetto. Le porte interne sono con apertura a battente in legno, verniciate di bianco; quella di separazione tra il disimpegno zona notte con la zona giorno è scorrevole all'interno del muro.

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

Al termine del corridoio, con accesso dal disimpegno, è ubicato il servizio igienico. Il pavimento del bagno è finito con elementi di ceramica monocottura effetto marmorizzato chiaro, mentre le pareti sono piastrellate sino ad un'altezza di 2,40 ml con la medesima piastrella intervallata da un motivo floreale; l'ambiente è finestrato. Il bagno è dotato come sanitari: di un lavello, un water, un bidet e una vasca, completi di rubinetteria e doccia. È presente un radiatore sotto la finestra con elementi a colonna. È presente l'attacco della lavatrice. Sembra sussistere un problema legato alla colonna di scarico privata del bagno dell'appartamento, come dichiarato dall'amministratore e ciò comporterà opere di rifacimento (già conteggiate dalla scrivente nel capitolo precedente). I serramenti esterni sono datati, in legno verniciato con vetro semplice, protetti da avvolgibili in plastica, le soglie per i davanzali sono in marmo di carrara.

L'abitazione è dotata di impianto di citofono. L'impianto di riscaldamento è a gas-metano; sono presenti radiatori tubolari in ogni stanza collegati alla caldaia, non funzionante e da rottamare. Non è presente un boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria. L'impianto di raffrescamento è diretto con macchina frigorifera esterna, posta sulla terrazza della camera matrimoniale, e diffusore ad aria nella zona NOTTE-split.



Figure 71-ZONA NOTTE -SPLIT condizionamento

L'impianto di riscaldamento e distribuzione acqua sanitaria deve essere oggetto di rifacimento.

L'impianto elettrico sottotraccia, dimensionato per luminosità e corpi illuminanti di varia natura, deve essere oggetto di rifacimento e verifiche ai sensi della normativa Vigente.

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

Linea gas: con partenza dal contatore con tubo polietilene nei dovuti diametri, interrato fino a pozzetto ispezione, compreso allacciamento. (DA VERIFICARE FUNZIONAMENTO)

Per gli impianti tecnologici presenti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) non sono state rese disponibili le dichiarazioni di conformità; gli stessi necessitano di un adeguamento/rifacimento in base alla normativa vigente.

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 08/05/2023 dall'ing. Silvia Comparin, identificato con Codice Attestato n.° 49434/2023.

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

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: Dalle tavole depositate e visionate agli atti si può desumere la presenza di tipologia: fondazioni costituite da una palificazione con pali piloti battuti e sovrastanti plinti di ancoraggio collegati perimetralmente da travi di irrigidimento, condizioni: DA VERIFICARE.

Strutture verticali: materiale: mista ed è costituita dalle murature perimetrali e del vano scala e da una serie di pilastri in conglomerato cementizio armato. Le murature del piano terra sono in conglomerato cementizio armato, le murature dei piani superiori sono in laterizio dello spessore di 30 cm.: DA VERIFICARE.

Strutture orizzontali: I solai sono del tipo normale ad andamento parallelo misto in laterizio e in C.A.. di luce max 5 mt., altezza 23,5 cm ed interasse 50cm, condizioni: DA VERIFICARE.

Travi: materiale: C.A. condizioni: DA VERIFICARE.

Copertura: tipologia: a padiglione, a 4 falde con manto in tegole materiale: C.A. condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

- Infissi esterni:* tipologia: sia anta singola che anta doppia a battente, materiale: in legno di abete verniciato, protezione: tapparelle, materiale protezione: p.v.c., condizioni: PESSIME.
- Infissi interni:* tipologia: porte a battente, materiale: legno, alcune con specchiature centrali in vetro, condizioni: PESSIME.
- Manto di copertura:* La copertura è piana (in latero-cemento) lungo la sagoma del fabbricato, è invece a falde inclinate lungo le cornici a sbalzo del terzo piano. Terrazze e cornici a sbalzo sono in cemento armato intonacato; coibentazione: da verificare, condizioni: PESSIME.
- Pareti esterne:* materiale: muratura in c.a. e laterizi, coibentazione: da verificare, rivestimento: intonaco a greggio e fino, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in ceramica-parquet, di varie qualità condizioni: sufficienti.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta a battente -portone blindato, materiale: con pannelli di tamponamento in legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
- Scala condominiale:* tipologia: rampa a U, materiale: c.a., gradini rivestiti in marmo, ubicazione: esterna all'unità immobiliare, servoscala: assente, ascensore: presente, condizioni: buone.
- Impianti:**
- Antenna collettiva:* tipologia: rettilinee condizioni: buone, conformità: DA VERIFICARE
- Antenna parabolica:* tipologia: parabolica posta sul terrazzo privato condizioni: -, conformità: DA VERIFICARE
- Antincendio:* presente nel condominio, NECESSITA VERIFICHE.
- Ascensore:* **non presente**
- Condizionamento:* presente- macchina refrigerante e split-DA VERIFICARE
- Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: DA VERIFICARE, conformità: DA VERIFICARE
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: DA VERIFICARE
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: DA VERIFICARE
- Termico:* tipologia: **caldaia da rottamare.**
alimentazione: gas, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: DA VERIFICARE, MANCA CONFORMITA':
- Allarme:* Non presente
- Fognatura:* Fognatura pubblica

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

- **CORPO A: CANTINA**, pertinenza dell'appartamento COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO (VI), Foglio 5, Particella 593, Sub. 9, A/2, VIA ARRIGO PEDROLLO n.3-5, P.T.;

N.E.S.O. CONFINI: **cantina piano terra** – per un lato è delimitata da un muro perimetrale esterno verso corte comune, per due lati confina con A.U.I. di proprietà di terzi, per un lato verso il corridoio di accesso alle cantine; Salvi i confini più precisi;

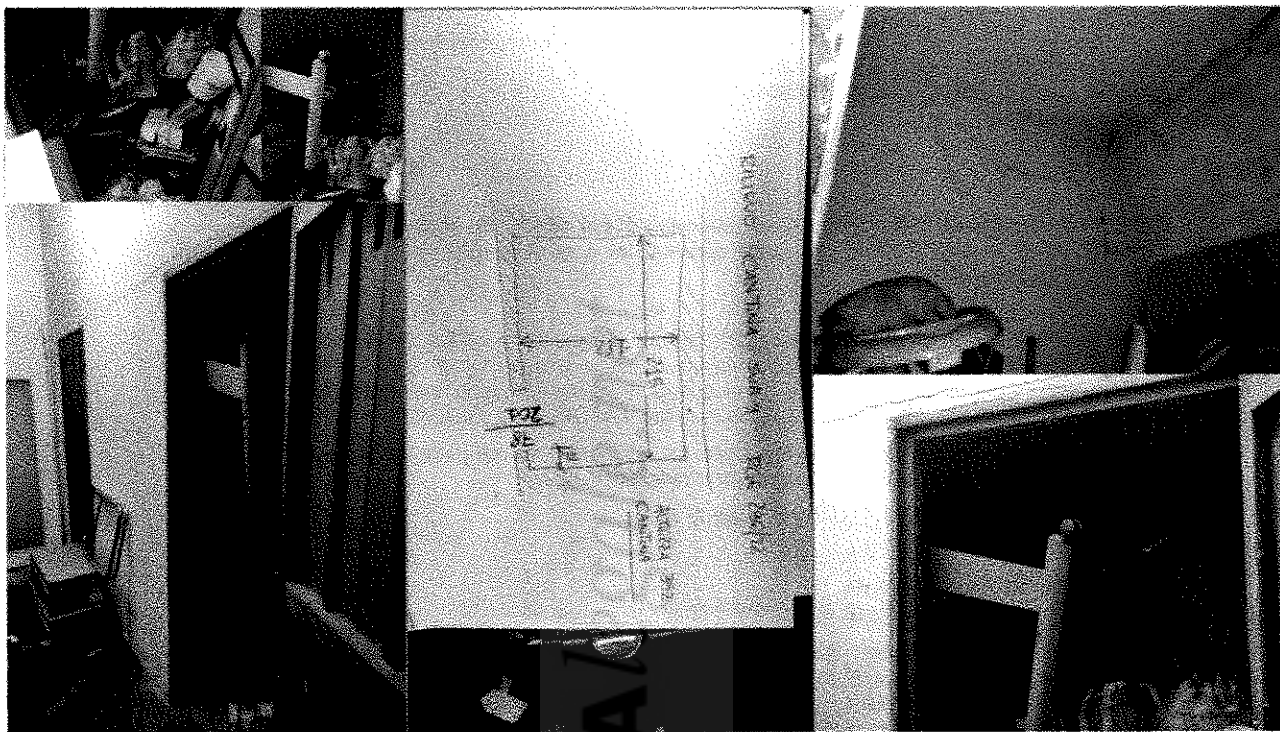


Figure 73-CANTINA DI PERTINENZA ALL'APPARTAMENTO P.T.

Il bene dalla forma rettangolare, non è facilmente ispezionabile, perché pieno di oggetti. Le pareti risultano intonacate fatta eccezione del muro perimetrale esterno lasciato al grezzo.

Stato manutentivo: insufficiente.

Altezze interne: Piano terra **3,52 m circa**

L'immobile sviluppa una superficie lorda comprensiva di balcone di circa **4,11 mq**;

Necessità di interventi manutentivi urgenti

In sede di sopralluogo si sono riscontrate, oltre i problemi strutturali evidenziati nella perizia allegata dell'ing. Dal Cortivo, la necessità di eseguire interventi di manutenzione.

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

8. CDU



Montebello Vicentino, prot. n. 14001 del 22.11.2022
Rif. Prot. SUAP. n. REP_PROV_VIVI-SUPRO/0461021
Imposta di bollo non dovuta (**)

OGGETTO: certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30, terzo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e all'art. 30 terzo comma del d.lgs 6 giugno 2001 n. 378 e successive variazioni e/o integrazioni.

VISTA la richiesta pervenuta in data 28/10/2022 protocollo n. REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0461021 presentata dalla sig.ra Marchi Michela, nata a Vicenza (Vi) il 03/09/1974 e residente in Vicenza (Vi) in via A. Chinotto, n. 18, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Vicenza, *Prima Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari*, DECRETO nr. 296/2022;

VISTO l'estratto di mappa catastale presentato dal richiedente ed allegato alla richiesta, con evidenziata la posizione dei mappali oggetto della richiesta di C.D.U.

IL RESPONSABILE U.T.C.

- In base agli atti d'ufficio,
- Assunte le debite informazioni,

CERTIFICA

CHE, secondo il **Piano degli Interventi**, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 31/10/2012, e successive modifiche e/o integrazioni, deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 7 agosto 2014 (variante 1), deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 18 marzo 2016 (variante 2), deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 18 luglio 2018 (variante 3) deliberazione di Consiglio Comunale, n. 39 del 2 novembre 2022 (variante 4), i terreni siti in questo comune, di seguito citati, hanno la seguente destinazione di zona:

Fg. Mapp. Zona Normativa

5	593	In z.t.o. "B1" – Completamento edificio, Vincolo idrogeologico - forestale R.D. 3267/1923.
---	-----	--

CHE secondo il Piano di Assetto Territoriale Intercomunale dei Comuni di Montebello Vicentino, Gambellara, Montorso Vicentino e Zermeghedo, approvato con Conferenza di Servizi in data 21/04/2010 e ratificato con D.G.R.V. n. 37 del 18/01/2011, e successive modifiche e/o integrazioni, in tale area, sono previsti in tutto o in parte, i seguenti indirizzi:

Appartenenza all'Ambito territoriale Omogeneo ATO n. 2.5.

Nota: La prescrizione di destinazione sopra indicata vengono riassecolate talora talora in ordine previsto:


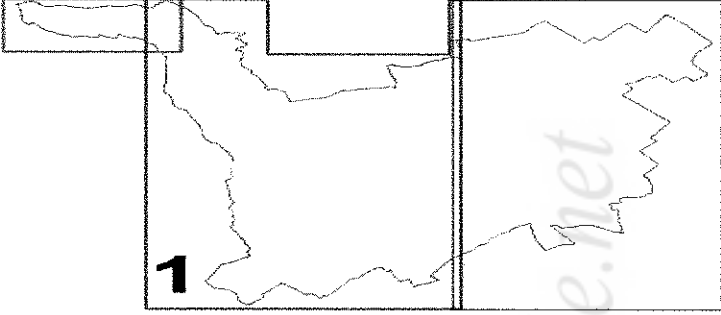
- dal Nuovo Codice della Strada D. Legislativo 30/04/1992 n° 285 e successive modificazioni ed integrazioni;
- dal P.T.C.P. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con Deliberazione di Giunta della Regione del Veneto n° 708 del 02/05/2012 e successive modificazioni ed integrazioni;
- dal P.T.R.C. Piano Territoriale Regionale di Coordinamento approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n° 62 del 30 giugno 2020 D.G.R. n. 107 del 17/07/2020 e successive modificazioni ed integrazioni;
- da eventuali ulteriori vincoli e prescrizioni non di competenza urbanistica.

La Zona (can e interessate da vincolo di destinazione d'uso per i soppressi cessati, i costruiti o congegna, dal Superfici sensi del DL 11/04/2015 n. 42) consentita con destinazione di legge Art 14-1993 n. 425).

Pagina 1

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

 COMUNE di MONTEBELLO VICENTINO Provincia di Vicenza		2021	
P.R.C. P.I.	Variante n. 4 al Piano degli Interventi (art. 17, L.R. 11/2004)	DAV 1 1	SCALA 1-5.000
INTERO TERRITORIO COMUNALE			OTTOBRE 2021
P.I. approvato con D.C.C. n. 45 del 31.10.2012 Variante 1 approvata con D.C.C. n.35 del 07.08.2014 Variante 2 approvata con D.C.C. n.12 del 18.03.2016 Variante 3 approvata con D.C.C. n.31 del 18.07.2018 Variante 4 adozione con D.C.C. n. ___ del ____ 2020			
		R. Sindaco Ubaldo Magnifico	
		S. Segretario Antonella Bergantin	
		S. Capo Area Estetica Pubblica ed Urbanistica Andrea Marzotto	
		S. Progettista Pierluigi Luzzato	



Giudice: dr.ssa **MARIALUISA NITTI**

Perito: Arch. **Michela Marchi**

Z.T.O. Residenziali

Zona A - Centro storico



Zona A1 - Nucleo di antica origine corte rurale



Zona A2 - Nucleo con degradato tessuto urbanistico edilizio



Zona A3 - Complessi monumentali



Zona B1 - Completamento edilizio

**Art. 20 - ZONA "B" – RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**

1. E' costituita da aree totalmente o parzialmente edificate.
2. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea, binati e/o a schiera.
3. L'indicazione di allineamenti obbligatori riportata nelle tavole di P.I. comporta l'obbligo di mantenere e/o di ricostruire gli organismi edilizi con caratteristiche conformi all'edilizia circostante e con il mantenimento degli attuali allineamenti lungo la strada.

ZONA "B" (1 e 2) COMPLETAMENTO EDILIZIO			
Modalità attuative	IED		
Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1	2
		2,00	1,50
Rapporto di copertura massimo	%	35%	
Altezza massima della fronte dei fabbricati	m	7,50	
Indicazioni particolari:	<ul style="list-style-type: none"> - Per la zona compresa B2 n. 53, compresa tra via Trento e via Vigazzoio, è ammessa una volumetria non superiore a 1.600 mc; - Per la zona B2 n. 54 in località Agugliana, l'indice di edificabilità fondiaria è ridotto a 1,2 mc/mq 		

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

Descrizione **AUTORIMESSA** di cui al punto **B**

- **CORPO B: POSTO AUTO COPERTO ALL'INTERNO DI AUTORIMESSA CONDOMINIALE: COMUNE DI MONTEBELLO VICENTINO (VI)- Foglio 5, Particella 593, Sub. 18, C/6, VIA ARRIGO PEDROLLO n. 7, Piano T, categoria C/6, classe 6, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 22,41;**

N.E.S.O. CONFINI: **POSTO AUTO COPERTO** - confina con il corridoio comune e scorrimento auto e con il muro perimetrale verso il cortile. Salvi i confini più precisi;

Diritto di:

-1/1 del diritto di Piena Proprietà di ABITAZIONE/CANTINA in capo a:

1) *****;



Figura 74-75-76-Posto auto in autorimessa condominiale- Foglio 5, Particella 593, Sub. 18.

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi



Figura 77-78-79-80-81-82-83-84-P.T.- Interno autorimessa con posto auto disegnato a terra dalle strisce gialle;

Descrizione analitica:

Nel dettaglio il bene è rappresentato da un posto auto in un'autorimessa condominiale, di forma rettangolare ubicata al piano terra di un fabbricato condominiale, prevalentemente a destinazione residenziale e plurifamiliare. Al posto auto disegnato da strisce gialle sulla pavimentazione in lisciata di cemento, si arriva dall'accesso carraio al n.7, protetto da un cancello in ferro scorrevole verniciato, attraversando lo spazio di manovra della corte comune realizzata in cemento; per via pedonale si arriva anche dal civico n.3-5 e dall'interno del vano scale condominiale. L'ingresso carraio all'autorimessa è protetto da un basculante in ferro con apertura manuale a scorrimento laterale, verniciato Ral marrone, mentre quello pedonale da una semplice porta in alluminio e vetro, non a norma di legge per CPI.

All'interno l'ambiente dell'autorimessa risulta finito con una pavimentazione realizzata in lisciata di cemento e finestrato. Le pareti non sono tinteggiate. L'impianto d'illuminazione è realizzato esterno con canaline, non è a norma di legge e presenta fili scoperti che devono essere messi in sicurezza.



Figura 85- N.B. LA PORTA DI ACCESSO PEDONALE all'autorimessa dal vano scale del condominio, non risulta a norma di legge; manca la porta tagliafuoco che compartimenta gli ambienti in caso di incendio, in particolare protegge il vano scale da eventuali incendi nelle autorimesse. Per CPI, dovrebbe essere una porta REI ;

MARIALUISA NITTI

h. Michela Marchi

Stato manutentivo: insufficiente.

Altezze interne: Piano terra **3,50 m circa**

Il posto auto sviluppa una superficie lorda comprensiva di balcone di circa **14,00 mq**;

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 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: dr.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 è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluriparametriche 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.

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con annessa cantina e posto auto in autorimessa condominiale), 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:

- 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, disimpegno, 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;

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

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:

- 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 costruzioni non di lusso a destinazione residenziale privata, edificate nella zona **Periferica/AREA RESIDENZIALE: Centrale/CENTRO STORICO (VI)**.

Nel comparto gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia. Nel segmento di mercato sono stati rilevati immobili simili per tipologia in cat.A/2 e A/3. Con l'utilizzo del software di STIMATRIXCITY si sono individuati 54 potenziali compravendite nello stesso segmento di mercato. In particolare attraverso il sistema di Ricerca Compravendite e la mappatura degli immobili che hanno cambiato proprietario nell'ultimo periodo, l'esperto ha individuato **6** compravendite di beni comparabili al subject oggetto di perizia, avvenute a cavallo ed entro l'ultimo biennio, di cui l'esperto ha considerato solo le prime **4**, scartando dopo le opportune verifiche anche il comparabile 4.

COMUNE-CATASTO		PERIODO DA ANALIZZARE	
Comune	MONTebello VICENTINO (VI)	Periodo	
Catasto	AdB/100	Da	07/05/2022
		A	07/05/2021
		Totale	24 mesi (1 cat)
FOGLIO ANALIZZATI / CATEGORIE ANALIZZATI			
+ Aggiornamenti			
Foglio Fg.5		A/2	A/3
Stock immobiliare (1)		121	431
Atti di compravendite (1)		26	18
<input type="checkbox"/> Filtrare per categoria di beni comparabili (1)			

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

Comparabile A

Comune di Montebello Vicentino, Foglio n. 5 m.n. 1792 sub. 19 (abitazione) sub. 36 (autorimessa), immobile ubicato in via Giovanni Zin, abitazione al piano primo, con superficie principale (SEL) di mq 100,25, stato di manutenzione si presume buono. Atto di compravendita in data 03/05/2022 Rep 62049 Racc. 27769 notaio Giovanni Muraro di Chiampo. Prezzo di vendita €. 125.000,00.

Comparabile B

Comune di Montebello Vicentino, Foglio n. 5 m.n. 1399 sub. 1 (abitazione) sub. 2-3 (autorimessa), immobile ubicato in via Adige, n.9, abitazione al piano primo, con superficie principale (SEL) di mq 117,45, stato di manutenzione si presume buono. Atto di compravendita in data 20/04/2022 Rep 73611 Racc. 37403 notaio Gianfranco Di Marco di Vicenza. Prezzo di vendita €. 102.000,00.

Comparabile C

Comune di Montebello Vicentino, Foglio n. 5 m.n. 1834 sub. 9 (abitazione) sub. 16 (autorimessa), immobile ubicato in via Giosuè Carducci, abitazione al piano terra, con superficie principale (SEL) di mq 113,92, stato di manutenzione si presume buono. Atto di compravendita in data 28/03/2022 Rep 6150102 Racc. 390089 notaio Beniamino Itri di Lonigo. Prezzo di vendita €. 134.000,00.

Comparabile D

Comune di Montebello Vicentino, Foglio n. 5 m.n. 77 sub. 7 (abitazione) sub. 8-13 (autorimesse), immobile ubicato in via Borgolecco n.20, abitazione al piano terra, con superficie principale (SEL) di mq 110,12, stato di manutenzione si presume sufficiente. Atto di compravendita in data 22/02/2021 Rep 147.290 Racc. 37.014 notaio Beniamino Itri di Lonigo. Prezzo di vendita €. 115.000,00.

Mercato Immobiliare a Vicenza

lunedì 08 maggio 2023

Montebello Vicentino, con una popolazione di 6.531 abitanti, è un comune della provincia di Vicenza. Dista circa 16 Km da Vicenza.

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

In totale sono presenti in città 315 annunci immobiliari, di cui 222 in vendita e 93 in affitto, con un indice complessivo di 48 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Montebello Vicentino è compreso tra **900 €/m²** e **1.315 €/m²** per la compravendita.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.420 €/m²) è di circa il 27% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.965 €/m² ed è anche di meno dell' 1% inferiore alla quotazione media provinciale (1.420 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 42). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

La quotazione dei singoli appartamenti in tutto comune a Montebello Vicentino è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 865 €/m² e 2.085 €/m².

Montebello Vicentino ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.420 €/m², quindi circa il 89% in meno rispetto ai prezzi medi a Cortina d'Ampezzo (BL) e circa il 589% in più rispetto ai prezzi medi a Cessaniti (VV), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città minori, con meno di 10.000 abitanti.

Giudice: dr.ssa **MARIALUISA NITTI**

Perito: Arch. **Michela Marchi**

Rapporto di valutazione

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO
<p>Premesse</p> <p><i>Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).</i></p> <p><i>La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.</i></p>
<p>Il valutatore applica la procedura estimativa del Metodo del confronto di mercato (MCA).</p> <p>determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.</p> <p>Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.</p> <p>Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).</p> <p>Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).</p> <p>Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.</p>
<p>Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:</p> <ol style="list-style-type: none">1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene.8) Conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

Quotazioni Immobiliari di Zona


Quotazioni
Abitazioni & Ville


Quotazioni
Uffici & Negozi


Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo
Euro **1.278**

Valore medio
Euro **1.536**

Valore massimo
Euro **1.794**



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella** media di zona

Valore minimo
Euro **1.106**

Valore medio
Euro **1.330**

Valore massimo
Euro **1.553**



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo
Euro **946**

Valore medio
Euro **1.082**

Valore massimo
Euro **1.219**



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

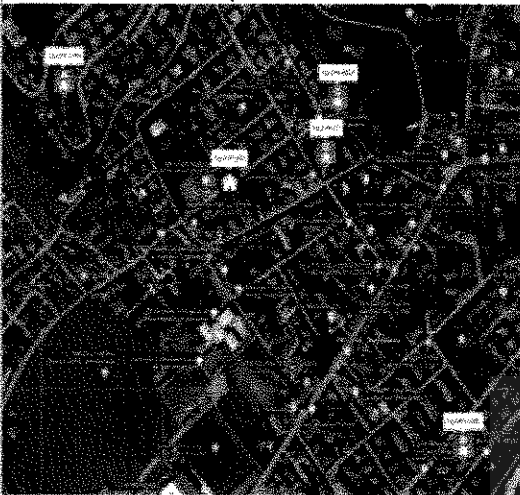

Valore minimo
Euro **937**

Valore medio
Euro **1.184**

Valore massimo
Euro **1.431**


Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

IMMOBILE DA VALJTARE (SUBJECT)							
Comune di :	MONTEBELLO VICENTINO		Ubicazione	VIA ARRIGO PEDROLLO		3,5,7	
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	3	Edificato 1964 Agibilità in data 4.07.1977-SANATORIA 24.08.2018		
Tipologia	Appartamento a cui si accede dal cortile comune, si sviluppa su un unico livello al piano terzo con annessa cantina al P.T.e posto auto al P.T. in autorimessa condominiale. Il bene è composto da: ingresso-corridoio, sala soggiorno-pranzo, cucina (con orientamento a Nord-Est), camera singola/studio. Tutti i 3 vani si affacciano su una terrazza. Si accede, poi, dall'ingresso al disimpegno della zona notte, al bagno, alle 2 camere di cui una matrimoniale, con accesso ad una terrazza. L'accesso al posto auto avviene attraversando lo spazio di manovra all'interno dell'autorimessa condominiale. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro	
	MONTEBELLO VICENTINO	5	533	sub. 9 cat. A/2	sub. 18 cat. C/6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					1	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	11,62	100%	111,62	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	13,68	30%	5,30	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio		CAN	4,11	50%	2,06	Quantitativa
	Lavanderie C.T.		LAV	3,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	3,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	3,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto coperto		PAS	14,00	20%	2,80	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	25,00	10%	2,50	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	64,64	2%	1,29	Quantitativa
	Attestato Pres. Ener.		APE			G	Qualitativa
Affacci		AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					126,17	Mq.	
Provenienza dato	Atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Di Marco Gianfranco del 13 luglio 2004 repertorio n. 27933/5513 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 28 luglio 2004 al numero di registro generale 19396 e numero di registro particolare 12415 da Selmo Barbara nata a Arzignano (VI) in data 13 marzo 1970 C.F. SLMBBR70C53A459Y per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni di cui alla procedura.						
Data formazione prezzo	08/05/2023						
n. bagni dotazione	1						


Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

IMMOBILE COMPARABILE -A-							
Comune di :	MONTEBELLO VICENTINO		Ubicazione	via GIOVANNI ZIN	n°42		
							
Descrizione	Unità residenziale	piano	1	Edificato c.e. 2003 Agibilità in data 21.10.2005			
Tipologia	Appartamento facente parte del CONDOMINIO AI COLLI, si sviluppa su un unico livello: piano primo con annesso garage; bene composto da: ingresso-corridoio, cucina-soggiorno con accesso al balcone, disimpegno, bagno, lavanderia. 2 camere di cui una matrimoniale con porta finestra sul balcone. L'accesso al garage avviene da tunnel- spazio di manovra condominiali. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro	
	MONTEBELLO VICENTINO	5	1792	Sub. 19 cat. A/2	Sub. 36 cat. C/6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 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	88,00	100%	88,00	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	6,00	30%	1,80	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio		CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Lavanderia C.T.		LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	32,00	50%	16,00	Quantitativa
	Posto auto coperto		PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	25,00	10%	2,50	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Ener.	APE			D	Qualitativa	
	Affacci	AFF			3	Qualitativa	
	Superficie commerciale				108,30	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita in data 03/05/2022 Rep 62049 Racc. 27769 notaio Giovanni Muraro di Chiampo.						
Data formazione prezzo	03/05/2022						
n: bagni dotazione	2						
Prezzo di vendita	€ 125.000,00		(euro centoventicinquemila/00)				


Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

IMMOBILE COMPARABILE -B-							
Comune di:	MONTEBELLO VICENTINO		Ubicazione	VIA ADIGE		n°9	
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	1		Edificato 1984	
Tipologia	Appartamento in condominio al piano rialzato e primo, composto da: ingresso-soggiorno, cucina, bagno; salendo le scale si trovano due camere e un bagno. In corrispondenza dei due prospetti nord e sud, sia al piano rialzato che al primo insistono grandi poggioni, per un totale di n.4. Al piano seminterrato vi è l'autorimessa di pertinenza, composta da due garages. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro	
	MONTEBELLO VICENTINO	5	1399	Sub 1 cat. A/2	Sub. 2-3 cat. C/6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					2	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	76,78	100%	76,78	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	13,00	30%	3,90	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio		CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Taverna		LAV	16,22	50%	8,11	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	26,00	50%	13,00	Quantitativa
	Posto auto coperto		PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
Attestato Pres. Ené		APE			F	Qualitativa	
Affacci		AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					101,79	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita in data 20/04/2022 Rep 73811 Racc. 37403 notaio Gianfranco Di Marco di Vicenza						
Data formazione prezzo	20/04/2022						
n: bagni dotazione	2						
Prezzo di vendita	€ 102.000,00		(euro centoduemila/00)				



Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

IMMOBILE COMPARABILE -C-						
Comune di:	MONTEBELLO VICENTINO	Ubicazione	VIA GIOSUE CARDUCCI n°6			
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	P.T.		Edificato 2005	
Tipologia	Appartamento in condominio ad uso di civile abitazione, non di lusso, posto al piano terra con annesse due zonette a corte. Al bene si entra attraversando il portico da cui si accede alla cucina, al corridoio che porta alle due camere, al bagno e alla lavanderia; con annesso garage al piano seminterrato. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	MONTEBELLO VICENTINO	5	1834	Sub 9 cat. A/3	Sub 16 cat. C/8	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					2
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	110,00	100%	110,00	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	7,00	30%	2,10	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Lavanderia C.T.	LAV	3,00	50%	1,50	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	24,00	50%	12,00	Quantitativa
	Posto auto coperto	PAC	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCD	25,00	10%	2,50	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCD	100,00	2%	2,00	Quantitativa
Attestato Pres. Eni	APE			E	Qualitativa	
Affacci	AFF			2	Qualitativa	
	Superficie commerciale:				130,10	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita in data 28/03/2022 Rep. 150102 Racc. 390089 notaio Beniamino Itri di Lonigo.					
Data formazione prezzo	28/03/2022					
n. bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 134.000,00		(euro centotrentaquattromila/00)			

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

IMMOBILE COMPARABILE -D-						
Comune di:	MONTEBELLO VICENTINO	Ubicazione	via Borgolecco	n°20		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	P.T.	Edificato c.e. 1967		
Tipologia	Appartamento in condominio ad uso di civile abitazione, non di lusso, posto al piano terra con annessi due posti auto, uno coperto ed uno scoperto, oltre una zonetta pertinenziale esclusiva ad uso corte. Al bene si entra attraversando l'ingresso da cui si accede alla cucina, al salone, al corridoio che porta alle due camere, al bagno e al ripostiglio. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)					
	MONTEBELLO VICENTINO	5	77	sub 7 cat. A/3	sub 8-13 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 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	91,00	100%	91,00	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Lavanderia C.T.	LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	29,00	50%	14,50	Quantitativa
	Posto auto coperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	25,00	10%	2,50	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	210,00	2%	4,20	Quantitativa
Attestato Pres. Ené	APE			E	Qualitativa	
Affacci	AFF			3	Qualitativa	
	Superficie commerciale			112,20	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 22.01.2021 rep.n.147.290 racc. n. 37.014 Notaio dr.BENIAMINO ITRI - in Lonigo - (Vicenza)					
Data formazione prezzo	22/01/2021					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 115.000,00		(euro centoquindicimila/00)			

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE SR2022_Veneto

MACROAREE PROVINCIALI DI VICENZA - VARIAZIONE QUOTAZIONE MEDIA

PIANURA OVEST

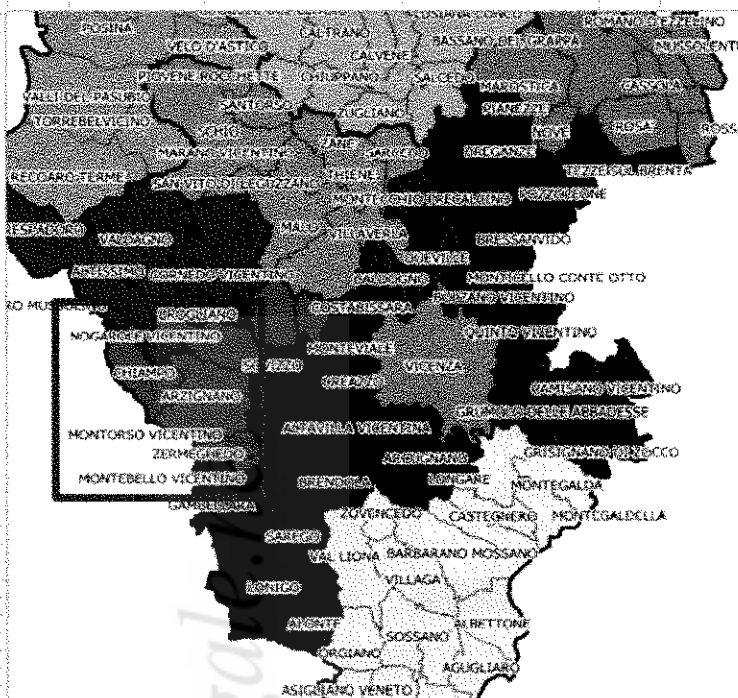
8

-1,20%

Provincia di Vicenza

Macroaree OMI

■	AEROPORTO	(3)
■	ALTO VICENTINO	(10)
■	ALTOPIANO DI ASIAGO	(6)
■	BASSANO DEL GRAPPA	(8)
□	BASSO VICENTINO	(17)
■	COSTO	(12)
■	LAVERDA	(9)
■	PIANURA EST	(8)
■	PIANURA OVEST	(8)
■	PIANURA SUD-OVEST	(5)
■	VAL DI CHIAMPO	(7)
■	VALDAGNO	(8)
■	VALLI DEL PASUBIO	(11)
■	VALSUGANA	(6)
■	VICENZA CAPOLUOGO	(1)

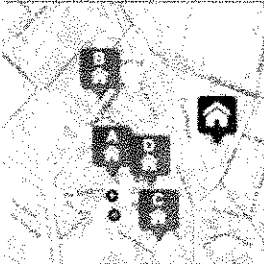







Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
AEROPORTO	1.269	-1,0%
ALTO VICENTINO	1.258	-1,1%
ALTOPIANO DI ASIAGO	1.540	0,2%
BASSANO DEL GRAPPA	1.234	-0,1%
BASSO VICENTINO	1.077	0,7%
COSTO	1.134	-3,6%
LAVERDA	1.212	-1,3%
PIANURA EST	1.219	-0,7%
PIANURA OVEST	1.281	-0,2%
PIANURA SUD-OVEST	1.198	0,2%
VAL DI CHIAMPO	1.238	-1,2%
VALDAGNO	1.228	-1,0%
VALLI DEL PASUBIO	1.150	-0,2%
VALSUGANA ⁽¹⁾	1.017	-5,0%
VICENZA CAPOLUOGO	1.572	-0,8%
PROVINCIA DI VICENZA	1.280	-0,8%

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE		MONTEBELLO VICENTINO		via ARRIGO PEDROLLO		3,57	
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D	Subject
								
	via GIOVANNI ZIN n°42	VIA ADIGE n°9	VIA GIOSUE' CARDUCCI n°6	via Borgolecco n°20	via ARRIGO PEDROLLO		3,57	
Prezzo totale (euro)	€ 125.000,00	€ 102.000,00	€ 134.000,00	€ 115.000,00				
Data (mesi)	05/05/2022	20/04/2022	28/03/2022	22/01/2021	08/05/2023			
Superficie principale (m ²) SEL	88,00	76,78	110,00	91,00	111,62			
Balconi - portico (m ²)	6,00	13,00	7,00	0,00	19,68			
Cantina/ripostiglio (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	4,11			
Lavanderia C.T. (m ²)	0,00	16,22	3,00	0,00	0,00			
Soffitta (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
Autorimessa (m ²)	32,00	26,00	24,00	29,00	0,00			
Posto auto coperto (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	14,00			
giardino (m ²) 10%	25,00	0,00	25,00	25,00	25,00			
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	100,00	210,00	64,64			
Bagni	2	2	1	1	1			
Livello di piano (n)	1	1	P.T.	P.T.	3			
Stato di manutenzione (n)*	3	2	2	3	1			
Qualitativa 1 APE**	D	F	E	E	G			
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	2	2	3	2			
Superficie commerciale	108,30	101,79	130,10	112,20	126,17			

* insufficiente=1 sufficiente=2 discreto=3 buono=4 ottimo=5
 ** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A=7 A+=8 A++=9

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Svalutazione del prezzo ***	-1,20%
Rapporto mercantile dei balconi - portico	30,00%
Rapporto mercantile della cantina/ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile della centrale termica/lavanderia	50,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile posto auto coperto	20,00%
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	€ 15.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 6.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500,00

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO		
Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.		
La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrica mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile		
$V_m = V \text{ ordinario} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$		
Sup. comm.	Valore Ordinario =	08/05/2023
126.17	sub. 9 cat. A/2 sub. 18 cat. C/6	€ 108.773.33
AGGIUNTE		€ -
DETRAZIONI		€ -
Valore di Mercato =		€ 108.773,33
arrotondato a		€ 109.000,00
CENTONOVEMILA/00		

LOTTO 1**CORPO A)B)C) VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO- DELLA CANTINA -DEL POSTO AUTO NELL' AUTORIMESSA CONDOMINIALE – DEL TERRENO DI CUI AI PUNTI A-B-C ALLA DATA DI APRILE 2023****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 degli immobili, dell'epoca di costruzione, dello stato degli impianti tecnologici, delle potenzialità commerciali degli immobili, 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:

€ 108.773,33 arrotondato a 109.000,00 (per 126,17 mq commerciali x 862,10 €/mq)

Valutazione della Quota:

Tenendo conto che gli immobili sono in quota di proprietà 1/1, il valore determinato è

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

globalmente assegnato/in quota per:

€ 108.773,33 arrotondato a 109.000,00 (per 126,17 mq commerciali x 862,10 €/mq)

Le variabili che condizioneranno il mercato nel suo andamento POST COVID sono molteplici:

-dall'occupazione al peso dell'intervento pubblico;

-la propensione di investimento di famiglie e imprese;

Lo scenario delle compravendite immobiliari, secondo studi condotti a livello europeo, per il mercato residenziale, dove incidono maggiormente le preoccupazioni delle famiglie, registra e registrerà un periodo di sofferenza alternato a picchi di aumento delle vendite, legato a fattori speculativi.

12. Fonti di informazione

Ufficio Provinciale Territorio di Vicenza - Agenzia delle Entrate (Montebello Vicentino), Conservatoria dei registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Montebello Vicentino (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e dati OMI.

13. ESITO VALUTAZIONE STATICA E QUANTIFICAZIONE COSTI PER MESSA IN SICUREZZA E CONSOLIDAMENTO STATICO LEGATO ALLE PROBLEMATICHE STRUTTURALI DELL'IMMOBILE (SI VEDA ALL.15-Perizia Ing. Dal Cortivo)

Quadro economico di spesa

A) Lavori per consolidamento statico terrazze	
Importo opere	€ 2.689,40
<u>Costi per la sicurezza</u>	<u>€ 150,00</u>
Totale Lavori A)	€ 2.839,40
B) Somme a disposizione	
Spese tecniche progettazione e DD.LL.	€ 400,00
Cassa di previdenza su spese tecniche 4%	€ 16,00
IVA 22% su spese tecniche e cassa	€ 91,52
<u>IVA 10% sui lavori</u>	<u>€ 283,94</u>
Totale somme a disposizione B)	€ 791,46

CONCLUSIONI

In definitiva il fabbricato presenta delle criticità strutturali prevalentemente sulle strutture a sbalzo. Si propone in prima battuta una messa in sicurezza delle parti maggiormente instabili e successivamente un intervento di consolidamento e risanamento strutturale. I costi per effettuare i due interventi si possono riassumere in:

COSTI PER LA MESSA IN SICUREZZA € 3.630,86

COSTI PER IL CONSOLIDAMENTO STATICO € 24.494,49

14. Valutazioni delle superfici

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

Destinazione	Superficie lorda	Superficie Commerciale	Valore intero	Valore diritto 2/9
A. appartamento P.III°	131,30	117,52	€ 101.315,93	€ 101.315,93
B. cantina	4,11	2,06	€ 1.775,93	€ 1.775,93
C. posto auto coperto/scoperto- P.T.	14,00	2,80	€ 2.414,07	€ 2.414,07
D. terreno	89,64	3,79	€ 3.267,40	€ 3.267,40
TOTALE		126,17	€ 108.773,33	€ 108.773,33

13.1 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: Riduzione del 15% sul valore dell'intero:	€ 92.457,33
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente:	nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 9.000,00
SISTEMAZIONE RIFACIMENTO SCARICHI -BAGNO	€ 4.000,86
COSTI PER LA MESSA IN SICUREZZA	€ 3.630,86
COSTI PER IL CONSOLIDAMENTO STATICO	€ 24.494,49
Spese condominiali insolute gestione ultimo biennio	€ 1.621,53

13.2 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 e messa a norma parapetti a carico della procedura: Valore dell'intero:	€ 49.709,59
--	--------------------

13.3 Giudizio di vendibilità

Buona la possibilità di vendita dei beni pignorati per le caratteristiche tipologiche dell'immobile, la buona ubicazione; buono il livello di piano e affacci dell'immobile, insufficiente stato manutentivo e problemi statici/strutturali, nonché obsolescenza degli impianti;

13.4 Forme di pubblicità

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

14. COMODA DIVISIBILITA'

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

14.1 Giudizio

La divisibilità non viene considerata in quanto non attuabile logisticamente e strutturalmente all'immobile oggetto di stima.

Vicenza, 14/05/2023

Il Perito
Arch. Michela Marchi



Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

ALLEGATI DEPOSITATI A PCT

- ALL.1-296-2022- RICHIESTA ACCESSO ATTI COMUNE-28102022-1419.SUAP
- ALL.2-296-2022- RICHIESTA ACCESSO ATTI COMUNE-28102022-1419.001.MDA
- ALL.3-296-2022-PLANIMETRIA COMUNE MONTEBELLO VICENTINO FGL 5 PART 593 SUB 9
- ALL.4-296-2022-PLANIMETRIA COMUNE MONTEBELLO VICENTINO FGL 5 PART 593 SUB 18
- ALL.5- 296-2022- VISURE -DOCUMENTAZIONE CATASTALE E IPOTECARIA
- ALL.6A-RICHIESTA CDU-28102022-1942.SUAP
- ALL.6-RICHIESTA CDU-28102022-1942.001.MDA
- ALL.7-296-2022-RISPOSTA VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE PROT. N. 225833
- ALL.7A- Messaggi CONSEGNA RISPOSTA- Webmail PEC
- ALL.7B-296-2022- ISTANZA AGENZIA DELLE ENTRATE
- ALL.7C-296-2022-Messaggi - Webmail PEC-RICHIESTA AGENZIA ENTRATE
- ALL.7D-296-2022-CONSEGNA RICHIESTA AGENZIA DELLE ENTRATE- Webmail PEC
- ALL.8-296-2022-DOC. EDILIZIA_ Comunicazione SUAP
- ALL.8A-296-2022-2018-140-autorizzazione
- ALL.9-296-2022-CDU-sub_6603425482835768559_2022-REP-PROV-VI-VI-SUPRO-0461021
- ALL.10-296-2022 -Comunicazione SUAP -INVIO CDU
- ALL.11-296-2022- DOCUMENTI AMMINISTRATORE
- ALL.11A-Libero Mail_ Posta 296-2022- COMUN. AMMINISTRATORE
- ALL.11B- 296-2022- DOCUMENTI AMMINISTRATORE
- ALL.12-296-2022-rv_ape_49434_2023_ver_1 El Montebello
- ALL.13-296-2022-Comparabili El
- ALL.14-296-2022-Geopoi
- ALL.15-296-2022-Perizia consulenza statica El
- ALL.16-296-2022-RELAZIONE FOTOGRAFICA-LOTTO 1-foglio 5-part.593

Giudice: dr.ssa MARIALUISA NITTI

Perito: Arch. Michela Marchi

