

**Esecuzione Immobiliare**  
**N. Gen. Rep. 0126 - 2016**

**Contro**

Giudice Delegato Dr. Maria Antonietta ROSATO

Esperto Estimatore nell'Esecuzione Immobiliare: Arch. Marina CIAROCCHI

Custode: I.V.G. di Vicenza



**LOTTO 2 – Creazzo**



**MARINA CIAROCCHI**  
a r c h i t e t t o

Studio Strada Marosticana n.512 \*\*\* 36100 Vicenza  
Recapiti - fisso 0444 945459 \*\*\*mobile 349 8853288

CF. CRCMRN63P57L840I \*\*\* P.IVA 02408570246  
marina.ciarocchi@alice.it \* [arch.marinaciarocchi@archiworldpec.it](mailto:arch.marinaciarocchi@archiworldpec.it)

Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 898 \*\*\* Iscritto all'albo del Tribunale di Vicenza al n.1401

## SCHEMA SINTETICA

<b>Es. Imm.</b> n. 126 / 2016	
<b>DIRITTO</b> cap.2.1 - pag. 5	1. Piena proprietà relativamente ad <b>appartamento</b> sito in comune di Creazzo Via Dante, 11.Piano Secondo. 2. Piena Proprietà relativamente a <b>garage</b> sito in comune di Creazzo Via Dante n. 7
<b>BENE</b> cap.2.1 .2 - pag. 6-7	Appartamento al Piano Secondo con pertinenza al Piano Terzo, e garage. L'unità immobiliare si trova in un palazzetto disposto su tre piani, privo di ascensore. Costruito nel 1964, costituito da un condominio isolato con addossati al P. Terra il garage. L'intero fabbricato è della medesima proprietà.
<b>UBICAZIONE</b> cap.2.1 .2 - pag. 7	Comune di CREAZZO Via Dante n.11 - appartamento Creazzo Via Dante n. 7 - garage
<b>TITOLARITA'</b> cap. 3 - pag 15	Piena proprietà
<b>LOTTI</b>	<b>LOTTO 2</b>
<b>DATI CATASTALI PIGNORAMENTO</b> cap. 3 - pag 18-21	Comune di Creazzo (VI)- <b>Catasto Fabbricati</b>  Foglio 11; mappale 478 - subalterno 6, categoria C/6 , classe 4, della superficie catastale di mq 13 . Foglio 11; mappale 478 - subalterno 11, categoria A/3 , classe 3, della superficie catastale di mq 145.
<b>IRREGOLARITA' E ABUSI</b> cap. 6 - pag 12-13-18	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il Piano Sottotetto non corrisponde al Progetto autorizzato nella suddivisione interna.</li> <li>• La soffitta è praticabile ma non abitabile, i certificati di abitabilità allegati ai progetti edilizi sono relativi al P.T. – I° Piano e II° Piano:</li> <li>• I corpi edilizi dei garage autorizzati non sono suddivisi internamente;</li> </ul>
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>€ 155.632,62 – Prezzo base d'asta 127-500,00 – 2/6 quota parte 41.200,00</b>
<b>VENDIBILITA'</b>	SCARSA
<b>MOTIVO</b>	Nonostante la zona risulti molto interessante, lo stabile necessita di interventi generali di manutenzione ordinaria e la vendita risulta limitata ai comproprietari, in quanto si tratta della quota di 2/6 di piena proprietà.
<b>PUBBLICITA'</b>	Pubblicazioni su riviste immobiliari e sito internet.
<b>OCCUPAZIONE</b>	Occupato dall'esecutato e dall'usufruttuaria
<b>VINCOLI</b> 21 pag	
<b>ONERI</b>	Spese per la manutenzione dell'edificio sono relative alla luce scale e alla pulizia generale 400 euro /anno; riscaldamento centralizzato 4.000,00 euro /anno
<b>Varie</b>	
<b>APE</b>	L'immobile si inserisce nella categoria energetica – <b>In corso di definizione</b>

## **ALLEGATI:**

- 1 – Relazione fotografica;
- 2 – Visure catastali
- 3 – Estratto di mappa – Planimetrie catastali;
- 4 – Ispezione ipotecaria;
- 6 - Progetto architettonico;
- 7– Atto di compravendita e atti per comparabili;
- 8 – Attestato di Prestazione Energetica;
- 9 - Certificato di matrimonio.



## **QUESITO:**

In sede di udienza per il conferimento dell'incarico, in data 27.07.2017, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Giorgio PIZIALI ha nominato l'Architetto Marina Ciarocchi quale esperto per la valutazione del compendio nell'Esecuzione Immobiliare 120/2016.

## **1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI:**

In data 04.08.2017, l'Architetto Marina Ciarocchi, con studio in Vicenza in Strada Marosticana n. 512, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 898, ha provveduto al deposito del giuramento telematico di rito accettando l'incarico conferitole.

L'udienza è stata fissata per il giorno 06.02.2018.

Dopo la verifica della documentazione agli atti, veniva concordato con il Custode I.V.G. e l'esecutato il giorno e l'ora del sopralluogo ai beni pignorati, avvenuto in data 4 ottobre alle ore 12,30.

Nel frattempo, sono state effettuate tutte le visure catastali, preso visione delle schede cartacee catastali e fatto copia delle planimetrie dell'edificio e dell'estratto di mappa catastale.

Successivamente sono state eseguite inoltre le visure presso la Conservatoria dei registri immobiliari per verificare gli eventuali precedenti proprietari dell'immobile nel ventennio, le trascrizioni e le eventuali iscrizioni pregiudizievoli.

Ricerca presso gli uffici comunali del Comune di Creazzo di progetti edilizi riguardanti l'edificio pignorato, nonché di appurare la presenza di eventuali abusi edilizi all'interno dell'area interessata. In occasione di sopralluogo è stata effettuata un'accurata visita al fabbricato oggetto di stima ed alle pertinenze, è stato eseguito un rilievo metrico di verifica e controllo dell'unità immobiliare, in particolare della soffitta, ed un rilievo fotografico dello stesso e del fabbricato.

Sono inoltre state effettuate le indagini necessarie alla conoscenza dei valori di mercato degli immobili, situati nello stesso comune aventi le medesime caratteristiche dell'edificio oggetto di stima ed acquisiti gli atti di compravendita di immobili comparabili. Acquisite le tabelle per il calcolo dell'usufrutto aggiornate al 1 gennaio 2018.

## 2 – 2.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

### 2 – 2.1.1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI DEL PIGNORAMENTO



Sovrapposizione mappa catastale e ripresa satellitare

#### LOTTO 2

- **PIENA Proprietà per l'intero** relativamente ad un'unità immobiliare sita in comune di Creazzo in Via Dante n.11. e. n. 6 (garage)

Composto da appartamento con soffitta e garage.

**Catastalmente censito:** Comune di Creazzo Catasto Fabbricati, foglio 11- mappale 478 – sub. 11 e sub. 6

**Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento** corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato per successione testamentaria in morte di \_\_\_\_\_ e deceduto il 15.05.2005:

- denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Vicenza il 12/05/2006 n. 323 volume 10, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza -Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 25.11.2006 ai numeri 32.397 R.G. e R.P.,
- testamento olografo pubblicato con verbale in data 16.01.2006 al n. 53.942 Rep. Giulia CLARIZIO, Registrato a Schio il 24.01.20 06 al n. 95 pubblici, trascritto presso l'Ufficio

- Provinciale di Vicenza -Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 26.01.2006 ai numeri 2.686 R.G. e 1.670 R.P.,
- atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 11.05.2006 al n. 54.288 Rep. Notaio Giulia CLARIZIO trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza -Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 12.06.2006 ai numeri 16.226 R.G. e 9.809 R.P.,
- atto di acquisto di legato in data 16.01.2006 al n. 53.942 Rep. Notaio Giulia CLARIZIO trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Vicenza -Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 20.01.2006 ai numeri 2.687 R.G. e 1.671 R.P. ,la piena proprietà al defunto spettante sulle unità immobiliari di cui al foglio 11-mappale 478 - sub 5 – sub 6 - sub 7 – sub 8 – sub 9 – sub 10 – sub 11, **PASSAVANO IN DITTA A:**

per il Diritto di PIENA proprietà per la quota di 2/6

per il Diritto di PIENA proprietà per la quota di 2/6

per il Diritto di PIENA proprietà per la quota di 1/6

per il Diritto di PIENA proprietà per la quota di 1/6

per il Diritto di Usufrutto per 1/1, ad oggi deceduta)



Prospetto sulla strada

## 2.1.2 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

### Descrizione generale.

**Relazione con il territorio:** Il Comune di Creazzo (VI) si trova in area pianeggiante ad Ovest di Vicenza. E' ben collegato con gli assi viari principali - Strada Statale Padana verso Verona, tangenziale ed autostrada.

L'immobile, è posizionato proprio lungo Via Dante, una strada di quartiere posta lateralmente all'asse viario che collega al centro del paese. E' un asse viario principale comunale sul quale si attesta uno sviluppo edilizio rilevante sono presenti diversi negozi al dettaglio e attività produttive.

Al Piano Terra del fabbricato si trova un'officina meccanica ed i garage sul lato verso la strada, la corte interna è adibita a spazi al servizio dell'officina.

### **Caratteristiche**

Zona: periferica con traffico limitato senza parcheggi.

Servizi della zona:

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: zona semi centrale

Caratteristiche zona: espansione (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e produttive

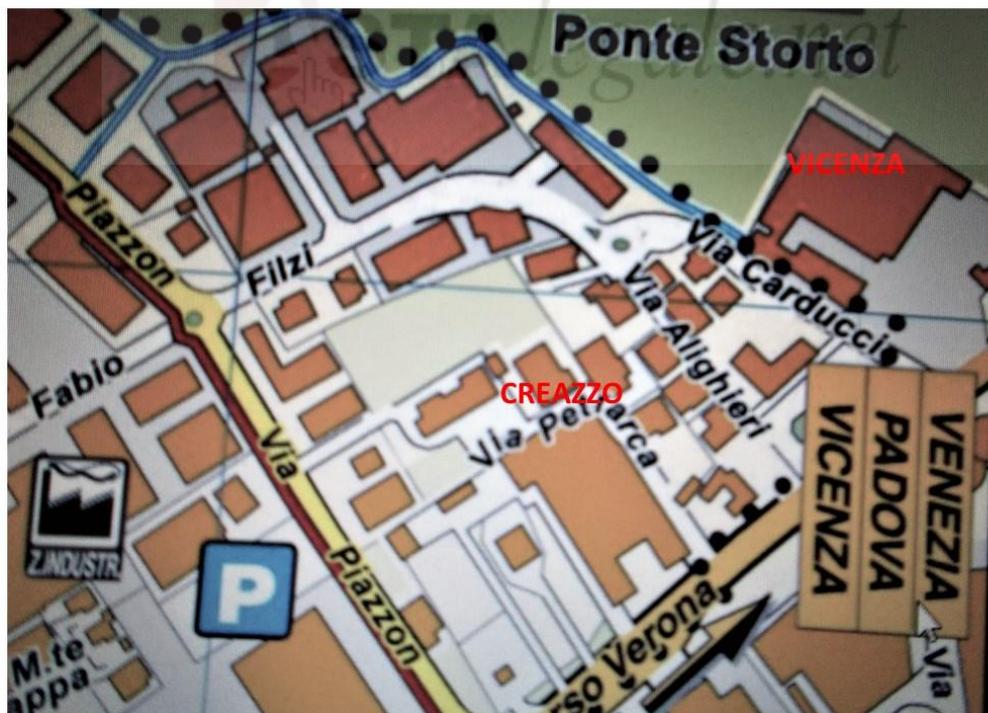
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): autostrada (2), tangenziale (2), autobus (0,5).

Servizi offerti dalla zona: centro commerciale (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente).

### **Area Urbanistica e vincoli:**

Il P.R.G. del comune di Creazzo inserisce l'area in Zona B1 – zona di centro urbano di completamento.





Vista satellitare del fabbricato



Ripresa fotografica esterno, alla fine della strada chiusa.

## 2.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

**Appartamento al Secondo Piano** di un edificio condominiale disposto su tre piani, privo di ascensore- L'immobile è già suddiviso per dare origine a due unità immobiliari distinte.

Ubicato in Via Dante n. 11 in Comune di Creazzo. Costruito nel 1964 è costituito da un corpo principale al quale si addossano i corpi dei garage, formando una pianta a T.

L'immobile è accessibile dalla scala posta lateralmente sul fronte principale prospiciente la strada, la scala consente l'accesso ad una unità per piano. Le autorimesse al Piano Terra e l'Officina hanno entrate indipendenti con numero civico differente.

Le altre unità immobiliari del fabbricato sono della medesima proprietà.

Al Piano Primo si trova un'altra unità immobiliare residenziale, ed al Terzo Piano si trova la soffitta di pertinenza dei due appartamenti.

**Piano Secondo** – L'appartamento sito al P.2 si compone da: ingresso, soggiorno, cucina, 2 bagni, 2 camere singole, 2 camere doppie, disimpegno, 2 terrazzi.

**Piano Terzo** – tre locali soffitta al grezzo e ripostiglio.



Ingresso.



Cucina e zona pranzo





Disimpegno



Soggiorno



Camera matrimoniale



Bagno



Soffitta



ASTALEGALE.NET

**PIANO TERRA : Garage.**

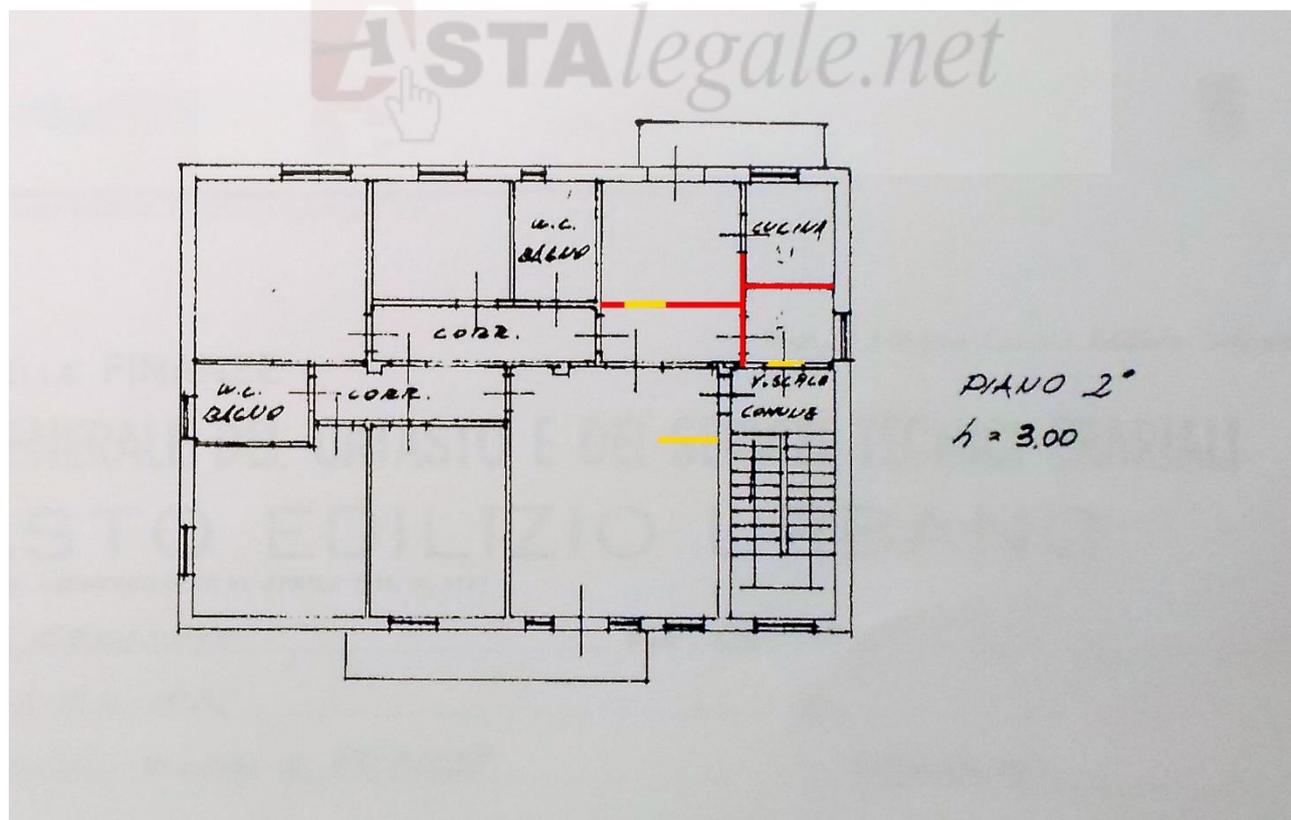


Vista esterna garage, ingresso diretto dalla scala.



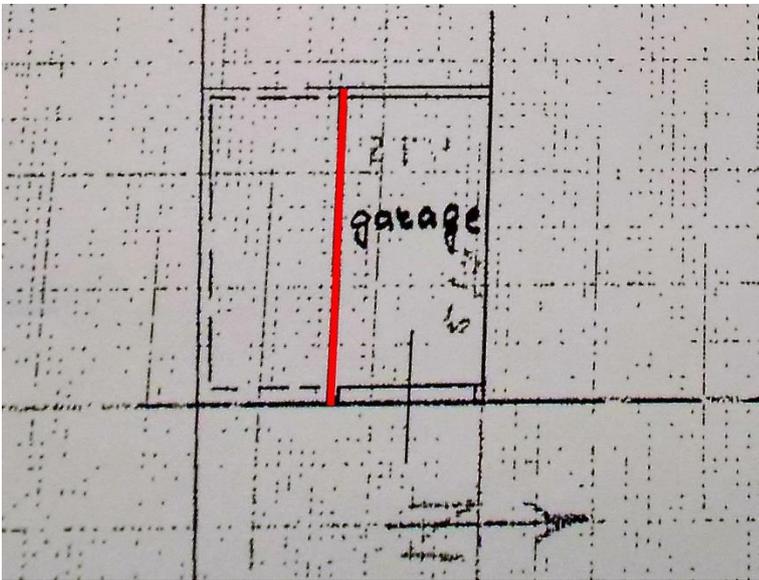
Interno garage

**PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI**



**Rosso** nuove costruzioni, tramezze interne difformi dal progetto di variante approvato.

**Giallo** demolizioni, per apertura foro porta, e tramezza.



**Rosso** nuove costruzioni, tramezzatura di divisione garage – non autorizzata

### Stato di conservazione.

**Scarso**. Si tratta di un edificio terminato nel 1969 e non ha avuto interventi di manutenzione.

L'edificio ha delle caratteristiche costruttive dei fabbricati economici del periodo, risulta complessivamente in **scarso** stato di conservazione e richiede interventi generali di ripristino anche nelle parti comuni interne ed esterne e soprattutto negli impianti. Il fabbricato è caratterizzato da pareti esterne in intonaco civile a due colori, uno più scuro per la parte del Piano Terra ed uno più chiaro per la porzione superiore.

Si accede al fabbricato attraverso un portoncino posto lateralmente nella facciata principale.

Sulla corte esterna posta sul retro del fabbricato, di pertinenza del laboratorio ubicato al Piano Terra, sono presenti diverse costruzioni in lamiera la copertura in onduline in resina.



Retro del fabbricato elementi in lamiera presenti nella corte sul retro **DA RIMUOVERE**.

## DESCRIZIONE DEI MATERIALI COSTRUTTIVI –

### Dati rilevati dal collaudo statico allegato al progetto architettonico.

Lavori di costruzione di un fabbricato ad uso laboratori e abitazioni su tre piani.

Superficie coperta di mq. 186, altezza max. 11,00 ml, volume mc. 1745.

I lavori iniziati in data 15.10.1964 e le strutture portanti terminate in data 10.12.1965, data in cui la D.D.L.L. ha redatto relazione a strutture ultimate e opere murarie ultimate relative al I° e II° Piano. Si è constatata l'esatta corrispondenza sia planimetrica che altimetrica dell'opera rispetto al progetto approvato.

Nelle strutture normali e nelle strutture in c.a. si sono accertati la buona presa dei leganti e della malta, la buona qualità dei materiali, la lavorazione a regola d'arte.

## ELEMENTI DI COMPLETAMENTO E FINITURA

**Infissi interni** tipologia: a battente, materiale: legno tamburato.

(componente edilizia):

**Portoncino** tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, apertura manuale:.

(componente edilizia): condizioni: sufficienti.

**+** tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, condizioni: sufficienti

**Infissi esterni**

(componente edilizia):

**Solai (struttura):** tipologia: non rilevabile

**Fondazioni (struttura):** tipologia: non rilevabile

**Pareti esterne** materiale: muratura

(componente edilizia):

**Copertura (struttura):** tipologia: a falde, condizioni sufficienti,

**Pavim. esterna** materiale: asfalto, scarse.

(componente edilizia):

**Pavim. interna** materiale: marmo, condizioni: sufficienti.

(componente edilizia):

**Portone di ingresso** tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: scarse.  
(componente edilizia):

**Scale (componente edilizia):** posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: sufficienti.

**Ascensore** condizioni: assente

(componente edilizia):

**Citofonico (impianto):** tipologia: audio, condizioni: scarse

**Rivestimento scale:** Intonaco;

**Pavimentazione scale:** marmo;

**Pavimentazione interna:** per le unità immobiliari palladiana in marmo, colori uniformi ma diversi per le stanze, per le camere legno a piccoli riquadri.

**Rivestimenti interni:** Tinteggiatura su intonaco civile, piastrelle di rivestimento sulle pareti del bagno e cucina.

## IMPIANTI

**Impianto elettrico :** sottotraccia interruttori.

**Impianto termico :** Riscaldamento autonomo con caldaia murale posizionata all'interno del vano soffitta.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** L'immobile è classificato come indicato nell'attestato in corso di definizione.

**DOTAZIONI DEL FABBRICATO:** corte esterna sul retro dell'edificio, a servizio dell'officina al Piano Terra, serramenti esterni in alluminio anodizzato

### 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO INTESTATO A:

#### Identificato in catasto:

- **Abitazione:** foglio 11 mappale 478 subalterno 11, categoria A/3, classe 3, della superficie catastale di 9 VANI, posto al piano II°, - rendita: 673,98 euro.

Confini del lotto 478 in senso N-E-S-O:

Mappale 481; Strada comunale e mappale 477;

Mappale 846; mappale 936.

*A dette unità immobiliari spetta la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato (vani tecnici, scale, accessi pedonali, corte).*

- **Autorimessa :** foglio 11 mappale 478 subalterno 6, categoria C/6, classe 4, della superficie catastale di 12 mq posto al piano Terra- rendita: 28,51 euro.

Confini in senso N-E-S-O:

Mappale 478 corte esterna ; sub 9; mappale 478; sub 5.

### INTESTATO A:

#### per il Diritto di Piena proprietà per la quota di 2/6

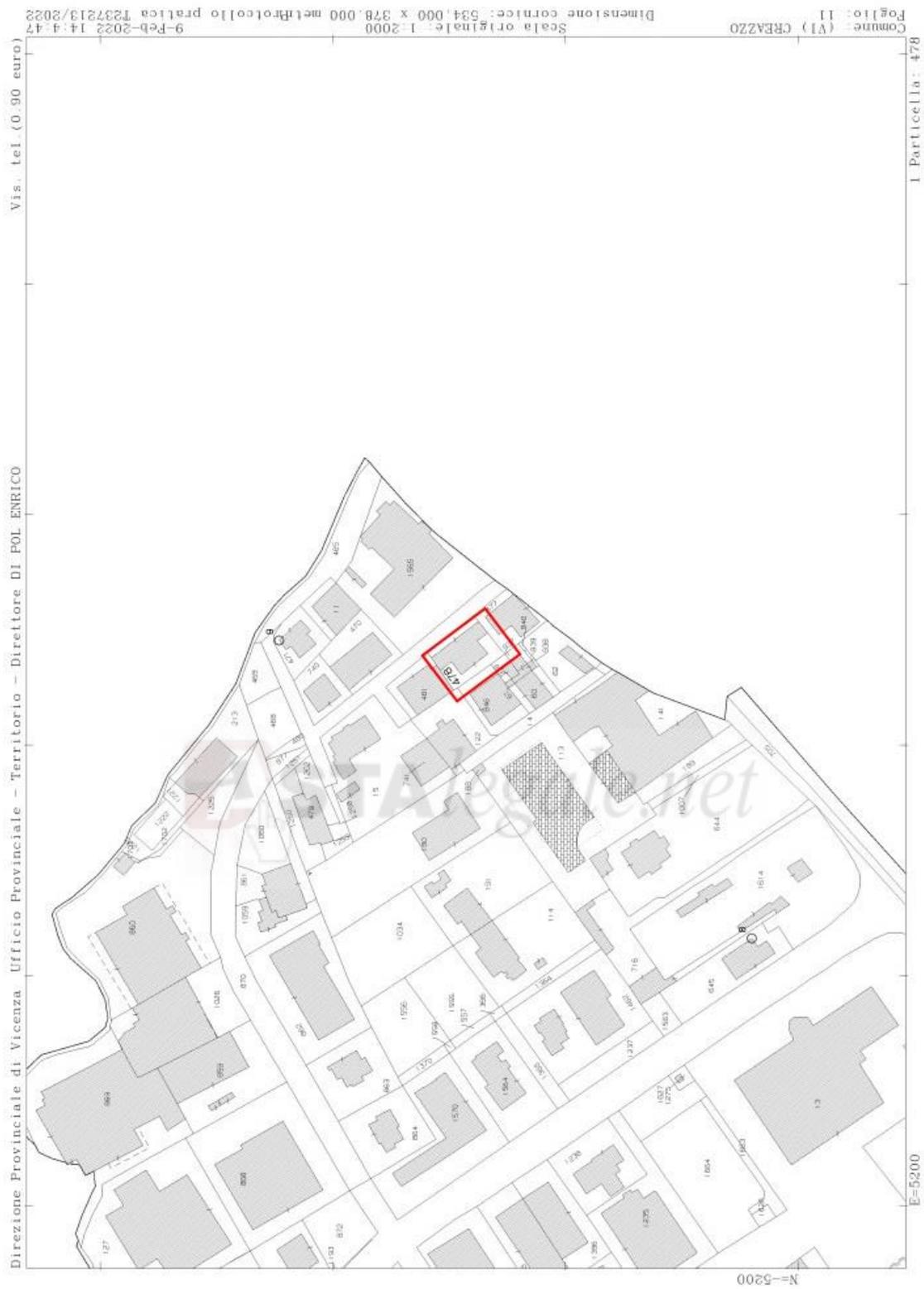
per il Diritto di Piena proprietà per la quota di 2/6

per il Diritto di Piena proprietà per la quota di 1/6

per il Diritto di Piena proprietà per la quota di 1/6

per il Diritto di Usufrutto per 1/1, ad oggi la signora è

deceduta ed i diritti di, nuda proprietà e usufrutto, sono stati riuniti.



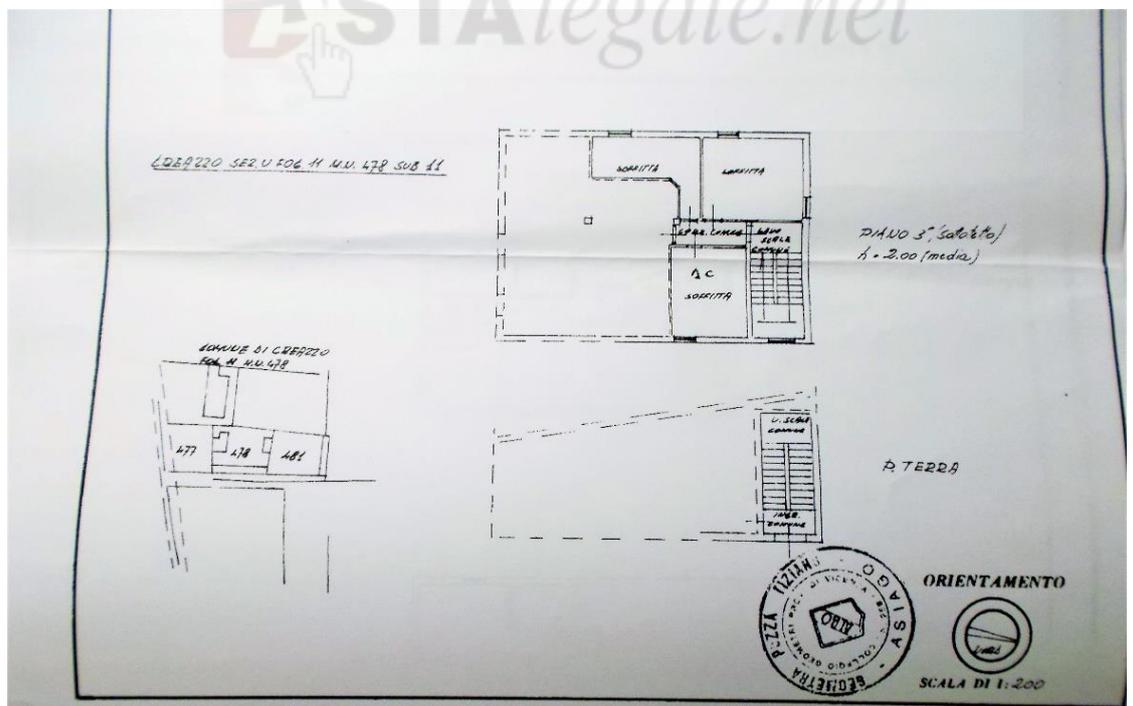
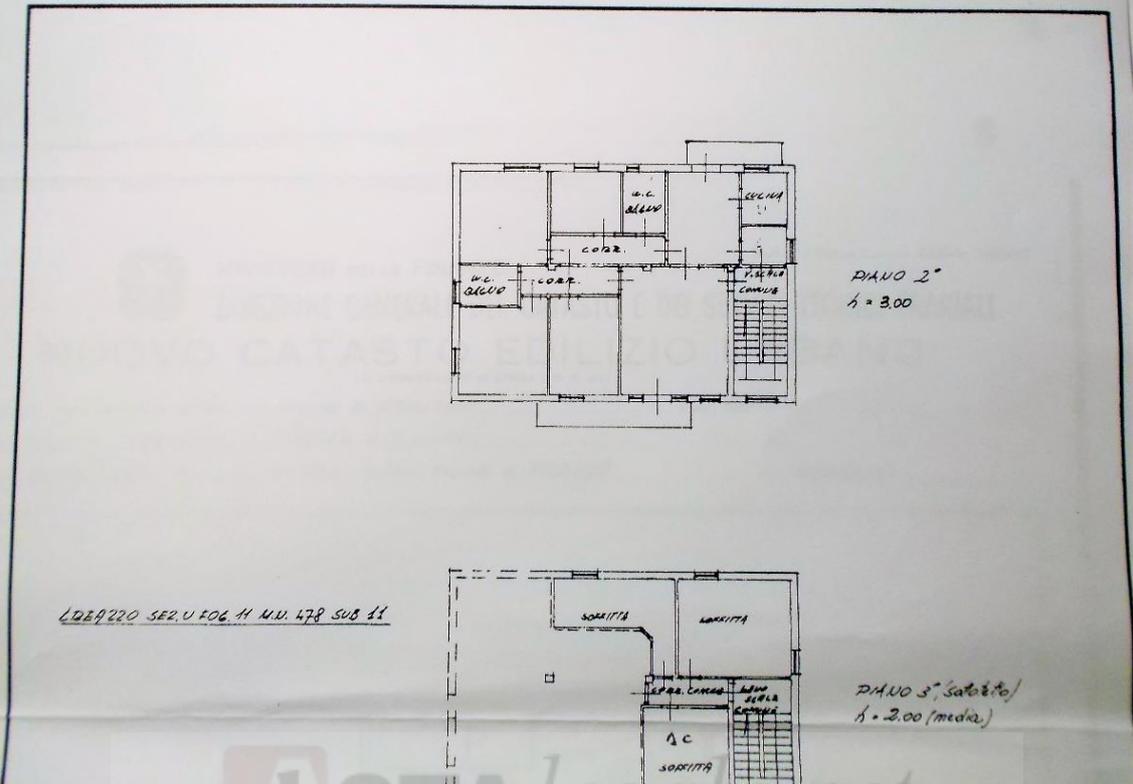
**estratto di mappa catastale**

**3.1 LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI : NON CORRISPONDE ALLA PLANIMETRIA CATASTALE – per la divisione interna al Piano Secondo.**

**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1976, N. 451)

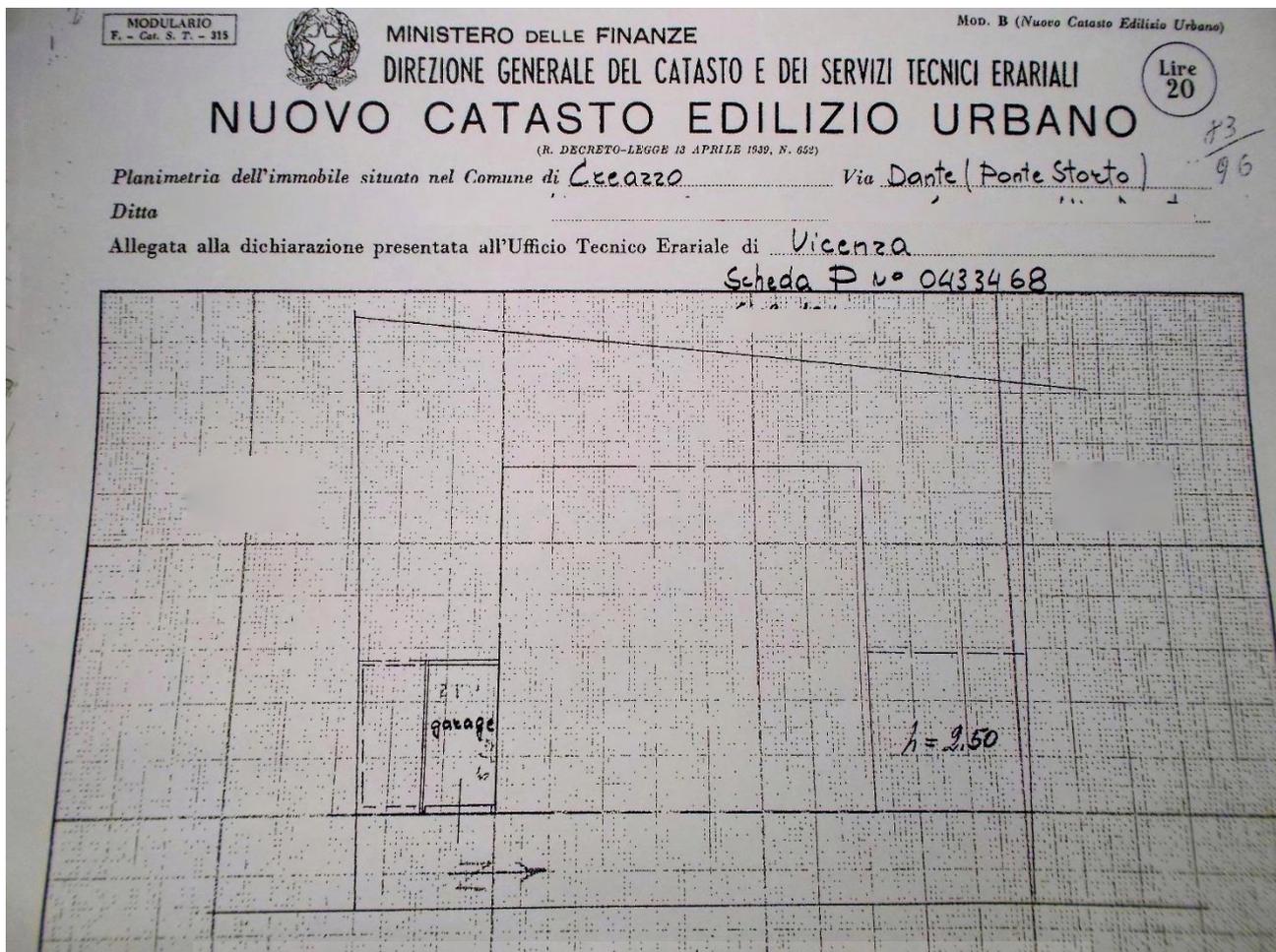
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CREAZZO Via SAUTE  
 Ditta \_\_\_\_\_  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA Scheda N.° \_\_\_\_\_



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>FRANCESCO</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small>
DATA		<u>TRIZIANO DOZZA</u>
PROT. N.° <u>282</u>		Inscritto all'Albo de' <u>ARCHITETTI</u> della Provincia di <u>VERONA</u>

Planimetria catastale - Abitazione : Foglio 11 – mappale 478 – sub 11

Firmato Da: CIAROCCHI MARINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b8b79abab0ca82773a157a3278f154bf



Planimetria catastale Ufficio Foglio 11 – mappale 478 – sub 6 - . Garage

### 3.2 RILIEVO METRICO E PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI:

LO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE NON CORRISPONDE ALLA PLANIMETRIA CATASTALE  
Sono presenti alcune tramezzature interne non autorizzate; inoltre al P.T. sono stati accatastati degli abusi edilizi per cui si richiede la demolizione.

Si valuta di prevedere la redazione di nuove planimetrie catastale aggiornata e la redazione del documento DOCFA : il costo previsto è di € 350,00 per le spese tecniche più € 50,00 per imposte da versare all'Agenzia delle Entrate. Un'unica pratica per P. II° E P.T.

### 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.

**Piena proprietà per l'intero di appartamento con garage.**

Oltre alle proporzionale quote di comproprietà delle parti comuni ed indivisibili del condominio di cui fa parte.

Sito in Comune di Creazzo (VI) in Via Dante Alighieri 11 e 7.

L'appartamento posto al SECONDO Piano con pertinente soffitta al Terzo Piano del condominio, senza ascensore e costruito nel 1964-65.

Il fabbricato è a blocco unico con ,sul fronte principale, addossati lateralmente i garage, formando un impianto a "T".

L'appartamento è raggiungibile dalla scala condominiale interna, il garage direttamente dalla strada. E' costituito da : Ingresso, cucina e sala pranzo, salotto, 2 corridoi, 2 camere singole, 2 camere doppie , 2 bagni, 2 balconi, tre locali soffitta.

Garage.

PREZZO BASE € 41.200,00 (quarantunomiladuecentoeuro).

## **5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

### **5.1 ATTUALI PROPRIETARI**

#### **Situazione degli intestati dal 16/12/2006 ad oggi**

per il Diritto di Usufrutto per 1/1.

per il Diritto di Nuda proprietà per la quota di 2/6

per il Diritto di Nuda proprietà per la quota di 2/6

per il Diritto di Nuda proprietà per la quota di 2/6

per il Diritto di Nuda proprietà per la quota di 2/6

#### **Per successione testamentaria in morte di**

#### **Situazione degli intestati fino al 16/12/2006**

piena proprietà di

1000/1000

## **6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA.**

Dalle ricerche di archivio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Creazzo è stata acquisita la seguente documentazione:

1. LICENZA EDILIZIA N. 2567 PROT. 806/1964, per costruzione di una casa di abitazione con laboratorio-Presentata il giorno 22 giugno 1964-approvato in data 7 agosto 1964;  
Inizio lavori in data 12.08.1964;  
Fine lavori 13.08.1966;  
Abitabilità Piano terra (laboratorio) 806 di reg. in data 28.03.1966;  
Abitabilità I e II Piano 806 di reg. in data 05.09.1966.

N. 306 P. G.  
N. 306 Progr.



Cr  
- opere stradali, ferroviarie e fluviali  
5  Opere idrauliche, di bonifica e trasformazione fondiaria  
7  Varie  
Data ed estremi della approvazione, autorizzazione o concessione.

## Denuncia per conseguire l'autorizzazione a costruire

PRESENTARE DENUNCIA II, CC.

**L. 2867** in PROT. - NAT. - 107  
**CREAZZO**, n. **22 GIU. 1964**

Vill.<sup>mo</sup> Sig. Sindaco di

CREAZZO

(<sup>1</sup>)

denuncia di voler costruire - in conformità ai tipi allegati - in (<sup>2</sup>) CREAZZO  
su terreno di proprietà dello stesso  
contraddistinto in mappa del Comune di Creazzo, Sez. Unica, Fogl. 11  
Num. 15 d, un (<sup>3</sup>) casa di abitazione con laboratorio  
e ne domanda la necessaria approvazione dell'Autorità Municipale.

Ragioni di confinanza a sud con il h7.  
e ad est con la strada privata

Modo d'allontanamento dei rifiuti domestici (degli acquei e delle acque piovane)

a mezzo fognature

Cenno sulle strutture in cemento armato o ferro

### ALLEGATI:

Stratto mappale della località,  
ante quote dei vari piani,  
zione quote trasversali,  
cozzetti vieti,  
rtaggi.

### IL PROPRIETARIO

(Indirizzo)

### IL PROGETTISTA

iscritto all'Albo della Prov. di Vicenza

### IL DIRETTORE DEI LAVORI

### L'IMPRESA COSTRUTTRICE

2. VARIANTE --LICENZA EDILIZIA N. 2567 di Prot. n.806 di reg.

Del 28.09.1964 .

Richiesta presentata in data 25.09.1964

Prot. 3333 del 29.09.1964

**COMUNE DI CREAZZO**  
PROVINCIA DI VICENZA

n. 2567 prot.  
n. 806 reg.

**LICENZA**

di (1) costruzione di un - \_\_\_\_\_ (fabbricato con laboratorio -

**IL SINDACO**

Visto la domanda in data 22.VI.1964 per (1) la costruz. casa e labor. di fabbricato

Visti i disegni allegati alla domanda stessa (2);  
Visto l'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie 27.7.1934 N. 1265;  
Visto il Regolamento Comunale di Edilizia; Visto il nulla osta dei Vigili del Fuoco in data  
Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario; 7.9.1964 n. 9361.....  
Sentito il parere della Commissione Comunale d'ornato;  
Visto il nulla osta Prefettizio n. 26022 Div. IV<sup>a</sup> del 24.9.1964.....

**DA LICENZA**

al Sig. \_\_\_\_\_  
residente a vicenza Via l N. 52

per

(1) la costruzione - con modifica n. 1 di un fabbricato in  
Via Ponte Storto N. 2 per un complessivo di N. 18 nuovi vani  
come indicato nella copia di disegno che si restituisce debitamente  
munita del prescritto "NULLA OSTA" di questo Ufficio.

Per il tracciamento e l'abitabilità è obbligatoria la presenza del  
Tecnico Comunale.-

La presente autorizzazione ha la durata di anni uno da oggi e viene  
concessa senza alcun pregiudizio dei diritti dei terzi.-

Nessuna modifica al disegno ed al tracciamento è consentita senza il  
preventivo nulla osta di questo Ufficio.-

A fine lavori dovrà essere richiesto il collaudo alla Prefettura, la vi-  
sita dell'Ufficiale Sanitario e del Tecnico Comunale.-

Della Residenza Municipale, addì 12 ottobre 1964

IL SINDACO  
(L. S.) Rag. Giuseppe Riva )

1. - Costruzione - ricostruzione - sopraelevazione - modificazione.  
2. - I disegni devono essere presentati in doppia copia e debitamente bolliati presso l'Ufficio Reg. e secondo la loro superficie.

N. 3. - La presente licenza deve essere notificata non oltre il 60° giorno della ricezione della domanda.

3. LICENZA EDILIZIA N. 3431 PROT.  
 806 REG. per costruzione di recinzione.  
 Presentata in data 02.01.1964  
 Rilasciata in data 01.10.1964

**COMUNE DI CREAZZO**  
 PROVINCIA DI VICENZA

**LICENZA**

n. 3431 prot.  
 n. 806 reg.

di (1) recinzione di un \_\_\_\_\_ fabbricato

**IL SINDACO**

Visto la domanda in data 2.X.1964 per (1) la recinzione di fabbricato \_\_\_\_\_

Visti i disegni allegati alla domanda stessa (2);  
 Visto l'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie 27.7.1934 N. 1265;  
 Visto il Regolamento Comunale di Edilizia;  
 Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario;  
 Sentito il parere della Commissione Comunale d'ornato;

**DA LICENZA**

al Sig. \_\_\_\_\_  
 residente a Vicenza Via \_\_\_\_\_ N. 52  
 per

(1) la recinzione della proprietà - muretta e rete - di un fabbricato in  
 Via Ponte Storto N. n.c. per un complessivo di N. \_\_\_\_\_ nuovi vani  
 come indicato nella copia di disegno che si restituisce debitamente  
 munita del prescritto "NULLA OSTA,, di questo Ufficio.

Per il tracciamento è obbligatoria la presenza del Tecnico Comunale.-  
La presente autorizzazione ha la durata di mesi tre già oggi e viene  
concessa senza alcun pregiudizio dei diritti dei terzi.-  
L'altezza massima della muretta non deve superare i ~~QUARANTA~~ centime-  
tri con sovrastante cancellata o rete metallica.-  
Il Tecnico Comunale, all'atto del tracciamento è autorizzato ad appor-  
tare eventuali modifiche che si rendessero necessarie.-

Dalla Residenza \_\_\_\_\_ 1bre 1964

IL SINDACO  
 (L. s. Rag. Giuseppe Riva)

1. - Costruzione - ricostruzione - sopraelevazione - modificazione.  
 2. - I disegni devono essere presentati in duplice copia e debitamente bollati presso l'Ufficio Reg. e secondo la loro superficie.

N. B. - La presente licenza deve essere notificata non oltre il 60° giorno della ricezione della domanda.

4. AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n U.T. -1016/806 – N. 23/4/1966/1746 PROT per la Costruzione TETTOIA – autorizzata in data 05.06.1966.

Provincia di VICENZA  
PRESENTARE DENUNCIA IL CC

COMUNE di CREAZZO  
N. 1016/806  
N. 23/4/1966/1736 prot.

## AUTORIZZAZIONE

di costruire una tettoia fabbricato  
(Ses. U. Foglio XI° Mapp. N. 15/d)

IL SINDACO

Vista la domanda per la costr. di una tettoia di fabbricato, in data 23/4/1966  
Visto l'art. 220 del T. U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;  
Vista la Legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 31;  
Visti i disegni allegati alla domanda surriferita (2);  
Sentito il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario;

### AUTORIZZA

il Sig. \_\_\_\_\_ di o/fu \_\_\_\_\_  
residente a Vicenza Via \_\_\_\_\_ N. 52  
alla (1) costr. di una tettoia di un fabbricato, per un complesso di N. \_\_\_\_\_  
nuovi vani, in Via P. Storto N. \_\_\_\_\_, come precisato  
nel disegno, del quale si restituisce una copia munita del NULLA OSTA di questo Ufficio.

OSSERVAZIONI: La presente licenza ha la durata di mesi sei da  
oggi 4-6-66, e viene rilasciata senza alcun pregiudizio  
dei diritti di terzi. Nessuna altra modifica è consentita senza  
il preventivo nulla osta di questo ufficio.-

Dalla Residenza Municipale, il 5 Maggio 1966

IL SINDACO  
(Ettore Menegatti)



(1) Costruzione, ricostruzione, modificazione, ampliamento.  
(2) I disegni, in duplice copia, devono essere bollati presso l'Ufficio Registro competente, indicando la superficie e la loro rappresentazione in mappa.

5. LICENZA DI COSTRUIRE n. 1117 Prot. – n. 45 Reg, per costruire un locale ad uso ripostiglio e recinzione.

Presentata in data 12.03.1964

Approvato in data 17.03.1968

Inizio lavori 19.04.1969.

Abitabilità rilasciata in data 04.03.1971 Per 4 Locali Accessori ad uso ricovero auto.

45  
N. 45 reg. - Provincia di Vicenza  
N. 1117 prot. L I C E N Z A  
di costruire un locale uso ripostiglio e recinzione  
(Sez. U. Foglio XI° Mapp. N. 15/a)  
I L S I N D A C O

Visto la domanda in data 12/3/1969 per costruire un locale  
Visti i disegni allegati alla domanda stessa;  
Visto l'art. 220 del T.U. Leggi Sanitarie 27/7/34 N. 1265;  
Visto il Regolamento Comunale di Edilizia;  
Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario;  
Sentito il parere della Commissione Comunale d'Ornato;  
Visto l'art. 10 della Legge 6 agosto 1967, N. 765;  
Visto il nulla osta della Prefettura di VI \_\_\_\_\_

DA L I C E N Z A

al  
residente a Crezza Via Dante N. c'n.  
per

**COSTRUIRE UN LOCALE USO RIPOSTIGLIO E RECINZIONE**  
in Via Dante per un complessivo di n. I nuovi vani come  
indicato nella copia di disegno che si restituisce debitamente  
munita del prescritto "NULLA OSTA" di questo Ufficio.

**La presente licenza ha la durata di anni uno da oggi.**  
**Nessuna modifica al progetto approvato è consentita senza il preventivo nulla osta di questo Ufficio. Si invita al massimo rispetto delle distanze legali e delle "NORME EDILIZIE" contenute nel foglio allegato quale parte integrante della licenza stessa.**  
**LA PRESENTE AUTORIZZAZIONE SI RILASCIATA SENZA AL PREGIUDIZIO SUGLI EVENTUALI DIRITTI DI TERZI.**  
**SI PRECISA CHE NON SARANNO IN AVVENIRE CONCESSE IN VIA ASSOLUTA AUTORIZZAZIONI A COSTRUIRE LOCALI USO RIPOSTIGLI, RIMESSE OD ALTRO ESTERNI AL FABBRICATO.**

Dalla resid. Municipale, addi 17 marzo 1969

Per visio  
licenza deve essere notificata non oltre il 60°  
ricezione della domanda.

COMUNE DI CREZZO  
Ufficio  
Tecnico  
IL SINDACO  
Ettore Manzatti

6. Concessione Prot. 2824 Rb/cg - 69/84 di Registro ;

Presentata in data 27.04.1984

Rilasciata in data 07.06.1984.

Apertura porta esterna per Centrale Termica, modifica interna alle unità del Piano Primo per formare un'unica unità, realizzazione di tramezzature in soffitta

PROVINCIA DI VICENZA

Prot. N. 2824 RB/cg  
Oggetto: modifiche interne e apertura  
locale caldaia - edificio res. le pratica  
Raccomandata AR edilizia N°69/84 di reg.

Creazzo, li 07.06.1984  
P.zza Rosa 1 - Tel. Uff. Tecnico 521993

IL SINDACO

VISTA la richiesta di concessione ed. presentata in data 24.04.1984  
VISTA la documentazione allegata alla richiesta stessa.  
VISTO il parere della Comm.ne di Edilizia nella seduta del 21.05.1984  
SENTITO il parere dell'UFF. Sanitario.  
VISTO il dispositivo di legge in materia.

COMUNICA

- che è stato espresso parere FAVOREVOLE al rilascio della concessione in argomento.  
Pertanto la S.V. è invitata a passare per l'Uff. Tecnico entro e non oltre 120 gg. dal  
ricevimento della presente per il ritiro della autORIZZAZIONE pena la decadenza della  
stessa a norma dell'art.79 della L.R. n.40 del 25.5.1980.  
Gli oneri previsti dalla legge n.10 del 28.1.1977 sono stati così quantificati:

a) onere di urbanizzazione I° e II° f. \_\_\_\_\_  
b) onere sul costo di costruzione f. \_\_\_\_\_

SI AVVERTE CHE IL MANCATO VERSAMENTO DI DETTI ONERI NEI TERMINI INDICATI NEL PROVVEDI-  
MENTO DI CONCESSIONE COMPORTE:

a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei succes-  
sivi trenta giorni;  
b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il ver-  
samento avvenga negli ulteriori trenta giorni;  
c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto quando il ritardo si protragga oltre il  
termine di cui alla precedente lettera b).

La S.V. dovrà inoltre versare f.10.000 per rimborso spese tecniche e presentare la se-  
guente documentazione prima del ritiro della autorizzazione edilizia:  
- n° 2 marche da bollo da L. 3.000=

**LA PRESENTE NON PUO' IN ALCUN MODO CONSIDERARSI SOSTITUTIVA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

In attesa di Suo riscontro, distinti saluti.

per IL SINDACO  
L'ASS.RE DELEGATO  
(Tommasin Gav. Giovanni)



## 6.1 DIFFORMITÀ RISCOSTRATE IN CORSO DI SOPRALLUOGO E RILIEVO METRICO

DAL SOPRALLUOGO EFFETTUATO L'IMMOBILE REALIZZATO DIFFERISCE RISPETTO AL PROGETTO DI VARIANTE.:

- Il **Piano Sottotetto** non corrisponde al Progetto autorizzato nella suddivisione interna.
- La **soffitta al Piano Sottotetto** è praticabile ma non abitabile, i certificati di abitabilità allegati ai progetti edilizi sono relativi al P.T. – II° Piano e III° Piano.
- **Piano Terra** la Centrale Termica non è mai stata autorizzata;
- **Piano Terra** i corpi edilizi dei garage autorizzati non sono suddivisi internamente;

### **SANABILE MEDIANTE:**

Presentazione di S.C.I.A. pagamento di sanzione da € 516,00 in quanto si tratta di modifiche interne senza aumento di volume e € 100,00 per Diritti di Segreteria.<sup>7</sup>

Per redazione pratica edilizia da parte di un Tecnico € 4.000,00.

Per un **importo complessivo di € 4.616,00.**

Tale importo è diviso fra tutte unità

**QUINDI**

**€ 1.538,00**

### **NON SANABILE**

Dal sopralluogo effettuato l'unità posta al **PIANO TERRA (Laboratorio ed accessori)** del fabbricato, NON corrisponde al progetto e alla variante approvati.

- Il collegamento del garage sub 7 alla corte non è autorizzato;
- Le costruzioni in lamiera e resina presenti nella corte esterna sono abusive,
- L'ampliamento della tettoia esterna non è autorizzato.

### **SANZIONE DEMOLIZIONE**

Presentazione di S.C.I.A. per demolizione pagamento di sanzione € 516,00 in quanto si tratta di modifiche esterne con aumento di volume, che non rispettano le distanze dai confini e dagli altri fabbricati (10 mt.) € 100,00 per Diritti di Segreteria.

Per redazione pratica edilizia di demolizione da parte di un Tecnico € 4.000,00.

**Tale importo** ammonta

**QUINDI**

**€ 1.538,00**

L'importo della sanzione è stato concordato con i tecnici comunali dell'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata del Comune di Creazzo, L'intervento ad oggi non è sanabile, qualora dovesse cambiare l'applicazione del T.U per l'edilizia è da considerarsi approssimativo.

### **COSTO DEMOLIZIONI :**

come preventivato dall'Impresa di costruzioni edili Renato Ruaro con sede Via Frassenara 3 – Montagnana (PD).

1. Demolizione pavimentazione in c.l.s. compreso il trasporto e lo smaltimento in discarica, 25 € mq.
2. Rimozione baracche in lamiera – valutato a corpo considerando l'intervento di tre uomini per due giorni \_\_\_\_\_ € 2.000,00

### **COMPUTO METRICO DEMOLIZIONI**

- Ampliamento tettoia sul retro mq. 50 – considerando il ripristino del limite della parte di pavimentazione della tettoia autorizzata per importo di \_\_\_\_\_ € 1.250,00
- Altre costruzioni collegamento garage a costruzioni lato Ovest mq 46,20 \_\_\_\_\_ € 1.155,00
- Altre costruzioni collegamento garage a costruzioni lato Est mq 15,60 \_\_\_\_\_ € 390,00
- Altre costruzioni lato Est-addossate al fabbricato- mq 10,50 \_\_\_\_\_ € 253,70

**Importo da versare per demolizioni e rimozione materiale di risulta 5.048,70 €**

L'importo complessivo arrotondato ammonta ad € 5.000,00 è suddiviso , per la quota parte indivisa di 2/6 di piena proprietà:

#### **QUINDI**

**€ 1.666,70**

A sommare l'aggiornamento catastale valutato in € 400,00 , per la quota parte indivisa di 2/6 di nuda proprietà = € 134,00 (relativo al Piano Secondo e Piano Terra)

**PRATICHE EDILIZIE € 1.538,00**

**OPERE EDILI € 1.666,70**

**ACCATASTAMENTO € 134,00**

**Importo da versare per sanzioni per LOTTO 2 - € 1.715,44**

### **SI SPECIFICA CHE :**

L'importo è approssimativo in quanto nel caso in cui l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

**Il costo delle pratiche edilizie, dell'accatastamento e delle relative sanzioni è stato detratto dall'importo stimato del valore per l'immobile valutato considerando l'importo minimo dell'eventuale sanzione.**

**Qualora fosse superiore sarà ricompreso entro la quota del 15% del ribasso applicato per la vendita forzata dell'immobile.**

### 8.1 Oneri e vincoli giuridici a carico dell'acquirente.

Nessuno.

### 8.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

- **Iscrizione volontaria (Attiva) in data 05.01.1995 ai nn. RG. 266 - RP. 70 .**

derivante da FINANZIAMENTO MEDIANTE APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE in data 6.12.1994 al n. 65.192 Rep. Notaio Paolo DIANESE

a favore di

a carico di

Ditta correntista

Importo capitale 250.000.000 Lire ; Ipoteca 500.000.000 Lire euro.

### **Pignoramenti:**

- Pignoramento derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

A carico di

- a firma di ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA in data 09/09/2009 ai nn. REP. 4593/2009 trascritto a VICENZA in data 16.09.2009 ai nn. R.G. 19.290 - R.P. 11.933 - Richiedente Studio

- Pignoramento derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

A carico di

a firma di ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA in data 25/01/2016 ai nn. REP. 46/2016 ; trascritto a VICENZA in data 08.03.2016 ai nn. R.G. 4.128 - R.P. 2.987 -

### **9: BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale

### **10: Esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

La verifica non ha individuato l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo sul compendio immobiliare preso in esame.

### **11. Spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Le spese di gestione dell'immobile sono quelle relative alla luce scale condominiali che ammontano ad € 300/400 annui, e del riscaldamento centralizzato che ammontano ad € 4.000,00.

Ad oggi nel locale soffitta è stata installata una caldaia per impianto autonomo, spese non pervenute.

## 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI:

### CALCOLO ANALITICO DEL PIU' PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Il più probabile valore di mercato è stimato con l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che indicano si riferiscono alla natura dell'immobile e alle circostanze in cui sarebbe oggetto di compravendita sul libero mercato.

I metodi più utilizzati per stimare il valore di mercato di un immobile sono relativi al confronto di mercato, il metodo finanziario ed il metodo dei costi.

La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà utilizzando il procedimento applicando gli standard di valutazione internazionali, nel caso specifico **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS, di cui al codice delle valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.**

Il valutatore applica le procedura estimativa del metodo del confronto di mercato (MCA).

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed altri beni simili per caratteristiche tecniche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio che il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per immobili simili.

Il valutatore seleziona unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).

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).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola 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.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- Analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- Raccolta dati il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- Scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- Calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- Calcolo e compilazione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- Sintesi di stima e determinazione analitica del valore del bene in condizione di vendita forzata.

## Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame – subject – è localizzato in Comune di Creazzo in zona urbana residenziale/produttiva. I contratti di compravendita immobiliare ricercati, sono riferiti ad Uffici in condominio ad uso residenziale di tipologia catastale (A/3) – e di medie dimensioni. Inseriti in edifici con le caratteristiche tipiche della destinazione d'uso a residenza, periodo di costruzione anni 70. Il mercato di riferimento è quello degli appartamenti con garage in condomini..

### Descrizione subject e degli immobili comparabili:

#### SUBJECT



<b>Descrizione :</b>	Appartamento con garage – Creazzo – Via Dante Alighieri 11-7;
<b>Provenienza</b>	Atto di compravendita del 1964
<b>Tipologia</b>	Appartamento Piano Primo e Garage Piano Terra
<b>Identificato</b>	C.F.: Fg. 11 – mapp 478 – sub 10 - appartamento
<b>Identificato</b>	C.F.: Fg. 11 - mapp. 478 – sub 6 – Garage
<b>Stato di conservazione</b>	usato in ,scadenti condizioni di manutenzione 1 pessimo – 2 scadente – 3 medio – buono 4 – ottimo 5

**1**

<b>SUBJECT</b>	Superficie Commerciale	Destinazione ed acronimo	SEL	Rapp. Mercantile	Mq. Commerciali	Tipo Caratteristica	
		Sup. principale	SUP	162	100%	162,00	Quantitativa
		Balconi	BAL	10,20	33%	3,36	Quantitativa
		Cantina depositi	CAN	60,66	25%	15,16	Quantitativa
		Box auto	PA	1	100%	1	Quantitativa
		Giardino	GIAR	0,00	10%	0,00	Quantitativa
		<b>Superficie commerciale</b>			<b>180,53</b>	Mq	
Livello di piano	1						
Servizi igienici	2						
Prezzo di vendita	Incognita						

Si precisa che il grado di conservazione è stato definito considerando il generale stato di manutenzione del fabbricato .

## COMPARABILE A



<b>Descrizione :</b>	Appartamento con garage in Comune di Creazzo – Via Pecori Giraldi,13
<b>Provenienza</b>	Atto di compravendita del 26.05.2017
<b>Tipologia</b>	Appartamento 1° Piano e garage P..T.
<b>Identificato</b>	C.F.: Fg. 11 - mapp. 454 – sub 13 - appartamento
<b>Identificato</b>	C.F.: Fg. 11 - mapp. 454 – sub 6 - garage
<b>Stato di conservazione</b>	usato in ,medie condizioni di manutenzione 1 pessimo – 2 scadente – 3 medio – buono 4 – ottimo 5

						<b>3</b>	
<b>A</b>	Superficie Commerciale	Destinazione ed acronimo	SEL	Rapp. Mercantile	Mq. Commerciali	Tipo Caratteristica	
		Sup. principale	SUP	118,00	100%	118,00	Quantitativa
		Balconi	BAL	19,22	50%	9,61	Quantitativa
		Cantine depositi	CAN	0	50%	0	Quantitativa
		Garage	GAR	1	100%	1	Quantitativa
		Giardino	GIAR	0	10%		Quantitativa
		<b>Superficie commerciale</b>				127,63	Mq
	Livello di piano	1					
	Servizi igienici	1					
	Prezzo di vendita	135.000,00 euro					

## COMPARABILE B



<b>Descrizione :</b>	Appartamento con garage in Via San Nicola,26.
<b>Provenienza</b>	Atto di compravendita del 28.11..2016
<b>Tipologia</b>	Appartamento con garage
<b>Identificato</b>	C.F.: Fg. 11 - mapp. 335 – sub 18 - appartamento
<b>Identificato</b>	C.F.: Fg. 11 - mapp. 335 – sub 13 - garage
<b>Stato di conservazione</b>	usato in medie condizioni di manutenzione  1 pessimo – 2 scadente – 3 medio – buono 4 – ottimo 5

						<b>3</b>
<b>B</b>	Destinazione ed acronimo		SEL	Rapp. Mercantile	Mq. Commerciali	Tipo Caratteristica
	Sup. principale	SUP	81,50	100%	81,50	Quantitativa
	Balconi	BAL	11,66	0	11,66	Quantitativa
	Cantine depositi	CAN	0	0	0	Quantitativa
	Garage	GAR	1	0	1	Quantitativa
	Area Esterna	Area.Est	0	0	0	Quantitativa
<b>Superficie commerciale</b>					<b>87,33</b>	<b>Mq</b>
Livello di piano	1					
Servizi igienici	1					
Prezzo di vendita	108.000,00 euro					

## COMPARABILE C



<b>Descrizione :</b>	Appartamento con garage in Comune di Creazzo Via Retrone,31
<b>Provenienza</b>	Atto di compravendita del 18.05.2017
<b>Tipologia</b>	UFFICIO
<b>Identificato</b>	C.F.: Fg. 11 - mapp. 556 – sub 16- appartamento
<b>Identificato</b>	C.F.: Fg. 11 - mapp. 556 – sub 10 - appartamento
<b>Stato di conservazione</b>	usato in buone condizioni di manutenzione 1 pessimo – 2 scadente – 3 medio – buono 4 – ottimo 5

						<b>3</b>	
<b>C</b>	Superficie Commerciale		SEL	Rapp. Mercantile	Mq. Commerciali	Tipo Caratteristica	
		Sup. principale	SUP	90,00	100%	90,00	Quantitativa
		Balconi	BAL	0	30%	9,70	Quantitativa
		Cantine depositi	CAN	0	50%	4	Quantitativa
		Garage	GAR	1	100%	1	Quantitativa
		Area esterna	Area.Est	0	10%	0	Quantitativa
		<b>Superficie commerciale</b>			95,85	Mq	
Livello di piano	3						
Servizi igienici	1						
Prezzi di vendita	90.000,00 euro						

### PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Per la valutazione della consistenza sono stati seguiti i seguenti criteri:

- Di misurazione :Superficie Esterna Lorda (SEL)
- Si precisa che le superfici condominiali comuni sono già considerate nel valore unitario attribuito alle unità immobiliari e non sono quindi aggiunte alla superficie delle stesse.

Il saggio annuo di deprezzamento riferito al periodo II ° semestre 2016 II° semestre 2017 è ricavato dalle pubblicazioni periodiche “Rilevazione Dei Valori Dei Beni Immobili Residenziali” a cura della Osservatorio immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza.

CREAZZO – Zona Unica - Appartamento da ristrutturare senza la necessità di intervenire sulle strutture.

Primo semestre 2016 : min € 550 – max € 750.,

Primo semestre 2017 : min € 475 – max € 700.

Incremento annuo - 0,07%

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 135.000,00	€ 108.000,00	€ 90.000,00	€ -
Data (mesi)	26/05/2017	28/11/2016	18/10/2017	06/09/1966
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	118,00	81,50	90,00	162,00
Balconi (m <sup>2</sup> )	19,26	11,66	9,70	10,20
Cantina (m <sup>2</sup> )	0	0	4	60,66
Bagni	1	1	1	2
Livello di piano	1	1	3	2
Stato di manutenzione (n)	3	3	3	1
Condizionamento (0-1)	0	0	0	0
Affaccio (n)	4	3	3	4
Box per auto (0-1)	1	1	1	1
sup. commerciale	124,36	85,35	94,20	180,53

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	-0,07%
Rapporto mercantile dei balconi	33%
Rapporto mercantile delle cantine	25%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 20.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 6.000,00
prezzo medio di un box auto	€ 17.000,00

Ultimo piano	5,00%
Affaccio	6,00%

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	-€ 7,88	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 6,30	euro/mese	
Prezzo data C	-€ 5,25	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.085,59	euro/m <sup>2</sup>	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 1.265,41	euro/m <sup>2</sup>	€ 955,40
Prezzo sup. princ. A	€ 955,40	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo balconi	€ 315,28	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo cantine	€ 238,85	euro/m <sup>2</sup>	
Stato di manutenzione	€ 20.000,00		
Condizionatore	€ 6.000,00		
box auto	€ 17.000,00		
Ultimo piano	5,00%		
Affaccio	6,00%		

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 135.000,00	€ 108.000,00	€ 90.000,00	€ -
Data (mesi)	26/05/2017	28/11/2016	18/10/2017	06/09/1966
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	118,00	81,50	90,00	162,00
Balconi (m <sup>2</sup> )	19,26	11,66	9,70	10,20
Cantina (m <sup>2</sup> )	0	0	4	60,66
Bagni	1	1	1	2
Livello di piano	1	1	3	2
Stato di manutenzione (n)	3	3	3	1
Condizionamento (0-1)	0	0	0	0
Affaccio (n)	4	3	3	3
Box per auto (0-1)	1	1	1	1
sup. commerciale	124,36	85,35	94,20	180,53

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	-0,07%
Rapporto mercantile dei balconi	33%
Rapporto mercantile dei cantine	25%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 20.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 6.000,00
prezzo medio di un box auto	€ 17.000,00

Ultimo piano	5,00%
Affaccio	6,00%

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 135.000,00		€ 108.000,00		€ 90.000,00	-
Data (mesi)	-154	14	-154,13	12	-165	19,00	01/04/2004
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	118	-€ 26.751,31	81,5	€ 76.910,01	90	€ 68.789,08	162
Balconi (m <sup>2</sup> )	0	-€ 2.856,47	11,66	-€ 460,31	9,7	€ 157,64	10,2
Cantina (m2)	0	€ 14.488,70	0	€ 14.488,70	4	€ 13.533,30	60,66
Stato di manutenzione (n)	2	-€ 40.000,00	3	-€ 40.000,00	1	-€ 40.000,00	1
Condizionamento (0-1)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Box per auto (0-1)	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Livello di piano	1	€ 0,05	1	€ 0,05	3	-€ 0,05	2
Affaccio (n)	2	€ 0,06	3	€ 0,06	3	€ 0,06	4
Prezzi corretti		€ 79.895,03		€ 158.950,40		€ 132.499,02	
		VALORE MEDIO		€ 123.781,48		-39,7%	DIVERGENZA
						<b>VERO</b>	

Prezzi corretti dal sistema di stima	
Valore di stima Subject	€ 155.632,62

**CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata come valore derivante dal più probabile valore di mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono in:

mercato ridotto del 15%, intendendosi ricomprese in tale riduzione anche le eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in condizioni di vendita forzata dei beni oggetto della presente perizia per la quota di 2/6 di piena proprietà è pari ad € 42.500,00 (quarantaduemilacinquecento).

- Minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nella vendita forzata;
- Possibile difficoltà di ottenere finanziamenti nei tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte,
- Possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (valutazione/svalutazione);

- Intervallo di tempo che intercorre dalla data di valutazione (di stima) alla data di aggiudicazione del bene, al successivo Decreto di Trasferimento, fino alla disponibilità dell'immobile,
- Assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare,
- Articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie,
- Possibilità che l'immobile possa subire deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, obsolescenze funzionali e/o economica che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- Mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- Mancanza della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- Necessità che la vendita dell'immobile avvenga con mediante diversi rilanci in sede di gara ed il maggior numero di partecipanti per evitare il fenomeno di turbativa d'asta.

Considerando le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i beni in oggetto si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al valore di mercato ridotto del 15%, intendendo nell'importo così calcolato ricomprese anche le eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita dell'immobile.

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata dei beni oggetto della presente perizia è pari ad € 127.500,00 come da dettaglio seguente:**

#### **APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA**

Valore immobile _____	<b>€ 155.632,62</b>
Ribasso applicato per vendita forzata – 15 % su 155.652,62 _____	<b>€ 23.344,89</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova _____</b>	<b>€ 132.287,73</b>
<b>A detrarre le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale _____</b>	<b>€ 3.211,32</b>
<b>A detrarre le spese valutate per le demolizioni come da computo _____</b>	<b>€ 1.666,70</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 127.409,71</b>

**Arrotondato ad € 127.500,00**

Valore della quota parte di 2/6 di piena proprietà = € 42.500,00.

#### **14: La certificazione di stato civile dell'esecutato indica che:**

All'atto del matrimonio i coniugi hanno scelto la separazione dei beni, con sentenza in data 12.01.2012, depositata in data 15.03.2012 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

#### **15: DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA:**

- Lo scrivente C.T.U. dichiara che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

- Le analisi e le conclusioni si riferiscono unicamente ai dati riscontrati ed alle condizioni riportate in relazione;
- Lo scrivente C.T.U. non ha interesse alcuno verso i beni oggetto di stima;
- Lo scrivente C.T.U. ha agito nel rispetto degli standard deontologici e professionali;
- Lo scrivente C.T.U. è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Lo scrivente C.T.U. ha l'esperienza e la conoscenza del territorio locale in cui sono insediati gli immobili stimati;
- Lo scrivente C.T.U. ha ispezionato di persona la proprietà al fine di effettuare un accurato rilievo metrico e fotografico.

Si precisa inoltre che il rapporto di stima è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per la decisione e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

## 16: CONCLUSIONI

La valutazione degli immobili oggetto di stima, e i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica e catastale, sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini nella relazione di stima datata 05.01.2018.

Per quanto sopra esposto la sottoscritta C.T.U., con la redazione della presente Relazione di stima, composta da complessive pag.38 (inclusa la copertina) e degli elaborati esplicativi, ritiene di aver

diligentemente adempiuto al proprio compito e resta a disposizione del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa ROSATO Maria Antonietta, per ogni eventuale chiarimento.

\*\*\*\*\*

Vicenza, 21 febbraio 2023



La presente relazione è copia conforme all'originale cartaceo a mie mani.

Vicenza 21.02.2023.

Arch. Marina Ciarocchi