

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 3 - 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

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

SCHEMA SINTETICA

Es. Imm. n. 126 / 2016	
DIRITTO cap.2.1 - pag. 5	<p>1. Piena Proprietà per la quota di 2,6 relativamente a laboratorio sito in comune di Creazzo Via Dante Alighieri, 9.</p> <p>2. Piena Proprietà per la quota di 2,6 relativamente a garage sito in comune di Creazzo Via Dante, 13</p> <p>3. Piena Proprietà per la quota di 2,6 relativamente a garage sito in comune di Creazzo Via Dante, 15</p> <p>A dette unità immobiliari spetta la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato (vani tecnici, scale, terrazzo di copertura, accessi pedonali, corte.).</p>
BENE cap.2.1 .2 - pag. 6-7	Laboratorio al Piano Terra con 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 Piano Terra i garage. Il fabbricato è della medesima proprietà.
UBICAZIONE cap.2.1 .2 - pag. 7	Comune di CREAZZO Via Dante n 9 e n 13, n 15. (garage)..
TITOLARITA' cap. 3 - pag 18	Piena proprietà per la quota di 2/6
LOTTI	LOTTO 3
DATI CATASTALI PIGNORAMENTO cap. 3 - pag 18-21	Comune di Creazzo (VI)- Catasto Fabbricati Foglio 11; mappale 478 - subalterno 9, categoria C/3 , classe 2, della superficie catastale di mq 316 Foglio 11; mappale 478 - subalterno 7, categoria C/6 , classe 4, della superficie catastale di mq 15 . Foglio 11; mappale 478 - subalterno 8, categoria C/6 , classe 4, della superficie catastale di mq 16 .
IRREGOLARITA' E ABUSI cap. 6 - pag 22	E' stata riscontrata una difformità al Piano Terra consistente in ampliamento della tettoia e altri depositi al servizio del laboratorio
VALORE DI MERCATO	€ 55.263,33 – 42.100,00 quota parte 2/6 € 14.000,00
VENDIBILITA'	Scarsa
MOTIVO	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.
PUBBLICITA'	Pubblicazioni su riviste immobiliari e sito internet.
OCCUPAZIONE	Affittato con contratto d'affitto stipulato in data 09.02.2016
VINCOLI cap 8 pag	
ONERI	Spese per la manutenzione dell'edificio sono relative alla luce scale e alla pulizia generale 400 euro /anno; <u>Non è presente impianto termico.</u>
Varie	
APE	L'immobile si inserisce nella categoria energetica – In corso di definizione

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 3

- **Piena Proprietà per la quota di 2/6** relativamente ad un'unità immobiliare sita in comune di Creazzo in Via Dante n.9. e. n. 13-15 (garage)
Composto da laboratorio con deposito e due garage.

Catastralmente censito: Comune di Creazzo Catasto Fabbricati, foglio 11- mappale 478 – sub. 9 e sub.7 –sub 8 (laboratorio con garage)

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 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 il Diritto di Usufrutto per 1/1(ad oggi deceduta).

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 in prossimità del confine 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' una strada comunale sul quale si attesta uno sviluppo edilizio rilevante sono presenti diversi negozi al dettaglio ed 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 realizzati abusivamente.

Caratteristiche

Zona: periferica con traffico limitato senza parcheggi.

Servizi della zona:

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

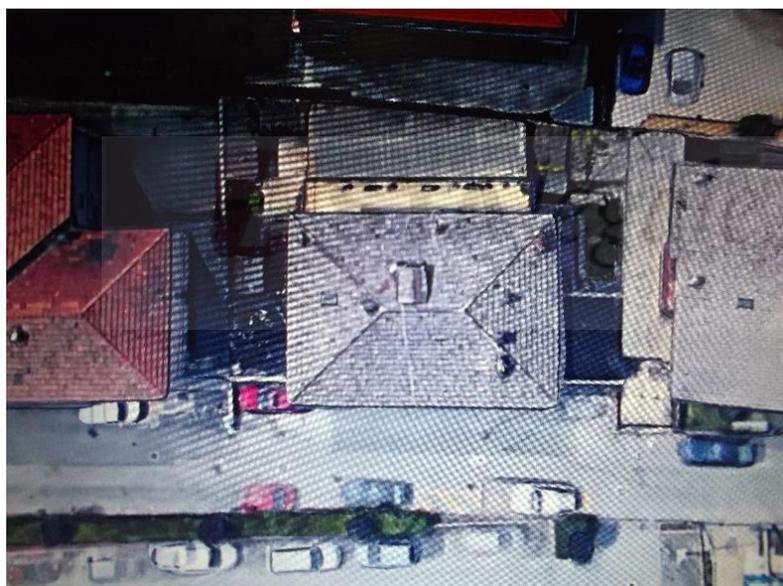
Caratteristiche zone limitrofe: zona semi centrale Caratteristiche zona: espansione (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e produttive

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



Mappa stradale con il confine fra i comuni di Creazzo e Vicenza



Vista satellitare del fabbricato



Ripresa fotografica esterno, alla fine della strada chiusa.

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

2.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Laboratorio PianoTerra di un edificio condominiale disposto su tre piani, privo di ascensore

Ubicato in Via Dante n. 9 in Comune di Creazzo. Costruito nel 1964 e terminato nel 1969.

E' costituito da un corpo principale al quale si addossano i corpi dei garage, formando una pianta a T, posto al centro del lotto di terreno costituito dal mappale 478.

L'immobile è accessibile dalla porta centrale sul fronte principale prospiciente la strada, Le autorimesse al Piano Terra e il laboratorio hanno entrate indipendenti con numero civico differente. Le altre unità immobiliari del fabbricato sono della medesima proprietà.

Al Piano terra si trovano il laboratorio con i depositi, i garage e la centrale termica di pertinenza del Primo Piano.

Piano Terra laboratorio si composto da: magazzino, ufficio, ripostiglio, due depositi, mostre, bagno
Due garage.



Ingresso.

Cucina e zona pranzo



Bancone sala principale



Sala operativa



Antibagno



Bagno



Deposito



Ufficio



Spogliatoio



Superfetazioni, costruite abusivamente a ridosso dei garage e del fabbricato centrale – DA RIMUOVERE.

PIANO TERRA : Garage.

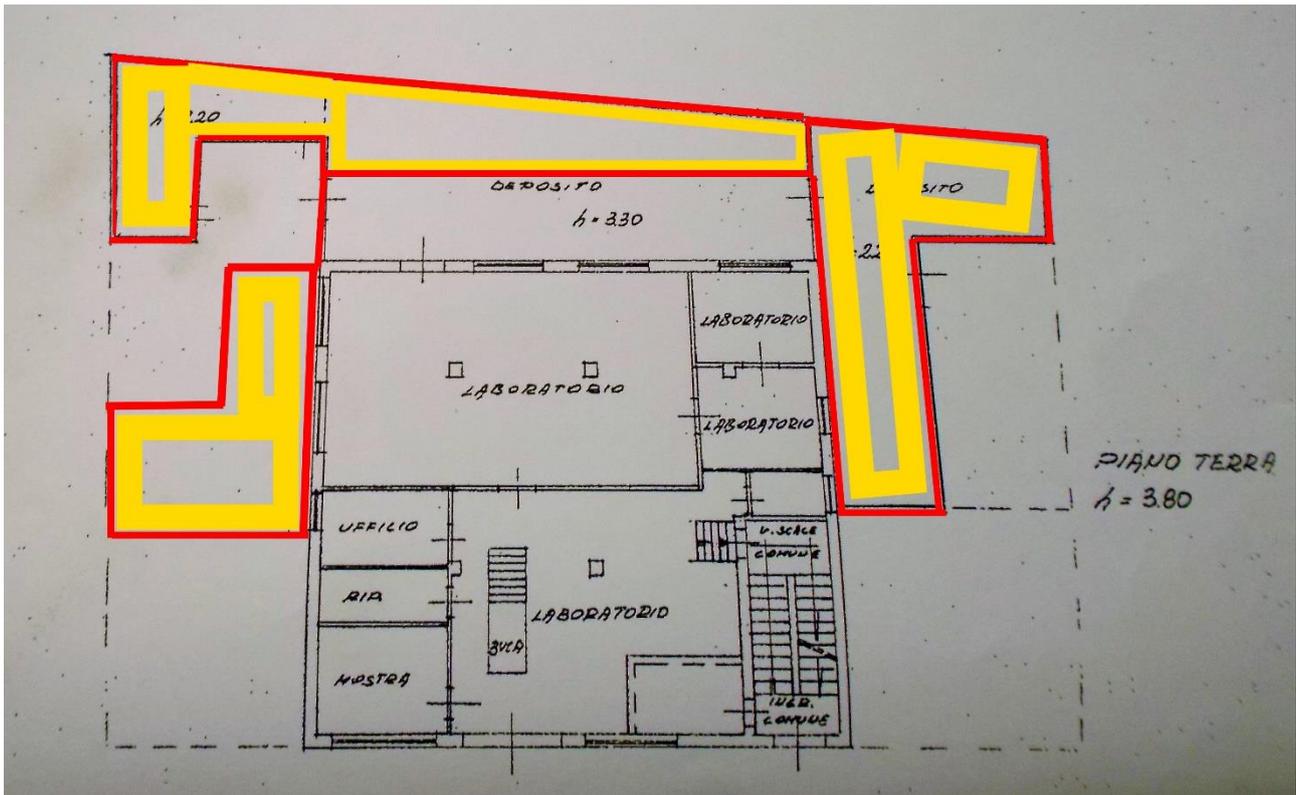


ASTALEGALE.NET



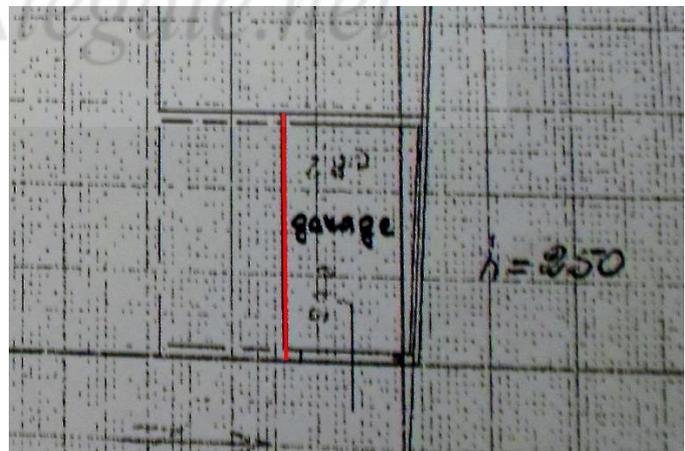
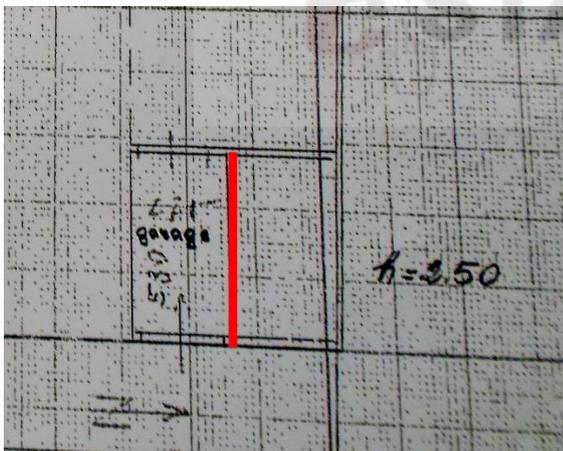
Interno garage doppio basculante, collegamento diretto alla corte/deposito-NON AUTORIZZATO

PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI



Rosso nuove costruzioni, Manufatti in lamiera da demolire

Giallo demolizioni,



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 laboratorio attraverso una porta posta centralmente nella facciata principale.

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

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 vasistass, materiale: ferro.

(componente edilizia):

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

(componente edilizia): condizioni: sufficienti.

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: battuto di cemento, condizioni: sufficienti.

(componente edilizia):

Rivestimenti interni: Tinteggiatura su intonaco civile, piastrelle di rivestimento sulle pareti del bagno

IMPIANTI

Impianto elettrico : a vista con quadri elettrici

Impianto termico : ASSENTE.

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 del laboratorio,

3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO INTESTATO A:

Identificato in catasto:

- **LABORATORIO:** foglio 11 mappale 478 subalterno 9, categoria C/3, classe 2, della superficie catastale di 310 mq, posto al piano T- rendita: 416,26 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).
- **Garage** : foglio 11 mappale 478 subalterno 7, categoria C/6, classe 4, della superficie catastale di 15 mq posto al piano Terra- rendita: 35,64 euro.
Confini in senso N-E-S-O: Mappale 478 corte esterna ; sub 8; mappale 478; sub 9
- **Garage** : foglio 11 mappale 478 subalterno 8, categoria C/6, classe 4, della superficie catastale di 16 mq posto al piano Terra- rendita: 338,01euro.
Confini in senso N-E-S-O: Mappale 478 corte esterna ; sub 8; mappale 478; sub 9

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

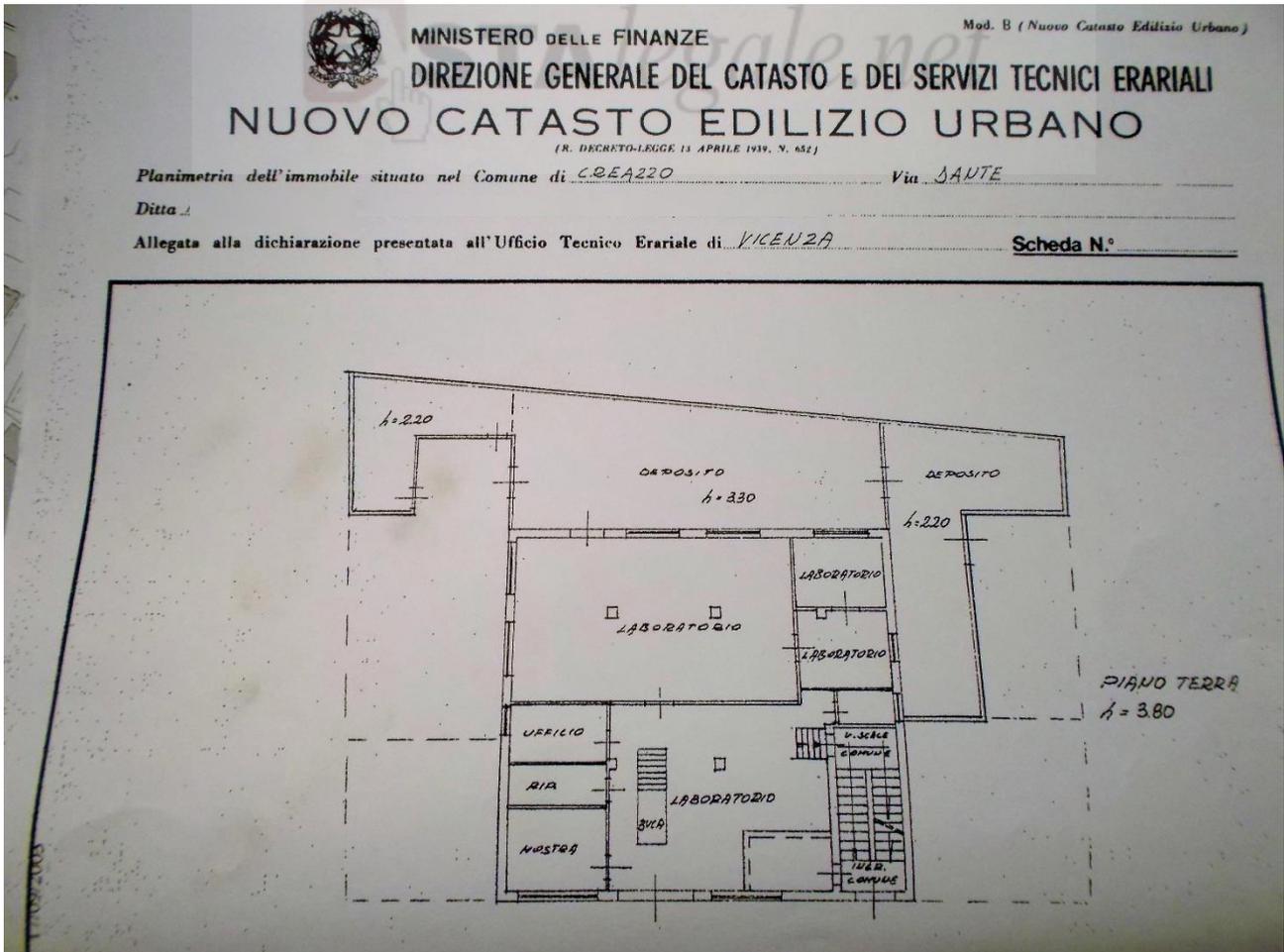
per il Diritto di Piena proprietà per la quota di 1/6

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.

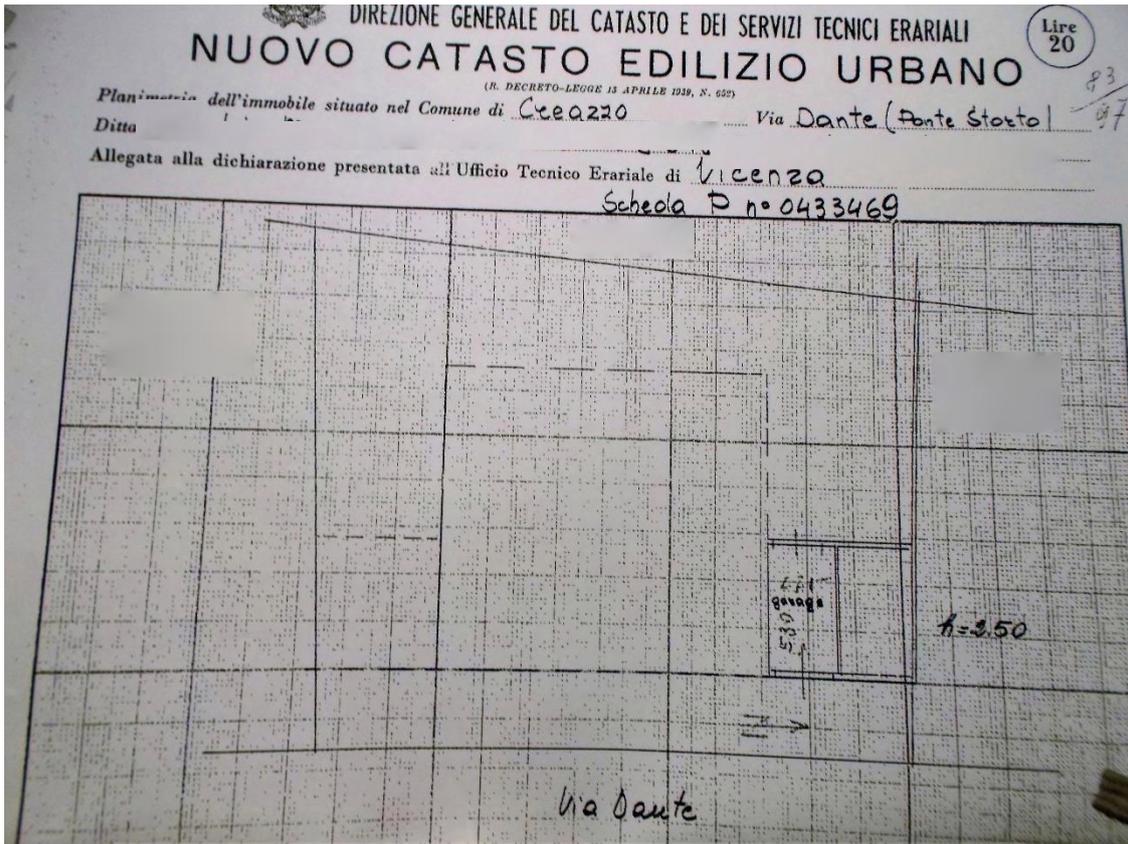


estratto di mappa catastale

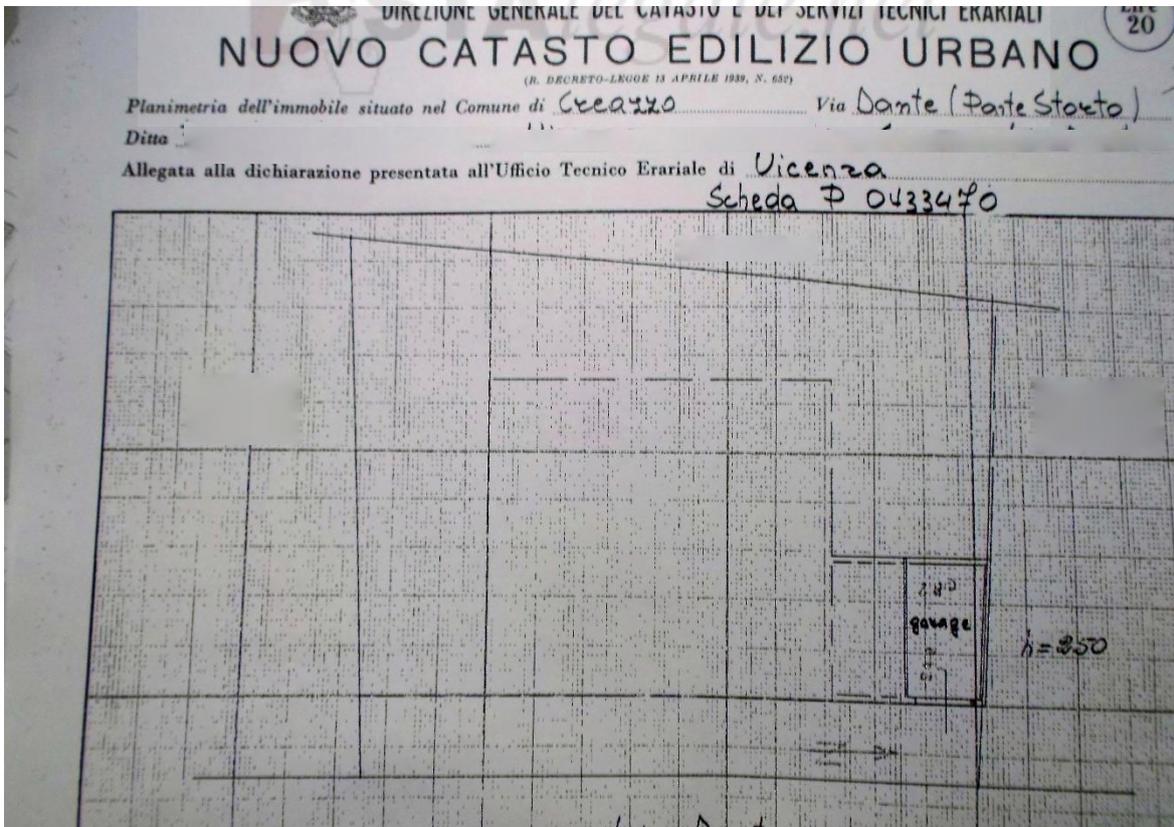
3.1 LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI NON CORRISPONDE ALLA PLANIMETRIA CATASTALE sono presenti manufatti in lamiera anche sul lato Est.(garage sub 5-6)



Planimetria catastale - laboratorio : Foglio 11 – mappale 478 – sub 9



Planimetria catastale Ufficio Foglio 11 – mappale 478 – sub 7 - Garage



Planimetria catastale Ufficio Foglio 11 – mappale 478 – sub 8 - Garage

3.2 RILIEVO METRICO E PLANIMETRIA DELLO STATO DEI LUOGHI:

LO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE NON CORRISPONDE ALLA PLANIMETRIA CATASTALE sono stati accatastati degli abusi edilizi per cui si richiede la demolizione. Si rende necessario prevedere la redazione di una nuova planimetria 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.

Pienaproprietà per la quota di 2/6 di laboratorio con garage.

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

Sito in Comune di Creazzo (VI) in Via Dante Alighieri 9 e 13 e 15.

Il laboratorio posto al Piano Terra del condominio.

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

Il laboratorio è raggiungibile dalla strada e i garage direttamente dalla strada.

Il laboratorio è costituito da magazzino, ufficio, ripostiglio, due depositi, mostre, antibagno, bagno e due Garage.

5.1 ATTUALI PROPRIETARI

Situazione degli intestati al febbraio 2022

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

er 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 2/6

Per riunione di diritti a seguito:

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 04/03/2018 -

Voltura n. 4463.1/2018

- Pratica n. VI0034530 in atti dal 03/04/2018

al

Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall'atto 2)

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. _____ P. G. _____
N. 806 Progr. _____

Comune di Creazzo

Denuncia per conseguire l'autorizzazione a costruire

PRESENTARE DENUNCIA II.CC.

2567 PROT. 806
22 GIU. 1964

III.° Sig. Sindaco di
CREAZZO

(1) _____

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

Ragioni di confinanza a sud con il h.p.
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:
estratto mappale della località.
tante quotate dei vari piani.
sezioni quotate trasversali.
disegni visti.
ritagli.

IL PROPRIETARIO
(Indirizzo) Via Cairo 52 hura

IL PROGETTISTA
iscritto all'Albo della Prov. di Vicenza G. Schubert

IL DIRETTORE DEI LAVORI G. Schubert

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 rog.

PRESENTARE DENUNCIA IL CO. C. 22/10/64

LICENZA
di (1) costruzione di un - _____ fabbricato con laboratorio -

IL SINDACO

Visto la domanda in data 22.VI.1964 per l'la costruz.casa e labor. di fabbricato:

Visti i disegni allegati alle domande 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^a del.24.9.1964.....
DA LICENZA

al Sig. _____
residente a Vicenza Via _____ 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.) Rng. Giuseppe Riva)

1. - Costruzione - ricostruzione - sopraelevazione - modificazione.
2. - I disegni devono essere presentati in doppia copia e debitamente bolletti 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 ~~TRIGINTA~~ 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.-

Della Residenza Municipale, addì _____ ottobre 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 le 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
COMUNE DI GREAZZO
N. _____ reg. - Provincia di Vicenza
N. 1117 prot. LICENZA
di costruire un locale uso ripostiglio e recinzione
(Sez. U. Foglio XI° Mapp. N. 15/d)
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 LICENZA
al _____
residente a Creazzo Via _____ 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 CONGESSE IN VIA ASSI LUTA AUTORIZZAZIONI A COSTRUIRE LOCALI USO RIPOSTIGLI, RIMESSE OD ALTRO ESTERNI AL FABBRICATO.

Dalla resid. Municipale, addi 17 marzo 1969

Per...
IL SINDACO
Ettore Manegatti
senza deve essere notificata non oltre il 60°
sezione della _____

COMUNE DI GREAZZO
Ufficio
Tecnico

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 .

6.1 DIFFORMITÀ RICONTRATE IN CORSO DI SOPRALLUOGO E RILIEVO METRICO – RELATIVE ALL'INTERO FABBRICATO

6.2

SONO STATI RILEVATI DUE TIPI DI “ ABUSO” EDILIZIO .

Le irregolarità relative all'intero fabbricato sono da considerarsi a carico dell'intera proprietà e quindi sono le medesime suddivise su tre LOTTI per quota parte.

- Il **PIANO SOTTOTETTO** non corrisponde al Progetto autorizzato nella suddivisione interna.
- Il **PIANO SOTTOTETTO** - soffitta - è praticabile ma non abitabile, i certificati di abitabilità allegati ai progetti edilizi sono relativi al P.T. – I° Piano e II° Piano.
- I corpi edilizi dei garage – **PIANO TERRA** - autorizzati non sono suddivisi internamente;
- Nel progetto autorizzato risulta un **PIANO INTERRATO** che non è mai stato realizzato.

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.

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

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

Tale importo calcolato per la quota parte di 2/6 fra tutte unità ammonta ad

QUINDI

€ 1.538,66 ad unità.

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 al sub 7 alla corte non è autorizzato;
- Le costruzioni in lamiera e resina presenti nella corte esterna sono abusive;
- **Piano Terra** la Centrale Termica non è mai stata autorizzata;
- L'ampliamento della tettoia esterna non è autorizzato.

SANZIONE DEMOLIZIONE

Presentazione di S.C.I.A. per demolizione € 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.

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.

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

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

Tale importo suddiviso per la quota parte di 2/6 fra tutte unità ammonta ad

QUINDI € 1.538,66

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

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 sarà suddiviso, per la quota parte di 2/6, fra le tre unità del P.T. del I° e II° Piano ed ammonta ad € 1.666,70

Tale importo suddiviso per la quota parte indivisa di piena proprietà di 2/6 fra tutte unità

QUINDI
€ 1.666,70

A sommare l'aggiornamento catastale valutato in € 400,00 per la quota parte indivisa di 2/6 di piena proprietà = € 134,00 (presentato per l'unità ai Piani Primo e Secondo ed al Piano Terra)

PRATICHE EDILIZIE € 3.077.32
DEMOLIZIONI € 1666,70
ACCATASTAMENTO € 134,00

Importo da versare per sanzioni per ogni LOTTO € 4.878.02

L'importo per l'aggiornamento catastale è stato valutato, ad oggi è da considerarsi approssimativo.

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.

7: STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

L'immobile oggetto della procedura di Esecuzione Immobiliare iscritta al Tribunale di Vicenza al n. 126/2016, risulta essere in piena proprietà per la quota di 2/6 dell'esecutato.

Alla data del sopralluogo il laboratorio risulta affittato con contratto stipulato in data 01.02.2016 per la durata di sei anni , fino al 31.01.2022 – Registrato a Vicenza .

SUCCESSIVO AL PIGNORAMENTO : Trascritto a VICENZA in data **16.09.2009** ai nn. R.G. 19.290 - R.P. 11.933

ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO: Trascritto a VICENZA in data **08.03.2016** ai nn. R.G. 4.128 - R.P. 2.987

Come indicato al seguente punto 8.2.

Si specifica inoltre nel contratto di affitto è errata l'indicazione del mappale, sono indicati i seguenti estremi catastali Foglio 11 particella 5 subalterno 9 .

I dati relativi alla precedente identificazione catastale sono Foglio 11 particella 15 d SEZ. U (prima che fosse costruito il fabbricato) come indicato nella Denuncia per conseguire l'autorizzazione a costruire.

Ad oggi l'immobile è accatastato al Foglio 11. Particella 478 – sub 5,6,7,8,9,10,11.

Agenzia Entrate Direzione Provinciale di VICENZA
Ufficio Territoriale di DPVI UT VICENZA 2

Registrazione contratto di locazione/affitto

Gentile contribuente, riportiamo di seguito i dati principali del contratto di locazione a Lei intestato e i principali adempimenti da effettuare dopo la registrazione del contratto stesso.

Il 09-02-2016, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con i seguenti riferimenti:
ufficio T6L, serie 3T, numero 833

Codice Identificativo del Contratto: T6L16T000833000DD

DATI GENERALI DEL CONTRATTO
Tipologia: S1 - Locazione di immobile a uso diverso dall'abitativo
Durata: dal 01/02/2016 al 31/01/2022 - Data di stipula: 01/02/2016
Importo del canone: 6.240,00 Richiedente la registrazione:

PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 8 locatori/conduuttori)

Locatori	Conduuttori

DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 6 immobili)

Cod. Comune	T/U	I/P	Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di acc.
D136	U	I		11	5	9	

Imposta di registro: 125,00 Imposta di Bollo: Altre imposte:
Sanzioni: Interessi: Modalità di pagamento: P24

L'ASSISTENTE (+)
Mauro Micheli
Ufficio Provinciale Agenzia Entrate

Contratto d'affitto.

8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Con riferimento alle verifiche effettuate confrontando la documentazione depositata agli atti e l'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza, per quanto riguarda l'immobile relativo al Lotto 1, ed oggetto della presente esecuzione immobiliare 126/2016, sito in Comune di Creazzo si segnala che oltre ai vincoli procedurali sul bene gravano i seguenti vincoli:

8.1 Oneri e vincoli giuridici a carico dell'acquirente.

Nessuno.

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

1. 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

Ditta correntista

Importo capitale 250.000.000 Lire ; Ipoteca 500.000.000 Lire euro

2. 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

3. Pignoramento derivante da : VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

A carico d - 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 - Richiedente

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.

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 selezione più 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 (C/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 del laboratori.

Descrizione subject e degli immobili comparabili:

SUBJECT

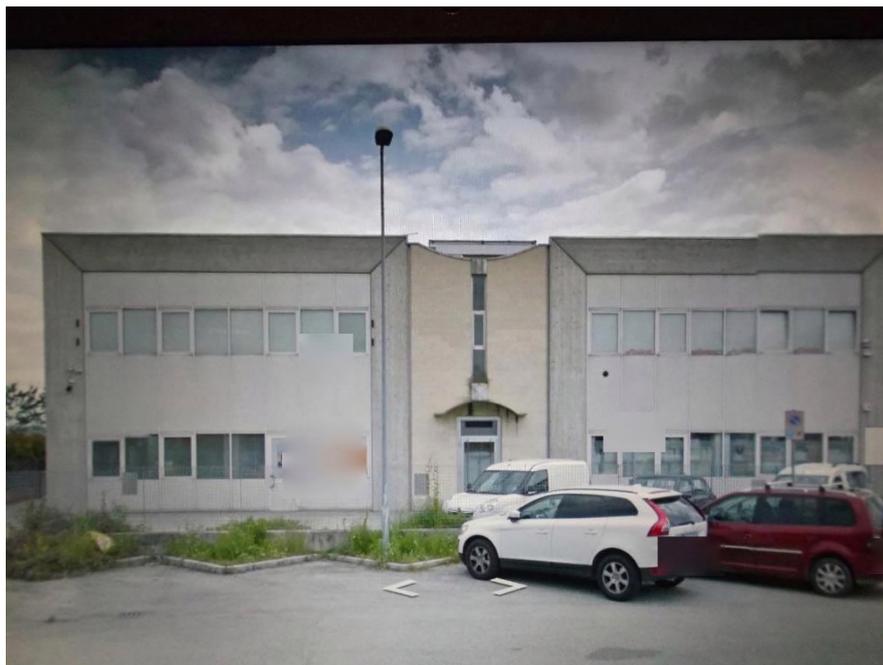


Descrizione :	Laboratorio con due garage – Creazzo – Via Dante Alighieri 9-13-15
Provenienza	Atto di compravendita del 1966
Tipologia	laboratorio Piano terra e due Garage Piano Terra
Identificato	C.F.: Fg. 11 – mapp 478 – sub 9 - laboratorio
Identificato	C.F.: Fg. 11 - mapp. 478 – sub 7 – Garage
Identificato	C.F.: Fg. 11 - mapp. 478 – sub 8 – Garage
Stato di conservazione	usato in ,scadenti condizioni di manutenzione 1 pessimo – 2 scadente – 3 medio – buono 4 – ottimo 5

						1	
SUBJECT	Superficie Commerciale	Destinazione ed acronimo	SEL	Rapp. Mercantile	Mq. Commerciali	Tipo Caratteristica	
		Sup. principale	SUP	162	100%	315	Quantitativa
		Bagni	BAL	3	100%	3	Quantitativa
		Cantine depositi	CAN	179.33	50%	89,66	Quantitativa
		Garage	GAR.	2	100%	31	Quantitativa
		Corte esterna	C.ES	0,00	10%	0,00	Quantitativa
		Superficie commerciale				407,50	Mq
	Livello di piano	0					
	Servizi igienici	1					
	Prezzo di vendita	Incognita					

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

COMPARABILE A

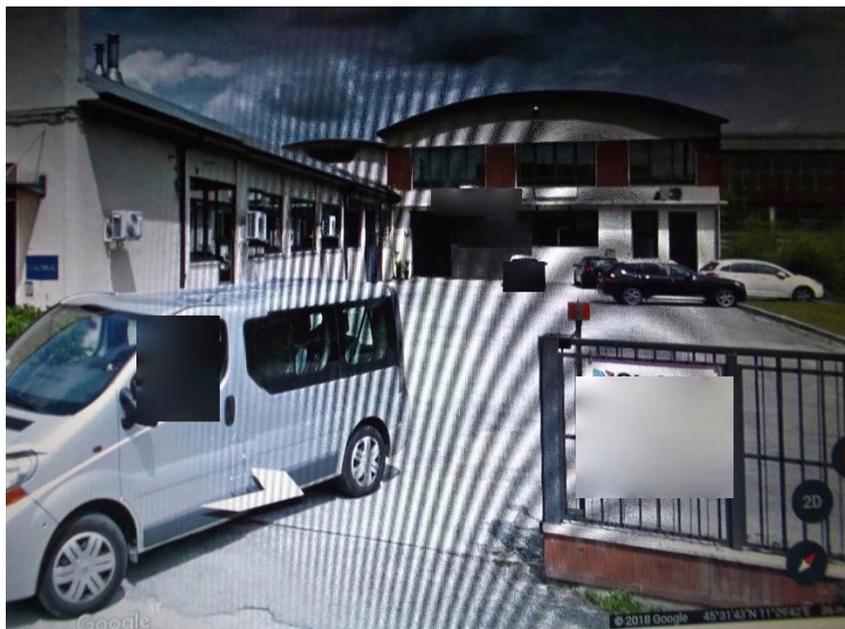


Descrizione :	Appartamento con garage in Comune di Creazzo – Via Piazzon, 9
Provenienza	Atto di compravendita del 21.07.2017
Tipologia	Laboratorio 1° Piano e Posto auto
Identificato	C.F.: Fg. 11 - mapp. 1474 – sub 28 - laboratorio
Identificato	C.F.: Fg. 11 - mapp. 454 – sub 6 - garage
Stato di conservazione	usato in ,medie condizioni di manutenzione
	1 pessimo – 2 scadente – 3 medio – buono 4 – ottimo 5

3

Superficie Commerciale A	Destinazione ed acronimo		SEL	Rapp. Mercantile	Mq. Commerciali	Tipo Caratteristica
	Sup. principale	SUP	129,00	100%	129,00	Quantitativa
	Bagni	BAG	6,50	100%	6,50	Quantitativa
	Cantine depositi	CAN	4	50%	2	Quantitativa
	Garage	GAR	1	100%	13	Quantitativa
	Giardino	GIAR	0	10%		Quantitativa
	Superficie commerciale					150,5
Livello di piano	0					
Servizi igienici	1					
Prezzo di vendita	64.998,00 euro					

COMPARABILE B



Descrizione :	Appartamento con garage in Via San Nicola,26.
Provenienza	Atto di compravendita del 01.08..2017
Tipologia	Laboratorio con garage
Identificato	C.F.: Fg. 11 - mapp. 1882 – sub 2 - laboratorio
Identificato	C.F.: Fg. 11 - mapp. 335 – sub 13 - garage
Stato di conservazione	usato in medie condizioni di manutenzione 1 pessimo – 2 scadente – 3 medio – buono 4 – ottimo 5

						3		
B	Superficie Commerciale	Destinazione ed acronimo		SEL	Rapp. Mercantile	Mq. Commerciali	Tipo Caratteristica	
		Sup. principale	SUP	423	100%	423	Quantitativa	
		Bagni	BAG	9,60	100%	9,60	Quantitativa	
		Cantine depositi	CAN	30,36	50%	15,18	Quantitativa	
		Garage	GAR	13	100%	13	Quantitativa	
		Area Esterna	Area.Est	0	0	0	Quantitativa	
						Superficie commerciale	460,28	Mq
Livello di piano		0						
Servizi igienici		1						
Prezzo di vendita		62.000,00 euro						

COMPARABILE C



Descrizione :	Laboratorio in Comune di Creazzo Via dell'Industria
Provenienza	Atto di compravendita del 29.04.2016
Tipologia	Laboratorio
Identificato	C.F.: Fg. 9 - mapp. 428 – sub 4- laboratorio
Stato di conservazione	usato in buone condizioni di manutenzione 1 pessimo – 2 scadente – 3 medio – buono 4 – ottimo 5

						4	
C	Superficie Commerciale		SEL	Rapp. Mercantile	Mq. Commerciali	Tipo Caratteristica	
		Sup. principale	SUP	8200	100%	82,00	Quantitativa
		Balconi	BAL	0	30%	0	Quantitativa
		Cantine depositi	CAN	0	50%	0	Quantitativa
		Garage	GAR	0	100%	0	Quantitativa
		Area esterna	Area.Est	0	10%	0	Quantitativa
	Superficie commerciale				82,00	Mq	
	Livello di piano	0					
	Servizi igienici	0					
	Prezzo di vendita	55.000,00 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 2015 II° semestre 2016 è ricavato dalle pubblicazioni periodiche "RILEVAZIONE DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI produttivi" a cura di Osservatorio Nonisma del Mercato immobiliare.

CREAZZO – laboratorio da ristrutturare senza la necessità di intervenire sulle strutture

Deprezzamento annuo 3,1%

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 64.988,00	€ 62.000,00	€ 45.000,00	€ -
Data (mesi)	21/07/2017	01/08/2017	29/04/2016	06/09/1966
Superficie principale (m ²) SEL	129,00	423,00	82,00	315,00
Depositi (mq)	2,00	30,36	0,00	179,00
Bagni (mq)	6,5	9,6	0	3
Garage	13	13	0	31
Livello di piano	1	0	0	1
Stato di manutenzione (n)	3	3	3	2
Condizionamento (0-1)	0	0	0	0
Affaccio (n)	2	1	2	2
Box per auto (0-1)	0	0	0	0
sup. commerciale	136,50	447,78	82,00	407,50
Rapporti mercantili		Importo		
Saggio annuo di svalutazione del prezzo		-3,00%		
Rapporto mercantile depositi		50%		
Rapporto mercantile bagni		100%		
Costi di intervento da un livello al successivo		€ 15.000,00		
Costo di un piccolo impianto di condizionamento		€ 6.000,00		
prezzo medio di un box auto		€ 17.000,00		
Ultimo piano		1,00%		
Affaccio		2,00%		

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	-€ 162,47	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 155,00	euro/mese	
Prezzo data C	-€ 112,50	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 476,10	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 138,46	euro/m ²	€ 138,46
Prezzo sup. princ. A	€ 548,78	euro/m ²	SEL
Prezzo balconi	€ 69,23	euro/m ²	
Prezzo cantine	€ 138,46	euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 15.000,00		
Condizionatore	€ 6.000,00		
box auto	€ 17.000,00		
Ultimo piano	1,00%		
Affaccio	2,00%		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) e SEL		€ 64.988,00		€ 62.000,00		€ 45.000,00	-
Data (mesi)	-162	14	-162,33	12	-147	19,00	01/04/2004
Superficie principale (m ²)	129	-€ 6.507,66	423	-€ 14.953,77	82	€ 32.261,38	315
Balconi (m ²)	0	€ 12.253,79	30,36	€ 10.290,41	0	€ 12.392,25	179
Bagni (mq)	6,5	-€ 484,61	9,6	-€ 913,84	0	€ 415,38	3
Stato di manutenzione (n)	2	-€ 15.000,00	3	-€ 15.000,00	1	-€ 15.000,00	2
Condizionamento (0-1)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Box per auto (0-1)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Livello di piano	1	€ 0,00	0	€ 0,01	0	€ 0,01	1
Affaccio (n)	2	€ 0,02	1	€ 0,02	2	€ 0,00	2
Prezzi corretti		€ 55.263,53		€ 41.434,80		€ 75.088,01	
		VALORE MEDIO		€ 57.262,11		-26,4%	DIVERGENZA
						VERO	
STIMA MONOPARAMETRICA							
		∑ Prezzi	∑ SEL	Prezzo unitario	SEL _{sub}	Valore monop	Scarto
		€ 126.988,00	666,28	€ 190,59	408	€ 77.666	-26,3%

Prezzi corretti dal sistema di stima	
Valore di stima Subject	€ 55.263,53

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.

- 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 € 42.100,00 come da dettaglio seguente:

LABORATORIO CON DUE GARAGE

Valore immobile in Piena Proprietà _____ € 55.263,53

13: Valutazione quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota di 2/6 :

VALORE DELLA PIENA PROPRIETA' _____ € 55.263,53

Ribasso applicato per vendita forzata – 15 % su 55.263,53 _____ € 8.289,52

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova _____ € 46.974,01

A detrarre le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale _____ € 3.211,32

A detrarre le spese valutate per le demolizioni come da computo _____ € 1.666,70

Totale € 42.095,99

Arrotondato ad € 42.100,00

Valore della quota parte di 2/6 di piena proprietà = € 14.033,33

Arrotondato ad € 14.000,00

14: Certificazione di stato civile dell'esecutato:

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.

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.

16: CONCLUSIONI

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 in mie mani.

Vicenza, 21.02.2023.

Arch. Marina Ciarocchi