

TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

BVR BANCA - BANCHE VENETE RIUNITE CREDITO COOP.VO DI SCHIO, PEDEMONTE, ROANA E VESTENANOVA - SOCIETÀ COOP.VA
contro

N. Gen. Rep. **411/2022**

Giudice dell'Esecuzione Dott. **Maria Antonietta ROSATO**
Custode Giudiziario **Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l.**

RdV Rapporto di Valutazione
stima valore

LOTTO 1 unico

abitazione con autorimesse e posti auto esclusivi

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



SI CERTIFICA CHE
**STEFANO
BARBI**

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili

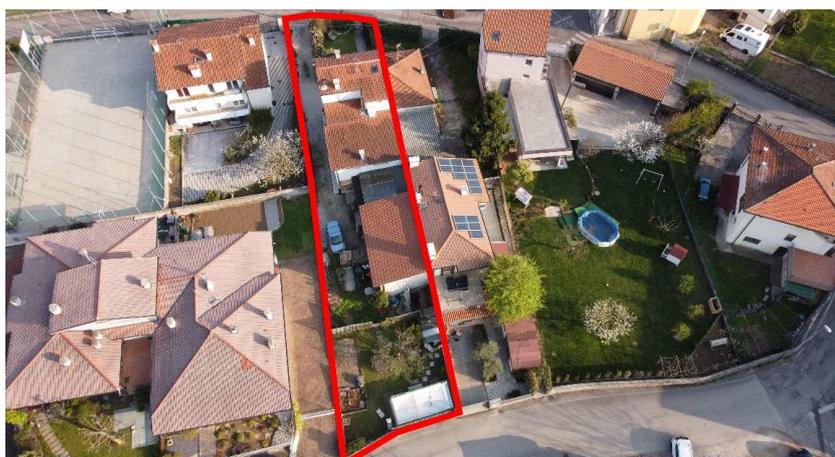


Immagine Drone DJI 2023

Tecnico Incaricato: Arch Stefano Barbi

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 690
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 966
C.F. BRBSFN61T28L840R – P.Iva 02095030249
con studio in Vicenza (VI) Via Volturmo 47, 36100 Vicenza
tel.: +39 0444 149.6295 (Voip)
fax: +39 0444 809.813 email ordinaria: info@architettobarbi.it
email certificata: architettobarbi@pec.it

SCHEMA SINTETICA

Procedura	Esecuzione n° 411/2022 R.G. BVR BANCA - BANCHE VENETE RIUNITE CREDITO COOPERATIVO	Lotto 01 unico
diritto	piena proprietà	in quota 1/1
bene	abitazione e scoperto di pertinenza con due posti auto, due autorimesse	
ubicazione	SCHIO 36015, Località Magrè, Via San Leonzio, civico n.22	
stato	sufficiente	
dati catastali	C.F.	- Foglio 2 mappale 744 subalterno 1, categoria A/3, classe 3, superficie catastale Totale: 253 mq (escluse scoperte: 253 mq), composto da vani 9,5 vani, posto al piano S1-T-1-2, rendita: 907,67€
		- Foglio 2 mappale 744 subalterno 3, categoria C/6, classe 2, superficie catastale Totale: 27 mq, consistenza 24 mq, posto al piano T, rendita: 68,17€
		- Foglio 2 mappale 744 subalterno 4, categoria C/6, classe 2, superficie catastale Totale: 39 mq, consistenza 43 mq, posto al piano T, rendita: 122,14€
		- Foglio 2 mappale 744 subalterno 6, categoria C/6, classe 1, superficie catastale Totale: 21 mq, consistenza 19 mq, posto al piano T, rendita: 46,12€
		- Foglio 2 mappale 744 subalterno 7, categoria C/6, classe 1, superficie catastale Totale: 21 mq, consistenza 19 mq, posto al piano T, rendita: 46,12€
		- Foglio 2 mappale 744 subalterno 8, categoria B.C.N.C. (corte) ai SUB. 3 e 4
		- Foglio 2 mappale 744 subalterno 9, categoria B.C.N.C. (corte) ai SUB. 1, 6 e 7
	C.T.	nullo
differenze rispetto al pignoramento	nullo	
situazione Urb-Ed/Cat irregolarità/abusi	URB-ED: SI sanabili amministrativo	€ 6.500,00
	CATASTO: SI sanabili amministrativo	€ 3.000,00
valore di stima	€ 150.000,00	
vendibilità	sufficiente	
motivo	ubicazione e stato di conservazione	
pubblicità ai sensi dell'art. 190 cpc	siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net gestiti da AstaLegale, nonché, per estratto, sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza"	
occupazione	esecutati e loro famiglia con minori; comodatario (parte); terzi (parte)	
titolo di occupazione	proprietà; contratto di comodato; accordo verbale	
oneri	arretrate	n.d.
	medie annue	n.d.
	scadute (ultimi 2 anni)	n.d.
varie	-	
APE	SI	classe: F

Allegati	1	Planimetrie di rilievo
	2	Fotografie
	3	Visure e Planimetrie catastali
	4	Titoli abilitativi e Riferimenti Urbanistici
	5	Documenti Notarili
	6	Ispezioni Ipotecarie
	7	Documentazione Anagrafica e Condominiale
	8	Certificazione Energetica: A.P.E.
	9	Documentazione Locativa
	10	Schede comparabili

Gli allegati costituiscono elementi sostanziali e integrativi della perizia stimativa

INDICE:

QUESITO	4
OPERAZIONI PERITALI	4
Localizzazione del bene.....	6
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	7
2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:	11
3. STATO DI POSSESSO:	21
4. GRAVAMI:	21
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	21
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	21
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	21
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	22
7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	23
7.1 Attuali Proprietari.....	23
7.2 Precedenti Proprietari	23
8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:	24
8.1 Urbanistica.....	24
8.2 Titoli Abilitativi	24
9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:.....	25
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	32
10.1 Criterio di stima e fonti di informazione	32
10.2 Valutazione Corpi.....	35
10.3 Riepilogo.....	36
10.4 Adeguamenti e correzioni della stima	36
10.5 Prezzo base d'asta del Lotto	37
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ	37
11.1 Giudizio di comoda divisibilità:	37
11.2 Giudizio di vendibilità:	37
11.3 Fonti di informazione:	37
11.4 Forme di pubblicità:	37
12. CONCLUSIONI VALUTATIVE:	38

QUESITO

“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti.”

Si richiama integralmente quanto disposto nell'atto di nomina, di cui al Decreto di fissazione di udienza, ex art.569 cpc relativamente alla procedura esecutiva di cui alla presente perizia stimativa, nonché il dispositivo di accettazione d'incarico e giuramento, visti gli artt.568 cpc e 173 bis att. cpc, nonché i documenti di cui agli allegati *ut supra* da intendersi qui integralmente richiamati e ai quali si rinvia.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto arch. Stefano Barbi, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 690, con studio in via Volturmo 47 a Vicenza veniva nominato in data **06.02.2023** (deposito Cancelleria e ricezione pec 07.02.2023) dal **G.E. Dott.sa M.A. Rosato** per procedere alla stima dell'immobile sito in **via San Leonzio 4 a Schio (VI)** In ottemperanza all'incarico accettato a mezzo giuramento telematico in data **10.02.2023**, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- in data **15.02.2023** si è effettuata richiesta di copia **atto di compravendita** Notaio Alberto Bonato Sede di Schio via email ad abonato@notariato.it (riscontro 24.02.2023)
- in data **15.02.2023** si è effettuata richiesta di copia **atto di compravendita** Notaio **Massimo Carraro** Sede di Schio via email ad archivionotarile.vicenza@giustizia.it Archivio Notarile di Vicenza (riscontro 24.02.2023)
- in data **15.02.2023** si è effettuata richiesta di copia **certificati anagrafici** (riscontro 20.02.2023)
- in data **15.02.2023** si è effettuata richiesta di verifica esistenza atti registrati presso dp.vicenza@pce.agenziaentrate.it Ufficio del Registro Agenzia delle Entrate in merito a contratti di affitto, diritti di prelazione, e quant'altro a nome degli esecutati (riscontro 23.02.2023: comodato d'uso)
- in data **03.05.2023** si è inoltrata alla **Regione Veneto** e p.c. Ufficio LL.PP. Comune di Schio istanza di verifica individuazione roggia demaniale (tombata) per riscontro in atti (elaborato planimetrico e compravendite) di mancata corretta descrizione dei mappali a confine nord (riscontro in data 04.05.2023)
- durante il **sopralluogo** eseguito il **21.03.2023** (comunicazione data svolgimento operazioni peritali via pec e racc-AR del 14.02.2023) si è provveduto a constatare l'ubicazione, lo

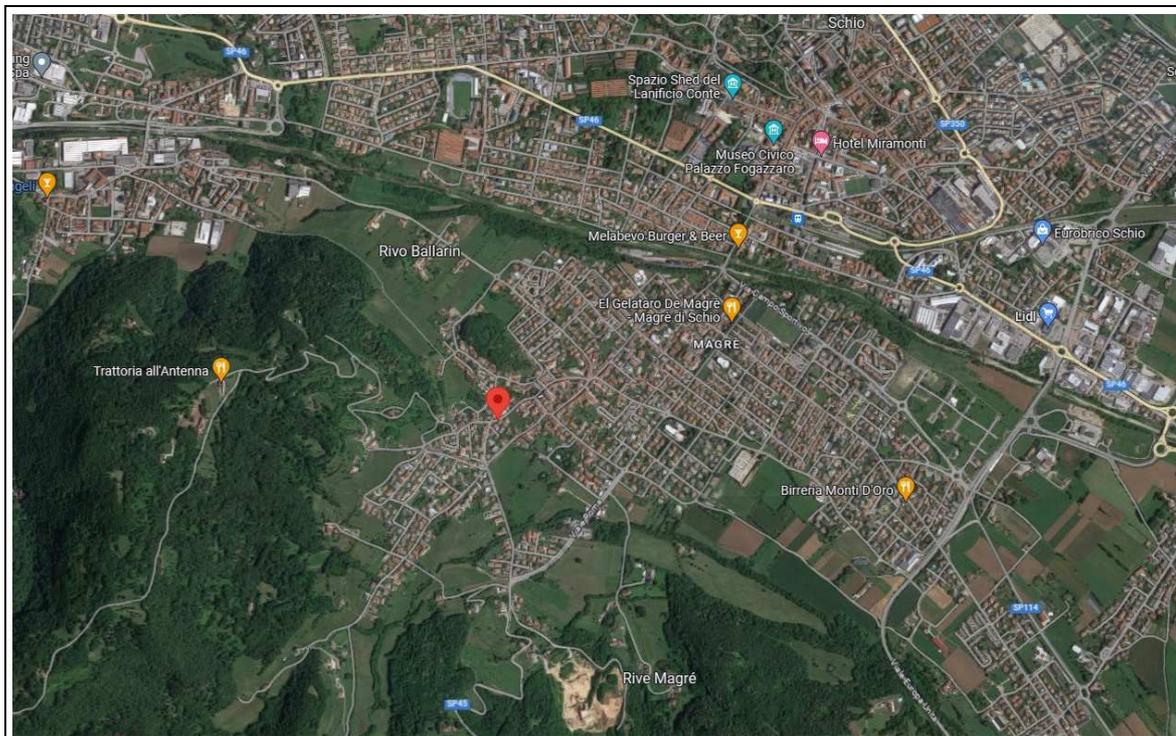
stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;

- in data **09.05.2023** (e sollecito in data 05.06.2023) si è inoltrata istanza **pec** di **accesso agli atti** all'Ufficio Tecnico del Comune di Schio per prendere visione ed avere copia dei documenti inerenti i titoli abilitativi e le certificazioni urbanistiche di specie circa i beni in oggetto (riscontro in data 08.06.2023 e ricezione pdf via mail in data 09.06.2023);
- attraverso **visure** ipocatastali all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;

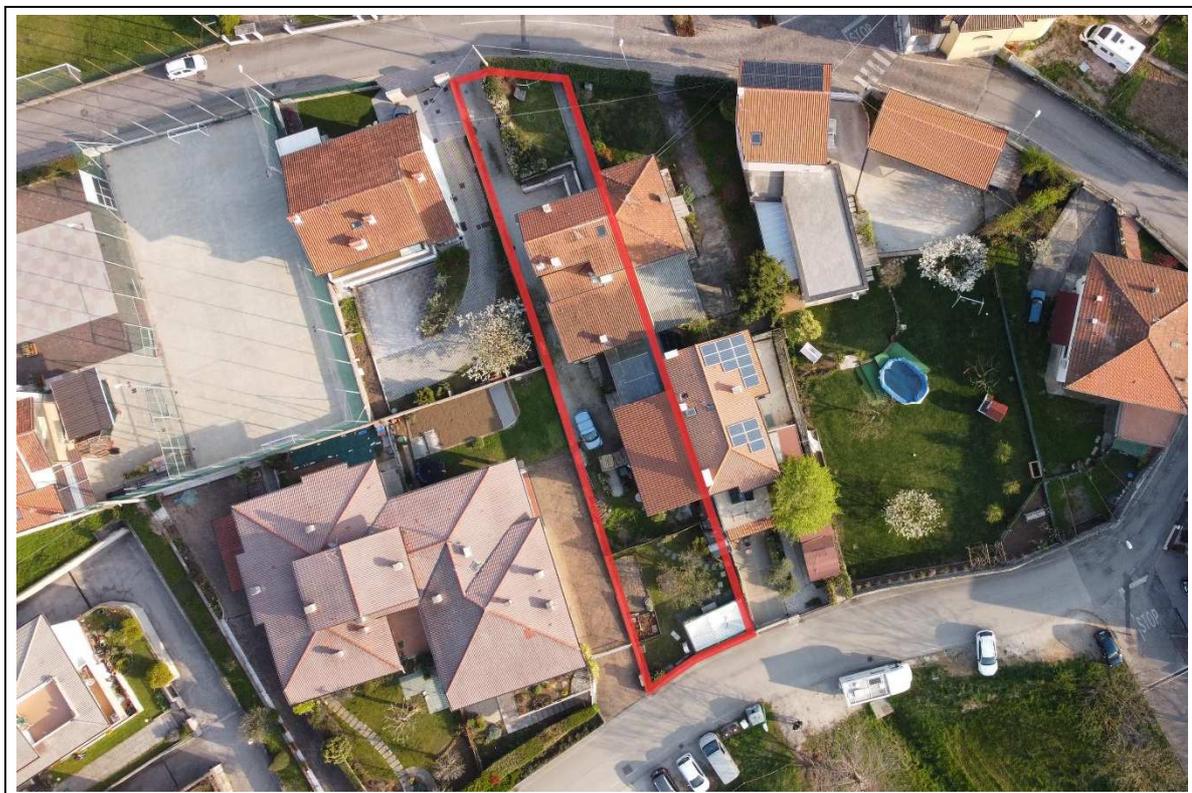
visto quanto sopra, il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:

Localizzazione del bene:

Comune di Schio, Località Magrè



Via San Leonzio, civico n. 22



Lotto 001 (unico)
Beni in SCHIO (VI) 36015, Località Magrè

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO A. Piena proprietà per la **quota di 1/1 di abitazione con scoperto esclusivo** sita in Schio (VI), Località Magrè, Via San Leonzio, civico n. 22



Identificato in catasto:

Intestatari

***** nata a SCHIO (VI) il 02/02/1974 *****, proprietaria per la quota di 3/4 (in regime di separazione dei beni)

***** nato a SCHIO (VI) il 17/09/1976 *****, proprietario per la quota di 1/4 (in regime di separazione dei beni)

Fabbricati

Foglio 2 mappale 744 subalterno 1, categoria **A/3**, classe **3**, superficie catastale Totale: **253** mq (escluse scoperte: **253** mq), composto da vani **9,5 vani**, posto al piano **S1-T-1-2**, rendita: 907,67 euro.

Foglio 2 mappale 744 subalterno 8, categoria **B.C.N.C.** (corte) AI SUB. 3 E 4

Foglio 2 mappale 744 subalterno 9, categoria **B.C.N.C.** (corte) AI SUB. 1, 6 E 7

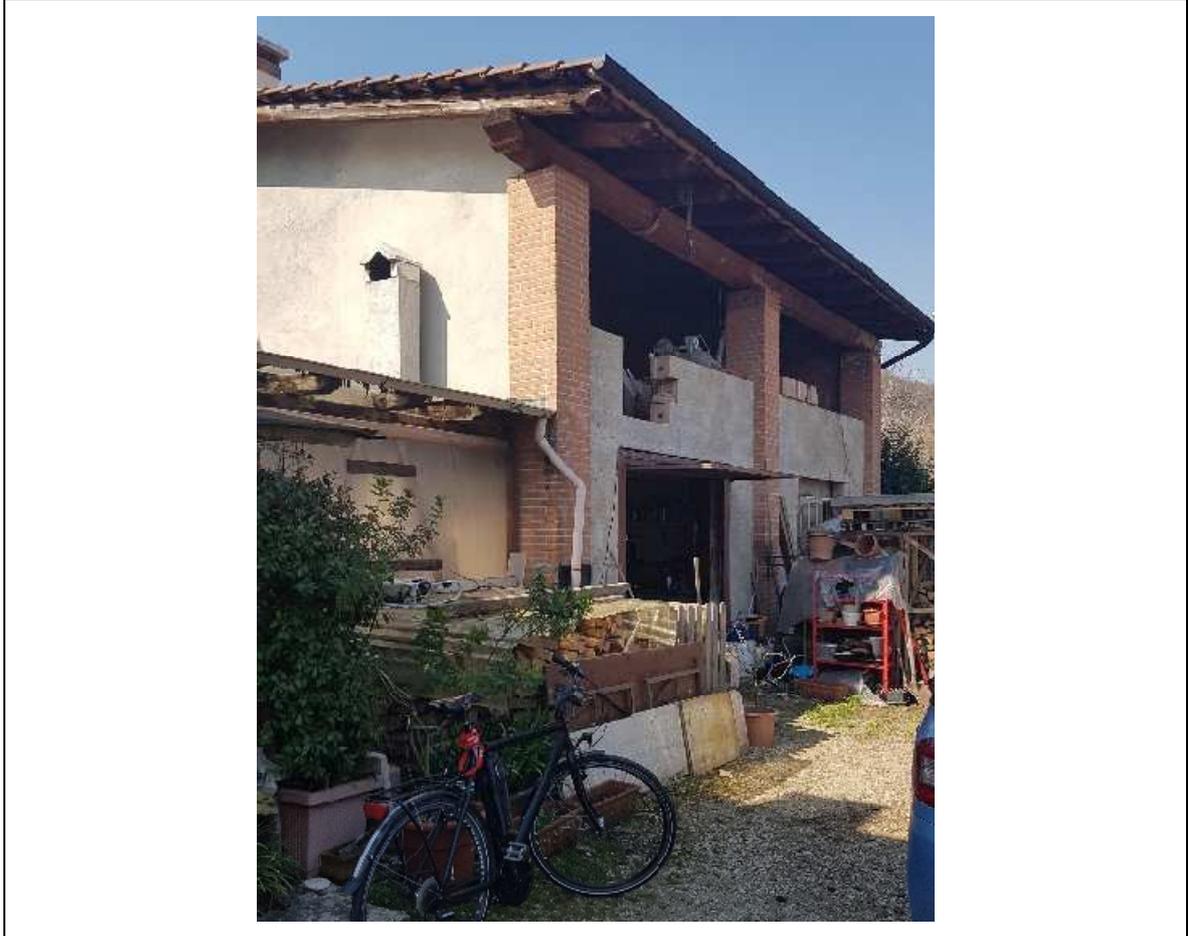
Coerenze e Confini: NESO

Per l'intero compendio pignorato:

sedime di roggia demaniale (tombata) sottostrada Via Piccoli, m.n.3296 (a.u.i), m.n.1550 (a.u.i), strada comunale (via San Leonzio), m.n.1388 (a.u.i), m.n.1387(a.u.i), m.n.1551 (a.u.i).

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.03 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

CORPO B. Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **due autorimesse** site in Schio (VI), Località Magrè, Via San Leonzio, civico n. 22



Identificato in catasto:

Intestatari

***** nata a SCHIO (VI) il 02/02/1974 *****, proprietaria per la quota di 3/4 (in regime di separazione dei beni)

***** nato a SCHIO (VI) il 17/09/1976 *****, proprietario per la quota di 1/4 (in regime di separazione dei beni)

Fabbricati

Foglio 2 mappale 744 subalterno 3, categoria C/6, classe 2, superficie catastale Totale: 27 mq, consistenza 24 mq, posto al piano T, rendita: 68,17 euro

Foglio 2 mappale 744 subalterno 4, categoria C/6, classe 2, superficie catastale Totale: 39 mq, consistenza 43 mq, posto al piano T, rendita: 122,14 euro

Coerenze e Confini: NESO

Per l'intero compendio pignorato:

sedime di roggia demaniale (tombata) sottostrada Via Piccoli, m.n.3296 (a.u.i), m.n.1550 (a.u.i), strada comunale (via San Leonzio), m.n.1388 (a.u.i), m.n.1387(a.u.i), m.n.1551 (a.u.i).

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.03 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

CORPO C. Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **due posti auto** siti in Schio (VI), Località Magrè, Via San Leonzio, civico n. 22



Identificato in catasto:

Intestatari

***** nata a SCHIO (VI) il 02/02/1974 *****, proprietaria per la quota di 3/4 (in regime di separazione dei beni)

***** nato a SCHIO (VI) il 17/09/1976 *****, proprietario per la quota di 1/4 (in regime di separazione dei beni)

Fabbricati

Foglio 2 mappale 744 subalterno 6, categoria C/6, classe 1, superficie catastale Totale: 21 mq, consistenza 19 mq, posto al piano T, rendita: 46,12 euro

Foglio 2 mappale 744 subalterno 7, categoria C/6, classe 1, superficie catastale Totale: 21 mq, consistenza 19 mq, posto al piano T, rendita: 46,12 euro

Coerenze e Confini: NESO

Per l'intero compendio pignorato:

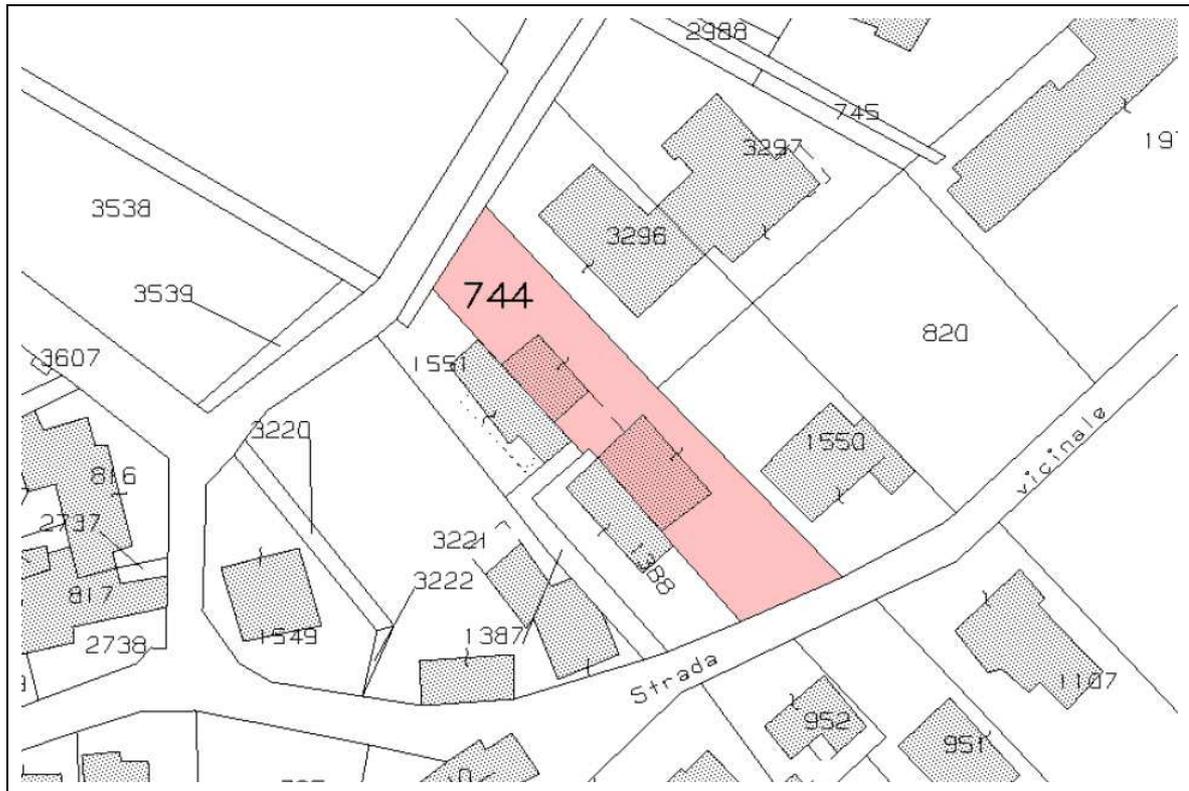
sedime di roggia demaniale (tombata) sottostrada Via Piccoli, m.n.3296 (a.u.i), m.n.1550 (a.u.i), strada comunale (via San Leonzio), m.n.1388 (a.u.i), m.n.1387(a.u.i), m.n.1551 (a.u.i).

NOTE:

Copertura della pergola in legno, camino e forno in muratura privi di titolo abilitativo. L'intero manufatto viene utilizzato come un unico spazio accessorio all'abitazione.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.03 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

Individuazione beni su mappa catastale Wegis



Sovrapposizione ortofoto su mappa catastale Wegis



2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

sommatoria

in Frazione di Magrè abitazione indipendente bicamere sviluppata ai piani interrato, terra (rialzato), primo e sottotetto, di un originario nucleo rurale ristrutturato anno 2004, con annesse autorimesse e locali di servizio livello strada e cantine a livello interrato, costituito al piano terra (rialzato) da ampio disimpegno d'ingresso e zona giorno con parete cucina, bagno giorno con antibagno, al piano terra locali di servizio con ampio disimpegno, ripostiglio e bagno/lavanderia; al piano primo zona notte, articolata attorno ad piccolo disimpegno, costituita da due camere da letto (una singola e una doppia) e un bagno finestrato; al piano primo (mezzanino) ampio ripostiglio con tetto in andamento; al piano secondo di sottotetto, due ampi ripostigli con tetto in andamento; al piano interrato due ampie cantine, oltre ad un "vuoto tecnico"; annessi al piano terra due posti auto coperti da pergola e due autorimesse in muratura con soppalco; scoperto esclusivo di ca.580mq in parte lastricato e parzialmente finito a ghiaio e a verde con porzione a nord (di ca.150mq) in comodato d'uso, per accordo verbale, alla proprietà limitrofa ad ovest.

Corpo A abitazione e scoperto esclusivo (subb.1-8-9)

in Frazione di Magrè al civico n.22 della pubblica Via San Leonzio si trovano i cancelli in ferro di ingresso, pedonale e carraio, allo scoperto condominiale in ghiaio e con vasche arredate a prato e arbusti; da questo, una corsia pedonale d'accesso, che prosegue con un marciapiede lungo tutto il perimetro della casa, finito in stesa di cemento, conduce a una breve rampa di quattro gradini che porta al portoncino d'ingresso e ad una rampa inclinata che conduce allo scoperto carraio ad est, che prosegue fino al confine nord servendo i posti auto pergolati e le due autorimesse, oltre le quali si rileva la presenza di una recinzione in graticcio di legno e rete ombreggiante che delimita un'area a nord in uso esclusivo della proprietà limitrofa ad ovest, per accordo verbale.



Piano terra (rialzato) zona giorno

Dal portoncino d'ingresso si accede all'abitazione, che è articolata su tre piani fuori terra e un seminterrato, direttamente alla zona giorno, ripartita in un ampio ingresso e una zona di soggiorno con parete attrezzata cucina con stufa d'angolo in ghisa.



Dalla zona d'ingresso si accede al vano scala che distribuisce ai piani superiori e al piano seminterrato; dalla zona soggiorno/cucina si accede ad un bagno finestrato, completo di sanitari sospesi e piatto doccia d'angolo con predisposizione d'antibagno con lavatoio e attacchi lavanderia e, inoltre, tramite una breve rampa di 7 gradini a scendere si raggiunge la zona di servizio declinata in un ampio ripostiglio da cui si accede ad un ulteriore locale "ripostiglio" finestrato e ad un bagno di servizio, con lavatoio piatto doccia e attacchi lavanderia (questi due ultimi locali risultano oggetto di comodato d'uso trascritto)



Pavimenti in piastrelle in gres grande formato rettangolare nella zona d'ingresso, marmo venato scuro nella zona soggiorno-cucina, piastrelle monocottura posa diagonale nel bagno giorno, con rivestimento murario piastrelle 10x10cm e h.130cm nel bagno 20x20cm e h.120cm in antibagno, con rivestimento 10x10cm sottopensile nelle pareti d'angolo cucina;
Soffitto in travi in legno e assito a vista con putrella in ferro su pilastro con rivestimento in pietra a spacco; pareti e soffitto (bagno) in marmorino/spatolato/spugnato; soglie e davanzali in lastre di marmo/pietra; porte interne in legno tamburato, anche con specchiatura in vetro stampato; serramenti esterni in profilato di legno con vetrocamera, scuri alla vicentina in legno

Piano primo (mezzanino) ripostiglio e primo zona notte

Il vano scala interno in lastre di marmo chiaro conduce, con una doppia rampa e con giro a pie d'oca, al piano di mezzanino adibito ad ampio locale openspace di ripostiglio con tetto in andamento min.ca.245cm max.ca.345cm e la piano primo adibito a zona notte, articolata, all'immediato sbarco di ballatoio, in una camera singola di ca. 11,10mq con piccolo pogggiolo e, più oltre, in un piccolo disimpegno che distribuisce ad una camera doppia di ca. 19,30mq e ad un bagno finestrato completo di sanitari sospesi e vasca acrilica.

Pavimenti in palladiana di marmo chiaro nel disimpegno, in doghe prefinita finitura legno nel piano mezzanino, listoncini in legno nelle camere da letto, palladiana in marmo venato scuro nel bagno; rivestimento murario piastrelle vario formato h.130cm nel bagno;
pareti e soffitto in marmorino/spatolato/spugnato; soglie e davanzali in lastre di marmo/pietra; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in profilato di legno con vetrocamera, scuri alla vicentina in legno, in profilato di alluminio pellicolato bianco con vetrocamera nel bagno

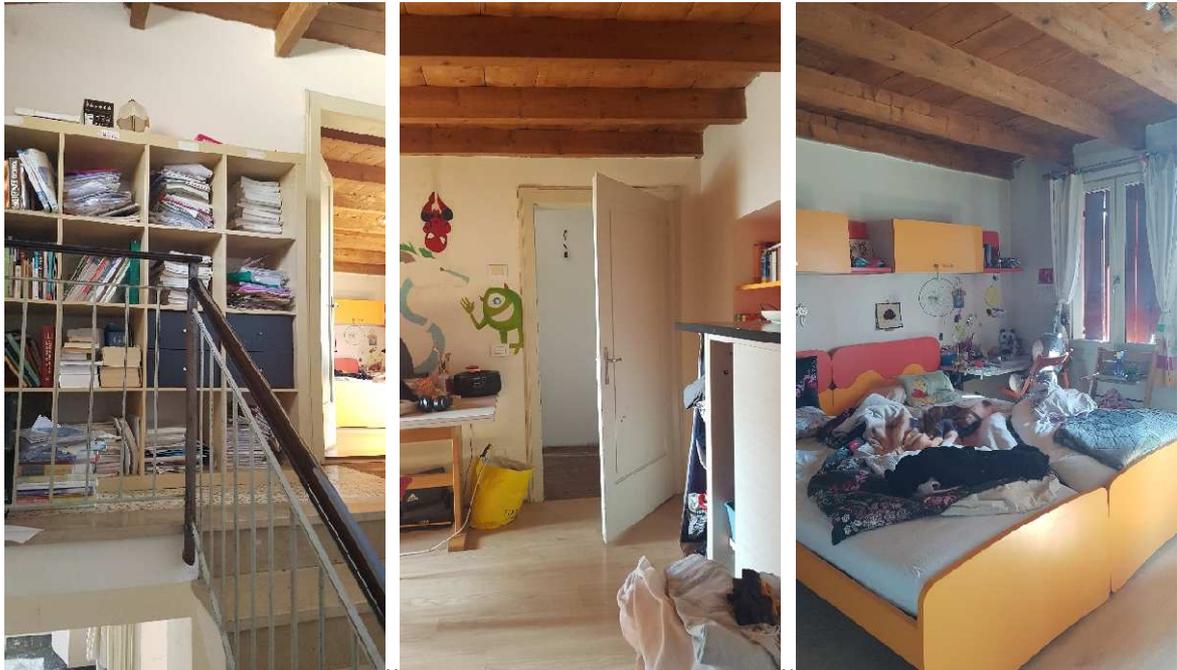


Piano secondo ripostiglio

Il vano scala interno in lastre di marmo chiaro prosegue, con una doppia rampa e con giro a pie d'oca, al piano secondo dove, dal ballatoio a soppalco, si sviluppano due ambienti di ripostiglio, adibiti a camere da letto, una singola di ca.10,50mq e doppia di ca.19,80mq.

Pavimenti in battuto alla veneziana nel ballatoio, in assito piallato di legno nelle camere; pareti e soffitto in marmorino/spatolato/spugnato; soglie e davanzali in lastre di marmo/pietra; porte

interne in legno massello; serramenti esterni in profilato di legno con vetrocamera, scuri alla vicentina in legno; soffitto in travi in legno e assito a vista



Sottotetto ispezionabile, non abitabile, raggiungibile da botola a soffitto con scala retrattile; copertura autoportante in orditura di travi e tavolato di falda in legno.

Piano interrato di cantine ca.h.190cm con murature perimetrali (originarie) in sasso, pavimento in battuto e soffitto in c.a. a vista, con partimentazioni in forati leggeri, aerato con finestre sotto solaio.



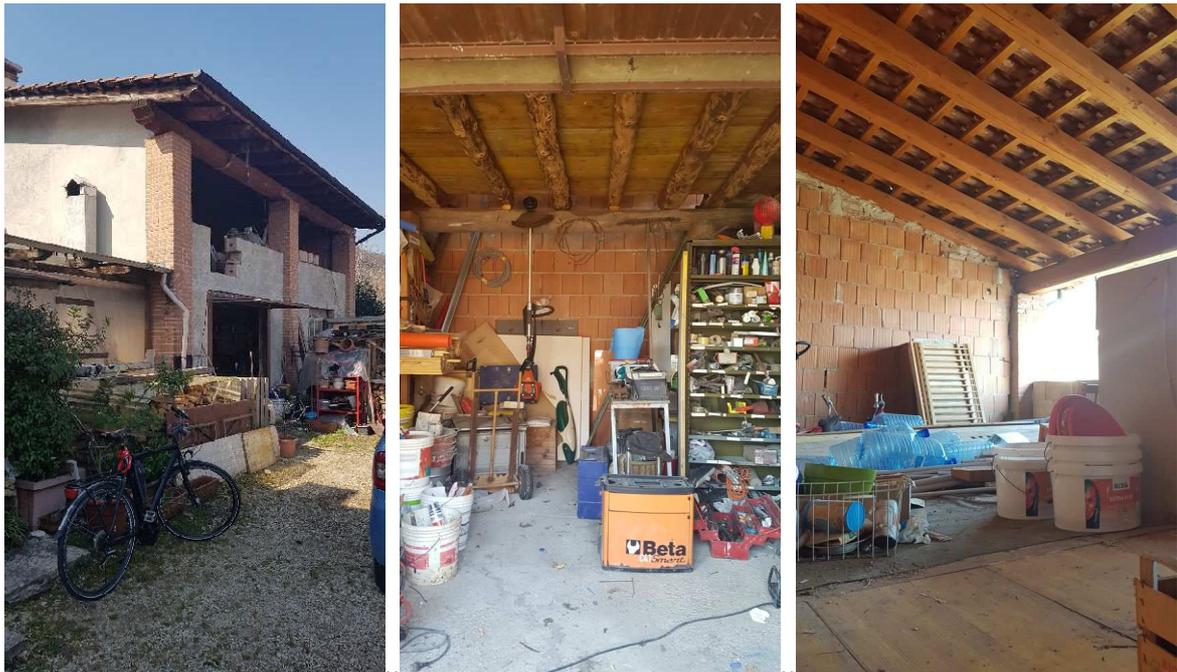
Impianto termico con brucatori (n.1 piano terra, n.1 piano primo) a biomassa con boiler (piano cantine) con corpi radianti ad elementi tubolari in acciaio (Libretto d'impianto con accensione 2007).

Impianto tv ad antenna rettilinea; campanello (no impianto audio/video);

Stato manutentivo: sufficiente: da rigenerare alcuni elementi oscuranti in legno.

Corpo B autorimesse coperte (subb.3-4)

al piano terra, accessibili dallo scoperto esclusivo, due autorimesse di ca. 20mq ciascuna di altezza utile ca.h.min.2,50m piano terra e ca.h.min.2,30m e ca.h.max.3,40m piano superiore, accessibile da scala a pioli in ferro impostata sul sub.3; murature perimetrali in blocchi di laterizio forato e solaio in travi di legno e pavimentazione in tavolato grezzo, copertura a falda in orditura di legno con travi e arcarecci e manto in coppi di laterizio; pavimentazione in liscia di cemento; l'autorimessa di cui al sub.3 è munita di portone basculante in ferro stampato, l'autorimessa di cui al sub.4 è chiusa da serramento in alluminio anodizzato con specchiature in vetro doppia anta; entrambe sono chiuse al piano di soppalco da muretto ca.h.100cm in blocchi forati in cls.



Corpo C posti auto scoperti sotto pergola (subb.6-7)

al piano terra, accessibili dallo scoperto esclusivo, due posti auto di ca. 16,50mq (sub.6) e di ca.19,10mq (sub.7) con pergola di copertura in legno, entrambi risolti con un unico spazio accessorio all'abitazione, attrezzato con camino e forno per il pane



il sito:

Caratteristiche zona: Collinare agricola Semicentrale residenziale a traffico locale con limitati parcheggi pubblici e sufficienti privati.

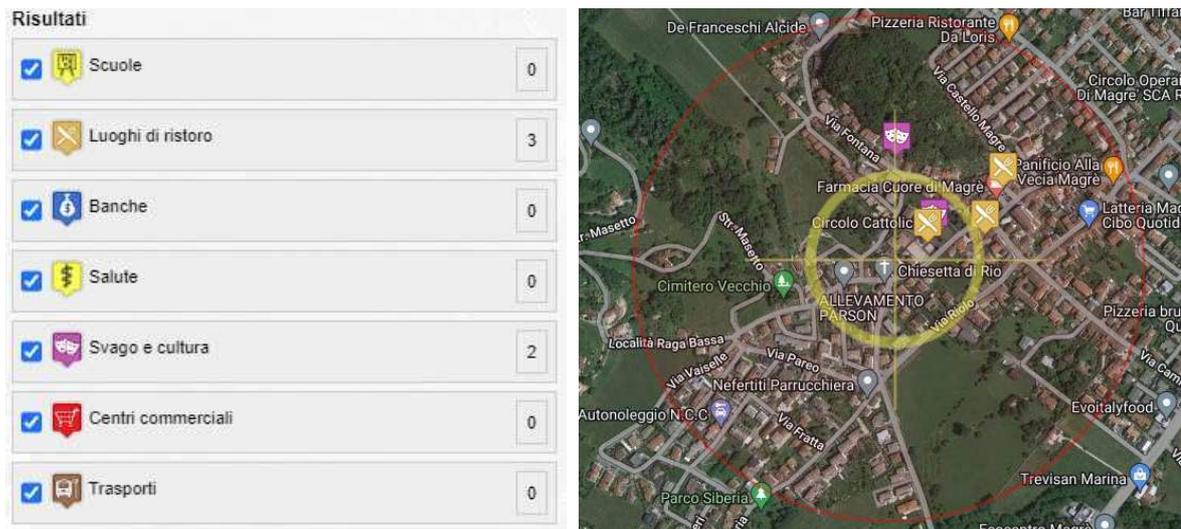
Servizi della zona (POI): Nel raggio di 400m, presenza di servizi e negozi al dettaglio.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale e Agricola, centro cittadino di Schio a 2,1km.

Collegamenti pubblici: Palina Autobus a 700m (fermata E31 Magrè Poste)

Stazione Ferroviaria e Bus (F.S 1,6km)

SPV (Casello Malo 12,5km)



SUPERFICI LORDE ED EQUIVALENTI COMMERCIALI

La superficie commerciale dei **corpi A-B-C** è stata calcolata/considerata: *secondo gli standard Agenzia Entrate-Territorio Allegato C DPR 138/1998*

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.01 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

Corpo A

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coeff	Valore equivalente
abitazione principale	Sup. reale lorda	123,48	1,00	123,48
Vani accessori comunicanti	Sup. reale lorda	193,60	0,50	96,80
scoperto di pertinenza <= Sup.princ.	Sup. reale lorda	123,48	0,10	12,35
scoperto di pertinenza > Sup.princ.	Sup. reale lorda	406,52	0,02	8,13
		847,08		240,76

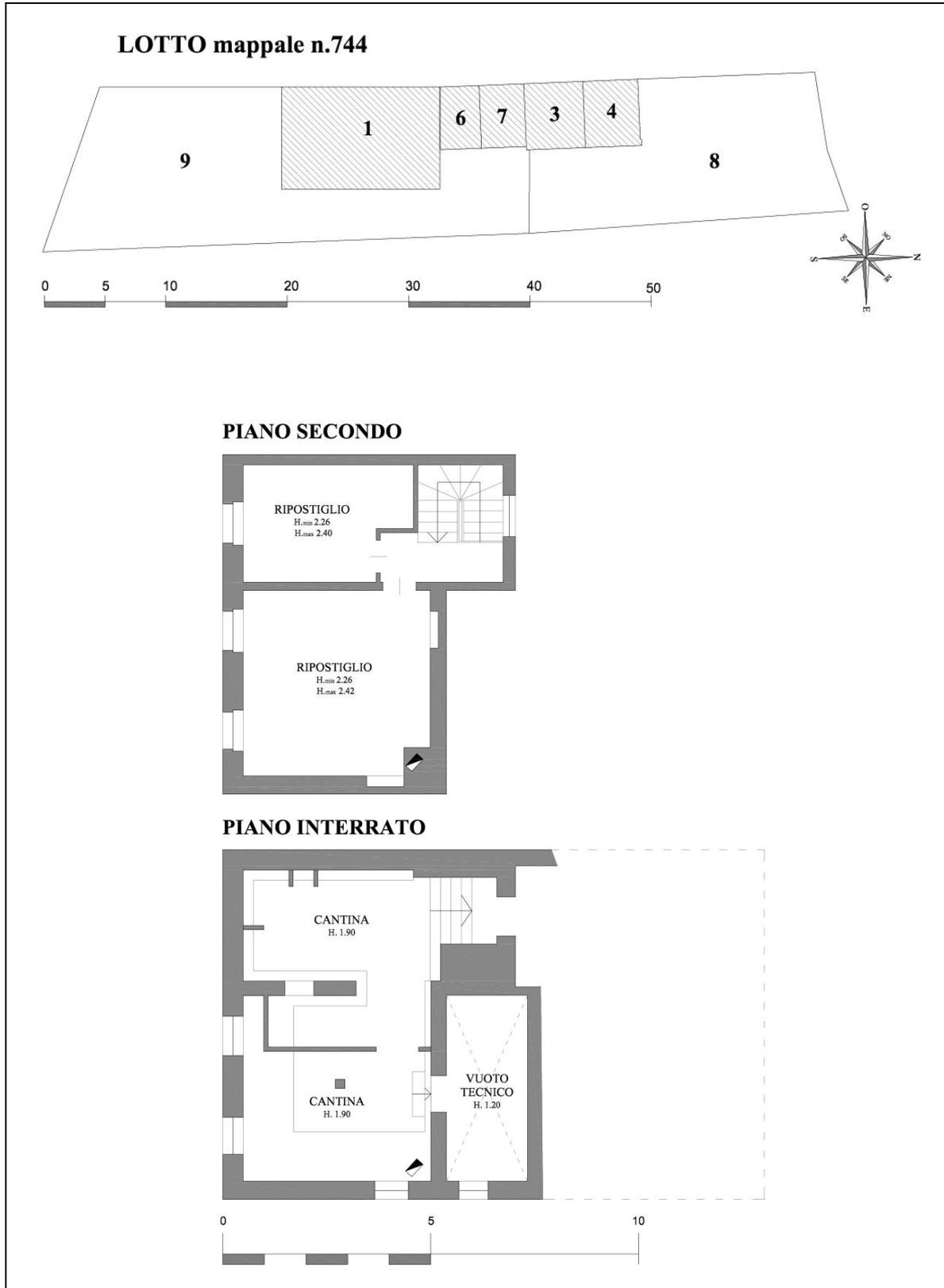
Corpo B

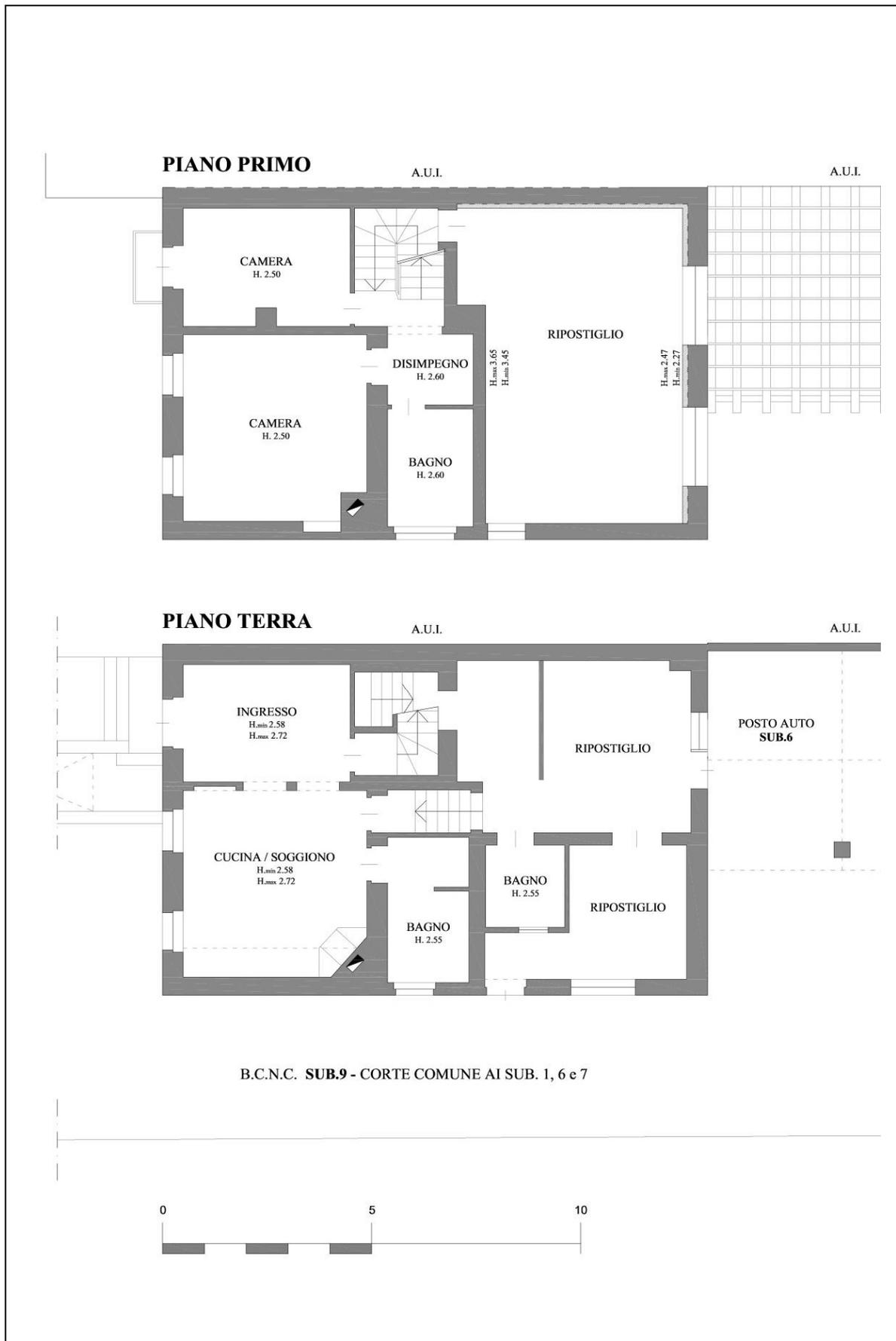
Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coeff	Valore equivalente
autorimessa sub.3	Sup. reale lorda	46,71	0,50	23,36
autorimessa sub.4	Sup. reale lorda	49,17	0,50	24,59
		49,17		47,94

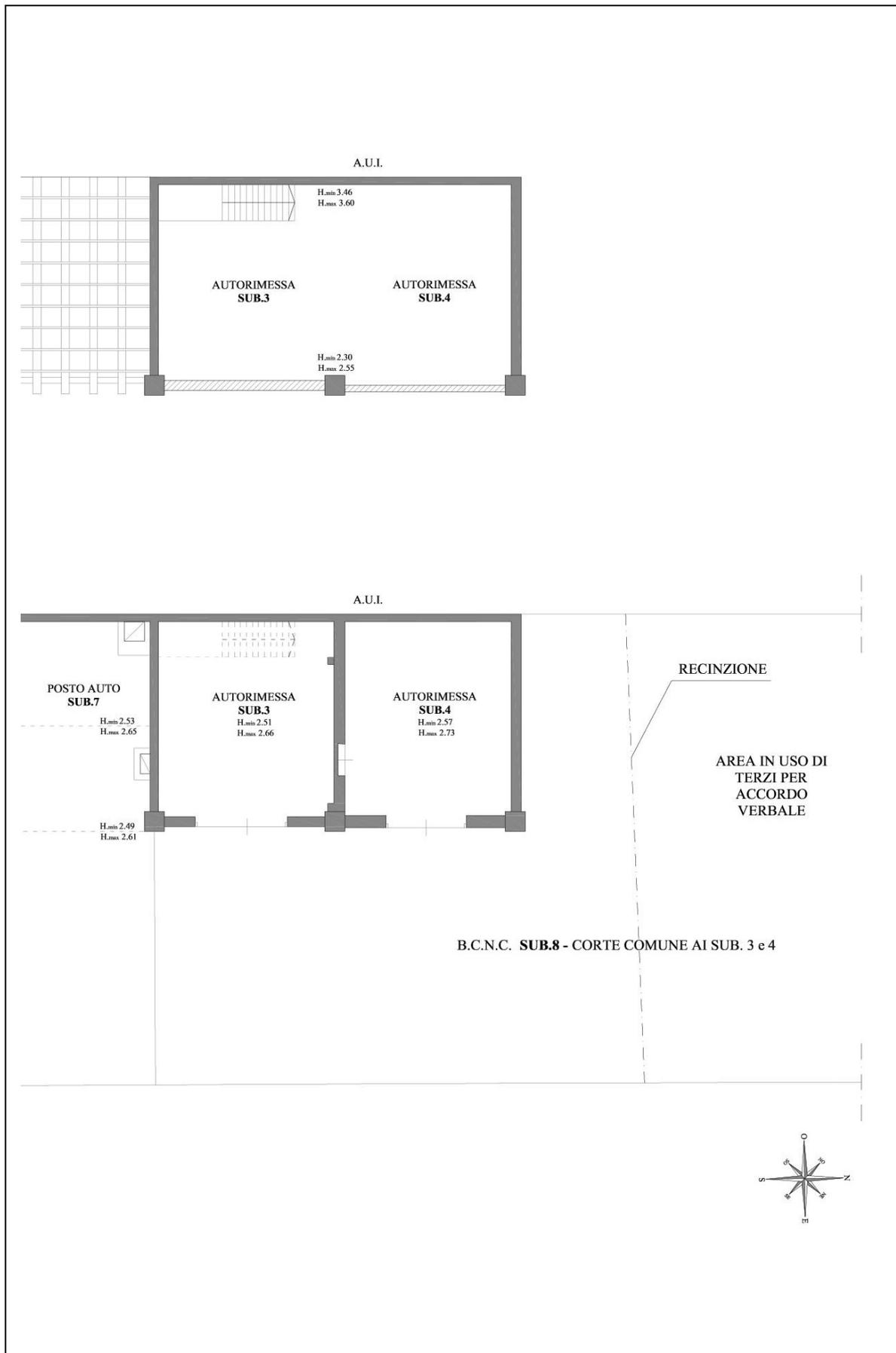
Corpo C

Destinazione	Parametro	Valore reale/ potenziale	Coeff	Valore equivalente
posto auto sub.6	Sup. reale lorda	17,25	0,25	4,31
posto auto sub.7	Sup. reale lorda	20,00	0,25	5,00
		20,00		9,31

PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO







3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta interamente occupato dagli esecutati, loro famiglia con minori, ad eccezione di due locali al piano seminterrato, occupati da un comodatario (*), e di una porzione dello scoperto in uso a terzi in ragione di semplice accordo verbale (cfr.p.6)

(*) **contratto di comodato** registrato presso l'ufficio territoriale di Valdagno: interrogazione atto numero 735 serie 3 stipulato il 12/05/2021 registrato il 14/05/2021

4. GRAVAMI:

Per quanto potuto considerare, il bene staggito non è gravato da particolari oneri, ad eccezione di quanto descritto al successivo paragrafo 5.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente		
5.1.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	Nessuna
5.1.2	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:	Nessuna
5.1.3	Atti di asservimento urbanistico:	
	Atto derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO a favore di ***** CF. ***** e ***** CF. ***** contro ***** CF. ***** e ***** CF. ***** a firma di Notaio Carraro Massimo in Schio in data 06.04.2004 al n. 129513 rep trascritto a RR.II.SCHIO in data 29.04.2004 ai nn. 5104/3827 RG/RP	
5.1.4	Altre limitazioni d'uso:	Nessuno
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura		
5.2.1	Iscrizioni:	
	Iscrizione volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di INTESABCI S.P.A. CF. 00799960158, contro ***** CF. ***** e ***** CF. ***** , a firma di Notaio Bonato Alberto in Schio in data 28.02.2003 al n. 8499 rep, iscritto a RR.II.SCHIO in data 10.03.2003 ai nn. 2815/448 RG/RP importo ipoteca: 150.000,00 (centocinquantamila/00) euro importo capitale: 100.000,00 (centomila/00) euro	
	Iscrizione volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di BANCA ALTO VICENTINO CREDITO COOPERATIVO SCPA-SCHIO CF. 00210200242, ***** CF. ***** e ***** CF. ***** , a firma di Notaio Bonato Alberto in Schio in data 09.11.2007 ai nn. 16513/7340 rep, iscritto a RR.II.SCHIO in data 16.11.2007 ai nn. 13508/2929 RG/RP importo ipoteca: 180.000,00 (centootantamila/00) euro importo capitale: 120.000,00 (centoventimila/00) euro	
	Iscrizione volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. SOCIETA' PER AZIONI CON UNICO SOCIO CF. 04300140284, contro ***** CF. ***** e ***** CF. ***** , a	

		firma di Notaio De Stefano Francesco in Schio in data 21.07.2010 ai nn. 23380/7053 rep, iscritto a RR.II.SCHIO in data 05.08.2010 ai nn. 8126/1500 RG/RP importo ipoteca: 100.000,00 (centomila/00) euro importo capitale: 50.000,00 (cinquantamila/00) euro
		Iscrizione derivante da IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di INTESABCI S.P.A. CF. 00799960158, contro ***** CF. ***** e ***** CF. *****; a firma di Notaio Bonato Alberto in Schio in data 28.02.2003 al n. 8499 rep, iscritto a RR.II.SCHIO in data 10.01.2023 ai nn. 565/50 RG/RP importo ipoteca: 150.000,00 (centocinquantamila/00) euro importo capitale: 100.000,00 (centomila/00) euro
	5.2.2	<i>Pignoramenti:</i>
		Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di BVR BANCA - BANCHE VENETE RIUNITE CREDITO COOPERATIVO DI SCHIO, PEDEMONTE, ROANA E VESTENANOVA - SOCIETA' COOPERATIVA CF. 00210200242 contro ***** CF. ***** e ***** CF. *****; a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE di Vicenza in data 15.09.2022 ai nn. 4960 Trascritto a RR.II.SCHIO in data 19.10.2022 ai nn. 11774/8761 RG/RP.
	5.2.3	<i>Altre trascrizioni: Nessuna</i>
	5.2.4	<i>Altre limitazioni d'uso: Nessuna</i>

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.06 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- 1) Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile non sono determinabili
- 2) La Volumetria esistente come calcolata dalla tabella volumi del PC/82/2004 risulterebbe esaurire la capacità edificatoria espressa dalla particella pignorata. (cfr.p.9)
- 3) Lo scoperto esclusivo, nella parte nord a confine con via G. Piccoli, è delimitato a definire un'area di ca.150mq ad uso esclusivo della proprietà di terzi afferente il m.n.1551 limitrofo, a fronte di un accordo verbale non trascritto in atti.



[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.07 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuali Proprietari

- ***** nata a SCHIO (VI) il 02/02/1974 C.F. *****
Proprietaria per la quota di 3/4 (in regime di separazione dei beni)
dal 28.02.2003 ad oggi per compravendita Not. Bonato Alberto di Schio in data 28.02.2003 ai nn. 8497/2969 rep/racc, Trascritto a RR.II.SCHIO in data 10.03.2003 ai nn. 2814/2088 RG/RP
- ***** nato a SCHIO (VI) il 17/09/1976 C.F. *****
Proprietario per la quota di 1/4 (in regime di separazione dei beni)
dal 23.07.2004 ad oggi per compravendita Not. Carraro Massimo di Schio data 23.07.2004 ai nn.133330/8209 rep/racc, Trascritto a RR.II.SCHIO in data 03.08.2004 ai nn.9084/6611 RG/RP

7.2 Precedenti Proprietari

- ***** nata a SCHIO (VI) il 09/05/1943 C.F. *****
Proprietaria per la quota di 1/4
dal 28.02.2003 al 23.07.2004 compravendita Not. Bonato Alberto di Schio in data 28.02.2003 ai nn. 8497/2969 rep/racc, Trascritto a RR.II.SCHIO in data 10.03.2003 ai nn. 2814/2088 RG/RP
- ***** nata a SCHIO (VI) il 09/05/1943 C.F. *****
Proprietaria per la quota di 1/4
- ***** nata a SCHIO (VI) il 08/08/1948 C.F. *****
proprietaria per la quota di 1/4
- ***** nato a SCHIO (VI) il 03/06/1941 C.F. *****
proprietario per la quota di 1/4
- ***** nato a SCHIO (VI) il 21/06/1959 C.F. *****
proprietario per la quota di 1/4
dal 17.11.2001 al 28.02.2003 per successione legittima in morte di *****
(cfr. Check List 03.04.23)
- VALLORTIGARA Erminia nata a SCHIO (VI) il 06/01/1921 C.F. *****
proprietario per la quota di 2/6
- ***** nata a SCHIO (VI) il 09/05/1943 C.F. *****
Proprietaria per la quota di 1/6
- ***** nata a SCHIO (VI) il 08/08/1948 C.F. *****
proprietaria per la quota di 1/6
- ***** nato a SCHIO (VI) il 03/06/1941 C.F. *****
proprietario per la quota di 1/6
- ***** nato a SCHIO (VI) il 21/06/1959 C.F. *****
proprietario per la quota di 1/6
dal 04.10.1992 al 17.11.2001 per successione legittima in morte di *****
(cfr. Check List 03.04.23)
- ***** nata a SCHIO (VI) il 06/01/1921 C.F. *****
proprietaria per la quota di 1/2
- ***** nato a MAGRE (VI) il 07/05/1915 C.F. *****
proprietario per la quota di 1/2
dal 31/07/1961 per compravendita da ***** mappali n.1550/a=193/a area urbana e prato irriguo di 422mq (che hanno derivato il mappale n.1994)
dal 21/08/1950 per compravendita da ***** mappale 744c fabbricato rurale di 305mq (che ha derivato il mappale n.744)

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.05 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

8.1 Urbanistica

Nel P.I. Piano degli Interventi: approvato con delibera di Giunta Consiglio Comunale n. 13 del 25/03/2019; NTO come aggiornate da D.D.n.790 del 22 luglio 2022

Immobilabile identificato nella **zona B-240 - zone residenziali** (riguardano la città consolidata e comprendono le aree già edificate, con eventuale presenza di lotti ineditificati, e di cui non si prevede una radicale trasformazione)

Norme tecniche ed indici: **Art. 3.2** - Norme comuni alle zone omogenee B e C1

B-240 If max=1,50 mc/mq; %ale area coperta=30; h.max=10,50m



[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.04 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

8.2 Titoli Abilitativi

- D.I.A. n.Prot. 21258 per lavori di “di opere interne di un edificio ad uso residenziale” intestata a ***** *****. Denuncia di inizio attività in data 10.06.2003.
- P.C. n. PC/82/2004 per “lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un edificio ad uso residenziale” intestata a ***** ***** e ***** ***** . Permesso di Costruire rilasciato in data 29.04.2004.
- P.C. n. PC/0160/2007 per “lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un edificio ad uso residenziale- completamento Lavori e realizzazione di modifiche rispetto a quanto autorizzato con PC/82 del 29.04.2004” intestata a ***** ***** e ***** ***** . Permesso di Costruire rilasciato in data 29.05.2007.
- **Certificato Abitabilità n.AG/0130/2010** per “lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un edificio ad uso residenziale” intestato a ***** ***** e ***** ***** e rilasciato in data 24.08.2010.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.04 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

a Conformità Urbanistico Edilizia

Abitazione A/3 - Sono state riscontrate le seguenti difformità (cfr.nota 1):

- 1 p.T lievi modifiche interne nella divisione per erezione di alcune partimentazioni e per ampliamento della porta del bagno; inserimento di canna fumaria d'angolo;
 - 2 p.T modifiche esterne con modifica del ballatoio di sbarco rampa di scala e rampa a piano inclinato
 - 3 p.1 lievi modifiche per aumento spessore muro pareti a nord e ad ovest mediante rifodera di isolamento; realizzazione nicchia in camera doppia
 - 4 p.2 lievi modifiche per ampliamento della porta del ripostiglio a ovest; realizzazione nicchie in ripostiglio ad est
 - 5 p.S1 lievi modifiche nella divisione per erezione di alcune partimentazioni e per inserimento di apertura finestra interna
- che non modificano la destinazione d'uso complessiva dell'unità immobiliare, non variano sostanzialmente la distribuzione dei locali e non incidono sui parametri urbanistici essenziali/sostanziali (volumetrie, altezze, distanze, superficie utile e coperta) **ad eccezione del volume di sottotetto "non praticabile", non considerato nel calcolo dei volumi PC.82/2004 e nelle more di una verifica puntuale delle altezze urbanistiche, per il calcolo dei volumi urbanistici che, allo stato dichiarato, risultano, per difetto di ca. 19mc, saturare la capacità edificatoria del lotto.**

Posti auto C/6 - Sono state riscontrate le seguenti difformità (cfr.nota 1):

- 1 p.T realizzazione pareti di tamponamento su corte esclusiva e divisorio sub.6/sub.7;
 - 2 p.1 realizzazione di solaio su sub.6 c on accesso mediante scaletta in ferro a pioli; muretti di parapetto;
- che non modificano la destinazione d'uso complessiva delle unità immobiliari, non variano sostanzialmente la distribuzione dei locali e non incidono sui parametri urbanistici essenziali/sostanziali (volumetrie, altezze, distanze, superficie coperta), ad eccezione della superficie coperta non residenziale per il sub.6

Regularizzabili mediante (per le sole spese tecniche, al netto delle eventuali sanzioni):

Pratica in sanatoria	Oneri	€ 6.500,00
-----------------------------	-------	------------

b Conformità Catastale:

Sono state riscontrate le seguenti **difformità:**

in analogia e coerenza per quanto rilevato nella sezione (a) precedente, presenza di modifiche che non modificano sostanzialmente la consistenza dell'immobile e le destinazioni d'uso dei singoli locali

immodificata la destinazione d'uso complessiva dell'unità immobiliare e la sua categoria edilizia; fatto salvo quanto specificato al punto (a)

Regularizzabili mediante:

pratiche DOCFA	Oneri	€ 3.000,00
-----------------------	-------	------------

Oneri totali	€ 9.500,00
---------------------	-------------------

in relazione al confronto dello stato rilevato in occasione del sopralluogo con gli elaborati grafici che costituiscono titolo abilitativo edilizio e urbanistico si ritiene che, nel caso di specie, **possa** essere applicato quanto contenuto nell'art.34bis del DPR.380/2001 (che si richiama in calce integralmente)

NOTA 2 i costi sono intesi in via preventiva, di massima, e possono essere esattamente determinati solamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria

NOTA 3 eventuali oneri sanzionatori dovranno essere determinati dall'UTC; la detrazione del 15% per assenza di garanzie per vizi si ritiene sia capiente di tali oneri.

NOTA 4 da verificare con l'UTC eventuali situazioni particolari e di dettaglio

Art. 34-bis. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Tolleranze costruttive (articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)

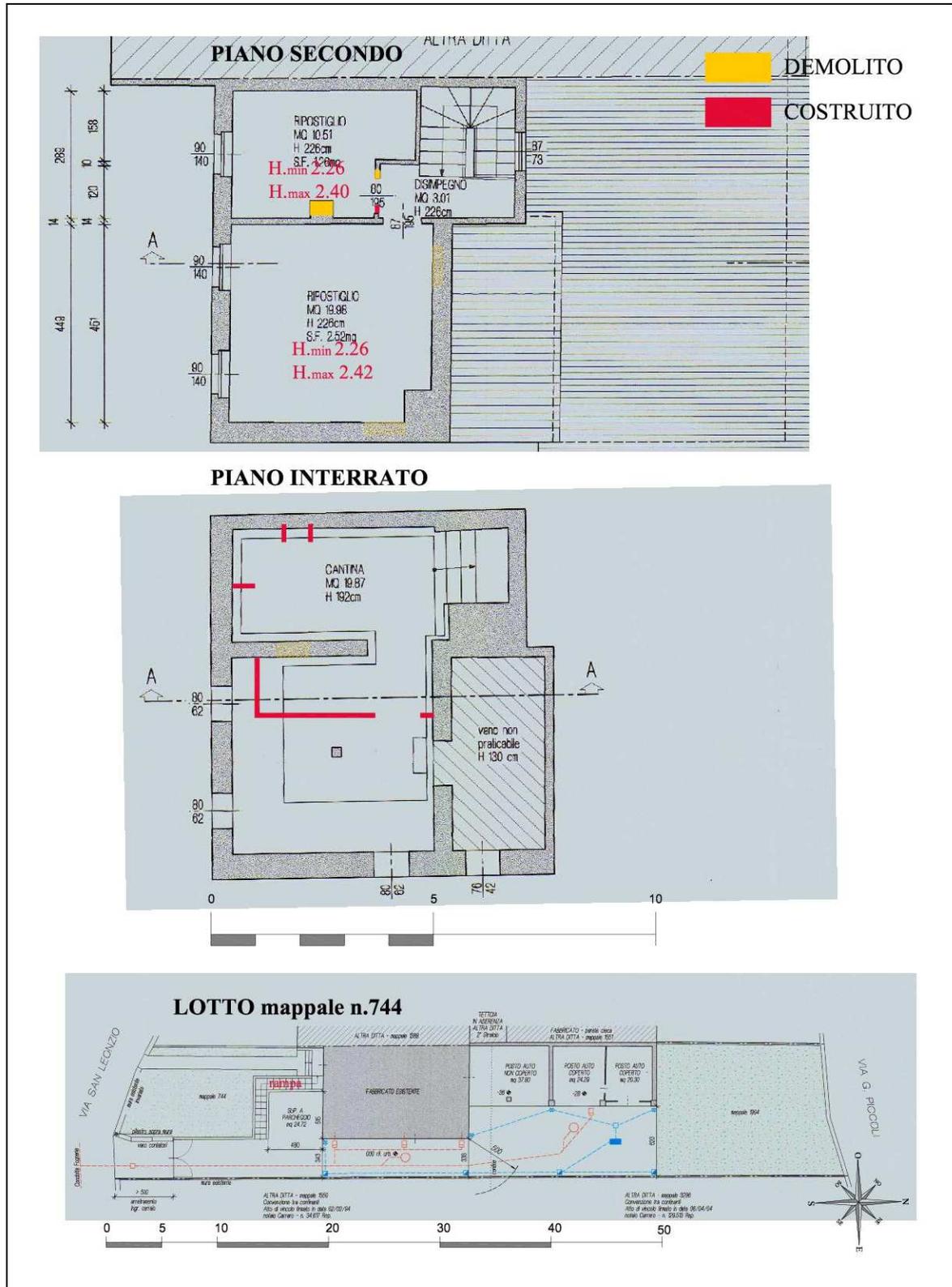
1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

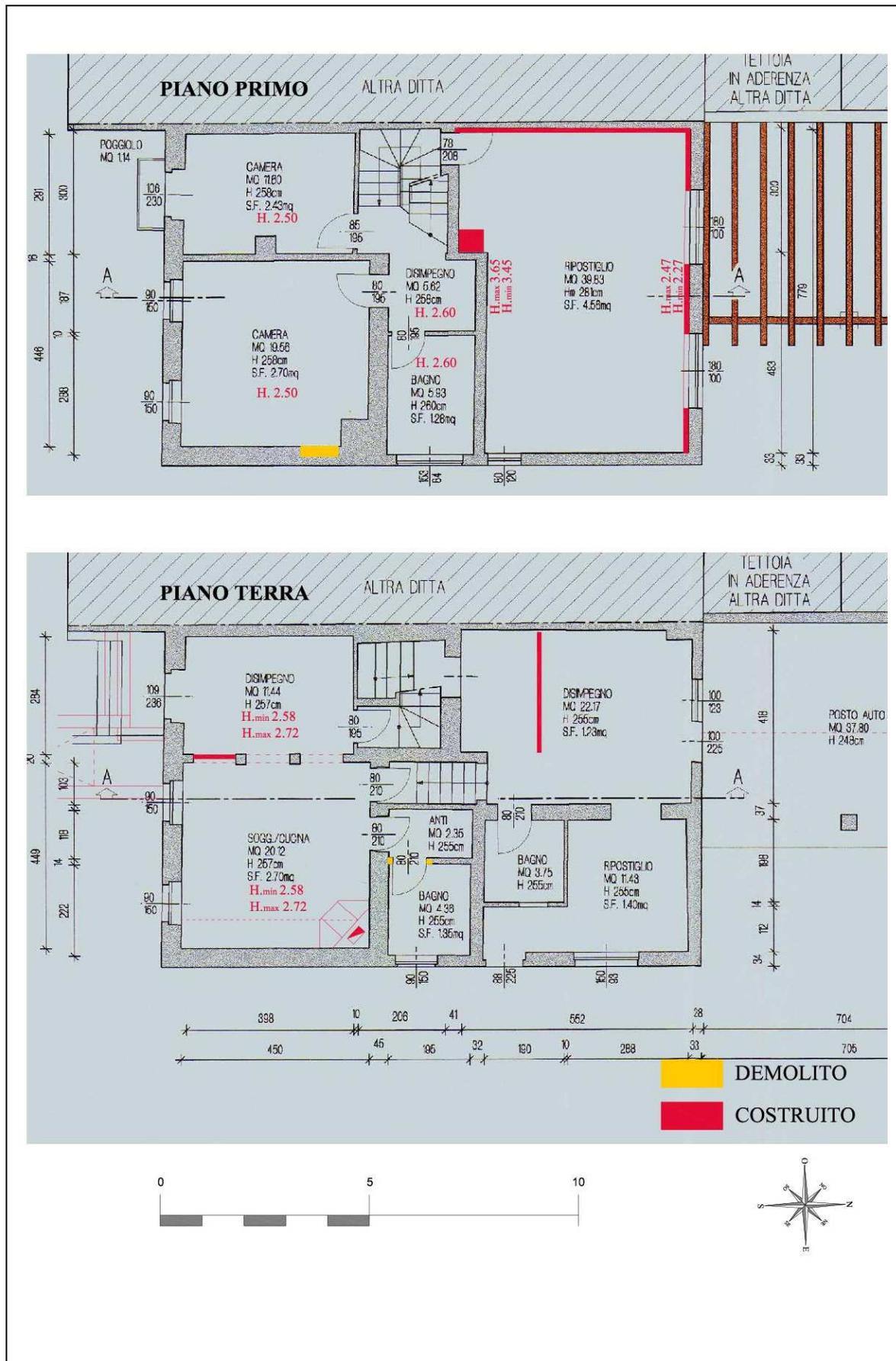
2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

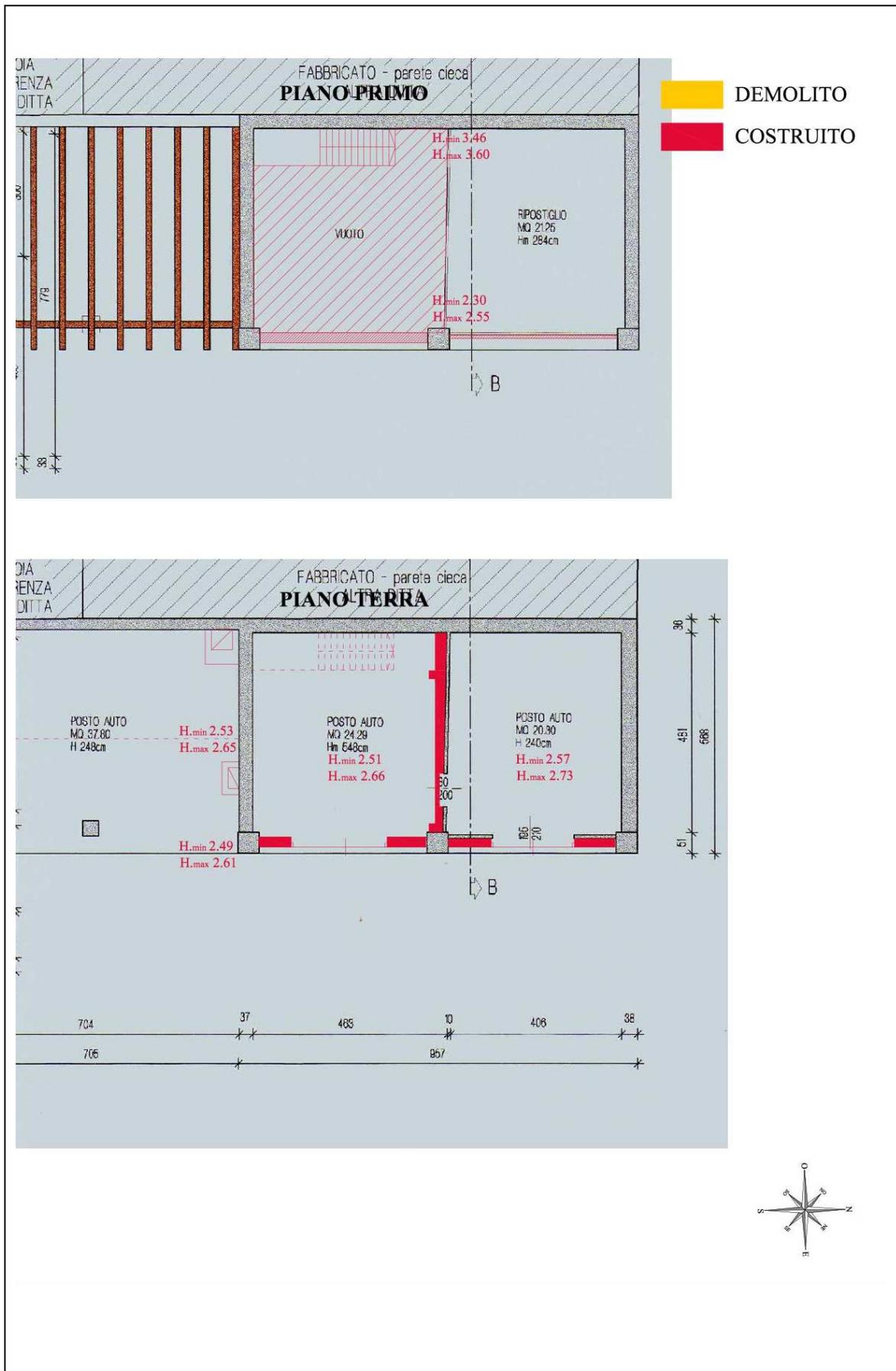
3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Evidenziazione grafica delle difformità riscontrate dalla sovrapposizione della restituzione del rilievo effettuato al sopralluogo con le planimetrie allegate ai titoli abilitativi in atti più recenti di riferimento e con quelle catastali.

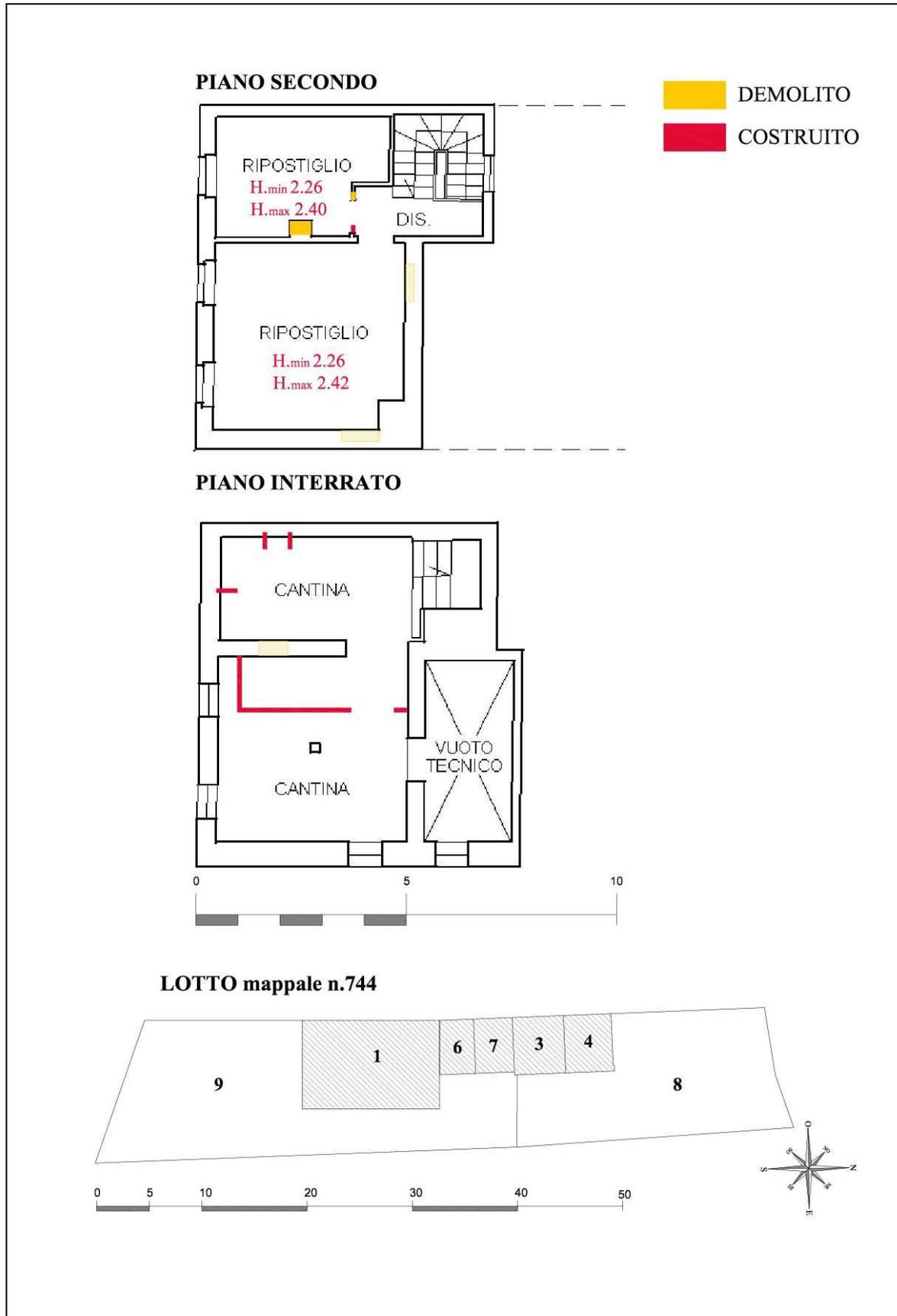
Sovrapposizione stato di fatto con planimetria amministrativa (titolo edilizio)

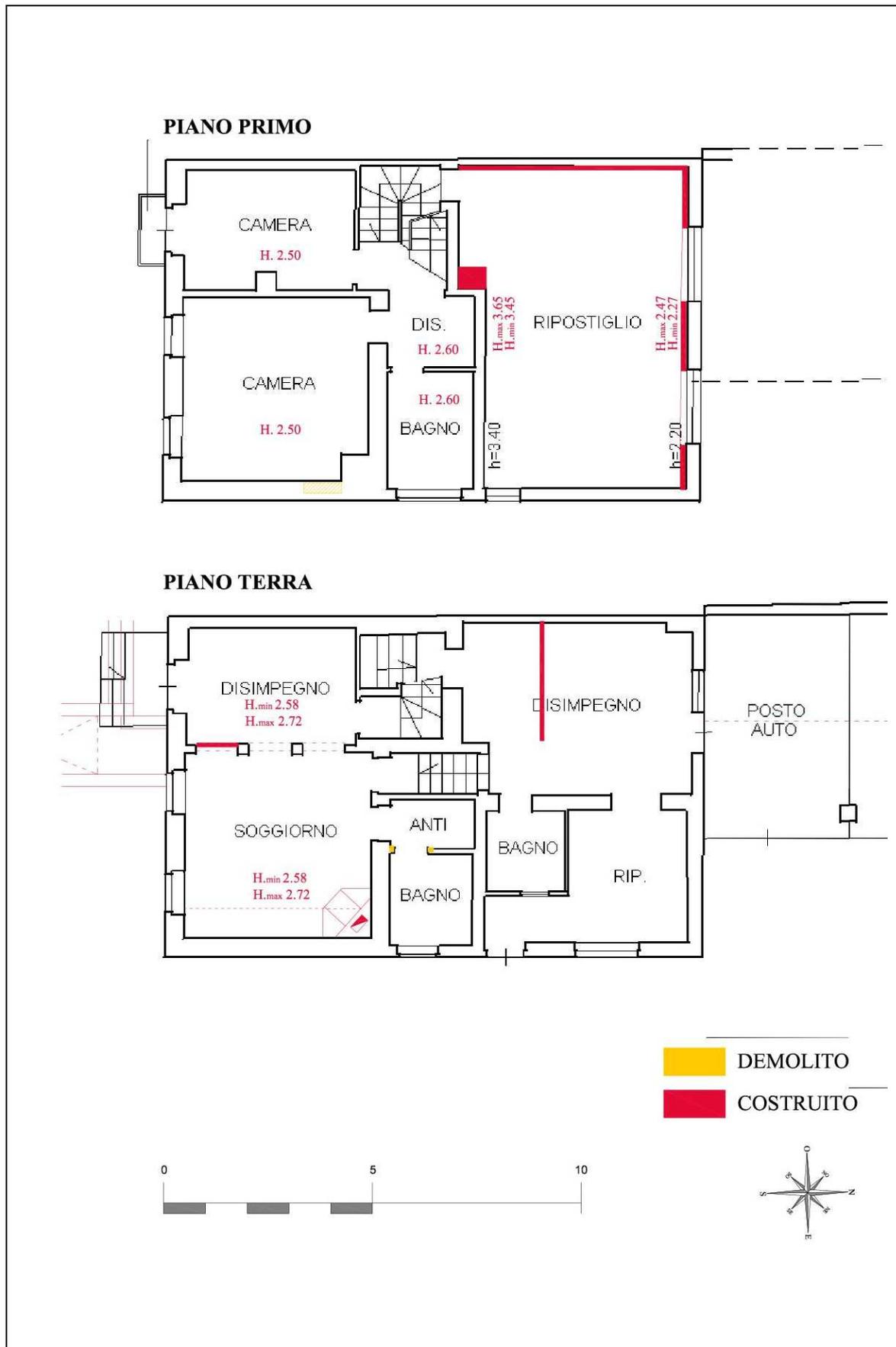


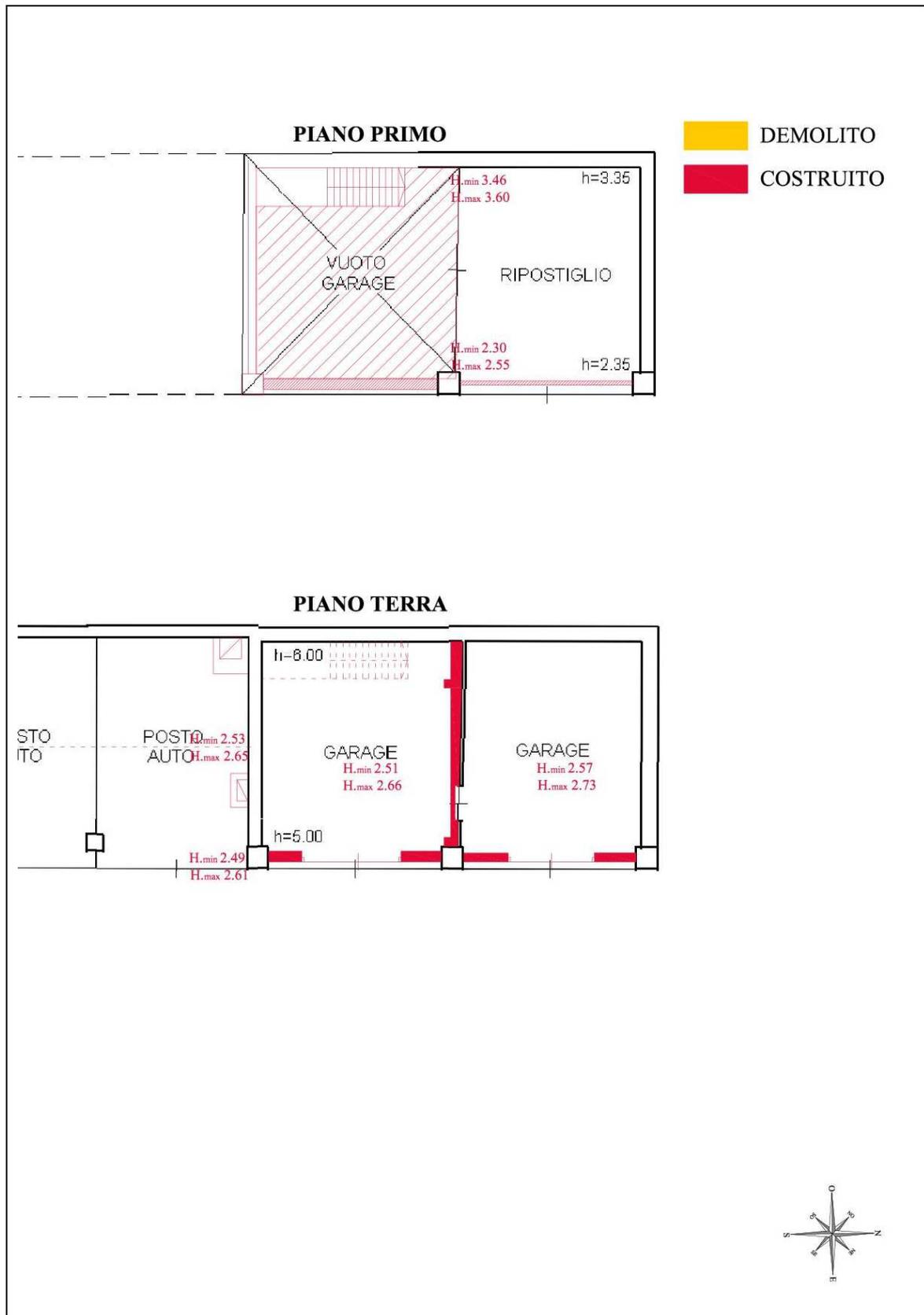




Sovrapposizione stato di fatto con planimetria catastale







[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.01 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 Criterio di stima e fonti di informazione

Il procedimento di stima adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (MCA) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali individuati in zone commercialmente definite omogenee secondo i parametri OMI o, diversamente, rese comparabili con oggettivi coefficienti di raccordo tra zone OMI differenti rispetto a quella del bene oggetto di stima.

La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione, secondo i principi dell'IVS, verifica la possibilità di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, valutando eventualmente l'adozione di un secondo metodo di stima solamente in via complementare o di verifica, esponendo, comunque e per completezza di informazione, i prezzi rilevati dai due principali Osservatori del Mercato Immobiliare sviluppati dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e della CC.I.AA. di Vicenza. Nella valutazione di adeguatezza del risultato si considera la deviazione verificata all'interno del valore del 5%.

I parametri presi in considerazione sono le caratteristiche intrinseche dei comparabili, quindi, la dimensione delle superfici equivalenti lorde (SEL), lo stato di conservazione e manutenzione, la classe energetica, ecc. ed inoltre quelle estrinseche individuate nella posizione, nell'orientamento e nella distribuzione interna, reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (*subject*).



[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.09 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

MCA Market Comparison Approach

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	immobile di confronto D	Subject		
TABELLA DEI DATI	prezzo	PRZ	137.000	92.000	120.000	110.000		
	data	DAT	8	7	4	1		
	Sup Principale	SUP	183,00	124,00	172,00	211,00		354,33
	Sup Balconi e Terr.	BAL	12,00	10,00	100,00	19,80		0,00
	Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	136,00		530,00
	Autorimessa	AUT	27,00	22,00	30,00	0,00		95,88
	Servizi	SER	2	1	1	2		0
	Stato Manutentivo	STM	4	4	3	3		3
	Stato Man Edificio	STE	4	3	4	3		3
	Piano	P	1	1	1	0		3
	Ascensore	ASC	0	0	0	0		1
	Posizione	POS	4	4	4	4		3
	Orientamento	OR	3	4	3	4		3
	Distribuzione	DIS	3	4	3	4		2
	Classe Energetica	CE	217,30	182,34	162,26	126,5		129,93
	PREZZI MARGINALI	data	DAT	4,67%	0,70%	-3,63%	0,00%	
Sup Principale		SUP	477,14	477,14	477,14	477,14		
Sup Balconi e Terr.		BAL	143,14	143,14	143,14	143,14		
Area Esterna		SUE	47,71	47,71	47,71	47,71		
Autorimessa		AUT	238,57	238,57	238,57	238,57		
Servizi		SER	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000	€/cad
Stato Manutentivo		STM	64.050,00	43.400,00	60.200,00	73.850,00	350	€/MQ
Stato Man Edificio		STE	8.220,00	5.520,00	7.200,00	6.600,00	0,06	%
Piano		P	685,00	460,00	600,00	550,00	0,005	ascensore
Ascensore		ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000	€/cadapp
Posizione		POS	3.660,00	2.480,00	3.440,00	4.220,00	20	€/MQ
Orientamento		OR	3.660,00	2.480,00	3.440,00	4.220,00	20	€/MQ
Distribuzione		DIS	3.660,00	2.480,00	3.440,00	4.220,00	20	€/MQ
Classe Energetica	CE	5,12	3,07	1,89	-0,20	0,059	€/Kwh	
TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo	PRZ	137.000,00	92.000,00	120.000,00	110.000,00		
	data	DAT	6.398,35	648,46	-4.350,76	0,00		
	Sup Principale	SUP	81.748,50	109.899,80	86.997,05	68.388,57		
	Sup Balconi e Terr.	BAL	-1.717,71	-1.431,42	-14.314,22	-2.834,22		
	Area Esterna	SUE	25.288,45	25.288,45	25.288,45	18.799,34		
	Autorimessa	AUT	16.432,72	17.625,57	15.717,01	22.874,12		
	Servizi	SER	-16.000,00	-8.000,00	-8.000,00	-16.000,00		
	Stato Manutentivo	STM	-64.050,00	-43.400,00	-27.090,00	0,00		
	Stato Man Edificio	STE	-8.220,00	0,00	-7.200,00	0,00		
	Piano	P	1.370,00	920,00	1.200,00	1.650,00		
	Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00		
	Posizione	POS	-3.660,00	-2.480,00	-3.440,00	-4.220,00		
	Orientamento	OR	0,00	-2.480,00	0,00	-4.220,00		
	Distribuzione	DIS	-3.660,00	-4.960,00	-3.440,00	-8.440,00		
Classe Energetica	CE	9.369,05	3.808,18	3.258,49	-424,09			
		184.299,38	191.439,05	188.626,03	189.573,72		prezzi corretti	

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA V_{mMCA} :

Valore medio stimato MCA	188.484,54	€
	V_{mMCA}	632,48 €/MQ
divergenza	5%	> 3,9% VERO

Di seguito il valore corretto (in base alla vetustà) desunto dalla verifica dei dati forniti dagli Osservatori, con i parametri considerati per valutare l'incidenza delle caratteristiche interne ed esterne del bene in esame:

COMUNE DI SCHIO

CC.I.AA. Provincia Vicenza						
	nuovo o ristrutturato a nuovo		da ristrutturare		box singoli (5x3)	
	min	max	min	max	min	max
resto del territorio	1.075	1.350	375	825	7000	10500
centrale di pregio	1.200	1.575	450	800	8000	11500
vetustà anni	919	1.154				

O.M.I. Agenzia Entrate					
	stato conservativo	valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x	
		min	max	min	max
Abitazioni civili	normale	840	1250	/	/
Abitazioni civili	ottimo	1400	1750	/	/
vetustà anni	normale	718	1.068		

Prezzo medio unitario Osservatori	=	€ 964,70
VETUSTA 14 anni		

caratteristica		coeff. adeg.
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, esuberanti per una abitazione bicamere	0,60
altezza	<=2,70	0,50
distribuzione	estremamente articolata e di complessa arredab.	0,60
posizione	Considerata la Collinare agricola Semicentrale residenziale, urbanisticamente con moderata edificazione, di discreto valore paesaggistico, a 2,1km dal centro cittadino di Schio	0,90
stato di conservazione	nucleo fabbricato al grezzo risalente ai primi del XX secolo con completa ristrutturazione 2004-2010; caratteristiche qualitative, strutturali, dimensionali e di finitura che risentono di interventi successivi e non coordinati; rivestimenti, finiture, impianti da verificare, alcuni serramenti da rigenerare per deterioramento per vetustà	0,70
Coefficiente complessivo		0,66

	€	coeff	€/mq
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff caratter.	964,70	0,66	636,70

10.2 Valutazione Corpi

Il valore al MQ del subject viene quindi confermato così come determinato secondo il metodo del **Market Comparison Approach** per un importo pari a **€ 632,48**, così come ulteriormente verificato dall'analisi comparata del prezzo medio rilevato dagli Osservatori, eventualmente calibrato per il coefficiente di adeguamento, che tiene conto delle caratteristiche qualitative del bene (distribuzione, posizione, affacci, ecc.), e il coefficiente correttivo di vetustà, che tiene conto della obsolescenza dell'immobile riferito alla sua costruzione o alla sua più recente ristrutturazione generale.

e quindi:

A. abitazione con scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione principale	123,48	€ 632,48	€ 78.098,05
Vani accessori comunicanti	96,80	€ 632,48	€ 61.223,61
scoperto di pertinenza <= Sup.princ.	12,35	€ 632,48	€ 7.809,81
scoperto di pertinenza > Sup.princ.	8,13	€ 632,48	€ 5.142,28
- Valore corpo:	240,76		€ 152.273,75
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 152.273,75
- Quota:	1/1		
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 152.273,75

B. autorimesse

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
autorimessa sub.3	23,36	€ 632,48	€ 14.771,46
autorimessa sub.4	24,59	€ 632,48	€ 15.549,41
- Valore corpo:	47,94		€ 30.320,87
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 30.320,87
- Quota:	1/1		
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 30.320,87

C. posti auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
posto auto sub.6	4,31	€ 632,48	€ 2.727,55
posto auto sub.7	5,00	€ 632,48	€ 3.162,38
- Valore corpo:	9,31		€ 5.889,93
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 5.889,93
- Quota:	1/1		
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 5.889,93

10.3 Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione con scoperto	240,76	€ 152.273,75	€ 152.273,75
B.	autorimesse	47,94	€ 30.320,87	€ 30.320,87
C.	posti auto	9,31	€ 5.889,93	€ 5.889,93
		298,01		€ 188.484,54

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili o meno (messa in pristino), anche se non esplicitamente riportate nella relazione di stima, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 28.272,68

Riduzione del valore del **5%** per eventuale presenza di contratto locativo opponibile alla procedura (comprensiva di deposito cauzionale):

€ 0,00

Ulteriore eventuale riduzione del valore per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita per importo **superiore al 10%** del valore in diritto e quota

€ 0,00

Spese tecniche di **regolarizzazione urbanistica e/o catastale**:

€ 9.500,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

10.5 Prezzo base d'asta del Lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 160.211,86

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 150.711,86

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

11.1 Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile non è comodamente divisibile salvo specifico progetto divisionale.

11.2 Giudizio di vendibilità:

Considerata la Collinare agricola Semicentrale residenziale, urbanisticamente con moderata edificazione, di discreto valore paesaggistico, a 2,1km dal centro cittadino di Schio; l'immobile in sufficiente stato di conservazione, il pignoramento per **quota di 1/1 di proprietà**, si ritiene che l'immobile abbia una vendibilità: sufficiente

11.3 Fonti di informazione:

Osservatori del Mercato: Agenzia delle entrate - Territorio di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza e Schio; CC.I.AA di Vicenza; Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Schio; Agenzie Immobiliari di Schio e Vicenza; Immobiliare.it, Tecnocasa.it. Casa.it. borsinoimmobiliare.it.

11.4 Forme di pubblicità:

ai sensi dell'art. 190 cpc: siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net gestiti da AstaLegale, nonché, per estratto, sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza"

12. CONCLUSIONI VALUTATIVE:

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzosa per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive e che lo compongono, sia pari a:

VALORE del LOTTO 001 U arrotondato

€ 150.000,00

centocinquantamila/00 euro

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

Si rende il presente RdV Rapporto di Valutazione, con l'onere di riferire senza alcuna costrizione o condizionamento, consapevoli di avere operato con diligenza e in scienza e coscienza, al solo scopo di rispondere nel modo più chiaro ed esaustivo al quesito posto dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Con osservanza

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

ARCHITETTO
Sezione A/a

**STEFANO
BARBI**
n° 690



Relazione lotto 001 creata in data 14.06.2023
Codice documento: E22-411-001U-perizia-E

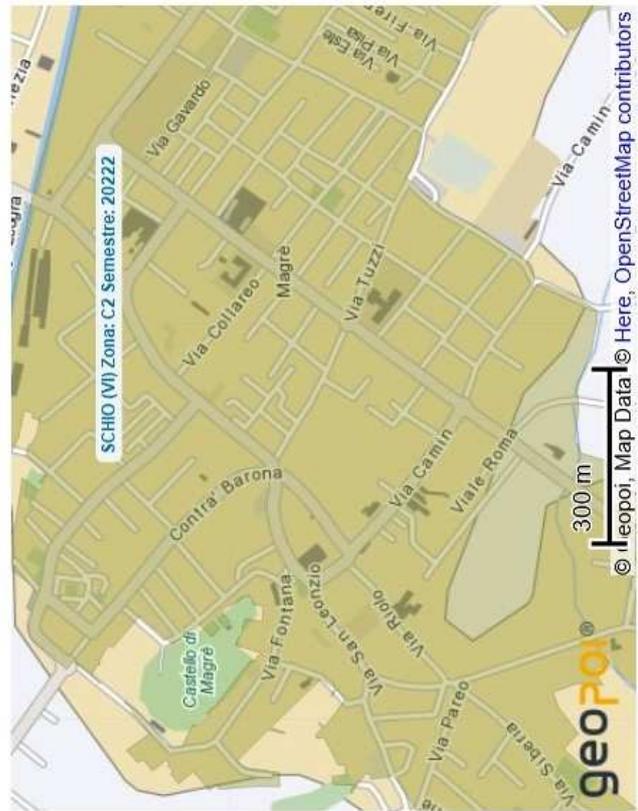
L'esperto stimatore
Arch Stefano barbi

A seguire le tabelle dei due Osservatori Immobiliari di riferimento citati.

Geopoi (fonte: http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_om)



SUBJECT:
 Località Magrè,
 Via San Leonzio,
 civico n.22



Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: SCHIO

Fascia/zona: Semicentrale/MAGRE

Codice zona: C2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	840	1250	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1750	L			
Box	Normale	550	790	L			
Ville e Villini	Ottimo	1500	1850	L			

Legenda

Stampa

Borsa Immobiliare CC.I.AA. di VICENZA Listino n. 27 anno 2022

<i>Compravendita</i>						
N.B.: i prezzi, indicati in €/mq, si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli di natura reale o obbligatoria e riguardano singole unità abitative e non interi complessi immobiliari.						
Per calcolare la diminuzione del valore degli immobili usati, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.						
I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona e poiché vi è una netta differenza tra nuovo costruito (il cui riferimento è in generale il valore massimo della forcella) e il ristrutturato a nuovo che tendenzialmente non può avere caratteristiche pari al nuovo in termini di rispetto di normative anti-sismiche, energetiche ed ambientali. Da questi dati ogni estimatore estrapola tutte le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile (orientamento, piano, numero di unità, vista, presenza di servizi, qualità costruttiva ecc.) per giungere alla determinazione specifica dell'immobile considerato. Per gli immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.						

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max

SARCEDO						
zona unica	1.150	1.350	425	625	6.000	10.000

SAREGO						
zona unica	1.100	1.275	350	475	7.000	9.000

SCHIAVON						
zona unica	1.050	1.300	425	600	5.500	8.000

SCHIO						
1. zona centrale o di pregio	1.200	1.575	450	800	8.000	11.500
2. resto del territorio	1.075	1.350	375	825	7.000	10.500

SOSSANO						
zona unica	1.075	1.275	425	550	7.000	9.500

SOVIZZO						
zona unica	1.375	1.750	400	675	9.500	13.500

TEZZE SUL BRENTA						
zona unica	950	1.200	375	575	5.500	9.500

*** fine ***