

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare 435/2017

alla quale sono state riunite le Esecuzioni Immobiliari 544/2017 - 392/2019 - 485/2022

Creditori procedenti:

Es. imm. 435/2017:

Es. imm. 544/2017:

Es. imm. 392/2019:

Es. imm. 485/2022:

contro

Giudice Dott.ssa Sonia Pantano

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

LOTTO 4

**Immobili: LOTTO DI TERRENO con capacità edificatoria
sito in Via Albanigo n. 7 a CARRE' (VI)**



Tecnico incaricato: Arch. Agostino Tempestilli

con studio a Vicenza, via Brigata Granatieri di Sardegna n.7 - tel./fax: 0444966205 - cell.: 3290553174

e-mail: arch.tempestilli@gmail.com PEC: agostino.tempestilli@archiworldpec.it

PEC: agostino.tempestilli@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA PERIZIA - LOTTO 4**Procedura: Esecuzione Immobiliare N. 435/2017****Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano****Udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-07-2023****Esperto: Arch. Agostino Tempestilli****Diritto pignorato: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente a:****LOTTO DI TERRENO con capacità edificatoria****Situato in Via Albanigo n.7 a CARRE' (VI)****Dati Catastali attuali:**

l'unità risulta censita al Catasto Fabbricati – Comune di CARRE' (VI), come segue:

➤ *Autorimessa (attualmente demolita)*Comune di CARRE' (VI) – C.F. foglio n. 9 - m.n. 211 sub 1 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 19 mq., superficie cat. 23mq., via Albanigo, rendita € 33,36;➤ *Abitazione (attualmente demolita)*Comune di CARRE' (VI) – C.F. foglio n. 9 - m.n. 211 sub 2 Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 8 vani, via Albanigo, sup. cat. 221 mq, rendita € 1.115,55;➤ *Ente urbano dell'abitazione ed autorimessa demolite*Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 9 - m.n. 211 qualità ente urbano, superficie ha 00 are 01 ca 75;➤ *Terreno*Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 9 - m.n. 354 qualità seminativo arborato, classe 4, Superficie ha 00 are 06 ca 26, reddito dominicale € 3,23 – reddito agricolo € 2,10;➤ *Terreno*Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 9 - m.n. 583 qualità prato, classe 5, Superficie ha 00 are 01 ca 90, reddito dominicale € 0,49 – reddito agricolo € 0,20;➤ *Terreno*Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 9 - m.n. 584 qualità prato, classe 5, Superficie ha 00 are 01 ca 20, reddito dominicale € 0,31 – reddito agricolo € 0,12;➤ *Terreno*Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 9 - m.n. 654 qualità seminativo, classe 5, Superficie ha 00 are 71 ca 72, reddito dominicale € 29,63 – reddito agricolo € 18,52.*Intestazione catastale dei suddetti immobili:*

, per la quota di 1/1 della piena proprietà

Superficie catastale: mq. 8.283

Valore di mercato: € 100.800,00

Valore di vendita forzata proposto: € 85.600,00

Vendibilità/appetibilità: discreta

Possibili interessati: nessuno

Iniziative di vendita: da decidere

INDICE:

Cap. 1	Identificazione diritti e beni	pag. 4
Cap. 2	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 6
Cap. 3	Identificazione catastale	pag. 11
Cap. 4	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 12
Cap. 5	Situazione urbanistica	pag. 13
Cap. 6	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	pag. 18
Cap. 7	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 20

ELENCO ALLEGATI:

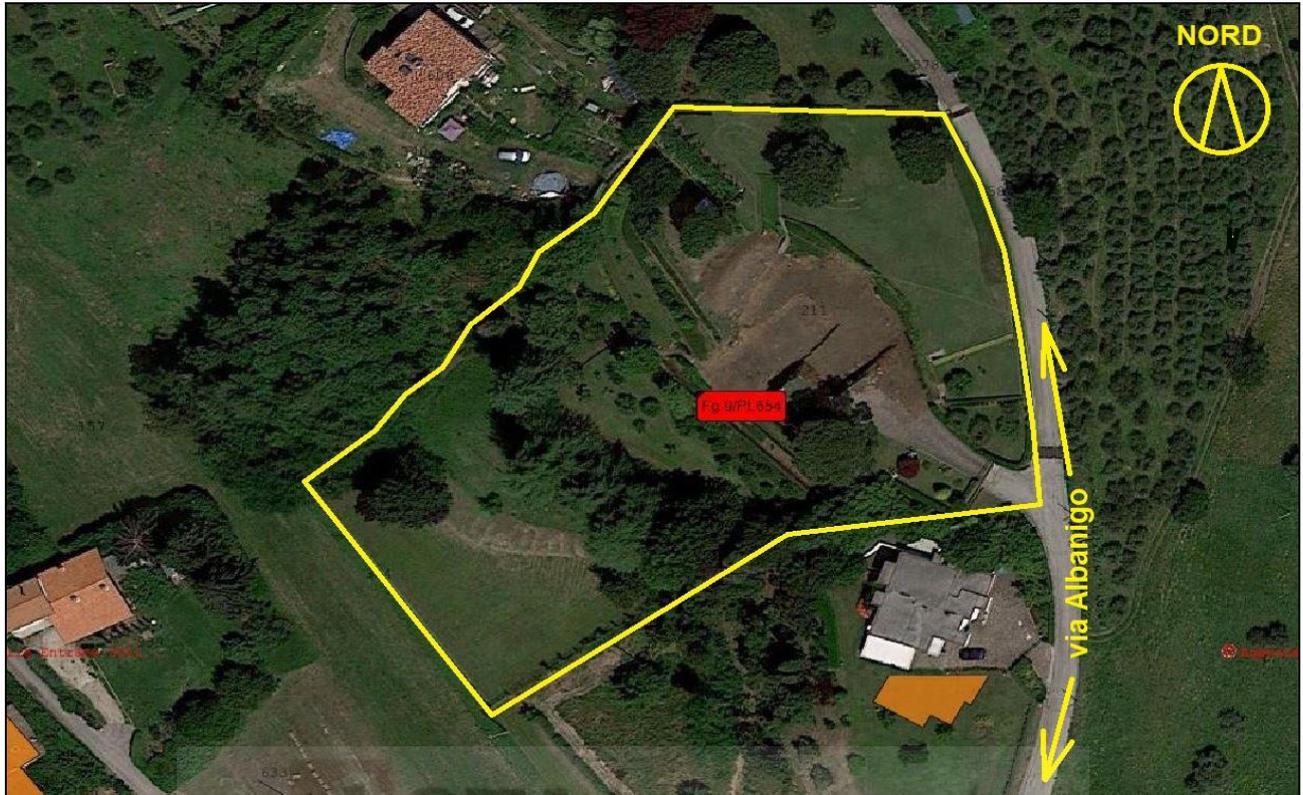
1. Inquadramento territoriale degli immobili;
2. Inquadramento catastale degli immobili;
3. Mappa catastale fg.9 Carrè;
4. Mappa catastale con immobile evidenziato;
5. Visura catastale – Carrè CF fg 9 mn 211 sub 1;
6. Visura catastale – Carrè CF fg 9 mn 211 sub 2;
7. Visura catastale – Carrè CT fg 9 mn 211;
8. Visura catastale – Carrè CT fg 9 mn 354;
9. Visura catastale – Carrè CT fg 9 mn 583;
10. Visura catastale – Carrè CT fg 9 mn 584;
11. Visura catastale – Carrè CT fg 9 mn 654
12. Atto di provenienza – compravendita del 24-09-2012;
13. Certificato destinazione urbanistica;
- 14.n Documentazione fotografica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

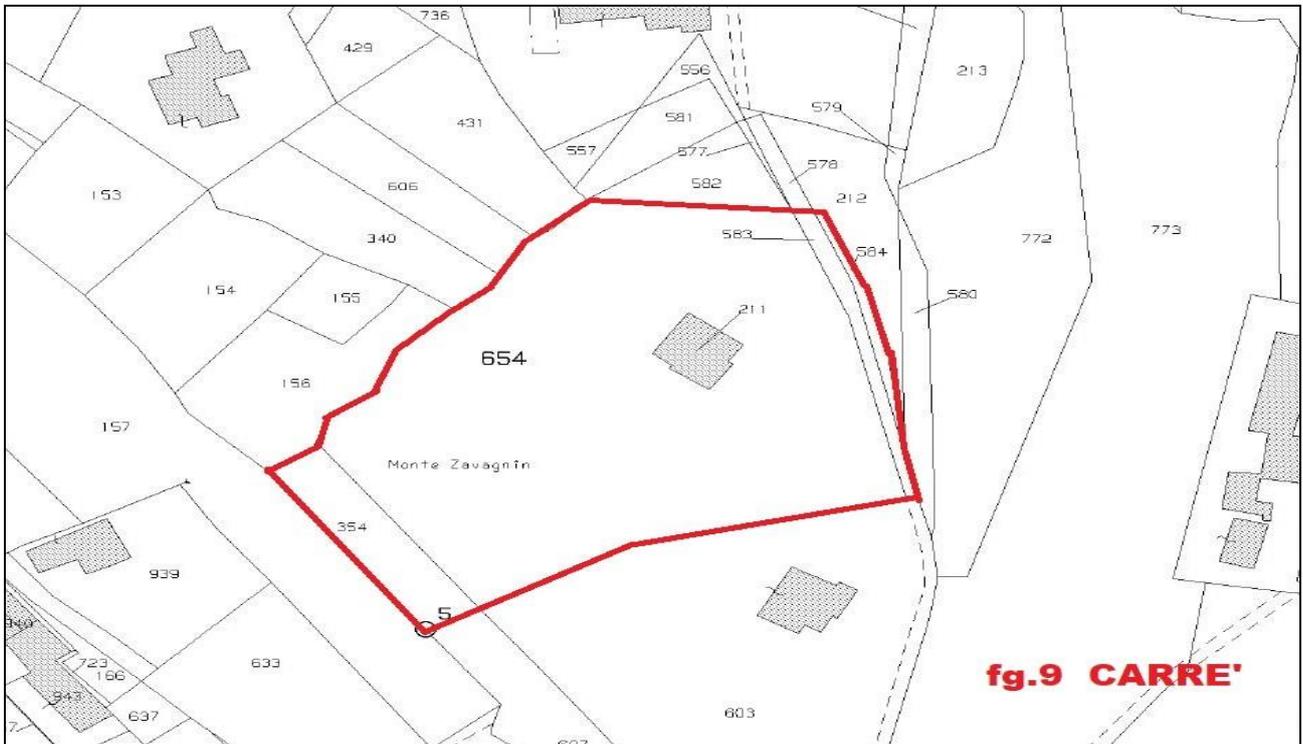


Inquadramento territoriale - posizione immobile zona sud-est del Comune di Carrè

INQUADRAMENTO CATASTALE



Lotto di terreno evidenziato su foto aerea



Lotto di terreno evidenziato su mappa catastale di Carrè – foglio 3

Nota Bene preliminare:

si precisa che **non** sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico.

Le superfici del terreno sono state ricavate dalle superfici catastali, ai soli fini di individuare la consistenza di massima per la stima, pertanto sono indicative e potranno essere suscettibili di variazioni a seguito di rilievi topografici più precisi ed esatti. Ogni specifica attività di verifica dimensionale del terreno e riconfinamento, tramite rilievo con strumentazione di precisione, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene prima dell'offerta di acquisto.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi, difetti ed irregolarità di alcun genere, sia visibili che occulti.

Si evidenzia, inoltre che, ai fini della presente perizia, non sono stati eseguiti sondaggi geognostici e controlli di vario tipo dei terreni per verificare tipologia, qualità e condizione di inquinamento dei terreni stessi.

Si considerano a carico del futuro acquirente e ricompresi nell'abbattimento del 15% di cui sopra anche tutti gli eventuali costi aggiuntivi di qualsiasi genere non previsti nella presente perizia (regolarizzazioni varie edilizie, urbanistiche e catastali, condoni, sanatorie, demolizioni, variazioni, bonifiche, problemi e sistemazioni dei cunicoli interrati, spese tecniche, ecc...). Se tali costi totali supereranno l'importo corrispondente all'abbattimento del 15% del valore di mercato, la parte eccedente sarà a carico del futuro acquirente che non potrà chiedere danni o risarcimenti sia al sottoscritto esperto stimatore che alla procedura esecutiva.

Infine, si precisa che il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura di esecuzione immobiliare, non potranno quindi impiegarsi per altri scopi.

Nella parte sommitale nord-est del terreno sono presenti dei vecchi camminamenti/cunicoli pedonabili scavati sottoterra, probabilmente in tempo di guerra, con scale e accessi in calcestruzzo e pareti in cemento spruzzato. Non si sono eseguiti rilievi dei suddetti cunicoli e non si garantisce la sicurezza e praticabilità, in tutti i sensi, degli stessi. L'aggiudicatario/futuro proprietario accetterà senza riserve la situazione tecnico/statica di tali cunicoli, senza chiedere spiegazioni o risarcimenti al sottoscritto perito o alla procedura esecutiva, per spese effettuate per lavori di consolidamenti/messa in sicurezza e qualsiasi altra spesa varia relativa ai suddetti cunicoli.

CAP. 2 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO**Contesto:**

Il Lotto di terreno è situato nella zona collinare a sud-est del Comune di Carrè (VI).

Trattasi di zona collinare interessante dal punto di vista naturalistico (Monte Zavagnin) a destinazione agricola, ma con la presenza di alcune abitazioni di tipologia medio-alta.

Immobile:

Il lotto di terreno, pendente in direzione ovest, è posizionato sul lato sinistro (ovest) salendo via Albanigo ed è confinante con la stessa via, dalla quale si può accedere dal civico n. 7.

Nella parte sommitale nord-est del terreno sono presenti dei vecchi camminamenti/cunicoli pedonabili scavati sottoterra, probabilmente in tempo di guerra, con scale e accessi in calcestruzzo e pareti in cemento spruzzato.

Sul lotto in questione era presente una abitazione realizzata negli anni '70. L'attuale proprietario (esecutato) Sig. _____ aveva ottenuto nel 2019 dal Comune un Permesso di Costruire che

prevedeva la demolizione completa del fabbricato esistente e la costruzione di una nuova abitazione.

I lavori di demolizione e asportazione dei relativi materiali di risulta sono stati completati, ma non è mai stata iniziata la costruzione della nuova abitazione come previsto dal progetto approvato. Nel frattempo il P.d.C. è decaduto e la pratica è stata archiviata dal Comune.

Attualmente, nella parte alta del lotto è presente lo scavo di sbancamento che era necessario alla costruzione del piano interrato della nuova abitazione in progetto.

Sul lato est del lotto è ancora presente l'ingresso alla vecchia abitazione, con i muretti, il cancello e la strada di accesso pavimentata in lastre di porfido con sottofondo in calcestruzzo.

Su parte del lotto sono presenti ancora i vecchi camminamenti in pietra ed in parte cementati è presente un campo da bocce delimitato a muretti in c.a. e con pergolato metallico superiore con piante rampicanti. E' presente anche un box metallico prefabbricato delle dimensioni di circa ml. 2,50 x 4,00.

Sono presenti anche alcune vasche / serbatoi interrati di diverso tipo e materiali per i quali non si è proceduto ai rilievi e che devono essere smaltiti/demoliti, a proprie spese, dal futuro proprietario., che in sede di sopralluogo prima dell'acquisto ne constaterà la situazione.

Visto che il terreno è in pendenza, il vecchio proprietario aveva realizzato anche dei muretti di contenimento del terreno che sono ancora presenti.

Il lotto risulta recintato con muretto basso e soprastante rete metallica.

L'intero lotto è identificato catastalmente da diversi mappali, come elencati nella pagina seguente; due di questi mappali risultano ancora censiti al Catasto fabbricati (m.n.211 sub 1 e sub 2) perché individuavano l'autorimessa e l'abitazione esistenti, ma attualmente demoliti.

CONSISTENZA / SUPERFICI

COMUNE: CARRE' Catasto Terreni Foglio 9

Mapp.	Fabbricati Terreni	Qualità	superficie
211 sub1	C.F.	EX AUTORIMESSA	
211 sub2	C.F.	EX ABITAZIONE	
211	C.T.	ENTE URBANO	00.01.75
354	C.T.	SEMINATIVO ARBORATO	00.06.26
583	C.T.	PRATO	00.01.90
584	C.T..	PRATO	00.01.20
654	C.T.	SEMINATIVO	00.71.72
		TOTALE (superficie catastale)	Ha 00.82.83

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista della strada di accesso al lotto da via Albanigo



Vista dello scavo esistente



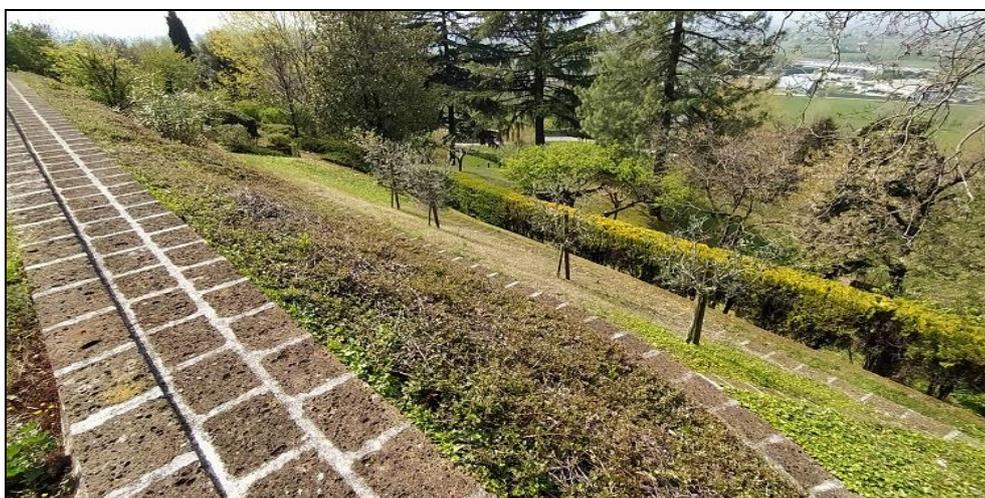
Vista dello scavo esistente



Vista dello scavo esistente



Vista del terreno parte bassa ad ovest



Vista di alcuni terrazzamenti esistenti



Vista della parte alta del lotto (nord-est)



Zona in pendenza del terreno



Vista del campo da bocce vicino al confine nord



Vista di alcune cisterne-pozzetti



Vista ingresso cunicolo



Vista interno cunicolo

CAP. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**Dati catastali attuali:**

gli immobili risultano censiti al Catasto del Comune di CARRE' (VI)
come segue:

➤ *Autorimessa (attualmente demolita)*

Comune di CARRE' (VI) – C.F. foglio n. 9 - m.n. 211 sub 1 Categoria C/6,
Classe 3, Consistenza 19 mq., superficie cat. 23mq., via Albanigo, rendita € 33,36;

➤ *Abitazione (attualmente demolita)*

Comune di CARRE' (VI) – C.F. foglio n. 9 - m.n. 211 sub 2 Categoria A/7,
Classe 2, Consistenza 8 vani, via Albanigo, sup. cat. 221 mq, rendita € 1.115,55;

➤ *Ente urbano dell'abitazione ed autorimessa demolite*

Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 9 - m.n. 211 qualità ente urbano,
superficie ha 00 are 01 ca 75;

➤ *Terreno*

Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 9 - m.n. 354 qualità seminativo arborato, classe 4,
Superficie ha 00 are 06 ca 26, reddito dominicale € 3,23 – reddito agricolo € 2,10;

➤ *Terreno*

Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 9 - m.n. 583 qualità prato, classe 5,
Superficie ha 00 are 01 ca 90, reddito dominicale € 0,49 – reddito agricolo € 0,20;

➤ *Terreno*

Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 9 - m.n. 584 qualità prato, classe 5,
Superficie ha 00 are 01 ca 20, reddito dominicale € 0,31 – reddito agricolo € 0,12;

➤ *Terreno*

Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 9 - m.n. 654 qualità seminativo, classe 5,
Superficie ha 00 are 71 ca 72, reddito dominicale € 29,63 – reddito agricolo € 18,52.

Intestazione catastale dei suddetti immobili:

, per la quota di 1/1 della piena proprietà;

Confini dell'intero lotto: a Nord mappali n.ri 582- 578; ad Est mappali n.ri 212 – via Albanigo, a Sud mappali n.ri 603 - 607; ad Ovest mappali n.ri 157 – 156 – 340- 606- 431.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Non ci sono differenze rispetto ai dati riportati nel pignoramento.

Regolarizzazione catastale

Vista l'attuale situazione catastale del mappale n. 211 e tenuto conto che l'abitazione preesistente è stata demolita, si ritiene che si debba presentare la variazione catastale, costituita da una prima pratica al Catasto Terreni per demolizione dell'edificio esistente ed una seconda pratica al Catasto Fabbricati per la creazione di una nuova area urbana.

Costi regolarizzazione catastale:

Per quanto sopra evidenziato, si prevede la necessità di presentare le suddette variazioni al catasto per l'aggiornamento del mappale 211 del lotto di terreno.

Il costo per la redazione e presentazione di tali pratiche è stimato in circa € **1.500,00** tra spese tecniche e bolli; tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato considerato e detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

N.B.: eventuali ulteriori costi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere per la regolarizzazione catastale, saranno a carico dell'acquirente e si considerano ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata.

CAP. 4 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

Gli immobili sono pervenuti come segue:

➤ **in data 24-09-2012**

in forza dell'**Atto di Compravendita del 24-09-2012** Rep. n. 108080 e Racc. n. 31300 Notaio Cornelio Loretto in Thiene, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio in data 03-10-2002 ai n.ri 8600 RG e 6622 RP, gli immobili oggetto della presente perizia pervenivano all'esecutato:

, per la quota di 1/1 della piena proprietà;

da potere della Società

➤ **in data 27-05-1993 (da oltre il ventennio)**

in forza dell'**Atto di compravendita del 27-05-1993** Rep. n. 51822 Notaio Cornelio Loretto in Thiene, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio in data 21-06-1993 ai n.ri 4175 RG e 3321 RP., gli immobili pervenivano alla:

Società

da potere del sig.

CAP. 5**SITUAZIONE URBANISTICA****Destinazione urbanistica:**

Il Comune di Carrè (VI) attualmente è dotato dei seguenti strumenti urbanistici vigenti e disposizioni:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con verbale della Conferenza di Servizi decisoria del 27/02/2014 protocollo n. 15164, ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 50 del 04/03/2014, pubblicata nel B.U.R. n. 41 del 18/04/2014;
- Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 in data 30/04/2016, nonché le successive varianti.

Nel Certificato Destinazione Urbanistica rilasciato al sottoscritto dal Comune di Carrè riportato quanto segue relativamente ai mappali oggetto della presente perizia:

- l'area ubicata in Via Albanigo, contraddistinta con i seguenti estremi catastali comune censuario CARRE', Foglio n. 9, **mappali nn. 583 e 584** è classificata:
 - **Z.T.O. "Nuclei di edificazione diffusa"**, assoggettata a vincolo idrogeologico – forestale. Con riferimento alla Tavola 1b "Vincoli e tutele", allegata al Piano degli Interventi, si precisa che i mappali risultano all'interno dell'ambito naturalistico di livello regionale (PTRC), dell'area di connessione naturalistica e di area idonea a condizione (n. 2: zone collinari caratterizzate dalla presenza di litotipi basaltici e/o calcarei);
- l'area ubicata in Via Albanigo, contraddistinta con i seguenti estremi catastali comune censuario CARRE', Foglio n. 9, **mappale nn. 654** è classificata:
 - **Z.T.O. "Nuclei di edificazione diffusa", e in parte E1 "Zona agricola di collina e di interesse naturalistico"**, assoggettata, in parte, a vincolo idrogeologico – forestale e a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera "g" (aree boscate) del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42. Con riferimento alla Tavola 1b "Vincoli e tutele", allegata al Piano degli Interventi, si precisa che il mappale risulta all'interno dell'ambito naturalistico di livello regionale (PTRC), in area di connessione naturalistica e di area idonea a condizione (n. 2: zone collinari caratterizzate dalla presenza di litotipi basaltici e/o calcarei);
- l'area ubicata in Via Albanigo, contraddistinta con i seguenti estremi catastali comune censuario CARRE', Foglio n. 9, **mappale nn. 354** è classificata:
 - **Z.T.O. E1 "Zona agricola di collina e di interesse naturalistico"**, assoggettata, in parte, a vincolo idrogeologico – forestale e a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera "g" (aree boscate) del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42. Con riferimento alla Tavola 1b "Vincoli e tutele", allegata al Piano degli Interventi, si precisa che il mappale risulta all'interno dell'ambito naturalistico di livello regionale (PTRC), in area di connessione naturalistica, in parte, all'interno del sistema ecorelazionale -corridoi ecologici (PTCP) e in area idonea a condizione (n. 2: zone collinari caratterizzate dalla presenza di litotipi basaltici e/o calcarei).

- **Si precisa che il mappale n. 211, del Foglio n. 9**, identifica un fabbricato residenziale già interessato da un procedimento edilizio di ristrutturazione edilizia, previa demolizione, con ampliamento ai sensi della Legge Regionale n. 14/2009; attualmente il titolo che ha legittimato tale intervento è decaduto per decorrenza dei termini.

Agli atti risulta un'istanza di permesso di costruire per ultimazione dei lavori, presentata in data 10/01/2019, protocollo comunale n. 241/2019 (pratica edilizia n. 3/2019), decaduta per mancata presentazione della documentazione integrativa necessaria al rilascio del titolo, da produrre entro il termine improrogabile del 31/12/2019; dalla relazione tecnica allegata all'istanza in argomento risulta che *“allo stato attuale i lavori realizzati consistono nella demolizione dell'esistente edificio e nella realizzazione dello scavo di sbancamento”*.

Le prescrizioni e le norme urbanistiche sono riportate, in particolare, negli **articoli 22, 29 e 43 delle Norme Tecniche** allegate al Piano degli Interventi, che in copia stralcio si allegano alla presente.

Le suddette norme, se del caso, devono intendersi integrate con le disposizioni relative al nuovo codice della strada approvato con il decreto legislativo 30/04/1992, n. 285, e successive modificazioni, integrato con il D.P.R. 16/12/1992, n. 495, e successive modificazioni, con il quale è stato approvato il regolamento di esecuzione e di attuazione: si precisa che le suddette aree ricadono all'esterno del centro abitato delimitato con la deliberazione della Giunta Comunale n. 181 in data 07/06/1993.

PRESCRIZIONI DEGLI ARTICOLI 22 – 29 -43 DELLE NORME TECNICHE

ART. 22 SOTTOZONA E1 - ZONA AGRICOLA DI COLLINA E DI INTERESSE NATURALISTICO

La sottozona E1 è un ambito di particolare interesse naturalistico in quanto collocata nelle aree sulla zona collinare delle Bregonze e caratterizzata dalla scarsa presenza di abitazioni ad esclusione di nuclei di edificazione diffusa. E' un'area funzionale alla rete ecologica, collocata in territori di sufficiente estensione e naturalità che svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro. In tale area è necessario sviluppare gli elementi di naturalità esistente.

L'obiettivo principale è la salvaguardia e la tutela del territorio di interesse naturalistico ambientale ed è pertanto soggetta a particolare tutela paesaggistica.

In questi territori il piano esprime le massime tutele ambientali e paesaggistiche sono ammessi limitati interventi edilizi volti a soddisfare le esigenze locali della popolazione già insediata preservando il carattere rurale della zona (piccoli ampliamenti, circoscritti interventi di completamento edilizio, modifiche delle destinazioni d'uso, recupero dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo, ecc.). Il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente può essere finalizzato anche a favorire le attività turistico ricreative all'interno di un progetto di valorizzazione della collina.

In relazione alla particolare valenza paesaggistica e ambientale della zona agricola E1, fatti salvi gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti in conformità alle indicazioni del precedente articolo sull'edificabilità nelle zone agricole, gli interventi edilizi sono come di seguito limitati.

INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI	Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione parziale e totale	
RESIDENZA	AMPLIAMENTI	fino a 800 mc compreso l'esistente
	NUOVA EDIFICAZIONE	No
ANNESI	ristrutturazione ed ampliamento secondo quanto previsto dall'art 44 LR 11/04	
ANNESI NON PIU' FUNZIONALI	Ammesso recupero previa schedatura puntuale da parte del PI	
EDIFICI DI PREGIO	Ammessi l'intervento in conformità alla scheda puntuale	
MODESTI FABBRICATI IN LEGNO	Ammessi in conformità alle presenti norme	

Per tutti gli elementi della rete ecologica si fa riferimento a quanto previsto all'art. 38 delle NT del PTCP – salvaguardia e sviluppo della rete ecologica.

ART. 29 EDIFICAZIONE DIFFUSA E CORTI RURALI

Nelle tavole di P.I. sono indicate con apposita grafia le aree di edificazione diffusa; si tratta di aree quasi completamente edificate nelle quali prevalgono tipologie edilizie rurali con destinazione d'uso principalmente residenziale e provviste delle principali opere di urbanizzazione. All'interno di tali ambiti l'edificazione non presenta di norma alcun nesso di funzionalità con l'attività agricola, e non sono pertanto consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi.

In tali zone, è necessario procedere al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso per favorire il mantenimento delle funzioni tradizionali, prima fra tutte la residenza della popolazione originaria.

Negli ambiti di edificazione diffusa tutti gli interventi saranno volti alla riqualificazione e al riuso, e le nuove edificazioni, qualora ammissibili, dovranno essere in armonia con le indicazioni della L.R. 11/2004, LR 18/06 e LR 4/08 e successive modifiche ed integrazioni.

All'interno dei perimetri individuati, sui fabbricati esistenti, se non altrimenti puntualmente indicato, sono consentiti, con titolo abilitativo diretto, gli interventi ammessi per le zone agricole. Nelle altre zone di edificabilità diffusa non di seguito nominate, valgono le specifiche indicazioni puntuali assunte con gli accordi allegati al Piano degli Interventi

zona di edificazione diffusa Ca' Vecchia

- indice di edificabilità territoriale (salvo precise indicazioni puntuali derivanti da apposita schedatura) mc/mq 0,85
- altezza massima: per i fabbricati ad uso residenziale m 6,50
- per gli annessi rustici (salvo maggiori altezze determinate da esigenze tecnologiche specifiche) m 6,00
- E' vietata la demolizione e ricostruzione nonché l'aumento di volume, o l'applicazione della LR 14/2009 e s.m.i., se non altrimenti precisato da specifica scheda.

zona di edificazione diffusa Tavani

- indice di edificabilità territoriale (salvo precise indicazioni puntuali derivanti da apposita schedatura) mc/mq 0,75
- altezza massima: per i fabbricati ad uso residenziale m 6,50
- per gli annessi rustici (salvo maggiori altezze determinate da esigenze tecnologiche specifiche) m 6,00
- E' vietata la demolizione e ricostruzione nonché l'aumento di volume, o l'applicazione della LR 14/2009 e s.m.i., se non altrimenti precisato da specifica scheda.

Sono altresì individuate nelle tavole di piano le "corti rurali" che individuano gli ambiti con la presenza di immobili di valore storico architettonico non certo, che hanno subito nel tempo interventi edilizi che ne hanno snaturato l'originaria conformazione tipologica storico-rurale.

All'interno di questi ambiti va privilegiato il recupero dei fabbricati esistenti secondo criteri di sostenibilità in rapporto all'esigenza di tutela del tessuto edilizio storico e delle capacità infrastrutturali e di mobilità.

La localizzazione dei nuovi insediamenti dovrà rispondere nell'ordine, ai seguenti criteri:

- aree non interessate da vincoli di tutela, invariati/bassa trasformabilità e/o penalità ai fini edificatori;
- aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi;

E' vietata la demolizione e ricostruzione nonché l'aumento di volume, o l'applicazione della LR 14/2009 e s.m.i., se non altrimenti precisato da specifica scheda.

Previsioni specifiche di zona**CORTE RURALE N. 5 - LOCALITÀ ZAMBON**

E' ammessa la costruzione al Fg. 3 mappale n. 443, di un nuovo volume di h max 7,00 m a valle e dimensioni in pianta 12,50m x 7,50m previa demolizione della superfetazione con tetto piano di cui al m.n. 517 e delle tettoie e baracche esistenti sul m.n. 443

CORTE RURALE N. 2 - LOCALITÀ RUA ALTA

Data la particolarità della conformazione a corte che trae origine dalle vestigia dell'antico convento dei Frati Camaldolesi, è obbligatoria l'indagine storica preventivamente ad ogni intervento di ristrutturazione.

ART. 43 VINCOLI, FASCE DI RISPETTO ED ELEMENTI DI TUTELA

Il PI individua nella tavola denominata "Vincoli e tutele" gli ambiti e gli immobili soggetti a vincolo o a tutela dalla legislazione vigente, dal PAT e dal PI stesso con il seguente significato:

- a) vincoli e tutele disposti in recepimento automatico da norme di legge o provvedimenti emessi dagli enti competenti: nelle tavole di Piano sono riportati a titolo ricognitivo rimandando, in caso di dubbio interpretativo, all'esatta individuazione operata nel provvedimento originario;
- b) vincoli e tutele disposti da provvedimenti di competenza comunale (PAT, PI, ordinanze sindacali ecc.): sono da intendersi come prescrizione in quanto atte a indicare le invariati, a risolvere le criticità presenti nel territorio e attuare le strategie per lo sviluppo sostenibile.

I vincoli e le tutele si sovrappongono alla zonizzazione di Piano: conseguentemente, in tali ambiti, gli interventi ammessi dalla disciplina di zona sono realizzabili nel limite di quanto stabilito dal vincolo o dalla tutela, i quali risultano prevalenti, e previo nulla-osta da parte delle Autorità preposte quando previsto per legge.

La mancata indicazione nel PI di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui alla norma che disciplina il vincolo.

Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai commi successivi.

Nei casi di discordanza tra elaborati del PAT ed elaborati del PI, valgono le grafie riportate negli elaborati grafici del PI in quanto redatte alla scala di maggior dettaglio ed in base ad un maggior livello di approfondimento. I vincoli e le fasce di rispetto sono applicati secondo le modalità ed i parametri stabiliti dalle specifiche norme, da verificare puntualmente in sede di attuazione degli interventi ammessi dal Piano.

La modifica e l'aggiornamento di norme sovraordinate relative alla individuazione ed alle modalità di applicazione dei vincoli e delle fasce di rispetto riportate negli elaborati grafici e nelle presenti NTO, costituiscono automatica variante al PI.

Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la coerenza delle relative norme di tutela.

Nella carta denominata "Vincoli e tutele" sono riportati a titolo ricognitivo i sotto riportati vincoli.

VINCOLI

Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Aree boscate (art. 142, comma 1, lett. g)

Gli interventi ammessi in aree vincolate saranno solo quelli di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT, gli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 – Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali – (B.U.R.V. n. 75 del 20/08/1996), in esecuzione alla L.R. 31/10/1994, n. 63 – Art. 9.

Non saranno ammesse nuove costruzioni, con funzione diversa da quella finalizzata alla attività agricola.

Gli interventi di tipo selvicolturale negli ambiti forestali dovranno tendere ad un progressivo miglioramento delle peculiarità ecologiche e ambientali caratteristiche di ogni ambito. Gli interventi soggiacciono alla normativa in vigore (Legge regionale forestale 52/78 e successive modifiche e integrazioni, Prescrizioni di Massima e Polizia Forestale, Regio Decreto 3267/1926) per quanto attiene la loro gestione ed utilizzazione.

La gestione delle aree boscate è demandata alle leggi forestali sopra riportate. In particolare la legge regionale 52/78 prevede la redazione di Piani di Riassetto su proprietà pubbliche e private e/o la compilazione di Piani di Riordino, a valenza comunale. Detti piani, soggetti a revisione decennale, dettano i criteri per la gestione forestale.

...omissis...

Vincolo idrogeologico-forestale (R.D.L. 30.12.23, n. 3267)

Il vincolo idrogeologico – forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del RD 3267/1923 e delle leggi regionali di settore.

Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia.

...omissis...

PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

Ambiti naturalistici di livello regionale ed ambito di pregio paesaggistico da tutelare

Trattasi di aree individuate nel Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) nominate "ambito 34 bis – Colline dette Bregonze "Ambiti naturalistico-ambientali e paesaggistici di livello regionale".

Tali ambiti sono tutelati dal Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) del Veneto del 1992, agli articoli 19 e 33 delle NTA e dalla L. R. n. 40/1984 e sono altresì riportati nel PTRC 2009 nell'atlante ricognitivo degli ambiti di paesaggio all'ambito n. 15 "Costi vicentini".

E' un ambito collinare montano ad altissima sensibilità ambientale e ad alto rischio ecologico in cui è vietata la nuova edificazione, ad eccezione di quelle opere e/o servizi necessari al miglioramento, al controllo ed alla visitazione del sistema. E' vietata inoltre l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle al servizio dell'attività agro-silvo-pastorale e rurale, ed agli edifici esistenti. Sono vietati altresì scavi, movimento di terreno e di mezzi, suscettibili di alterare l'ambiente con esclusione di quelli necessari all'esecuzione di opere pubbliche e di sistemazione idraulica.

Per gli altri contenuti dei vincoli e delle tutele, si rimanda alla normativa di riferimento regionale.

Sistemi ecorelazionali e corridoi ecologici del PTRC

Trattasi di ambiti di sufficiente estensione e naturalità elevata, corrispondenti per lo più ad aree boscate, aventi struttura lineare continua, anche diffusa, o discontinua, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali ed animali.

Per i corridoi ecologici regionali, in ottemperanza alle norme del PTRC (art. 25 del PTRC e art 38 del PTCP), l'attuazione delle trasformazioni previste non dovranno comunque interrompere o deteriorare la funzionalità ecosistemica.

Gli interventi ammessi dalla disciplina di zona indicata dal PI, e in conformità al PTCP, devono garantire la permanenza delle fasce boscate e delle siepi interpoderali in quanto sono costituenti fondamentali dell'agroecosistema.

Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti accresciuta. L'attivazione degli interventi sopra descritti potrà comportare l'individuazione di opere di mitigazione e compensazione ambientale per le quali siano applicabili i principi perequativi. Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.

Tutti gli interventi che interessano direttamente o indirettamente i Corridoi Ecologici sono soggetti ad analisi specifiche di compatibilità.

In tali aree è vietato, salvo che in motivate situazioni particolari da assoggettare comunque ad analisi specifiche di approfondimento con esito positivo, realizzare in territorio agricolo nuove edificazioni sparse.

...omissis...

VALORI E TUTELE

...omissis...

Aree di connessione naturalistica

Il sistema ambientale individua gli elementi territoriali dei quali prevale e deve essere salvaguardata, tutelata e implementata, la connotazione naturale costituita dagli aspetti morfologici, biologici, floristici, faunistici di quegli stessi elementi. Il PI recepisce la struttura della rete ecologica di livello locale, in coerenza a quanto determinato in sede di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) di Vicenza.

Nelle Aree di Connessione naturalistica deve essere favorito l'incremento di siepi e alberature ed il contenimento delle pratiche colturali maggiormente impattanti. Ogni progetto che modifichi usi, funzioni e attività in atto è soggetto ad analisi di compatibilità ambientale, se ricadente in prossimità di corridoi ecologici.

L'attuazione di nuove sedi infrastrutturali e/o la riqualificazione delle esistenti, se non soggette a VIA, è subordinata a verifica di compatibilità ambientale, finalizzata ad individuare adeguate opere di mitigazione e/o compensazione.

Ai fini della tutela dei valori naturalistici del territorio è vietata la pratica di quelle attività ed interventi che possono comportare la distruzione delle caratteristiche di naturalità e biodiversità.

Tutte le attività e gli interventi ammessi devono essere orientati al rispetto dell'ambiente, garantendo la conservazione delle possibilità di spostamento e di mobilità delle specie animali tra le altre aree naturali o prossimo-naturali, tramite la difesa del corredo vegetale, la conservazione delle aree umide, la tutela delle alberate e delle siepi.

...omissis...

CAP. 6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**➤ IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI),
in data 03-10-2012 ai nn. 8601 RG e 1106 RP.**

derivante da concessione di mutuo fondiario stipulato in data 24-09-2012, rep. n. 108081/31301,
Notaio Cornelio Loretto di Thiene (VI);
capitale € 600.000,00 – ipoteca € 1.200.000,00 – durata anni 20,
a favore di:

contro:

➤ IPOTECA GIUDIZIALE

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI)
in data 02-05-2016 ai nn. 3722 RG e 570 RP.**

derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia del 02-03-2016 Cron. n. 1156/1
importo capitale € 766.100,91 - importo complessivo € 400.000,00
a favore di:

contro:

Annotazione n.606 del 27-04-2018 (cancellazione totale)

➤ IPOTECA GIUDIZIALE

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI)
in data 06-07-2016 ai nn. 6154 RG e 942 RP.**

derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Udine del 03-06-2016 Cron. n. 1089
importo capitale € 657.254,37 - ipoteca complessiva € 788.705,85
a favore di:

contro:

Annotazione n.657 del 10-05-2018 (restrizione di beni)

Annotazione n. 37 del 09-01-2020 (restrizione di beni)

➤ IPOTECA GIUDIZIALE

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI)
in data 22-03-2017 ai nn. 2782 RG e 391 RP.**

derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza del 20-03-2017 Cron. n. 1912
importo capitale € 313.988,87 - importo complessivo € 150.000,00
a favore di:

contro:

Annotazione n.2209 del 30-12-2019 (restrizione di beni)

Annotazione n. 649 del 18-05-2022 (restrizione di beni)

➤ IPOTECA GIUDIZIALE

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI)
in data 22-03-2017 ai nn. 2783 RG e 392 RP.**

derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza del 20-03-2017 Cron. n. 1912
importo capitale € 78.192,81 - importo complessivo € 150.000,00
a favore di:

contro:

Annotazione n. 883 del 25-06-2018 (restrizione di beni)
Annotazione n.1231 del 03-09-2018 (restrizione di beni)
Annotazione n.2210 del 30-12-2019 (restrizione di beni)
Annotazione n. 650 del 18-05-2022 (restrizione di beni)

➤ IPOTECA ESATTORIALE

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI)
in data 08-08-2022 ai nn. 9438 RG e 1317 RP.**

derivante da Ruolo-Avviso di accertamento esecutivo e Avviso di addebito esecutivo emesso da
Rep. n. 3620/12422
importo capitale € 1.752.812,24 - importo complessivo € 3.505.624,48
a favore di:

contro:

ASTAlegale.net

➤ PIGNORAMENTO (Es. Imm. 504/2017)

**trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI),
in data 02-08-2017 ai n.ri 7695 RG e 5762 RP**

derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Vicenza di data 17-07-2017 n.6470/2017 di repertorio,
a favore di:

contro:

Per la quota di 1/1 dell'intera proprietà.

➤ PIGNORAMENTO

**trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI),
in data 03-10-2019 ai n.ri 10286 RG e 7230 RP**

derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Vicenza di data 27-08-2019 n.5127 di repertorio,
a favore di:

contro:

Per la quota di 1/1 dell'intera proprietà.

Colpisce (fra altri) il mappale: C.T. Carrè fg. 9 mappali n.ri 654.

CAP. 7**VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE****CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Immobiliari di Tecnoborsa. Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.***

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del VALORE DI TRASFORMAZIONE**, utilizzando sia il *Market Comparison Approach MCA* ma anche il *metodo del flusso di cassa scontato: Discounted Cash Flow Analysis DCFA*.

Il metodo MCA 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 e altri beni simili per caratteristiche tecniche.

Il valutatore seleziona una o più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. 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 immobiliare, 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.

Il principale metodo per la stima del Valore di Trasformazione di un immobile suscettivo di una ordinaria trasformazione e valorizzazione, consiste nell'analisi del flusso di cassa scontato (*Discounted Cash Flow Analysis DCFA*) è strettamente legata all'analisi degli investimenti immobiliari, dove mira a determinare il saggio di rendimento/capitalizzazione ed il successivo VAN Valore attuale Netto.

La ricerca del valore di mercato tramite la DCFA è legata alla natura dei ricavi e dei costi del flusso di cassa, che devono essere coerenti ed ordinari con le aspettative del mercato attuale.

L'applicazione della DCFA è praticamente obbligata quando per l'immobile da valutare (come nel caso oggetto della presente perizia) sono previsti futuri interventi edilizi di trasformazione del lotto di terreno con spese straordinarie oltre ad opere di urbanizzazione e ogni altro costo di costruzione.

La costruzione del flusso di cassa riguarda i costi di trasformazione, che solitamente sono collocati nelle fasi iniziali e i ricavi dalla vendita che solitamente sono collocati nelle fasi finali o anche successivi alla durata dei lavori.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesse

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

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 e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il valutatore seleziona 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 immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Metodo dell'analisi dei flussi di cassa (DCFA).

Nel caso in esame il mercato di terreni simili e di piccole dimensioni è praticamente raro nell'intero comune, infatti non si sono trovati dei comparabili neppure nei comuni limitrofi e per questo motivo non si è potuto applicare l'MCA. Non è stato possibile applicare l'Income Approach, in quanto attualmente non fornisce alcun reddito da poter capitalizzare. Il valore del terreno, con potenzialità edificatoria, viene pertanto determinato con il metodo dei flussi di cassa scontati, secondo l'aspetto economico del *valore di trasformazione* (V_t) in misura pari al valore di mercato del fabbricato edificabile (V_m) meno il costo di costruzione del fabbricato (K_t), scontati all'attualità in base alla seguente formula:

$$V_{ae} = V_m \frac{1}{q^n} - K_t \frac{1}{q^t}$$

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject aerea edificabile) è localizzato a CARRE' in zona OMI R1 Extraurbana ZONA AGRICOLA COLLINARE. I contratti ricercati sono le CPV immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati nel la periferia del comune. Il mercato è quello del nuovo o ristrutturato, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per nuova abitazione in zona panoramica e tranquilla.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati **n. 5 comparabili** oggetto di compravendita in periodo recente ultimi due anni e corrispondenti alla medesima tipologia costruttiva. Sono ubicati nel foglio 9 in cui è inserito il Subject e ne fogli mitrofi 2 - 5 - 8 e della categoria A/2. Non si è applicato il comparabile E per le sue diverse dimensioni. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti fra i tre comparabili **A - B - D, corrispondenti alla potenzialità edificatoria edilizia del lotto**, la cui divergenza è inferiore al 5%, in base agli **Standard IVS - EVS**.

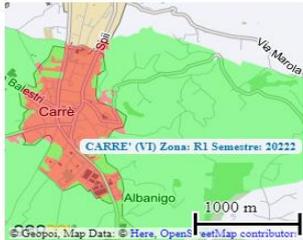
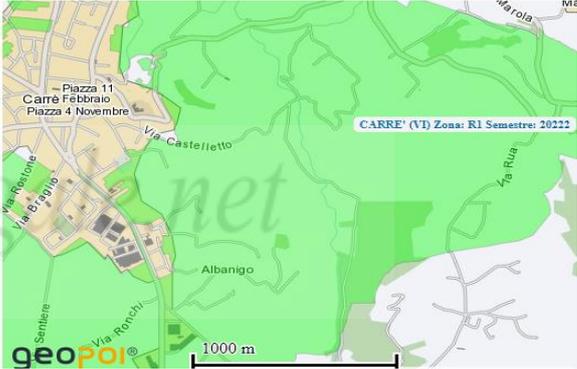


Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
 Provincia: VICENZA
 Comune: CARRE'
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLO COLLINARE
 Codice zona: R1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente:
 Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1300	L			
Ville e Villini	Ottimo	1200	1550	L			

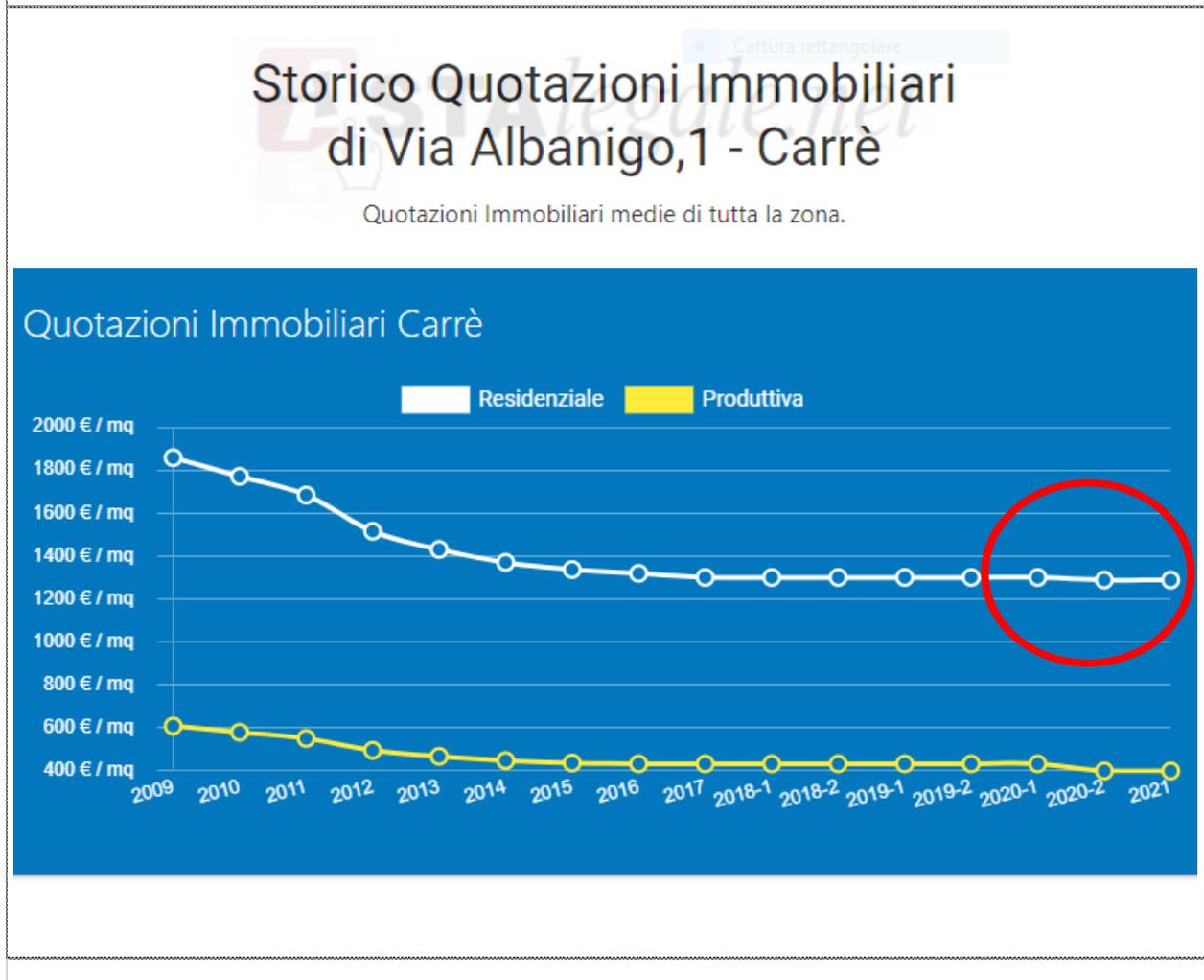
[Stampa](#) [Legenda](#)





Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili a Carrè, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare un andamento costante dei prezzi nell'ultimo biennio. (Fonte: Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)

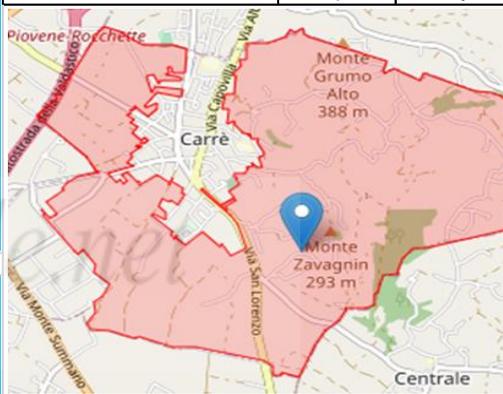


TASSO DI RENDIMENTO LORDO

Per calcolare il **tasso di rendimento lordo (TRL)**, necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, è stato calcolato usando i dati medi del Comune di **Carrè**, ricavati dalle quotazioni del Borsino Immobiliare. Della banca dati si è utilizzato il valore medio unitario di locazione e il valore medio commerciale per il segmento residenziale.

 ☆☆☆	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo <i>Euro</i> 3,87	Valore medio <i>Euro</i> 4,23	Valore massimo <i>Euro</i> 4,58	
 ☆☆	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo <i>Euro</i> 3,33	Valore medio <i>Euro</i> 3,58	Valore massimo <i>Euro</i> 3,83	
 ☆	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo <i>Euro</i> 2,34	Valore medio <i>Euro</i> 2,85	Valore massimo <i>Euro</i> 3,36	
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo <i>Euro</i> 3,50	Valore medio <i>Euro</i> 4,02	Valore massimo <i>Euro</i> 4,53	

	Canone a m ² mensile	canone annuo a m ²
Abitazioni 1° fascia	€ 4,23	€ 50,76
Abitazioni fascia media	€ 3,58	€ 42,96
Abitazioni 2° fascia	€ 2,85	€ 34,20
Ville e villini	€ 4,02	€ 48,24
MEDIA	€ 3,67	€ 44,04



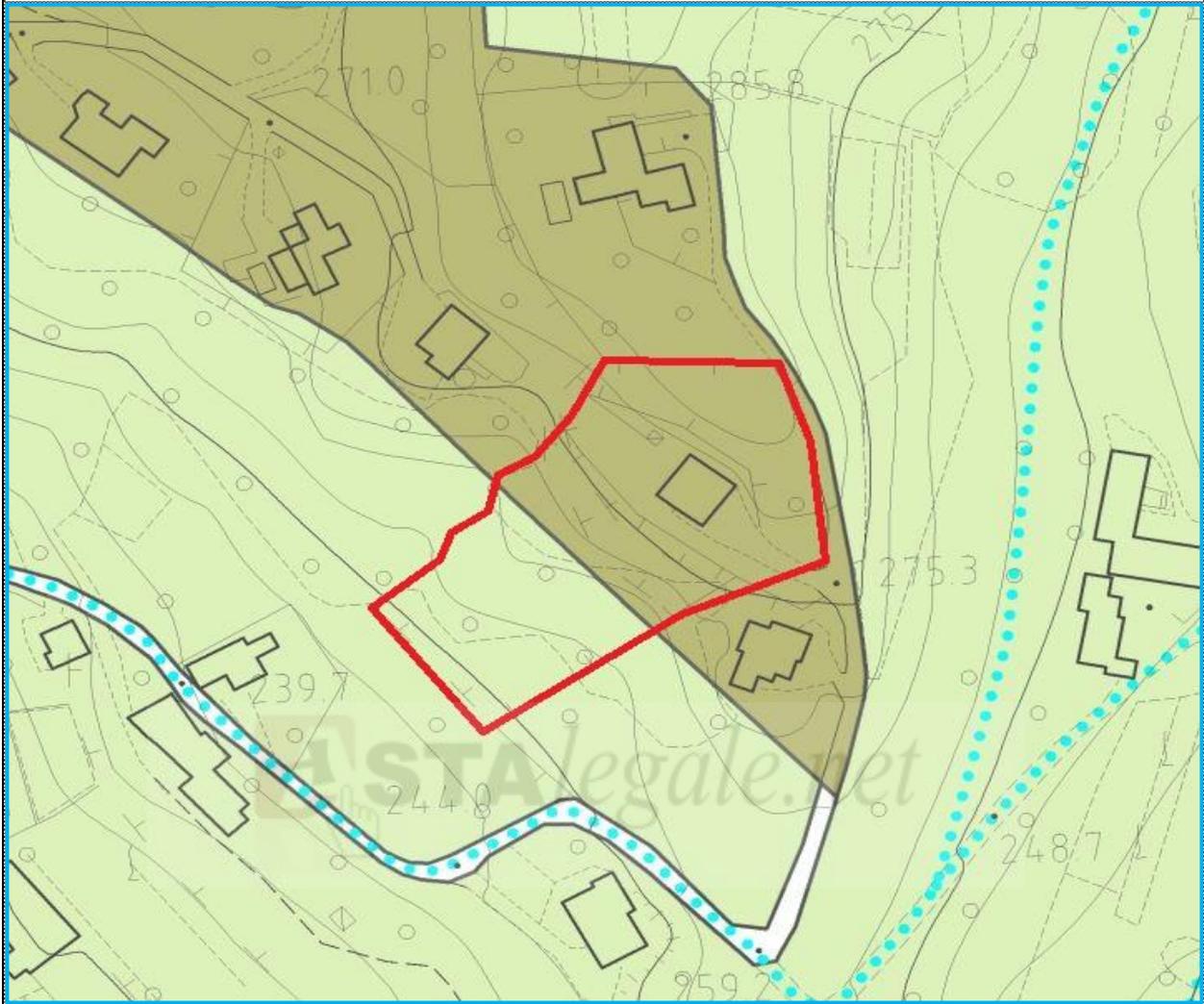
 ☆☆☆	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo <i>Euro</i> 1.201	Valore medio <i>Euro</i> 1.303	Valore massimo <i>Euro</i> 1.405	
 ☆☆	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo <i>Euro</i> 1.018	Valore medio <i>Euro</i> 1.104	Valore massimo <i>Euro</i> 1.189	
 ☆	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo <i>Euro</i> 804	Valore medio <i>Euro</i> 932	Valore massimo <i>Euro</i> 1.059	
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo <i>Euro</i> 1.040	Valore medio <i>Euro</i> 1.194	Valore massimo <i>Euro</i> 1.349	

	Valore a m ² di sup. commerciale SEL
Abitazioni 1° fascia	€ 1.303,00
Abitazioni fascia media	€ 1.104,00
Abitazioni 2° fascia	€ 932,00
Ville e villini	€ 1.194,00
MEDIA	€ 1.133,25

Il **tasso di rendimento lordo (TRL)** è pertanto dato dal rapporto fra la media dei canoni annui unitari e la media dei valori di mercato unitari, relativi al segmento di mercato degli immobili RESIDENZIALI.

TASSO DI RENDIMENTO LORDO	=	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">Media Locazione</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: center;">€ 44,04</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Media Valore Mercato</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: center;">€ 1.133,25</td> </tr> </table>	Media Locazione	=	€ 44,04	Media Valore Mercato	=	€ 1.133,25	=	3,886%
Media Locazione	=	€ 44,04								
Media Valore Mercato	=	€ 1.133,25								

Zonizzazione - Zone significative del 15.10.2018



I mappali del foglio 9 n. 583 - 584 - 211 ricadono in zona di Nuclei di edificazione diffusa; il mappale 654 ricade parte in zona di Nuclei di edificazione diffusa e parte in Zona E1 - agricola di collina e di interesse naturalistico; il mappale 354 ricade in Zona E1 - agricola di collina e di interesse naturalistico



Zona E1 - agricola di collina e di interesse naturalistico

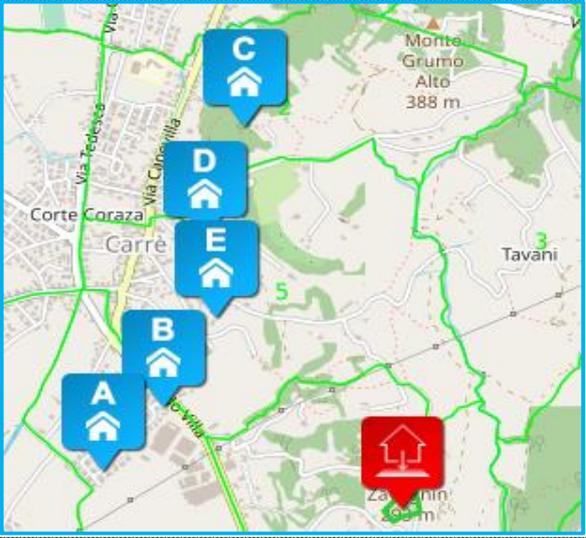


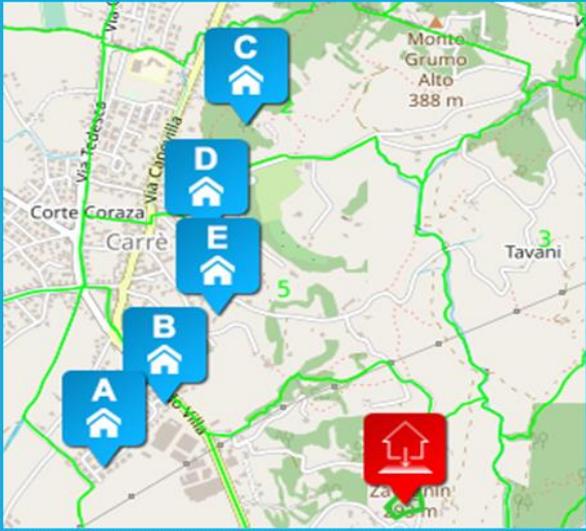
Zona E2 - agricola di pianura



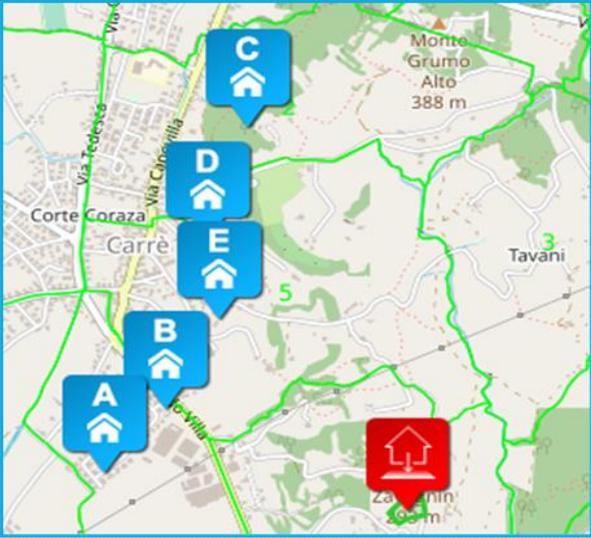
Nuclei di edificazione diffusa

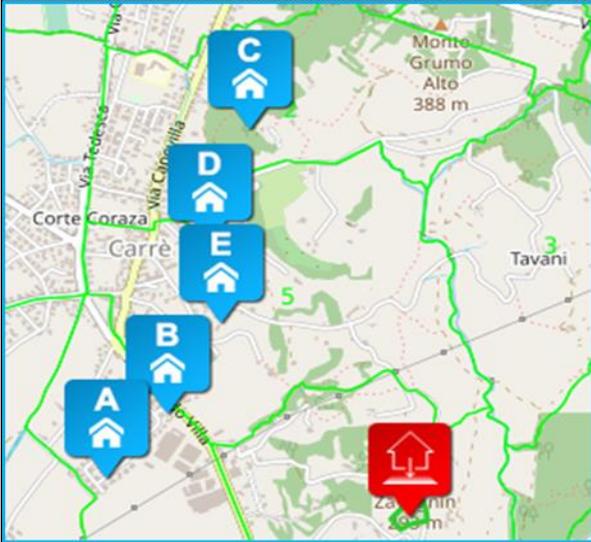
UNITA' IMMOBILIARE TIPO (SUBJECT)						
Comune di :	CARRE'		Ubicazione	via Albanigo	n°7	
						
Descrizione	Unità Residenziale		piano	T		
Tipologia	<p>Poiché non si può in zona agricola recuperare il volume esistente, ma è ammesso solo il recupero di max 800 m³, si ipotizza l'edificazione di n. 2 unità abitative ed indipendenti con scoperto esclusivo. Le due abitazioni, che misureranno ciascuna circa 130 m², saranno formati da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, locali di servizio, tre camere, due bagni e un locale tecnico. A ridosso del locale cucina-soggiorno è previsto un pergolato di circa 40 m². Esterni con intonaco colorato a calce, arricchito da mattoni a vista, il manto di copertura delle falde sarà costituito da tegole portoghesi anticate. Impianto fotovoltaico potenza kWp 11,7 per ogni appartamento</p>					
	Comune	foglio	mapp	mapp	mapp	mapp
	CARRE'	9	mappali 211 - 654			
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					6
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	130,00	100%	130,00	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	40,00	30%	12,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Lavanderia/taverna	LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	25,00	20%	5,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	130,00	10%	13,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	457,50	2%	9,15	Quantitativa
	Attestato Pres. Ener	APE			A/2	Qualitativa
Affacci	AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					169,15	Mq.
Attuali intestati	Proprietà per 1000/1000					
Data formazione prezzo	04/06/2023					
n: bagni dotazione	2					

IMMOBILE COMPARABILE -A-						
Comune di :	CARRE'	Ubicazione	Località Prà Secco	n°145		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1 - T - 1	Edificato c.e. 1981 - 1983 Agibilità in data 19.03.1983		
Tipologia	Porzione di bifamiliare con pertinenziali autorimessa al primo piano terra e corte esclusiva. L'abitazione su tre piani è composta da primo piano sottostrada ove si trova la cantina; al piano terra composto da tre locali uso lavanderia, ripostiglio, un bagno e taverna; scale interne e esterne che conducono al primo piano costituito da: cucina, soggiorno, disimpegno, corridoio, tre camere, un bagno, un ripostiglio, un poggiolo e una terrazza. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.).					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Sub - altro
	CARRE'	8	319	Sub 2 cat. A/7	Sub 3 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	130,07	100%	130,07	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	26,78	30%	8,03	Quantitativa
	Cantina	CAN	23,67	40%	9,47	Quantitativa
	Lavanderia/taverna	LAV	95,73	50%	47,87	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	38,22	50%	19,11	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	130,07	10%	13,01	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	207,32	2%	4,15	Quantitativa
	Attestato Pres. Ener	APE			E	Qualitativa
Affacci	AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					231,70	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 27.01.2022 rep.n. 13.319 racc.n. 5.326 Notaio DIEGO TRENTIN in Vicenza (VI)					
Data formazione prezzo	27/01/2022					
n: bagni dotazione	2					
Prezzo di vendita	€ 188.000,00		(euro centottantaottomila/00)			

IMMOBILE COMPARABILE -B-								
Comune di :		CARRE'		Ubicazione		Località Prà Secco n°37		
								
Descrizione		Unità residenziale		piano	S1 - T - 1 - 2	Edificato c.e. 1982 - 1985 c.e. in sanatoria 03.07.1988		
Tipologia		Porzione di bifamiliare con pertinenziali due autorimesse al piano seminterrato e corte esclusiva. L'abitazione su tre piani è composta da cantina al piano sottostrada, scantinato, lavanderia e centrale termica al piano seminterrato, ingresso cucina, soggiorno, bagno e due terrazze al piano rialzato, tre camere, due bagni e due terrazze al piano primo, sottotetto al piano secondo;. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.).						
		Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa		
		CARRE'	9	402	Sub 2 cat. A/7	Sub 3 - 4 cat. C/6		
Stato conservazione		Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo				4		
Superficie commerciale comparabile		Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
		Sup. principale		SUP	177,02	100%	177,02	Quantitativa
		Balconi-portico		BAL	33,70	30%	10,11	Quantitativa
		Cantina		CAN	27,31	40%	10,92	Quantitativa
		Lavanderia/taverna		LAV	55,22	50%	27,61	Quantitativa
		Soffitta		SOF	32,17	50%	16,09	Quantitativa
		Autorimessa		AUT	57,81	50%	28,91	Quantitativa
		Posto auto scoperto		PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
		Giardino/scoperto		SCO	177,02	10%	17,70	Quantitativa
		Giardino/scoperto		SCO	222,98	2%	4,46	Quantitativa
Attestato Pres. Ener		APE			F	Qualitativa		
Affacci		AFF			3	Qualitativa		
		Superficie commerciale				292,82	Mq.	
Provenienza dato		Atto di compravendita del 13.04.2021 rep.n. 46.074 racc.n. 17.784 Notaio GIUSEPPE CURRIERI in Montecchio Maggiore (VI)						
Data formazione prezzo		13/04/2021						
n: bagni dotazione		2						
Prezzo di vendita		€ 246.000,00		(euro duecentoquarantaseimila/00)				

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcd75e4a229f0759cb05c1aab164

IMMOBILE COMPARABILE -C-							
Comune di :		CARRE'		Ubicazione		via Capovilla n°30	
							
Descrizione		Unità residenziale		piano	S1 - T	Edificato c.e. 1998 - 2001 Agibilità in data 12.05.2003	
Tipologia		Porzione di bifamiliare con pertinenziali due autorimesse al piano seminterrato e corte esclusiva. L'abitazione su due livelli è composta da lavanderia, centrale termica e cantina al piano seminterrato; al piano terra portico, cucina-soggiorno, corridoio zona notte con due camere, due bagni e un ripostiglio. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.).					
		Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	mapp
		CARRE'	2	1415	Sub 19 cat. A/2	Sub 19 - 20 cat. C/6	
Stato conservazione		Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo				5	
Superficie commerciale comparabile		Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
		Sup. principale	SUP	100,29	100%	100,29	Quantitativa
		Balconi-portico	BAL	12,59	30%	3,78	Quantitativa
		Cantina	CAN	0,00	40%	0,00	Quantitativa
		Lavanderia/taverna	LAV	65,75	50%	32,88	Quantitativa
		Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
		Autorimessa	AUT	54,00	50%	27,00	Quantitativa
		Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
		Giardino/scoperto	SCO	100,29	10%	10,03	Quantitativa
		Giardino/scoperto	SCO	246,71	2%	4,93	Quantitativa
		Attestato Pres. Ener	APE			E	Qualitativa
		Affacci	AFF			3	Qualitativa
		Superficie commerciale				178,91	Mq.
Provenienza dato		Atto di compravendita del 29.04.2021 rep.n. 46.210 racc.n. 17.866 Notaio GIUSEPPE CURRIERI in Montecchio Maggiore (VI)					
Data formazione prezzo		29/04/2021					
n: bagni dotazione		2					
Prezzo di vendita		€ 225.000,00		(euro duecentoventicinquemila/00)			

IMMOBILE COMPARABILE -D-						
Comune di :	CARRE'	Ubicazione	via Monte Ortigara	n°10		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1 - T - 1	Edificato c.e. 1985 - 1988 Agibilità in data 21.04.1988		
Tipologia	Appartamento al piano primo con pertinenziale autorimessa al piano seminterrato. L'abitazione ha accesso dal vano scale come ed è articolata in: cucina-soggiorno, coriidoio zona notte con due camere, un bagno, un ripostiglio e una terrazza. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.).					
	Comune	foglio	mapp	mapp	mapp	mapp
	CARRE'	5	946	Sub 9 cat. A/2	Sub 13 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	85,10	100%	85,10	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	10,72	30%	3,22	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Lavanderia/taverna	LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	41,13	50%	20,57	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Ener	APE			G	Qualitativa
Affacci	AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					108,88	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 19.11.2021 rep.n. 22.755 racc.n. 14.274 Notaio CARLO SANTAMARIA AMATO – in Piovene Rocchette (VI)					
Data formazione prezzo	19/11/2021					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 86.000,00		(euro ottantaseimila/00)			

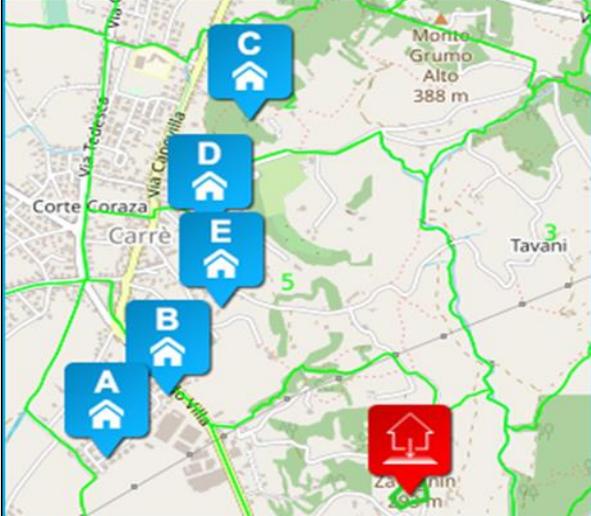
IMMOBILE COMPARABILE -E-						
Comune di :	CARRE'	Ubicazione	via P. G. Apolloni	n°37		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1 - T - 1	Edificato p.d.c. 2008 - 2017 Agibilità in data 08.07.2008		
Tipologia	Porzione di fabbricato su tre livelli, con annesse aree di pertinenza esclusive, composta di due ripostigli, cantina ed accessorio al primo piano sottostrada, ingresso, cucina, soggiorno, portico, un vano ed accessori al piano terra, tre camere, cabina armadio ed accessori al primo piano. Autorimessa al piano terra e giardino di pertinenza. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.).					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Sub - altro
	CARRE'	5	1408	Sub 5 cat. A/2	Sub 4 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					5
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	198,00	100%	198,00	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	30,00	30%	9,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Lavanderia/taverna	LAV	64,00	50%	32,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	58,00	50%	29,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	34,00	50%	17,00	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	198,00	10%	19,80	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	310,00	2%	6,20	Quantitativa
Attestato Pres. Ener	APE			A2	Qualitativa	
Affacci	AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					311,00	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 30.03.2021 rep.n. 34.980 racc. n. 16.117 Notaio FRANCESCO DE STEFANO – in Schio - (VI)					
Data formazione prezzo	30/03/2021					
n: bagni dotazione	3					
Prezzo di vendita	€ 460.000,00		(euro quattrocento sessantamila/00)			

TABELLA DEI DATI					
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	CARRE'			via Albanigo n° 7
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Subject
	Località Prà n°145 Secco	Località Prà n°37 Secco	via Capovilla n°30	via Monte Ortigara n°10	via Albanigo n°7
Prezzo totale (euro)	€ 188.000,00	€ 246.000,00	€ 225.000,00	€ 86.000,00	
Data (mesi)	27/01/2022	13/04/2021	29/04/2021	19/11/2021	04/06/2023
Superficie principale (m ²) SEL	130,07	177,02	100,29	85,10	130,00
Balconi Portico (m ²)	26,78	33,70	12,59	10,72	40,00
Cantina (m ²)	23,67	27,31	0,00	0,00	0,00
Lavanderia - taverna (m ²)	95,73	55,22	65,75	0,00	0,00
Soffitta (m ²)	0,00	32,17	0,00	0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	38,22	57,81	54,00	41,13	0,00
Posto auto scoperto (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	25,00
giardino (m ²) 10%	130,07	177,02	100,29	0,00	130,00
giardino (m ²) 2%	207,32	222,98	246,71	0,00	457,50
Bagni	2	2	2	1	2
Livello di piano (n)	S1 - T - 1	S1 - T - 1 - 2	S1 - T	S1 - T - 1	T
Stato di manutenzione (n)*	4	4	5	4	6
distanza dal centro	500	500	500		500
affacci	3	3	3		3
Attestato Pres. Energetica	E	F	E	G	A/2
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	3	3	2	3
Superficie commerciale:	231,70	292,82	178,91	108,88	169,15
* 1=scarso 2=insufficiente 3=sufficiente 4=discreto 5=buono 6=ottimo					
** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10					
Rapporti mercantili		Importo			
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo ***		0,20%			
Rapporto mercantile dei balconi/portico		30,00%			
Rapporto mercantile della cantina		40,00%			
Rapporto mercantile della lavanderia - taverna		50,00%			
Rapporto mercantile della soffitta		50,00%			
Rapporto mercantile della autorimessa		50,00%			
Rapporto mercantile del posto auto scoperto		20,00%			
Rapporto mercantile del giardino 10 %		10,00%			
Rapporto mercantile del Giardino 2 %		2,00%			
Saggio del livello di piano		-1,00%			
Costi di intervento da un livello al successivo		€ 40.000,00			
Costo di realizzazione di un bagno		€ 9.000,00			
Costo di un piccolo impianto di condizionamento		€ 3.000,00			
Prezzo medio di un posto auto		€ 3.500,00			

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE SR 04.01.2023_VICENZA

MACROAREE PROVINCIALI DI VICENZA - VARIAZIONE QUOTAZIONE MEDIA

ALTO VICENTINO	10	0,20%	
----------------	----	-------	--

Provincia di Vicenza

Macroaree OMI

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

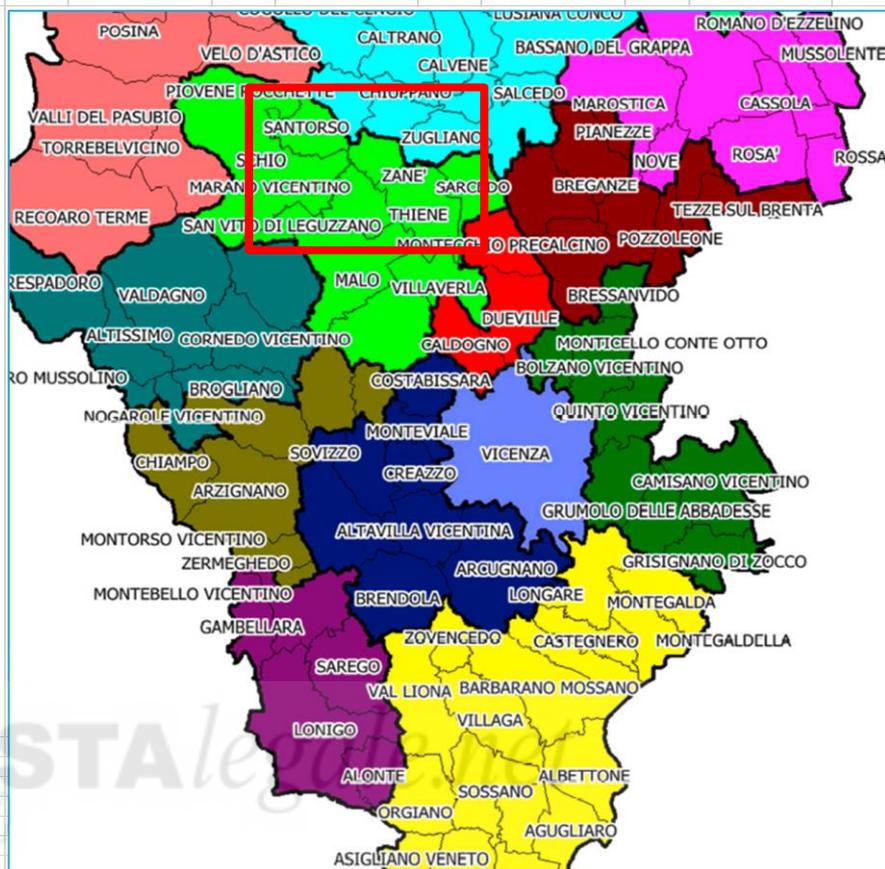


Tabella 2: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale

Macroarea provinciali	Quotazione media €/m ²	
	1°sem 2022	2°sem 2021 / 1°sem 2022
AEROPORTO	1.267	0,0%
ALTO VICENTINO	1.252	0,2%
ALTOPIANO DI ASIAGO	1.566	1,2%
BASSANO DEL GRAPPA	1.246	0,7%
BASSO VICENTINO	1.082	-0,1%
COSTO	1.097	0,0%
LAVERDA	1.185	-0,2%
PIANURA EST	1.214	-0,2%
PIANURA OVEST	1.276	0,0%
PIANURA SUD-OVEST	1.188	-0,4%
VAL DI CHIAMPO	1.235	-0,2%
VALDAGNO	1.220	-0,2%
VALLI DEL PASUBIO	1.135	0,0%
VALSUGANA	1.009	-0,7%
Macroarea Capoluogo	1.550	-0,1%
Provincia di Vicenza	1.274	0,1%

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. (* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.3.1) L'aggiustamento dei prezzi, non avviene con il prezzo medio, ma con il prezzo marginale dato dal rapporto fra l'incremento di prezzo e l'incremento di parametro per ogni caratteristica quantitativa. (* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.3.2.3). Per la superficie principale il prezzo marginale è dato dal minimo dei prezzi medi dei comparabili, il quanto il prezzo marginale è sempre minore del prezzo medio. I prezzi marginali possono essere calcolati in termini percentuali riferiti al prezzo dei comparabili e in termini di valore. Per le caratteristiche qualitative, il prezzo marginale può essere stimato con il sistema di stima. (* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.4.1).			
Prezzo data A	€ 31,33	euro/mese	
Prezzo data B	€ 41,00	euro/mese	
Prezzo data C	€ 37,50	euro/mese	
Prezzo data D	€ 14,33	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 811,39	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 840,12	euro/m ²	€ 789,85
Prezzo sup. princ. C	€ 1.257,65	euro/m ²	SEL
Prezzo sup. princ. D	€ 789,85	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. A	-€ 1.880,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. B	-€ 2.460,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. C	-€ 2.250,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. D	-€ 860,00	euro/piano	
Prezzo balconi/portico	€ 236,96	euro/m ²	
Prezzo cantina	€ 315,94	euro/m ²	
Prezzo lavanderia-taverna	€ 394,93	euro/m ²	
Prezzo soffitta	€ 394,93	euro/m ²	
Prezzo autorimessa	€ 394,93	euro/m ²	
Prezzo posto auto scoperto	€ 157,97	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 78,99	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 15,80	euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 40.000,00		
Bagno	€ 10.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI									
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto								Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		
Prezzo totale (euro)		€ 188.000,00		€ 246.000,00		€ 225.000,00		€ 86.000,00	-
Data (mesi)	16,43	€ 514,91	26,07	€ 1.068,73	25,53	€ 957,50	18,73	€ 268,51	
Superficie principale (m ²)	130,07	-€ 55,29	177,02	-€ 37.138,89	100,29	€ 23.466,54	85,10	€ 35.464,41	130,00
Balconi/portico (m ²)	26,78	€ 3.132,56	33,70	€ 1.492,82	12,59	€ 6.494,96	10,72	€ 6.938,07	40,00
Cantina (m ²)	23,67	-€ 7.478,33	27,31	-€ 8.628,36	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Lavanderia-taverna (m ²)	95,73	-€ 37.806,32	55,22	-€ 21.807,85	65,75	-€ 25.966,42	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	32,17	-€ 12.704,79	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	38,22	-€ 15.094,09	57,81	-€ 22.830,71	54,00	-€ 21.326,03	41,13	-€ 16.243,33	0,00
Posto auto scoperto (m ²)	0,00	€ 3.949,27	0,00	€ 3.949,27	0,00	€ 3.949,27	0,00	€ 3.949,27	25,00
Giardino (m ²) 10%	130,07	-€ 5,53	177,02	-€ 3.713,89	100,29	€ 2.346,65	0,00	€ 10.268,09	130,00
Giardino (m ²) 2%	207,32	€ 3.952,11	222,98	€ 3.704,73	246,71	€ 3.329,86	0,00	€ 7.227,16	457,50
Bagni *	2	€ 0,00	2	€ 0,00	2	€ 0,00	1	€ 4.285,71	2
Stato di manutenzione (n)	4	€ 80.000,00	4	€ 80.000,00	5	€ 40.000,00	4	€ 80.000,00	6
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	1	€ 860,00	0
Attestato Pres. Energetica	E		F		E		G		A/2
N. AFFACCI	3		3		3		2		3
		€ 219.109,28		€ 229.391,07		€ 258.252,32		€ 219.017,88	
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C - D	non compar.				DIVERGENZA	17,9%			
	Valore unitario €/m ²				FALSO	< 5 %			
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - D	€ 222.506,08				DIVERGENZA	4,7%			
	Valore unitario €/m ²				VERO	< 5 %			
* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	20						
** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10									

CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA

Il metodo della capitalizzazione finanziaria considera la serie dei costi e dei ricavi di un completo investimento immobiliare dall'acquisto alla rivendita, attraverso il saggio di capitalizzazione finanziaria (i_f).

Il principale metodo per la stima del Valore di trasformazione di un immobile suscettivo di una ordinaria trasformazione e valorizzazione, consiste nell'analisi del flusso di cassa scontato (discounted cash flow analysis DCFA) è strettamente legata all'analisi degli investimenti immobiliari, dove mira a determinare:

- Il saggio di rendimento atteso (profit oriented) SRI;

- Oppure se il saggio di rendimento immobiliare è noto, allora la DCFA può essere usata per stimare il valore dell'immobile oggetto di stima: se il saggio di rendimento è il saggio di capitalizzazione allora la stima riguarda il valore di mercato (VAN); se il saggio di rendimento è il saggio di profitto allora la stima riguarda il più probabile valore atteso.

La DCFA si applica allo studio dei flussi di cassa immobiliari in situazioni speciali, particolari o complesse che non sono riconducibili alle altre forme di capitalizzazione dei redditi, che si fondano su ipotesi e condizioni applicative ordinarie e di lungo periodo.

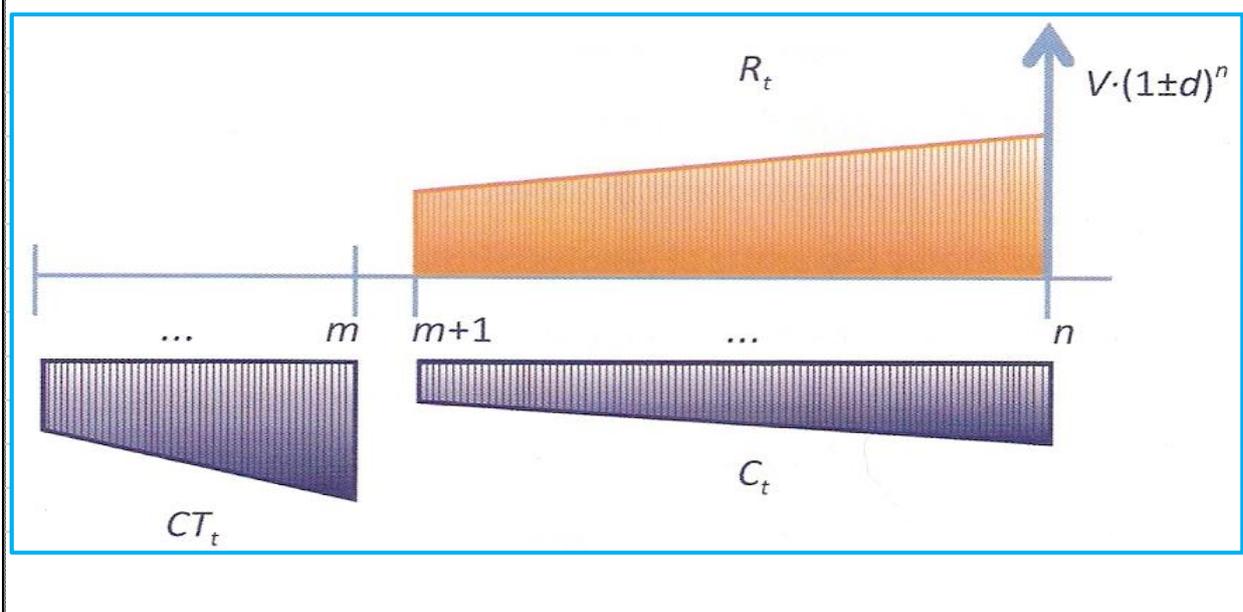
La DCFA usa estensivamente il metodo della capitalizzazione finanziaria, arrivando a considerare le poste frazionate del flusso di cassa, i costi di intervento per gli immobili sottoposti a un processo di valorizzazione e i loro ricavi nelle fasi intermedie e successive alla produzione edilizia.

La ricerca del valore di mercato tramite la DCFA è legata alla natura dei ricavi e dei costi del flusso di cassa, che devono essere coerenti ed ordinari con le aspettative del mercato attuale.

L'applicazione della DCFA è praticamente obbligata quando per l'immobile da valutare (come nel caso oggetto di perizia) sono previsti interventi edilizi, spese straordinarie, opere di urbanizzazione e ogni altro costo di costruzione. Il flusso di cassa si complica per la presenza della maggior parte dei costi collocati solitamente nella fasi iniziali.

La costruzione del flusso di cassa riguarda i costi di trasformazione, che solitamente sono collocati nelle fasi iniziali e i ricavi dalla vendita che solitamente sono collocati nelle fasi finali o anche successive alla durata dei lavori; costi e ricavi che devono sempre fare riferimento ad un imprenditore ed a un sistema organizzativo di tipo ordinario.

Nel vasto campo degli investimenti immobiliari, si può tracciare un grafico delle poste passive e delle poste attive distribuite in un determinato arco temporale. (vedi grafico sottostante, tratto dal libro di





SCHEDA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE

Localizzazione Carrè (Vicenza)
Indirizzo via Albanigo
Note

Coefficienti applicati
 0,9156 Discriminante
 1,0184 Zona sismica 3 (basso rischio)
 1,1131 Zona climatica E (da 1.400 a 3.000 gradi-giorno)

DATI IMMOBILE

Tipologia edilizia	Bifamiliare	0,9117
Tecnologia costruttiva	Muratura portante	0,7159
Piani fuori terra	Un piano	1,0000
Terrazze logge e balconi		1,0400
Finiture, impianti, efficienza	Medio	1,1131
Carat. seminterrato/interrato	Non presente	1,0422
Ubicazione cantiere	Normale	1,0000

SUPERFICI E VOLUMI

Volume complessivo	800,0 mc
Porzione edificio	1000/1000

CALCOLO COSTI

Costo parametrico di costruzione al netto degli oneri	321,95 €/mc
Costo di costruzione al netto degli oneri	267.864,60 €
Spese tecniche (10% sul costo di costruzione + IVA)	29.465,11 €
Contributo sul costo di costruzione (6% sul costo di costruzione)	16.071,88 €
IVA (10% sul costo di costruzione)	26.786,46 €

Costo parametrico di costruzione	408,88 €/mc
Costo totale di costruzione a nuovo	340.188,04 €

Volume corretto	Costo c. €/m³	Costo Totale
832,00	408,88	= 340.188,04 €

PROSPETTO DI VALUTAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE					
DATI planovolumetrici				DATI ECONOMICI	
piano	SEL	Hm	Volume	Spese tecniche	8%
T	266,67	3,00	800,00	Utile promotore %	10%
			-	incidenza area %	
TOTALE	266,7		800,0		
Codice	Descrizione	Costo in Euro		Incidenza	
1	Scavi e rinterrì	963,68 €		0,38%	
2	Opere murarie	100.856,72 €		39,77%	
3	Solai	18.411,36 €		7,26%	
4	Coperture e lattonerie	11.259,84 €		4,44%	
5	Isolamenti sottofondi e pavimenti	26.044,72 €		10,27%	
6	Intonaci interni ed esterni	12.502,48 €		4,93%	
7	Canne fumarie e fognature	5.832,80 €		2,30%	
8	Rivestimenti esterni e tinte	10.017,20 €		3,95%	
9	Opere in legno e ferro	28.758,24 €		11,34%	
10	Impianto di riscaldmento e idrosanitari	14.911,68 €		5,88%	
11	Impianto elettrico	9.104,24 €		3,59%	
12	Recinzioni e aree verdi e imprevisti	14.962,40 €		5,90%	
Totale Costo di costruzione (fonte DEI)		253.600,00 €		100%	
Spese tecniche	Percentuale sul Cc		8,00%	da ripartire	
	Progetto	25%	5.072,00 €		
	Impianti	16%	3.246,08 €		
	Strutture	25%	5.072,00 €		
	Sicurezza	10%	2.028,80 €		
	Direzione lavori	20%	4.057,60 €		
	Accatastamento	2%	405,76 €		
	Conformità+agibilità	2%	405,76 €		
TOTALE Spese tecniche - St			20.288,00 €		
Oneri di urb.			Indice	costo	
	Urbanizzazione Primaria e Secondaria		266,67	45,00 €	12.000,00 €
	Costo Costruzione		266,67	35,00 €	9.333,33 €
	Oneri ambientali				
TOTALE Oneri comunali - Oc			21.333,33 €		
SOMMA COSTI DI COSTRUZIONE fonte DEI					295.221,33 €
SOMMA COSTI DI COSTRUZIONE fonte CRESME					340.188,04 €
Costo medio					317.704,69 €
Utile prom.re (% sui costi sostenuti)	UTILE PROMOTORE		10,00%	da ripartire	
	Costo costruzione - Cc		58%	18.426,87 €	
	Spese tecniche - St		4%	1.270,82 €	
	Oneri concessori - Oc		18%	5.718,68 €	
	Valore area - Va		20%	6.354,09 €	
			100%		
TOTALE Utile promotore - Up					31.770,47 €
COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO					349.475,15 €

ANALISI TRAMITE DCFA

Costi per realizzazione accesso carrabile alle abitazioni	€ 3.000,00
Tipo particellare per riconfinamento particelle	€ 2.000,00

Si stima la costruzione di villette per n. **2** di circa m² comm. Ciascuna **169,15**

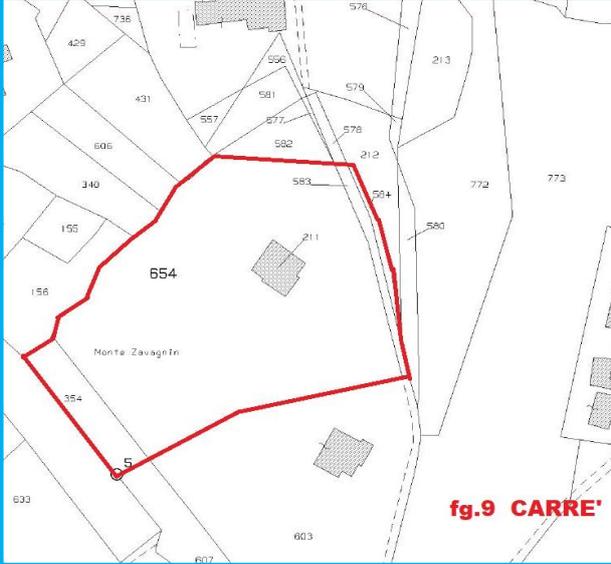
Ogni unità è composta da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, locali di servizio, tre camere, due bagni e un locale tecnico. Aridosso del locale cucina-soggiorno è previsto un pergolato, due posti auto e ampia corte esclusiva.

I tempi di costruzione sono stimati in **2 anni** mentre la vendita e la commercializzazione in **3 anni** complessivi.

Il tasso di attualizzazione applicato per l'analisi dei flussi di cassa è pari il **tasso di rendimento lordo (TRL)**, dato dal rapporto medio = $\sum \text{Redditi Lordi} / \sum \text{Prezzi}$ per il segmento di mercato residenziale

	TASSO TRL	3,89%		Valore di una unità immobiliare	€ 222.506,08
	periodicità = t	4		T.I.R	8,16%
	tasso equivalente	0,958%			

anno	Quadr	%	ricavi	%	costi	flusso netto	flusso netto att	VAN
1	0				€ 2.500,00	-€ 2.500,00	-€ 2.500,00	-€ 2.500,00
	1				€ 2.500,00	-€ 2.500,00	-€ 2.476,28	-€ 4.976,28
	2			5%	€ 17.473,76	-€ 17.473,76	-€ 17.143,81	-€ 22.120,10
	3	0%	€ -	10%	€ 34.947,52	-€ 34.947,52	-€ 33.962,37	-€ 56.082,47
	4	0%	€ -	15%	€ 52.421,27	-€ 52.421,27	-€ 50.460,30	-€ 106.542,77
2	5	10%	€ 44.501,22	20%	€ 69.895,03	-€ 25.393,82	-€ 24.212,01	-€ 130.754,78
	6	10%	€ 44.501,22	20%	€ 69.895,03	-€ 25.393,82	-€ 23.982,33	-€ 154.737,11
	7	15%	€ 66.751,82	15%	€ 52.421,27	€ 14.330,55	€ 13.405,62	-€ 141.331,49
	8	20%	€ 89.002,43	15%	€ 52.421,27	€ 36.581,16	€ 33.895,50	-€ 107.435,99
3	9	15%	€ 66.751,82		€ -	€ 66.751,82	€ 61.264,41	-€ 46.171,58
	10	15%	€ 66.751,82		€ -	€ 66.751,82	€ 60.683,25	€ 14.511,66
	11	10%	€ 44.501,22		€ -	€ 44.501,22	€ 40.071,73	€ 54.583,40
	12	5%	€ 22.250,61		€ -	€ 22.250,61	€ 19.845,80	€ 74.429,20
		100%	€ 445.012,16	100%	€ 354.475,15	€ 90.537,00	€ 74.429,20	Valore attuale di mercato

TERRENI AGRICOLI CARRE' FOGLIO n. 9								
Comune di :		CARRE'		Ubicazione		via Albanigo		
								
Descrizione		Zona E1 - agricola di collina e di interesse naturalistico		zona di Nuclei di edificazione diffusa				
Tipologia		Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo di mq. 8.283 catastali, a forma regolare e acclive, costituito da cinque particelle. Il terreno ricade parte in zona di Nuclei di edificazione diffusa e parte in Zona E1 - agricola di collina e di interesse naturalistico; il mappale 211 rappresenta l'area di sedime dell'ex fabbricato, mentre per la valutazione si sono assegnati 1.000 mq. del mappale 654 per dare in parte area di pertinenza e in parte accesso alla via Albanigo.						
		Comune	foglio	mapp	Qualita	Classe	Superficie	
		CARRE'	9	354	Semin Arbor	4	626,00	
				583	Prato	5	190,00	
				584	Prato	5	120,00	
				654	Seminativo	5	6.172,00	
				654	Giardino		1.000,00	
				211	ex abitazione		175,00	
Stato conservazione		Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4	
Superficie commerciale subject		Descrizione		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
		Sup. seminativo		SEM	6.172,00	100%	6.172,00	Quantitativa
		Sup. semin. Arborato		SEA	626,00	100%	626,00	Quantitativa
		Sup. prato		PRA	310,00	100%	310,00	Quantitativa
		Sup. bosco ceduo		BOS		100%	0,00	Quantitativa
		Superficie commerciale			7.108,00	Mq.		
Attuali intestati		rietà per 1000/1000						
Data formazione prezzo		04/06/2023						
Pozzo artesiano		0						

VALORE TERRENI AGRICOLI

Il comune di Carrè ha una superficie di kmq 8,74 si trova a una altitudine media di mt. 224 ed è abitato da 3.672 abitanti. Dista circa 23 km da Vicenza, l'economia è essenzialmente basata sull'agricoltura. E' prodotto il vino doc "Vicenza". Confina con i comuni di Chiuppano, Lugo di Vicenza, Piovene Rocchette, Zanè e Zugliano. Le particelle sono accastatate come seminativo o prato, ma di fatto sono coltivate come seminativo arborato. Il valore viene calcolato moltiplicando il valore massimo per dei coefficienti agronomici (*fonte Antonio Iovine provincia di Vicenza ed. exeo*). Per i valori si è fatto quindi riferimento ai valori del comune di Carrè.

	Cod. Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo arborato	L840A	32.000,00 €	68.000,00 €
Fertilità: le caratteristiche del suolo assicurano produzioni non inferiori al 66% di quelle massime;		Discreta	0,80
Giacitura: pendenza compresa tra il 5% ed il 20 %, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi di deflusso delle acque meteoriche;		Mediocre	0,90
Accesso: è diretto da strada secondaria (comunale) e da strada interpoderale, senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo ;		Buono	1,00
Forma: fondo costituito da più particelle catastali e di forma pressoché rettangolare;		Regolare	1,00
Ampiezza: fondo costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore per più del 50% di quella media della zona;		Piccolo app	0,95
Ubicazione: ubicato nel raggio che va da 5 km 10 km dai principali centri di raccolta;		Normale	0,95
			44.186,40 €
		Valore/m ²	4,42 €
	Superficie (stimata) in zona E mq.		7108,00
Valore mercato area AGRICOLA a seminativo arborato	=		31.407,69 €
	Valore Totale Terreni		31.410,00 €

VALORE DI MERCATO			
CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO			
<p>Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.</p>			
<p>La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrica mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile</p>			
$V_m = V \text{ ordinario} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$			
Foglio	Valore Ordinario =		
9	mappali 211 - 654	€	74.429,20
AGGIUNTE			
Terreni agricoli		€	31.407,69
		€	-
Totale =		€	31.407,69
DETRAZIONI			
Ripristino terreno e manufatti esistenti		-€	5.000,00
		€	-
Totale =		-€	5.000,00
Valore di Mercato =		€	100.836,89
arrotondato a		€	100.800,00

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato 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 nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nel concordato preventivo;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in 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 (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- eventuali ulteriori futuri costi di qualsiasi genere (a carico per l'acquirente) derivanti da mancate indicazioni non rilevate e/o non riportate nella presente perizia dall'esperto stimatore, compresi ulteriori costi non previsti per la regolarizzazione / sistemazione / demolizioni eventuali relativi all'immobile; tali costi saranno ricompresi nella percentuale di abbattimento detratta al valore di mercato stimato e se superassero tale percentuale saranno interamente a carico del futuro proprietario; l'aggiudicatario non potrà chiedere risarcimento danni o ristoro delle spese sostenute sia all'esperto stimatore che alla procedura esecutiva;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- considerazione dell'assenza di garanzia per vizi.
- considerazione che l'alloggio attualmente risulta affittato.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 15%** .

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, degli immobili oggetto della presente perizia è pari ad € 84.000,00 (arrotondato) come da dettaglio seguente:

Valore degli immobili in libero mercato	€	100.800,00 –
Ribasso applicato per vendita forzata -15%	€	<u>15.120,00 =</u>
Valore degli immobili in vendita forzata	€	85.680,00 –
Detrazione per regolarizzazione catastale	€	<u>1.500,00 =</u>
Valore degli immobili in vendita forzata con detrazioni	€	84.180,00 –
<u>Valore a base d'asta (arrotondato)</u>	€	<u>84.000,00</u>

Analisi aggiudicazioni passate a CARRE' - da Astalegale spa

Non è stato possibile fare una analisi delle aggiudicazioni precedenti di beni simili, in quanto dall'elenco di Asta Legale delle aggiudicazioni a Carrè non sono stati trovati beni simili messi in asta.

Giudizio di vendibilità

La vendibilità degli immobili appare discreta in riferimento alla tipologia dei terreni stessi ed alla loro destinazione funzionale.

Forme di pubblicità: annunci immobiliari sulla stampa locale, internet.

Opportunità di divisione in lotti:

Gli immobili oggetto della presente perizia costituiscono un'unità autonoma e funzionale per la quale non si ritiene né possibile né opportuno formare più lotti.

Giudizio di comoda divisibilità:

Il debitore esecutato risulta proprietario per l'intero degli immobili, pertanto non sussiste la necessità di divisione ed il valore della quota di proprietà coincide con il valore dell'intero.

Regime patrimoniale dell'esecutato:

Dall'estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio relativo all'esecutato, rilasciato dal Comune di Laghi (VI), risulta che il Sig. _____ ha contratto matrimonio con la sig.ra _____ in data 22-11-1980 e nell'estratto per riassunto degli atti di matrimonio hanno reso dichiarazione di scegliere il regime di separazione dei beni.

Vicenza, 22 giugno 2023

L'esperto stimatore

Arch. Agostino Tempestilli