TRIBUNALE DI VICENZA
Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

Creditore: XXX
XXX (C.F./PIVA: XXX) sede a XXX, rappresentata in persona del suo procuratore dott. XXX Difesa da:
AVV. XXX-COD. FISC.: XXX-elettivamente domiciliata in
XXX

N. Gen. Rep. 372/2022

Giudice dott.ssa MARIALUISA NITTI

ELABORATO PERITALE
EPURATO DEI DATI SENSIBILI

LOTTO 1 di 3-BENE IN LONIGO, Via San. Daniele n. 4-4/A

Tecnico Incaricato: Arch Michela Marchi
Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n.1.403
Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1.463
con studio in Vicenza (Vicenza) C.trà G. Chinotto 18, 36100 Vicenza
telefono: +39 0444 543838
cellulare: +39 335 6100320
fax: +39 0444 543838
email: michela.architetto@libero.it

UNI 11558
VALUTATORI IMMOBILIARI

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

SCHEDA SINTETICA E INDICE
Procedura es.imm. n. **372/2022** R.G.

Diritto (cfr. pag. 5-12): -1/1 del diritto di Piena Proprietà di ABITAZIONE BIFAMILIARE IN VILLINO e AUTORIMESSA in capo all'esecutato;
Bene (cfr. pag. 14-16): Trattasi di un edificio bifamiliare distribuito su due livelli fuori terra composto al:
-PIANO TERRA da un'abitazione bicamere in villino, con caratteristiche consone ad un alloggio per l'assistenza dell'esecutato, con l'abbattimento delle barriere architettoniche ed ulteriori predisposizioni e impianti adeguati a persone con disabilità;
-PIANO PRIMO da un'abitazione in villino per i familiari-appartamento tricamere;
Ubicazione (cfr. pag. 12-14): Comune di Lonigo (VI), con accesso pedonale da Via San. Daniele n. 4 e con accesso carraio da Via San. Daniele n. 4/A;
Stato (cfr. pag. 28,37,55): **A) ABITAZIONE IN VILLINO-piano terra**: ottimo, **-B) ABITAZIONE IN VILLINO-piano primo**: ottimo, **C) AUTORIMESSA:** ottimo;
Lotti (cfr. pag. 75): Lotto1 di 3;
Prezzo medio di aggiudicazione immobili comparabili di circa (cfr. pag. -)**:** Non vi sono immobili della stessa categoria comparabili oggetto di aggiudicazione nella stessa zona;

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 5-12): - Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di LONIGO (VI), Foglio **4**:
- **CORPO A: ABITAZIONE IN VILLINO-ALLOGGIO PIANO TERRA**: Comune di LONIGO (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 1073, sub. 3, A/7, via san. Daniele n. 4, piano T, classe 3, 9 vani, superficie totale mq.229, escluso aree scoperte mq.222- R.C. Euro 1.115,55; con precisazione che l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto è identificata al Catasto Terreni Foglio 4 mappale 1073, ente urbano di 10 0 are ca.
N.E.S.O. CONFINI: per tre lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso corte comune, per un lato confina con il subalterno 2 (BCN: ingresso-centrale tecnica) e con il subalterno 5-autorimessa**;** Salvi i confini più precisi**;**

- **CORPO B: ABITAZIONE IN VILLINO-ALLOGGIO PIANO PRIMO**: Comune di LONIGO (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 1073, sub. 4, A/7, via san. Daniele n. 4, piano T-1, classe 3, 6,5 vani, superficie totale mq.178, escluso aree scoperte mq.169- R.C. Euro 805,67; con precisazione che l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto è identificata al Catasto Terreni Foglio 4 mappale 1073, ente urbano di are ca 10 0;
N.E.S.O. CONFINI: per quattro lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso corte comune, Salvi i confini più precisi**;**

- **CORPO C: AUTORIMESSA**: Comune di LONIGO (VI), Catasto Fabbricati, Particella 1073, sub. 5, C/6, via san. Daniele n. 4/A, piano T, classe 4, consistenza 40,00 mq, superficie catastale mq.47- R.C. Euro 78,50;
N.E.S.O. CONFINI: Corte comune ai sub.3,4 e 5, per un lato confina con la corte del subalterno 3, con subalterno 2 (BCN: centrale tecnica) e con i muri interni del subalterno 3**;** Salvi i confini più precisi**;**
SUB.1- Comune di LONIGO (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 1073, via san Daniele, 4-T-BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 3, 4, 5, CORTE;

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

SUB.2- Comune di LONIGO (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 1073, via san Daniele, 4-T-BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 3, 4 INGRESSO E C.T.;

- *Beni Immobili identificati al Catasto terreni:*
- **CORPO D: TERRENO su cui insiste il fabbricato**: Foglio 4, Particella 1073, ente urbano, Consistenza 10 0 are ca.

N.E.S.O. CONFINI: strada comunale Via San. Daniele, mapp.1074, mapp.1077, A.U.I. mapp.361, A.U.I map.1076, A.U.I map.1071, A.U.I map.1126, A.U.I. map.1124, A.U.I. map.1123;

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 19): nessuna;
Irregolarità/abusi (cfr. pag. 19): Non sono presenti difformità; **CONFORMITA' URBANISTICA/ EDILIZIA**: **È conforme ai titoli abitativi estratti** presso l'ufficio tecnico del Comune di Lonigo (VI).
CONFORMITA' CATASTALE (cfr. pag. 19)**:** L'esperto relativamente all'art.29 comma 1bis legge 27.2.1985 n.52 e s.m.i. conferma che i dati catastali **sono conformi allo stato di fatto per tutto ciò che riguarda la pianta dell'appartamento al piano terra - sub.3 e all'autorimessa, mentre per l'appartamento al piano primo- sub. 4 non sono stati correttamente rappresentati i lucernai. COSTO VARIAZIONE CATASTALE -pratica Docfa € 300,00**

L'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, **è conforme** alle risultanze.
Valore di stima intero (cfr. pag.75-77): **€ 777.832,58, arrotondato a € 777.800,00;**
Valore di stima FORZATA in quota 1/1 (cfr. pag.78): **€ 660.857,69, arrotondato a € 660.800,00;**
Vendibilità (cfr. pag.77): ottima;
Motivo (cfr. pag. 77): ottime caratteristiche dell'immobile, ubicazione buona;
Pubblicità (cfr. pag.77): on-line e riviste di settore;
Occupazione (cfr. pag.16): LIBERO dal debitore;
Titolo di occupazione (cfr. pag.24): proprietario dell'immobile a seguito di **atto di compravendita** - A *******, la quota dell'intero in piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 10/11/2017 Numero di repertorio 140040/31462 Notaio ITRI BENIAMINO Sede LONIGO (VI) trascritto il 23/11/2017 nn.2336/16104 da potere di XXX nato a XXX C.F. XXX, XXX nata a XXX C.F. XXX, XXX nata a XXX, C.F.XXX.
Oneri (cfr. pag.24): non verificabili le spese di manutenzione dell'immobile.
Vincoli (cfr. pag.16-17): pertinenze e parti comuni;
Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli (cfr. pag.17-19)

L'esperto precisa che:
- il CDU allegato ha validità un anno dalla data del rilascio e dovrà essere richiesto nuovamente nel caso scadessero i termini.
- l'APE allegato ha validità dieci anni dalla data di emissione.

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
GIUDICE: dott. ssa SONIA PANTANO
PERITO ESTIMATORE: ARCH. MICHELA MARCHI
CUSTODE: I.V.G. VICENZA

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

*****

1. PREMESSA

In data 20-10-2022, la sottoscritta CTU arch. Michela Marchi, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1.403, con studio in c.trà G. Chinotto,18 di Vicenza, in qualità di esperto valutatore nella procedura in epigrafe, veniva nominata dal Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti, con l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni corrispondenti all'immobile sito in Lonigo (VI)**,** Via San. Daniele n. 4 e 4/A, come meglio descritti nelle planimetrie e nelle schede catastali allegate.

Veniva nominato in qualità di custode l'I.V.G. del Foro di Vicenza.

*****

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

(Data giuramento, ispezione, accessi ad uffici pubblici, ecc.)

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, contattava il custode per il controllo congiunto della documentazione presente nel fascicolo procedurale.
La scrivente contattava il custode al fine di concordare la data per effettuare l'accesso presso l'immobile pignorato e inviare la raccomandata di avviso all'esecutato;

Procedeva, quindi, esaminando gli atti del provvedimento ed eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

-in data 02.02.2023 è stata redatta la *check-list* congiuntamente con il custode nella veste dell'avv. Elisa Tagliaro;

- la stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli Internationale 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;

- tramite visure presso l'Agenzia del Territorio e ai Registri Immobiliari, richieste di copia di documenti a Notai, è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà con particolare rilievo di vincoli e gravami **aggiornati**;

- congiuntamente al C.G. si stabiliva la data per il sopralluogo da effettuarsi il giorno 19.01.2023 alle ore 9:30;

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

- in data 19.01.2023 è stato effettuato dall'esperto il sopralluogo congiunto con il custode, con rilievo metrico e fotografico;

- in data 31.10.2022 l'esperto stimatore inviava una pec, precisamente a: segreteria.comune.lonigo.vi@pecveneto.it, all'UTC di Lonigo (VI) per ottenere copia dei titoli abilitativi tramite "l'accesso atti e certificati", inviati in data 14.11.2022, con successivo completamento di invio dei documenti mancanti per agibilità e recinzione in data 03.02.2023;

-in data 03.11.2022 l'esperto riceveva dal Comune di Lonigo (VI) il Certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno su cui insistono i beni pignorati, a seguito di richiesta inoltrata il 03.11.2022;

- in data 09.11.2022 la scrivente inviava mail ordinaria a protocollo@pec.comune.sarego.vi.it indirizzata all'Ufficio Anagrafe del Comune di SAREGO (VI) per richiedere e ricevere in data 10.11.2022 copia dei certificati anagrafici dello stato di famiglia, storico di residenza, stato civile ed eventuale estratto di matrimonio**;**

- è stata effettuata dall'esperto la verifica delle ispezioni ipotecarie aggiornate;

*****

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

Note inerenti gli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica degli immobili oggetto d'esecuzione.
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
5. La stima è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive.
6. **L'ESPERTO NON SI È OCCUPATO DELL'ESECUZIONE DEL RICONFINAMENTO DEI TERRENI.**

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

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Beni in Comune di LONIGO (VI), Via san. Daniele n.4-4/A

Lotto 1 di 1

Figura 1- PROSPETTO PRINCIPALE

Figura 2- PROSPETTO PRINCIPALE-DETTAGLIO ACCESSO CARRAIO

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Figura 3- PROSPETTO PRINCIPALE-DETTAGLIO ACCESSO CARRAIO

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA-DIRITTO

ABITAZIONE - Il fabbricato è sito in LONIGO (VI), con accesso pedonale da Via San. Daniele n. 4 e con accesso carraio da Via San. Daniele n. 4/A**.** La tipologia edilizia è a blocco isolato, ad uso esclusivamente residenziale ed è sviluppata su 2 piani fuori terra. Trattasi di un'abitazione bifamiliare in villino, prospiciente e circondata da corte e giardino esclusivo, libera sui quattro lati, suddivisa in due unità immobiliari distribuite rispettivamente una al piano terra ed una al piano primo. L'alloggio distribuito al PIANO TERRA è stato progettato e realizzato con caratteristiche consone per l'assistenza dell'esecutato Sig. ********, con l'abbattimento delle barriere architettoniche ed ulteriori predisposizioni e impianti adeguati a persone con disabilità. L'ulteriore unità abitativa al PIANO PRIMO è stata pensata come alloggio per i familiari. Il contesto è stato costruito a seguito della demolizione di un edificio a porticato e accessori presenti nel comparto. L'unità abitativa è situata in zona Semicentrale/aree circostanti centro storico, si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

Identificato al Catasto fabbricati: - Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di LONIGO (VI), Foglio **4**:

- **CORPO A: ABITAZIONE IN VILLINO-ALLOGGIO AL PIANO TERRA**: Comune di LONIGO (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 1073, **sub. 3**, A/7, via san. Daniele n. 4, piano T, classe 3, 9 vani, superficie totale mq.229, escluso aree scoperte mq.222- R.C.

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Euro 1.115,55; con precisazione che l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto è identificata al Catasto Terreni Foglio 4 mappale 1073, ente urbano di are ca 10 0;
N.E.S.O. CONFINI: per tre lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso corte comune, per un lato confina con il subalterno 2 (BCN: ingresso-centrale tecnica) e con il subalterno 5-autorimessa**;** Salvi i confini più precisi**;**

Diritto di:1/1 piena proprietà di ABITAZIONE AL PIANO TERRA in capo all'esecutato;

CRONISTORIA CATASTALE:

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/09/2019 Pratica n. VI0099767 in atti dal 06/09/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43673.1/2019)- VARIAZIONE del 18/06/2015 Pratica n. VI0090077 in atti dal 18/06/2015 G.A.F.-CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 41027.1/2015);

-Variazione del 05/09/2018 Pratica n. VI0094252 in atti dal 06/09/2018 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 32220.1/2018)

-COSTITUZIONE del 29/09/2017 Pratica n. VI0105014 in atti dal 02/10/2017 COSTITUZIONE (n. 2680.1/2017)

ASTAlegale.net

Identificato al Catasto fabbricati: - Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di LONIGO (VI), Foglio **4**:
- CORPO B: ABITAZIONE IN VILLINO-ALLOGGIO AL PIANO PRIMO: Comune di LONIGO (VI), Catasto Fabbricati, Particella 1073, **sub. 4**, A/7, via san. Daniele n. 4, piano T-1, classe 3, 6,5 vani, superficie totale mq.178, escluso aree scoperte mq.169- R.C. Euro 805,67; con precisazione che l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto è identificata al Catasto Terreni Foglio 4 mappale 1073, ente urbano di are ca 10 0;
N.E.S.O. CONFINI: per quattro lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso corte comune, Salvi i confini più precisi**;**

Diritto di:1/1 piena proprietà di ABITAZIONE AL PIANO PRIMO in capo all'esecutato;

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

CRONISTORIA CATASTALE:

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/09/2019 Pratica n. VI0099767 in atti dal 06/09/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43673.1/2019)

-Variazione del 05/09/2018 Pratica n. VI0094252 in atti dal 06/09/2018 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 32220.1/2018)

-COSTITUZIONE del 29/09/2017 Pratica n. VI0105014 in atti dal 02/10/2017 COSTITUZIONE (n. 2680.1/2017)

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Vicenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **04/11/2022**
Ora: **10:16:50**
Numero Pratica: **T71164**
Pag: **1 - Fine**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
LONIGO		4	1073	78640	18/07/2018

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
1	via san daniele	4	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 3, 4, 5 CORTE
2	via san daniele	4	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 3, 4 INGRESSO E C.T.
3	via san daniele	4	T			ABITAZIONE IN VILLINO
4	via san daniele	4	T-1			ABITAZIONE IN VILLINO
5	via san daniele	4/A	T			AUTORIMESSA

Visura telematica

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Data: 04/11/2022 - n. T71163 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Burato Luigi

Iscritto all'albo:
Ingegneri

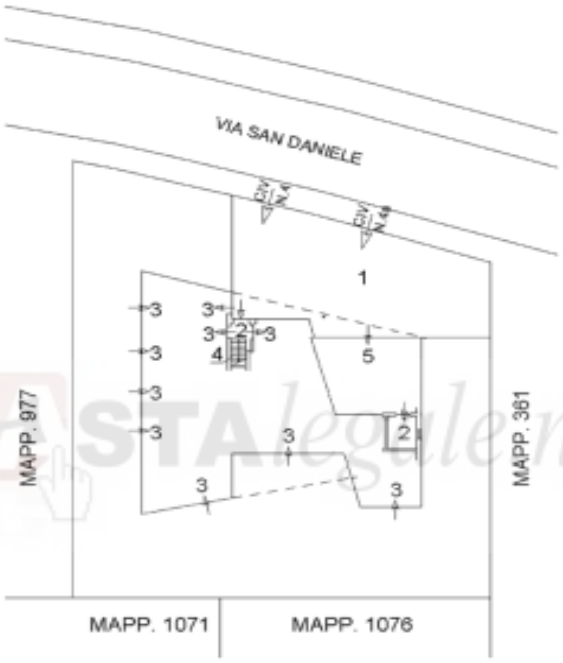
Prov. Vicenza N. 01166

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza

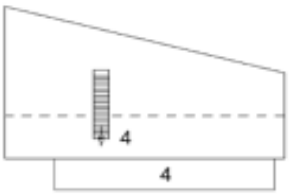
Comune di Lonigo
Sezione: Foglio: 4 Particella: 1073

Protocollo n. VI0094252 del 06/09/2018
Tipo Mappale n. 78640 del 18/07/2018

Dimostrazione grafica dei subalterni — Scala 1 : 500



PIANTA TERRA
H=270 cm



PIANTA PRIMO
H.m.=282 cm

Ultima planimetria in atti

Data: 04/11/2022 - n. T71163 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Identificato al Catasto fabbricati: - Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di LONIGO (VI), Foglio **4**:

- **CORPO C: AUTORIMESSA**: Comune di LONIGO (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 1073, sub. 5, C/6, via san. Daniele n. 4/A, piano T, classe 4, consistenza 40,00 mq, superficie catastale mq.47- R.C. Euro 78,50;

N.E.S.O. CONFINI: Corte comune ai sub.3,4 e 5, per un lato confina con la corte del subalterno 3, con subalterno 2 (BCN: centrale tecnica) e con i muri interni del subalterno 3**;** Salvi i confini più precisi**;**

Diritto di:1/1 piena proprietà di AUTORIMESSA in capo all'esecutato;

CRONISTORIA CATASTALE:
Dati derivanti da:
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/09/2019 Pratica n. VI0099767 in atti dal 06/09/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 43673.1/2019)

Variazione del 05/09/2018 Pratica n. VI0094252 in atti dal 06/09/2018 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 32220.1/2018)

Parti comuni (art.1117 CC):

SUB.1- Comune di LONIGO (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 1073, via san Daniele, 4-T-BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 3, 4, 5, CORTE;

SUB.2- Comune di LONIGO (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 1073, via san Daniele, 4-T-BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 3, 4 INGRESSO E C.T.;

- *Beni Immobili identificati al Catasto terreni:*
- **CORPO D: TERRENO su cui insiste il fabbricato**: Foglio 4, Particella 1073, ente urbano, Consistenza 10 0 are ca.

N.E.S.O. CONFINI: strada comunale Via San. Daniele, mapp.1074, mapp.1077, A.U.I. mapp.361, A.U.I map.1076, A.U.I map.1071, A.U.I map.1126, A.U.I. map.1124, A.U.I. map.1123;
CRONISTORIA CATASTALE:

L'area urbana di cui al mappale n.ro 1073 è stata prima inserita al C.T. nell' attuale consistenza giusta tipo mappale n. VI0087950 in data 28 agosto 2017, quale insistente sull'originario mappale n.ro 977, soppresso e sostituito nell'attuale mn.ro 1073, per intero passato al N.C.E.U. giusta costituzione in data 29 settembre 2017 n. VI0105014 di Prot.;

N. B. È presente la seguente formalità eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza (si veda allegato):
-la trascrizione datata 11 agosto 2017 ai nn.ri 17160/11959 in dipendenza della convenzione di lottizzazione giusta atto autenticato in data 9 agosto 2017 n. 139.629 rep. Notaio Beniamino Itri, registrato a Vicenza in data 11 agosto 2017 al n. 4123/1T.
parti XXX

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

CONVENZIONE PER CESSIONE AMPLIAMENTO TRATTO DI MARCIAPIEDE LUNGO VIA SAN DANIELE

Catasto: **Fabbricati** Comune: **LONIGO** Codice: **E682**
Foglio:**4** Particella:**1074**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione
◉	COMUNE DI LONIGO con sede in LONIGO (VI)

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **LONIGO** Codice: **E682**
Foglio: **4** Particella: **1074**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza
◉	4	1074		VIA SAN DANIELE n. 2 Piano T		F01		34 m^2

ASTAlegale.net

Catasto: **Terreni** Comune: **LONIGO** Codice: **E682**
Foglio:**4** Particella:**1077**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione
◉	COMUNE DI LONIGO con sede in LONIGO (VI)

Catasto: **Terreni**

Comune di: **LONIGO** Codice: **E682**
Foglio: **4** Particella: **1077**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
◉	4	1077		FRUTTETO	U	0	0	19	Euro: 0,25 (*)	Euro: 0,14

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

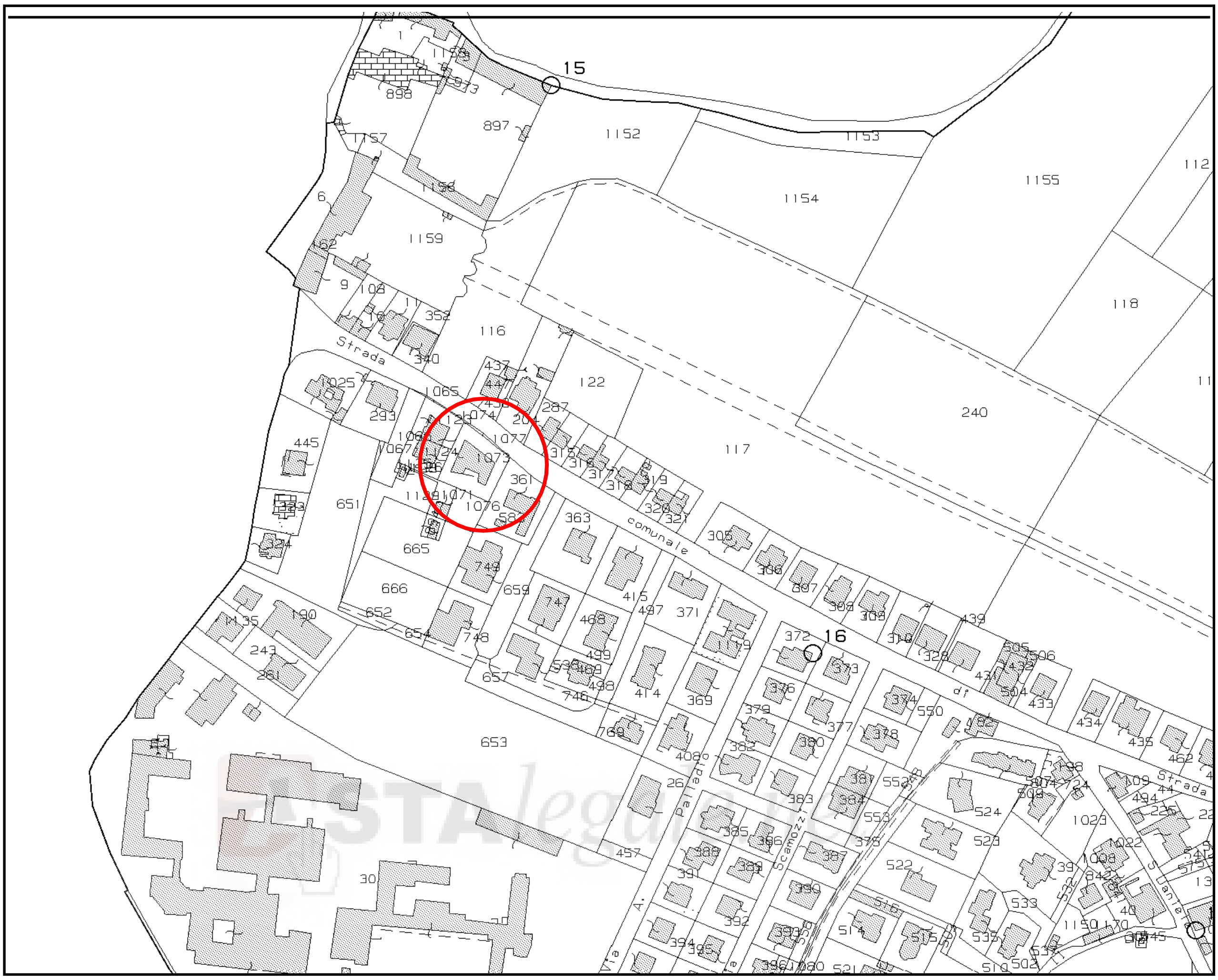


Figura 4 - MAPPA CATASTALE WEGIS

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da237745ddf80c93fa3
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Figura 5 -SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO

VERIFICA DEI CONFINI:

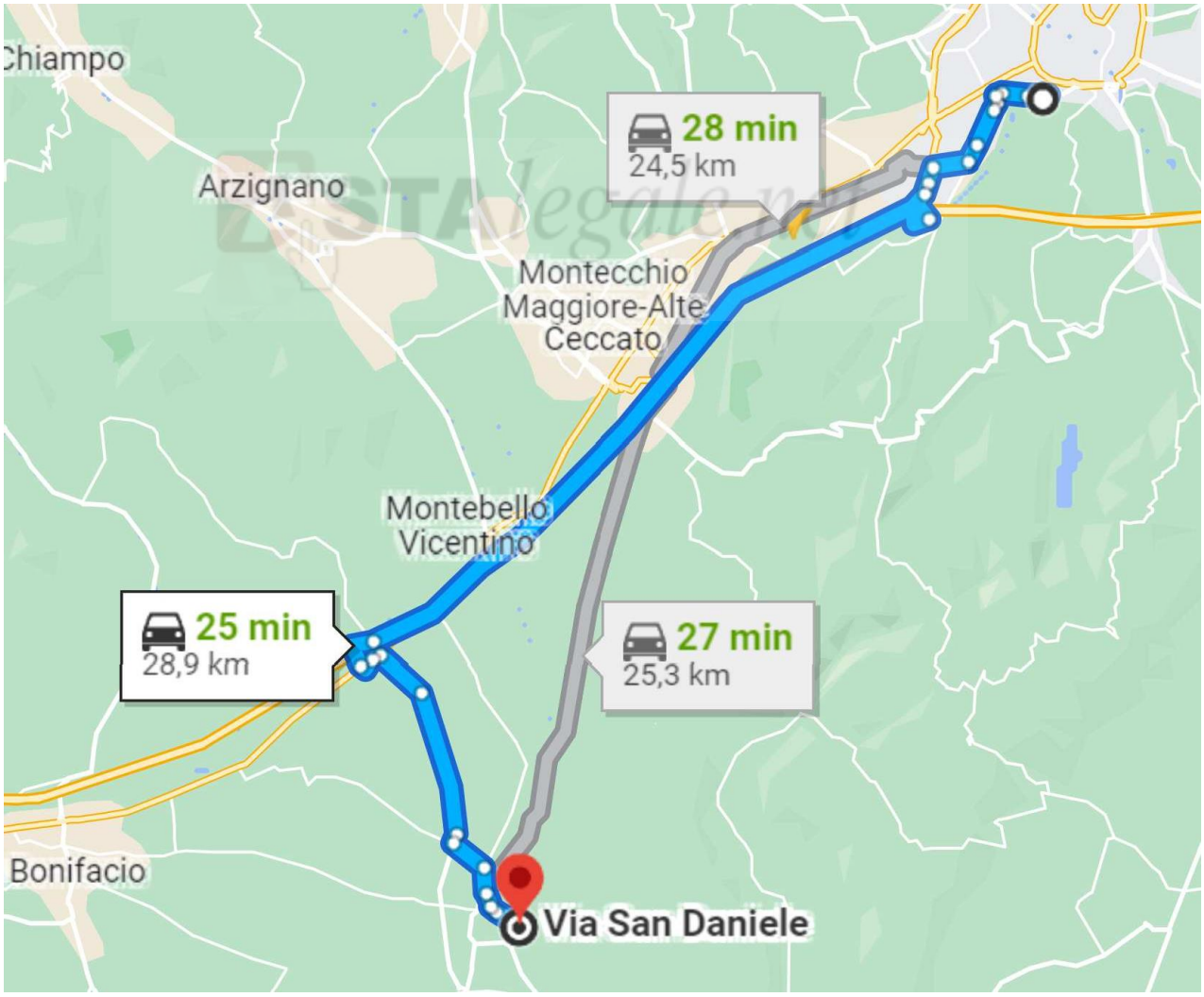
I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso, ed esiste una sommaria corrispondenza tra lo stato reale dei confini della proprietà e la mappa catastale.

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

2 BENE E UBICAZIONE

Trattasi di un'abitazione BIFAMILIARE in villino con autorimessa
Provincia: VICENZA
Comune: LONIGO
Fascia/zona:
Semicentrale/AREE CIRCOSTANTI CENTRO STORICO TRA VIA PONTESPIN, VIA RIO CAMPAGNOLO, VIA S. DANIELE, VIA ROTONDA
Zona Omogenea: C1
Tipologia prevalente: ABITAZIONI CIVILI
Destinazione: RESIDENZIALE
La zona nella quale si opera si mostra dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con una ordinaria viabilità cittadina che consente un immediato collegamento con il centro cittadino e con le principali arterie di scorrimento veicolare nazionale.
Principali collegamenti pubblici (km): Bus 14,7, E01, E29

COLLEGAMENTI VIARI:



Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Casello Vicenza Ovest
A4, 36100 Vicenza VI

Prendi A4/E70 a Vicenza

4 min (2,8 km)

Segui A4/E70 in direzione di SP17 a Montebello vicentino. Prendi l'uscita Montebello da A4/E70

11 min (15,9 km)

Continua su SP17. Prendi Via Rio Camparolo in direzione di Via S. Daniele a Lonigo

8 min (6,9 km)

Via S. Daniele
36045 Lonigo VI

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

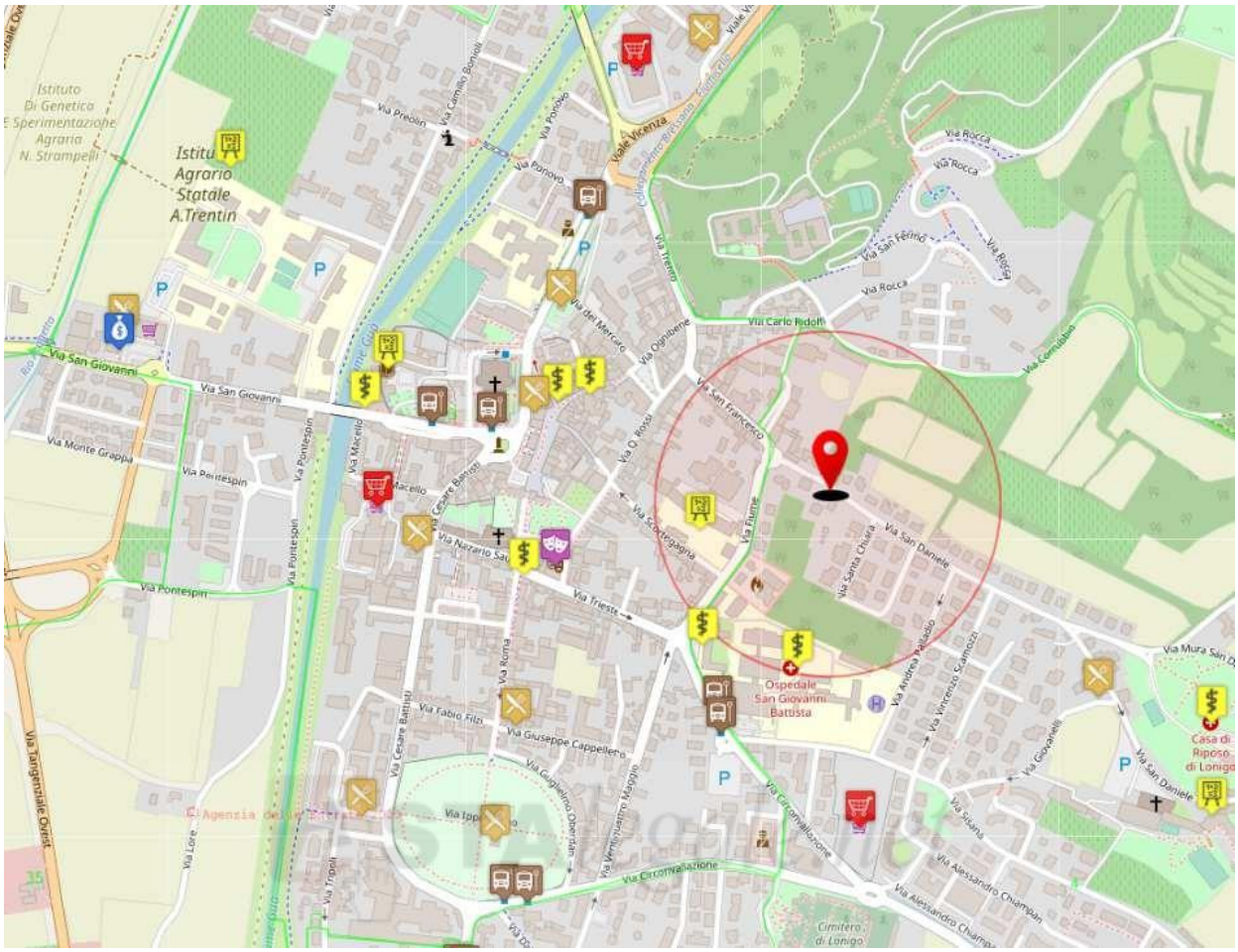


Figura 6 - POI- PUNTI DI INTERESSE

3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'immobile risultava al momento del sopralluogo non occupato dagli esecutati o da terzi; dal punto di vista edilizio non è mai stato abitato dal rilascio dell'agibilità ed è in stato di conservazione **ottimo**.

Le utenze (luce, acqua, gas**) risultano aperte**.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

***4.1** Pertinenze (art. 817 CC)*: autorimessa

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

3.1.1 Parti comuni (art.1117 CC):

4 A detti immobili spetta "la proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni identificate nel C.F. in Comune di Lonigo al Foglio 4- m.n. 1073 sub. 1, corte, e sub.2, ingresso, centrale termica.

4.1.1 Usufrutto, uso, abitazione: nessuno

4.1.2 Servitù:-

4.1.3 Convenzione edilizie: si veda allegato

4.1.4 Vincoli storico-artistici: nessuno

4.1.5 Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno

4.1.6 Prelazione agraria: nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.2.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna***

4.2.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna***

4.2.3 Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno***

4.3 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.3.1 Iscrizioni:

-**ISCRIZIONE NN. 23126/3278 del 24/12/2012** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 13/12/2012 Numero di repertorio 186627/19520 Notaio CARRARO GIULIO Sede SCHIO (VI)
A favore di XXX Sede XXX Codice fiscale XXX (Domicilio ipotecario eletto XXX),
contro ******;
**********; quale debitore non datore di ipoteca capitale € 125.000,00 Totale € 213.000,00 Durata 15 anni
Grava su Sarego Foglio 19 Particella 116 Particella 16, Sarego Foglio 19 Particella 146 Sub. 4 Particella 146 Sub. 5 Particella 24 Particella 25 Particella 28, Sarego Foglio 19 Particella 135 Particella 144 Particella 319

ISCRIZIONE NN. 3429/527 del 18/02/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 03/09/2020 Numero di repertorio 2092/2020 emesso da TRIBUNALE Sede VICENZA
A favore di XXX Codice fiscale XXX contro ********** capitale €
277.735,31 Totale € 345.000,00

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Grava su Lonigo Foglio 4 Particella 1073 Sub. 1 Particella 1073 Sub. 2 Particella 1073 Sub. 3 Particella 1073 Sub. 4 Particella 1073

ISCRIZIONE NN. 6453/933 del 25/03/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/03/2021 Numero di repertorio 645/2021 emesso da TRIBUNALE Sede VICENZA

A favore di XXX Sede XXX Codice fiscale XXX

contro ********

capitale € 90.313,77 Totale € 100.000,00

Grava su Lonigo Foglio 4- Particella 1073 Sub. 1, Particella 1073 Sub. 2, Particella 1073 Sub. 3, Particella 1073 Sub. 4, Particella 1073 Sub. 5, **Lonigo** Foglio 4- Particella 1073, Sarego- Foglio 19 Particella 146 Sub. 4, Particella 146 Sub. 5, Particella 24, Particella 25, Particella 28, Sarego Foglio 19 -Particella 135, Particella 144, Particella 319, **Sarego** Foglio 19- Particella 116, Particella 16;

ISCRIZIONE NN. 9029/1327 del **23/04/2021** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 24/03/2021 Numero di repertorio 664/2021 emesso da TRIBUNALE DI VICENZA Sede VICENZA

A favore di XXXX Nato il XXX Codice fiscale XXX contro ******* capitale € 51.484,00 Totale € 80.000,00

Grava su Lonigo Foglio 4 Particella 1073 Sub. 1 Particella 1073 Sub. 2 Particella 1073 Sub. 3 Particella 1073 Sub. 4 Particella 1073 Sub. 5

TRASCRIZIONE NN. 20624/14539 del 12/09/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/08/2022 Numero di repertorio 4425 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Sede VICENZA

A favore di XXX Sede XXX Codice fiscale XXX (Richiedente: XXX),

contro *********

Grava su Sarego Foglio 19 Particella 146 Sub. 4, Particella 146 Sub. 5, Particella 24 Particella 25, Particella 28, **Sarego sezione Urbana D** Foglio 4 Particella 25, **Sarego** Foglio 19 Particella 135, Particella 144, Particella 24, Particella 25, Particella 28, Particella 50, **Lonigo** Foglio 4 Particella 1073 Sub. 1, Particella 1073 Sub. 2, Particella 1073 Sub. 3, Particella 1073 Sub. 4, Particella 1073 Sub. 5, Particella 1073, **Sarego** Foglio 19 Particella 116, Particella 16;

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

4.4.1 Altre trascrizioni: ***Nessuna***

4.4.2 Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna***

4.4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento: ***Nessuna***

4.5 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.5.1 Conformità urbanistico edilizia

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

4.5.2 Conformità catastale:

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), in merito ai beni pignorati è risultato: - Per quanto riguarda l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, **è conforme** alle risultanze. L'esperto relativamente all'art.29 comma 1bis legge 27.2.1985 n.52 e s.m.i. conferma che i dati catastali **sono conformi allo stato di fatto per tutto ciò che riguarda la pianta dell'appartamento al piano terra - sub.3 e all'autorimessa, mentre per l'appartamento al piano primo- sub. 4 non sono stati correttamente rappresentati i lucernai.**

COSTO VARIAZIONE CATASTALE -pratica Docfa **€ 300,00**

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

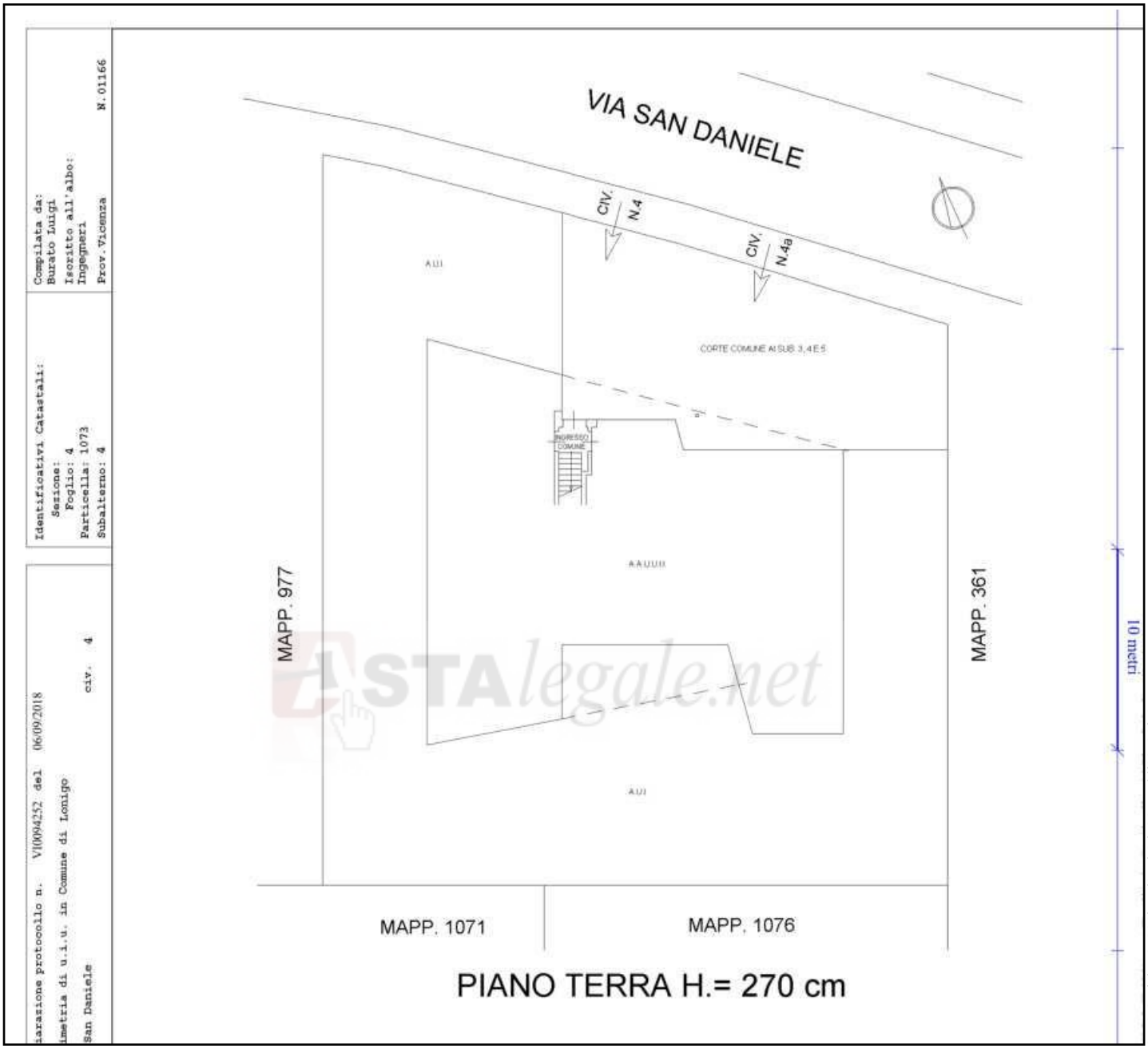
Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati -COMUNE DI LONIGO (VI)-FOGLIO N. 4- **M.N. 1073 SUB. 3**

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

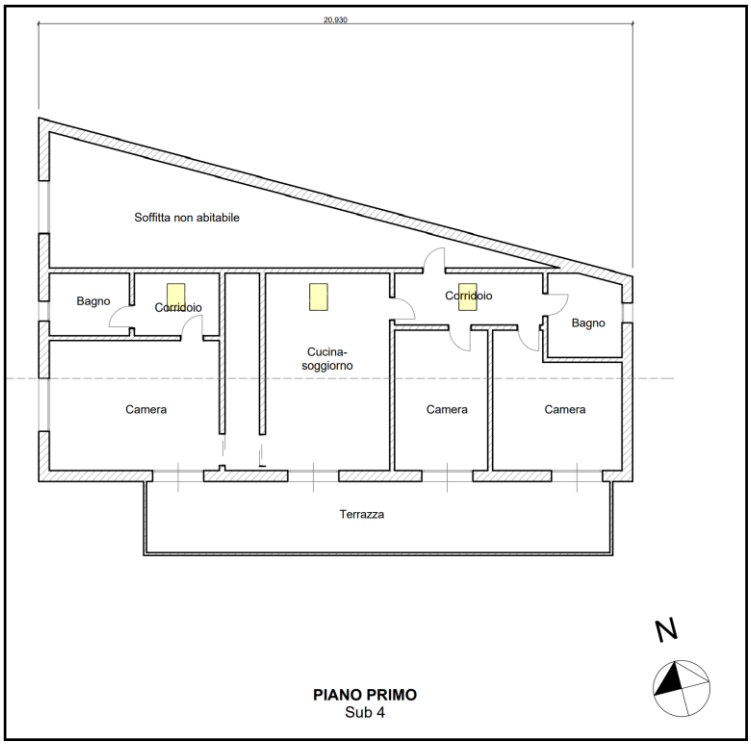
Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019



Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati -COMUNE DI LONIGO (VI)-FOGLIO N. 4- **M.N. 1073 SUB. 4**

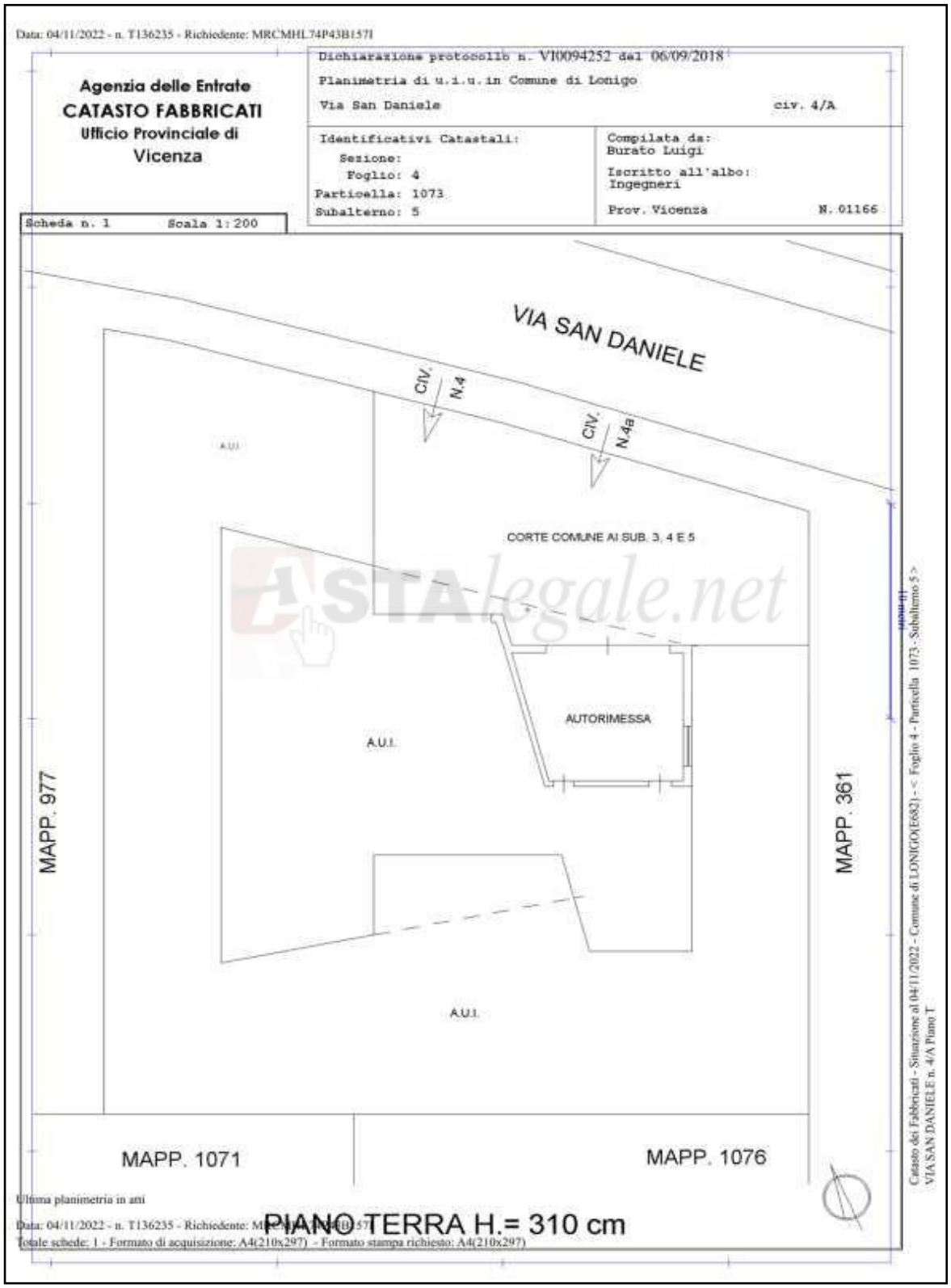


DIFFORMITA' CATASTALI

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati -COMUNE DI VICENZA (VI)-FOGLIO N. 4- **M.N. 1073 SUB. 5**



Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Debitori:

**********;

Locazione:
Non risultano presenti contratti di locazione in essere (di nessuna specie e natura) inerenti ai beni immobili esecutati.
Comodato: nessuno
Assegnazione al coniuge: nessuna
Altro:
Sine titulo: nessuno
Opponibilità (art. 2923 c.c.): no
Oneri: Non sono verificabili le spese di manutenzione dell'immobile;

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuale proprietario

COMPRAVENDITA-ATTO PUBBLICO – Il signor *******, ha acquistato la quota dell'intero in piena proprietà con atto di compravendita datato 10/11/2017 al Numero di repertorio 140040/31462 sottoscritto dal Pubblico ufficiale Notaio ITRI BENIAMINO, con sede in LONIGO (VI), trascritto il 23/11/2017 nn.2336/16104, da potere di XXX, nato a XXX C.F. XXX, XXX nata a XXX C.F. XXX, XXX nata a XXX, C.F. XXX, del lotto di terreno identificato con i mappali 1073, 1075 sul quale era in corso di costruzione un' abitazione bifamiliare.

N.B. In particolare i richiedenti, sopra citati fratelli XXX, la pratica del permesso di costruire originario, in qualità di proprietari, ciascuno per la quota di 1/3 (un terzo) degli immobili costituiti da un fabbricato residenziale, vari accessori adibiti a depositi e terreni ubicati in Via San Daniele n. 2b, 4 e 4°, così censiti:

N.C.T.	Foglio 4	mapp.	664 (porzione)	mq	4
N.C.T.	Foglio 4	mapp.	667 (porzione)	mq	632
N.C.E.U.	Foglio 4	mapp.	977 (porzione)	mq	1.267
					- - - - - - - - - - - -
Per un totale di mq.				mq	2.374

Hanno venduto al Signor ******, rappresentato per tutela dalla madre, una porzione dei suddetti immobili che sono stati frazionati per ottenere il lotto di terreno avente una

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

superficie di mq 1000 su cui era prevista in progetto la costruzione di un'abitazione unifamiliare.

5.2 Precedenti proprietari

Si riporta di seguito cronologia dei passaggi di proprietà a carico dell'immobile in oggetto:

Situazione degli intestati dal 29/09/2017

-Il cespite immobiliare in oggetto pervenne ai sig.ri XXX nato a XXX C.F. XXX, XXX nata a XXX C.F. XXX, XXX nata a XXX,C.F. XXX, giusta successione testata in morte del signor XXX, nato ad XXX, residente in vita a XXX e defunto il 13 maggio 2009 (Dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Vicenza 2 il 9 aprile 2010 al n. 332 Vol.9990 e trascritta a Vicenza il 18 maggio 2010 ai nn.ri 10836/7034), il quale dispose dei suoi beni con testamento olografo pubblicato con verbale contenente acquiescenza in data 22 giugno 2009 n. 50.241 rep. Per Notaio Franco Golin di Lonigo, registrato a Vicenza 2 il 26 giugno 2009 al n. 4501/1T, trascritto a Vicenza il giorno 1° luglio 2009 ai nn.ri 14024/8762, con accettazione espressa di eredità trascritta in pari data ai nn.ri 14025/8763;

- A XXX la quota intera di proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di divisione del 23/08/1990 Pubblico ufficiale ITRI Sede LONIGO (VI) Repertorio n.6410- UR Sede Vicenza (VI) Registrazione n.1 registrato in data 10/09/1990 trascritto il 10/9/1990 nn.11178/7985 da potere di XXX nata a XXX, C.F. XXX, XXX nata a XXX, C.F. XXX, XXX nata a XXX C.F. XXX, XXX nato a XXX C.F. XXX.

5.3 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

L'esperto precisa che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di LONIGO (VI), ha verificato i titoli abilitativi del bene staggito con i nominativi degli intestatari al Catasto fabbricati e terreni, tramite ricerche nell'archivio informatico.

L'Ufficio tecnico del Comune controllando i registri storici informatici e cartacei all'interno delle pratiche relative ai rilasci dei titoli abilitativi, compresi i condoni, ha rinvenuto e inviato all'esperto a seguito della richiesta di accesso agli atti, le pratiche di seguito elencate.

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

In particolare risulta che il fabbricato, **di cui le unità immobiliari fanno parte è stato costruito in forza delle pratiche presenti presso l'archivio del Comune di Lonigo, che sono 4 e più precisamente:**

- pr. ed PC17/017 (SUAP n. 1226) per la costruzione dell'edificio (intestata alla proprietà originaria fratelli BURATO a cui è subentrato successivamente il ********);
- pr. ed D18/026 (SUAP 1837) di variante alla pratica precedente,
- pr SUAP n. 1740 di segnalazione certificata di AGIBILITA';
- pr. ed Al18/097 (SUAP n. 1753) di realizzazione recinzione;

Nel dettaglio:

□ **PRATICA N° PC17/017-PROT. N.19967/2017- PRATICA SUAP XXX-03052017-1226- PERMESSO DI COSTRUIRE (art.10 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.) rilasciata a XXX, nato a XXX C.F. XXX, XXX nata a XXX C.F. XXX, XXX nata a XXX, C.F. XXX, sull'area distinta in catasto al Foglio 4 mappale 664-667-977 sub.2,3, i lavori di RECUPERO ERD AMPLIAMNTO FABBRICATI IN APPLICAZIONE ART.3 COMMA2 E ART.9 COMMA DUE BIS L.R. 14/09 E S.M.I. in Via SAN DANIELE 2/a,4,4/a;**

□ **VOLTURA PERMESSO DI COTRUIRE PER VENDITA DI PARTE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRATICA EDILIZIA, IL TERRENO SU CUI SORGERA' L'ABITAZIONE UNIFAMILIARE IN PROGETTO DIVENTA DI PROPRIETA' ****** COME DA ATTO DI COMPRAVENDITA**

□ **PRATICA N° XXX-19022018-1837-SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE (art.23, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380-art.7, d.P.R. 7 settembre 2010, n.160)**

□ **PRATICA N° XXX-30082020-1740- SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER AGIBILITA' (ART.24 D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380, ART.19 LEGGE 7 AGOSTO 1990, N.241) FINE LAVORI PARZIALE E SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER AGIBILITA' PROGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO PER REALIZZAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE PLUTIFAMILIARE AI SENSI DEGLI ART.3 COMMA 2 E 9 COMMA 2/BIS DELLA L.R. 14/2009 E S.M.I-SILENZIO ASSENSO;**

□ **PRATICA N° XXX-31052018-1753-COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA (art.6 -bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) intestata a ******* per L'ESECUZIONE DELLA RECINZIONE DI UN LOTTO DI PROPRIETA' IN VIA SAN. DANIELE E SISTENAZIONE AREE ESTERNE ALL'ABITAZIONE;**

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Descrizione **BENI** di cui al punto **A-B-C LONIGO (VI), SAN. DANIELE, n° 4-4/A**

6 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA-DIRITTO

CORPI A-B-C- Il fabbricato è sito in LONIGO (VI), con accesso pedonale da Via San. Daniele n. 4 e con accesso carraio da Via San. Daniele n. 4/A. Il lotto si presenta con una recinzione di su quattro lati. Sul tratto nord, fronteggiante Via San Daniele, è stato aperto un cancello carraio largo ml. 5.00 ed uno pedonale, rientrato di circa ml. 1,50 rispetto al confine, largo ml 1.10. Il suddetto tratto di recinzione è stato realizzato con muretto in calcestruzzo alto cm 40,00 e soprastante cancellata metallica alta cm 110,00, per un'altezza totale di cm 150,00. Per un tratto di circa 4,00 m il muro è stato rialzato a ml 1,50 per l'allocazione dei contatori dei pubblici servizi.

Sui lati ovest e sud è stata realizzata una recinzione costituita da un muretto in calcestruzzo alto cm 40,00 con soprastante rete stampata alta ml 1,10. Detti tratti sono stati realizzati a cavallo del confine di proprietà di terzi. Gli spazi esterni del fabbricato sono stati in parte pavimentati per la manovra e il parcheggio dei mezzi nell'area fronteggiante il portone del garage, per l'accesso dal cancello pedonale e per il transito attorno al fabbricato.

La pavimentazione è stata realizzata in calcestruzzo con finitura superficiale trattata al quarzo e spazzolata. In vicinanza del fabbricato è stata prevista la realizzazione di una piccola area ghiaiata per il distacco dal marciapiede.

La tipologia edilizia è a blocco isolato, ad uso esclusivamente residenziale ed è sviluppata su 2 piani fuori terra. Il fabbricato è stato costruito a seguito della demolizione di un edificio a porticato e accessori presenti nel comparto.

Oggi si presenta come un'abitazione bifamiliare in villino, prospiciente e circondata da corte e giardino esclusivo, libera sui quattro lati, suddivisa in due unità immobiliari distribuite rispettivamente una al piano terra ed una al piano primo. L'alloggio distribuito al PIANO TERRA è stato progettato e realizzato con caratteristiche consone per l'assistenza dell'esecutato Sig. ********, con l'abbattimento delle barriere architettoniche ed ulteriori predisposizioni e impianti adeguati a persone con disabilità. L'ulteriore unità abitativa al PIANO PRIMO è stata pensata come alloggio per i familiari. Il contesto è stato oggetto di recente ristrutturazione. L'unità abitativa è situata in zona Semicentrale/aree circostanti centro storico, si presenta in ottime condizioni di manutenzione. Dotata d'impianti di ultima generazione:

SISTEMA RISCALDAMENTO / RAFFRESCAMENTO:
- riscaldamento aria-aria "AERMEC"
- 5 scalda salviette elettriche
- impianto di ventilazione centralizzato "ZEHNDER"
- predisposizione pannelli solari

IMPIANTO SANITARIO:
- completo (tranne bagno 7a e lavabi bagni 17/17a) impianto elettrico
- completo: vimar ARKÈ - bianco (piano terra) / nero (primo piano)
- impianto fotovoltaico integrato 9kw
- batteria di accumulo "TESLA POWERWALL".

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Lo scheletro portante dell'intero edificio è costituito da un telaio in legno composto da elementi in legno di abete rosso. Le intercapedini delle pareti vengono riempite con fibra di legno a bassa densità, materiale isolante ecologico. La fibra di legno a bassa densità ha una buona stabilità di forma e impedisce l'assestamento dell'isolamento e di conseguenza l'insorgenza di vuoti, condensa e umidità. Successivamente la superficie interna della struttura a telaio in legno viene chiusa con lastre di fibrogesso e cartongesso. Questo rivestimento doppio consente il montaggio di mobili in qualsiasi posizione.
Infine la parete esterna è stata sigillata con il sughero a totale isolamento termico e completata con l'intonaco.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI CORPI:
Identificato al Catasto fabbricati: - Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di LONIGO (VI), Foglio **4**:
- **CORPO A: ABITAZIONE IN VILLINO-ALLOGGIO AL PIANO TERRA**: Comune di LONIGO (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 1073, **sub. 3**, A/7, via san. Daniele n. 4, piano T, classe 3, 9 vani, superficie totale mq.229, escluso aree scoperte mq.222- R.C. Euro 1.115,55; con precisazione che l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto è identificata al Catasto Terreni Foglio 4 mappale 1073, ente urbano di are ca 10 0;
N.E.S.O. CONFINI: per tre lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso corte comune, per un lato confina con il subalterno 2 (BCN: ingresso-centrale tecnica) e con il subalterno 5-autorimessa**;** Salvi i confini più precisi**;**
Diritto di:1/1 piena proprietà di ABITAZIONE IN VILLINO in capo all'esecutato;

PIANO TERRA -SUB.3 Il bene distribuito al piano terra è stato appositamente progettato e realizzato per la vita dell'esecutato, con specifica attenzione per l'assistenza nella sua disabilità, oltre alla scelta della dotazione tecnologica/medicale necessaria, e adatta alla vita e riabilitazione dello stesso. L'edificio è quindi dotato di ampie stanze site al piano terra, prive di porte e relativi muri di separazioni dal corridoio. La zona prettamente logistica/residenziale adibita alle attività quotidiane dell'esecutato è composta da: camera, grande bagno, ampio corridoio (con una larghezza di 140 cm), e palestra riabilitativa di minima sussistenza muscolare, ogni vano è dotato di porta-finestre esterna per l'uscita con il letto in caso di primo soccorso celere/uscita in giardino. A questi ambienti si aggiungono un'ulteriore camera da letto matrimoniale con zona cabina armadi e relativo bagno interno, il soggiorno e la cucina, definibili parti comuni, muniti di porte scorrevole ampie 110 cm al fine di passare anche con il letto.
All'abitazione bifamiliare si accede attraversando i due muretti di cemento armato, ancora in fase di completamento (manca il cancello pedonale) e percorrendo un vialetto realizzato in calcestruzzo, con finitura superficiale trattata al quarzo e spazzolata, che conduce al porticato d'ingresso, ove si trova la porta blindata.

PIANO TERRA
Stato manutentivo: ottimo.
Altezze interne: Piano terra **2,70 m circa;**
L'immobile sviluppa una superficie lorda comprensiva di balcone di circa **229,00 mq**;

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Figure 7- PIANO TERRA- Area d'ingresso

Figure 7A- PIANO TERRA- Porta d'ingresso blindata.

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Figure 8- **PIANO TERRA-** Soggiorno e cucina con piano lavoro ad isola e fornello ad induzione- grande open-space.

Figure 9- **PIANO TERRA-** Ampie stanze site al piano terra, prive di porte e relativi muri di separazioni dal corridoio, per la zona prettamente logistica/residenziale specifica per l'assistenza dell'esecutato; camera e bagno grandi, ampio corridoio, e palestra riabilitativa.

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

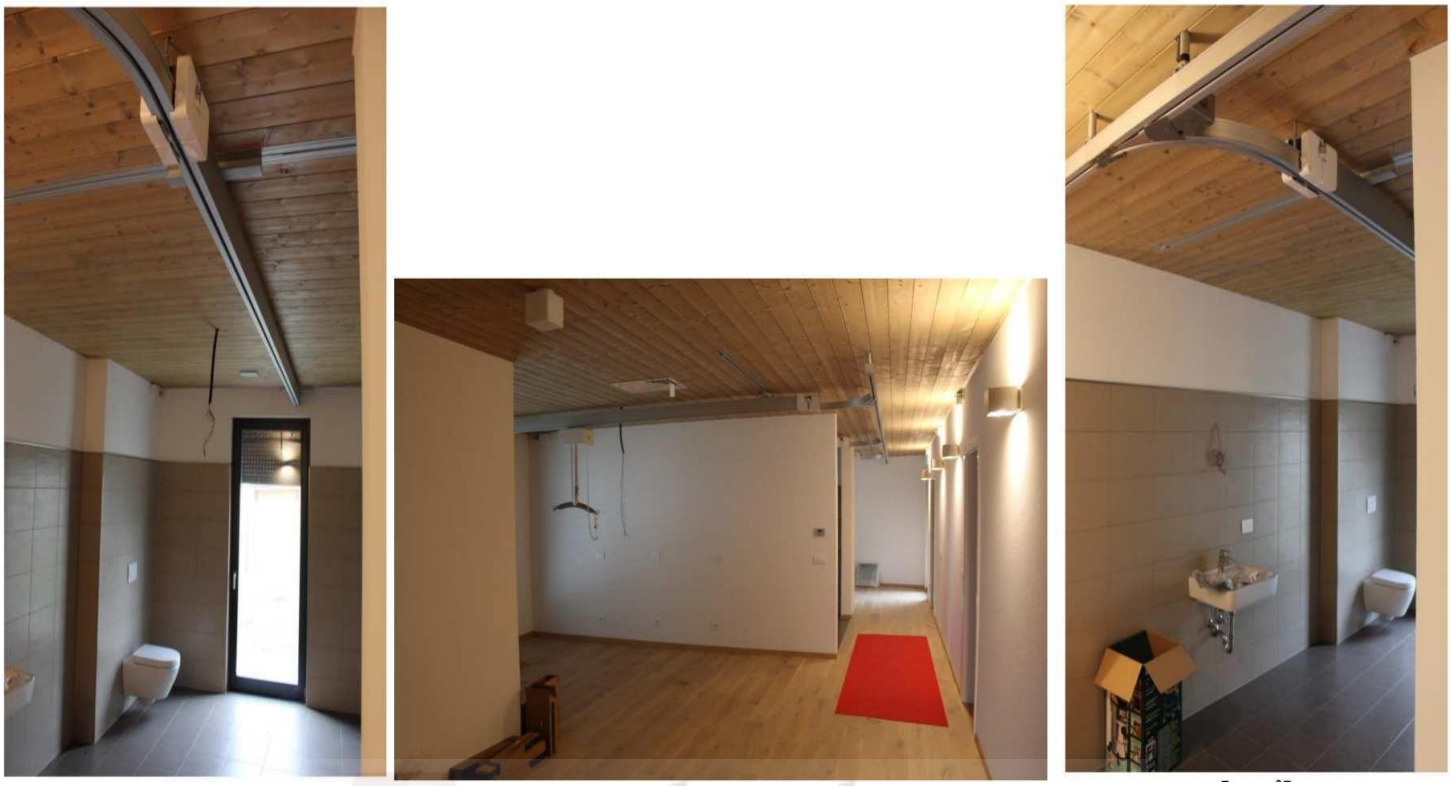


Figure 9A- PIANO TERRA- Vano chiuso con porta scorrevole nel sottoscala e grande bagno open- space;

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

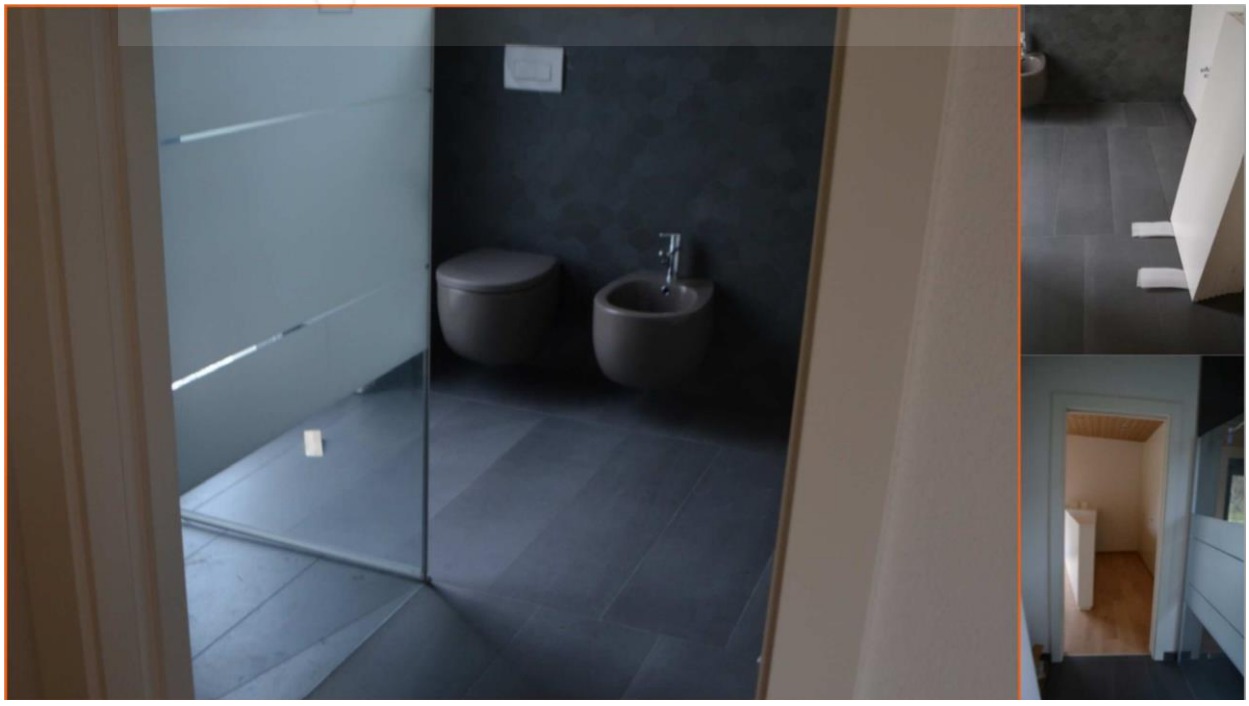
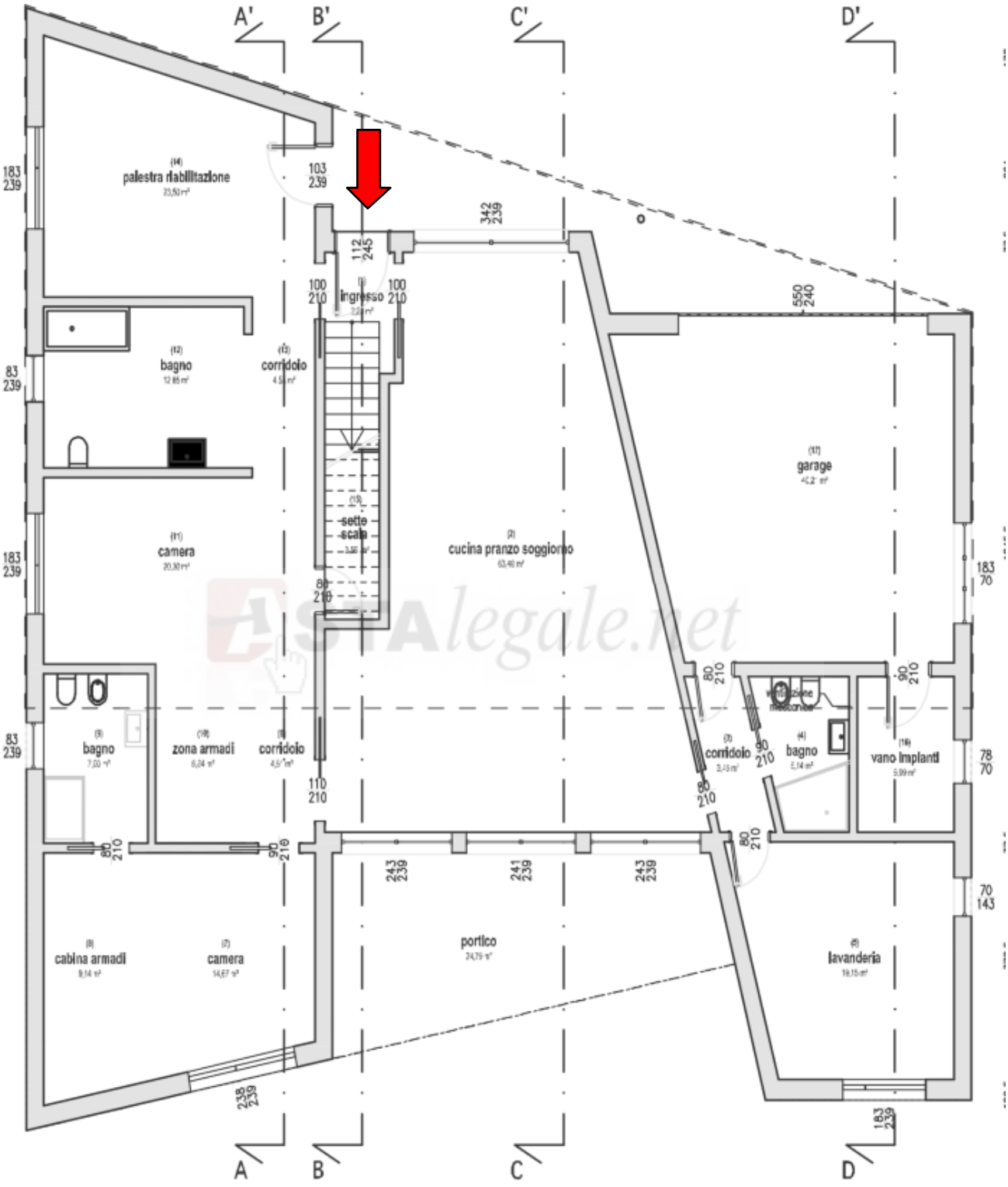


Figure 10- PIANO TERRA- Camera matrimoniale dotata di cabina armadi e bagno con accesso diretto attraverso la porta scorrevole;

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

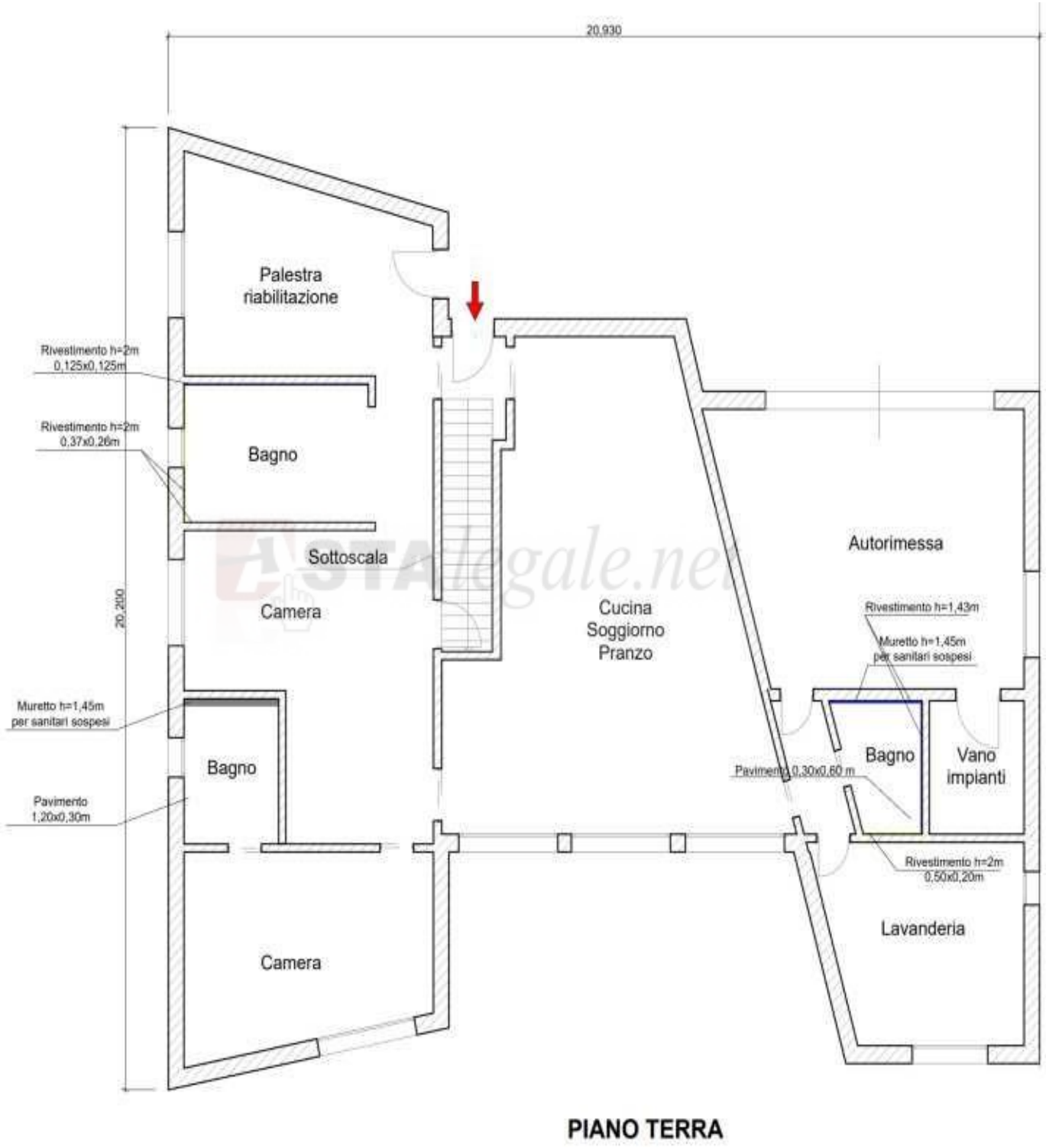
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



PIANTA PIANO TERRA

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



PIANO TERRA

RILIEVO FINITURE INTERNE

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Figure 11- PIANO TERRA- Bagno ubicato accanto alla lavanderia con accesso dal corridoio di filtro dalla zona soggiorno-cucina-pranzo;

Figure 11A- PIANO TERRA- Lavanderia;

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Identificato al Catasto fabbricati: - Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di LONIGO (VI), Foglio **4**:
- CORPO B: ABITAZIONE IN VILLINO-ALLOGGIO AL PIANO PRIMO: Comune di LONIGO (VI), Catasto Fabbricati, Particella 1073, sub. 4, A/7, via san. Daniele n. 4, piano T-1, classe 3, 6,5 vani, superficie totale mq.178, escluso aree scoperte mq.169- R.C. Euro 805,67; con precisazione che l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto è identificata al Catasto Terreni Foglio 4 mappale 1073, ente urbano di are ca 10 0;
N.E.S.O. CONFINI: per quattro lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso corte comune, Salvi i confini più precisi**;**
Diritto di:1/1 piena proprietà di ABITAZIONE IN VILLINO in capo all'esecutato;

PIANO PRIMO -SUB.4 Il bene distribuito al primo livello del villino bifamiliare si raggiunge salendo la rampa unica delle scale interne, che parte dall'ingresso ubicato al piano terra.
Una volta giunti al piano, varcando l'ingresso di sinistra, si trova il vano cucina-pranzo-soggiorno, di seguito ci si addentra nel corridoio che conduce alle due camere da letto matrimoniali, rispettivamente una con superficie di 15,97 mq e l'altra di 19,36 mq, ad un bagno di 7,53 mq (a servizio di entrambe le camere) e ad un sottotetto non abitabile. Rispetto alla scala d'ingresso, l'accesso posto alla destra conduce in una grande camera matrimoniale da cui si entra nell'antibagno e nel bagno. Le tra camere matrimoniali e la grande zona giorno accedono da ampie porta-finestre vetrate dotate di serramenti a scorrere alla suggestiva terrazza di mq 41,60.
L'esperto verifica lo stato degli ambienti; la pavimentazione è realizzata sull'intero piano con la posa di parquet, nei bagni con piastrelle e per il rivestimento delle parti è stato utilizzato il perlinato. La copertura internamente è realizzata con tetto in andamento inclinato con travi e perlinatura, in cui sono inseriti tre lucernai, nel dettaglio è composta da:

Tetto "SYSTEM PLUS":	
Stratigrafia dall'esterno all'interno	
	tegola
50mm	listello 50/50
50mm	controlistello 50/50
	guaina traspirante
20mm	tavolato grezzo
240mm	puntone esterno a vista
	+ 40mm ispessimento
	con 280mm isolamento
	listelli incrociati 60/140 + 60/140
	freno vapore
20mm	tavolato (perlinatura interna)
200mm	puntone internamente a vista

PIANO PRIMO

Stato manutentivo: ottimo.

Altezze interne: Piano primo-altezza media **2,82 m circa- con altezze varie rispetto all'andamento del tetto nelle varie stanze;**

L'immobile sviluppa una superficie lorda comprensiva di balcone di circa 180,43 mq e 37,80 mq zona soffitta;

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Figure 12- PIANO PRIMO-Vano cucina-soggiorno-pranzo;

Figure 12A- PIANO PRIMO- Terrazza in listoni di legno, con parapetto realizzato in pilastri in acciaio e la rete d'acciaio, con accesso da tutte le stanze del piano primo;

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Figure 13- PIANO PRIMO -Corridoio di accesso alle due camere, al sottotetto e al bagno;

Figure 14- PIANO PRIMO- Sottotetto non abitabile;

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Figure 15- PIANO PRIMO- Bagno ubicato alla fine del corridoio in corrispondenza delle due camere;

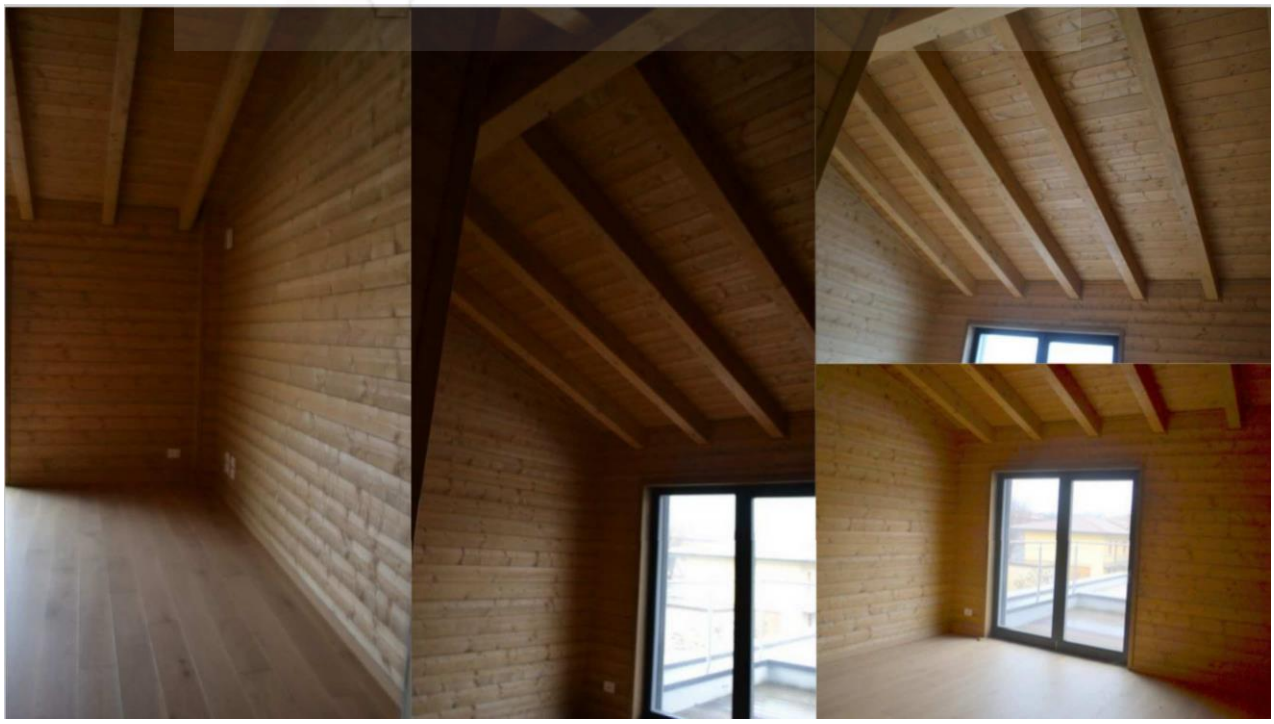


Figure 16- PIANO PRIMO- Camera matrimoniale ubicata sul prospetto sud-est, affiancata al bagno;

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Figure 17- PIANO PRIMO -Camera matrimoniale con accesso diretto all'anti-bagno e bagno;

Figure 18- PIANO PRIMO -Bagno con accesso diretto dalla camera matrimoniale;

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

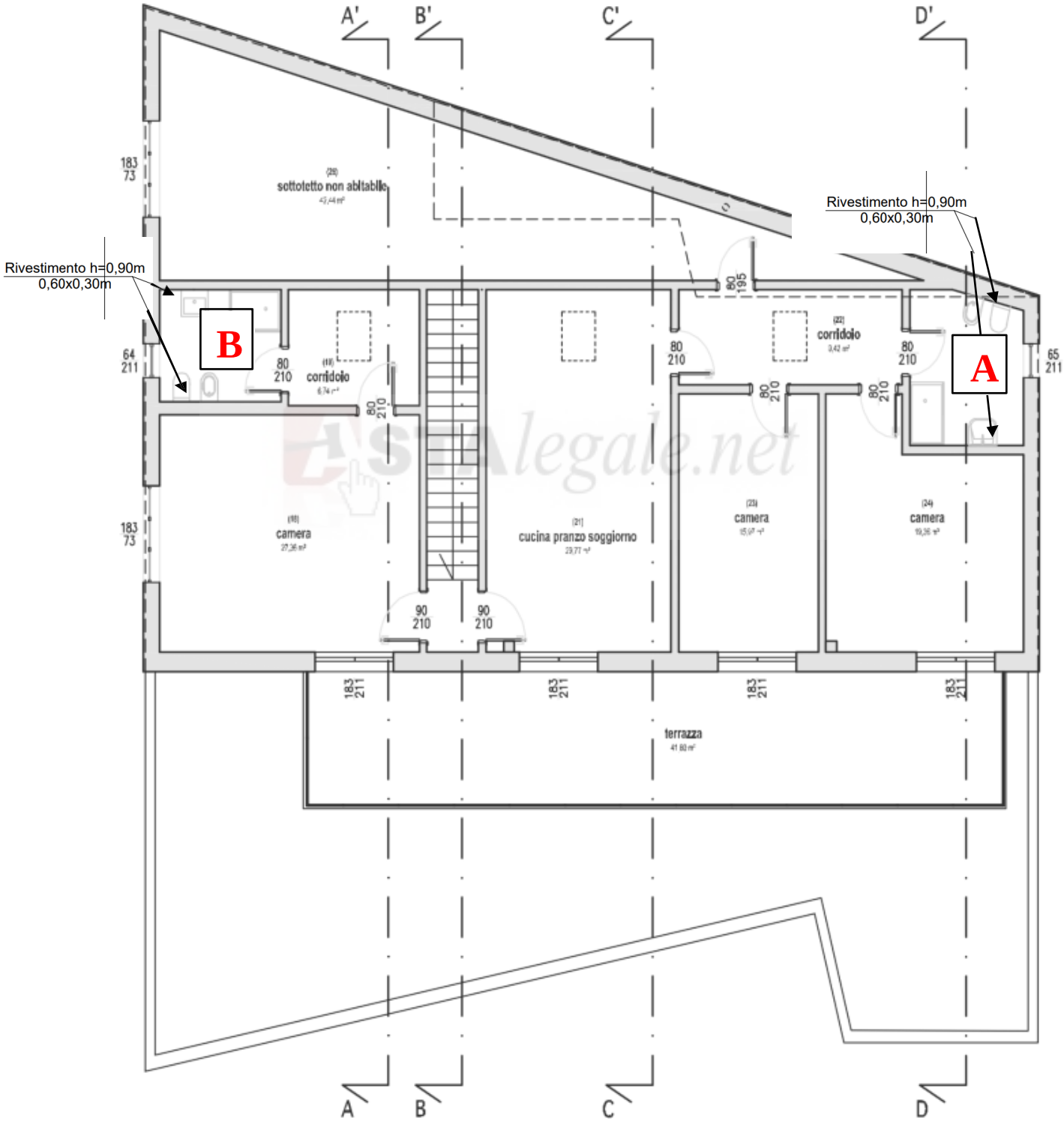
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Figure 19- PIANO PRIMO -Terrazza in listoni di legno e dettaglio parete e serramento seconda camera matrimoniale;

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

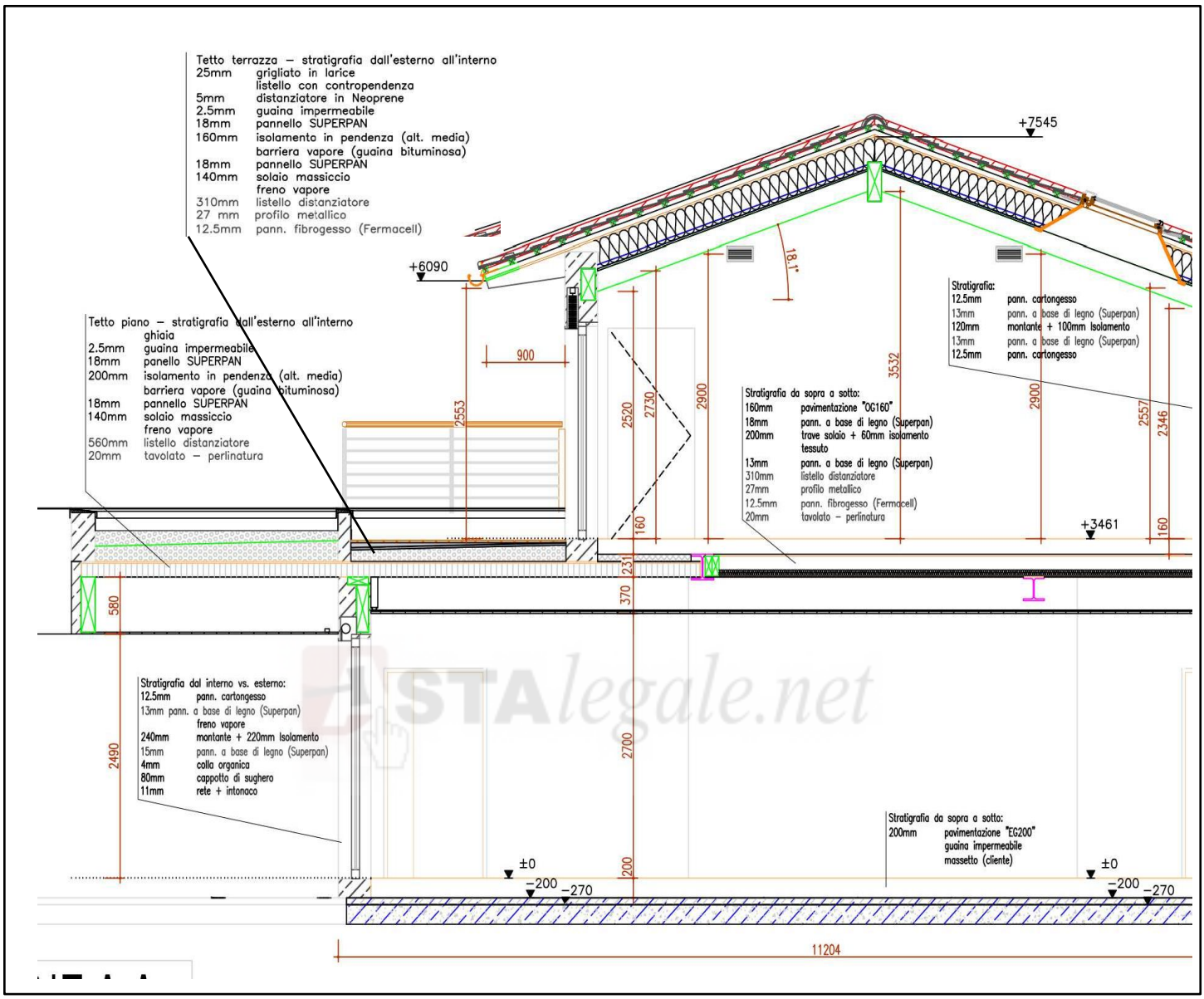
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

PIANTA PIANO PRIMO



Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

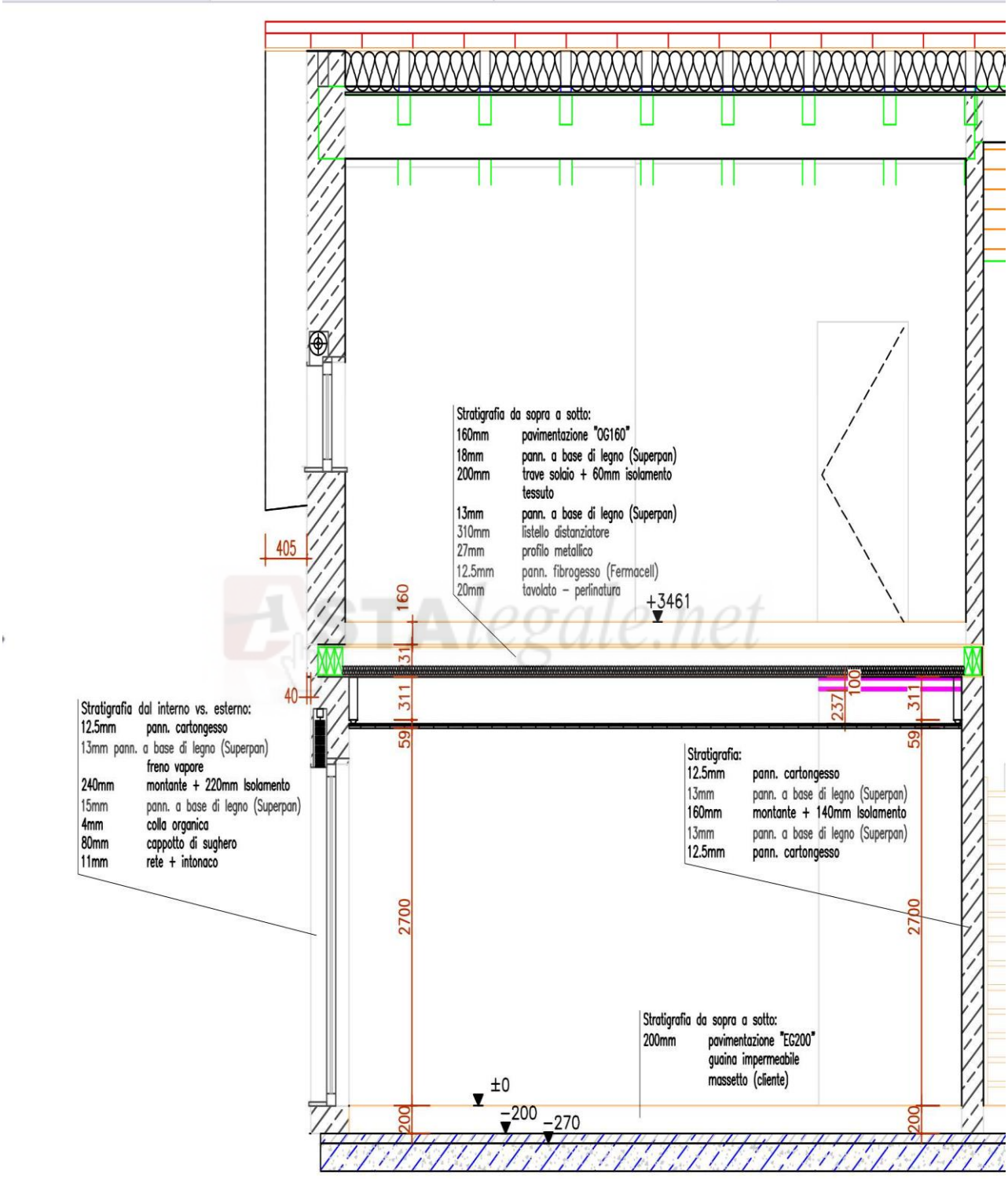
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009



DETTAGLIO SEZIONE A-A'- DETTAGLIO STRUTTURA COPERTURA

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019



DETTAGLIO SEZIONE C-C'- REALIZZAZIONE STRUTTURA VERTICALE E ORIZZONTALE DEL VILLINO

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

SUPERFICI E RAPPORTI AERO-ILLUMINANTI DEI LOCALI

ABITAZIONE PIANO TERRA

N.	Livello	Vano	Sup.	S. fin.	RAI
1	Piano Terra	ingresso	2,23	-----	-----
2	Piano Terra	cucina pranzo soggiorno	63,49	18,07	0,285
3	Piano Terra	corridoio	3,45	----	----
4	Piano Terra	bagno	5,14	----	----
5	Piano Terra	lavanderia	19,15	4,09	0,214
6	Piano terra	corridoio	4,51	-----	-----
7	Piano terra	camera	14,67	4,02	0,274
8	Piano terra	cabina armadi	9,14	----	----
9	Piano terra	bagno	7,00	1,40	0,200
10	Piano terra	zona armadi	6,84	----	----
11	Piano terra	camera	20,30	3,09	0,152
12	Piano terra	bagno	12,85	1,40	0,109
13	Piano terra	corridoio	4,55	----	----
14	Piano terra	palestra riabilitazione	23,50	4,83	0,206
15	Piano terra	sotto scala	3,56	----	----
Totale superficie utile vani principali (Su)			200,38		
16	Piano Terra	vano impianti	5,99	0,55	0,091
17	Piano Terra	autorimessa	40,21	10,63	0,264
Totale superficie utile vani accessori (Snr)			46,20		

ABITAZIONE PIANO PRIMO

N.	Livello	Vano	Sup.	S. fin.	RAI
18	Piano primo	camera	27,36	3,92	0,143
19	Piano primo	corridoio	6,74	0,73	0,108
20	Piano primo	bagno	6,03	0,89	0,147
21	Piano primo	cucina pranzo soggiorno	29,77	3,31	0,111
22	Piano primo	corridoio	9,42	0,73	0,077
23	Piano primo	camera	15,97	2,58	0,162
24	Piano primo	camera	19,36	2,58	0,133
25	Piano primo	bagno	7,53	0,92	0,122
Totale superficie utile vani principali (Su)			122,18		
26	Piano primo	soffitta non abitabile	42,44	1,34	0,032
Totale superficie utile vani accessori (Snr)			42,44		

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Certificazione energetica:

Gli attestati di prestazione energetica ai sensi del D. Lgs.19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii., sono stati redatti in data 30/01/2023 dall'ing. Davide De Franceschi, identificati:

- con Codice Attestato n.° 8697/2023-Foglio 4-part.1073-**sub.3**;
- con Codice Attestato n.° 8701/2023-Foglio 4-part.1073-**sub.4**;

Dai suddetti attestati le due unità residenziali presenti nell'edificio risultano essere in classe **A4**.

N.B. *L'esperto precisa che l'AQE depositata per l'agibilità non corrisponde alla situazione odierna reale degli impianti.*

Caratteristiche descrittive

La costruzione di proprietà del Signor ****** è stata realizzata con murature e strutture in legno dalla ditta XXX con criteri di massimo risparmio energetico e con tutti gli standard richiesti dalla vigente normativa.

Il fabbricato è distribuito al piano terra e primo con accesso diretto da via San Daniele, ha una superficie coperta di mq. 337,14, un volume lordo effettivo fuori terra di me. 1618,28.

- Fondazioni:

Platea di fondazione in cemento armato di spessore cm. 40 impostata a profondità di circa mi. 0.70 rispetto al piano del marciapiede esistente in via San Daniele.

- strutture in elevazione:

Pareti intelaiate in legno contenute entro pannelli di fibrogesso riempite con materassini in fibra di legno e isolate nei paramenti esterni con cappotto in sughero rifinite esternamente con intonachino e internamente con pannelli in cartongesso

- Solai interpiano:

Solaio in legno parte a vista e parte rifinito con controsoffitto fonoisolante in perline di legno

- Tetto:

La copertura a due falde è costituita solai in legno isolati con pacchetto in lana di legno spessore di cm 25 impermeabilizzati superiormente con guaina traspirante. Il manto di copertura è realizzato con tegole laterizie tipo coppo.

La falda sud è in gran parte ricoperta da lamiera per l'applicazione dei pannelli foto voltaici.

- Pareti esterne:

tutte le superfici risulteranno intonacate.

- Serramenti:

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

invetriate in legno-alluminio con vetri camera 6+12+6+12+6 mm, con vetri a bassa emissività. Le finestre saranno dotate di avvolgibili e tende oscuranti.

- Impianti:

L'impianto di riscaldamento è ad aria primaria con generatore costituito da pompa di calore. Visto l'alto grado di impermeabilità all'aria è stata prevista l'installazione di un impianto di ventilazione meccanica dotato di filtro per polveri e recuperatore di calore.

Gli impianti elettrico e sanitario sono stati eseguiti in conformità a quanto previsto dalla L.S. 05.03.1990 n° 46 e successivi regolamenti di attuazione in particolare l'impianto fotovoltaico ha una potenzialità di nove Kw/ora ben superiore al minimo imposto dalla legge.

Le certificazioni di conformità sono all'interno della pratica di agibilità negli allegati dell'elaborato.

Astalegale.net

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

8. CDU

C ITTÀ DI LONIGO

PROVINCIA DI VICENZA

Sede in Via Castelguncoli, 5 - C.A.P. 36045
Telef. 0444/720211 - Telefax 0444/834887 - C.F. e P. I.V.A. 00412580243
e-mail: sportellowsb@comune.lonigo.vi.it - indirizzo web: www.comune.lonigo.vi.it
indirizzo pec: segreteria.comune.lonigo.vi@pecveneto.it

Prot. n. 29779 Lonigo, li 02/11/2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30 - comma II^ D.P.R. n. 380/2001)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda in data 02/11/2022 protocollo n. 29756 dall'Arch. MARCHI MICHELA, nata a Brescia (BS) il 03/09/1974 – C.F. MRC MHL 74P43 B157I, residente in Via Antonio Chinotto n. 18 a Vicenza (VI), con la quale viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica dell'area di seguito riportata;

Vista la L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;

Visto il Decreto del Presidente della Provincia n. 81 del 18/06/2015, pubblicato nel BUR n. 66 del 03/07/2015, relativo l'approvazione del PAT;

Visto il Piano degli Interventi – 1° fase, approvato con D.C.C. n. 45 del 26/07/2017;

Visto il Piano degli Interventi – 2° fase, approvato con D.C.C. n. 73 del 11/12/2018;

Visto il Piano degli Interventi – 3° fase, approvato con D.C.C. n. 29 del 30/05/2019;

Visto il Piano degli Interventi – 4° fase, approvata con D.C.C. n. 72 del 30/09/2021;

Visto il Piano degli Interventi – 5° fase, adottato con D.C.C. n. 79 del 09/11/2021;

Visto il Piano degli Interventi – 6° fase, adottato con D.C.C. n. 97 del 30/12/2021;

Visto il Primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.), adottato in data 21/12/2021 dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali e relative misure di salvaguardia;

Visto il Decreto n. 17 del 25/02/2022;

Visto il II^ comma dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.,

CERTIFICA

che l'area in questo Comune, censita al catasto terreni come segue, ha la seguente destinazione di zona:

Foglio	Mappale	Zona da P.I.	
4	1073	Art. 26.5	ZTO B3 – Residenziali di completamento (if = 1,50 mc/mq) (parte)
		Art. 41.21	Verde privato (parte)

secondo il vigente strumento urbanistico.

Il presente certificato viene rilasciato estraendo lo stesso dalla documentazione di P.I., la presenza di eventuali sottoservizi con relativi vincoli non è evidenziata in quanto esulante dalla previsione urbanistica ed esenta l'Amministrazione dichiarante da eventuali responsabilità.

Si dichiara che l'immobile oggetto della presente, non rientra nella fattispecie prevista dall'art. 1 bis del D.L. 30.08.1993, n. 332 convertito nella Legge n. 428 del 29.10.1993.

Il presente certificato ha validità per un anno dalla data di rilascio se non interverranno modifiche degli strumenti urbanistici vigenti e viene rilasciato esente da imposta di bollo (ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 115 del 30/05/2002 e s.m.i.), per gli usi consentiti dalla Legge.

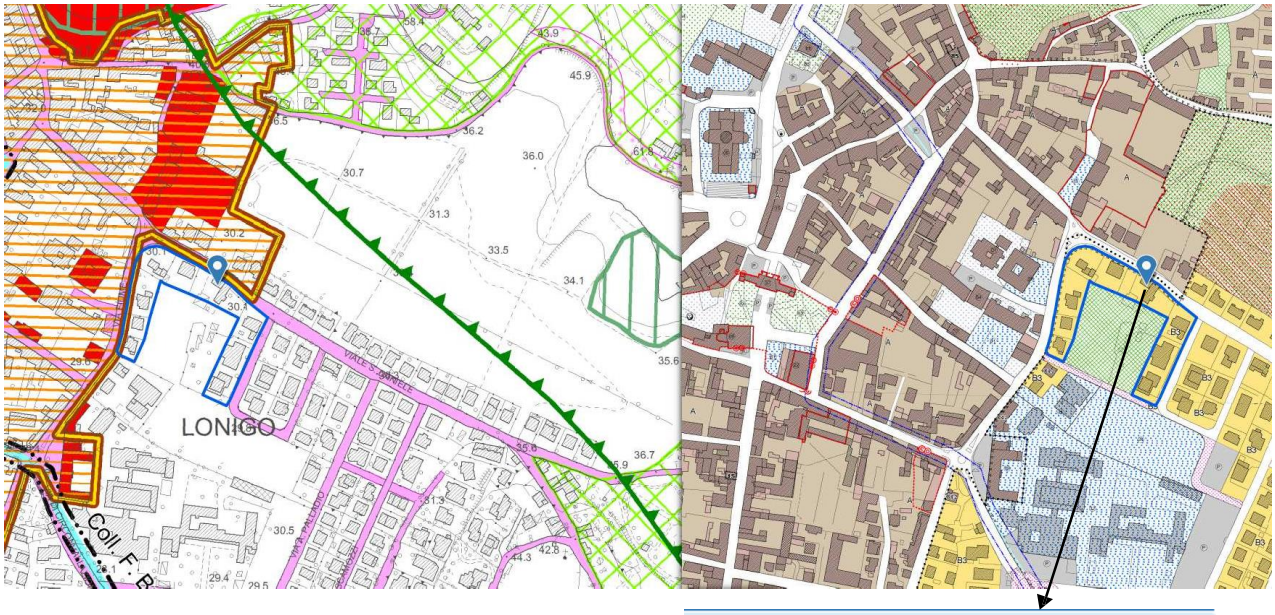
Il Responsabile Area 2 - tecnica
Settore Governo del Territorio
(Arch. Jonathan Balbo)
f.to digitalmente

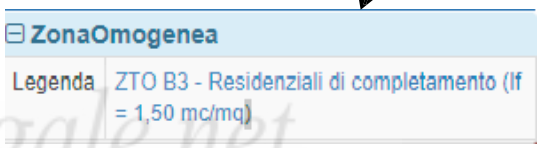
Ufficio Tecnico - Direzione Ambiente e Territorio
Responsabile del Procedimento
Ferron geom. Riccardo
Tel. n. 0444/720265 Fax n. 0444/720262
Email: riccardo.ferron@comune.lonigo.vi.it
Percorso A:\EdilprivProduttiveCommercio\CDU\2022\88_marchi (fg. 4 mapp. 1073) esente bollo.docx

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

ESTRATTO PAT-VINCOLI -PIANO DEGLI INTERVENTI





Art. 26.5. Parametri stereometrici delle zone residenziali – ZTO B3

DATI STEREOMETRICI ZTO B3	
If.	1,5 mc/mq *
Rc	35%
Altezza max	ml. 8,50 e comunque non superiore a quella degli edifici limitrofi
N° max piani	2 piani fuori terra oltre al sottotetto e al seminterrato
Distanza dalle strade	ml 5; 7,5; 10 (a seconda della larghezza della strada – art. 9 DM 1444/68 e smi) o in allineamento con gli edifici antecedenti e conseguenti sempre che ciò non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità.
Distanza dai confini	ml. 5 per i nuovi edifici o ampliamenti; quella preesistente per interventi sull'esistente. La distanza dal confine è derogabile col consenso del confinante **
Distanza dai fabbricati	Nel caso di ampliamento la distanza minima tra pareti finestrate fronteggiantesi sarà di mt. 10. Per pareti non finestrate non si applica. Le pareti che dovranno essere non finestrate per poter godere della deroga della distanza di mt. 10 ed adottare quella del codice civile, saranno quelle risultanti dalla proiezione della parete della parte ampliata, contro il fabbricato prospiciente. Nel caso di nuova costruzione la distanza minima tra pareti finestrate e non, sarà di mt.10. La distanza va misurata in proiezione orizzontale. E' ammessa l'edificazione in aderenza, o in appoggio, con le modalità stabilite dal codice civile.
Distanza da canali o vie d'acqua	preesistenti, per interventi di restauro ristrutturazione o quella prevista per interventi di ristrutturazione urbanistica negli altri casi.

* *Eventuali indicazioni volumetriche segnalate in tavola grafica relativamente ai singoli lotti prevalgono sugli indici di zona di cui al presente articolo.*

** *Le distanze tra i confini possono essere derogate purchè tra i privati confinanti sia sottoscritto atto di servitù "altius non tollendi" e "non aedificandi", registrato e trascritto nel quale vengono precisate le distanze che dovranno mantenere futuri edifici da quello per il quale vien richiesta la deroga.*

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

ART. 26 – ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI - ZTO B1 – B2 – B3 – B4 - BS

Art. 26.1. Destinazioni d'uso ammesse

2. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, non aventi carattere storico od artistico o di particolare pregio ambientale, dove è possibile l'uso di lotti liberi residui e l'ampliamento di edifici esistenti secondo limiti di edificabilità prefissati.
3. Dette zone coincidono con quelle comunemente chiamate di completamento e gli interventi si attuano mediante concessione diretta.
4. La destinazione d'uso principale degli edifici ricadenti nelle ZTO B è quella residenziale.
5. Nelle zone B la superficie su cui calcolare la volumetria è quella relativa all'area di proprietà.
6. Sono ammesse funzioni compatibili quali: funzioni pubbliche, attività e del terziario in genere, l'artigianato di servizio, e nella frazioni di Almisano, Bagnolo, Lobia e Madonna, attività connesse con la conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli per gli annessi non residenziali, sempre che tali attività non costituiscano pericoli, ai sensi della legislazione vigente sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non siano rumorosi o graveolenti.
7. È escluso l'insediamento di nuove attività industriali ed artigianali e di tutte quelle attività che siano in contrasto con il carattere residenziale della zona. Sono tuttavia ammissibili attività artigiane di servizio alla residenza gli impianti delle quali non producano rumori od odori molesti, limitatamente al piano terreno degli edifici.
8. Le aree a parcheggio da conferire ai sensi del D.M. 1444/68 e della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, devono intendersi al netto delle sedi varie di adduzione/distribuzione come stabilito dalla L.R. 50/2012 e sono definite "parcheggio effettivo". Va quindi conteggiata la superficie dello stallo e quella strettamente funzionale alla manovra di ingresso-uscita dallo stallo stesso che, indicativamente, è pari all'area dello stallo. Le modalità di conteggio sopra viene applicata tutte le volte che sarà necessario definire la superficie di parcheggio di pertinenza di un edificio, fermo restando che può essere conteggiata per intero l'autorimessa definita da murature ed a servizio di un'unica unità immobiliare se all'interno della Z.T.O. Tipo B.
9. In considerazione della corrispondenza urbanistica fra la destinazione d'uso commerciale e quella direzionale poiché la L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni prevede la medesima dotazione di standard, il reperimento di spazi, comprese le aree a parcheggio, richiesto per gli insediamenti commerciali di cui al presente articolo è da intendersi esteso anche agli insediamenti direzionali.
10. L'ampliamento o la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali sono condizionati al reperimento di spazi a parcheggio da cedere o ad uso pubblico, da considerarsi in aggiunta alla superficie dei parcheggi effettivi definita dalla legge statale n° 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.
11. Per le nuove edificazioni e i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (ovvero che prevedano la variazione della dotazione degli standards), la dotazione minima di standard primari in conformità alle normative vigenti viene assimilato al reperimento degli spessi per nuove edificazioni, relativamente alle specifiche destinazioni d'uso in riferimento alla classificazione delle categorie funzionali.
12. Nel caso di destinazioni d'uso miste, la dotazione di aree a servizi sarà quantificata in rapporto alle diverse destinazioni.
13. La legge n. 164/2014 ha inserito nel D.P.R. 380/2001 l'art. 23-ter titolato "Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante" il quale indica le regole sui cambi d'uso. Obiettivo della norma è quello di uniformare le differenti normative regionali e semplificare l'applicazione della disciplina. È cambio destinazione uso urbanisticamente rilevante, ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, con o senza opere, che comporti il passaggio ad una diversa categoria funzionale, tra le cinque seguenti:
    1) residenziale;
    2) turistico-ricettiva;
    3) produttiva e direzionale;
    4) commerciale;
    5) rurale.
14. Il cambio destinazione uso urbanisticamente rilevante è solo quello che comporta il passaggio tra l'una e l'altra delle cinque categorie funzionalmente autonome indicate dalla legge, indipendentemente dalla realizzazione o meno di opere. In tal modo è assicurata tutela alla zonizzazione e controllo sull'adeguatezza degli standard in relazione all'incidenza dei diversi usi.

Art. 26.2. Interventi edilizi ammessi

1. Nei lotti che ancora lo permettono o nei lotti residui inedificati sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti o nuove costruzioni, con esclusione di quanto previsto puntualmente per le ZTO BS – B speciali.
2. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) come definito dalla dall'art. 3, c. 1 DPR 380/2001 e smi.

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Descrizione **AUTORIMESSA** di cui al punto **C**

CORPO C: AUTORIMESSA: Il bene oggetto della stima è un garage ubicato al piano terra del villino, collegato direttamente all'abitazione al piano terra tramite una porta REI, con ingresso carraio tramite l'accesso dalla pubblica via, al momento privo di un cancello ma protetto con sbarramenti realizzati in tubolari e rete metallica di cantiere. L'autorimessa è protetta da un portone sezionale a scorrimento verticale con comando elettrico, composto da pannelli (detti sezioni) in acciaio e legno tra loro sovrapposti e incernierati. L'**apertura** del serramento avviene facendo scorrere i pannelli tramite ruote lungo una guida verticale. Il garage è di dimensioni tali da ospitare due autovetture. L'accesso carraio è garantito dalla strada comunale.

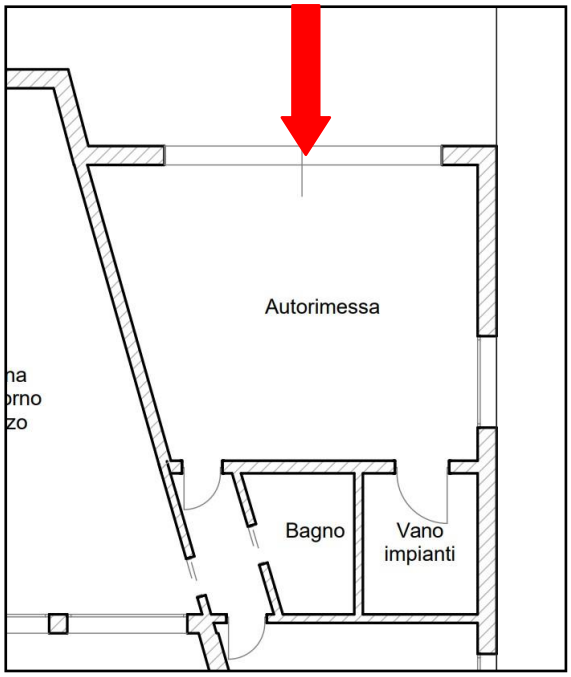
Identificato al Catasto fabbricati: - Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di LONIGO (VI), Foglio **4**:
- **CORPO C: AUTORIMESSA**: Comune di LONIGO (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 4, Particella 1073, **sub. 5**, C/6, via san. Daniele n. 4/A, piano T, classe 4, consistenza 40,00 mq, superficie catastale mq.47- R.C. Euro 78,50;
N.E.S.O. CONFINI: Corte comune ai sub.3, 4 e 5, per un lato confina con la corte del subalterno 3, con subalterno 2 (BCN: centrale tecnica) e con i muri interni del subalterno 3**;** Salvi i confini più precisi**;**

Diritto di:1/1 piena proprietà AUTORIMESSA in capo all'esecutato;

Descrizione analitica:
All'interno l'ambiente dell'autorimessa risulta finito con una pavimentazione realizzata in gres porcellanato ed è illuminato da una finestra a nastro composta da due ante a battente con struttura in in vetro e alluminio, dimensioni lunga 1,83 m per 70,00 cm di altezza. Le pareti sono tinteggiate con pittura bianco lavabile. Il foro d'accesso del portone ha una larghezza di 5,50 m, h 2,40m, considerando l'altezza utile di passaggio con il basculante aperto sarà leggermente inferiore. Esternamente di fronte al basculante si trova il sistema di scolo per le acque bianche. L'impianto d'illuminazione è realizzato sotto traccia.

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019



DETTAGLIO PIANTA P.T.

N.B. Le porte di collegamento interne all'autorimessa sono a norma di legge, perché tagliafuoco e quindi compartimentano gli ambienti in caso di incendio, in particolare proteggono il vano di collegamento con l'abitazione da eventuali incendi nell' autorimessa o nel vano impianti.

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ASTAlegale.net

Figura 2- VISUALE PROSPETTICA

ACCESSO CARRAIO

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Stato manutentivo: L'autorimessa si presenta in ottimo stato di conservazione e di finitura.

La superficie netta del garage è di 40,21 mq per un'altezza interna di 3,10 m.
Con porta di collegamento interna all'autorimessa si raggiunge il vano impianti.

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di Stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.
Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del *"più probabile valore in libero mercato"* e del *"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"* nell'ambito delle procedure esecutive.
Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.
Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:
"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacita, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - R.l.2) il valore di mercato viene così definito:
"L'importo stimato al quale I'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un 'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4,2.l2) viene definito come segue:
"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripara metriche in base agli IVS.

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi (due appartamenti in villino con annessa autorimessa), sia la più naturale economicamente e la più ordinaria.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con ***"prezzo marginale"*** viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata";

con ***"superficie esterna lorda (SEL)"*** viene indicata "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

Inoltre, la ***"SEL"*** viene calcolata comprendendo:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc..);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- non comprendendo:
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

– le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

con ***"segmento di mercato"*** viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

– la "localizzazione";
– tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
– destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
– tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
– tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
– dimensioni;
– caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
– forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
– livello del prezzo (riferimento temporale);
– numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
– rapporti mercantili;

con *"**rapporto mercantile**"* viene indicato "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed aver eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto esperto ha:

– analizzato e definito il "segmento di mercato" e i "rapporti mercantili";
– analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni Comparabili;
– calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilevo SEL);
– analizzato e definito i "prezzi marginali".

Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da costruzioni non di lusso a destinazione residenziale privata, edificate nella zona **Semicentrale/AREE CIRCOSTANTI CENTRO STORICO TRA VIA PONTESPIN, VIA RIO CAMPAGNOLO, VIA S. DANIELE, VIA ROTONDA**.

Nel comparto gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia. Nel segmento di mercato sono stati rilevati immobili simili per tipologia A/3.

Mercato Immobiliare a Lonigo-Vicenza

lunedì 30 gennaio 2023

Lonigo, con una popolazione di 15.581 abitanti, è un comune della provincia di Vicenza. Dista circa 21 Km da Vicenza.

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

In totale sono presenti in città 407 annunci immobiliari, di cui 347 in vendita e 60 in affitto, con un indice complessivo di 26 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'**OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (6) zone a Lonigo è compreso in tutta la città tra **960 €/m²** e **1.460 €/m²** per la

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

compravendita e tra **5 €/m² mese** e **6 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.145 €/m²) è di circa il 41% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.965 €/m² ed è anche di circa il 19% inferiore alla quotazione media provinciale (1.420 €/m²).
Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 74). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.
Il prezzo degli appartamenti a Lonigo è relativamente disomogeneo in tutta la cittadina, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 645 €/m² e 1.485 €/m².

Lonigo ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.145 €/m², quindi circa il 80% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 187% in più rispetto ai prezzi medi a Polistena (RC), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

7 Dinamica dei prezzi a Lonigo e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Lonigo mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in leggero aumento (+1,38%). La leggera crescita dei prezzi identificata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Lonigo, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **ville**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 10% negli ultimi 3 mesi.
La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **appartamenti**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 6% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.100 /m²	-	-6,51%	appartamenti in vendita a Lonigo
casa indipendente	€ 1.300 /m²	-	+7,61%	case indipendenti in vendita a Lonigo
villa	€ 1.350 /m²	-	+10,99%	ville in vendita a Lonigo

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ANALISI Mercato Immobiliare LONIGO (VI)

A Dicembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.082 al metro quadro,** con **una diminuzione del 3,74% rispetto a Dicembre 2021** (1.124 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Lonigo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2022, con un valore di **€ 1.150 al metro quadro.** Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.047 al metro quadro.

8 Prezzi al metro quadro dei comuni ne la provincia di Vicenza

A Dicembre 2022, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Lonigo è stato di **€ 1.082 al metro quadro**, rispetto ai **€ 1.295** della media provinciale.
Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Lonigo è stato di **€ 7,76 mensili al metro quadro**, rispetto ai **€ 8,91** della media provinciale.

Comuni	Vendita(€/m²)	Affitto(€/m²)
Vicenza	1.576	9,94

https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/veneto/vicenza/

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Rapporto di valutazione

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: I**nternational 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 confronto di mercato (MCA).**

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.

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

1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene.
8) Conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Mercato Immobiliare

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a LONIGO in zona OMI C1 Semicentrale AREE CIRCOSTANTI CENTRO STORICO VIA PONTE SPIN, VIA RIO CAMPAGNOLO, VIA S. DANIELE, VIA ROTONDA a destinazione residenziale. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati fra il centro e la periferia del comune. Il mercato è quello del nuovo o dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per nuova abitazione.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati **n. 5 comparabili** oggetto di compravendita relativi all'ultimo e tutti corrispondenti alla medesima categoria catastale **A/7**. Il Subject e i tutti i Comparabili sono ubicati nel f.**1** del Subject e nel limitrofo f.5 ma nel raggio di **700 m**. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 10 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei tre comparabili **A - B - E,** la cui divergenza è inferiore al 10%, in base agli **Standard Internazional di Valutazione IVS - EVS**.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VICENZA
Comune: LONIGO
Fascia/zona: Semicentrale/AREE CIRCOSTANTI CENTRO STORICO TRA VIA PONTE SPIN, VIA RIO CAMPAGNOLO, VIA S. DANIELE, VIA ROTONDA
Codice zona: C1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	850	1100	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1500	L	5	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	800	L			
Box	Normale	460	690	L	2.3	3	N
Ville e Villini	Ottimo	1300	1600	L			

Stampa Legenda

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Andamento Mercato Immobiliare

Andamento Mercato immobiliare

Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili del Comune di **Lonigo**, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare negli ultimi anni un andamento sufficientemente costante dei prezzi. (*Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)*

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

RL

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 **Lonigo**, 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.

	Canone a m^2 mensile	canone annuo a m^2
Abitazioni 1° fascia	€ 6,24	€ 74,88
Abitazioni fascia media	€ 5,27	€ 63,24
Abitazioni 2° fascia	€ 4,14	€ 49,68
Ville e villini	€ 5,97	€ 71,64
MEDIA	€ 5,41	**€ 64,86**

	Valore a m^2 di sup. commerciale SEL
Abitazioni 1° fascia	€ 1.435,00
Abitazioni fascia media	€ 1.219,00
Abitazioni 2° fascia	€ 982,00
Ville e villini	€ 1.359,00
MEDIA	**€ 1.248,75**

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	=	Media Locazione / Media Valore Mercato	=	€ 64,86 / € 1.248,75	**5,194%**

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Subject

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)

Comune di :	LONIGO	Ubicazione	via San Daniele	n°4

Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 1	Edificato p.d.c anni 2020 Agibilità in data	
Tipologia	Abitazione biofamiliare su due livelli con area scoperta e giardino di pertinenza esclusiva con alcuni impianti comuni. A piano terra vi è l'autorimessa doppia e la prima abitazione costituita da ingresso comune, cucina-pranzo-soggiorno, corridoio, palestra, due camere con cabina armadio e due bagni, corridoio per lavandria e un bagno; tramite dello scale interno si accede al primo piano con cucina-pranzo-soggiorno, corridoio zona notte con tre camere, due bagni e una terrazza; è presente inoltre una soffitta non abitabile con il tetto in andamento.				
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	LONIGO	4	1073	Sub 3 cat. A/7 Sub 4 cat. A/7	Sub 5 cat. C/6	Sub 1 - 2 B.C.N.C.
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo 7 lusso					7

Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	396,47	100%	396,47	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	43,22	30%	12,97	Quantitativa
	Taverna/lavanderia	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio	RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	55,27	50%	27,64	Quantitativa
	Soffitta	SOF	37,80	50%	18,90	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	396,47	10%	39,65	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	324,08	2%	6,48	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. A	APE				Qualitativa
	Affacci	AFF			4	Qualitativa
				Superficie commerciale	**502,10**	Mq.

Attuali Intestati	Atto del 10.11.2017 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 140.040 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16.104.1/2017 Reparto PI di VICENZA in atti dal 23.11.2017	
Data formazione prezzo	31/01/2023	
n: bagni dotazione	5	

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

scheda comp A

IMMOBILE COMPARABILE -A-

Comune di :	LONIGO	Ubicazione	via Scarato Sordina	s.n.c.

Descrizione	Unità residenziale	piano	T- 1	Edificato p.d.c. 2019 - 2021 Agibilità in data 29.09.2022	
Tipologia	Abitazione singola su due livelli con giardino di pertinenza esclusivo e autorimessa doppia al piano tertra con altezza media di h=2,50mt. Articolata in: ingresso da cui si accede alla ampia zona giorno, con antibagno, bagno e lavanderia, cucina e sala; tramite delle scale interne si accede al primo piano, relativo alla zona notte con disimpegno, tre camere, un ripostiglio guardaroba e due bagni.				
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	LONIGO	4	1173	sub 1 - 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 7 lusso					5

Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	247,27	100%	247,27	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Taverna/lavanderia	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio	RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	55,71	50%	27,86	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	247,27	10%	24,73	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	711,21	2%	14,22	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. A	APE			A4	Qualitativa
	Affacci	AFF			4	Qualitativa
				Superficie commerciale	**314,08**	Mq.

Provenienza dato	Atto di compravendita del 18.11.2022 Rep. 67 – racc. 52 Notaio MASSIMO MAISTRELLO – in Monteforte d'Alpone (VR)	
Data formazione prezzo	18/11/2022	
n: bagni dotazione	3	
Prezzo di vendita	€ 415.000,00	(euro quattrocentoquindicimila/00)

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

scheda comp B

IMMOBILE COMPARABILE -B-

Comune di :	LONIGO	Ubicazione	via San Daniele	n°2

Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 1	Edificato p.d.c 2017 - 2021 Agibilità in data	
Tipologia	Porzione di bifamiliare ad uso civile abitazione non di lusso, posta su due livelli (piano terra e primo) **priva di impianti e finiture interne**, con pertinenziale garage posto al piano terra e terreno pertinenziale esclusiva, ad uso corte e giardino. Ingresso dal portico con ampia zona pranzo soggiorno, corridoio, lavanderia e un bagno; tramite le scale interne si sale aprimo piano con tre camere, cabina armadio, un bagno, un poggiolo e una soffitta dove sono posti tutti gli impianti.				
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro
	LONIGO	4	1124	Sub 4 cat. A/7	Sub 5 cat. C/6	Sub 1 B.C.N.C.
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo 7 lusso					**4**

Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	186,85	100%	186,85	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	9,61	30%	2,88	Quantitativa
	Taverna/lavanderia	TAV	9,96	50%	4,98	Quantitativa
	Ripostiglio	RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	40,45	50%	20,23	Quantitativa
	Soffitta	SOF	33,30	50%	16,65	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	186,85	10%	18,69	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	4,05	2%	0,08	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. A	APE			D	Qualitativa
	Affacci	AFF			3	Qualitativa
			Superficie commerciale		**250,35**	Mq.

Provenienza dato	Atto di compravendita del 27.09.2021 Rep. 148.825 – racc. 38.091 Notaio BENIAMINO ITRI – in Lonigo (VI)	
Data formazione prezzo	27/09/2021	
n: bagni dotazione	2	
Prezzo di vendita	€ 250.000,00	(euro duecentocinquantamila/00)

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

scheda comp C

IMMOBILE COMPARABILE -C-

Comune di :	LONIGO	Ubicazione	via Scamozzi	n°4

Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 1	Edificato ante 67 p.d.c. 2020 Agibilità in data	

Tipologia

Abitazione singola su due livelli con giardino di pertinenza esclusivo. Al piano terra vi è l'ingresso, cantina con ripostiglio, un bagno, lavanderia, due ampi ripostigli e due vani tecnici, autorimessa con un porticato; tramite delle scale interne e esterne si accede al primo piano con ingresso, cucina-pranzo, salotto, con un corridoio si passa alla zona notte con tre camere, un bagno e due terrazzi .

Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro
LONIGO	4	377	Sub 3 cat. A/7	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 7 lusso	3

Superficie commerciale comparabile

Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
Sup. principale	SUP	154,44	100%	154,44	Quantitativa
Balconi-portico	BAL	29,78	30%	8,93	Quantitativa
Taverna/lavanderia	TAV	123,94	50%	61,97	Quantitativa
Ripostiglio	RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
Autorimessa	AUT	30,97	50%	15,49	Quantitativa
Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
Giardino/scoperto	SCO	154,44	10%	15,44	Quantitativa
Giardino/scoperto	SCO	333,22	2%	6,66	Quantitativa
Att. di Prest. Energ. A	APE			F	Qualitativa
Affacci	AFF			4	Qualitativa
		Superficie commerciale		**262,94**	Mq.

Provenienza dato	Atto di compravendita de 08.04.2021 Rep. 845 – racc. 550 Notaio RAFFAELLA ZANINI – in Lonigo (VI)	
Data formazione prezzo	08/04/2021	
n: bagni dotazione	2	
Prezzo di vendita	€ 240.000,00	(euro duecequarantamila/00)

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

scheda comp D

IMMOBILE NON COMPARABILE -D-

Comune di :	LONIGO	Ubicazione	via Mons. Sogaro	n°7

Descrizione	Unità residenziale	piano	**T - 1**	Edificato a.e. 1973 DIA 2021 Agibilità in data 05.11.1976
Tipologia	Abitazione singola con scoperto esclusivo di pertinenza adibito in gran parte a giardino. L'unità è composta al piano terra da taverna, disimpegno, ripostiglio e deposito che comunica con l'adicente autorimessa; tramite delle scale esterne si sale al primo piano con, ingresso, sala pranzo con cucina, soggiorno, corridoio zona notte, tre camere, un bagno e un ripostiglio. L'unità è dotata di un montapersone conv m iano terra.			

Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
LONIGO	5	529	Sub 2 cat. A/7	Sub 1 cat. C/6	

Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo 7 lusso					**2**
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	160,38	100%	160,38	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	26,69	30%	8,01	Quantitativa
	Taverna/lavanderia	TAV	100,22	50%	50,11	Quantitativa
	Ripostiglio	RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	33,30	50%	16,65	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	160,38	10%	16,04	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	417,20	2%	8,34	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. A	APE			G	Qualitativa
	Affacci	AFF			4	Qualitativa
				Superficie commerciale	**259,53**	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 15.11.2021 Rep. 1.382 – racc. 953 Notaio RAFFAELLA ZANINI – in Lonigo (VI)					
Data formazione prezzo	15/11/2021					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 220.000,00	(euro duecentoventimila/00)				

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

scheda comp E

IMMOBILE COMPARABILE -E-

Comune di :	LONIGO	Ubicazione	via Fiume	n°8

Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 1	Edificato p.d.c. 2013 - 2018 Agibilità in data 02.07.2019	
Tipologia	Abitazione in bifamiliare su due livelli con giardino di pertinenza esclusivo e autorimessa; accesso al piano terra dalla corte escusiva dove si entra in una ampia zona cucina-soggiorno, con antibagno r bagno; tramite delle scale interne si accede al primo piano con altezza minima di h=2.85 m. e altezza massima di h=4,45 m. e dal corridoio si va nelle tre camere, un bagno, ripostiglio e due terrazze.				
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	LONIGO	4	1135	sub 3 cat. A/7	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 7 lusso					6

Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	140,92	100%	140,92	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	14,35	30%	4,31	Quantitativa
	Taverna/lavanderia	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio	RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	27,31	50%	13,66	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	140,92	10%	14,09	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	42,42	2%	0,85	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. A	APE			A4	Qualitativa
	Affacci	AFF			3	Qualitativa
				Superficie commerciale	**173,82**	Mq.

Provenienza dato	Atto di compravendita del 01.06.2021 Rep. 147.990 – racc. 37.512 Notaio BENIAMINO ITRI – in Lonigo (VI)	
Data formazione prezzo	01/06/2021	
n: bagni dotazione	2	
Prezzo di vendita	€ 260.000,00	(euro duecentosessantamila/00)

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	LONIGO	via San Daniele	n°4

	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
	via Scarato Sordina s.n.c.	***via San Daniele n°2***	***via Scamozzi n°4***	***via Mons. Sogaro n°7***	***via Fiume n°8***	***via San Daniele n°4***
Prezzo totale (euro)	€ 415.000,00	€ 250.000,00	€ 240.000,00	€ 220.000,00	€ 260.000,00	
Data (mesi)	18/11/2022	27/09/2021	08/04/2021	15/11/2021	01/06/2021	31/01/2023
Superficie principale (m^2) SEL	247,27	186,85	154,44	160,38	140,92	396,47
Balconi Portico (m^2)	0,00	9,61	29,78	26,69	14,35	43,22
Taverna/Lavanderia (m^2)	0,00	9,96	123,94	100,22	0,00	0,00
Ripostiglio (m^2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cantina (m^2)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa (m^2)	55,71	40,45	30,97	33,30	27,31	55,27
Soffitta (m^2)	0,00	33,30	0,00	0,00	0,00	37,80
giardino (m^2) 10%	247,27	186,85	154,44	160,38	140,92	396,47
giardino (m^2) 2%	711,21	4,05	333,22	417,20	42,42	324,08
Bagni	3	2	2	1	2	5
Livello di piano (n)	T- 1	T - 1	T - 1	T - 1	T - 1	T - 1
Stato di manutenzione (n)*	5	4	3	2	6	7
Att. di Prest. Energ. APE**	A4	D	F	G	A4	0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	4	3	4	4	3	4
Superficie commerciale	**314,08**	**250,35**	**262,94**	**259,53**	**173,82**	**502,10**

Astalegale.net

*scarso=1 insufficiente=2 sufficiente=3 discreto=4 buono=5 ottimo=6
** 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 Svalutazione del prezzo ***	-0,40%
Rapporto mercantile dei balconi/portici	30,00%
Rapporto mercantile della taverna-lavanderia	50,00%
Rapporto mercantile del ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile della cantina	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
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	€ 60.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 15.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

tabella dei dati

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE 04.01.2022 VICENZA		
MACROAREE PROVINCIALI DI VICENZA - VARIAZIONE QUOTAZIONE MEDIA		
PIANURA SUD-OVEST	*5*	*-0,40%*

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 1°sem 2022	Quotazione media Variazione % 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%**

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

prezzi marginali

ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	-€ 138,33	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 83,33	euro/mese	
Prezzo data C	-€ 80,00	euro/mese	
Prezzo data D	-€ 73,33	euro/mese	
Prezzo data E	-€ 86,67	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.321,34	euro/m^2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 998,59	euro/m^2	€ 998,59
Prezzo sup. princ. C	€ 912,76	euro/m^2	SEL
Prezzo sup. princ. D	€ 847,69	euro/m^2	
Prezzo sup. princ. E	€ 1.495,80	euro/m^2	
Prezzo LIV PIANO. A	-€ 4.150,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. B	-€ 2.500,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. C	-€ 2.400,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. D	-€ 2.200,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. E	-€ 2.600,00	euro/piano	
Prezzo balconi/portico	€ 299,58	euro/m^2	
Prezzo taverna/lavanderia	€ 499,29	euro/m^2	
Prezzo ripostiglio	€ 499,29	euro/m^2	
Prezzo cantina	€ 499,29	euro/m^2	
Prezzo autorimessa	€ 499,29	euro/m^2	
Prezzo soffitta	€ 499,29	euro/m^2	
Prezzo Giardino 10%	€ 99,86	euro/m^2	
Prezzo Giardino 2%	€ 19,97	euro/m^2	
Stato di manutenzione	€ 60.000,00		
Bagno	€ 15.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

tabella di valutazione

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 415.000,00		€ 250.000,00		€ 240.000,00		€ 220.000,00		€ 260.000,00	-
Data (mesi)	2,47	-€ 341,22	16,37	-€ 1.363,89	22,10	-€ 1.768,00	14,73	-€ 1.080,44	20,30	-€ 1.759,33	
Superficie principale (m^2)	247,27	€ 148.989,03	186,85	€ 209.323,60	154,44	€ 241.687,77	160,38	€ 235.756,17	140,92	€ 255.188,65	396,47
Balconi/portico (m^2)	0,00	€ 12.947,67	9,61	€ 10.068,74	29,78	€ 4.026,30	26,69	€ 4.951,99	14,35	€ 8.648,75	43,22
Taverna/lavanderia (m^2)	0,00	€ 0,00	9,96	-€ 4.972,96	123,94	-€ 61.882,37	100,22	-€ 50.039,14	0,00	€ 0,00	0,00
Ripostiglio (m^2)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m^2)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m^2)	55,71	-€ 219,69	40,45	€ 7.399,52	30,97	€ 12.132,82	33,30	€ 10.969,47	27,31	€ 13.960,23	55,27
Soffitta (m^2)	0,00	€ 18.873,28	33,30	€ 2.246,82	0,00	€ 18.873,28	0,00	€ 18.873,28	0,00	€ 18.873,28	37,80
Giardino (m^2) 10%	247,27	€ 14.898,90	186,85	€ 20.932,36	154,44	€ 24.168,78	160,38	€ 23.575,62	140,92	€ 25.518,87	396,47
Giardino (m^2) 2%	711,21	-€ 7.731,65	4,05	€ 6.391,55	333,22	-€ 182,54	417,2	-€ 1.859,77	42,42	€ 5.625,23	324,08
Bagni *	3	€ 30.000,00	2	€ 45.000,00	2	€ 45.000,00	1	€ 60.000,00	2	€ 45.000,00	5
Stato di manutenzione (n)	5	€ 120.000,00	4	€ 180.000,00	3	€ 240.000,00	2	€ 300.000,00	6	€ 60.000,00	7
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Att. di Prest. Energ. APE**	A4		D		F		G		A4		0
N. AFFACCI	4		3		4		4		3		4
		€ 752.416,31		€ 725.025,74		€ 762.056,03		€ 821.147,16		€ 691.055,68	

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili **A - B - C - D - E**	**non compar.**	DIVERGENZA	18,8%
Valore unitario €/m^2		FALSO	< 10 %
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili **A - B - E**	**€ 722.832,58**	DIVERGENZA	8,9%
Valore unitario €/m^2	€ 1.439,62	VERO	< 10 %

* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	0

** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

Conclusioni

VALORE DI MERCATO

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparamterica 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

Vm = V ordinario + Aggiunte – Detrazioni

Sup. comm.	Valore Ordinario =		
502,10	Sub 3 cat. A/7 Sub 4 cat. A/7 Sub 5 cat. C/6 Sub 1 - 2 B.C.N.C.	€	722.832,58

AGGIUNTE		
Impianto fotovoltaico da 9,36 Kw, batterie di accumulo "Powerwall" di Tesla, inverter "intelligente e unstallazione	€	35.000,00
Impianto termoidraulico con puffer di accumulo e scabiatore di calore a piastre e installazione	€	20.000,00
Totale =	€	55.000,00

DETRAZIONI		
	€	-
	€	-
Totale =	€	-

Valore di Mercato =	€	777.832,58
arrotondato a	€	**778.000,00**
...../00		

N.B. In questo valore delle unità ubicate nel villino non è stato considerato il costo delle attrezzature mediche in quanto non ordinarie, ma legate alla specificità dell' alloggio al piano terra, ovvero alle esigenze di assistenza dell'esecutato.

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

LOTTO 1

CORPI A) e B) VALORE DI MERCATO DEI DUE ALLOGGI AL P.T. E AL P.1° IN VILLINO ALLA DATA DI GENNAIO 2023

Valore di mercato attribuito:

In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura degli immobili, dell'epoca di costruzione, dello stato degli tecnologici, delle potenzialità commerciali degli immobili, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dalle planimetrie catastali allegate, si ritiene ragionevole stimare il bene a misura in ragione di:

€ 683.042,10 arrotondato a 683.000,00 (per 474,46 mq commerciali x 1.439,62 €/mq)

Valutazione della Quota:

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

€ 683.042,10 arrotondato a 683.000,00 (per 474,46 mq commerciali x 1.439,62 €/mq))

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

-dall'occupazione al peso dell'intervento pubblico;

-la propensione di investimento di famiglie e imprese;

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

CORPI C) VALORE DI MERCATO DELL'AUTORIMESSA ALLA DATA DI GENNAIO 2023

Valore di mercato attribuito:

In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura degli immobili, dell'epoca di costruzione, dello stato degli tecnologici, delle potenzialità commerciali degli immobili, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dalle planimetrie catastali allegate, si ritiene ragionevole stimare il bene a misura in ragione di:

€ 39.791,09 arrotondato a 39.800,00 (per 27,64 mq commerciali x 1.439,62 €/mq)

Valutazione della Quota:

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

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

globalmente assegnato/in quota per:

€ 39.791,09 arrotondato a 39.800,00 (per 27,64 mq commerciali x 1.439,62 €/mq)

CORPO E) VALORE DI MERCATO DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

€ 35.000,00

CORPO F) VALORE DI MERCATO DELL'IMPIANTO TERMOIDRAULICO

€ 20.000,00

TOTALE VALORE DI MERCATO VILLINO

€ 777.832,58

Le variabili che condizioneranno il mercato nel suo andamento POST COVID sono molteplici:
-dall'occupazione al peso dell'intervento pubblico;
-la propensione di investimento di famiglie e imprese;

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

12. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Lonigo (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e dati OMI.

13. Valutazioni delle superfici

Destinazione	Superficie lorda	Superficie Commerciale	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento P.TERRA-sub. 3	229,00	229,00	€ 329.672,98	€ 329.672,98
B. appartamento P.PRIMO- sub. 4	180,43 37,80 soffit.	198,33	€ 286.959,44	€ 286.959,44
C. autorimessa	55,27	27,64	€ 39.791,09	€ 39.791.09
centrale termica BCNC				
D. terreno-CORTE	720,55	46,13	€ 66.409,67	€ 66.409,67
TOTALE		**502,10**	**€ 722.832,58**	**€ 722.832,58**
E. Impianto fotovoltaico da 9,36 KW , batterie di accumulo "POWER WALL" di Tesla			€ 35.000,00	€ 35.000,00
F. Impianto termoidraulico con puffer di accumulo "POWER WALL" di Tesla, inverter intelligente			€ 20.000,00	€ 20.000,00

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019

TOTALE VALORE DI MERCATO VILLINO	**€ 777.832,58**	**€ 777.832,58**

13.1 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: **Riduzione del 15% sul valore dell'intero:**	**€ 661.157,69**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente:	**nessuna**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**nessuna**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale More	**€ 300,00**
Spese condominiali insolute gestione ultimo biennio	**-**

13.2 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **Valore dell'intero:**	**€ 660.857,69**

Valore di stima FORZATA in quota 1/1: € 660.857,69, arrotondato a € 660.800,00;

13.3 Giudizio di vendibilità

Ottima la possibilità di vendita dei beni pignorati per le caratteristiche tipologiche dell'immobile, la buona ubicazione. **SI CONSIGLIA DI VENDERE L'INTERO BLOCCO DEL VILLINO.**

13.4 Forme di pubblicità

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

14. COMODA DIVISIBILITA'

14.1 Giudizio

La divisibilità in natura oltre le due unità presenti, non viene considerata in quanto non attuabile logisticamente e strutturalmente all'immobile oggetto di stima.

Arch. Michela Marchi

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
MICHELA MARCHI n° 141

Vicenza, 14/02/ 2023

Il Perito

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

ALLEGATI DEPOSITATI A PCT

ALL.1-372-2022-Richiesta_Certificato_di_Destinazione_Urbaristica
ALL.1B-372-2022-CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA LONIGO - RILASCIO CDU
ALL.1C-372-2022-cdu LONIGO-2022-11-03
ALL.2-372-2022-CONSEGNA- Webmail PEC-AC. ATTI LONIGO
ALL.2A-372-2022-Messaggi - Webmail PEC-AC.ATTI LONIGO
ALL.2B-372-2022-Richiesta_accesso_agli_atti_Lonigo-Copia
ALL.4-372-2022-ESTRATTO DI MAPPA LONIGO
ALL.5-372-2022-PLN_1073 SUB.3
ALL.6-372-2022-PLN_1073 SUB.4
ALL.7-372-2022-PLN_1073 SUB.5
ALL.8-372-2022-Libero Mail_ Posta Accesso agli atti prot_ n_ 0029755 del 02_11_2022 Stampa
ALL.9-372-2022-titoli abilitativi COMUNE-prot.n29755del02.11.2022
ALL.9A-RECINZIONE-AI18.097
ALL.9B-372-2022-agibilità1
ALL.9C-372-2022-agibil - Copia
ALL.10-372-2022-Libero Mail_ Posta Re_ Vs_ richiesta di accesso agli atti in data 31_10_2022 in merito ad edificio a Lonigo,
ALL.11-372-2022- DOCUMENTI CATASTALI
ALL.12- 372-2022-Atto-Compravendita
ALL.13-372-2022-DOCUMENTI IMPIANTI-AQUE DEPOSITATI IN COMUNE
ALL.13A-372-2022-fwdlibrettoimpiantotrevisanenrico
ALL.14-372-2022-foglio 4-particella 1077
ALL.15-372-2022-foglio 4-particella 1074
ALL.16-372-2022-Trevisan Enrico progetto esecutivo
ALL.17-372-2022-dichiarazione di conformità e idoneità statica
ALL.18-372-2022COMPARABILI-stima
ALL.19-372-2022-CONVENZIONE URBANISTICA
ALL.20-372-2022-APE sub 3
ALL.21-372-2022-APE sub 4
ALL.22-372-2022-Geopoi
ALL.23-372-2022- DOCU.ANAGRAFE
ALL.24-372-2022-Ispezione ipotecari ESEC
ALL.25-372-2022-DOCUMENTI ANAGRAFE
ALL.26-372-2022-RELAZIONE FOTOGRAFICA -LOTTO 1-LONIGO

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bccd0a1b2da23745ddf80c93fa3

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2019