

TRIBUNALE DI VICENZA

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

Creditore: [XXX \(C.F./PIVA: XXX\) sede a XXX;](#)

Difesa da:

[AVV. XXX-COD. FISC.: XXX-elettivamente domiciliata inXXX](#)

N. Gen. Rep. 372/2022

Giudice dott.ssa MARIALUISA NITTI

ELABORATO PERITALE EPURATO DAI DATI SENSIBILI PERIZIA 2

LOTTO 2 di 2-BENI IN SAREGO (VI),
VIA Divisione Julia 8/a

CORPO C- ABITAZIONE SAREGO, VIA DIVISIONE JULIA, N.8/A

CORPO D- FABBRICATO ARTIGIANALE SAREGO, VIA DIVISIONE JULIA, N.8/A

CORPO E-TERRENO su cui insistono i beni



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



IMQ

UNI 11558

VALUTATORI IMMOBILIARI

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

Diritto (cfr. pag. 5-9): -1/1 del diritto di Piena Proprietà di APPARTAMENTO in capo a *****;

Bene (cfr. pag. 5-15): - **CORPO C:** Trattasi di appartamento tricamere, ubicato al piano primo di uno stabile con sottostante un laboratorio artigianale; abitazione monofamiliare, prospiciente e circondata da corte e giardino in comune con altre unità, libera su tre lati;

Ubicazione (cfr. pag. 16-18): Comune di SAREGO (VI), Divisione Julia 8/a in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara

- **CORPO D:** Trattasi di un fabbricato artigianale, originariamente adibito a falegnameria, ubicato al piano terra, circondato da corte e giardino in comune con l'abitazione di pertinenza al piano primo e con altre unità;

Stato (cfr. pag. 51,63): **C) APPARTAMENTO:** sufficiente; **D) FABBRICATO ARTIGIANALE:** sufficiente.

Lotti (cfr. pag. 94): Lotto 2 di 2-PERIZIA 2;

Prezzo medio di aggiudicazione immobili comparabili di circa (cfr. pag. -): **Non verificabili nella zona per tipologia di fabbricato artigianale con abitazione sovrastante;**

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 5-15): - Beni Immobili identificati al **AGENZIA DELLE ENTRATE-** Catasto Fabbricati del Comune di SAREGO (VI), Foglio **19:**

- **CORPO C:** Abitazione in via Divisione Julia 8/a in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara, identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Foglio 19, particella 146, **sub 4**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 164 mq (157 mq escluse aree scoperte), Rendita € 433,82;

- **CORPO D:** FABBRICATO ARTIGIANALE in via Divisione Julia 8/a in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara, identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Foglio 19, particella 146, **sub 5**, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 512 mq, Superficie catastale 544 mq, Rendita € 819,72;

- *Beni Immobili identificati al Catasto terreni:*

- **CORPO E: TERRENO su cui insistono i beni:** Foglio 19, Particella 146, ente urbano, Consistenza 15 03 are ca.;

N.E.S.O. CONFINI: A.U.I. map.50, A.U.I. map.31, A.U.I. map.117, A.U.I. map.238, A.U.I. map.237, A.U.I. map.131, A.U.I. map.177, A.U.I. map.144-strada di accesso, A.U.I. map.16;

- **CORPO N: TERRENO rappresenta parte della strada di accesso in comune anche agli altri beni pignorati:** Foglio 19, Particella 144, qualità SEMIN ARBOR, Classe 2, Superficie 00 96 are ca.;

N.E.S.O. CONFINI: A.U.I. map.116, A.U.I. map.16, A.U.I. map.146, A.U.I. map.386, A.U.I. map.157, A.U.I. map.135;

- **CORPO O: TERRENO rappresenta parte della strada di accesso in comune anche agli altri beni pignorati:** Foglio 19, Particella 135, qualità INCOLT STER, Classe 2, Superficie 00 66 are ca.;

N.E.S.O. CONFINI: A.U.I. map.319, A.U.I. map.144, A.U.I. map.157, pubblica strada;

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 22): nessuna;

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

Irregolarità/abusi (cfr. pag. 22-32): Sono presenti; **CONFORMITA' URBANISTICA/ EDILIZIA: Non** è conforme ai titoli abitativi estratti presso l'ufficio tecnico del Comune di Sarego (VI).

CONFORMITA' CATASTALE (cfr. pag. 28): gli immobili **non** sono conformi alle piante; l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è **conforme** alle risultanze.

- **A livello di elaborato planimetrico o elenco sub. la scrivente evidenzia che non è presente tra la documentazione catastale all' Agenzia delle Entrate di Vicenza;**

Valore di stima intero (cfr. pag.72-94):

CORPO C) VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE (APPARTAMENTO)

€ 106.396,98 arrotondato a 106.400,00 (per 317,94 mq commerciali x 334,64 €/mq)

CORPO D) VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO ARTIGIANALE

€ 170.148,72 arrotondato a 170.100,00 (per 602,58 mq commerciali x 282,367 €/mq)

-€ 1.848,72 VALORE DEMOLIZIONE SILOS

TOTALE 168.348,72 arrotondato a 168.300,00

TOTALE VALORE DI MERCATO € 274.745,70 arrotondato a 275.000,00 €

Valore di stima FORZATA in quota 1/1 (cfr. pag.95): **€ 208.854,99, arrotondato a € 209.000,00;**

Vendibilità (cfr. pag.95): buona;

Motivo (cfr. pag. 95): discrete caratteristiche degli immobili, ubicazione buona;

Pubblicità (cfr. pag.96): on-line e riviste di settore;

Occupazione (cfr. pag.19): Occupati dal debitore e dalla sua famiglia;

Titolo di occupazione (cfr. pag.33-36): -proprietario dell'immobile a seguito di:

-Per atto pubblico notarile di compravendita stipulato in data 4/12/1972 dal Pubblico ufficiale notaio GIUSEPPE ONORATO Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 9672, ivi trascritto in data 7.12.1972 ai nn.11227/8962 da potere di XXX;

-Per atto pubblico notarile di compravendita stipulato in data 2/10/1970 dal Pubblico ufficiale notaio ITALO DIANESE Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 17967/8191, ivi trascritto in data 10.10.1970 ai nn.9277/7559 da potere di XXX.

Oneri (cfr. pag.33): Non è possibile verificare spese di manutenzione ordinaria degli immobili;

Vincoli (cfr. pag.19): di veda CDU allegato;

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli (cfr. pag.22)

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.**

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

N.B. Per quel che riguarda la copertura del fabbricato artigianale, rispetto allo stato dei luoghi e al tipo di sopralluogo previsto dall'incarico, non è possibile per l'esperto determinare se vi sia amianto e lo stato di manutenzione della copertura, determinando quindi le eventuali opere di risanamento.

Sarà necessario sentire una ditta specializzata per compiere tali indagini e queste spese non potranno essere poste a carico della procedura, previo altre determinazioni da parte del G.E., ma saranno oneri a carico dell'aggiudicatario rientrando nell'abbattimento per assenza di garanzia per vizi.

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
GIUDICE: dott. ssa MARIALUISA NITTI
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 per i beni di seguito descritti, **facenti parte di una macrolotto denominato LOTTO 2: la suddetta PERIZIA 2 riguarda:**
CORPO C- ABITAZIONE SAREGO, VIA DIVISIONE JULIA, N.8/A
CORPO D- FABBRICATO ARTIGIANALE SAREGO, VIA DIVISIONE JULIA, N.8/A
CORPO E-TERRENO su cui insistono i beni, così 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 28.02.2023 è stata redatta la *check-list* congiuntamente con il custode nella veste dell'avv. XXX;

- 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;

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

- 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 12.01.2023 alle ore 15.00/18.00;
- in data 12.01.2023 è stato effettuato dall’esperto il sopralluogo congiunto con il custode, con rilievo metrico e fotografico;
- non sussistono contratti di locazione a nome dell’esecutato essendo gli immobili occupati dall’esecutato e dal figlio con disabilità;
- l’esperto durante il sopralluogo richiedeva dettagli documentali delle spese di manutenzione ordinarie dei beni all’esecutato, senza alcun esito;
- a seguito dello studio del fascicolo l’Esperto ha presentato regolare richiesta di accesso agli atti all’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sarego in data 29-10-2022, tramite pec, per verificare la conformità Urbanistica dei beni di seguito descritti;
- in data 09.11.2022 l’esperto stimatore riceveva una mail contenente i titoli abilitativi, dall’UTC di SAREGO (VI) precisamente da: m.mioni@comune.sarego.vi.it, - a seguito della richiesta per “l’accesso atti e certificati”, inviata al Comune di Sarego dalla scrivente tramite pec;
- in data 13.11.2022 l’esperto riceveva dal Comune di SAREGO (VI) il Certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno su cui insistono i beni pignorati, a seguito di richiesta inoltrata il 29.10.2022;
- 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 (es. **presenza di eternit o materiali inquinanti/nocivi**), in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

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.

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

Beni in Comune di SAREGO (VI), Via JULIA DIVISIONE n.8/a

Lotto 2 di 2

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA-DIRITTO



Figura 1- IDENTIFICAZIONE DEI BENI NELL'ORTOFOTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE-MACRO LOTTO

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

C ABITAZIONE Trattasi di abitazione monofamiliare di pertinenza al sottostante fabbricato artigianale. È prospiciente e circondata da una corte e un giardino in comune con altre unità, libera sui quattro lati, è sviluppata al piano primo di un fabbricato a due piani (catastalmente risulta con C.T. al piano terra, ma l'esperto precisa che la C.T. è assegnata anche all'altra unità artigianale sottostante). L'abitazione si raggiunge tramite una scala esterna in cemento armato rivestita in marmo Biancone di Asiago.



Figura 2- ABITAZIONE-PROSPETTO PRINCIPALE ACCESSO PEDONALE

L'appartamento è ubicato al primo piano ed è composto da: uno spazioso ingresso, un ampio corridoio, una grande sala, ottenuta dall'unione del vano cucina e dell'ambiente destinato a pranzo, un esteso soggiorno; la zona giorno è stata completamente riammodernata. L'entrata al reparto notte è caratterizzata da un corridoio che conduce alle due camere matrimoniali (di dimensioni superiori a 14 mq) e ad una camera singola, ad un bagno e ad un ripostiglio adibito a lavanderia; le finiture sono, in parte risalenti al periodo della realizzazione dell'appartamento ed in stato di manutenzione buono, ed in parte sono state oggetto di riammodernamento.

L'unità abitativa è situata in zona periferica-residenziale, si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, in parte riammodernata la zona del giorno e gli elementi radianti delle varie stanze, nonché gli infissi sostituiti con serramenti in legno tinta noce. La zona nella quale ricade il bene 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. Il fabbricato si presenta costruito con muri di mattoni in laterizio, struttura portante in Cls e C.A., solai in laterocemento.

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

L'abitazione non è idonea ad ospitare una persona con disabilità e le persone che lo assistono, necessiterebbe di una ristrutturazione. È possibile un'adattabilità dell'unità abitativa:

- la realizzazione di un montascale esterna al fabbricato;
- la realizzazione di un bagno per invalidi al piano primo;
- una redistribuzione interna degli spazi al piano primo.

Diritto di: 1/1 piena proprietà dei beni. Gli immobili sono intestati catastalmente a -1/1 in capo a *****;

Identificato al Catasto fabbricati: ABITAZIONE TIPO ECONOMICO:

- **CORPO C:** Trattasi di appartamento tricamere ubicato al piano primo di uno stabile con sottostante un laboratorio artigianale; abitazione monofamiliare, prospiciente e circondata da corte e giardino in comune con altre unità, libera sui tre lati;

Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati, censiti al Foglio 19:

Comune di SAREGO (VI), Divisione Julia 8/a in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara:

Abitazione in via Divisione Julia 8/a in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara, identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Foglio 19, particella 146, **sub 4**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 164 mq (157 mq escluse aree scoperte), Rendita € 433,82;

N.E.S.O. CONFINI: **appartamento piano I** - confina per un lato con SUBALTERNO 5 per gli altri tre lati è delimitata dai muri perimetrali esterni verso corte comune; Salvi i confini più precisi;

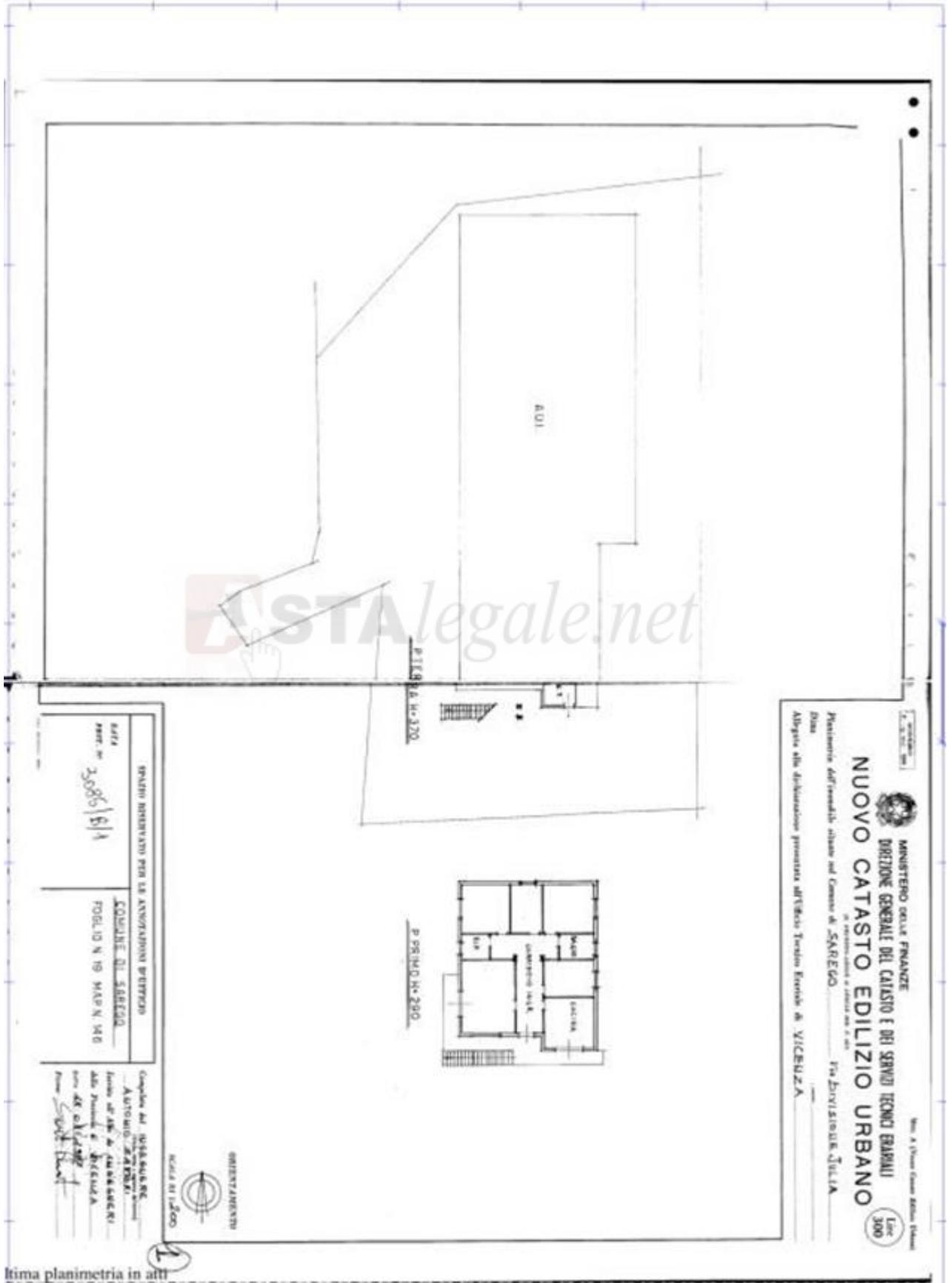
CRONISTORIA CATASTALE:

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 04/03/1987 in atti dal 21/01/1999 AMPLIAMENTO (n. 3086/1987);

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 19 Particella 146 Subalterno 2; Foglio 19 Particella 146 Subalterno 3;

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX



Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

Identificato al Catasto fabbricati: FABBRICATO ARTIGIANALE:

- **CORPO D:** FABBRICATO ARTIGIANALE in via Divisione Julia 8/a in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara, identificata presso l'Agenda delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Foglio 19, particella 146, **sub 5**, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 512 mq, Superficie catastale 544 mq, Rendita € 819,72;

Diritto di: 1/1 piena proprietà dei beni. Gli immobili sono intestati catastalmente a -1/1 in capo a *****;

D) EDIFICIO ARTIGIANALE Si tratta di un fabbricato artigianale facente parte di un compendio immobiliare particolarmente complesso, costituito da tre laboratori che formano un unico corpo al piano terra e annessa abitazione al piano primo. Originariamente l'immobile era adibito a falegnameria ed ora è parzialmente sgombro ed in disuso, prospiciente e circondato da corte e giardino esclusivo, libero su tre lati, è sviluppato in tre blocchi di diversa fattura e tecnica strutturale, ma tutti realizzati con struttura portante in CLS e Ca. In particolare i solai per la parte sotto l'abitazione sono in laterocemento; sommariamente il primo (a sx) ed il secondo blocco di laboratori (al centro) derivano da una stessa operazione di ampliamento. La nuova costruzione infatti, seppur realizzata con tecniche diverse nei due blocchi, è frutto di un unico ampliamento edilizio inteso ad espandere l'attività artigianale della falegnameria, mentre il terzo (a dx) è il piano terra dell'abitazione di cui al LOTTO 2 punto C), ed originariamente era il fabbricato da cui è iniziato e si è poi sviluppato il laboratorio di falegnameria. Le finiture sono coerenti con il periodo della sua realizzazione ed in stato di manutenzione sufficiente rispetto al grado di vetustà dell'immobile, senza necessità di interventi urgenti conservativi.

N.E.S.O. CONFINI: FABBRICATO ARTIGIANALE - per tre lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso corte comune, per un lato con SUBALTERNO 4; Salvi i confini più precisi;

CRONISTORIA CATASTALE:

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 -Variazione del quadro tariffario;
 - VARIAZIONE del 04/03/1987 in atti dal 21/01/1999 AMPLIAMENTO (n. 3086/1987)
- Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 19 Particella 146 Subalterno 2; Foglio 19 Particella 146 Subalterno 3;

- *Beni Immobili identificati al Catasto terreni:*

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

- **CORPO C: TERRENO** su cui insiste il fabbricato: Foglio 19, Particella 146, ente urbano, Consistenza 15 03 are ca.

N.E.S.O. CONFINI: A.U.I. map.50, A.U.I. map.31, A.U.I. map.117, A.U.I. map.238, A.U.I. map.237, A.U.I. map.131, A.U.I. map.177, A.U.I. map.144-strada di accesso, A.U.I. map.16; Vengono ricomprese nella proprietà del bene le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni coperte e scoperte del fabbricato cui appartengono le unità oggetto di pignoramento ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti C.C..

CRONISTORIA CATASTALE:

Dati derivanti da:

- FRAZIONAMENTO del 06/06/2022 Pratica n. VI0062862 in atti dal 06/06/2022 presentato il 06/06/2022 (n. 62862.1/2022);
- Variazione del 26/07/2019 Pratica n. VI0083648 in atti dal 26/07/2019 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1774.1/2019);
- TIPO MAPPALE del 24/04/1979 Pratica n. 402772 in atti dal 14/09/2001 TIPO MAPPALE PROT.NR. 12388 DEL 14-09-2001 (n. 28679.1/1979);
- Impianto meccanografico del 31/12/1973;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:19 Particella: 386;

Annotazioni

di immobile: Particella generata da frazionamento valido ai soli fini comma 10 art. 30 D.P.R. 380/2001



Figura 3 -SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO

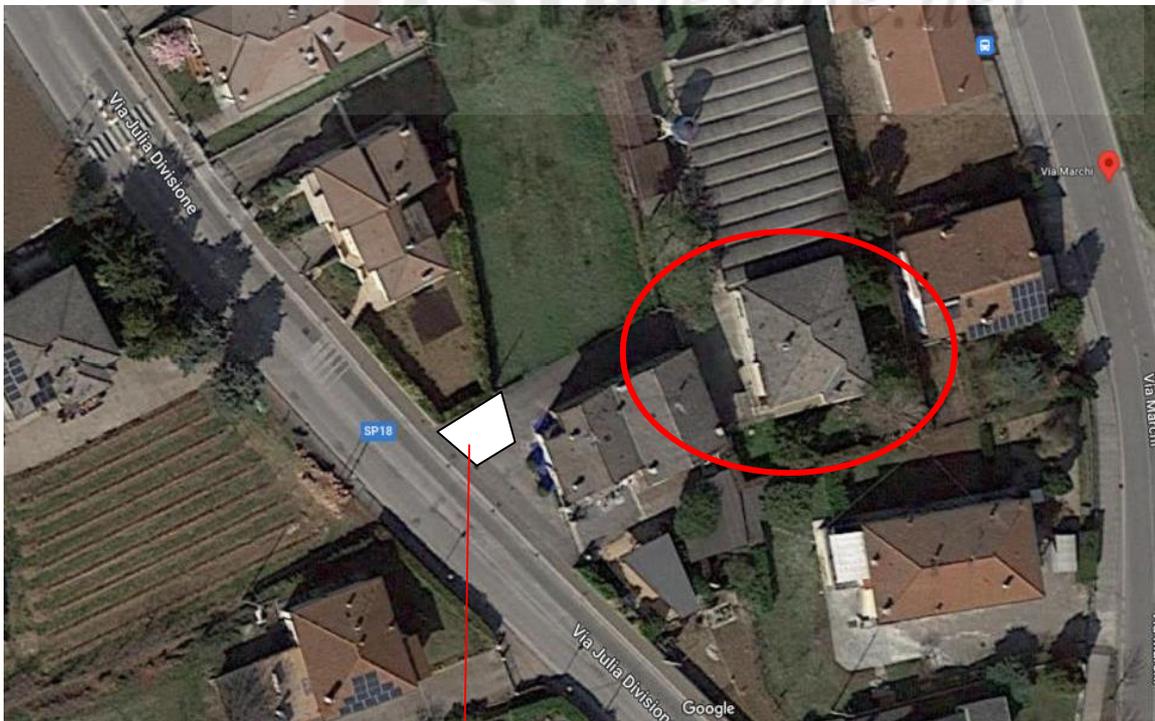
Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

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; mentre nella raffigurazione delle piante catastali sia del fabbricato artigianale che dell'abitazione l'area esterna risulta raffigurata in modo errato da quanto dichiarato nei disegni depositati agli atti.



Figura 4 - MAPPA CATASTALE WEGIS



N. B. punto 1) Sussiste un problema per la particella 319, non oggetto di pignoramento che dalla visura presso l'agenzia delle entrate risulta intestata a parti estranee alla procedura.

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX

Catasto: **Terreni** Comune: **SAREGO** Codice: **I430**
Foglio: **19** Particella: **319**

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota	Altri dati
XXX nata a XXX	XXX	Proprieta'	1/2	
XXX nato a XXX	XXX	Proprieta'	1/2	
XXX nata a XXX	XXX	Usufrutto	1/3	



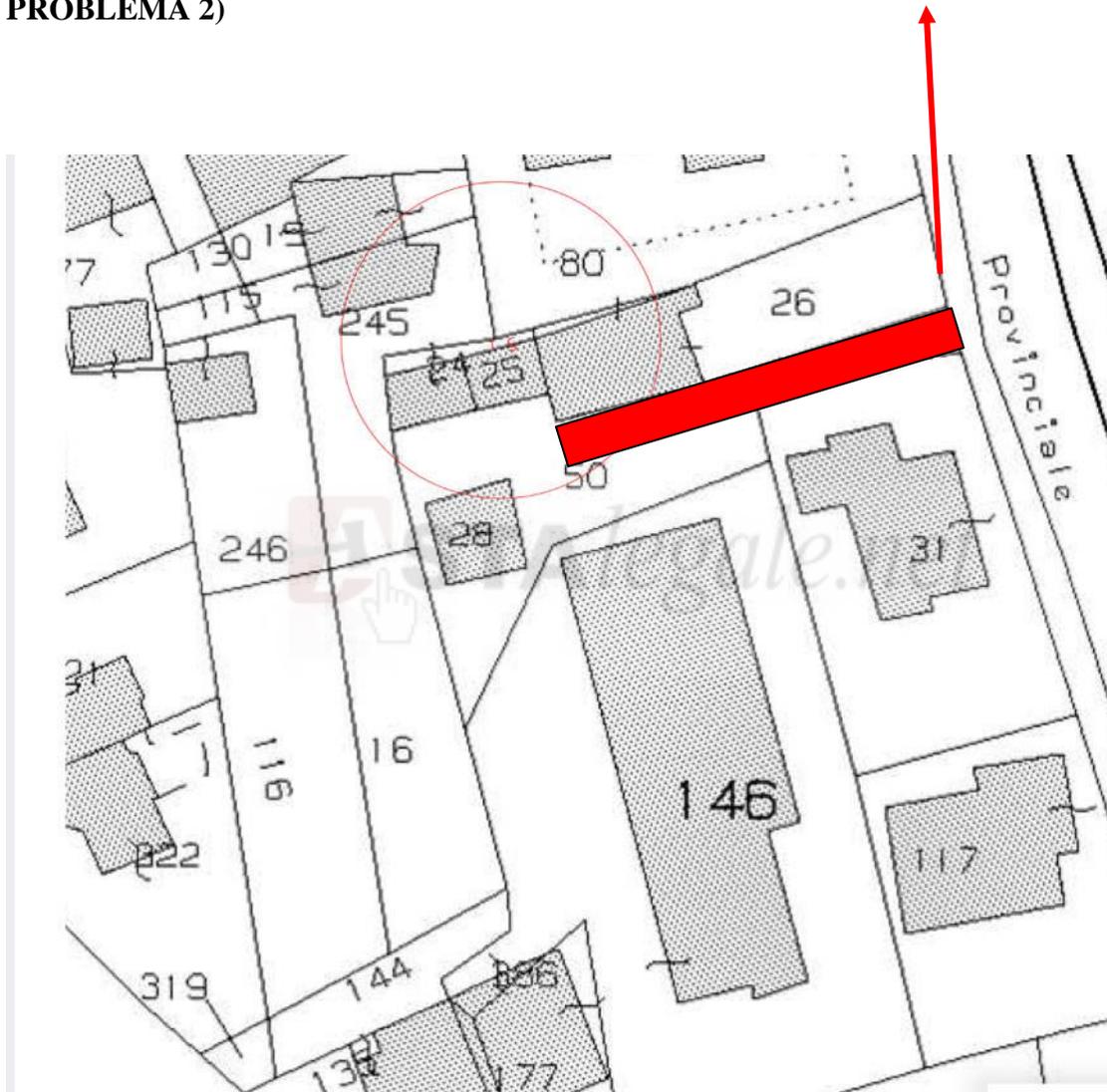
punto 2) È stato realizzato un capitello votivo da terzi sul mapp.135., quindi nell'eventualità venisse recintato il mapp.319 rappresenterebbe un impedimento per le corrette manovre alla strada di accesso all'abitazione.

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi
12

SAREGO (VI) Foglio 19 Particella 24 Particella 28 Particella 50 Particella 25

ACCESSO AI BENI MAPP.24-25-28

PROBLEMA 2)



**ACCESSO CHIUSO CON RECINZIONE AUTORIZZATA IN COMUNE DI SAREGO,
da verificare stato di diritto di passaggio:**

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi
13

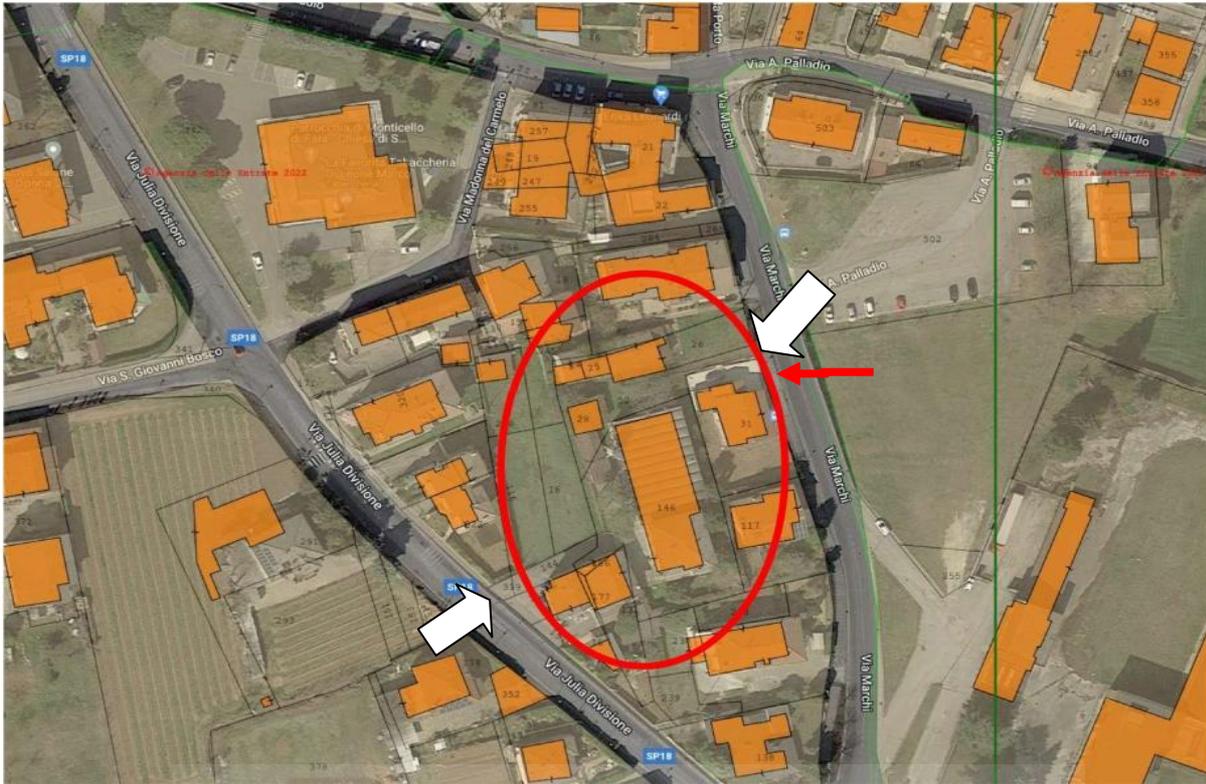


Figura 5 – SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO-MAPPA CATASTALE WEGIS - ACCESSO da via G. MARCHI

A seguito del sopralluogo e dal successivo studio/verifica dei titoli abilitativi presenti agli atti del Comune di Sarego, (SI VEDA ALLEGATI ED ESTRATTO DI MAPPA), nonché dell'atto di compravendita dei terreni, è emerso che l'accesso al foglio 19- mappale 50, identificato catastalmente come b.c.n.c. ai beni mappali 24-25-28-26 e corrispondente ad una corte, è **stato parzialmente chiuso con una recinzione e un cancello, regolarmente autorizzati con la pratica: -1979/1818-458 AUTORIZZAZIONE PER LA COSTRUZIONE DI UNA MURA DI CINTA CON SOVRASTANTE CANCELLATA-INTESTATA a *****.**

Ad oggi, però, i proprietari del mapp.26 hanno posto un'ulteriore catena di chiusura all'inizio del passaggio per l'accesso ai beni oggetto di esecuzione da Via G. Marchi.

L'esecutato è, comunque, in possesso delle chiavi di accesso del cancello, come dichiarato durante il sopralluogo. Tale problematica riguarda una questione petitoria e dovrà essere risolta ed accertata successivamente.

1818
458

MAPPA BOLLO

COI

QUANDO RIGUARDA

ALL' ILL/MO SIG SINDACO

DEL COMUNE DI SAREGO

La sottoscritta _____ residenti in _____

C H I E D O N O

Alla S.V I l' autorizzazione a poter costruire una
mura di cinta non sovrastante cancellata su terreno
di loro proprietà censito al catasto alla sezione
D foglio 4° mappale n° 50 .

Fanno presente che la recinzione ha una altezza di
ml 0,50 la muretta in cemento e 0,80 la cancellata
come appare dall' allegato progetto



Figura 6 – DETTAGLIO RECINZIONE E CANCELLO CON ACCESSO DA VIA G. MARCHI;

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

2 BENE E UBICAZIONE

C) Appartamento tricamere, ubicato al piano primo di uno stabile con sottostante parte di un laboratorio artigianale; abitazione monofamiliare, prospiciente e circondata da corte e giardino in comune con altre unità, libera sui quattro lati.

D) **EDIFICIO ARTIGIANALE** Trattasi di un fabbricato artigianale, originariamente adibito a falegnameria ed ora parzialmente sgombro ed in disuso, prospiciente e circondato da corte e giardino esclusivo. **(Potrebbe essere utilizzato in parte per autorimessa dell'abitazione sovrastante)**

Provincia: VICENZA

Comune: SAREGO

Fascia/zona:

Suburbana/FRAZIONE DI MONTICELLO DI FARA (VI).

Zona Omogenea: E2

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 nel centro cittadino e con le principali arterie di scorrimento veicolare nazionale.

COLLEGAMENTI AUTOSTRADALI:

In autostrada con l'automobile:

Percorrendo l'autostrada le uscite più vicine al centro di Sarego sono:

Uscita **Montebello** | **A4** autostrada **Serenissima** | Torino-Trieste | 4,84 km^[1] dal centro

Uscita **Montecchio** | **A4** autostrada **Serenissima** | Torino-Trieste | 9,51 km^[1] dal centro

Uscita **Agugliaro** | **A31** autostrada della **Val d'Astico** | Badia Polesine-Piovene Rocchette | 15,16 km^[1] dal centro

Uscita **Albettone - Barbarano Vicentino** | **A31** autostrada della **Val d'Astico** | Badia Polesine-Piovene Rocchette | 16,57 km^[1] dal centro

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX

In treno:

Per arrivare a Sarego in treno la soluzione migliore è utilizzare un treno con destinazione o fermata a:

Stazioni con classe almeno Silver:

Stazione di **s.bonifacio** ** | San Bonifacio | è gestita da rfi (600s) e dista 10,26 km^[1] da Sarego
San Bonifacio, 8, Piazza della Stazione, 7, 37047 San Bonifacio VR, Italia

Stazione di **altavilla-tavernelle** ** | Altavilla vicentina | è gestita da rfi (600s) e dista 12,18 km^[1] da Sarego
Altavilla Tavernelle, Viale Stazione, 49, 36077 Altavilla Vicentina VI, Italia

In stazione è possibile usufruire di bus e di servizi navetta per arrivare alla propria destinazione, per cui con il treno, Sarego è collegata con tutte le principali città italiane.

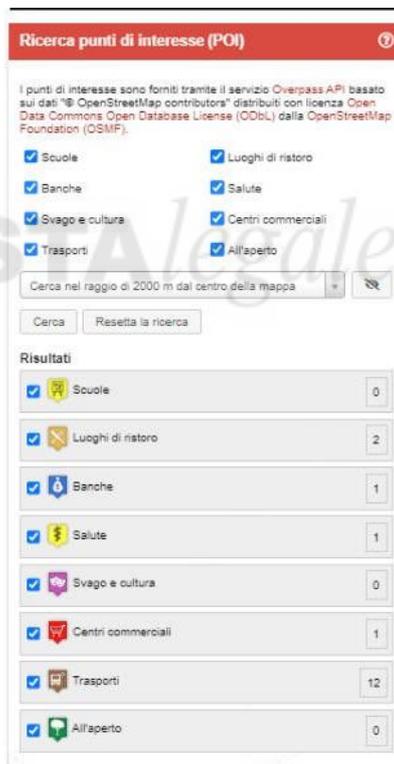
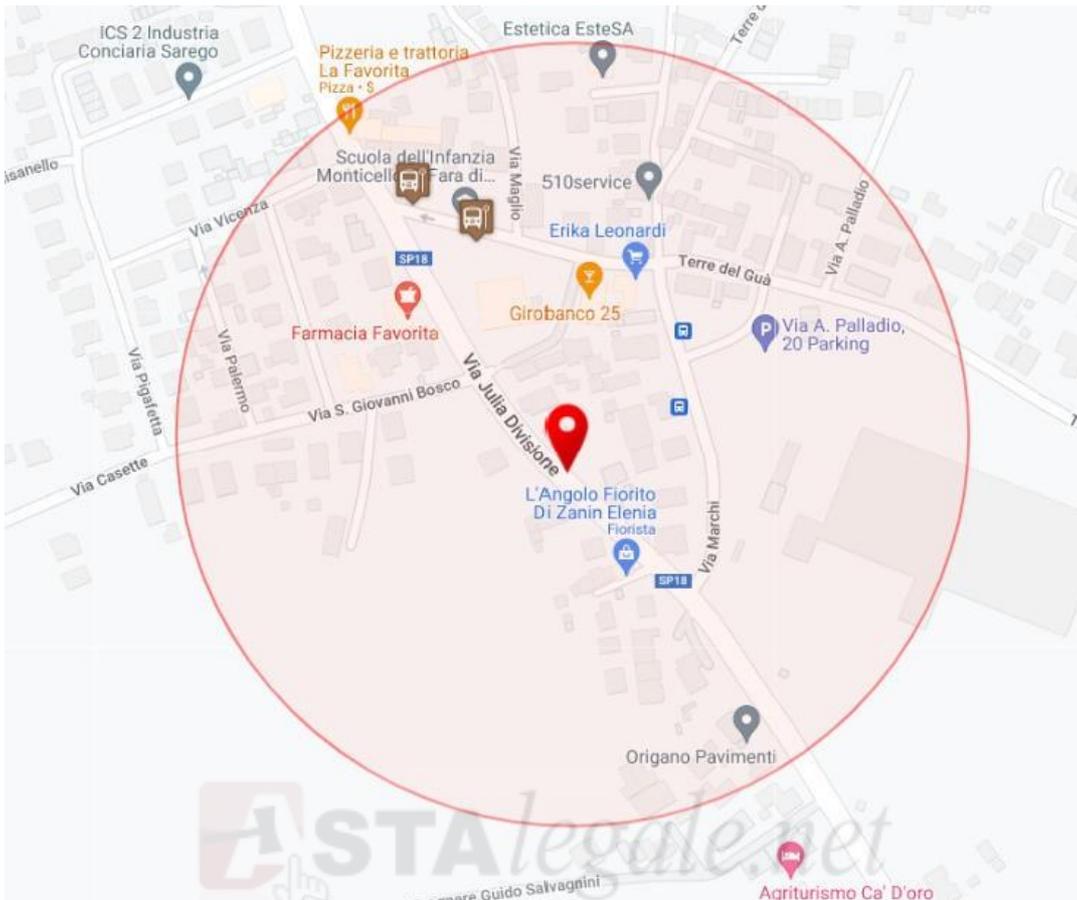


Figura 7 - POI- PUNTI DI INTERESSE

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX



Collegamenti autobus per MONTICELLO DI FARA

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Gli immobili risultavano al momento del sopralluogo occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia; dal punto di vista edilizio, in stato di conservazione buona l'abitazione e sufficiente il capannone.

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

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Pertinenze (art. 817 CC): centrale termica al piano terra in comune per entrambi i beni appartamento ed edificio artigianale. Silos di pertinenza dell'edificio artigianale.

3.1.1 Parti comuni (art.1117 CC):

Non esiste un elaborato planimetrico essendo la costruzione dei fabbricati antecedente alla circolare n.2 del 20/01/1984 della Direzione Generale del Catasto.

3.1.2 Usufrutto, uso, abitazione: nessuno

3.1.3 Servitù:-

3.1.4 Convenzione edilizie: nessuna

3.1.5 Vincoli storico-artistici: nessuno

3.1.6 Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno

3.1.7 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. 19717/4241 del 12/08/2002 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/07/2002 Numero di repertorio 53512 Notaio PULEJO DOMENICO Sede VICENZA A favore di XXX Sede XXX Codice fiscale XXX

contro ***** capitale € 181.000,00 Totale € 362.000,00 Durata 10 anni

Grava su Sarego Foglio 19 Particella 146 Sub. 4 Particella 146 Sub. 5 Particella 24 Particella 28, Sarego sezione Urbana D Foglio 4 Particella 25, Sarego Foglio 19 Particella 116 Particella 144 Particella 16 Particella 24 Particella 25 Particella 28 Particella 319 Particella 50

N.B. A margine risultano:

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

* **IPOTECA VOLONTARIA N. 2835 DEL 31/12/2012** derivante da proroga di durata di mutuo fondiario

* **IPOTECA IN RINNOVAZIONE NN. 16507/2828 DEL 15/07/2022** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 05/07/2002 Notaio PULEJO DOMENICO Numero di repertorio 53512

-ISCRIZIONE NN. 14185/3288 del 09/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 10/05/2005 Numero di repertorio 56124/6333 Notaio PULEJO DOMENICO Sede VICENZA

A favore di XXX Sede XXX Codice fiscale XXX

contro ***** capitale € 130.000,00 Totale € 170.000,00 Durata 15 anni

Grava su Sarego Foglio 19 Particella 116 Particella 16, Sarego Foglio 19 Particella 146 Sub. 4 Particella 146 Sub. 5, Sarego Foglio 19 Particella 135 Particella 24 Particella 25 Particella 28 Particella 319

N.B. A margine risultano:

* **IPOTECA VOLONTARIA N. 2836 DEL 31/12/2012** derivante da proroga di durata di mutuo fondiario

-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 (Domicilioipotecario 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

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

A favore di XXX Codice fiscale XXX contro ***** capitale
€ 277.735,31 Totale € 345.000,00

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

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 XXX 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

ISCRIZIONE NN. 16507/2828 del 15/07/2022 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da
IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del
05/07/2002 Numero di repertorio 53512 Notaio PULEJO DOMENICO Sede VICENZA

A favore di XXX Sede XXX Codice fiscale XXX, XXX Sede
XXX Codice fiscale XXX

contro ***** capitale € 181.000,00 Totale € 362.000,00

Grava su Sarego Foglio 19 Particella 146 Sub. 4 Particella 146 Sub. 5 Particella 24 Particella 25
Particella 28, Sarego Foglio 19 Particella 116 Particella 144 Particella 16 Particella 24 Particella
25 Particella 28 Particella 319 Particella 50

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

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

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

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 **non 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 risultano sussistere delle difformità tra quanto presente negli elaborati di progetto autorizzati e quanto realizzato, **sia per quanto riguarda i titoli abilitativi riferiti all'appartamento che all'edificio artigianale.**

NELLO SPECIFICO:

L'esperto unitamente al custode ha verificato che allo stato attuale:

C) Con particolare riferimento all'abitazione:

A seguito di rilievo indicativo e non esaustivo confrontato con l'ultimo titolo abilitativo si sono riscontrate delle modifiche; sommariamente non sono "difformi nella loro interezza" i beni, ma le differenze planimetriche ed altimetriche degli ingombri, della distribuzione e delle altezze sono considerevoli e pertanto non sono conformi, mantenendo invariate le destinazioni degli ambienti;

Si ipotizza di procedere con Permesso di Costruire o in Sanatoria o Scia in Sanatoria, che dovrà essere concordata e pianificata con l'area tecnica del Comune; il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori **€. 3.500,00 oltre Iva e accessori, oneri comunali**, sanzioni ed eventuali fiscalizzazioni.

In seguito ad un rilievo eseguito in loco nell'immobile si sono rilevate le seguenti difformità:

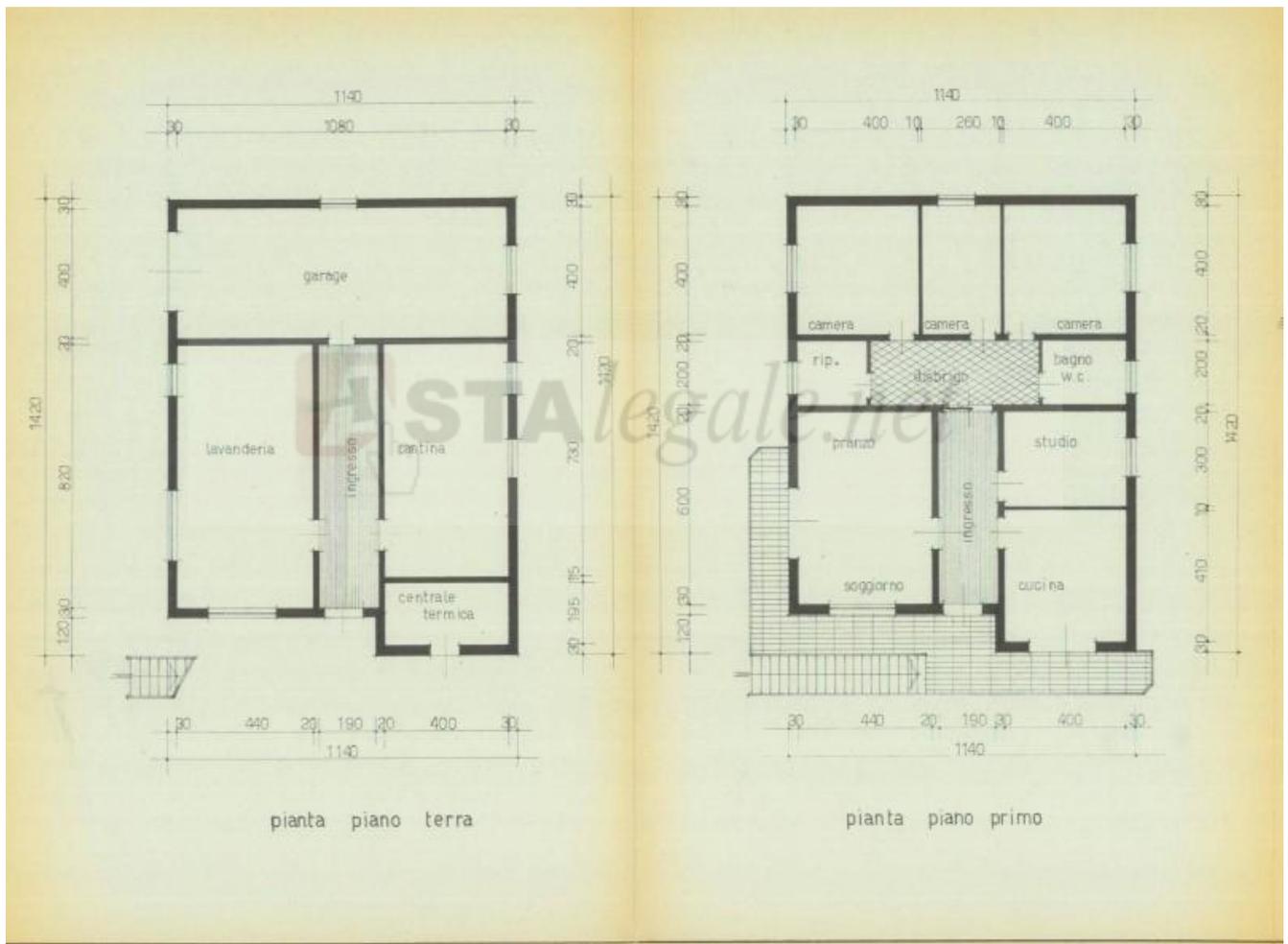
- *Pareti e forometrie interne di dimensioni differenti e in posizione spostate rispetto allo stato autorizzato;*
- *Difformità relative a spallette di muri portanti e divisorii;*
- *Differenti spessori di elementi murari verticali;*
- *Realizzazioni di due camini in muratura rispettivamente nella cucina e nel soggiorno;*

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

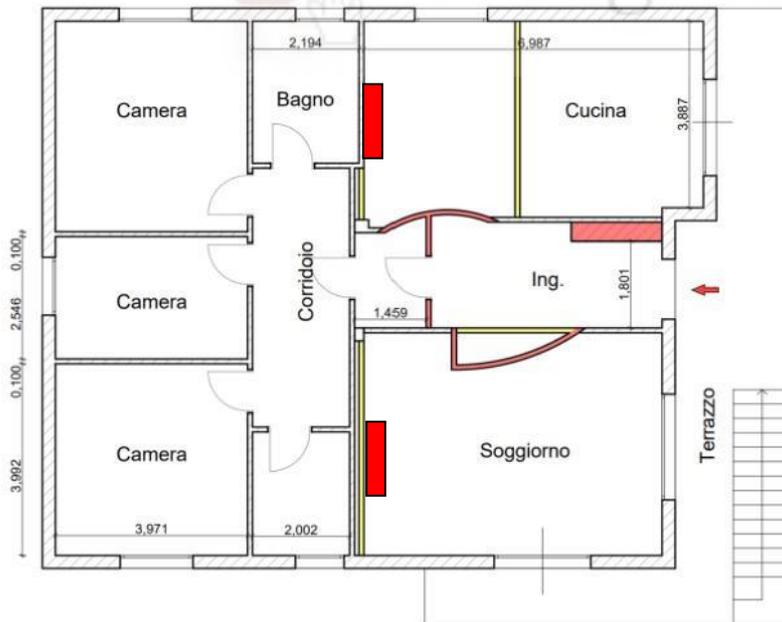
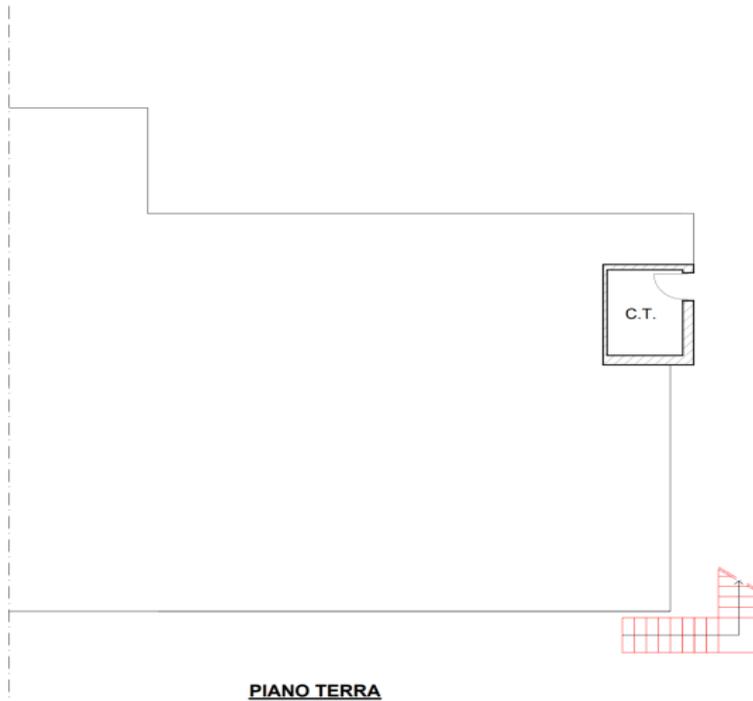
Perito: Arch. Michela Marchi

- **L'ESPERTO RITIENE CHE SARA' NECESSARIO PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA PERMESSO DI COSTRUIRE AL COMUNE**, perché si tratta di difformità che superano il limite delle Tolleranze costruttive introdotte dal Decreto Semplificazioni nel Testo Unico sull'Edilizia. (previo parere di Ente terzo)

Figura 8 - 1970/532 TAVOLA RELATIVA ALLA DOMANDA E RILASCIO PARERE FAVOREVOLE PER LA COSTRUZIONE di un fabbricato ad uso civile abitazione nel Comune di Monticello di Fara (Sarego), intestata al sig. ***, rilasciata in data 30/11/1970**



SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO-PLANIMETRIA CATASTALE-PROGETTO APPROVATO- FOGLIO 19-SUB.4



STATO COMPARATO-sovrapposizione

Demolizione
Costruzione

D) Con particolare riferimento al CAPANNONE ARTIGIANALE:

L'esperto evidenzia che l'edificio è stato edificato con concessione n°532/70 del 30/11/1970.

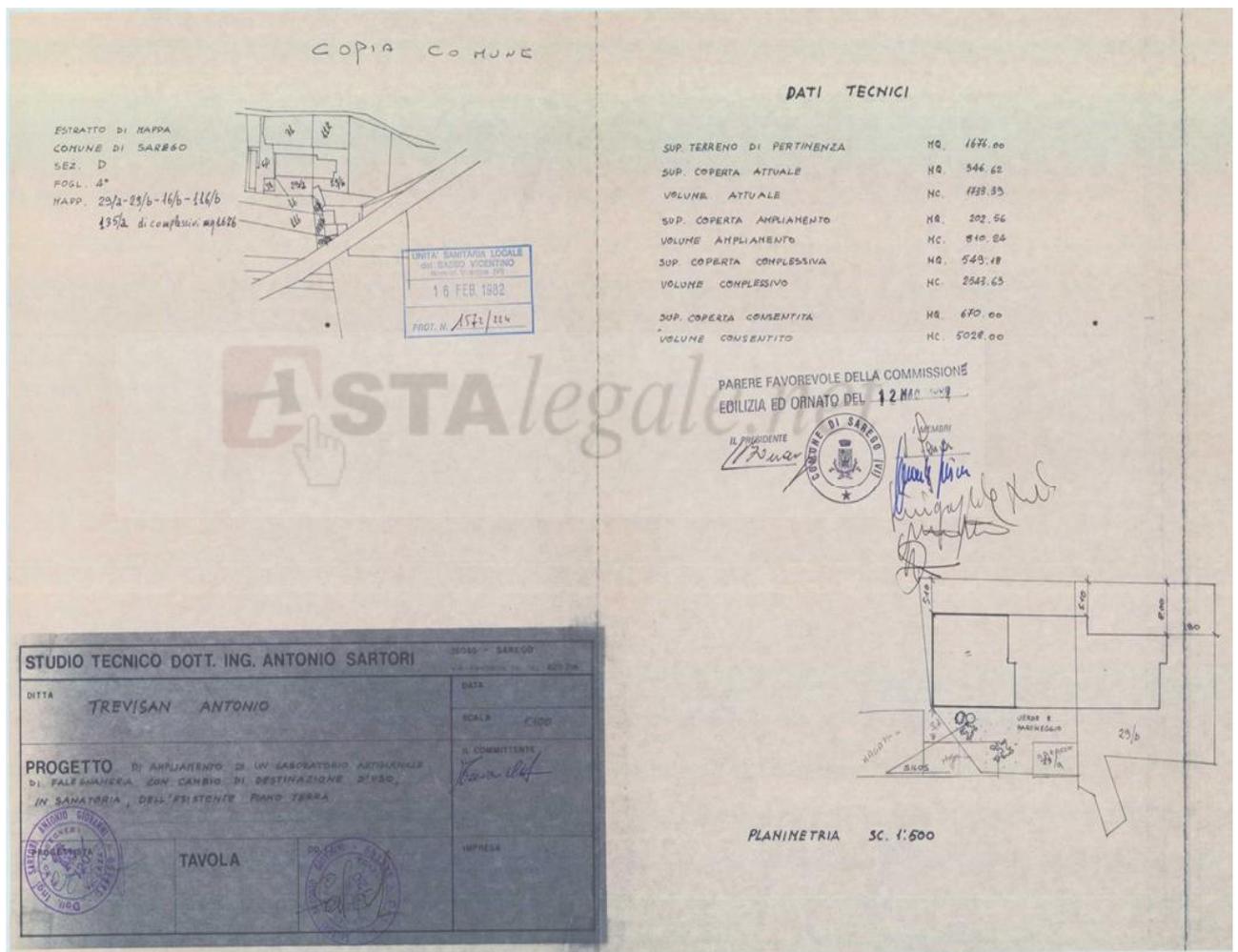
Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
 promossa da XXX
 rappresentata da AVV. XXX

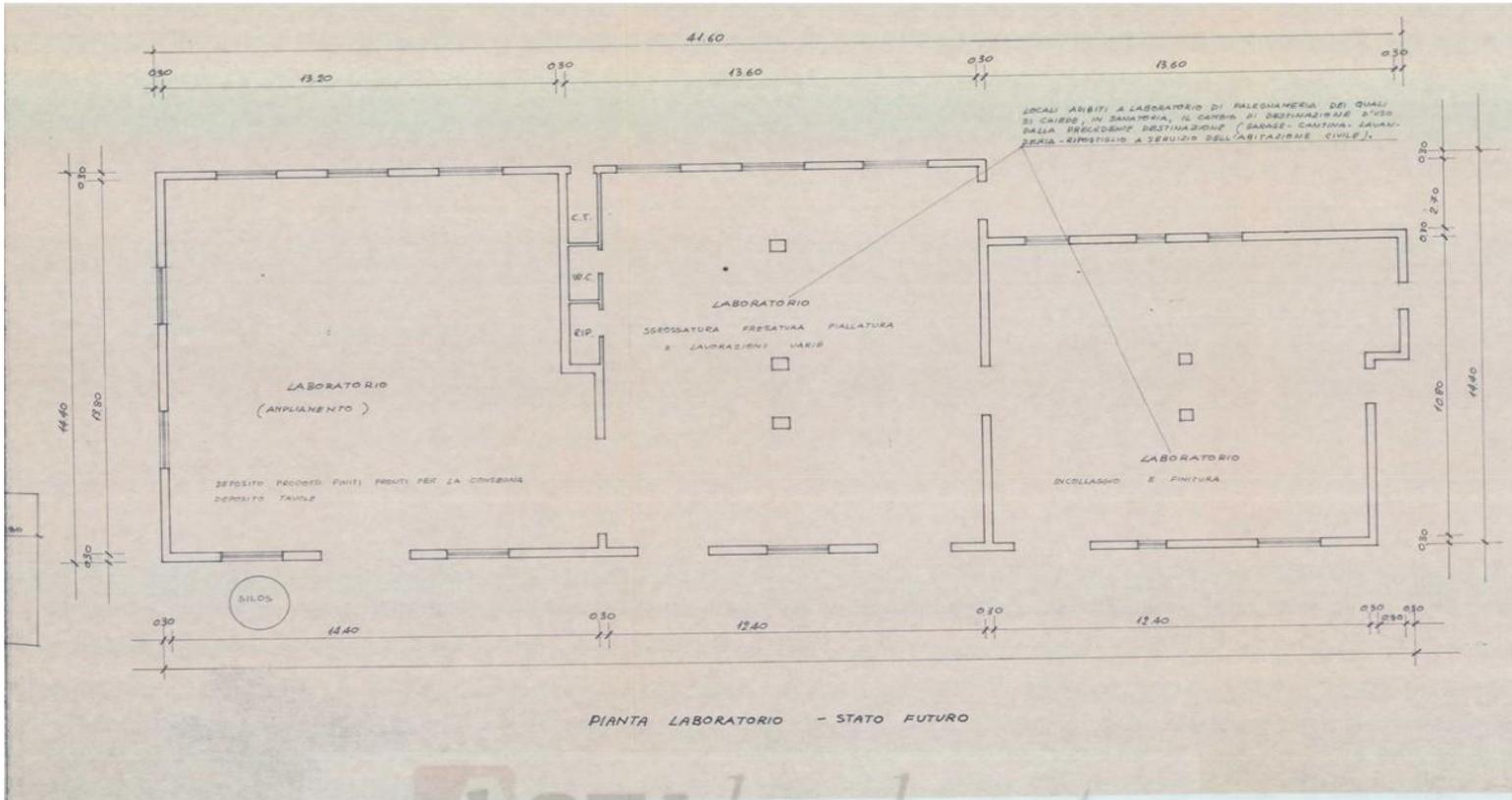
A seguito di rilievo indicativo e non esaustivo confrontato con l'ultimo titolo abilitativo si sono riscontrate delle modifiche; sommariamente non sono "difformi nella loro interezza" i beni, ma **le differenze planimetriche ed altimetriche degli ingombri, della distribuzione e delle altezze sono considerevoli e pertanto non sono conformi.** Mantenendo invariate le destinazioni degli ambienti l'immobile necessita di una PRATICA DI SANATORIA.

Figura 9 – TAVOLA RELATIVA PRATICA N°35/3374 DEL 24/02/1983 - Domanda presentata il 09-02-1983- CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA -CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN SANATORIA di 2 locali esistenti e adibiti ad attività di falegnameria; AMPLIAMENTO ATTIVITA' ARTIGIANALE;

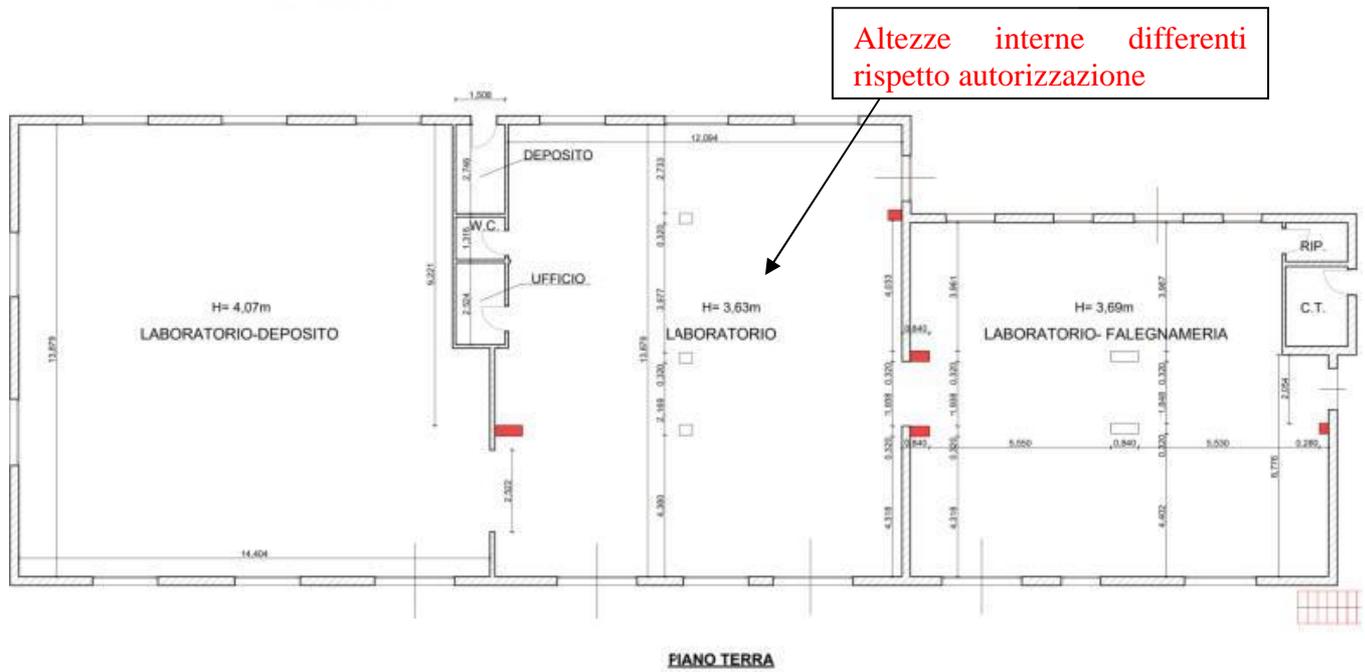


Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
 Perito: Arch. Michela Marchi
 25

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bcc0a1b2da23745ddf80c93fa3



**FIG. 10- SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO-PLANIMETRIA CATASTALE-
 PROGETTO APPROVATO- FOGLIO 19-SUB.5**



Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
 Perito: Arch. Michela Marchi
 26

Firmato Da: MARCHI MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65909bcc0a1b2da23745ddf80c93fa3

PREVENTIVO sanatoria IMMOBILE

Valutazione preliminare stato dell'immobile e fattibilità intervento;

- Valutazione preliminare pratica amministrativa necessaria ed iter autorizzativi;

€ 1.000,00

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

consistente in:

1 – Rilievo esecutivo;

2- compilazione e presentazione modello

3 - presentazione progetto edilizio corredato di elaborati comparativi tra lo stato di fatto e la nuova realizzazione

5- dimostrazione del soddisfacimento del rapporto aero-illuminante minimo di legge relativamente a tutti i locali per i quali la normativa prevede tale requisito, tenendo in debita considerazione l'art. del Regolamento Edilizio vigente;

7- Allegato "E" alla D.G.R.V. n. 1400/2017 (nuova modulistica), ivi compreso il modello "Dati Personali" rif. d.g.r.v. n. 1400/2017 (nuova modulistica);

8- documentazione fotografica atta a comprendere quanto deve essere oggetto delle demolizioni menzionate nella relazione tecnica;

9- adempimento alla vigente normativa in materia di Barriere Architettoniche secondo quanto previsto dalla L. 13/1989 e s.m.i., D.M. 236/1989 e s.m.i. e DGRV n. 1428/2011 (elaborato grafico, specifica relativa relazione tecnica e dichiarazione di conformità alla normativa precitata su apposito modello prestampato allegato alla D.g.r.v. 1428/2011);

10- dichiarazione in materia sismica su apposito modello prestampato u.t.c. scaricabile dal sito internet di questo Comune;

11- dimostrazione/relazione in merito alla rilevanza strutturale o meno degli interventi realizzati abusivamente, a firma di tecnico competente laureato. In caso di dimostrata rilevanza strutturale delle opere abusive si dovrà procedere con la denuncia delle opere strutturali in sanatoria, e il successivo collaudo statico, in riferimento alle norme tecniche e alla sismicità in vigore al momento della presentazione della domanda del permesso in sanatoria, di cui all'articolo 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.;

12- adempimento all'art. 44 del Regolamento Edilizio vigente "c.d. linee vita" (relazione ed elaborato grafico), tenendo eventualmente presente, se del caso, i "casi particolari" di cui alla nota della Regione Veneto del 26/09/2012;

13- adempimento alla vigente normativa in materia di impianti rif. D.M. n. 37/2008 e s.m.i., ivi compresa la compilazione del modello prestampato u.t.c. in tal senso scaricabile dal sito internet di questo Comune;

14- computo metrico delle superfici fiscali dell'edificio (situazione stato approvato e situazione stato di sanatoria) per il calcolo del contributo di costruzione, redatto dal tecnico progettista secondo modello scaricabile dal sito internet del Comune, il tutto al fine della quantificazione di tale contributo ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. che verrà comunicata con apposita nota a parte di questo u.t.c. unitamente alla sanzione di cui al punto successivo;

15- versamento della dovuta sanzione prevista dal DPR 380/2001 e s.m.i. e/o DGC 214/2004 riguardo l'aspetto urbanistico-edilizio, da presentarsi a seguito ricevimento di apposita comunicazione a parte di questo u.t.c.;

16- relazione di asseverazione;

17- ottemperanza, prima dell'inizio dei lavori come dichiarato nell'MDA, agli adempimenti in materia di sicurezza di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., ivi compresa la nomina dell'impresa

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

esecutrice dei lavori e relativi dati per acquisizione d'ufficio del D.U.R.C.;

18- aggiornamento, con riferimento alla soluzione progettuale di sanatoria, degli adempimenti ex L. 10/91 e s.m.i., D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i. e 311/2007 e s.m.i. oppure, in alternativa se del caso, dichiarazione di non assoggettamento a tale normativa;

19- acquisizione parere c.e.c. di competenza rif. P.A.I. (a cura dell' u.t.c.);

20- conclusione della valutazione in materia Vinca su provvedimento u.t.c. (a cura dell'u.t.c.).

21- La scrivente sottolinea che siamo in zona sismica 3, quindi per l'adeguamento sismico obbligatorio dell'edificio (Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 14 gennaio 2008 – NTC08 e s.m.i), comporterebbe necessariamente anche un adeguamento del piano primo residenziale, il tutto mediante rifacimento delle fondazioni, pilastriature, cordoli, integrazione murature portanti piano terra, ecc. Servirà anche un adeguamento inerente il risparmio energetico, mediante l'applicazione del D.Lgs 192 del 19/05/2005 e s.m.i. con nuovi rivestimenti murari a cappotto, isolamento ed abbassamento dei soffitti oggi alti m 3.75, impianto fotovoltaico, ricomposizione forometrie con nuovi serramenti e nuovo impianto termico, in quanto la caldaia esistente non risponde ad i nuovi requisiti previsti dalla classazione energetica obbligatoria, accertata e asseverata mediante APE, oltre a tutta una serie di altre normative inerenti l'acustica, la dotazione fognaria, i parametri igienico sanitari ecc

Importo:

€ 10.500/00

TOTALE € 15.000/00 (quindicimila/00) + cassa previdenza + IVA

Sono esclusi tutti gli oneri comunali ed eventuali fiscalizzazioni a carico della committenza (diritti di segreteria, oneri di costruzione, costi di costruzione, sanzioni amministrative, bolli e diritti vari).

**PREVENTIVABILI, MA NON COMPROVANTI FINO A
Iva e accessori.**

€ 5.000,00 oltre

4.5.2 Conformità catastale:

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), in merito ai seguenti beni- **ABITAZIONE E CAPANNONE ARTIGIANALE** 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 **non sono conformi allo stato di fatto per tutto ciò che riguarda la pianta dell'appartamento e il capannone artigianale; anche nella raffigurazione delle piante catastali sia del fabbricato artigianale che dell'abitazione l'area esterna risulta rappresentata in modo errato da quanto dichiarato nei disegni depositati agli atti.**

- A livello di elaborato planimetrico o elenco sub. la scrivente evidenzia che non è presente tra la documentazione catastale all'Agenzia delle Entrate di Vicenza;

COSTO VARIAZIONE CATASTALE

€ 3.500,00

Producendo nuovo bcnc con area esterna correttamente individuata e planimetrie immobili nuove come da rilievo esecutivo da effettuarsi.

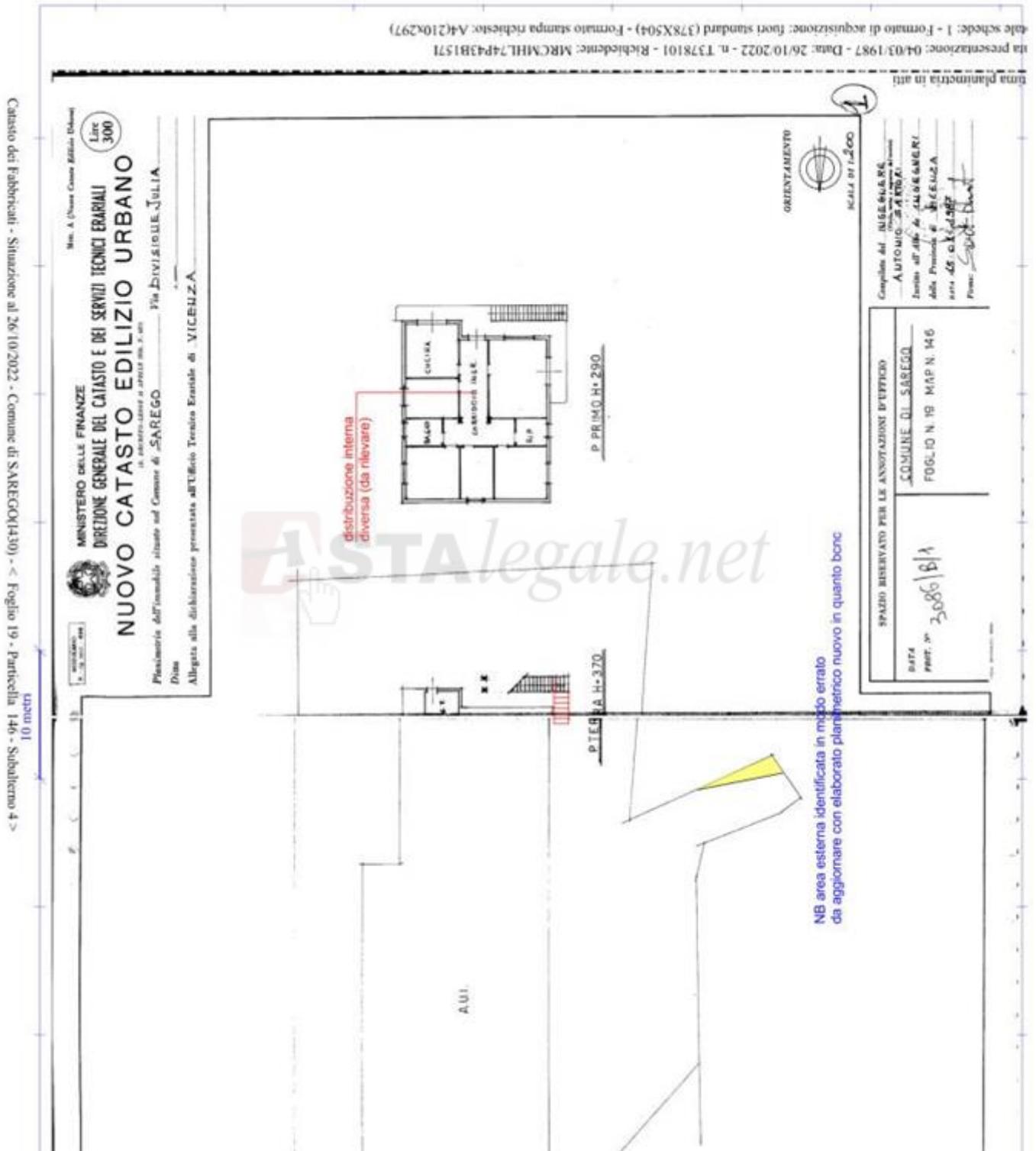
Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

Esecuzione Immobiliare n° **372/2022**
promossa da **XXX**
rappresentata da **AVV. XXX**

**Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati -COMUNE DI SAREGO (VI)- Foglio 19,
particella 146, sub 5;**



Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati -COMUNE DI SAREGO (VI)- Foglio 19,
particella 146, sub 4;



Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi
30

**CORPO F) IMMOBILE PREFABBRICATO IN LAMIERA DA DEMOLIRE O SANARE-
OPERA ABUSIVA considerando box con misure standard 3,60x6,00x2,30 m:**



Figure 11 – 12- IMMOBILE PREFABBRICATO IN LAMIERA DA DEMOLIRE

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi



DEMOLIZIONE BOX IN FERRO

- 1.1. Rimozione di opere in lamiera e ferro, comprese lamiera grecata di copertura.
 1.2. Rimozioni canaline e impianto elettrico.
 per ogni mc vuoto per pieno

	Quantità	Prezzo Unit.	Importo	Costo Sicur.	Inc. %
SOMMANO mc =	109,76				
	109,76	€ 9,45	€ 1.037,20	€ 20,74	2%

- 1.3. Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1. 1 -a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte.
 per ogni mc vuoto per pieno e per ogni km sommano mc x km =

	Quantità	Prezzo Unit.	Importo	Costo Sicur.	Inc. %
SOMMANO mc x km =	329,27				
	329,27	€ 0,36	€ 118,54	€ 2,37	2%

TOTALE PARZIALE 1.155,74 € (escluso iva)

Oneri di sicurezza (2%) 23,11 € (escluso iva)

TOTALE *1.178,85 € (escluso iva)

***Valore pari al box esistente, considerando la vetustà, nel caso si potesse fare rientrare nella sanatoria.**

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

4 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Debitori: 1) *****;

Locazione:

Durante la verifica congiunta in loco con il custode l'immobile risultava occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Comodato: nessuno

Assegnazione al coniuge: nessuna

Altro:

Sine titolo: nessuno

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no

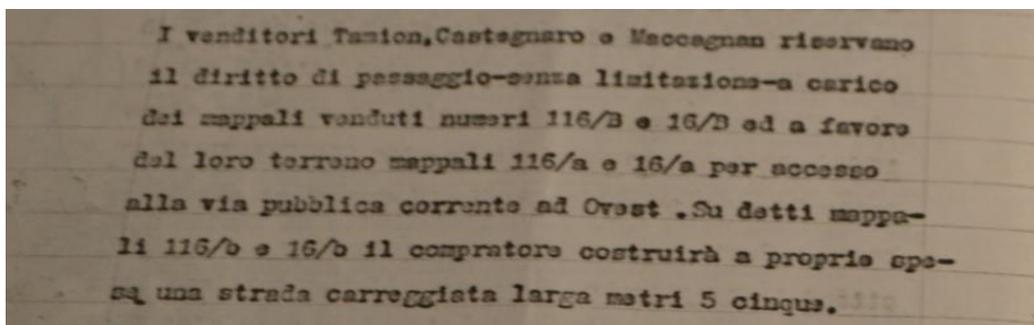
Oneri: Non sono verificabili

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

4.1 Attuale proprietario

- Per atto pubblico notarile di compravendita stipulato in data 4/12/1972 dal Pubblico ufficiale notaio GIUSEPPE ONORATO Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 9672 , ivi trascritto in data 7.12.1972 ai nn.11227/8962 da potere di XXX; (interessa il bene catastalmente identificato in SAREGO, alla sezione D, foglio quarto, col mappale numero 135/a, area di fabbricato rurale, di are 0,66, senza reddito-corrispondente oggi al foglio 19, mapp.135 area stradale di passaggio per raggiungere i beni pignorati-con problema del capitello realizzato abusivamente)
- Per atto pubblico notarile di compravendita stipulato in data 2/10/1970 dal Pubblico ufficiale notaio ITALO DIANESE Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 17967/8191 , ivi trascritto in data 10.10.1970 ai nn.9277/7559 da potere di XXX.(interessa il bene catastalmente identificato in SAREGO, alla sezione D, foglio quarto, col mappale numero 29/b, di are 7,24)

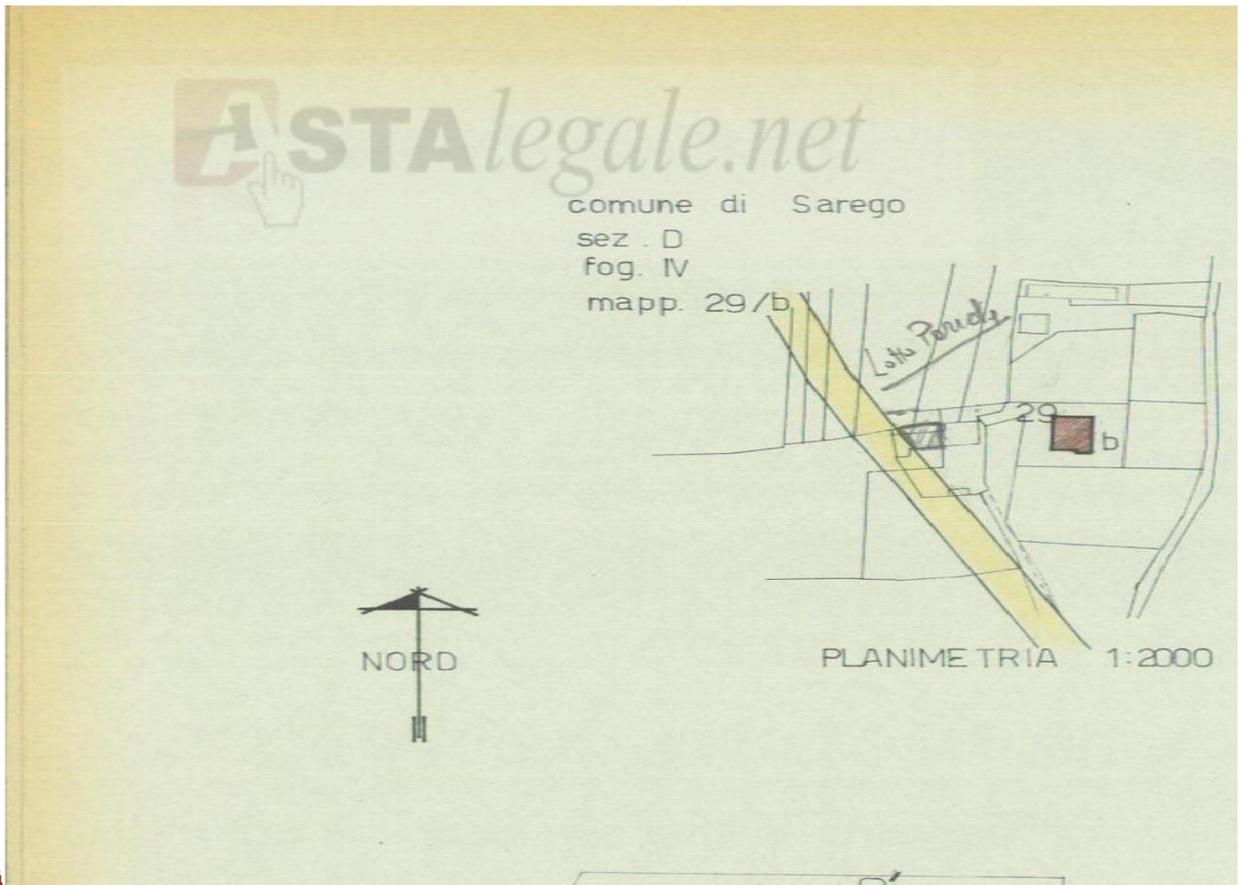
N.B. Dall'estratto del copione di visura della mappa d'impianto del Comune di Sarego- Sezione D -Foglio 004 (SI VEDA ALL.4-ALL.4A) E DELL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEL 1976 è evidente che il mapp.146 corrispondeva al mapp.29/b, dove è stata eretta la SOLA casa.



-l'atto interessa anche il bene catastalmente identificato a seguito di frazionamento in SAREGO, alla sezione D, foglio quarto, col mappale numero 144;

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

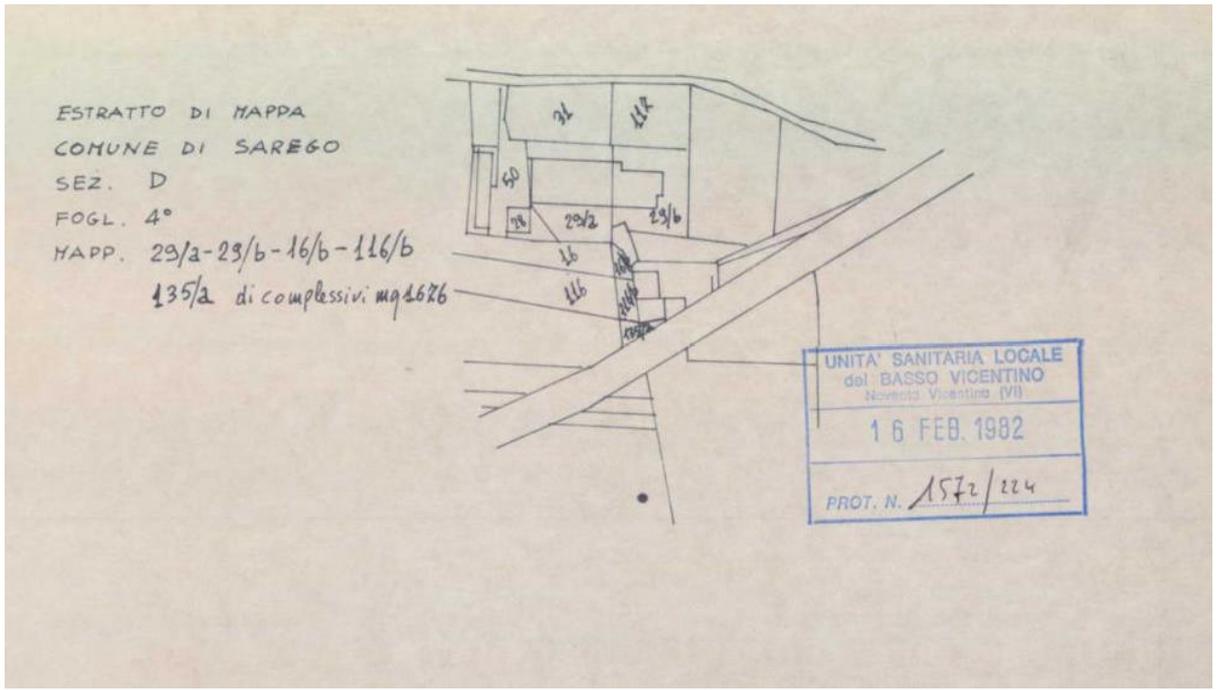
Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX



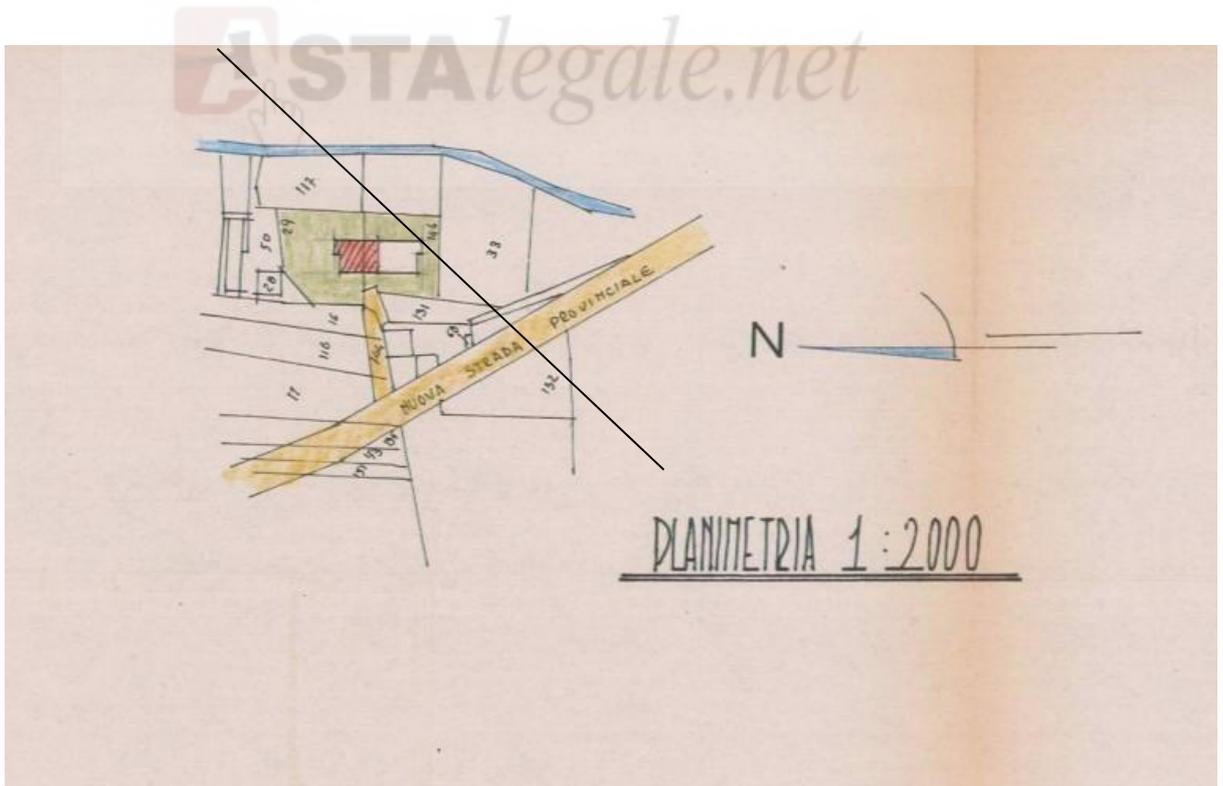
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEL 1970

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi
34

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEL 1982



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEL 1976

L'esperto rileva quindi un ERRORE nel certificato notarile e che la vendita DELL'INTERO TERRENO si sia completata solo nel 1977:

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

- Per atto pubblico notarile di compravendita autenticato il 08/07/1977 al n.49652 rep. Dottor Bruno Zambon notaio in Arzignano, ivi registrato il 25/7/1977 al n.4972 vol.49 atti privati mediante il quale i signori XXX hanno venduto al signor ***** il terreno, sul quale insistono le fondazioni di un edificio in costruzione, censito in catasto di SAREGO alla sezione D foglio quarto col mappale numero 29(ex 29/a), are 7,90, dove è stata eretto il SOLO FABBRICATO ARTIGIANALE, successivamente è stato fuso al Catasto al foglio 19, con il mapp.146 ;

4.2 Precedenti proprietari

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

- foglio 19, mapp.135 corrispondeva alla sezione D, foglio quarto al mapp.135/a

Fino al 1972 in ditta XXX.

- foglio 19, mapp.146 corrispondeva alla sezione D, foglio quarto al mapp.29/b

Fino al 1970 in ditta XXX.

- foglio 19, mapp.146 corrispondeva alla sezione D, foglio quarto al mapp.29/a

Fino al 1977 in ditta *****.

5 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

L'esperto precisa che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sarego (VI), ha verificato i titoli abilitativi dei beni staggiti: - **CORPO C:** Abitazione in via Divisione Julia 8/a; - **CORPO D:** FABBRICATO ARTIGIANALE in via Divisione Julia 8/a; 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.

In particolare risulta che i fabbricati, oggetto di pignoramento, sono stati costruiti in base alle seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di SAREGO (VI):

Il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte è stato costruito in forza alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di SAREGO (VI):

-1970/532 DOMANDA E RILASCIO PARERE FAVOREVOLE PER LA COSTRUZIONE di un fabbricato ad uso civile abitazione nel Comune di Monticello di Fara (Sarego), intestata al sig. *** , rilasciata in data 30/11/1970;**

-1970/532-AGIBILITA' ABITAZIONE DEL 30/11/1970-LAVORI INIZIATI 23-04-1971 E LAVORI ULTIMATI IL 05-12-1980;

-1976/166 LICENZA EDILIZIA per la costruzione di un secondo fabbricato ad uso civile abitazione, realizzando così due villette bifamiliari, con la medesima distribuzione interna speculare l'una rispetto all'altra, nel Comune di Monticello di Fara (Sarego) intestata al sig. *** , rilasciata il 27/09/1976;**

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

-1976/1336 LICENZA EDILIZIA per l'ampliamento al piano terra (cantina- garage), di un fabbricato ad uso abitazione da eseguirsi nel Comune di Monticello di Fara (Sarego), intestata al sig. ***, rilasciata il 22/11/1976; Domanda presentata il 19/11/1976;**

-PRATICA N.1219 DEL 27/06/1976- DOMANDA 20 APRILE 1970-PER NUOVA COSTRUZIONE DI PICCOLO CAPANNONE- LABORATORIO DI FALEGNAMERIA;

-1979/1818-458 AUTORIZZAZIONE PER LA COSTRUZIONE DI UNA MURA DI CINTA CON SOVRASTANTE CANCELLATA- INTESTATA ***,**

-PROT. 263-PRAT. N.1604 del 1977- CONCESSIONE PER L'INSTALLAZIONE DI UN SILOS nel Comune di Monticello di Fara (Sarego), intestata al sig. ***, rilasciata il 30/01/1978; Domanda presentata il 27/12/1977; trattasi di un deposito per mangime posto in opera su piloni in ferro (è considerato un volume tecnico);**

-PROT. 1935-30/04/1981-RICHIESTA per ampliamento, LABORATORIO ARTIGIANALE- CONCESSIONE EDILIZIA 3167/907- negata perché la destinazione d'uso dei locali che era in essere e di cui si chiedeva l'ampliamento non era mai stata autorizzata;

- PRATICA N°35/3374 DEL 24/02/1983 - Domanda presentata il 09-02-1983- CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA -CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO IN SANATORIA di 2 locali esistenti e adibiti ad attività di falegnameria; AMPLIAMENTO ATTIVITA' ARTIGIANALE;

- PRATICA N°35/3374 DEL 24/02/1983 - AGIBILITA' RILASCIATA IL 06-05-1985- PER IL FABBRICATO ARTIGIANALE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO- (DOVRA' ESSERE RICHiesto IL PARERE DELL'ULSS TRATTANDOSI SI LAVORAZIONE COMPRESA NELL'ELENCO DELLE INDUSTRIE RITENUTE INSALUBRI 2° CLASSE AL N.35)

-PRATICA N°104/5268 DEL 15/06/1987-RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA PER POTER REALIZZARE UN CAMINO SUL FABBRICATO ADIBITO AD ATTIVITA'ARTIGIANALE DI FALEGNAMERIA OGGETTO DI CONCESSIONE N.35/3374;

Descrizione **ABITAZIONE** di cui al punto **C- SAREGO (VI),
VIA DIVISIONE JULIA, n° 8/A**

C L'ABITAZIONE è ubicata in Via Divisione Julia, n.° 8/A a Sarego e precisamente nella **FRAZIONE DI MONTICELLO DI FARA (VI)**. Trattasi di abitazione monofamiliare, prospiciente e circondata da corte e giardino in comune con altre unità, libera sui quattro lati, sviluppata al piano primo di un fabbricato a due piani (catastalmente risulta con C.T. al piano terra, ma l'esperto precisa che la C.T. è assegnata anche all'altra unità artigianale sottostante). L'abitazione, di pertinenza del sottostante capannone artigianale, si raggiunge tramite una scala esterna in cemento armato rivestita in marmo Biancone di Asiago. La zona nella quale ricade il bene 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. Il fabbricato si presenta costruito con muri di mattoni in laterizio, struttura portante in Cls e C.A., solai in laterocemento. La muratura verticale, realizzata in modo tradizionale, è intonacata e non tinteggiata, esternamente è mantenuta in un sufficiente stato di conservazione e di manutenzione grazie ad interventi che si sono susseguiti nel corso degli anni. Oggetto della presente valutazione economica è un appartamento tricamere al piano primo con sviluppo nel prospetto sud-est, con accesso dalla pubblica via attraverso l'area di corte e salendo il vano scale esterno. Per quanto riguarda le parti in comune con l'edificio artigianale si segnala al piano terra: corte comune in lisciata di cemento, con marciapiedi in cls. e locale centrale termica; e con gli altri beni oggetto di esecuzione:

CORPO F-ABITAZIONE di tipo popolare in **SAREGO (VI) Foglio 19 Particella 24 Natura A4 Consistenza 4,5 vani;**

CORPO G-ABITAZIONE di tipo popolare in **SAREGO (VI) Foglio 19 Particella 25 Natura A4 Consistenza 3 vani;**

CORPO H-ABITAZIONE di tipo popolare in **SAREGO (VI) Foglio 19 Particella 28 Natura A4 Consistenza 2,5 vani;**

la corte comune in lisciata di cemento priva di marciapiedi.



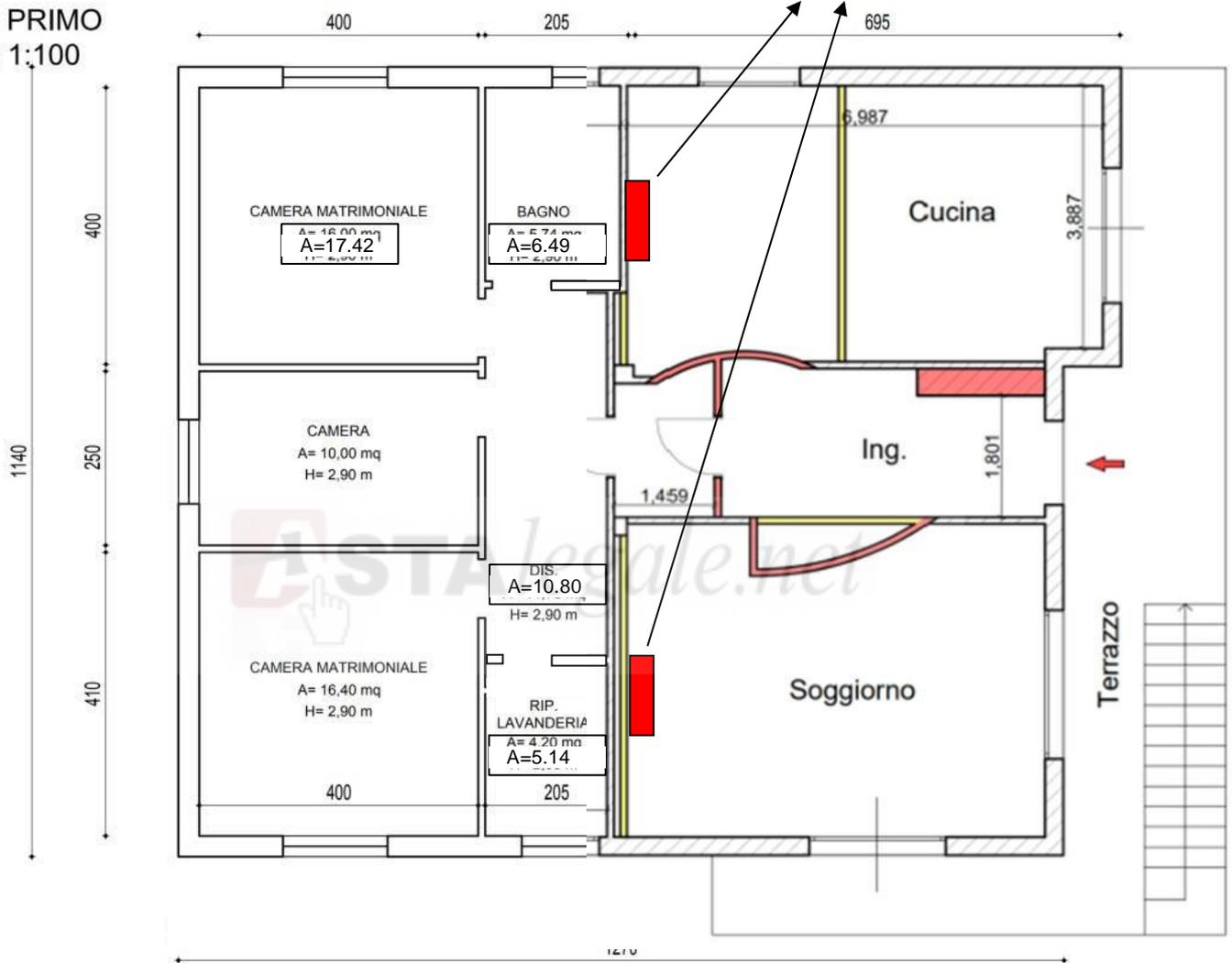
Fig.13-14-15-16- Ingresso- vano scale esterno

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

**CAMINI IN MURATURA e
RIVESTIMENTO IN
CARTONGESSO- REALIZZATI
SENZA AUTORIZZAZIONE**

PIANO PRIMO
scala 1:100



Diritto di: 1/1 piena proprietà dei beni. Gli immobili sono intestati catastalmente a -1/1 in capo a *****;

Identificato al Catasto fabbricati: ABITAZIONE TIPO ECONOMICO:

- **CORPO C:** Trattasi di appartamento tricamere ubicato al piano primo di uno stabile con sottostante parte di un laboratorio artigianale; abitazione monofamiliare, prospiciente e circondata da corte e giardino in comune con altre unità, libera sui quattro lati;

Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati, censiti al Foglio 19:

Comune di SAREGO (VI), Divisione Julia 8/a in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara:

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

Abitazione in via Divisione Julia 8/a in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara, identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Foglio 19, particella 146, **sub 4**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie catastale 164 mq (157 mq escluse aree scoperte), Rendita € 433,82;

- **L'abitazione non è idonea ad ospitare una persona con disabilità e le persone che lo assistono, necessiterebbe di una ristrutturazione.** È possibile un'adattabilità dell'unità abitativa:
 - la realizzazione di un montascale esterna o ascensore esterno al fabbricato;
 - la realizzazione di un bagno per invalidi al piano primo;
 - una redistribuzione interna degli spazi al piano primo.

- **Manca di fatto l'autorimessa, che è all'interno dell'altra proprietà immobiliare adibita ad attività artigianale;**



Figure 17- Ingresso-ballatoio e zona sottoscala-portico

N.E.S.O. CONFINI: **appartamento piano I** - confina per un lato con SUBALTERNO 5 per gli altri tre lati è delimitata dai muri perimetrali esterni verso corte comune; Salvi i confini più precisi;

Descrizione analitica

Nel dettaglio il bene è rappresentato da un appartamento ubicato al primo piano di un edificio a due livelli fuori terra. All'abitazione si arriva salendo una scala esterna in cemento armato rivestita in marmo Biancone di Asiago, con parapetto in ferro verniciato marrone e smontando sul pianerottolo di un'ampia terrazza/ballatoio a L, realizzata in cemento armato e rivestita in piastrelle similcotto; l'esperto valuta che non sia presente la guaina data la vistosa presenza d'infiltrazioni. La copertura del tetto si estende a coprire gran parte della terrazza dove sono presenti tre tende da sole elettrificate (l'esperto non ha potuto verificare il funzionamento).

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi



Fig. 18- Ingresso- Strada privata e cancello in ferro scorrevole-motorizzato

All'appartamento si accede sia per via pedonale che come passo carraio, attraversando il cancello ad unica anta in ferro verniciato, con apertura elettrica scorrevole lateralmente su rotaia.



Fig.19- Ingresso al fabbricato artigianale

Fig.20- Ingresso all' abitazione vano scale esterno

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi



Fig.21-22-Ingresso- vano scale esterno

Il contesto risale agli anni '70. Il bene è composto da: uno spazioso ingresso, un ampio corridoio, una grande sala, ottenuta dall'unione del vano cucina e dell'ambiente destinato a pranzo, un esteso soggiorno; la zona giorno è stata completamente riammodernata e così come gli elementi radianti di queste stanze. L'entrata al reparto notte è caratterizzata da un corridoio che conduce alle due camere matrimoniali (di dimensioni superiori a 14 mq) e ad una camera singola, ad un bagno e ad un ripostiglio adibito a lavanderia; le finiture sono, in parte risalenti al periodo della realizzazione dell'appartamento ed in condizioni di manutenzione sufficiente, ed in parte sono state oggetto di riammodernamento.

L'esperto verifica lo stato degli ambienti: il pavimento dell'intera zona giorno è stato rifatto con plance di legno di rovere finitura mielata, l'ingresso è valorizzato con un disegno geometrico nel pavimento, che richiama la Rosa dei Venti, ripreso nel controsoffitto con un foro centrale circolare, dove è stata ricavata l'illuminazione. La pavimentazione della zona cucina è stata rifatta con piastrelle di grès porcellanato lucido. La restante pavimentazione risale agli settanta, in particolare per quel che riguarda la zona notte e il corridoio di accesso alla stessa, ed è realizzata in varie tipologie: piastrelle di gres porcellanato simil cotto lucido nel corridoio e nelle camere quadrate realizzate in listoncini di parquet. Le porte interne sono in legno finitura noce chiaro, alcune con specchiature in vetro; la porta di ingresso è realizzata con un portoncino in legno sempre con finitura noce chiaro, contornato lateralmente da un'ampia specchiatura in vetro decorato e come sopra luce, da una vetrata sempre con il medesimo decoro. L'impianto citofonico è presente ed è ubicato sulla parete della sala da pranzo, l'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto è a gas-metano, l'impianto idrico sanitario è gestito da una caldaia ubicata al piano terra in un locale in comune con il

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

capannone artigianale, l'impianto di riscaldamento è realizzato con diffusione del calore a mezzo radiatori tubolari.

Gli infissi sia interni che esterni sono stati sostituiti. In particolare i serramenti esterni sono realizzati con vetrocamera 4/12/4, in legno tinta noce, protetti da avvolgibili in pvc; sul prospetto retrostante verso il giardino, oltre le persiane, esternamente sono presenti serramenti in vetro e alluminio a protezione dai rumori. Le soglie per i davanzali e le cornici delle aperture, dove sono inserite le finestre e le portefinestre sono in pietra di Vicenza.



Figure 23-Prospetto nord-est

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si segnala: impianto elettrico dimensionato per luminosità e con corpi illuminanti di varia natura, impianto di riscaldamento con radiatori tubolari. È presente l'impianto di condizionamento. Gli impianti al momento del sopralluogo risultavano funzionanti, ma da revisionare ai sensi della normativa Vigente.

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX

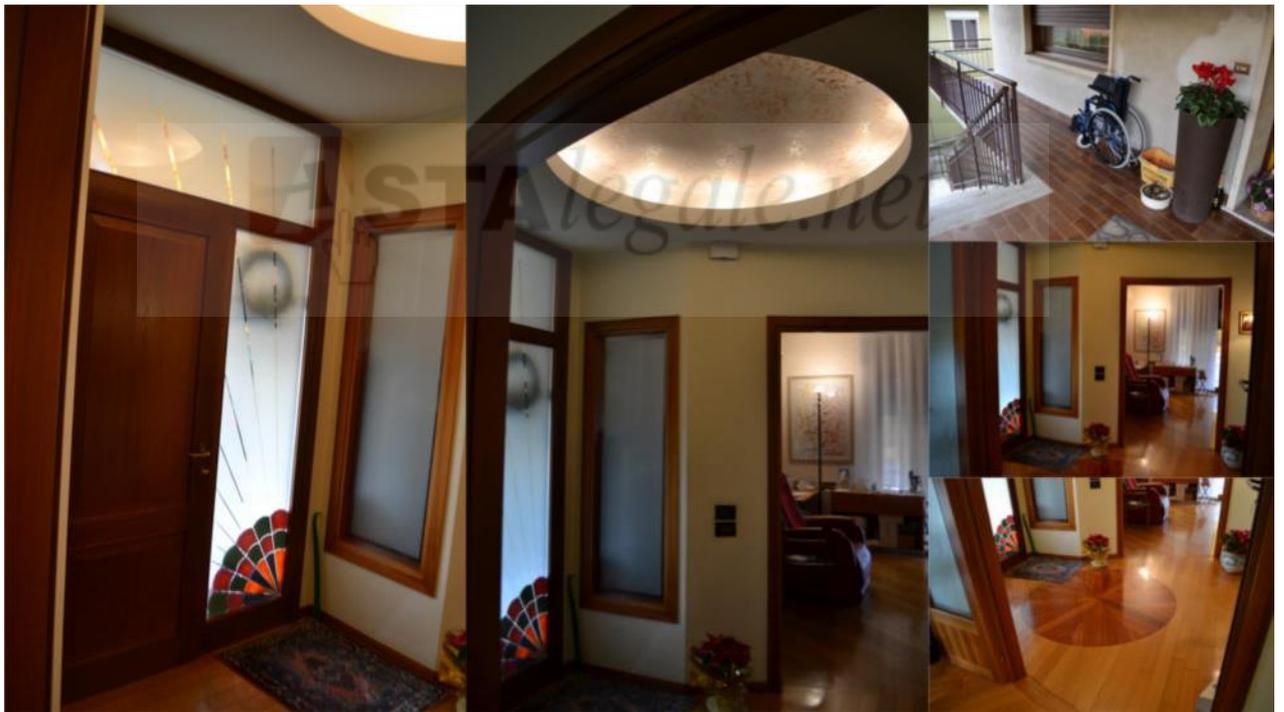


Figure 24-25-26-27-28-29-Ingresso -Atrio appartamento Piano 1°

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi
44



Figure 30-31- Soggiorno parete attrezzata con camino rivestito in cartongesso

Il soggiorno si presenta come un grande spazio, caratterizzato da una parete curva in legno, con un'ampia vetrata ed illuminato da una grande porta-finestra con serramento in legno, a due ante scorrevoli, che da accesso alla terrazza e che collega con il pianerottolo d'ingresso. La cucina è predisposta per fornelli a gas metano ubicati all'interno della penisola; non sono presenti le prese di ventilazione, come da predisposizione di legge. È presente un camino rivestito in cartongesso e finito con tinteggiatura a marmorino effetto spugnato chiaro. (non autorizzato con opportuna pratica edilizia)

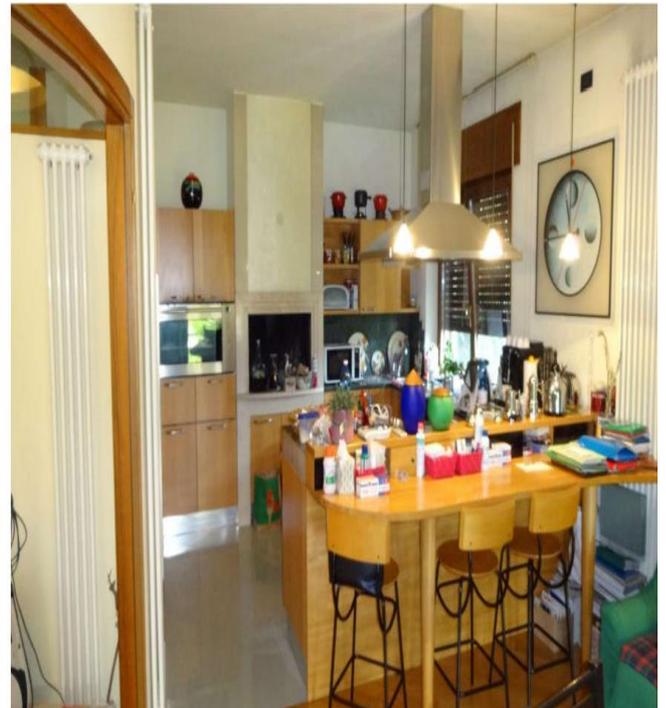


Figure 32-33- CUCINA e parete attrezzata con camino in muratura rivestito in marmo;

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi



Figure 34-35- CUCINA e parete attrezzata con camino in muratura rivestito in marmo;

All'interno del vano cucina la parete è rivestita in porfido.

Attraversando la stanza si accede al terrazzo esterno dal serramento costituito da una grande vetrata in legno, a due ante, con apertura ad anta scorrevole. Il pavimento della zona cucina è realizzato in piastrelle di grès porcellanato lucido in ottimo stato di conservazione. Le pareti sono tinteggiate in marmorino lucido e il soffitto con pittura bianco lavabile.

Le finiture sono di buona qualità. È presente uno split a parete per il condizionamento.



Figure 36-37-INGRESSO- SALA DA PRANZO

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

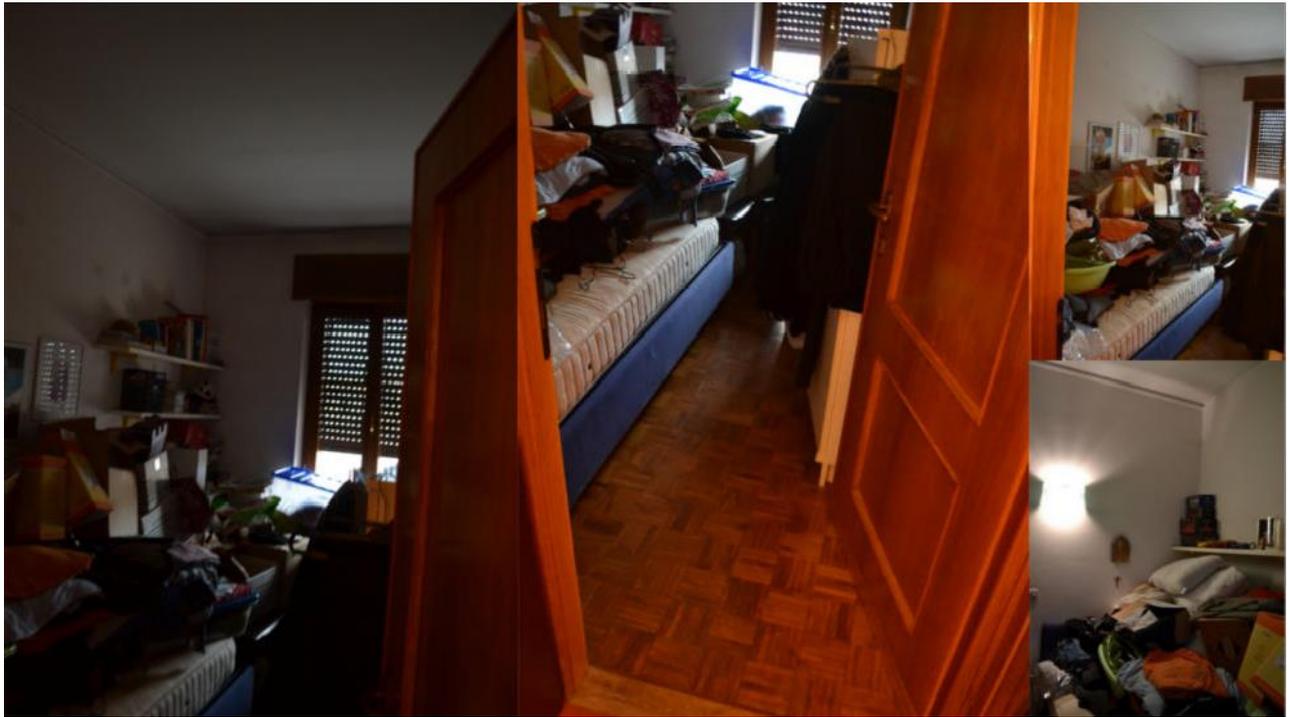


Figure 38-39-40-41-Camera matrimoniale, pavimentata con listoncini in legno

ASTAlegale.net



Figure 42-43-44-45-46-Camera singola, pavimentata con listoncini in legno

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi
47



Figure 47-48-49-50-51- SECONDA CAMERA MATRIMONIALE

La zona notte si affaccia sul corridoio centrale, da cui si accede alle due camere matrimoniali (di dimensioni superiori a 14 mq) e ad una camera singola, ad un bagno e ad un ripostiglio adibito a lavanderia.

Nel disimpegno è presente una grande armadiatura.

Le camere da letto matrimoniali sono ampie e luminose.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile e alcune aree rifatte con il marmorino. Le porte interne sono in legno di buona qualità, effetto noce chiaro; quelle del bagno e del vano lavanderia sono sempre in legno con grande sopra luce in vetro.

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi



Figure 52-53-54-55-56-57-58-59- BAGNO

Con affaccio sul lato est del corridoio, con accesso dal disimpegno, è ubicato l'unico servizio igienico dell'abitazione.

Il pavimento del bagno è finito con elementi di ceramica monocottura con disegni geometrici e sfumature chiare ed anche sulle pareti sono posate a tutt'altezza le stesse piastrelle; l'ambiente è finestrato. Il bagno è dotato come sanitari: di un lavello, un water con cassetta esterna, un bidet e una vasca, completi di rubinetteria e doccia. È presente un radiatore sotto la finestra con elementi a colonna.

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi



Figure 60-61-VANO LAVANDERIA DOTATO DI BOTOLA DI ISPEZIONE SUL SOTTOTETTO

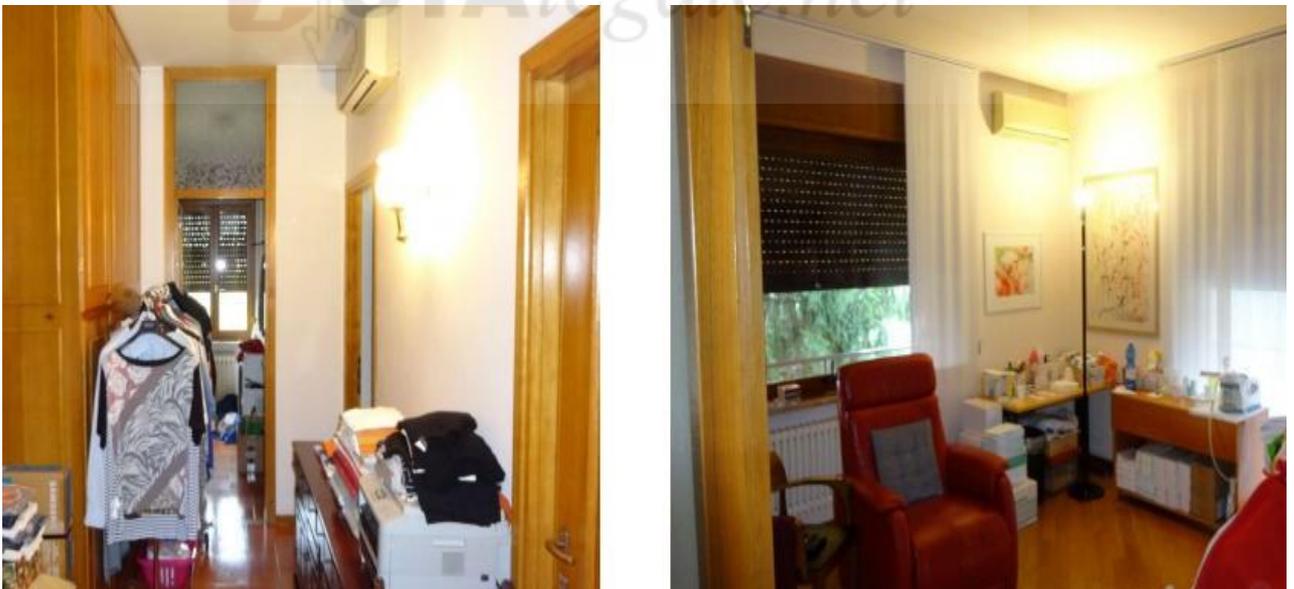


Figure 62-63-CORRIDOIO DI ACCESSO ALLA ZONA NOTTE E ANGOLO DEL SOGGIORNO DOTATI DI SPLIT PER CONDIZIONAMENTO

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi
50



Figure 64-65-66-67-Vano caldaia ubicato al piano terra.

L'abitazione è dotata di impianto di citofono. Il riscaldamento è a radiatori con caldaia autonoma ubicata al piano terra in un locale in comune con il fabbricato artigianale. È presente l'impianto di condizionamento composto da tre macchine interne split collegate a una macchina refrigerante esterna.

L'impianto deve essere oggetto di verifiche.

L'impianto elettrico deve essere oggetto di verifiche.

Stato manutentivo: Sufficiente.

Altezze interne: Piano primo **2,90 m circa, oltre all'altezza diversa nella zona ingresso dovuta alla presenza di un controsoffitto,**

L'immobile sviluppa una superficie lorda comprensiva di ballatoio/terrazza di circa **180,23 mq;**

Per quanto concerne l'esterno l'immobile risulta lasciato con la stesura della malta fina privo di tinteggiatura.

Impianto idrico sanitario: realizzato con tubo multistrato, per acqua fredda e calda, quest'ultima isolata con guaina idonea nei dovuti diametri. Linea esterna interrata realizzata con tubo polietilene nei dovuti diametri fino ai contatori compresi allacciamenti.

Il bagno comprende chiavi di chiusura generali (DA VERIFICARE FUNZIONAMENTO) e cassetta cacciata esterna (DA VERIFICARE FUNZIONAMENTO).

Impianto di riscaldamento: realizzato con tubo multistrato isolato con guaina idonea nei dovuti diametri. (DA VERIFICARE FUNZIONAMENTO)

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

Ogni stanza è compresa di radiatore tubolare.

Accessori bagno: in porcellana bianco completo di 1 WC+ sedile, bidet, lavabo con colonna a pavimento e vasca in acciaio smaltato.

Linea gas: con partenza dal contatore con tubo polietilene nei dovuti diametri, interrato fino a pozzetto ispezione, compreso allacciamento. (DA VERIFICARE FUNZIONAMENTO)

Per gli impianti tecnologici presenti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) non sono state rese disponibili le dichiarazioni di conformità: gli stessi necessitano di un adeguamento/rifacimento in base alla normativa vigente.

Certificazione energetica:

L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D. Lgs.19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii., è stato redatto in data 30/01/2023 dall'ing. Silvia Comparin, identificato con Codice Attestato n.° 9023/2023.

Dal suddetto attestato l'edificio risulta essere in classe **G**.



Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:** tipologia: fondazioni continue di cemento armato condizioni: DA VERIFICARE.
- Strutture verticali:** materiale: strutture portanti verticali costituite da murature in laterizio e pilastri di spina, condizioni: DA VERIFICARE.
- Strutture orizzontali:** Le strutture portanti orizzontali sono costituite da travi e piattabande in c.a., e in laterocemento. condizioni: DA VERIFICARE.
- Travi:** materiale: C.A. condizioni: buone.
- Copertura:** tipologia: a padiglione, a 4 falde con manto in tegole materiale: C.A. condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: sia anta singola che anta doppia a battente, materiale: in legno, protezione: tapparelle e doppi vetri in alluminio, materiale protezione: p.v.c., condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: porte a battente, materiale: legno, alcune con specchiature centrali in vetro, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: tegole, coibentazione: da verificare, condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: muratura in c.a., coibentazione: da verificare, rivestimento: intonaco a civile e/o cemento faccia a vista, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: in plance di legno di rovere finitura mielata per la zona giorno ingresso e il soggiorno, in piastrelle di grès porcellanato lucido per la zona cucina, in piastrelle di gres porcellanato simil cotto lucido nel corridoio e nelle camere quadrette realizzate in listoncini di parquet per la zona notte, condizioni: sufficienti.
- Portone di ingresso:* tipologia: portoncino ad un'anta a battente, materiale: in legno, contornato lateralmente da un'ampia specchiatura in vetro decorato, come il soprauce;
- Scala condominiale:* accessori: senza maniglione antipánico, condizioni: buone.
tipologia: rampa a L, materiale: c.a., gradini rivestiti in marmo, ubicazione: esterna all'unità immobiliare, servoscala: assente, ascensore: presente, condizioni: buone.

Impianti:

- Antenna collettiva:* tipologia: rettilinee condizioni: buone, conformità: DA VERIFICARE
- Antenna parabolica:* tipologia: parabolica posta sul terrazzo privato condizioni: -, conformità: DA VERIFICARE
- Antincendio:* -
- Ascensore:* non presente
- Condizionamento:* presente
- Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: DA VERIFICARE, conformità: DA VERIFICARE

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: DA VERIFICARE
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: DA VERIFICARE
<i>Termico:</i>	tipologia: caldaia ubicata al piano terra alimentazione: gas, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: <u>SI VEDA IL LIBRETTO ALLEGATO</u>
<i>Allarme:</i>	Non presente
<i>Fognatura:</i>	Fognatura pubblica

Descrizione **FABBRICATO ARTIGIANALE** di cui al punto **D- SAREGO (VI),
VIA DIVISIONE JULIA, n° 8/A**

Si tratta di un fabbricato artigianale facente parte di un compendio immobiliare particolarmente complesso, costituito da tre laboratori che formano un unico corpo al piano terra e annessa abitazione al piano primo. Originariamente l'immobile era adibito a falegnameria ed ora è parzialmente sgombro ed in disuso, prospiciente e circondato da corte e giardino esclusivo, libero su tre lati, è sviluppato in tre blocchi di diversa fattura e tecnica strutturale, ma tutti realizzati con struttura portante in CLS e Ca. In particolare i solai per la parte sotto l'abitazione sono in laterocemento; sommariamente il primo (a sx) ed il secondo blocco di laboratori (al centro) derivano da una stessa operazione di ampliamento. La nuova costruzione infatti, seppur realizzata con tecniche diverse nei due blocchi, è frutto di un unico ampliamento edilizio inteso ad espandere l'attività artigianale della falegnameria, mentre il terzo (a dx) è il piano terra dell'abitazione di cui al LOTTO 2 punto C), ed originariamente era il fabbricato da cui è iniziato e si è poi sviluppato il laboratorio di falegnameria. Le finiture sono coerenti con il periodo della sua realizzazione ed in stato di manutenzione sufficiente rispetto al grado di vetustà dell'immobile, senza necessità di interventi urgenti conservativi.

Identificato al Catasto fabbricati: **FABBRICATO ARTIGIANALE:**

- **CORPO D:** FABBRICATO ARTIGIANALE in via Divisione Julia 8/a in Comune di Sarego (Vi), località Monticello di Fara, identificata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Foglio 19, particella 146, **sub 5**, Categoria C/3, Classe 3, Consistenza 512 mq, Superficie catastale 544 mq, Rendita € 819,72;

Diritto di: 1/1 piena proprietà dei beni. Gli immobili sono intestati catastalmente a -1/1 in capo a *****;

N.E.S.O. CONFINI: **FABBRICATO ARTIGIANALE** - per tre lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso corte comune, per un lato con SUBALTERNO 4; Salvi i confini più precisi;

Descrizione analitica: -Laboratori per arti e mestieri [C3]

Nel dettaglio il bene è rappresentato da un fabbricato artigianale ubicato al piano terra con annessa abitazione al piano primo.

Il contesto delle immediate adiacenze è urbanizzato e costituito in prevalenza da aree residenziali; il quartiere non presenta particolari problemi di congestione di traffico ed esistono delle buone possibilità di parcheggio pubblico sia sulla strada via Divisione Julia, e sia nelle immediate vicinanze al sito. Il capannone in pianta è un unico corpo edilizio di forma rettangolare, che si sviluppa al piano terra su un solo piano e possiede un'area di pertinenza di forma rettangolare adiacente all' ingresso dello stesso, con diritto di transito sul piazzale-corte di proprietà in comune con l'unità immobiliare residenziale confinante sub.4. e i gli altri beni pignorati:

CORPO F-ABITAZIONE di tipo popolare in SAREGO (VI) Foglio 19 Particella 24 Natura A4 Consistenza 4,5 vani;

CORPO G-ABITAZIONE di tipo popolare in SAREGO (VI) Foglio 19 Particella 25 Natura A4 Consistenza 3 vani;

CORPO H-ABITAZIONE di tipo popolare in SAREGO (VI) Foglio 19 Particella 28 Natura A4 Consistenza 2,5 vani;

la corte comune in lisciata di cemento, priva di marciapiedi.



Fig.68- Ingresso pedonale carrabile al fabbricato artigianale;

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

Il primo blocco a destra posto sotto l'abitazione è stato realizzato nel 1970, con le caratteristiche strutturali dell'epoca, struttura portante in CLS e C.a., solai in laterocemento. Nel 1977 viene autorizzata l'installazione del SILOS per uso di attività.



Fig.69- SILOS;

Nel 1982 viene realizzato l'ampliamento con i due nuovi blocchi di fabbricato della falegnameria e la sanatoria con il cambio di destinazione d'uso dalla precedente destinazione (garage-cantina-lavanderia-ripostiglio a servizio dell'abitazione civile).

La struttura portante verticale è in calcestruzzo e C.a. e la copertura è fatta con travi a "Y" in cemento armato precompresso e cupolini in fibro-cemento tipiche degli anni '70, a volte i cupolini venivano fatti anche in eternit (con amianto). Rispetto allo stato dei luoghi e al tipo di sopralluogo previsto dall'incarico, non è possibile per l'esperto determinare se vi sia amianto e lo stato di manutenzione della copertura.

N.B. Sarà necessario sentire una ditta specializzata e tali spese non potranno essere poste a carico della procedura, previo altre determinazioni del G.E., ma saranno oneri a carico dell'aggiudicatario rientrando nell'abbattimento per assenza di garanzia per vizi.

Oggi la falegnameria si presenta composta da tre locali:

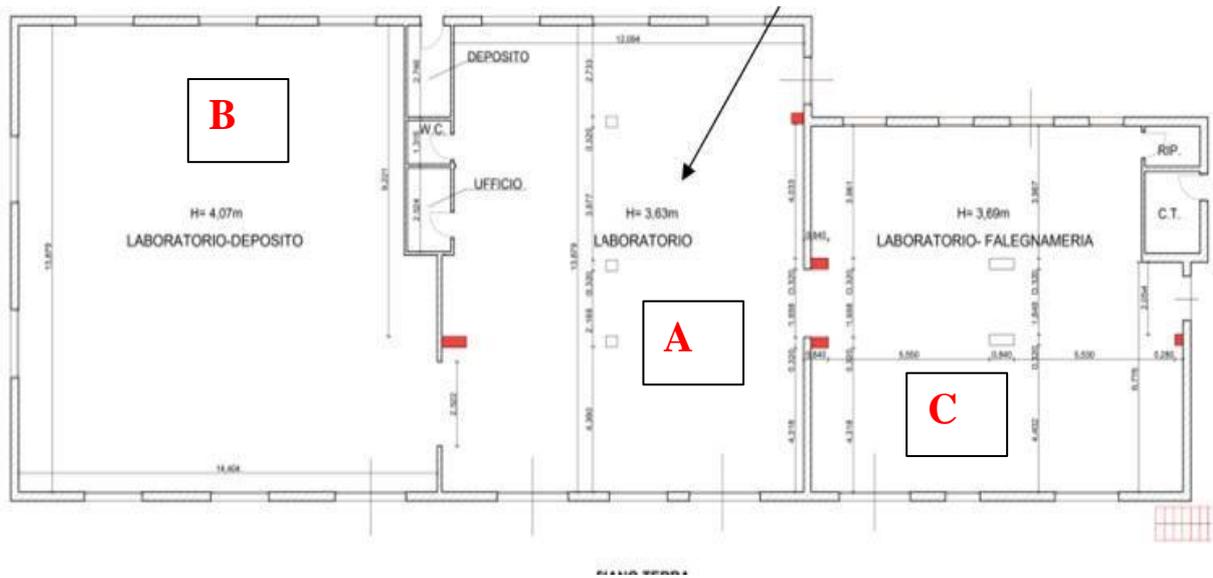
- LABORATORIO A: Sgrossatura, fresatura, piallatura e lavorazioni varie;
- LABORATORIO B: deposito prodotti pronti per la consegna e deposito tavole;
- LABORATORIO C: incollaggio e finitura;

Sono presenti poi un ufficio, un wc ed un deposito.

Le finiture sono state realizzate con uno standard qualitativo di scarsa qualità. In ogni ambiente del laboratorio non sono presenti termosifoni.

I pavimenti del laboratorio sono in cemento liscio.

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX



**DISTRIBUZIONE INTERNA FABBRICATO ARTIGIANALE ADIBITO A
FALEGNAMERIA**



**Fig.70- PROSPETTO PRINCIPALE-FABBRICATO ARTIGIANALE ADIBITO A
FALEGNAMERIA;**

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi



Fig.71-72-73-74-75- PROSPETTO PRINCIPALE-FABBRICATO ARTIGIANALE ADIBITO A FALEGNAMERIA-DETTAGLI INGRESSI LABORATORI;

L'accesso al fabbricato artigianale è garantito attraverso tre grandi portoni con doppie ante a battente in ferro e vetro, in corrispondenza degli ingressi ai tre laboratori. Le finestre hanno un serramento in ferro composto da quattro ante ripartite in 6 riquadri, di cui due ante hanno apertura a battente. Gli infissi sono protetti da grate in ferro.



Fig.76-77-78-79-80-81- INTERNO LABORATORI

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

Gli impianti elettrico e idraulico sono in scarse condizioni, l'impianto elettrico è provvisto di interruttori differenziale e magneto termico.

L'illuminazione artificiale, garantita con lampade fluorescenti, è realizzata nella parte di capannone la cui struttura è composta da pilastri e cordolo orizzontale in cemento armato, sotto traccia, il restante fabbricato è illuminato tramite un impianto realizzato con canaline esterne e luci al neon.

Il riscaldamento è garantito mediante un gruppo termico marca FERROLI mod.NFRK MATR.28373 a gasolio collegati a 3 macchine -ventilconvettori pensili per il riscaldamento di ciascun laboratorio artigianale.



Fig.82-83-84-Interno laboratori- Ventilconvettori presenti in ognuno dei tre laboratori;



Fig.85-86-87-88- Locale caldaia in comune con l'appartamento al piano primo sub.4.

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi



Fig.89-90-91-92-PROSPETTO EST-RETRO EDIFICIO ARTIGIANALE



Fig.93-INTERNO EDIFICIO ARTIGIANALE

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi
60



Fig.94-95-96-97-INTERNO EDIFICIO ARTIGIANALE-LABORATORIO



Fig.98-99-100-INTERNO EDIFICIO ARTIGIANALE-LABORATORIO

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi
61



Fig.101-INTERNO -UFFICIO



Fig.102-INTERNO -DEPOSITO



Fig.103-INTERNO -BAGNO

Il bagno ha sia il pavimento che il rivestimento in piastrelle.
Il rivestimento delle pareti arriva fino ad una altezza di 160 cm circa. I sanitari presenti sono:
lavandino, con vaso alla turca.

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

Stato manutentivo: Sufficiente.

Altezze interne: LABORATORIO B: Blocco con ampliamento 1982 -Piano terra **4,07 m circa**

LABORATORIO A: Blocchi esistenti oggetto di sanatoria -Piano terra 3,63 m
circa

LABORATORIO C: Blocchi esistenti oggetto di sanatoria in parte sotto
abitazione-Piano terra 3,60 m circa

L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa **519,10 mq**;

Per quanto concerne l'esterno l'immobile risulta lasciato con la stesura della malta fina privo
di tinteggiatura.

Certificazione energetica:

L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D. Lgs.19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii., è
stato redatto in data 31/01/2023 dall'ing. Silvia Comparin, identificato con Codice Attestato n.°
9588/2023.

Dal suddetto attestato l'edificio risulta essere in classe **G**.



8. CDU

Comune di Sarego
Area Tecnica

Sede in Piazza Umberto I – C.A.P. 36040
Telefono 0444/830744 – Fax 0444/835483 – C.F. 80005610243 - P.I.V.A. 00605690247
Email: protocollo@comune.sarego.vi.it - Web: www.comune.sarego.vi.it



Comune
di Sarego

Protocollo n. 18205

Sarego li 10/11/2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
n. 45/2022

Art. 30 comma 2 DPR 380/2001

Marca da bollo da € 16,00
ESENTE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la richiesta di certificato di destinazione urbanistica, di cui all'istanza in atti ns. prot. 17657 del 31/10/2022, da parte dell'Arch. **MARCHI MICHELA** in qualità di CTU, residente a **VICENZA (VI)** in via **ANTONIO CHINOTTO n. 18**, inerente il terreno censito in catasto del Comune di Sarego;

VISTO il vigente strumento urbanistico e relativi: Regolamento Edilizio e Norme di Attuazione approvato dalla Giunta Regionale Veneta con delibera n. 4492 del 27.07.1990;

VISTA la 1° variante al Piano Regolatore Generale e Zonizzazione Agricola approvata dalla Giunta Regionale del Veneto con delibera n.2948 del 23.05.1993;

VISTA la 4° variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art.30 L.R. 61/85 approvata dalla Giunta Regionale con delibera n. 294 del 10 febbraio 1998;

VISTA la 5° variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art.29 L.R. 61/85 approvata dalla Giunta Regionale con delibera n.447 del 21 febbraio 2003 e delibera n.2902 del 03 ottobre 2003;

VISTO il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale adottato con delibere di Consiglio Provinciale n. 77 del 19.12.2006 e n. 78 del 20.12.2006;

VISTO il Piano di Area dei Monti Berici approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con delibera n. 31 del 09.07.2008 (B.U.R. n. 66 del 12.08.2008);

VISTO il Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento adottato dalla Provincia di Vicenza con delibera n. 40 in data 20.05.2010 e approvato con DGRV n. 708 del 02.05.2012;

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 26.04.2017 avente per oggetto: "Adozione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 e della D.G.R.V. n. 791/2009;

VISTA la variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art.50 comma 4 lettera i) e l) L.R. 61/85 e art. 7 L.R. 4/2015, approvata dal Consiglio Comunale con delibera n.62 del 19.12.2017;

VISTA la nota dell'Amministrazione Provinciale di Vicenza prot. 52676 del 08/10/2019, acquisita in atti del Comune di Sarego con prot. n. 15605 del 09/10/2019, di trasmissione del decreto del Presidente della Provincia n. 104 del 04/10/2019 con il quale è stato ratificato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Sarego e che il PAT medesimo è stato pubblicato sul BUR n. 119/2019;

VISTO il Piano Territoriale di Coordinamento Regionale approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 01/09/2020 di adozione della prima Variante al PAT del Comune di Sarego;

VISTO l'esito della conferenza di servizi prot. 47608 del 08/11/2021, di approvazione della Variante 1 al PAT del Comune di Sarego ai sensi dell'art.15 L.R. 23/04/2004, n.11;

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da **XXX**
rappresentata da **AVV. XXX**

VISTO il decreto del Presidente della Provincia n. 88 del 19/11/2021 con il quale, ai sensi dell'art.15 comma 6 L.R. 11/2004 è stata ratificata la variante n. 1 al PAT del Comune di Sarego, e la pubblicazione nel BUR n.161 del 03/12/2021 del provvedimento di approvazione del PAT e del relativo atto di ratifica da parte della giunta provinciale;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 12/07/2021 di adozione del primo PI (Piano degli Interventi) classificazione ZTO B - istituzione del RECRE (registro elettronico dei crediti edilizi) del Comune di Sarego;

PRESO ATTO del parere motivato n. 85 del 13 aprile 2022 della Commissione Regionale per la VAS;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 26/04/2022 di approvazione del primo PI (Piano degli Interventi) del Comune di Sarego;

PRESO ATTO che:

- con PEC prot. 7888 del 12/05/2022 è stata trasmesso alla Giunta Regionale del Veneto l'aggiornamento del quadro conoscitivo ai fini del solo monitoraggio, secondo quanto disposto dall'art. 11 bis e ai sensi del comma 5bis dell'art. 18 della L.R. 11/2004;
- con PEC prot. 7891 del 12/05/2022 è stata trasmesso il Primo Piano Interventi approvato all'Amministrazione Provinciale di Vicenza;
- con nota PEC prot. 7933 del 13/05/2022 è stata trasmessa all'Autorità regionale competente per la VAS la relazione di sintesi che attesta il rispetto delle prescrizioni contenute nel verbale parere motivato n. 85 del 13 aprile 2022;

VISTO che:

- in data 16/05/2022 nell'apposita sezione del sito istituzionale del Comune di Sarego, ai sensi di quanto previsto dall'art. 39 "Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio", del D.lgs. 14 marzo 2013, n. 33, come modificato dal D.lgs. n. 97 del 2016, si è provveduto alla pubblicazione per 15 (quindici) giorni della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 26/04/2022 di approvazione del primo PI e relativo Piano Degli Interventi, e che lo stesso è divenuto efficace con decorrenza dal 01/06/2022;

RICHIAMATO il Decreto del Sindaco n°18 del 07.09.2022 con il quale è stato conferito l'incarico di Responsabile dell'Area Tecnica e di tutti i servizi in essa rientranti, all'Arch. Paola Zuffellato per il periodo dal 09.09.2022 fino alla scadenza del 31/12/2024;

VISTO l'art. 30 comma 3° del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n. 380;



che l'area censita nel Catasto Terreni, del **Comune di Sarego**, ricade in tutto o in parte nei successivi ATO, con le relative Azioni Strategiche, come definite nel PAT vigente e come definite dal P.I. approvato, così come catastalmente descritta:

Foglio	Mappale	P.A.T.	P.I.
19	146	1. Carta dei Vincoli	<ul style="list-style-type: none"> • Zone A1: centri storici n. 11 – Art. 6,7; • Evidenza degli edifici con categoria di intervento riportata sulle tavole 4.1 - 4.2 – Art. 7; • Perimetro dei centri storici Monticello di Fara – Art. 6-7; • Piano d'Area dei Monti Berici – Art. 23; • Area esondabile (eventi alluvionali storici) o a ristagno idrico (Fragilità PAT) – Art. 25;
		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – zona 3 – art. 9; ✓ Piano d'Area dei Monti Berici - Art. 12; ✓ Centri storici – Art. 15; 	
		2. Carta delle Invarianti (art. 22)	
		<ul style="list-style-type: none"> ✓ //// 	
		3. Carta delle Fragilità	
		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Area idonea a condizione - zona di pianura A - Zona con terreni scadenti e falda superficiale, soggetta a esondazioni/ristagno idrico - Art. 22; ✓ Aree soggette a dissesto idrogeologico - Area esondabile (eventi alluvionali storici) o a ristagno idrico – Art. 22; 	
		4. Carta delle Trasformabilità	
		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O. 2B Residenza - Art. 23; ✓ Centri storici – Art. 15; ✓ Ambiti di urbanizzazione consolidata Residenza e servizi per la residenza - Art. 26; 	

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX

Foglio	Mappale	P.A.T.	P.I.
19	28	13. Carta dei Vincoli	<ul style="list-style-type: none"> • Zone A1: centri storici n. 11 – Art. 6,7; • Evidenza degli edifici con categoria di intervento riportata sulle tavole 4.1 - 4.2 – Art. 7; • Perimetro dei centri storici Monticello di Fara – Art. 6-7; • Piano d'Area dei Monti Berici – Art. 23; • Area esondabile (eventi alluvionali storici) o a ristagno idrico (Fragilità PAT) – Art. 25;
		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 – zona 3 – art. 9; ✓ Piano d'Area dei Monti Berici - Art. 12; ✓ Centri storici – Art. 15; 	
		14. Carta delle Invarianti (art. 22)	
		✓ ////	
		15. Carta delle Fragilità	
		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Area idonea a condizione - zona di pianura A - Zona con terreni scadenti e falda superficiale, soggetta a esondazioni/ristagno idrico - Art. 22; ✓ Aree soggette a dissesto idrogeologico - Area esondabile (eventi alluvionali storici) o a ristagno idrico – Art. 22; 	
		16. Carta delle Trasformabilità	
		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O. 2B Residenza - Art. 23; ✓ Centri storici – Art. 15; ✓ Ambiti di urbanizzazione consolidata Residenza e servizi per la residenza - Art. 26; 	

Comune di Sarego Prot. partenza n. 0018205 del 10-11-2022 Cat. 6 Cl. 3

Il presente certificato viene rilasciato estraendo lo stesso dalla documentazione di PAT e PI, 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 precisa che non esiste vincolo di destinazione d'uso per i soprassuoli boschivi o danneggiati dal fuoco (ai sensi della Legge 21 novembre 2000, n. 353, art. 10).

L'intero territorio comunale ricade in vincolo sismico – zona 3.

Tutti i precitati articoli fanno riferimento alle specifiche Norme Tecniche del PAT e Norme Tecniche Operative del PI.

Ai sensi dell'art. 40 del DPR 445/2000, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Ai sensi dell'art. 30 comma 3 del DPR 380/2001 il presente certificato **conserva validità per un anno dalla data di rilascio** se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente Certificato di Destinazione Urbanistica è costituito da n. 4 pagine senza allegati.



Il Responsabile del Servizio
(Arch. Paola Zuffellato)
Firma apposta digitalmente

Il richiedente:

- ✓ Arch. MARCHI MICHELA, residente a VICENZA (VI) in via ANTONIO CHINOTTO n. 18;

Inerente i terreni censiti in catasto del Comune di Sarego da atto che con l'inoltro tramite PEC ha ricevuto copia del presente CDU e che la ricezione costituisce notifica.

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

ESTRATTO PAT- VINCOLI- foglio 19 mapp.146

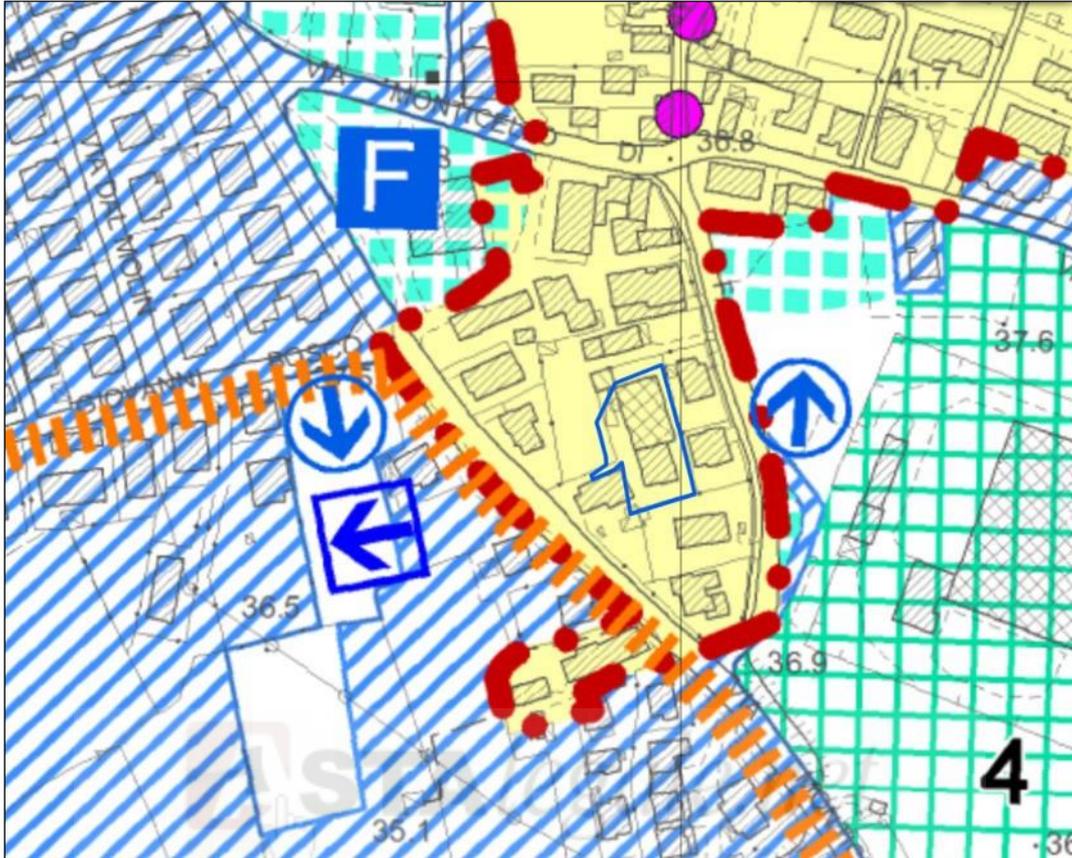


ESTRATTO PAT- FRAGILITA'- foglio 19 mapp.146



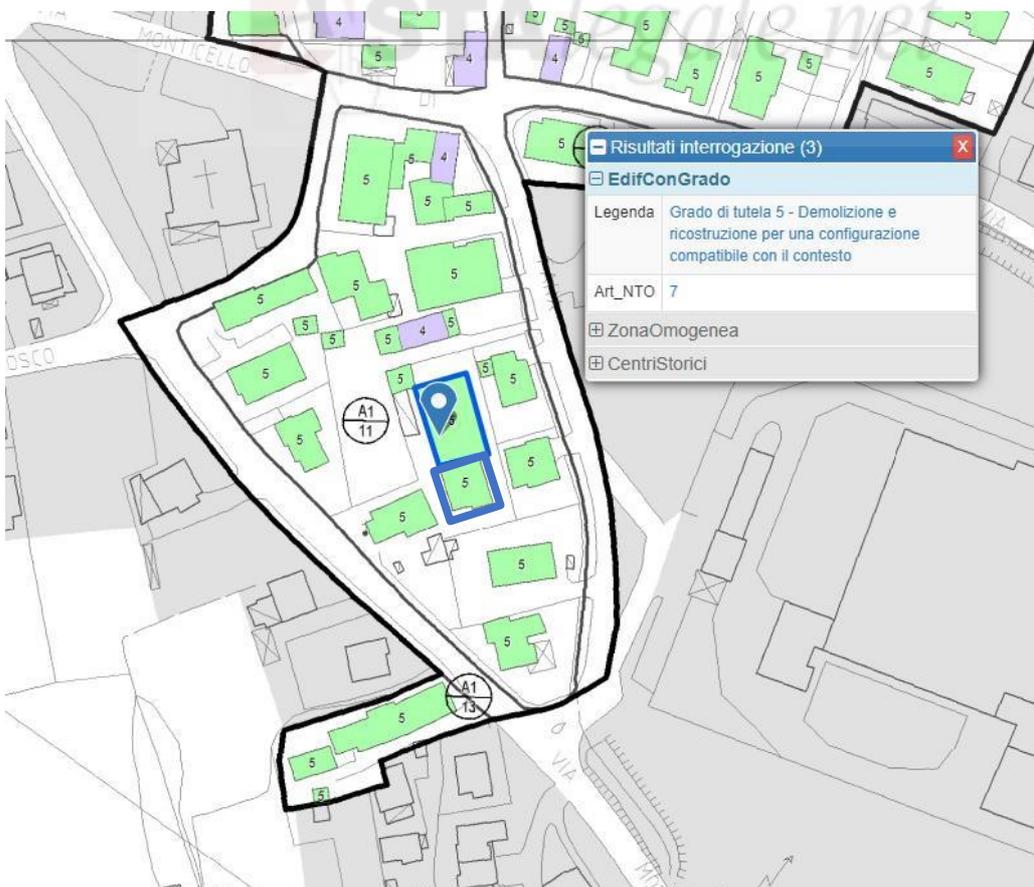
Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

ESTRATTO PAT- TRASFORMABILITA' - foglio 19 mapp.146



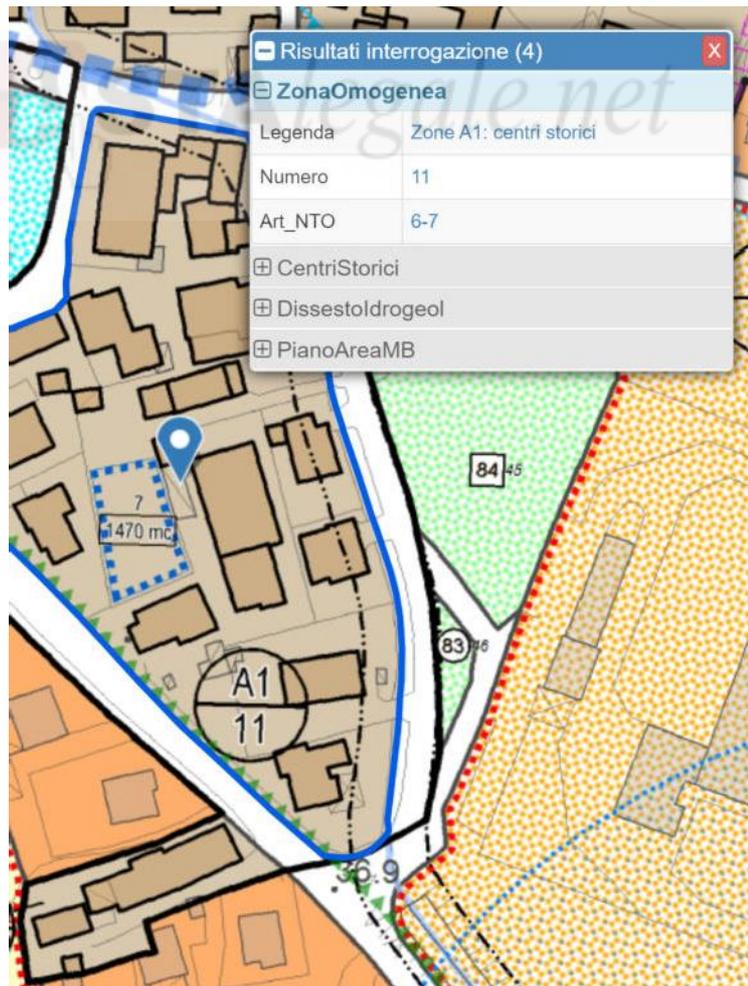
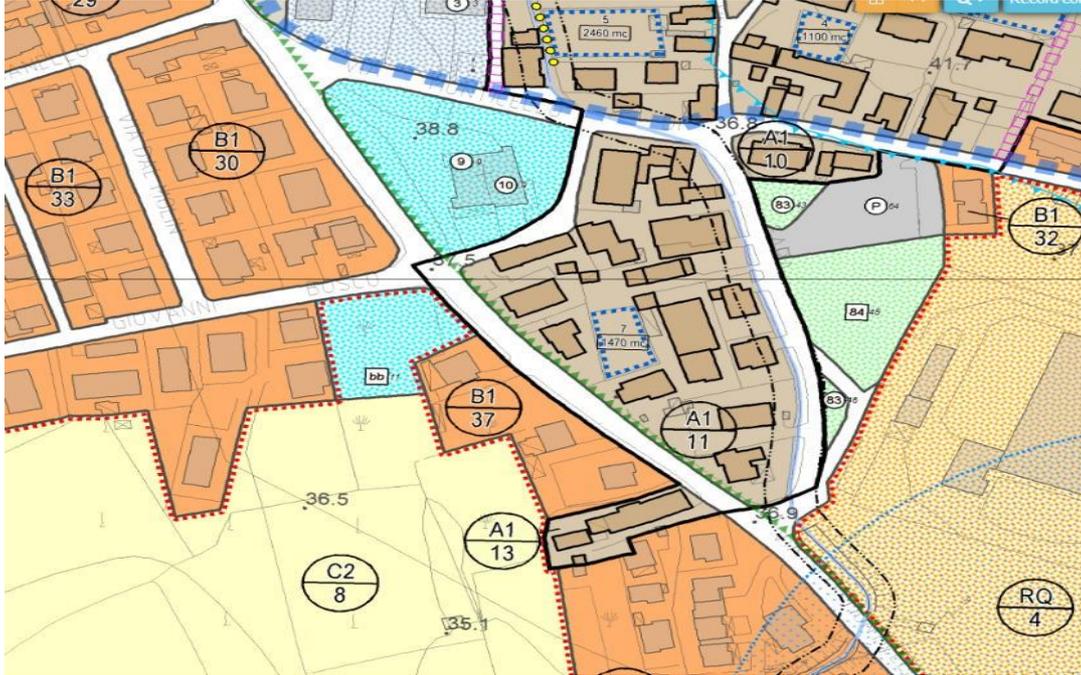
Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi
68

ESTRATTO PAT CENTRO STORICO- GRADO DI TUTELA- foglio 19 mapp.146



Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

ZONIZZAZIONE P.I.



Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi
70

art. 6 ZONE RESIDENZIALI A, B, C

Tali zone sono destinate alla residenza. In esse sono ammesse le seguenti ulteriori destinazioni d'uso compatibili:

negozi o botteghe;

studi professionali o commerciali;

magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni, seminterrati e interrati; laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori od odori molesti; autorimesse pubbliche o private, stazioni di servizio;

alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè; banche;

cinema, teatri ed altri luoghi di svago. Sono esclusi nelle zone residenziali:

discoteche, sale da ballo, ristoranti con sale da pranzo aventi superficie superiore a mq. 200;

industrie;

ospedali; macelli;

stalle e scuderie, fabbricati da adibirsi al ricovero e comunque all'allevamento di animali non domestici;

tutte le attività che a giudizio del Sindaco siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici. Le destinazioni già esistenti in zona residenziale possono essere mantenute. Per esse sarà consentito solo l'intervento di manutenzione ordinaria e, se demolite, non potranno essere sostituite con costruzioni di analoga destinazione, ma esclusivamente secondo le destinazioni previste per il tessuto interessato.

art. 7 ZONA "A" - CENTRI STORICI, PERTINENZE TUTELATE DI EDIFICI SIGNIFICATIVI

E NUCLEI STORICI RURALI

Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani e rurali che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e/o culturali.

Riprendendo la consolidata zonizzazione di PRG si distinguono:

Zone "A1" i centri storici di cui all'Atlante Regionale dei Centri Storici presenti nel territorio comunale di Sarego, distinti dal PTCP come:

- di grande interesse: Sarego, Meledo, Meledo Alto, Monticello di Fara;
- di medio interesse: Casoni, S. Antonio.

La disciplina operativa è omogenea per tutti i tessuti urbanistici storici, considera gli esiti progettuali delle analisi precedenti reperite e si raccorda con il mandato del PAT di assegnazione di un grado di tutela, come dettagliato all'art. 39 delle NT di PAT.

A ciascun fabbricato, o sua porzione, che presentasse caratteristiche meritevoli di conservazione è stato assegnato un grado di tutela, previa verifica degli interventi già previsti e sopralluogo speditivo, uniformando le categorie di intervento previgenti ai gradi di tutela sotto descritti.

Il PI individua come "corte da mantenere/ valorizzare" lo spazio centrale ancora riconoscibile nei nuclei rurali di antica origine, riconducibile alle originarie funzioni produttive: questo dovrà essere in ogni caso rispettato come spazio aperto, anche nei casi di

possibile redistribuzione di volumetrie e ne dovrà essere conservata la pavimentazione, qualora ancora presente.

L'intervento edilizio ammesso, nel rispetto delle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. (resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del decreto legislativo 22/01/2004, n. 42) dovrà risultare conforme al grado di protezione attribuito.

Anche per gli edifici privi di grado di protezione interni alle zone A oggetto di interventi edilizi dovrà essere preventivamente verificata la sussistenza di caratteri o elementi architettonici testimoniali da mantenere o riproporre.

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 forzata 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 capacità, 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.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'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 4,2.12) 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

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

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 oggetto di esecuzione, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento tricamere al piano primo e fabbricato artigianale al piano terra), 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;

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

– 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 rilievo 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 e artigianale, edificate nella zona **Suburbana/FRAZIONE DI MONTICELLO DI FARA (VI)**.

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

N.B. I comparabili individuati rientrano nella tipologia di fabbricato artigianale con affiancata abitazione di pertinenza con corte in comune e verranno valutati come corpo unico.

Mercato Immobiliare a Sarego

LUNEDI' 3 gennaio 2023

Sarego, con una popolazione di 6.641 abitanti, è un comune della provincia di Vicenza. Dista circa 19 Km da Vicenza.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: [Meledo](#).

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Meledo** con oltre 54 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

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

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

In totale sono presenti in città 163 annunci immobiliari, di cui 156 in vendita e 7 in affitto, con un indice complessivo di 24 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone a Sarego è compreso tra 1.085 €/m² e 1.345 €/m² per la compravendita.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.335 €/m²) è di circa il 32% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.965 €/m² ed è anche di circa il 7% inferiore alla quotazione media provinciale (1.440 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 72). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Il prezzo degli appartamenti a Sarego è relativamente disomogeneo in tutto comune, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 755 €/m² e 1.745 €/m².

Sarego ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.335 €/m², quindi circa il 89% in meno rispetto ai prezzi medi a [Cortina d'Ampezzo \(BL\)](#) e circa il 400% in più rispetto ai prezzi medi a [Giuliana \(PA\)](#), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città minori, con meno di 10.000 abitanti.

6 Dinamica dei prezzi a Sarego e quotazioni immobiliari per tipologia

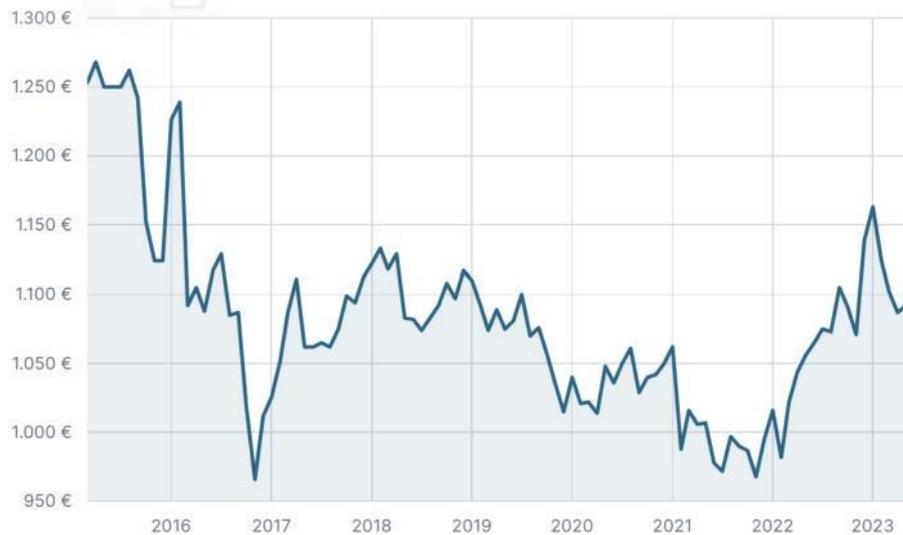
tipologia	vendita	affitto	var % 3	
			mesi	ricerca
appartamento	€ 1.300 /m ²	-	-	appartamenti in vendita a Sarego
casa indipendente	€ 1.300 /m ²	-	-	case indipendenti in vendita a Sarego
casa semindipendente	€ 1.050 /m ²	-	-	case semindipendenti in vendita a Sarego

Quotazione media al metro quadro case indipendenti a Sarego negli ultimi 6 mesi



7 Andamento dei prezzi degli immobili a Sarego

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Sarego, sia in vendita sia in affitto.



A Giugno 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.120 al metro quadro**, con un aumento del **5,16% rispetto a Giugno 2022** (1.065 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Sarego ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2023, con un valore di **€ 1.163 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 968 al metro quadro.

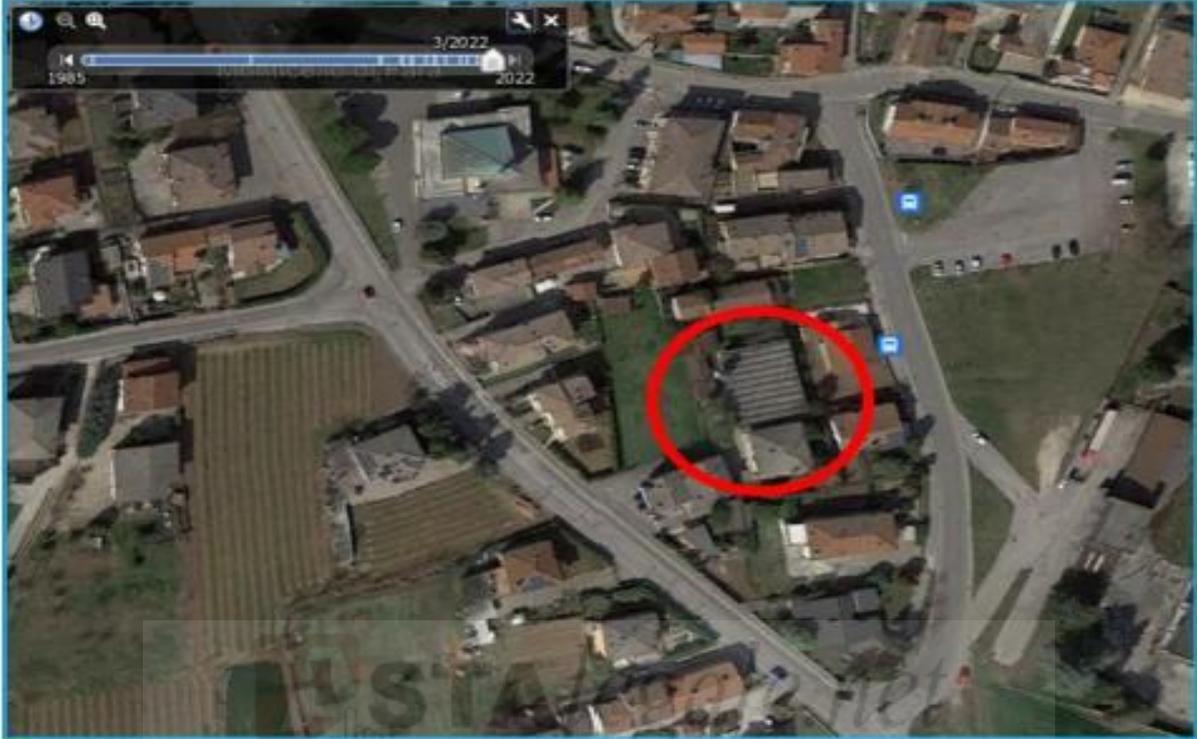
<https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/veneto/vicenza/>

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

immagini

RAPPORTO DI VALUTAZIONE via Divisione Julia



Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

Rapporto di Valutazione

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO
<p><i>Premesse</i></p> <p><i>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).</i></p> <p><i>La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.</i></p>
<p>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.</p>
<p>Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:</p> <ol style="list-style-type: none">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.

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX

ZONA OMI

ZONIZZAZIONE OMI

L'immobile in esame (Subject) è localizzato nel comune di Sarego (frazione di Monticello di Fara) in zona E2 Suburbana FRAZIONE DI MONTICELLO DI FARA. Per il calcolo della rivalutazione/svalutazione media annua, si è fatto riferimento alla zona produttiva del Comune, partendo dalla media delle quotazioni OMI del 1° semestre anno 2018, fino alla media delle quotazioni 1° semestre anno 2022, per un periodo di quattro anni.

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: SAREGO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI MONTICELLO DI FARA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Capannoni industriali	NORMALE	390	490	L		

SVALUTAZIONE =

Media 18
€ 440,00

Media 22
€ 400,00

-2,27%

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: SAREGO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI MONTICELLO DI FARA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Capannoni industriali	NORMALE	350	450	L		

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

Analisi Mercato

Osservazione del mercato immobiliare

Si sono considerati n. 5 comparabili oggetto di compravendita in periodo recente ultimi due anni e corrispondenti alla tipologia catastale C/3. Alcuni sono ubicati nel comune in cui è inserito il Subject e altri nei comuni immediatamente limitrofi. Il comparabili B è stato applicato per troppa divergenza. Poichè la divergenza calcolata fra i comparabili A - C - D - E è superiore al 5 %, si è fatta la media aritmetica ponderata fra i prezzi corretti dei tre comparabili A - D - E, in base agli standard IVS e EVS.

Storico Quotazioni Immobiliari di Sarego

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX

RL

TASSO DI RENDIMENTO LORDO

Per calcolare il **tasso di rendimento lordo (RL)**, necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, si è calcolato il saggio usando i dati medi del Comune di **SAREGO** (frazione di Monticello di Fara), ricavati dalle quotazioni del Borsino Immobiliare. Della banca dati si è utilizzato il valore medio unitario di affitto e il valore medio commerciale per il segmento produttivo.

 Magazzini		
Valore minimo Euro 0,99	Valore medio Euro 1,44	Valore massimo Euro 1,89
 Laboratori		
Valore minimo Euro 1,45	Valore medio Euro 2,02	Valore massimo Euro 2,58
 Capannoni tipici		
Valore minimo Euro 1,28	Valore medio Euro 1,66	Valore massimo Euro 2,05
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.</small>		
 Capannoni produttivi		
Valore minimo Euro 1,33	Valore medio Euro 1,72	Valore massimo Euro 2,12

	Canone a m ² mensile	canone annuo a m ²
Magazzini	€ 1,44	€ 17,28
Laboratori	€ 2,02	€ 24,24
Capannoni tipici	€ 1,66	€ 19,92
Capannoni produttivi	€ 1,72	€ 20,64
	€ 1,71	€ 20,52



 Magazzini		
Valore minimo Euro 216	Valore medio Euro 306	Valore massimo Euro 396
 Laboratori		
Valore minimo Euro 250	Valore medio Euro 351	Valore massimo Euro 452
 Capannoni tipici		
Valore minimo Euro 230	Valore medio Euro 299	Valore massimo Euro 367
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.</small>		
 Capannoni produttivi		
Valore minimo Euro 238	Valore medio Euro 309	Valore massimo Euro 379

	Valore a m ² di sup. commerciale SEL
Magazzini	€ 306,00
Laboratori	€ 351,00
Capannoni tipici	€ 299,00
Capannoni produttivi	€ 309,00
€/mq medio	€ 316,25

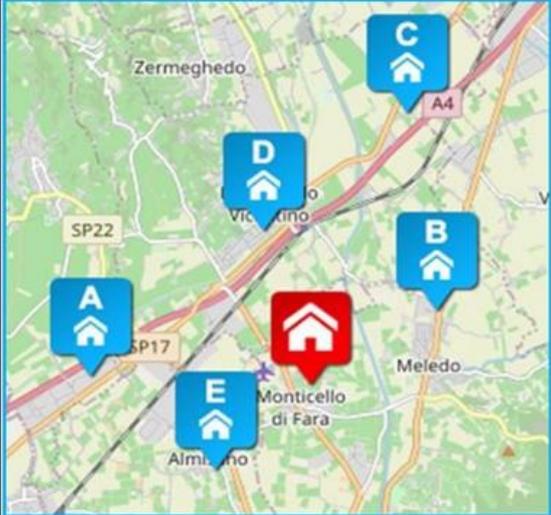
Il **tasso di rendimento lordo (RL)** è pertanto dato dal rapporto fra la media dei canoni annui unitari e la media dei valori di mercato unitari, relativi al segmento di mercato degli immobili produttivi.

SSO INTERNO DI RENDIMENTO	=	Media Locazione	=	€ 20,52	6,489%
		Media Valore Mercato	=	€ 316,25	

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX

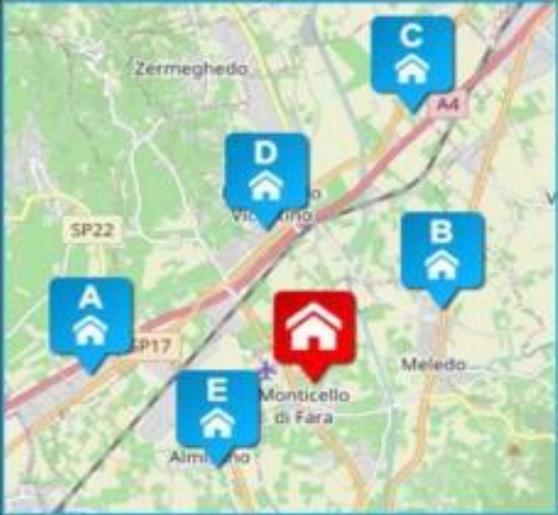
Laboratorio

IMMOBILE DA VALUTARE LABORATORIO (SUBJECT)						
Comune di :	SAREGO		Ubicazione	via Divisione Julia		
						
Descrizione	Unità uso laboratorio artigianale		piano	T	Edificato a.e. 1967 - 1982 Agibilità in data 06.05.1985	
Tipologia	Fabbricato artigianale adibito falegnameria e deposito con sovrastante abitazione. Il è suddiviso in due parti: la prima con altezza media di h=4,10è un ampio spazio destinato a laboratorio con un piccolo ufficio, deposito e un bagno; la seconda parte, sotto all'abitazione ha una altezza media di h=3,70 mt. sempre a laboratorio con ripostiglio e C.T. Il primo piano, raggiungibile tramite una scala esterna è destinata ad abitazione. L'unità è dotata di ampio scoperto esclusivo.					
	Comune	foglio	mapp	Categoria	Altro	R.C.
	SAREGO	19	146	sub 5 C/3		€ 819,72
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	525,88	100%	525,88	Quantitativa
	Uffici	UFF	5,36	120%	6,43	Quantitativa
	Spogliatoio-wc-C.T.	SPO	17,86	50%	8,93	Quantitativa
	Magazzino	MAG	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soppalco-Tettoie	POR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Abitazione	ABI	0,00	200%	0,00	Quantitativa
	Area scoperta	SCO	525,88	10%	52,59	Quantitativa
	Area scoperta 2%	SCO	437,74	2%	8,75	Quantitativa
	Att. Pres. Ener. APE	APE				Qualitativa
Viabilità	VIA			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					602,58	Mq.
Attuali Intestati	TREVISAN ANTONIO nato a ARZIGNANO (VI) il 05.11.1941 C.F. TRVNTN41S05A459V proprietà per 1000/1000					
Data formazione prezzo	28/05/2023					
Cabina Elettrica	0					

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX

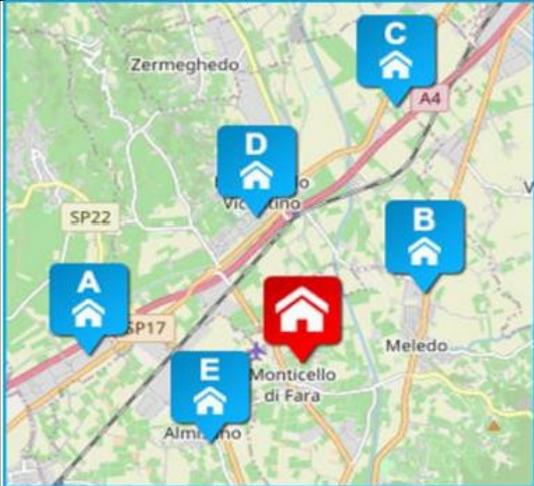
scheda comp A

IMMOBILE COMPARABILE - A -						
Comune di :	GAMBELLARA		Ubicazione	viale Europa		n°18
						
Descrizione	Unità uso laboratorio artigianale		piano	T	Edificato c.e. 1994 -1996 Agibilità in data 23.06.1997	
Tipologia	Laboratorio artigianale in un complesso produttivo. L'unità artigianale presenta una altezza media di h=7,20mt., ed è dotata di ufficio, spogliatoio e servizi; è presente un'area scoperta ad uso comune.					
	Comune	foglio	mapp	Categoria	Categoria	R.C.
	GAMBELLARA	17	423	sub 3 C/3		€ 902,15
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					5
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	385,91	100%	385,91	Quantitativa
	Uffici	UFF	21,27	120%	25,52	Quantitativa
	Spogliatoio-wc-C.T.	SPO	13,84	50%	6,92	Quantitativa
	Magazzino	MAG	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soppalco-Tettoie	POR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Abitazione	ABI	0,00	200%	0,00	Quantitativa
	Area scoperta	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Area scoperta 2%	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. Pres. Ener. APE	APE			G	Qualitativa
Viabilità	VIA			3	Qualitativa	
	Superficie commerciale			418,35	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 06.04.2021 rep. 6.537 rac.n. 5.290 a cura del Notaio CLAUDIA CROCENZI in Arzignano (VI)					
Data formazione prezzo	06/04/2021					
Cabina Elettrica	1					
Prezzo di vendita	€ 190.000,00		(euro centonovantamila/00)			

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX

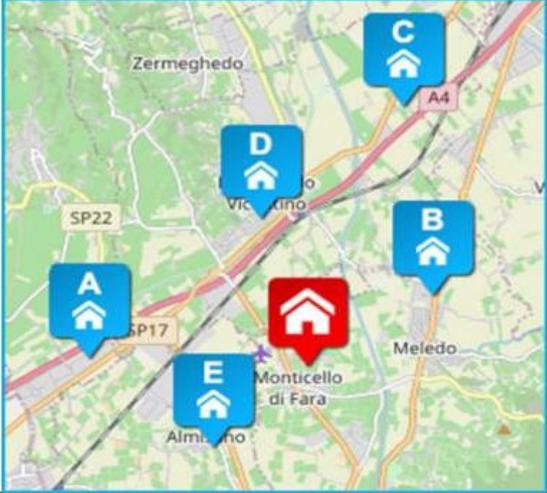
scheda comp B

IMMOBILE COMPARABILE - B -						
Comune di :	SAREGO		Ubicazione	via dell'Artigianato		n°6
						
Descrizione	Unità uso laboratorio artigianale		piano	T - 1	Edificato c.e. 1977 - 1997 Agibilità in data 20.06.1997	
Tipologia	Laboratorio artigianale al piano terra con altezza media di h=5,00 mt., sevizi e con corte esclusiva. Abitazione su due livelli con corte esclusiva, articolata al piano terra: ingresso, cantina, disbrigo, C.T., un bagno e scale interne; al primo piano: soggiorno-pranzo, cucina, stileria, disimpegno per zona notte, quattro camere, due bagni, due ripostigli e due terrazzi.					
	Comune	foglio	mapp	Categoria	Categoria	R.C.
	SAREGO	26	267	sub 8 C/3	sub 9 A/2 sub 10 F/1	€ 431,86
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione scorso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					2
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	233,60	100%	233,60	Quantitativa
	Uffici	UFF	0,00	120%	0,00	Quantitativa
	Spogliatoio-wc-C.T.	SPO	3,08	50%	1,54	Quantitativa
	Magazzino	MAG	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soppalco-Tettoie	POR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Abitazione	ABI	323,61	200%	647,21	Quantitativa
	Area scoperta	SCO	233,60	10%	23,36	Quantitativa
	Area scoperta 2%	SCO	244,92	2%	4,90	Quantitativa
	Att. Pres. Ener. APE	APE			G	Qualitativa
Viabilità	VIA			3	Qualitativa	
				Superficie commerciale	910,61	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 23.02.2022 rep. 17.710 rac.n. 12.353 a cura del Notaio PIA MARINUCCI in Cologna Veneta (VR)					
Data formazione prezzo	23/02/2022					
Cabina Elettrica	0					
Prezzo di vendita	€ 110.000,00		(euro centodiecimila/00)			

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX

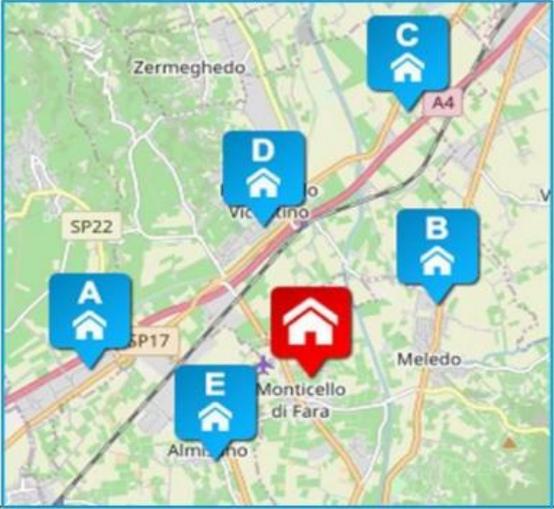
scheda comp C

IMMOBILE COMPARABILE - C -							
Comune di :	MONTEBELLO VICENTINO		Ubicazione	via Ca Sordis			
							
Descrizione	Unità uso laboratorio artigianale		piano	T - 1	Edificato ante 67 c.e. 1979 c.e. per restauro 1982		
Tipologia	Laboratorio al piano terra, con annesso forno pure al piano terra e con annessa area di corte di pertinenza esclusiva; un magazzino al piano terra con annesso deposito al piano primo e con annessa area di corte di pertinenza esclusiva; appezzamento di terreno agricolo, destinato a vigneto DOC.						
	Comune	foglio	mapp	Categoria	Vigneto	R.C.	
	MONTEBELLO VICENTINO	12	150 265	C/3 C/2	mapp. 101 - 383 - 42 - 61 mq. 15.994	€ 231,78	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					1	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	41,51	100%	41,51	Quantitativa
	Uffici		UFF	0,00	120%	0,00	Quantitativa
	Spogliatoio-wc-C.T.		SPO	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Magazzino		MAG	124,47	50%	62,24	Quantitativa
	Soppalco-Tettoie		POR	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Abitazione		ABI	0,00	200%	0,00	Quantitativa
	Area scoperta		SCO	41,51	10%	4,15	Quantitativa
	Area scoperta 2%		SCO	31,54	2%	0,63	Quantitativa
	Att. Pres. Ener. APE		APE			G	Qualitativa
Viabilità		VIA			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					108,53	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 07.03.2022 rep. 174.653 rac.n. 44.124 a cura del Notaio MICHELE COLASANTO in Arzignano (VI)						
Data formazione prezzo	07/03/2022						
Cabina Elettrica	0						
Vigneto	Vigneto con quote	€ 12,00	15.994,00	€ 191.928,00			
Prezzo di vendita	€ 23.072,00		(euro duecentoquindicimila/00)				

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX

scheda comp D

IMMOBILE COMPARABILE - D -						
Comune di :	MONTEBELLO VICENTINO		Ubicazione	via Muzzi	n°28	
						
Descrizione	Unità uso laboratorio artigianale		piano	T	Edificato ante 67 c.e. 1993 DIA 2002-2006 per recinzione	
Tipologia	Laboratorio al piano terra con annessa area scoperta pertinenziale, censito nel Catasto Fabbricati. Il laboratorio presenta una altezza media di h=4,80 mt. Ed è dotato di un ufficio con altezza di 2,75 mt., di servizi. Di una tettoia per carico e scarico, di una pensilina e di area scoperta per parcheggio e manovra.					
	Comune	foglio	mapp	Categoria	Altro	R.C.
	MONTEBELLO VICENTINO	6	209	C/3		€ 497,45
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	182,29	100%	182,29	Quantitativa
	Uffici	UFF	35,11	120%	42,13	Quantitativa
	Spogliatoio-wc-C.T.	SPO	6,45	50%	3,23	Quantitativa
	Magazzino	MAG	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soppalco-Tettoie	POR	98,48	30%	29,54	Quantitativa
	Abitazione	ABI	0,00	200%	0,00	Quantitativa
	Area scoperta	SCO	182,29	10%	18,23	Quantitativa
	Area scoperta 2%	SCO	124,46	2%	2	Quantitativa
	Att. Pres. Ener. APE	APE			G	Qualitativa
Viabilità	VIA			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					277,91	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 14.01.2021 rep. 60.856 rac.n. 20.119 a cura del Notaio VITO GUGLIELMI in Arzignano (VI)					
Data formazione prezzo	14/01/2021					
Cabina Elettrica	0					
Prezzo di vendita	€ 93.000,00		(euro novantatremila/00)			

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX

tabella dei dati

TABELLA DEI DATI							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	SAREGO			via Divisione Julia		n 0
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject	
	viale Europa n°18	via dell'Artigianato n°6	via Ca Sordis n°0	via Muzzi n°28	vi Tornadori n°27	via Divisione Julia n°0	
Prezzo totale (euro)	€ 190.000,00	€ 110.000,00	€ 23.072,00	€ 93.000,00	€ 95.000,00		
Data (mesi)	06/04/2021	23/02/2022	07/03/2022	14/01/2021	06/05/2021	28/05/2023	
Superficie principale (m ²) SEL	385,91	233,60	41,51	182,29	179,20	525,88	
Uffici (m ²)	21,27	0,00	0,00	35,11	15,11	5,36	
Spogliatoio - WC - C.T. (m ²)	13,84	3,08	0,00	6,45	10,04	17,86	
Magazzino (m ²)	0,00	0,00	124,47	0,00	0,00	0,00	
Soppalco-Tettoie (m ²)	0,00	0,00	0,00	98,48	0,00	0,00	
Abitazione (m ²)	0,00	323,61	0,00	0,00	0,00	0,00	
Area scoperta (m ²) 10%	0,00	233,60	41,51	182,29	179,20	525,88	
Area scoperta 2%	0,00	244,92	31,54	124,46	487,24	437,74	
Cabina Elettrica	1	0	0	0	0	0	
Livello di piano (n)	T	T - 1	T - 1	T	T	T	
Stato di manutenzione (n)*	5	2	1	4	5	3	
Qualitativa 1 APE**	6	6	6	6	6	0	
Qualitativa 2 VIABILITA'***	3	3	3	2	3	2	
Superficie commerciale	418,35	910,61	108,53	277,91	230,02	602,58	

* 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

*** 1 = insufficiente 2 = sufficiente 3 = buona

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	-2,27%
Rapporto mercantile degli uffici	120,00%
Rapporto mercantile spogliatoio WC e C.T.	50,00%
Rapporto mercantile deposito-magazzino	50,00%
Rapporto mercantile del soppalco-tettoie	30,00%
Rapporto mercantile della abitazione	200,00%
Rapporto mercantile dell'area scoperta esclusiva	10,00%
Rapporto mercantile dell'area scoperta esclusiva	2,00%
Saggio del livello di piano	-1,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 25.000,00
Costo di realizzazione cabina Enel	€ 30.000,00

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	-€ 359,85	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 208,33	euro/mese	
Prezzo data C	-€ 43,70	euro/mese	
Prezzo data D	-€ 176,14	euro/mese	
Prezzo data E	-€ 179,92	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 454,16	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 120,80	euro/m ²	€ 334,64
Prezzo sup. princ. C	€ 212,59	euro/m ²	SEL
Prezzo sup. princ. D	€ 334,64	euro/m ²	
Prezzo sup. princ. E	€ 413,01	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. A	-€ 1.900,00	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. B	-€ 1.100,00	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. C	-€ 230,72	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. D	-€ 930,00	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. E	-€ 950,00	euro/m ²	
Prezzo uffici	€ 401,57	euro/m ²	
Prezzo spogliatoio WC C.T.	€ 167,32	euro/m ²	
Prezzo magazzino	€ 167,32	euro/m ²	
Prezzo soppalco-tettoie	€ 100,39	euro/m ²	
Prezzo Abitazione	€ 669,28	euro/m ²	
Area scoperta 10%	€ 33,46	euro/m ²	
Area scoperta 2%	€ 6,69	euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 25.000,00		
Cabina Elettrica	€ 30.000,00		

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
 Perito: Arch. Michela Marchi

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX

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)		€ 190.000,00		€ 110.000,00		€ 23.072,00		€ 93.000,00		€ 95.000,00	-
Data (mesi)	26,07	-€ 9.380,05	15,30	-€ 3.187,50	14,90	-€ 651,08	28,80	-€ 5.072,73	25,07	-€ 4.510,10	
Superficie principale (m ²)	385,91	€ 46.839,80	233,60	€ 97.809,07	41,51	€ 162.090,39	182,3	€ 114.979,53	179,20	€ 116.013,58	525,88
Uffici (m ²)	21,27	-€ 6.388,98	0,00	€ 2.152,42	0,00	€ 2.152,42	35,11	-€ 11.946,71	15,11	-€ 3.915,31	5,36
Spogliatoio WC CT (m ²)	13,84	€ 672,63	3,08	€ 2.473,00	0,00	€ 2.988,35	6,45	€ 1.909,13	10,04	€ 2.616,90	17,86
Magazzino (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	124,47	-€ 20.826,42	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soppalco-Tettoie (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	98,48	-€ 9.886,65	0,00	€ 0,00	0,00
Abitazione (m ²)	0,00	€ 0,00	323,61	-€ 216.584,11	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Area scoperta (m ²) 10%	0,00	€ 17.598,14	233,60	€ 9.780,91	41,51	€ 16.209,04	182,3	€ 11.497,95	179,20	€ 11.601,36	525,88
Area scoperta (m ²) 2%	0,00	€ 2.929,72	244,92	€ 1.290,51	31,54	€ 2.718,63	124,5	€ 2.096,73	487,24	-€ 331,30	437,74
Cabina Elettrica*	1	-€ 21.000,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Stato di manutenzione (n)	5	-€ 50.000,00	2	€ 25.000,00	1	€ 50.000,00	4	-€ 25.000,00	5	-€ 50.000,00	3
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Att. Pres. Ener. APE	G		G		G		G		G		0
Viabilità	3		3		3		2		3		2
		€ 171.271,25		€ 28.734,30		€ 237.753,31		€ 171.577,26		€ 166.475,13	
PESO PONDERATO		50%						25%		25%	
VALORE MEDIO con MCA con A - C - D - E		non comparabili		DIVERGENZA		43%		Poiché la divergenza fra i comparabili A - D - E è inferiore al 5%, si è fatta la media ponderata dando un peso maggiore al comparabile A (50%), in quanto più simile per dimensioni e destinazione al Subject			
				FALSO							
VALORE MEDIO PONDERATO con MCA con A - D - E		€ 170.148,72		DIVERGENZA		3,1%					
				VERO							
* durata media anni	50	vetustà anni		15							

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi
89

Conclusioni laboratorio

VALORE DI MERCATO LABORATORIO

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 pluriparametrica mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile

$$V_m = V_{\text{ordinario}} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$$

Sup. comm.	Valore Ordinario =	
602,58	mappale 146	€ 170.148,72
	sub 5 C/3	

AGGIUNTE

Silos in ferro per l'aspirazione e la raccolta mediante ciclone, delle polveri e segatura da lavorazioni con tubazioni e ventilatori.



e polveri che si formano durante le normali operazioni di lavorazione vengono aspirate attraverso un ventilatore e filtrate successivamente attraverso delle maniche in tessuto. E' realizzato in modo da rispondere non solo a molteplici esigenze di contenimento ma anche a differenti volumi di aria da trattare.

Costo a nuovo	€ 12.000,00
Deprezzamento per vetustà e obsolescenza	75%
	€ 3.000,00
Totale =	€ 3.000,00

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
 promossa da XXX
 rappresentata da AVV. XXX

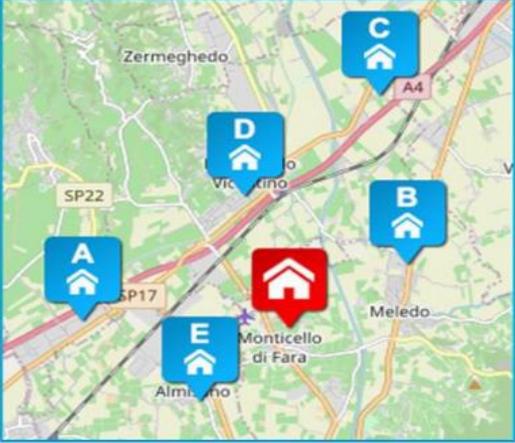
DETRAZIONI			
Costo per la rimozione e per lo smaltimento			
Per quanto riguarda la rimozione , la cosa è più complicata considerate le variabili in gioco. Difatti occorre considerare lo smaltimento, le distanze dalla discarica autorizzata più vicina, la difficoltà dell'intervento etc. Partiamo dai prezzi per lo smaltimento , che sono fissi e vanno dai 7,5 € per quantità minori di 100 mq di superficie ai 16,00 € per quantità superiori a 1000 mq di superficie.			
Superficie in mq	€/mq	Totale €	
100	16	1.600	
200	14	2.800	
300	13	3.900	
400	12	4.800	
500	10	5.000	
750	9,5	7.125	
1.000	9	9.000	
2.000	8,5	17.000	
5.000	8	40.000	
10.000	7,50	75.000	
Superficie	mq	400,00	costo al mq. € 12,00 € 4.800,00
			Totale = € 4.800,00
		Valore di Mercato =	€ 168.348,72
		arrotondato a	€ 168.300,00
...../00			

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

Esecuzione Immobiliare n° 372/2022
promossa da XXX
rappresentata da AVV. XXX

Abitazione

IMMOBILE DA VALUTARE ABITAZIONE (SUBJECT)							
Comune di :	SAREGO		Ubicazione	via Divisione Julia			
							
Descrizione	Unità residenziale annessa al laboratorio		piano	T - 1	Edificato a.e. 1967 - 1982 Agibilità in data		
Tipologia	Abitazione al primo piano sovrastante al laboratorio, raggiungibile tramite una scala esterna, con centrale termica in comune con il laboratorio. L'unità è così articolata: accesso dal poggolo, ingresso, cucina, soggiorno, pranzo, corridoio che porta alla zona notte, con tre camere, un bagno e un ripostiglio; dalla zona giorno si può accedere al poggolo comunicante.						
	Comune	foglio	mapp	Categoria	Altro	R.C.	
	SAREGO	19	146	sub 4 A/3		€ 433,82	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Uffici		UFF	0,00	120%	0,00	Quantitativa
	Spogliatoio-wc-C.T.		SPO	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Magazzino		MAG	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soppalco-Tettoie		POR	25,01	30%	7,50	Quantitativa
	Abitazione		ABI	155,22	200%	310,44	Quantitativa
	Area scoperta		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Area scoperta 2%		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. Pres. Ener. APE		APE				Qualitativa
Viabilità		VIA				Qualitativa	
Superficie commerciale					317,94	Mq.	
Valore di mercato	Prezzo marginale abitazione				€ 669,28	mq. 155,22	
	Prezzo marginale terrazzo				€ 100,39	mq. 25,01	
	Prezzo marginale autorimessa				€ 167,32		
	Valore di mercato				€ 106.396,98		
Attuali Intestati	TREVISAN ANTONIO nato a ARZIGNANO (VI) il 05.11.1941 C.F. TRVNTN41S05A459V proprietà per 1000/1000						
Data formazione prezzo	28/05/2023						
Bagni	1						

***L'abitazione è stata valutata come pertinenza del capannone data l'estensione dei laboratori e quindi visto le analisi comparative rispetto alla superficie principale del fabbricato artigianale si ritiene congruo applicare un rapporto mercantile pari al 200%.**

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

VALORE DI MERCATO ABITAZIONE

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 pluriparametrica mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile

$$V_m = V \text{ ordinario} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$$

Sup. comm.	Valore Ordinario =		
317,94	mappale 146	€	106.396,98
	sub 4 A/3		

AGGIUNTE	
	€ -
Totale =	€ -

DETRAZIONI	
Totale =	€ -

Valore di Mercato =	€ 106.396,98
---------------------	--------------

arrotondato a	€ 106.400,00
---------------	---------------------

...../00

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
 Perito: Arch. Michela Marchi

LOTTO 2 di 2

**CORPO C)D) VALORE DI MERCATO del FABBRICATO ARTIGIANALE e
DELL'ABITAZIONE (APPARTAMENTO) di pertinenza -DI CUI AI PUNTI C-D
ALLA DATA DI LUGLIO 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:

CORPO C) VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE (APPARTAMENTO)

€ 106.396,98 arrotondato a 106.400,00 (per 317,94 mq commerciali x 334,64 €/mq)

CORPO D) VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO ARTIGIANALE

€ 170.148,72 arrotondato a 170.100,00 (per 602,58 mq commerciali x 282,367 €/mq)

-€ 1.800,00 VALORE DEMOLIZIONE SILOS

TOTALE 168.348,72 arrotondato a 168.300,00

Valutazione della Quota:

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

CORPO C) VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE (APPARTAMENTO)

€ 106.396,98 arrotondato a 106.400,00 (per 83,20 mq commerciali x 980,22 €/mq)

CORPO D) VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO ARTIGIANALE

€ 168.348,72 arrotondato a 168.300,00 (per 83,20 mq commerciali x 279,38 €/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.

12. Fonti di informazione

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

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

13. Valutazioni delle superfici

Destinazione	Superficie lorda	Superficie Commerciale	Valore intero	Valore diritto
C. appartamento P.I° con annessa cantina P.T. in comune con sub.5	155,25	310,44		
tettoia-ballatoio-terrazza	25,01	7,50		
TOTALE APPARTAMENTO		317,96	€ 106.396,98	€ 106.396,98
D. fabbricato artigianale	525,88	525,88		
uffici	5,36	6,43		
spogliatoio	17,86	8,93		
		541,24	€ 152.828,33	€ 152.828,33
E. terreno	525,88	52,59		
	437,74	8,75		
		61,34	€ 17.320,39	€ 17.320,39
TOTALE FABR. ART.		602,58	€ 170.148,72	€ 170.148,72
G. SILOS			-€ 1.800,00	-€ 1.800,00
TOTALE			€ 274.745,70	€ 274.745,70
F. IMMOBILE PREFABBRICATO DA DEMOLIRE			-€ 1.178,85	-€ 1.178,85

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita: Riduzione del 15% sul valore dell'intero:	€ 233.533,84
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 ABITAZIONE E FABBRICATO ARTIGIANALE DEMOLIZIONE BOX- PREFABBRICATO	-€ 23.500,00 -€ 1.178,85

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 e messa a norma parapetti a carico della procedura: Valore dell'intero:	€ 208.854,99
--	---------------------

Valore di stima FORZATA in quota 1/1: € 208.854,99, arrotondato a € 208.900,00;

13.3 Giudizio di vendibilità

Buona la possibilità di vendita dei beni pignorati per le caratteristiche tipologiche dell'immobile, la buona ubicazione.

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi

13.4 Forme di pubblicità

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

14. COMODA DIVISIBILITA'

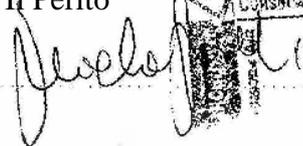
14.1 Giudizio

La divisibilità non viene considerata in quanto non attuabile logisticamente e strutturalmente all'immobile oggetto di stima.

Arch. Michela Marchi

Vicenza, 04/08/ 2023

Il Perito



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
**NICHELA
MARCHI**
n° 146

 **ASTAlegale.net**

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti
Perito: Arch. Michela Marchi

ALLEGATI DEPOSITATI A PCT

ALL.1-372-2022-RIC. CERT.URB.SAREGO
ALL.2-372-2022- RIC. AC. atti SAREGO
ALL.2A-372-2022-CONSEGNA - Webmail PEC-RIC. ACCESSO ATTI SAREGO
ALL.2B-372-2022-Libero Mail_ Posta richiesta accesso atti SAREGO
ALL.3-372-2022-ESTRATTO DI MAPPA SAREGO
ALL.4-372-2022-COPIONE DI VISURA -Sarego_Sezione D Foglio 004
ALL.4A-372-2022- ESTRATTO Copione di visura mappali-29
ALL.5-372-2022-Sovrapposizione mappa catastale su fotogrammetria aerea mappali 24-25-28-50-146
ALL.6-372-2022-atto di compravendita nr 9672 rac 3018
ALL.7-372-2022-atto di compravendita nr 17967 rac 8191
ALL.8-372-2022-atto compravendita mapp.29
ALL.9-372-2022- Rilascio CDU_mapp.146-24-25-28
ALL.10-372-2022-Prot. N.1756 del 01-02-2023 - RILASCIO CDU MAPP.Prot.Part.16-50-116
ALL.11-372-2022-Libretto_impianto abitazione Sarego
ALL.12-372-2022-Libretto_impianto capannone
ALL.13-372-2022-rv_ape_9023_2023_ver_1 abitazione
ALL.14-372-2022-rv_ape_9588_2023_ver_1 _capannone Sarego
ALL.15-372-2022-PLN_ SAREGO FGL 19 PART 146 SUB 4
ALL.16-372-2022-PLN_SAREGO FGL 19 PART 146 SUB 5
ALL.17-372-2022-Visura storica CF foglio 19 m.n. 146 sub 4
ALL.18-372-2022-Visura storica CF foglio 19 m.n. 146 sub 5
ALL.19-372-2022-Visura storica CT foglio 19 m.n. 50
ALL.20-372-2022-Visura storica CT foglio 19 m.n. 135
ALL.21-372-2022-Visura storica CT foglio 19 m.n. 144
ALL.23-372-2022-Visura storica CT foglio 19 m.n. 146
ALL.24-372-2022-Rilievo capannone CON EVIDENZIATE DIFFORMITA' urb.
ALL.24A-372-2022pianta catastale capannone CON EVIDENZIATE DIFFORMITA' CATASTALI
ALL.25-372-2022-Rilievo abitazione CON EVIDENZIATE DIFFORMITA' urb.

ALL.25A-372-2022-pianta catastale abitazione CON EVIDENZIATE DIFFORMITA' CATASTALI
ALL.26-372-2022-PARTE PRIMA-DOCUMENTI AMMINISTRATIVI-TITOLI AUTORIZZATIVI
ALL.26A-372-2022-PARTE SECONDA-DOCUMENTI AMMINISTRATIVI-TITOLI AUTORIZZATIVI
ALL.26B-372-2022-PARTE TERZA-DOCUMENTI AMMINISTRATIVI-TITOLI AUTORIZZATIVI
ALL.27-372-2022-MCA Sarego C3 A2 28.05
ALL.28-372-2022-COMPARABILI
ALL.29-372-2022-Geopoi
ALL.30-372-2022-Geopoi PRODUTTIVA
ALL.31-372-2022-DOCUMENTI ANAGRAFE
ALL.32-372-2022-RELAIZIONE FOTOGRAFICA

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Perito: Arch. Michela Marchi