

TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOP. SOC. COOP.

contro

N. Gen. Rep. **116/2023**

Giudice dell'Esecuzione Dott.sa **Marialuisa NITTI**

Custode Giudiziario **Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l.**

RdV Rapporto di Valutazione
stima valore

LOTTO 1 unico

Abitazione, autorimessa, due posti auto e scoperto comune

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



SI CERTIFICA CHE
**STEFANO
BARBI**

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



Tecnico Incaricato: Arch Stefano Barbi

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 690

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 966

C.F. BRBSFN61T28L840R – P.Iva 02095030249

con studio in Vicenza (VI) Via Volturmo 47, 36100 Vicenza

tel.: +39 0444 149.6295 (Voip)

email ordinaria: info@architettobarbi.it

email certificata: architettobarbi@pec.it



SCHEMA SINTETICA

Procedura	Esecuzione n° 116 / 2023 R.G. BANCA DEL VENETO CENTRALE CREDITO COOP. SOC. COOP.	Lotto 01 UNICO
diritto	piena proprietà	in quota 1/1 (*)
bene	Abitazione, autorimessa, due posti auto e scoperto in comune	
ubicazione	VICENZA 36100, Strada Ponte dei Carri, civico n. 21, interno n.2	
stato	buono	
dati catastali	Foglio 69 mappale 478 subalterno 2, categoria A/2, classe 2, superficie catastale Totale: 232 mq (escluse scoperte: 215 mq), composto da vani 10 vani, posto al piano S1-T-1, rendita: 929,62 euro.	
	Foglio 69 mappale 64 subalterno 9, categoria bcnc comune ai subb.31-32 e m.n.478 sub.2 (* in quota 1/3)	
	C.L.	Foglio 69 mappale 478 subalterno 4, categoria C/6, classe 4, superficie catastale Totale: 36 mq, consistenza 33 mq, posto al piano S1, rendita: 115,89 euro
	C.L.	Foglio 69 mappale 64 subalterno 14, categoria C/6, classe 1, superficie catastale Totale: 17 mq, consistenza 317 mq, posto al piano T, rendita: 36,88 euro
	C.L.	Foglio 69 mappale 64 subalterno 15, categoria C/6, classe 1, superficie catastale Totale: 17 mq, consistenza 317 mq, posto al piano T, rendita: 36,88 euro
differenze rispetto al pignoramento	nullo	
situazione Urb-Ed/Cat irregolarità/abusi	URB-ED: SI sanabili amministrativo	€ 2.400,00
	CATASTO: SI sanabili amministrativo	€ 600,00
valore di stima	€ 344.000,00	
vendibilità	buona	
motivo	ubicazione e stato di conservazione	
pubblicità ai sensi dell'art. 190 cpc	siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net gestiti da AstaLegale, nonché, per estratto, sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza"	
occupazione	esecutato	
titolo di occupazione	proprietà	
oneri	arretrate (consuntivo 2022)	4.019,22 euro
	medie annue	ca. 2.150 euro
	scadute (ultimi 2 anni)	ca. 2.000 euro
varie	-	
APE	SI	classe: E

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

Gli allegati costituiscono elementi sostanziali e integrativi della perizia stimativa



INDICE:

QUESITO	4
OPERAZIONI PERITALI	4
Localizzazione del bene.....	6
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	7
2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:	11
3. STATO DI POSSESSO:	18
4. GRAVAMI:	18
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	18
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	18
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	19
7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	20
7.1 Attuali Proprietari.....	20
7.2 Precedenti Proprietari	20
8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:	21
8.1 Urbanistica.....	21
8.2 Titoli Abilitativi	22
9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:.....	23
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	27
10.1 Criterio di stima e fonti di informazione	27
10.2 Valutazione Corpi.....	30
10.3 Riepilogo.....	31
10.4 Adeguamenti e correzioni della stima	31
10.5 Prezzo base d'asta del Lotto	32
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ	32
11.1 Giudizio di comoda divisibilità:	32
11.2 Giudizio di vendibilità:	32
11.3 Fonti di informazione:	32
11.4 Forme di pubblicità:	32
12. CONCLUSIONI VALUTATIVE:	32



QUESITO

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

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

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto arch. Stefano Barbi, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 690, con studio in via Volturmo 47 a Vicenza veniva nominato in data **04.05.2023** (deposito Cancelleria e ricezione pec 09.05.2023) dal **G.E. Dott.sa M. Nitti** per procedere alla stima dell'immobile sito in **Strada Ponte dei Carri 21 a Vicenza (VI)** In ottemperanza all'incarico accettato a mezzo giuramento telematico in data **09.05.2023**, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- in data **24.05.2023** si è effettuata richiesta di copia **atto di compravendita** presso Studio Notaio Giovanni Rizzi in Vicenza (riscontro 30.05.2023)
- in data **24.05.2023** si è effettuata richiesta di copia **certificati anagrafici** presso *uffanagrafe@comune.vicenza.it* e *uffstatocivile@comune.vicenza.it* (riscontro 25.05.2023)
- in data 25.05.2023 si è effettuata richiesta di copia estratto per riassunto del certificato di **matrimonio** presso *demografici@comune.monticello.vi.it* (07.06 richiesta pec e 12.06.2023 successivo sollecito e riscontro 12.06.2023)
- in data **26.05.2023** si è inoltrata pec/racc/AR per **comunicazione di sopralluogo** ai beni pignorati (04.07.2023 aggiornamento data di sopralluogo per indisponibilità esecutivo)
- in data **30.05.2023** si è inoltrata pec a *dp.vicenza@pce.agenziaentrate.it* per verifica presenza atti registrati presso codesto Ente in merito a **contratti di affitto**, diritti di prelazione, e quant'altro a nome degli esecutati (riscontro negativo in data 01.06.2023)
- in data **30.05.2023** si è inoltrata a *ediliziaprivata@cert.comune.vicenza.it* istanza di **accesso agli atti** (riscontro per disponibilità 13.06.2023)
- in data **12.07.2023** con **sopralluogo** ai beni pignorati si è dato corso a provvedere e a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;



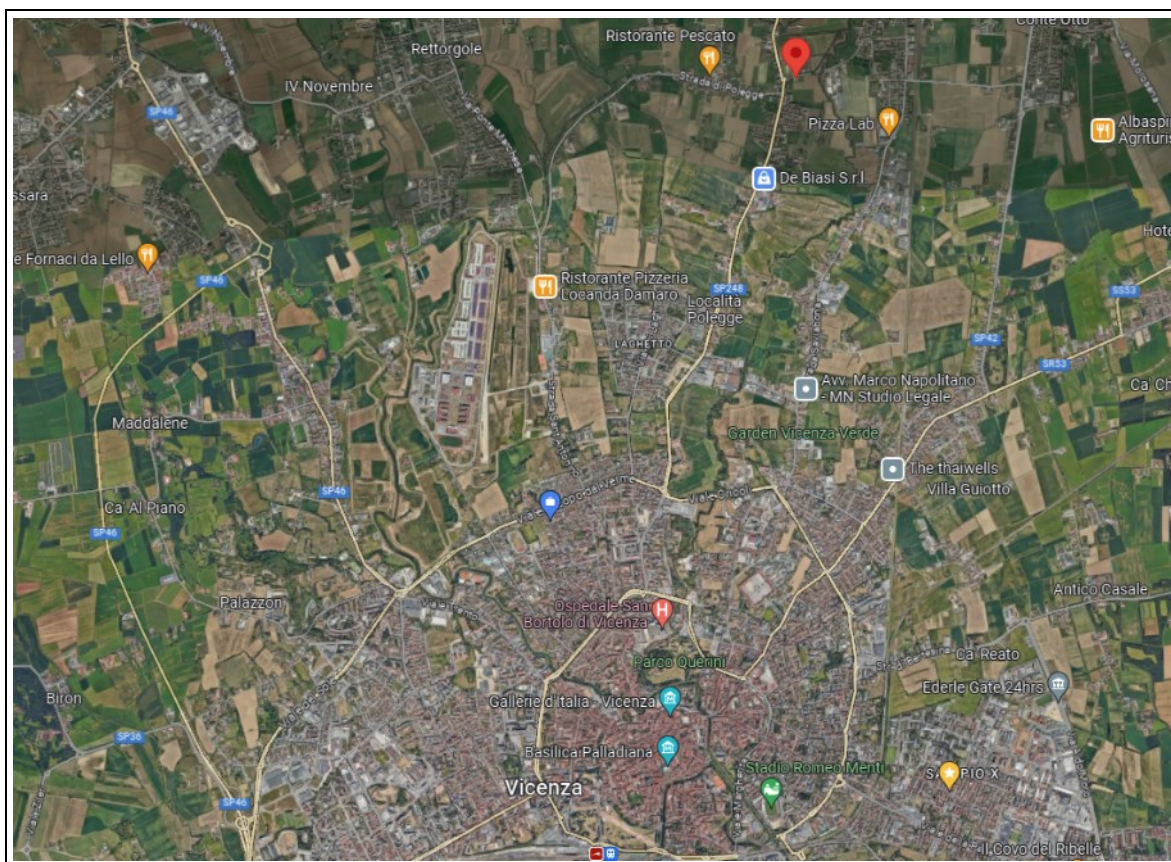
- in data **24.07.2023** si è inoltrata all'Amministratore di Condominio Studio Stefano Benedetti richiesta della documentazione relativa alla **gestione condominiale** ai sensi dell'art.1130 punti 8 e 9 C.C. (riscontro e ricezione in data 22.08.2023)
- in data **21.06.2023** si è effettuato **accesso agli atti** presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza per prendere visione ed avere copia dei documenti inerenti i titoli abilitativi e le certificazioni urbanistiche di specie circa i beni in oggetto
- attraverso **visure** ipocatastali all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;

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

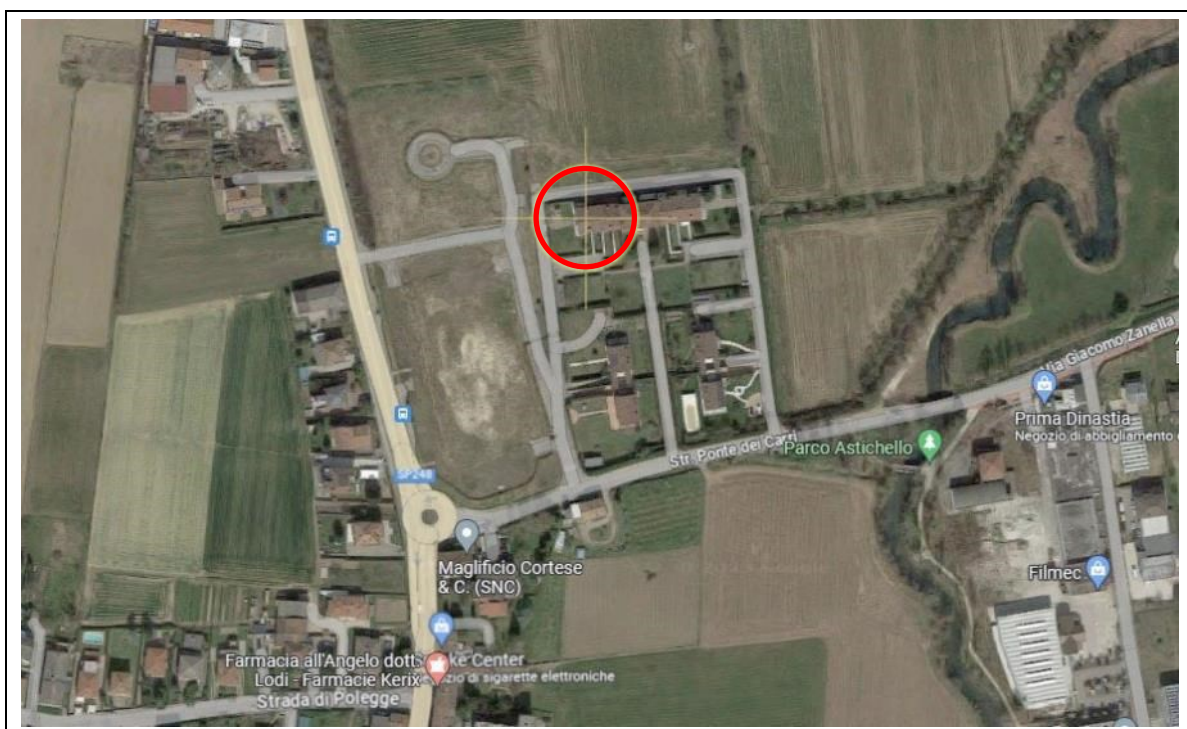


Localizzazione del bene:

Comune di Vicenza, Località Polegge



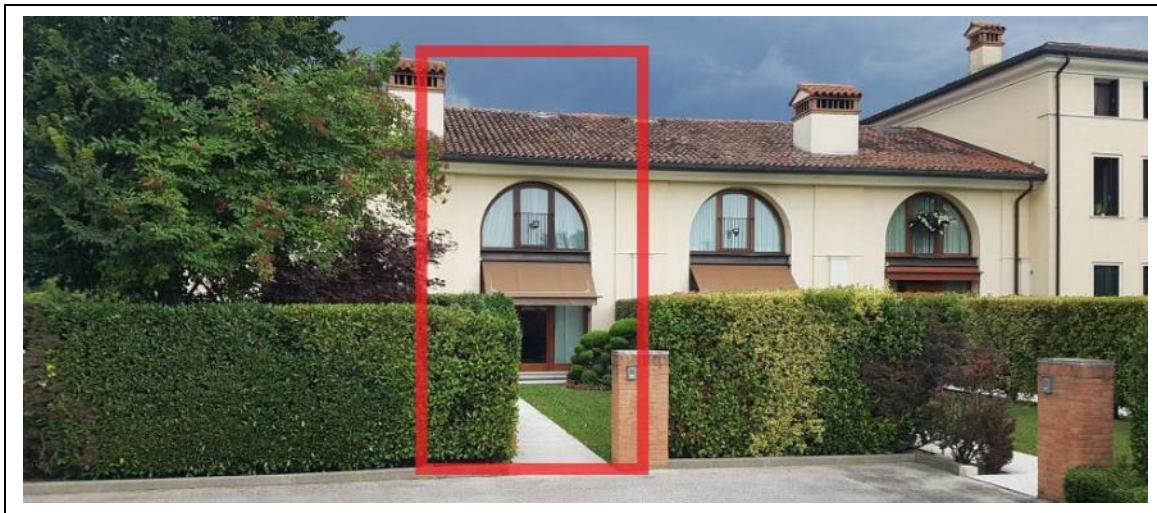
Strada Ponte dei Carri, civico n. 21, interno n.2



Lotto 001 (unico)
Beni in VICENZA (VI) 36100, Località Pologge

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

CORPO A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sito in Vicenza (VI), Strada Ponte dei Carri, civico n. 21, interno n.2



Identificato in catasto:

Intestatari

***** nato a VICENZA (VI) il 18/05/1969, C.F. ***** ,
Proprietario per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni

***** nata a VICENZA (VI) il 17/01/1971, C.F. ***** ,
Proprietaria per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni

Fabbricati

Foglio **69** mappale **478** subalterno **2**, categoria **A/2**, classe **2**, superficie catastale Totale: **232** mq (escluse scoperte: **215** mq), composto da vani **10 vani**, posto al piano **S1-T-1**, rendita: 929,62 euro.

Foglio **69** mappale **64** subalterno **9**, "natura corte", categoria **bcnc comune ai m.n.64 subb.31-32 nonché m.n.478 sub.2** ("per la quota di 1/6 (un sesto) della piena proprietà ciascuno e, quindi, per la quota complessiva di 1/3") [cfr. Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c. del 16.05.2023 depositato con nota 25.07.2023]

Richiamo alla Check-list: "a pag. 3 dell'atto di pignoramento si riporta che trattasi di b.c.n.c. ai mapp. 64 sub 31 e 32, nonché al mapp. 478 sub 2 (dicitura presente anche nell'atto di compravendita). Il sub 9, nella certificazione notarile sostitutiva viene indicato come b.c.n.c., corte la cui quota di 1/3 è a servizio dell'ente urbano mapp. 64, sul quale è stato eretto l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (sub 15). Dalle verifiche effettuate, dall'ultimo Elenco Subalterni presentato in data 04.07.2017 all'Agenzia del Territorio il m.n.64 sub.9 risulta "B.C.N.C. (CORTILE) AI SUB 31 e 32" (non pignorati) e non si riporta il mapp. 478 sub 2"

Coerenze e Confini: NESO

per l'unità immobiliare di cui al sub.2:

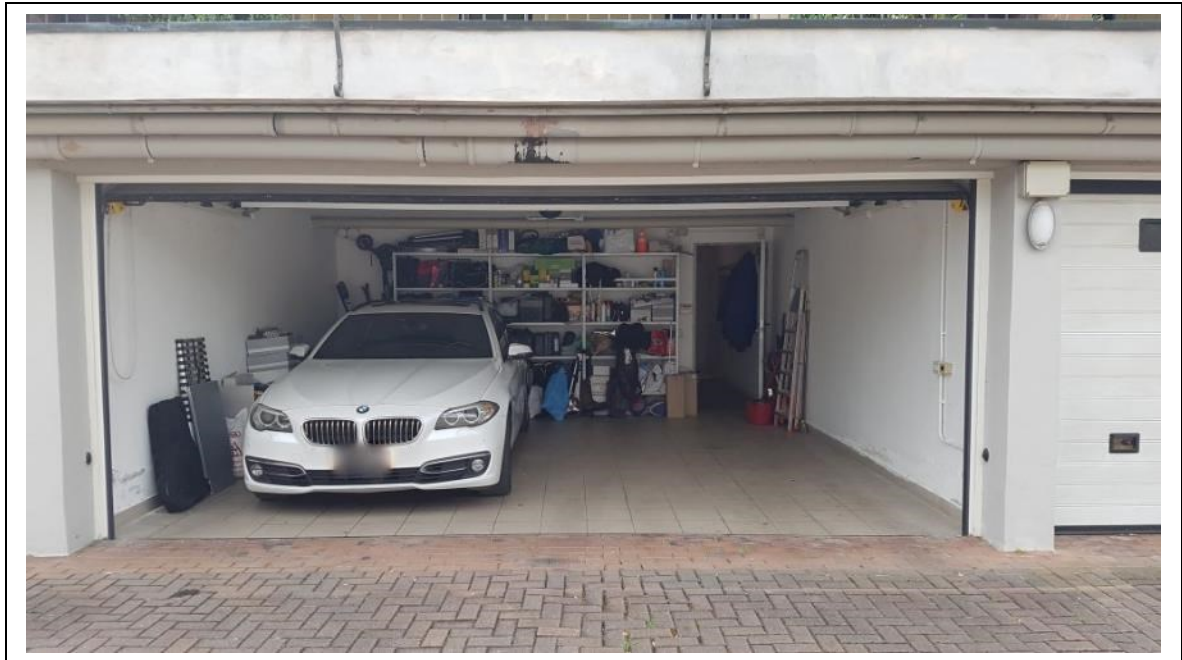
m.n.64: sub.6 (bcnc), sub.31 (a.u.i.), sub.6 (bcnc), m.n.478: sub.1 (a.u.i.), sub.4 (stessa proprietà)

per l'unità immobiliare di cui al sub.9:

m.n.64: sub.6 (bcnc), sub.10 (bcnc), sub.84 (a.u.i.)



CORPO B. Piena proprietà per la **quota di 1/1** di un' **autorimessa** sita in Vicenza (VI), Strada Ponte dei Carri, civico n. 21



Identificato in catasto:

Intestatari

***** nato a VICENZA (VI) il 18/05/1969, C.F. ***** ,
Proprietario per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni

***** nata a VICENZA (VI) il 17/01/1971, C.F. ***** ,
Proprietaria per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni

Fabbricati

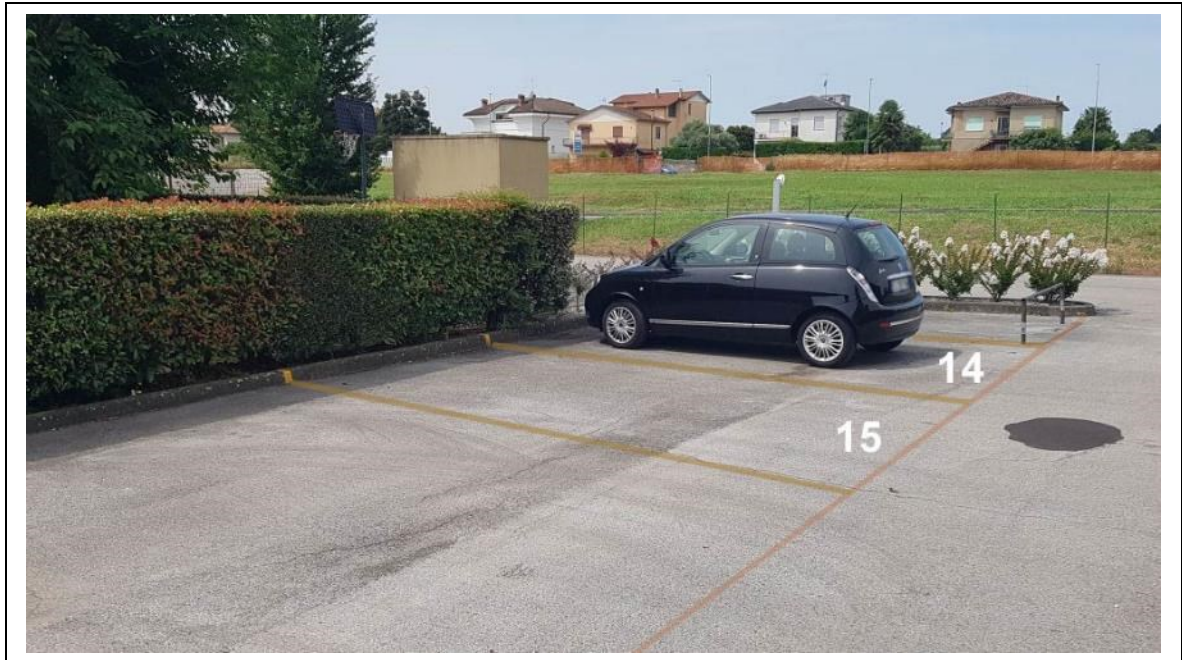
Foglio 69 mappale 478 subalterno 4, categoria C/6, classe 4, superficie catastale Totale: 36 mq, consistenza 33 mq, posto al piano S1, rendita: 115,89 euro

Coerenze e Confini: NESO

m.n.64: sub.6 (bcnc), sub.43 (a.u.i.), m.n.478 sub.2 (stessa proprietà.), sub.3 (a.u.i.).



CORPO C. Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **due posti auto** siti in Vicenza (VI), Strada Ponte dei Carri, civico n. 21



Identificato in catasto:

Intestatari

***** nato a VICENZA (VI) il 18/05/1969, C.F. ***** ,
Proprietario per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni
***** nata a VICENZA (VI) il 17/01/1971, C.F. ***** ,
Proprietaria per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni

Fabbricati

Foglio 69 mappale 64 subalterno 14, categoria C/6, classe 1, superficie catastale Totale: 17 mq, consistenza 317 mq, posto al piano T, rendita: 36,88 euro

Foglio 69 mappale 64 subalterno 15, categoria C/6, classe 1, superficie catastale Totale: 17 mq, consistenza 317 mq, posto al piano T, rendita: 36,88 euro

Coerenze e Confini: NESO

per l'unità immobiliare di cui al sub.14:

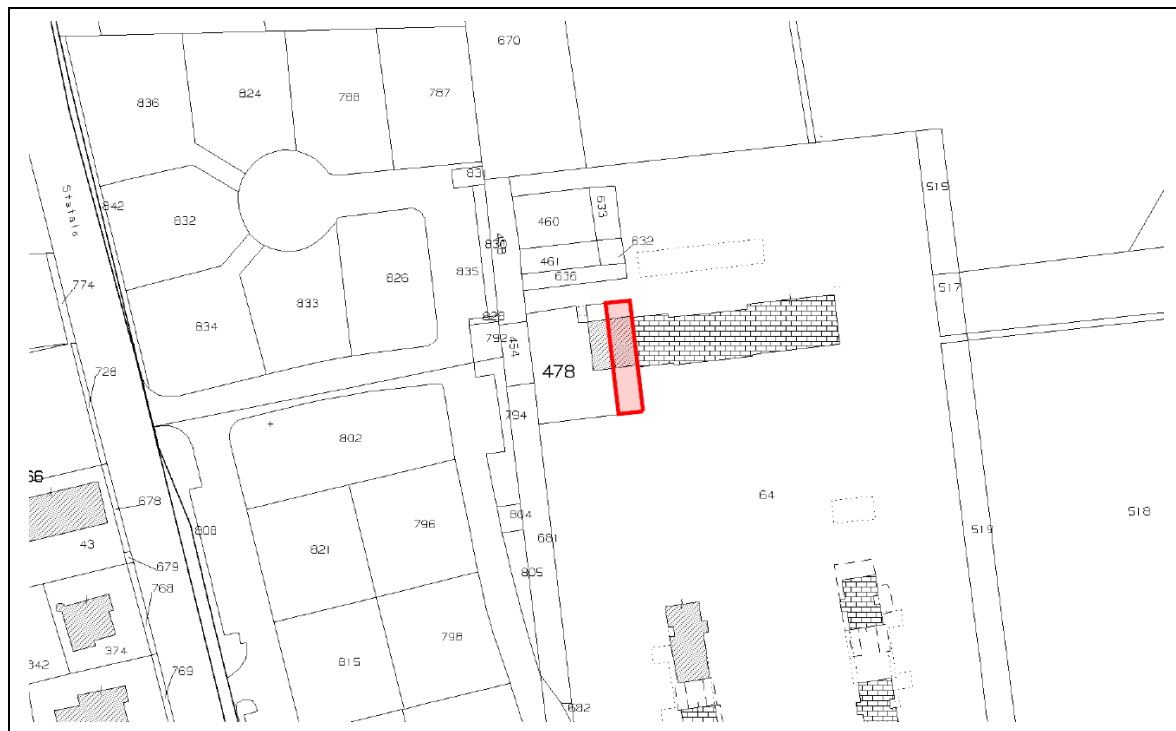
m.n.64: sub.6 (bcnc), sub.15 (stessa proprietà), sub.6 (bcnc), sub.13 (a.u.i)

per l'unità immobiliare di cui al sub.15:

m.n.64: sub.6 (bcnc), sub.16 (a.u.i), sub.6 (bcnc), sub.14 (stessa proprietà)



Individuazione beni su mappa catastale Wegis



Sovrapposizione ortofoto su mappa catastale Wegis



2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

sintetica

Abitazione bicamere su 4 livelli in porzione di schiera in Località Strada Ponte dei Carri a Pilege, parte di un complesso condominiale sviluppato su 3 corpi di fabbrica per 18 unità complessive primi anni 2000, con locali di servizio, cantina e autorimessa livello sottostrada, costituito da ampia zona giorno con scoperto esclusivo e cucina abitabile con terrazza, bagno e antibagno giorno, zona notte al piano primo, sviluppata attorno ad un corridoio di disimpegno/guardaroba, costituita da due camere da letto, studiolo e due bagni ciechi; deposito al piano secondo di sottotetto; al piano interrato autorimessa, locali accessori con bagno e antibagno lavanderia di servizio; scoperto sud esclusivo a giardino e separato scoperto comune, a prato con alberi di medio fusto, in quota 1/3; n.2 posti auto scoperti.

Corpo A in dettaglio

al civico n.21 della pubblica via Strada Ponte dei Carri si trova, tra due pilastri bugnati in pietra, la cancellata d'ingresso in ferro battuto, pedonale/carraio, all'ampio e articolato scoperto condominiale, quale area di manovra in asfalto con comodi stalli di proprietà, e agli scoperti esclusivi a verde delle singole unità abitative; al n.2 di interno, si accede all'area privata con giardino delimitato da elevate siepi, finito a prato con aiuole arbustive e arredato da una passatoia in lastre di marmo bianco a spacco; nella sezione inferiore di un ampio portale ad arco è inserito il serramento d'ingresso tripartito in legno con specchiatura in vetro, di cui l'anta centrale è il portone d'ingresso da cui si accede direttamente all'ampia zona giorno.



appartamento al piano interrato, terra, primo e secondo di sottotetto, quale vano tecnico. al piano terra, ampia zona di soggiorno/pranzo in cui, sulla parete ovest, si sviluppa un rampa di scale in marmo nero, delimitata da una parete d'arredo, che conduce alla zona notte del piano primo; sulla parete est è realizzata una contro parete d'arredo a sottolineare percettivamente le due zone giorno, di pranzo e di soggiorno; nella zona a nord, attraverso una porta scorrevole a doppia anta, si raggiunge la cucina, ampia e abitabile, servita da un'ampia terrazza a nord, in cui si trova la caldaia a gas metano, impreziosita da una pergola in legno; il disimpegno alla rampa per l'interrato conduce ad un guardaroba a parete, che funge da antibagno al servizio giorno, finestrato, completo di sanitari a sospensione; Pavimenti in terrazzo alla veneziana chiaro. Soglie e davanzali in marmo bianco tipo Perlino. Rivestimenti sottopensile e bagno in spatolato acrilico. Pareti e soffitto in acrilico/marmorino.





Al piano 1 la zona notte, distribuita attorno ad un corridoio ad “L”: nel reparto a nord, attrezzato con armadio guardaroba, è risolta con una camera da letto singola da ca. 9,50mq e uno studiolo da ca. 7mq, entrambi con affaccio su un poggiolo coperto condiviso, in cui è alloggiata la macchina frigorifera dell’impianto di condizionamento, e con un bagno cieco, completo di sanitari con box doccia d’angolo; nel reparto a sud, padronale, è risolta con una camera da letto doppia da ca. 19mq e un bagno cieco, completo di sanitari con vasca e lavabo a canale.



Pavimenti in listoncini di legno massello rovere su tutta la zona notte ad eccezione dei bagni risolti con piastrelle ceramiche 20x20cm variamente decorate, con rivestimento murario h.2,10m; vano scala al sottotetto in legno massello; soffitto in andamento nelle camere, piano nei bagni con travi e tavolato a vista.

Pareti e soffitto in idropittura; soglie e davanzali in lastre di marmo tipo Perlino;

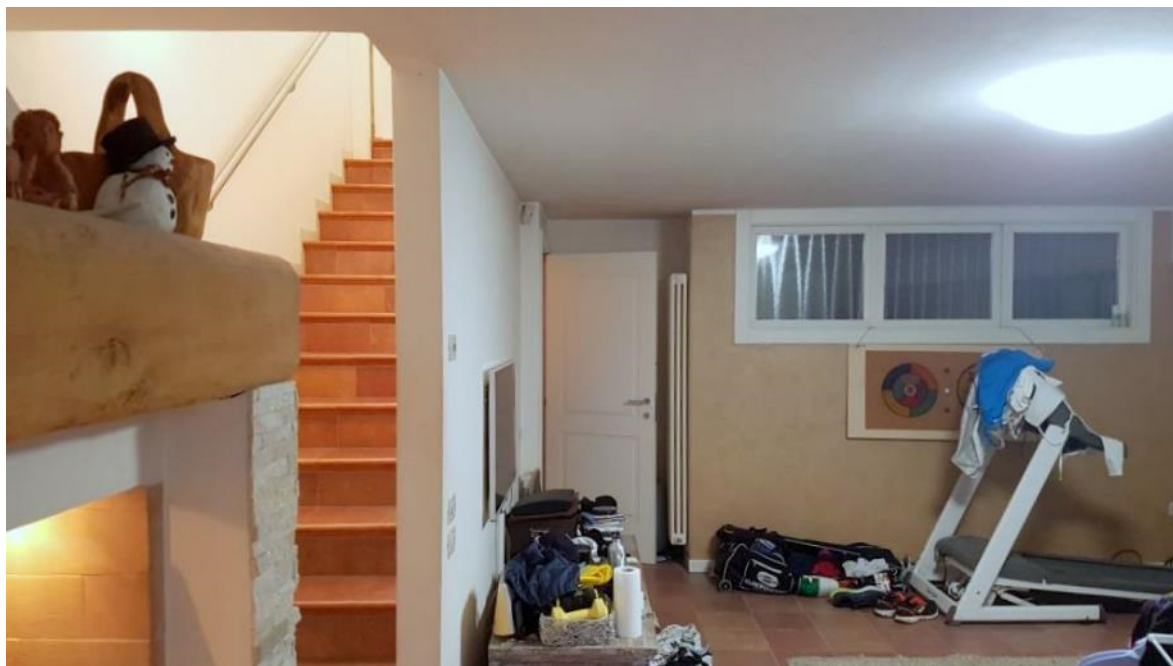
Al piano 2 di sottotetto, locale di deposito, non abitabile, con lucernari e climatizzazione.





Al piano S1 interrato, accessibile direttamente dalla rampa di scale che stacca dal disimpegno della zona di servizio giorno, si raggiunge un locale, (accatastato come) “taverna”, arredato con caminetto in muratura e illuminato da ampia bocca di lupo, da cui si stacca un corridoio che disimpegna a un separato locale di deposito, a un bagno di servizio, completo di sanitari e box doccia d’angolo con antibagno con lavatoio e attacchi a lavanderia, e al garage doppio, accessibile da corsia di manovra scoperta nella parte nord.

Pavimento e rampa scala in piastrelle in gres porcellanato finitura rustica con rivestimento bagno in piastrelle ceramiche 20x20cm bianche h.2,00m; pareti e soffitto in idropittura;

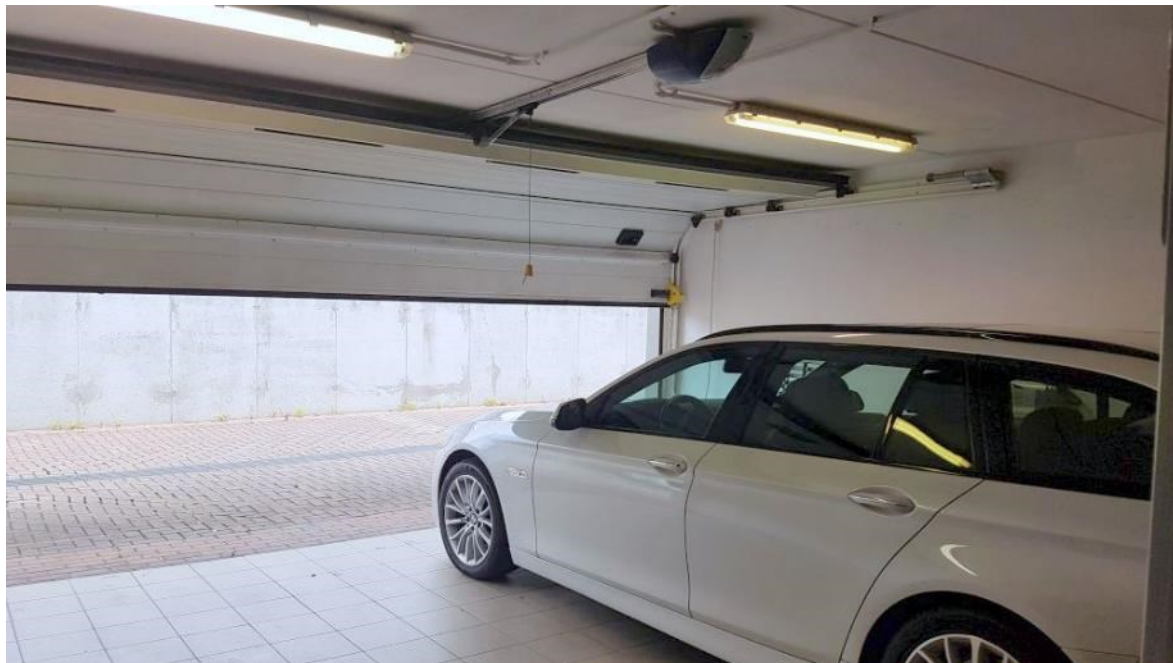


L’intera unità immobiliare è finita con porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in profilato di legno con vetrocamera, scuri in legno nella facciata a nord; finiture in acciaio inox satinato.



Corpo B in dettaglio

Autorimessa di ca. 33mq (di consistenza catastale) accessibile internamente dal disimpegno dell'interrato, attraverso una porta REI, che si raggiunge veicolamente dalla corsia di manovra esterna, scoperta, attraverso un portone sezionale in acciaio. Pavimentazione in piastrelle porcellanate chiare 20x20cm. Impianto di illuminazione a plafoniere.

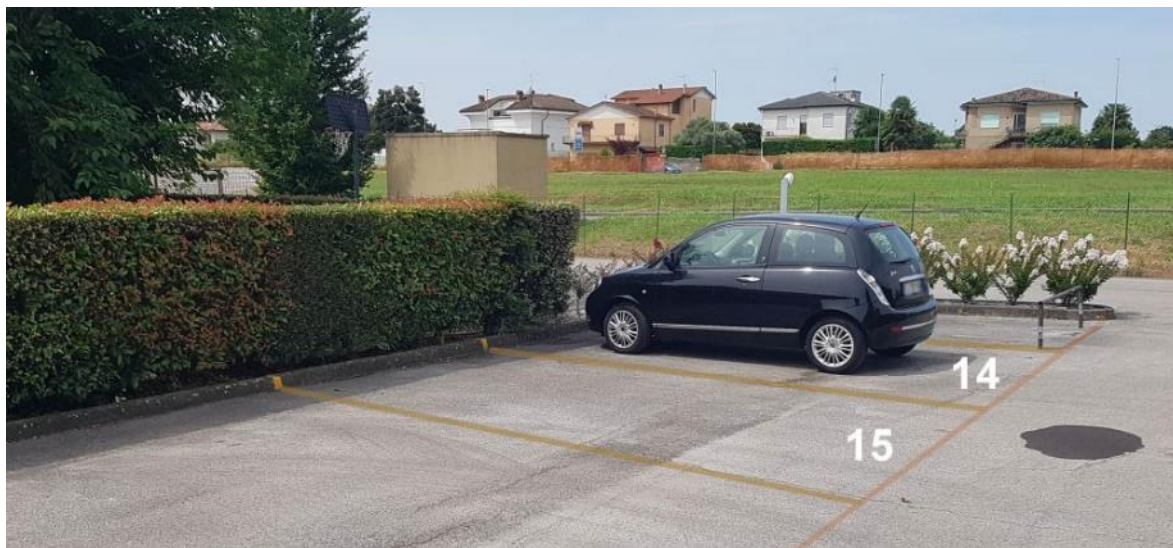


Impianto termico con caldaia SIME *Format 30/60 BF* a gas metano autonomo con corpi radianti ad elementi tubolari in acciaio (Libretto d'impianto con installazione 26.09.1999). Impianto di climatizzazione: piano terra canalizzato; piano 1 e 2 con split. Impianto tv ad antenna rettilinea; impianto videocitofonico; Impianto antintrusione: perimetrale, a contatto e volumetrico.

Stato manutentivo: buono: da risanare alcuni punti delle murature per deterioramento del paramento a causa di ristagno di umidità (scarsa ventilazione bagni) e ponte termico in prossimità dei serramenti.

Corpo C in dettaglio

n.2 **Posti auto** esterni, scoperti, catastalmente individuati di circa 17mq/stallo su area in asfalto



B.c.n.c. in dettaglio

Area a verde arredata con alcune piante d'alto fusto e perimetrali dense e folte siepi di conifera in proprietà per la quota di 1/3 indivisa; illuminazione con lampioncino a due luci.



[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.02 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

il sito:

- Caratteristiche zona: Pianeggiante residenziale/agricola Semicentrale a traffico locale con parcheggi privati sufficienti.
- Servizi della zona: Nel raggio di 400m, presenza di servizi e negozi al dettaglio.
- Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali/Agricole, centro città di Vicenza a 2,5km.
- Collegamenti pubblici: Palina Autobus a 100m (fermata linea 2)
Stazione Ferroviaria e Bus (Vicenza 7km)
Autostrada (A4 Vicenza Nord 7km)

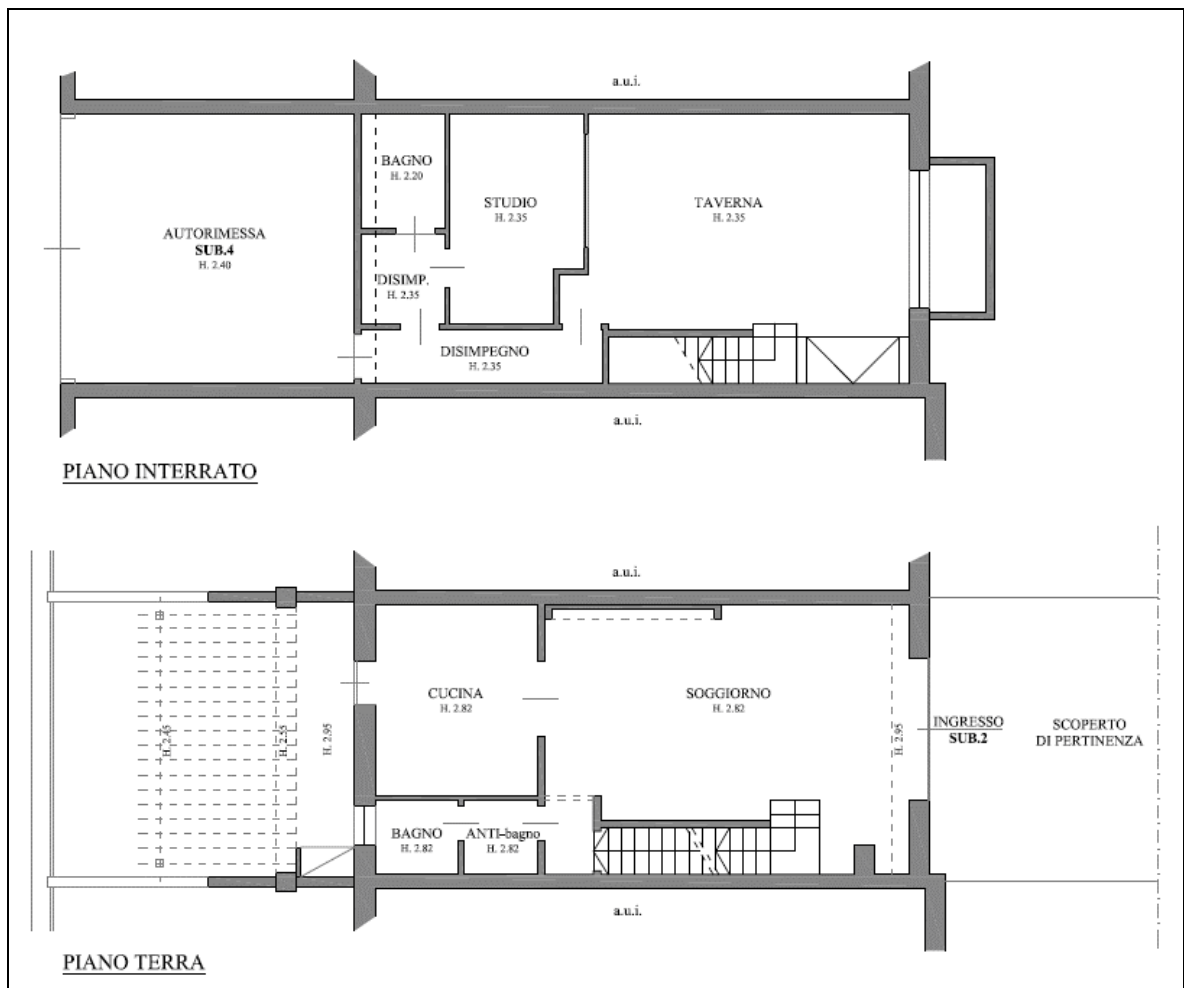


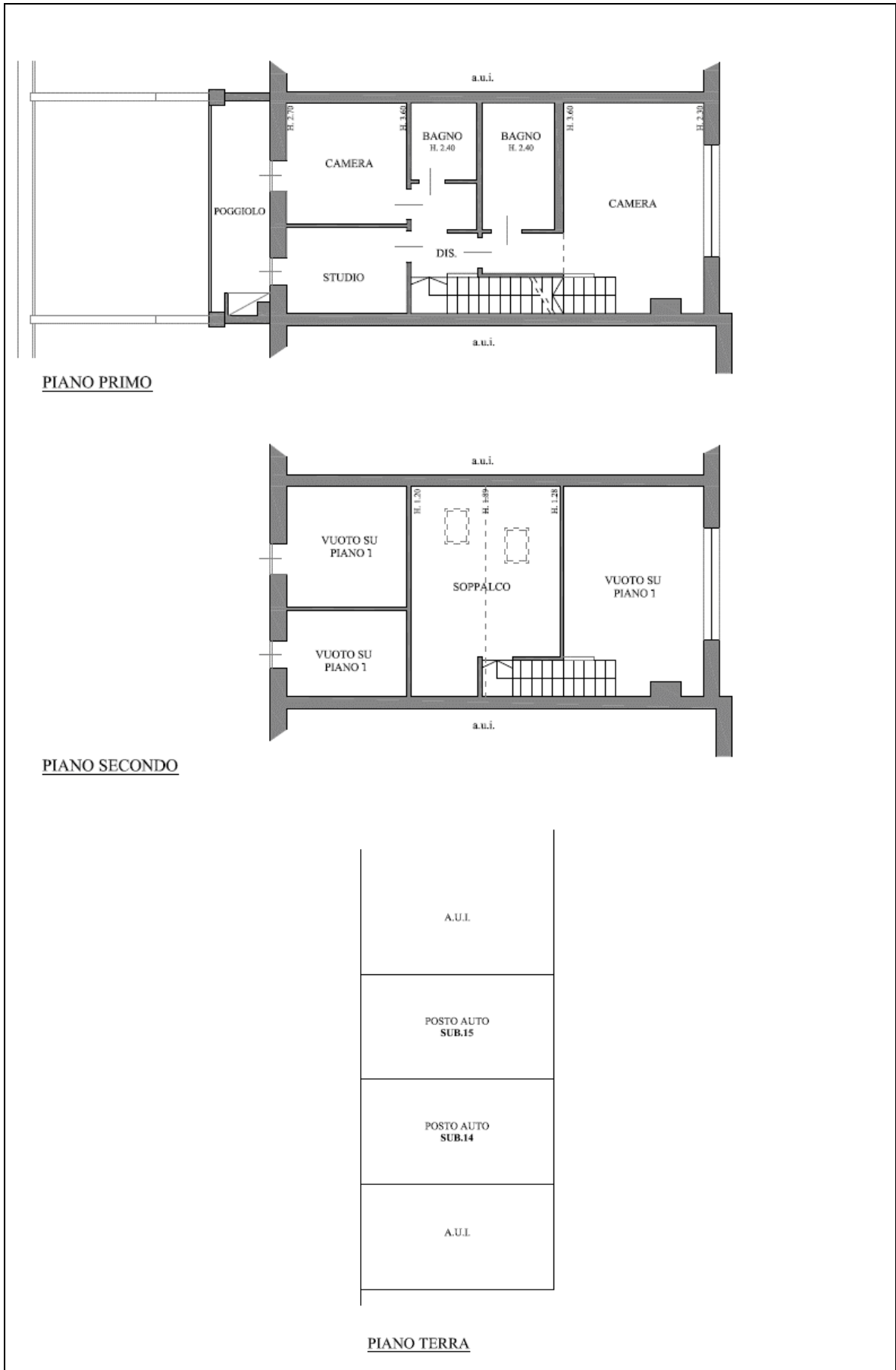
planimetrie, superfici lorde ed equivalenti commerciali

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
abitazione Piano Interrato	Sup. reale lorda	68,00	0,50	34,00
abitazione Piano Terra	Sup. reale lorda	68,00	1,00	68,00
abitazione Piano Primo	Sup. reale lorda	63,00	1,00	63,00
abitazione Piano Soppalco	Sup. reale lorda	14,00	0,50	7,00
Portici-Terr. comunicanti <= 25mq	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
Portici-Terr. comunicanti > 25mq	Sup. reale lorda	20,00	0,10	2,00
Scoperto di pertinenza	Sup. reale lorda	72,00	0,10	7,20
Posto auto sub.14	Sup. reale lorda	17,00	0,50	8,50
Posto auto sub.15	Sup. reale lorda	17,00	0,50	8,50
Autorimessa sub.4	Sup. reale lorda	36,00	0,50	18,00
		400,00		223,70

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





3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati e famiglia con presenza di minori.

4. GRAVAMI:

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

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente		
5.1.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	Nessuna
5.1.2	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:	Nessuna
5.1.3	Atti di asservimento urbanistico:	Nessuno
5.1.4	Altre limitazioni d'uso:	Nessuno
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura		
5.2.1	Iscrizioni:	
	Iscrizione volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore BANCA DEL CENTROVENETO - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA - LONGARE CF. 01405390244, contro ***** ***** CF. ***** e ***** CF. ***** , a firma di Notaio Rizzi Giovanni in Vicenza in data 06.03.2006 ai nn. 102817/15925 rep/racc, iscritto a RR.II.VICENZA in data 10.03.2006 ai nn. 6656/1616 RG/RP importo ipoteca: 800.000,00 (ottocentomila/00) euro importo capitale: 400.000,00 (quattrocentomila/00) euro	
	Iscrizione volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore BANCA DEL CENTROVENETO - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA - LONGARE CF. 01405390244, contro ***** ***** CF. ***** e ***** CF. ***** , a firma di Notaio Rizzi Giovanni in Vicenza in data 06.03.2006 ai nn. 102818/15926 rep/racc, iscritto a RR.II.VICENZA in data 10.03.2006 ai nn. 6657/1617 RG/RP importo ipoteca: 100.000,00 (centomila/00) euro importo capitale: 50.000,00 (cinquantamila/00) euro	
	Iscrizione volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di VENETO BANCA S.P.A. CF. 00208740266, contro ***** ***** CF. ***** e ***** CF. ***** , a firma di Notaio Di Marco Gianfranco in Vicenza in data 29.02.2016 ai nn. 61296/27161 rep/racc, iscritto a RR.II.VICENZA in data 03.03.2016 ai nn. 3928/655 RG/RP importo ipoteca: 216.000,00 (duecentosedicimila/00) euro importo capitale: 120.000,00 (centoventimila/00) euro	
	Iscrizione per ipoteca conc.amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE CF. 13756881002, contro ***** ***** CF. ***** , a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-	



		RISCOSSIONE sede ROMA in data 28.03.2022 ai nn. 3379/12422 rep/racc, iscritto a RR.II.VICENZA in data 29.03.2022 ai nn. 6828/1139 RG/RP importo ipoteca: 100.199,70 (centomilacentonovantanove/70) euro importo capitale: 50.099,85 (cinquantamilanovantanove/85) euro
5.2.2	<i>Pignoramenti:</i>	
		Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di BANCA DEL CENTROVENETO - CREDITO COOPERATIVO -SOCIETA' COOPERATIVA - LONGARE CF. 01405390244 contro ***** ***** CF. ***** e ***** ***** CF. ***** , a firma di Pubblico ufficiale Tribunale di Vicenza in data 10.03.2023 al n. 874 Trascritto a RR.II.VICENZA in data 27.03.2023 ai nn. 6618/4674 RG/RP.
5.2.3	<i>Altre trascrizioni:</i>	Nessuna
5.2.4	<i>Altre limitazioni d'uso:</i>	Nessuna

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

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 2.150,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	ca. € 2.000,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:	rif. regolamento condominiale

Ulteriori informazioni: millesimi generali proprietà:

- tabella A-general: millesimi 73,714
- tabella B-strade aree manovra cancelli: millesimi 60,87
- tabella C-manutenzione tetti: millesimi 227,459
- tabella D- MANUTENZIONE FACCIATE, RINGHIERE, INFISSI ESTERNI: millesimi 74,088
- tabella G- MANUTENZIONE IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUE BIANCHE: millesimi 72,92
- tabella H- MANUTENZIONE IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUE NERE: millesimi 46,88
- tabella I- MANUTENZIONE ANTENNA TV TERR. E SATELLITARE OVEST: millesimi 152,713
- tabella L- MANUTENZIONE GIARDINI PRIVATI E COMUNI: millesimi 49,878
- tabella M- IRRIGAZIONE GIARDINI COMUNI: millesimi 63,966
- tabella N- MANUTENZIONE SIEPI DI DIVISIONE TRA UNITA': millesimi 43,956
- tabella O- MANUTENZIONE SIEPI VIALE CENTRALE: millesimi 34,12
- tabella O- MANUTENZIONE SIEPI VIALE CENTRALE: millesimi 34,12

L'unità abitativa è inserita in un contesto costituito in condominio denominato "**VILLA PONTE DEI CARRI**" amministrato da Studio Benetti S.A.S di Stefano Benetti e C. in Vicenza, Corso Palladio n.42. Tel.0444 526 159 benedittivi@gmail.com

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



7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuali Proprietari

m.n.64 sub.14

***** Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

***** Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

dal 06.03.2006 per Atto di compravendita del 06.03.2006 n.102.816 rep Notaio Giovanni Rizzi in Vicenza (VI) trascritto il 10.03.2006 ai nn.6.653 RG /3.926 RP

m.n.64 sub.15; m.n.478 subb.2, 4

***** Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

***** Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

dal 06.03.2006 per Atto di compravendita del 06.03.2006 n.102.816 rep Notaio Giovanni Rizzi in Vicenza (VI) trascritto il 10.03.2006 ai nn.6.653 RG /3.926 RP con diritto per la quota di 1/3 al m.n.64/9 e di comproprietà al m.n.64/6

7.2 Precedenti Proprietari

m.n.64 sub.14

- ***** Proprietà 1/1
dal 12.03.2002 per compravendita
dal 18.01.2001 per permuta
dal 26.06.1997 per permuta
dal 26.06.1997 per compravendita

relativamente ai mappali 64, 66, 631 (già 436), 440, 442, 443, 446, 448, 451, 452, 454, 459, 468, 477, 479, 573, 634, 635 soppressi con variazione del 06.08.2022 n.9526.11/2002 n.9526.1/2002 prot.n.172556 per dare origine al m.n.64 di ha 1.81.05 e per successivo frazionamento 13.08.2003 n.8982.1/2003 prot.n.241479 m.n.64 di ha 1.79.78 ente urbano)

m.n.64 sub.15; m.n.478 subb.2, 4

- ***** Proprietà 1/1 dal 20.11.2003 per atto di divisione
- ***** Proprietà 1/2 (relativamente al solo m.n.64/15)
***** Proprietà 1/2 (relativamente al solo m.n.64/15)
***** Proprietà 1/6 (relativamente al solo m.n.64/9)
***** Proprietà 1/6 (relativamente al solo m.n.64/9)
dal 15.10.2002 per atto di permuta
- ***** p.p 1/2 (relativamente ai m.n.478/2 e m.n.478/4)
***** p.p 1/2 (relativamente ai m.n.478/2 e m.n.478/4)
dal 26.03.1994 per successione legittima in morte ***** (accettazione tacita di eredità del 20.11.2003)
dal 07.09.1993 per successione testamentaria in morte ***** (accettazione tacita di eredità del 20.11.2003)
dal 26.06.1990 per successione legittima in morte ***** (accettazione tacita di eredità del 20.11.2003)
dal 01.11.1961 per successione testamentaria morte ***** (accettazione tacita di eredità del 20.11.2003)

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



8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

8.1 Urbanistica

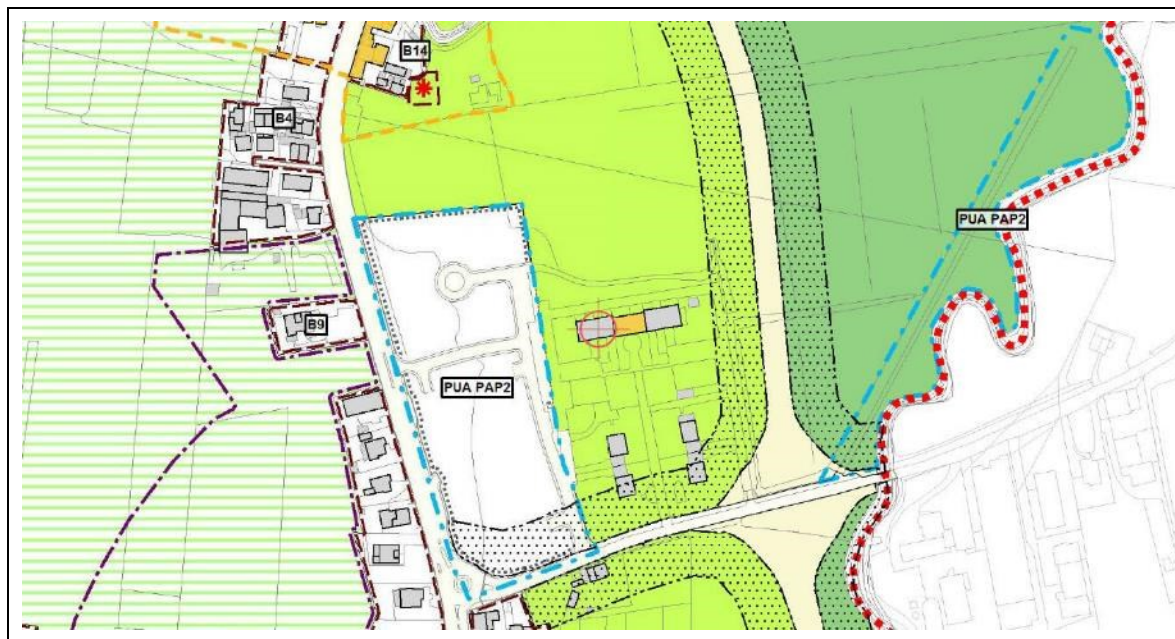
Adozione con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 23-24/10/2012

Approvazione con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 07/02/2013

Variante per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza - DCC n. 16 del 04/03/2021

Immobilе identificato nella ZTO E – Zona Rurale - Sottozona omogenea (a)

Norme tecniche ed indici: Art. 40 - Rurale Periurbano Intercluso



Paragrafo 16:

(16) Le aree classificate come Periurbano intercluso sono aree in cui la funzione di transizione tra il tessuto consolidato e le aree agricole si concretizza integrando e completando i fabbisogni ricreativi. In tali aree sono ammesse le attività per il ristoro, la ricreazione e lo sport, piccole attività commerciali di vicinato e artigianato di servizio. Qualora venga accertata la non funzionalità degli annessi rurali per l'attività agricola, specificatamente individuati dal PI, per il riutilizzo degli annessi dismessi si applica la seguente disciplina:

- a) per gli annessi esistenti non più funzionali sino a 1.000 mc di volumetria esistente sono ammesse le destinazioni di cui alla tabella che segue. Per quelli di volumetria compresa tra 1.001 mc e 5.000 mc e per quelli di volumetria superiore ai 5.000 mc è ammesso il cambio d'uso per volumetrie massime, variabili a seconda delle destinazioni d'uso come indicate nella tabella che segue:

Volumetrie degli annessi non più funzionali	Volumetrie ammesse per destinazione		
	Abitativa	Ristoro	Ricreativa e sportiva
Fino a 1.000 mc	fino al 100% del volume esistente	fino al 100% del volume esistente	fino al 100% del volume esistente
Da 1.001 a 5.000 mc	1.200 mc	1.300 mc	1.400 mc
Oltre 5.000 mc	1.300 mc	1.400 mc	1.500 mc



- b) in caso di destinazioni miste, la volumetria massima consentita è quella riferita alla destinazione che interessi almeno il 51% della volumetria dell'intero edificio;
- c) obbligo di demolizione della volumetria eccedente al riuso e ripristino ambientale del sito;
- d) obbligo stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo con cui il proprietario e aventi causa si impegnano a non modificare le destinazioni d'uso autorizzate e, in caso di funzioni ricreative e sportive, a consentire la fruizione delle strutture alla generalità del pubblico;
- e) obbligo di registrazione e trascrizione del vincolo volumetrico e di destinazione che potrà essere eliminato solo in applicazione di eventuale variante urbanistica che consenta la realizzazione delle volumetrie assentite;
- f) in caso di utilizzo per funzioni ricreative e sportive potranno essere realizzate strutture all'aria aperta, prive di coperture e volumetrie, anche accessorie, nel limite massimo di sedime pari al massimo di 20 volte la Superficie utile dell'edificio;
- g) le superfici a parcheggio dovranno essere dimensionate in analogia ad analoghe strutture e dovranno essere realizzate in applicazione del Prontuario di cui all'art. 9 delle presenti NTO;
- h) dovranno essere attuate le misure per la formazione della rete ecologica;
- i) dovranno essere adeguate le infrastrutture per l'accessibilità e, in particolare, quelle ciclabili e pedonali;

dove si consenta alla realizzazione di opere idrauliche atte alla realizzazione senza indennizzo di bacini di laminazione delle acque per una superficie pari a 200 volte la Superficie utile dell'edificio, e comunque per un minimo di 5.000 mq, l'incremento di cui alla tabella verrà raddoppiato

8.2 Titoli Abilitativi

- C.E. n.P.G. 35883/98 U.T. 30237 per "Ristrutturazione Edilizia e Nuova Costruzione" intestata alla ***** , ***** e Soc. M.D. Srl. Concessione Edilizia rilasciata in data 15.06.1999.
- C.E. n.P.G. 27901/00 U.T. 30237 Variante 1 per "Ristrutturazione Edilizia e Nuova Costruzione" intestata alla ***** , ***** e Soc. M.D. Srl. Concessione Edilizia rilasciata in data 27.02.2001.
- C.E. n.P.G. 11332/01 U.T. 30237 Variante 2 per "Ristrutturazione Edilizia e Nuova Costruzione" intestata alla ***** , ***** e Soc. M.D. Srl. Concessione Edilizia rilasciata in data 01.08.2001.
- C.E. n.P.G. 3754/02 U.T. 30237 Variante 3 per "Ristrutturazione Edilizia e Nuova Costruzione" intestata alla ***** , ***** e Soc. M.D. Srl. Concessione Edilizia rilasciata in data 12.04.2002.
- D.I.A. n.P.G. 7174/03 U.T. 30237 per "realizzazione pompeiane" **Denuncia Inizio Attività** depositata in data 17.03.2003
- Certificato Abitabilità n.P.G.35253 n.U.T.30237** per "sub.4" intestato Soc. M.D. Srl. rilasciata in data 29.10.2003.
- Certificato Abitabilità n.P.G.11525 n.U.T.30237** per "sub.2" intestato Soc. M.D. Srl. Presentata in data 23.06.2003 e rilasciata per silenzio assenso.

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



9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

Ai fini della corretta individuazione del perimetro di responsabilità per quanto contenuto nel presente Rapporto di Valutazione, si specifica che:

- a) I **rilievi** topografici, strutturali, prospettici, di impiantistica, nonché analisi e/o verifiche ambientali, del suolo e del sottosuolo e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, non sono stati eseguiti in modo specifico e di dettaglio, in quanto le verifiche sono strettamente documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziarne/rilevarne eventuali evidenti difformità planimetriche, ai fini del calcolo del valore di stima e della verifica della regolarità edilizia e catastale;
- b) i **perimetri** dei terreni, delle aree scoperte, degli edifici e le loro consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi e ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali, anche con ausilio di strumenti topografici, non è ricompresa nel presente incarico; tali verifiche saranno eventualmente di competenza dell'aggiudicatario, al quale, comunque, è demandata ogni valutazione preventiva circa lo stato del bene;
- c) la **regolarità edilizia e urbanistica** è stata restituita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso i competenti Enti Pubblici e, in quanto subordinata a specifici rilievi altimetrici e topografici, non comprende l'esame dei parametri urbanistici essenziali, ai sensi dell'art.34-bis DPR.380/2001, relativi alle altezze, ai distacchi (distanze da fabbricati e confini), alla cubatura/superficie utile, superficie coperta, oltreché la posizione del fabbricato oggetto di stima rispetto al lotto di pertinenza. Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari. Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di poterle evidenziare visivamente;
- d) le **verifiche** della parte strutturale ed impiantistica, del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relative all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche non sono espressamente richieste dall'incarico.
- e) le **spese** per la regolarizzazione edilizia e catastale sono state presunte in base al minor costo medio per spese tecniche, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse e che la determinazione delle sanzioni è di competenza dei Comuni/Enti i quali hanno facoltà di valutare tali importi entro un *range* di legge, determinabile dal Responsabile del Procedimento, sulla base di una puntuale pratica presentata all'UTC/Ente Pubblico di competenza;
- f) **gli oneri** per l'eventuale sanatoria di eventuali abusi/difformità afferenti parti comuni e/o unità immobiliari distinte da quelle pignorate, non sono quantificabili, non avendo potuto, in questa sede, acquisire elementi di valutazione, nelle more di uno specifico incarico integrativo, considerando tali costi ricompresi nella decurtazione percentuale finale del valore per "*assenza di garanzia per vizi*" operata nel paragrafo di stima



pertanto:

a Conformità Urbanistico Edilizia

Sono state riscontrate le seguenti **difformità (cfr.nota 1)**:

Si ipotizza, anche in relazione alla determinazione del valore immobiliare, che eventuali difformità possano essere ricondotte all'interno delle tolleranze costruttive di cui all'art.34-bis del DPR n.380/2001 e che, diversamente, tali difformità possano essere sanate in virtù di oblazioni a **titolo sanzionatorio** per un importo contenuto all'interno della detrazione del 15% sul valore complessivo, qui determinati in circa 61mila euro

nelle more di assetti che non modifichino la destinazione d'uso complessiva dell'unità immobiliare, non varino sostanzialmente la distribuzione dei locali e non incidano sui parametri urbanistici essenziali/sostanziali (volumetrie, altezze, distacchi, superficie utile e coperta)

- 1 **p.S1** modifiche interne complessive nella divisione interna per traslazione/demolizione di alcune forometrie
- 2 **p.T** modifiche interne con realizzazione di manufatto leggero ad uso controparete d'arredo e controsoffitto per canalizzazioni microclima
- 3 **p.1** lievi modifiche per traslazione porta bagno e modifica attacco rampa scala al sottotetto
- 4 **p.2** lievi modifiche per traslazione porta accesso al soppalco e traslazione dei due lucernari (uno/falda)

che non modificano la destinazione d'uso complessiva dell'unità immobiliare, non variano sostanzialmente la distribuzione dei locali e non incidono sui parametri urbanistici essenziali/sostanziali (volumetrie, altezze, distanze, superficie utile e coperta)

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

Pratica in sanatoria	Oneri	€ 2.400,00
-----------------------------	-------	------------

b Conformità Catastale:

Sono state riscontrate le seguenti **difformità**:

in analogia per quanto rilevato nella sezione (a) precedente, presenza di modifiche che non modificano sostanzialmente la consistenza dell'immobile e le destinazioni d'uso dei singoli locali. Immodificata la destinazione d'uso complessiva dell'unità immobiliare e la sua categoria edilizia

Regolarizzabili mediante:

pratiche DOCFA	Oneri	€ 600,00
-----------------------	-------	----------

Oneri totali		€ 3.000,00
---------------------	--	-------------------

NOTA 1 *in relazione al confronto dello stato rilevato in occasione del sopralluogo con gli elaborati grafici che costituiscono titolo abilitativo edilizio e urbanistico si ritiene che, nel caso di specie, possa essere applicato quanto contenuto nell'art.34bis del DPR.380/2001 (che si richiama in calce integralmente)*

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

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

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

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

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

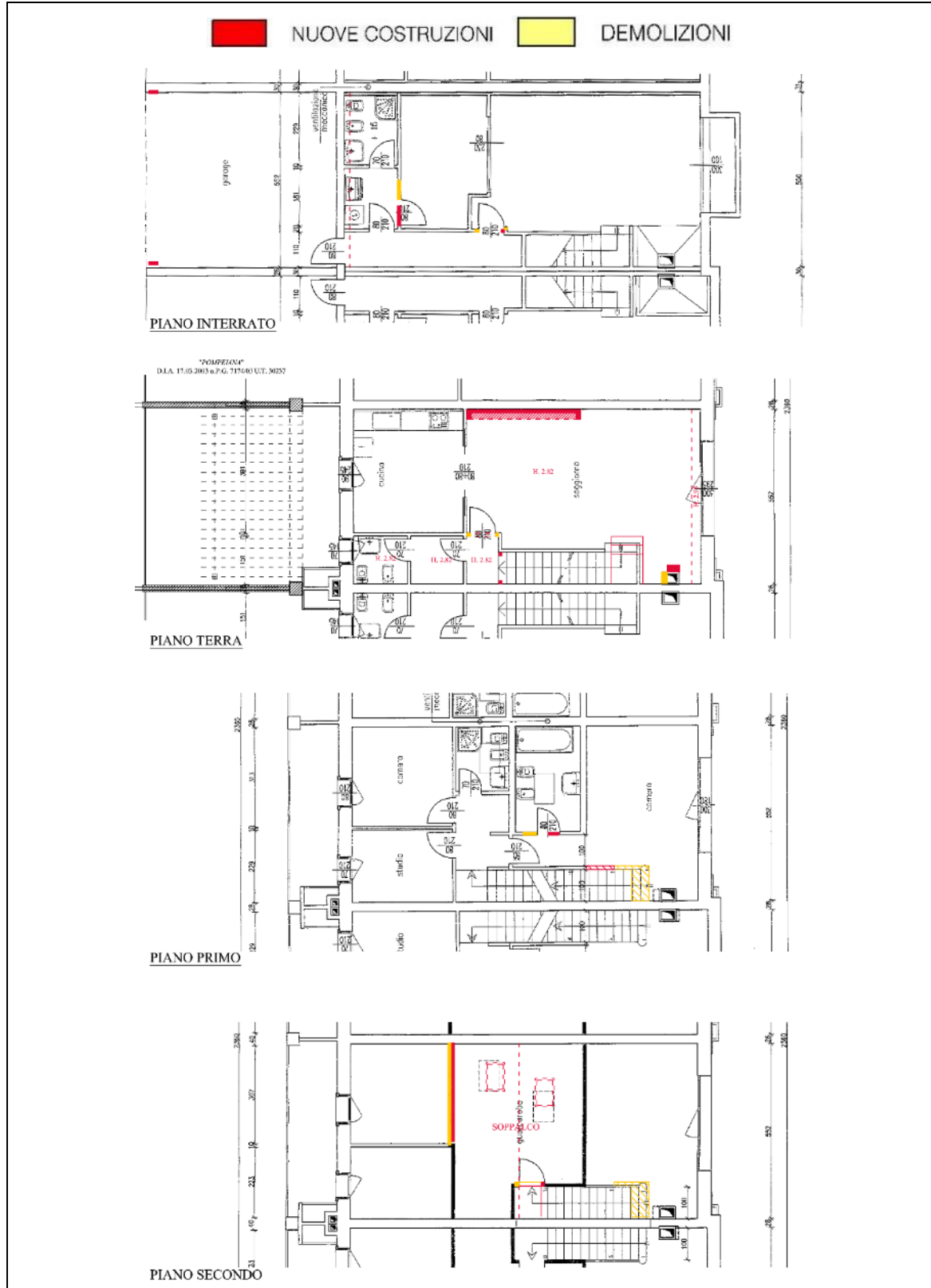
2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione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

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

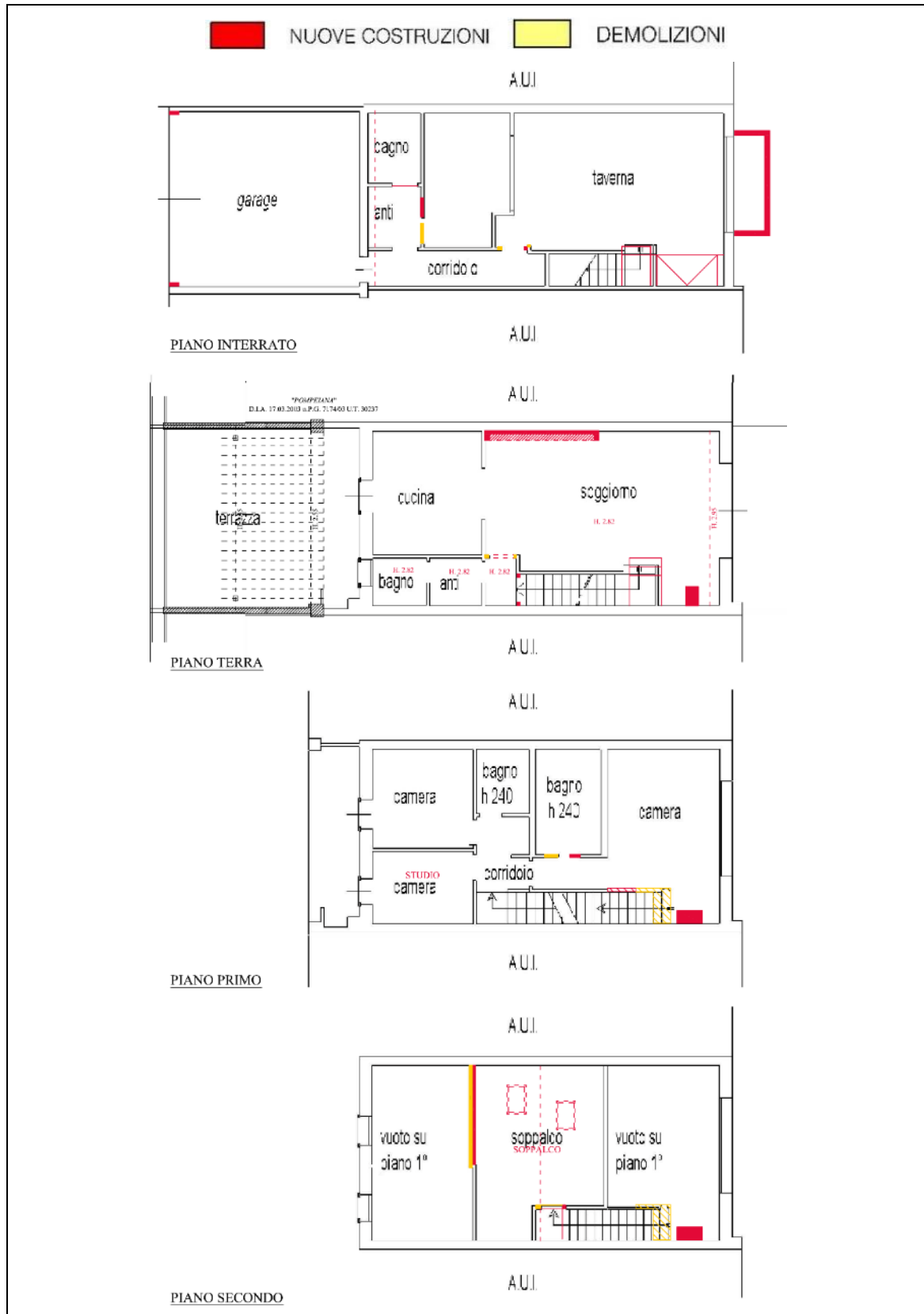


Evidenziazione grafica delle difformità riscontrate dalla sovrapposizione della restituzione del rilievo effettuato al sopralluogo con quelle allegate ai titoli abilitativi in atti più recenti di riferimento e con le planimetrie catastali:

Sovrapposizione stato di fatto con planimetria amministrativa (*titolo edilizio*)



Sovrapposizione stato di fatto con planimetria catastale



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



10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 Criterio di stima e fonti di informazione

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

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

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

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

Tabella Dati

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	immobile di confronto D	Subject	
TABELLA DEI DATI	prezzo	PRZ	148.000	262.500	400.000	89.000	
	data	DAT	10	22	2	4	
	Sup Principale	SUP	89,00	169,00	259,00	50,00	213,00
	Sup Balconi e Terr.	BAL	0,00	0,00	0,00	0,00	45,00
	Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	0,00	72,00
	Autorimessa	AUT	47,00	35,00	37,00	25,00	70,00
	Servizi	SER	2	2	3	1	4
	Stato Manutentivo	STM	3	4	4	3	4
	Stato Man Edificio	STE	3	4	3	3	4
	Piano	P	1	1	2	3	0
	Ascensore	ASC	0	1	0	1	0
	Posizione	POS	3	3	3	3	3
	Orientamento	OR	3	3	3	3	3
	Distribuzione	DIS	3	3	3	3	3
Classe Energetica	CE	114,87	72,19	35	127,74	90,00	



Prezzi Marginali

PREZZI MARGINALI	data	DAT	5,68%	8,61%	0,00%	2,27%		
	Sup Principale	SUP	1.315,56	1.315,56	1.315,56	1.315,56		
	Sup Balconi e Terr.	BAL	394,67	394,67	394,67	394,67		
	Area Esterna	SUE	131,56	131,56	131,56	131,56		
	Autorimessa	AUT	657,78	657,78	657,78	657,78		
	Servizi	SER	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000	€ cad
	Stato Manutentivo	STM	31.150,00	59.150,00	90.650,00	17.500,00	350	€/MQ
	Stato Man Edificio	STE	8.880,00	15.750,00	24.000,00	5.340,00	0,06	%
	Piano	P	740,00	1.312,50	2.000,00	445,00	0,005	ascensore
	Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000	€ cadapp
	Posizione	POS	1.780,00	3.380,00	5.180,00	1.000,00	20	€/MQ
	Orientamento	OR	1.780,00	3.380,00	5.180,00	1.000,00	20	€/MQ
	Distribuzione	DIS	1.780,00	3.380,00	5.180,00	1.000,00	20	€/MQ
	Classe Energetica	CE	1,46	-1,04	-3,22	2,21	0,059	€/Kwh

Tabella di valutazione

TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo	PRZ	148.000,00	262.500,00	400.000,00	89.000,00	
	data	DAT	8.403,12	22.593,00	0,00	2.017,17	
	Sup Principale	SUP	163.128,89	57.884,44	-60.515,56	214.435,56	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	17.760,00	17.760,00	17.760,00	17.760,00	
	Area Esterna	SUE	9.472,00	9.472,00	9.472,00	9.472,00	
	Autorimessa	AUT	15.128,89	23.022,22	21.706,67	29.600,00	
	Servizi	SER	16.000,00	16.000,00	8.000,00	24.000,00	
	Stato Manutentivo	STM	31.150,00	0,00	0,00	17.500,00	
	Stato Man Edificio	STE	8.880,00	0,00	24.000,00	5.340,00	
	Piano	P	-740,00	-1.312,50	-4.000,00	-1.335,00	
	Ascensore	ASC	0,00	-4.000,00	0,00	-4.000,00	
	Posizione	POS	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Orientamento	OR	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Distribuzione	DIS	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Classe Energetica	CE	1.297,02	-1.763,73	-8.347,27	1.105,74	
		418.479,92	402.155,43	408.075,84	404.895,47		prezzi corretti

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

Valore medio stimato MCA	408.401,67	€
	V_{mMCA}	1.825,67 €/MQ
divergenza	4,1%	< 5,0% VERO



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

COMUNE DI VICENZA

CC.I.AA. Provincia Vicenza						
	nuovo o ristrutturato a nuovo		da ristrutturare		box singoli (5x3)	
	min	max	min	max	min	max
Polegge	1.400	1.725	450	625	11000	16000
Zona 8	1400	1800	475	800	12000	17000
vetustà anni	1.092	1.345				

O.M.I. Agenzia Entrate					
	stato conservativo	valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x	
		min	max	min	max
abitazioni civili	ottimo	950	1250	5,8	7,6
ville e villini	ottimo	1850	2300	6,3	9,2
vetustà anni		1.443	1.793		

Prezzo medio unitario Osservatori	=	€ 1.418,17
VETUSTA 21 anni		

caratteristica		coeff. adeg.
dimensioni	il <i>subject</i> ha un rapporto molto vantaggioso tra superficie principale vani principali e vani accessori con dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, molto ampie per una abitazione tricamere	1,70
altezza	p.S1 2,40; p.T 2,80>2,70; p.1 3,00>2,70 sup.norma	1,15
distribuzione	ben distribuito e di agevole arredabilità	1,50
posizione	si trova in zona periferica a vocazione agricola, pregevole dal punto di vista ambientale, prossima al centro abitato della frazione Polegge; il fabbricato è stato ristrutturato a nuovo nel 2003	1,10
stato di conservazione	nucleo fabbricato storico (ristrutturato e rinnovato nel 2003) ; caratteristiche qualitative, strutturali, dimensionali e di finitura aggiornate ai primi del 2000; rivestimenti, finiture, impianti in buono stato; presenza di alcune zone di umidità di risalita al piede di alcune muratura	0,95
Coefficiente complessivo		1,28

	€	coeff	€/mq
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff caratter.	1.418,17	1,28	1.815,26



10.2 Valutazione Corpi

Il valore al MQ del subject viene quindi confermato così come determinato secondo il metodo del **Market Comparison Approach** per un importo pari a € 1.825,67, così come ulteriormente verificato dall'analisi comparata del prezzo medio rilevato dagli Osservatori, eventualmente calibrato per il coefficiente di adeguamento, che tiene conto delle caratteristiche qualitative del bene (distribuzione, posizione, affacci, ecc.), e il coefficiente correttivo di vetustà, che tiene conto della obsolescenza dell'immobile riferito alla sua costruzione o alla sua più recente ristrutturazione generale.

e quindi:

A. abitazione con scoperto comune

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione Piano Interrato	34,00	€ 1.825,67	€ 62.072,67
abitazione Piano Terra	68,00	€ 1.825,67	€ 124.145,34
abitazione Piano Primo	63,00	€ 1.825,67	€ 115.017,01
abitazione Piano Soppalco	7,00	€ 1.825,67	€ 12.779,67
Portici-Terr. comunicanti <= 25mq	7,50	€ 1.825,67	€ 13.692,50
Portici-Terr. comunicanti > 25mq	2,00	€ 1.825,67	€ 3.651,33
Scoperto di pertinenza	7,20	€ 1.825,67	€ 13.144,80
- Valore corpo:	188,70		€ 344.503,33
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 344.503,33
- Quota:	1/1		
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 344.503,33

B. autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa sub.4	18,00	€ 1.825,67	€ 32.862,00
- Valore corpo:	18,00		€ 32.862,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 32.862,00
- Quota:	1/1		
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 32.862,00



C. posti auto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Posto auto sub.14	8,50	€ 1.825,67	€ 15.518,17
Posto auto sub.15	8,50	€ 1.825,67	€ 15.518,17
- Valore corpo:	17,00		€ 31.036,34
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 31.036,34
- Quota:	1/1		
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 31.036,34

10.3 Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione con scoperto comune	188,70	€ 344.503,33	€ 344.503,33
B	Autorimessa sub.4	18,00	€ 32.862,00	€ 32.862,00
C	Posti Auto subb.14-15	17,00	€ 31.036,34	€ 31.036,34
		223,70		€ 408.401,67

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 61.260,25

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

€ 0,00

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

0

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

€ 3.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 0,00

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

€ 0,00



10.5 Prezzo base d'asta del Lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 347.141,42

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 344.141,42

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

11.1 Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile non è comodamente divisibile (eventuale eccezione singolo posto auto).

11.2 Giudizio di vendibilità:

Considerata la zona pianeggiante residenziale/agricola semicentrale, urbanisticamente con edificazione consolidata per il piano di recupero Villa Pone dei Carri, di discreto valore paesaggistico rurale, ben connessa con la viabilità primaria della SP248, centro città di Vicenza a 2,5km; l'immobile in buono stato di conservazione, il pignoramento per la **quota di 1/1 di proprietà**, si ritiene che l'immobile abbia una vendibilità: buona

11.3 Fonti di informazione:

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

11.4 Forme di pubblicità:

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

12. CONCLUSIONI VALUTATIVE:

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

VALORE del LOTTO 001 U arrotondato

€ 344.000,00

trecentoquarantaquattromila/00 euro



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

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

Con osservanza



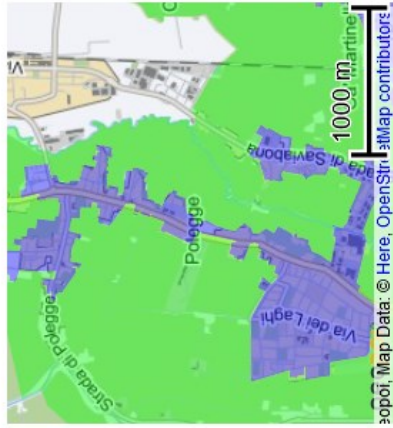
Relazione lotto **001 Unico** creata in data **24.08.2023**
Codice documento: **E23-116-001U**-perizia-E

L'esperto stimatore
Arch Stefano barbi

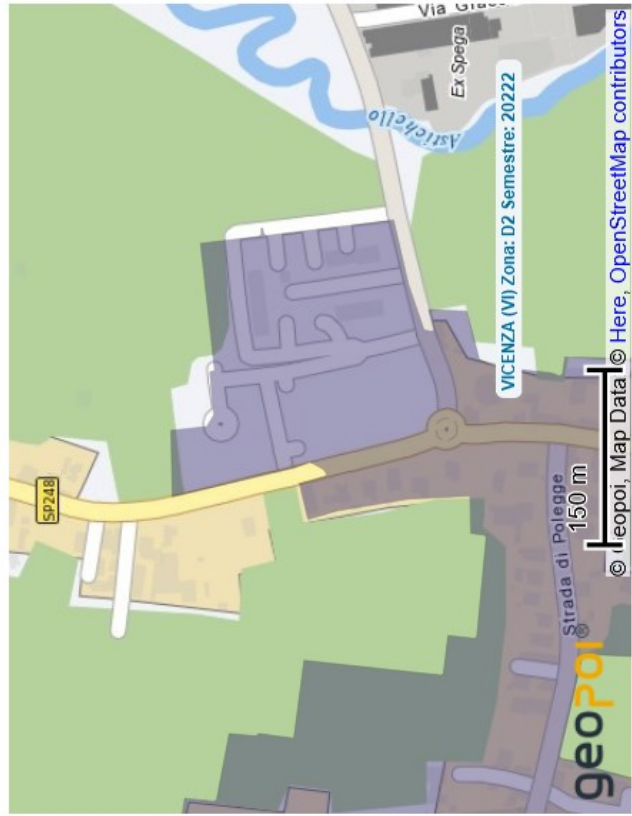
A seguire le tabelle dei due Osservatori Immobiliari di riferimento citati.



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



SUBJECT:
 VICENZA (VI)
 36100
 POLEGGE
 STRADA PONTE DEI CARRI



Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: VICENZA

Fascia/zona: Periferica/SVILUPPO EDILIZIO URBANO DI POLEGGE, LAGHETTO, SAVIABONA, ANCONETTA, OSPEDALETTO, S. PIO X, CA' BALBI, SETTECA'

Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1250	L	5,8	7,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1600	2000	L	6,3	9,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	840	L			
Ville e Villini	Ottimo	1850	2300	L			

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Borsa Immobiliare CC.I.AA. di VICENZA Listino n. 28 anno 2022

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE VICENZA

Compravendita

N.B.: i prezzi, indicati in €/mq, si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli di natura reale o obbligatoria e riguardano singole unità abitative e non interi complessi immobiliari.

Per calcolare la diminuzione del valore degli immobili usati, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona e poiché vi è una netta differenza tra nuovo costruito (il cui riferimento è in generale il valore massimo della forcella) e il ristrutturato a nuovo che tendenzialmente non può avere caratteristiche pari al nuovo in termini di rispetto di normative anti-sismiche, energetiche ed ambientali. Da questi dati ogni estimatore estrapola tutte le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile (orientamento, piano, numero di unità, vista, presenza di servizi, qualità costruttiva ecc.) per giungere alla determinazione specifica dell'immobile considerato. **Nella colonna "nuovo o ristrutturato a nuovo" i prezzi si riferiscono ad immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, qualora l'immobile ne sia privo i prezzi andranno diminuiti di €100 nel minimo e €150 nel massimo.**

La rilevazione NON comprende i prezzi di compravendita relativi ad immobili la cui costruzione è terminata nel 2022.

VICENZA FRAZIONI	nuovo o ristrutturato a nuovo		appartamenti da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
ANCONETTA	1.400	1.800	475	675	10.500	17.000
BERTESINA	1.400	1.800	450	675	11.500	16.000
BERTESINELLA	1.400	1.800	450	675	12.000	16.000
CAMPEDELLO	1.425	1.900	450	675	11.500	17.000
CASALE	1.475	1.825	450	700	11.500	16.500
MADDALENE	1.375	1.775	400	650	11.500	16.500
OSPEDALETTO	1.400	1.700	475	675	12.000	16.000
POLEGGE	1.400	1.725	450	625	11.000	16.000

*** fine ***

