

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare 435/2017
alla quale sono state riunite le Esecuzioni Immobiliari 544/2017 - 392/2019 - 485/2022

Giudice Dott.ssa Sonia Pantano

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

LOTTO 2

Immobili: Compendio immobiliare costituito da CAPANNONE – AREA ESTERNA
A SERVIZIO DELLA PRODUZIONE - ABITAZIONE UNIFAMILIARE
sito in via Terrenato n. 18 a CARRE'(VI)



Tecnico incaricato: Arch. Agostino Tempestilli

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

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

SCHEDA SINTETICA PERIZIA - LOTTO 2

Procedura: Esecuzione Immobiliare N. 435/2017

alla quale sono state riunite le Esecuzioni Immobiliari n.ri 554/2017 – 392/2019 – 485/2022

Giudice: Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-07-2023

Esperto: Arch. Agostino Tempestilli

Diritto pignorato:

quota di 1/1 della piena proprietà del compendio immobiliare costituito da: Capannone – Area esterna a servizio della produzione – Abitazione unifamiliare siti in via Terrenato n. 18 a Carrè (VI)

Dati Catastali attuali:

gli immobili che risultano censiti al **Catasto Fabbricati** – Comune di CARRE' (VI) come segue:

- **Autorimessa**
Comune di CARRE' (VI) – C.F. foglio n. 6 - **m.n. 852 sub 6** Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 53 mq., via Terrenato n.18, rendita € 79,38;
- **Stanza multiuso est**
Comune di CARRE' (VI) – C.F. foglio n. 6 - **m.n. 852 sub 8** Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 2 vani, via Terrenato snc, rendita € 278,89;
- **Abitazione**
Comune di CARRE' (VI) – C.F. foglio n. 9 - **m.n. 852 sub 9** Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 12,5 vani, via Terrenato snc, rendita € 1.129,75;
- **Porzione di giardino**
Comune di CARRE' (VI) – C.F. foglio n. 6 - **m.n. 852 sub 10** b.c.n.c.

Intestazione catastale dei suddetti immobili:

per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Risulta compreso anche il Bene comune non censibile, mapp. n. 852 sub 10, comune ai sub. 6-8-9.

al **Catasto Terreni** – Comune di CARRE' (VI) come segue:

- **Porzione di area esterna**
Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 957** Qualità seminativo arborato, Classe 4, Superficie cat. ha 00 are 01 ca 54, reddito dominicale € 0,80, reddito agrario € 0,52;
- **Porzione di area esterna**
Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 808** Qualità seminativo, Classe 3, Superficie cat. ha 00 are 01 ca 56, reddito dominicale € 1,21, reddito agrario € 0,64;
- **Porzione di area esterna**
Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 961** Qualità reliquato acque esenti, Superficie cat. ha 00 are 00 ca 09;
- **Porzione di area esterna**
Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 958** Qualità reliquato acque esenti, Superficie cat. ha 00 are 01 ca 61;

• **Porzione di area esterna**

Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 791** Qualità seminativo arborato, Classe 4, Superficie cat. ha 00 are 00 ca 52, reddito dominicale € 0,27, reddito agrario € 0,17;

• **Porzione di area esterna**

Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 792** Qualità seminativo arborato, Classe 4, Superficie cat. ha 00 are 02 ca 35, reddito dominicale € 1,21, reddito agrario € 0,79;

• **Porzione di area esterna**

Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 819** Qualità reliquato acque esenti, Superficie cat. ha 00 are 00 ca 12;

Intestazione catastale dei suddetti immobili:

per la quota di 1/1 della piena proprietà.

gli immobili che risultano censiti al **Catasto Fabbricati** – Comune di CARRE' (VI) come segue:

• **Capannone e rimessa mezzi**

Comune di CARRE' (VI) – C.F. foglio n. 6 - **m.n. 852 sub 1** Categoria D/1, via Terrenato p.t. , rendita € 3.801,12.

Intestazione catastale:

•

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Dati catastali attuali:

gli immobili che risultano censiti al **Catasto Terreni**– Comune di CARRE' (VI) come segue:

- Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 804** - qualità seminativo - classe 3, superficie ha 00 are 21 ca 08 – reddito dominicale 16,33 – reddito agrario € 8,71;
- Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 807** - qualità seminativo - classe 3, superficie ha 00 are 11 ca 63 – reddito dominicale 9,01 – reddito agrario € 4,81;
- Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 10** - qualità seminativo arborato - classe 3, superficie ha 00 are 35 ca 80 – reddito dominicale 27,73 – reddito agrario € 16,64;
- Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 163** - qualità seminativo arborato - classe 3, superficie ha 00 are 25 ca 40 – reddito dominicale 19,68 – reddito agrario € 11,81;
- Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 9** - qualità seminativo arborato - classe 3, superficie ha 00 are 32 ca 86 – reddito dominicale 25,46 – reddito agrario € 15,27;
- Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 8** - qualità seminativo - classe 3, superficie ha 00 are 27 ca 79 – reddito dominicale 21,53 – reddito agrario € 11,48;
- Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 238** - qualità seminativo - classe 4, superficie ha 00 are 31 ca 10 – reddito dominicale 16,06 – reddito agrario € 9,64;
- Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 7** - qualità seminativo - classe 4, superficie ha 00 are 33 ca 90 – reddito dominicale 17,51 – reddito agrario € 10,50;
- Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 199** - qualità seminativo arborato - classe 3, superficie ha 00 are 12 ca 00 – reddito dominicale 9,30 – reddito agrario € 5,58.

Intestazione catastale:

per la quota di 1/1 della piena proprietà

Superfici / Metri quadri:

- **Abitazione e superfici accessorie mq. 463,96 commerciali;**
- **Capannone ed area esterna di pertinenza mq. 1.147,30 commerciali;**
- **Area esterna (porzione cementata + porzione agricola + bacino di laminazione) mq. 27.382,00**

Stato di manutenzione: abitazione buono; capannone sufficiente.

Situazione urbanistico/edilizia: si rilevano difformità catastali e urbanistico/edilizie che andranno regolarizzate con apposite pratiche catastali ed edilizie. Costi detratti in perizia.

Valore di mercato dell'intero compendio: € 752.100,00

Valore di vendita forzata proposto: € 628.000,00

Vendibilità/appetibilità: discreta

Possibili interessati: nessuno

Iniziative di vendita: da decidere

Occupazione:

- **Abitazione occupata dall'esecutato e sua moglie che risultano ivi residenti;**
- **Capannone ed aree esterne occupate con Contratti di affitto non opponibili alla procedura in quanto stipulati successivamente ai pignoramenti.**

INDICE:

Cap. 1	Identificazione diritti e beni	pag. 7
Cap. 2	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 10
Cap. 2.1	Descrizione abitazione	pag. 11
Cap. 2.2	Identificazione catastale abitazione e giardino	pag. 19
Cap. 2.3	Descrizione capannone	pag. 20
Cap. 2.4	Identificazione catastale capannone	pag. 23
Cap. 2.5	Descrizione area esterna	pag. 23
Cap. 2.6	Identificazione catastale area esterna	pag. 26
Cap. 3	Regolarità catastale abitazione e capannone	pag. 27
Cap. 4	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 28
Cap. 5	Urbanistica - titoli edilizi - regolarità edilizia/urbanistica	pag. 30
Cap. 6	Stato di possesso – contratti di affitto	pag. 40
Cap. 7	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	pag. 41
Cap. 8	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 45

ELENCO ALLEGATI:

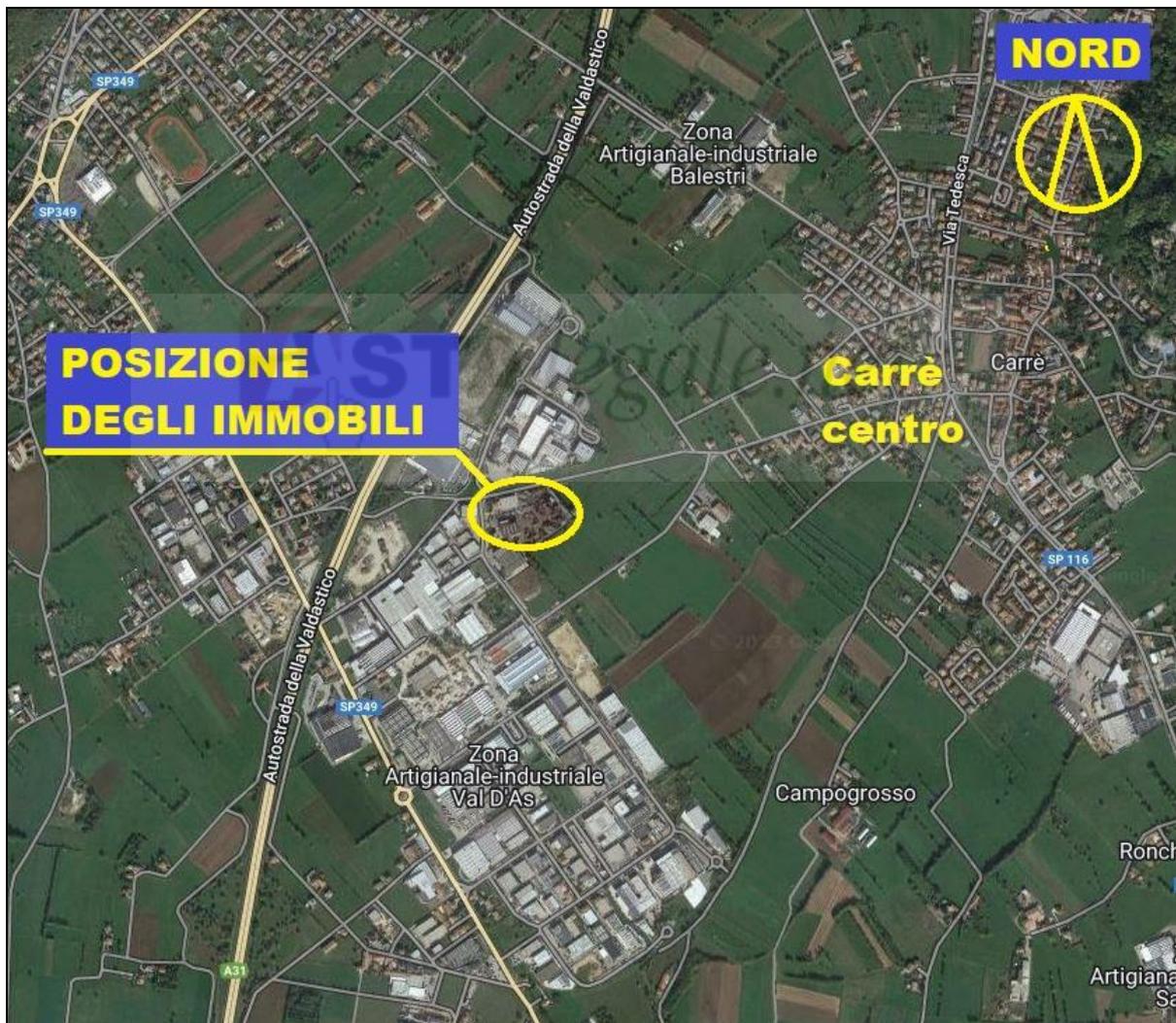
1. Inquadramento territoriale e posizione immobili nella zona;
2. Inquadramento catastale con immobili evidenziato;
3. Mappa catastale;
4. Elaborato planimetrico catastale – Carrè CF fg 6 mn 852;
5. Visura catastale autorimessa – Carrè CF fg 6 mn 852 sub 6;
6. Planimetria catastale autorimessa – Carrè CF fg 6 mn 852 sub 6;
7. Visura catastale stanza multiuso /ufficio – Carrè CF fg 6 mn 852 sub 8;
8. Planimetria catastale stanza multiuso / ufficio – Carrè CF fg 6 mn 852 sub 8;
9. Visura catastale abitazione – Carrè CF fg 6 mn 852 sub 9;
10. Planimetria catastale abitazione – Carrè CF fg 6 mn 852 sub 9;
11. Visura catastale abitazione – Carrè CF fg 6 mn 852 sub 10 bcnc;
12. Visura catastale – Carrè CT fg 6 mn 957;
13. Visura catastale – Carrè CT fg 6 mn 808;
14. Visura catastale – Carrè CT fg 6 mn 961;
15. Visura catastale – Carrè CT fg 6 mn 958;
16. Visura catastale – Carrè CT fg 6 mn 791;
17. Visura catastale – Carrè CT fg 6 mn 792;
18. Visura catastale – Carrè CT fg 6 mn 819;
19. Visura catastale – Carrè CF fg 6 mn 852 sub 1 - capannone;
20. Planimetria catastale – Carrè CF fg 6 mn 852 sub 1 - capannone;
21. Visura catastale – Carrè CT fg 6 mn 804;
22. Visura catastale – Carrè CT fg 6 mn 807;
23. Visura catastale – Carrè CT fg 6 mn 10;
24. Visura catastale – Carrè CT fg 6 mn 163;
25. Visura catastale – Carrè CT fg 6 mn 9;
26. Visura catastale – Carrè CT fg 6 mn 8;

27. Visura catastale – Carrè CT fg 6 mn 238;
28. Visura catastale – Carrè CT fg 6 mn 7;
29. Visura catastale – Carrè CT fg 6 mn 199;
30. Certificato destinazione urbanistica;
31. Attestato prestazione energetica - abitazione;
32. Atto di provenienza del 06-02-1992;
33. Atto di provenienza del 24-09-1997;
34. Atto di provenienza del 28-01-1998;
35. Atto di provenienza del 31-01-2001;
36. Atto di provenienza del 08-04-2003;
37. Atto di provenienza del 17-06-2005;
38. Atto di provenienza del 30-12-2008;
39. Atto di provenienza del 08-07-2009;
40. Concessione edilizia n. 689-92 del 12-06-1992;
41. Concessione edilizia n. 1990-92 del 31-08-1993;
42. Autorizzazione edilizia n. 1744-92 del 04-11-1993;
43. Autorizzazione edilizia n. 1233-94 del 26-05-1994;
44. Autorizzazione edilizia n. 2631-93 del 20-07-1994;
45. Autorizzazione edilizia n. 2631-93 sub 1 del 06-10-1994;
46. Concessione edilizia n. 175-94 del 28-09-1994;
47. Autorizzazione edilizia n. 2385-94 del 28-12-1995;
48. Concessione edilizia n. 4969-95 del 28-12-1995;
49. Concessione edilizia n. 1503-97 del 10-09-1997;
50. Denuncia Inizio Attività del 06-03-1998;
51. Concessione edilizia n. 3617-98 del 01-03-1999;
52. Certificazione di agibilità del 11-11-1999;
53. Certificazione di agibilità del 10-01-2001;
54. Autorizzazione edilizia prat. n. 27-2001 del 05-07-2001;
55. Autorizzazione edilizia n. 4983 del 07-08-2001;
56. Domanda di condono del 10-12-2004 – non definito;
57. Permesso di Costruire n. 4953-2007 del 14-06-2007;
58. Atto unico n. 2006-E2-1636 del 02-07-2007;
59. Permesso di Costruire n. 6398-2008 del 21-08-2008;
60. Atto unico n. 2008-E2-0632 del 01-09-2008;
61. Permesso di Costruire n. 9362-2009 del 17-12-2009;
62. Atto unico n. 2007-E2-1173 del 23-12-2009;
63. Lettera dal Comune riferita al Condono n.60-2004;
64. Certificati anagrafici dell'esecutato;
65. Estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;

Diritto: diritto reale relativo ad 1/1 della **piena proprietà**.

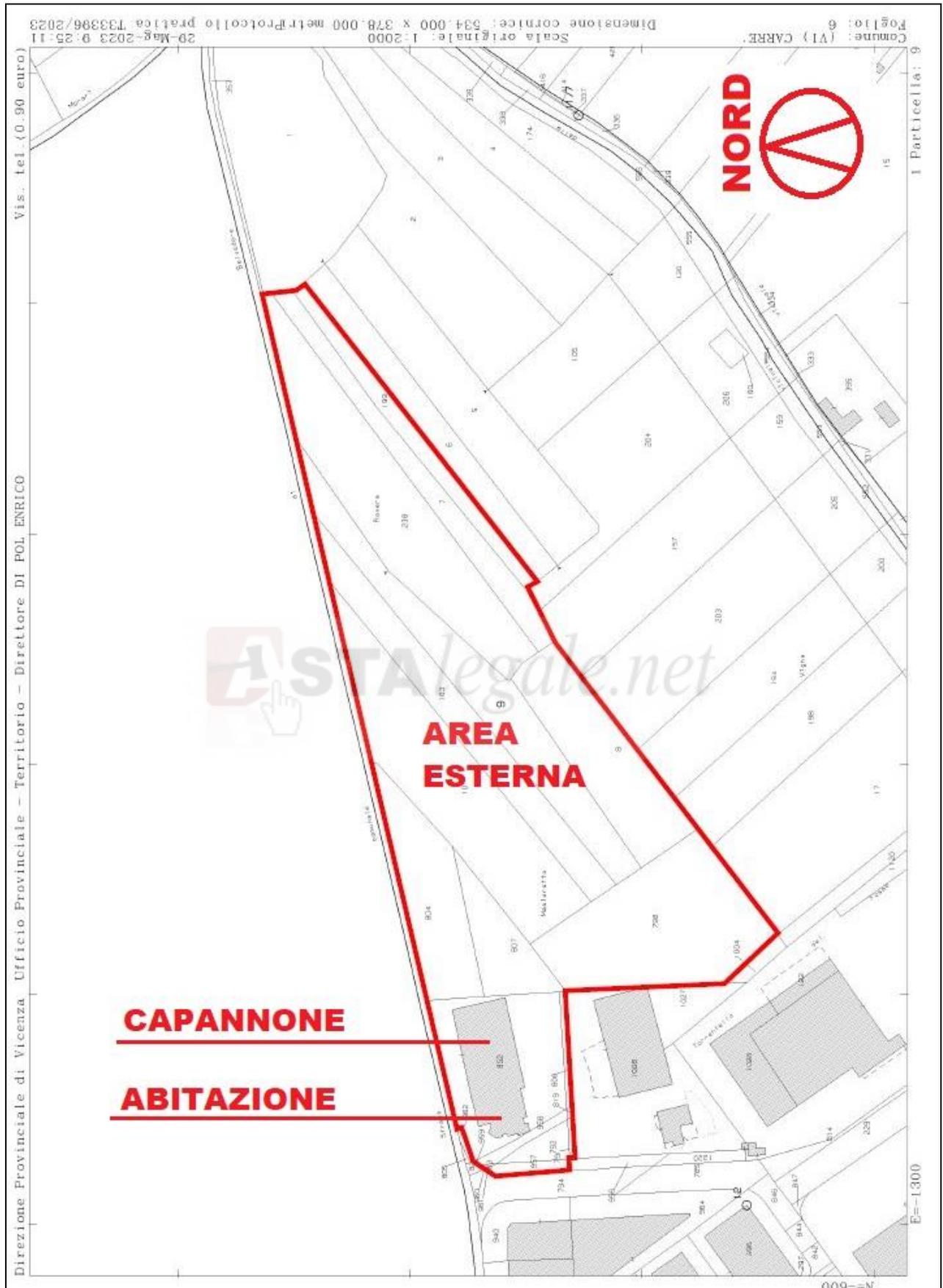
Immobili: Compendio immobiliare costituito da **CAPANNONE – AREA ESTERNA
A SERVIZIO DELLA PRODUZIONE - ABITAZIONE UNIFAMILIARE**
sito in via Terrenato n. 18 a CARRE' (VI)

Ubicazione: L'immobile è situato nella zona artigianale-industriale del Comune di Carrè (VI).
La zona è caratterizzata da immobili a destinazione prevalentemente produttivi.



Inquadramento territoriale

posizione degli immobili nella zona artigianale- industriale del Comune di Carrè



Perimetro degli immobili evidenziato su mappa catastale

bonifiche, spese tecniche, ecc...). Se tali costi totali supereranno l'importo corrispondente all'abbattimento del 15% del valore di mercato, la parte eccedente sarà a carico del futuro acquirente che non potrà chiedere danni o risarcimenti sia al sottoscritto esperto stimatore che alla procedura esecutiva.

Infine, si precisa che il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura di esecuzione immobiliare, non potranno quindi impiegarsi per altri scopi. Tutti i macchinari ed attrezzature da lavoro, anche fisse comprese sottostrutture edilizie, non sono comprese e stimate nella presente perizia.

CAP. 2 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

Contesto:

Gli immobili sono situati nella zona ovest del Comune di Carrè (VI).

La zona è caratterizzata da immobili a destinazione prevalentemente produttiva con capannoni, laboratori con annessi uffici o abitazioni dei proprietari delle attività.

La zona è ben servita dalle vie di comunicazione



Vita aerea da ovest - compendio immobiliare evidenziato

Trattasi di una abitazione singola unifamiliare con giardino esclusivo, costruita nel 1999, che si sviluppa su 2 piani fuori terra più sottotetto ed un piano seminterrato.

Il piano terra/rialzato (l'abitazione si sviluppa su due livelli sfalsati) e primo comprende l'alloggio principale, il piano interrato comprende tutti i locali accessori, la taverna e l'autorimessa.

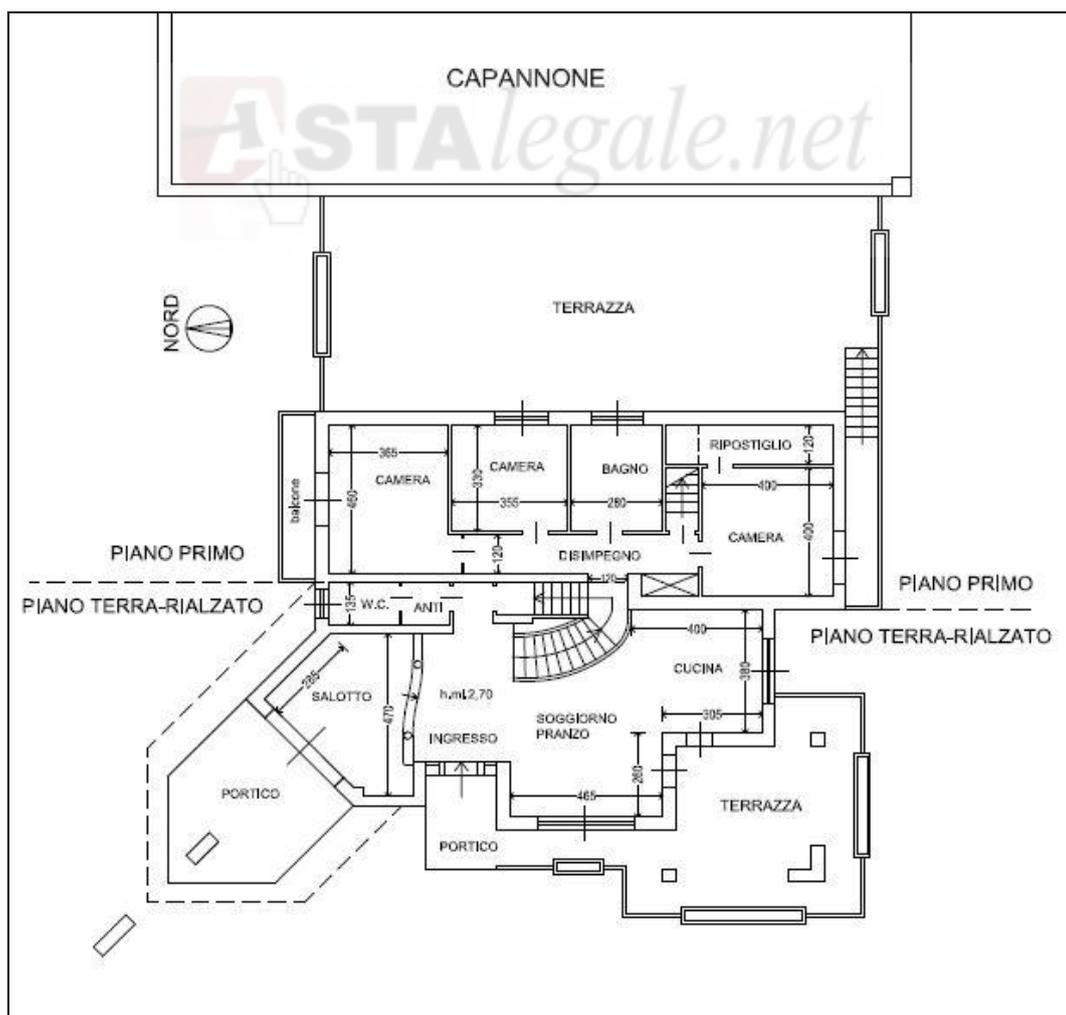
L'accesso carraio e pedonale avviene dal civico n. 18 di via Terrenato.

L'abitazione è composta da:

• **PIANO TERRA-RIALZATO (ovest) e PRIMO (est) – (h. ml.2,70):**

un portico d'ingresso esterno, lato ovest, accessibile attraverso il giardino di circa mq. 6,20, una zona ingresso-soggiorno-pranzo di circa mq. 41,30, un salotto di circa mq. 16,10 con terrazzo collegato di circa mq. 21,10, una cucina aperta sul soggiorno di circa mq. 11,60, un terrazzo collegato al soggiorno di circa mq. 43,70, un servizio igienico di circa mq. 5,00, un disimpegno notte di circa mq. 8,50, una camera di circa mq. 16,00, un ripostiglio di circa mq. 6,10, un bagno di circa 9,20, una camera di circa mq. 11,70, una camera di circa mq. 17,20, una ampia terrazza lato est (sopra la rimessa automezzi) di circa 114,90.

(N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri).

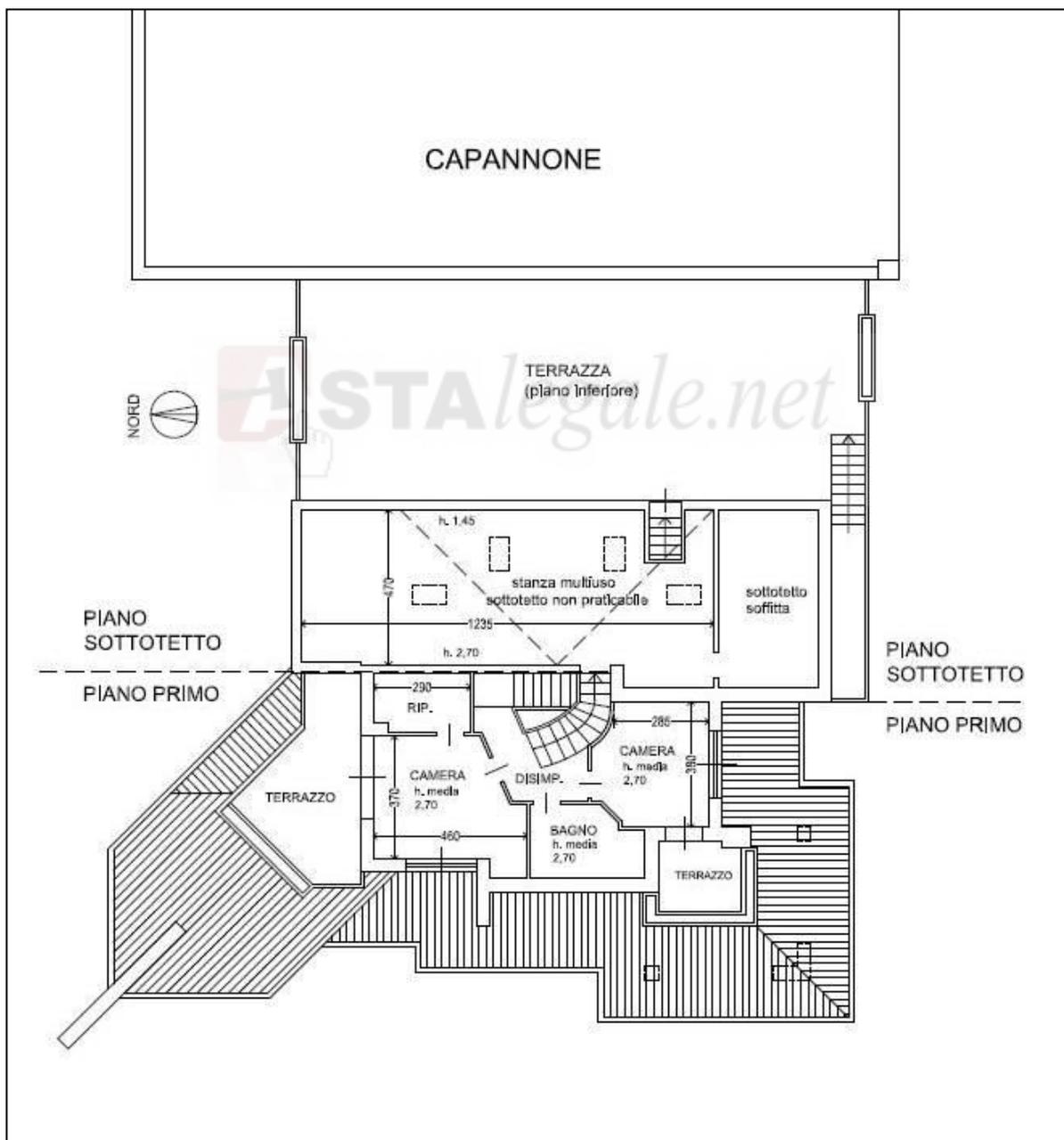


PIANTA PIANO TERRA-RIALZATO (ovest) e PRIMO (est)

•PIANO PRIMO (ovest) e SOTTOTETTO (est) – (h. variabile):

un disimpegno con arrivo scala dal piano terra di circa mq. 5,20, una camera lato nord di circa mq. 15,70 collegata ad un terrazzo di circa mq. 15,50 e con un ripostiglio collegato di circa mq. 5,20, una camera lato sud di circa mq. 12,10 collegata ad un terrazzo di circa mq. 5,20, un bagno di circa mq. 6,80, un sottotetto non praticabile-stanza multiuso (con altezza non abitabile) di circa mq. 59,40, un sottotetto-soffitta di circa mq. 16,10.

(N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri).

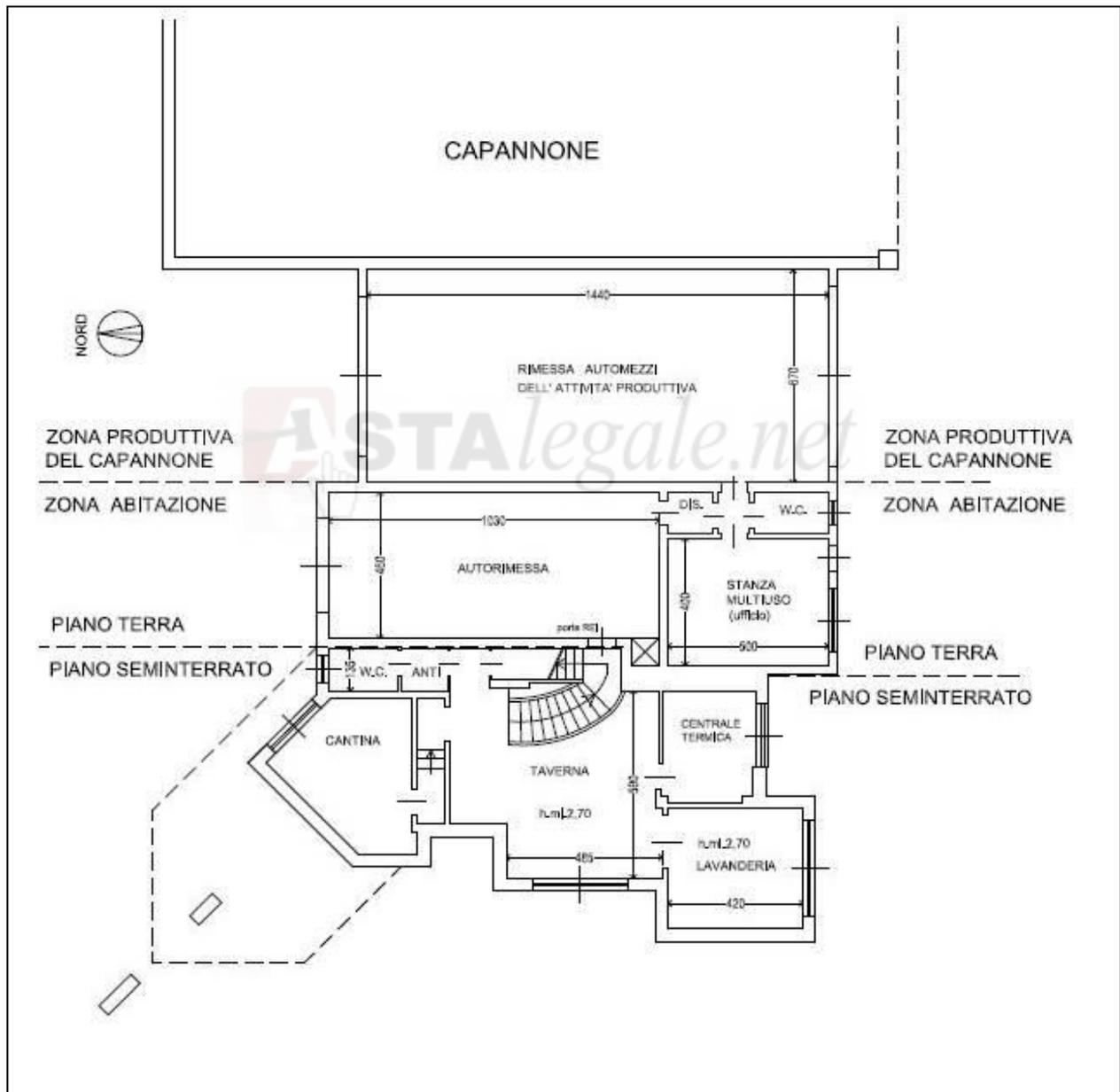


PIANTA PIANO PRIMO (ovest) e PIANO SOTTOTETTO (est)

• **PIANO SEMINTERRATO (ovest) e TERRA (est):**

una taverna di circa mq. 36,00, una lavanderia di circa mq. 15,90, una centrale termica di circa mq. 10,20, una cantina di circa mq. 16,20, un servizio igienico di circa mq. 5,00, una autorimessa di circa mq. 47,30, una stanza multiuso di circa mq. 20,00, un servizio igienico di circa mq. 3,00, un disimpegno di circa mq. 3,30; scala di collegamento con il piano terra.

(N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri).



PIANTA PIANO SEMINTERRATO (ovest) e TERRA (est)

Tabella superfici Abitazione

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Superficie alloggio SEL	251,30	1,00	251,30
Balconi-portici	106,00	0,30	31,80
Cantina-depositi	21,10	0,40	8,44
Lavanderia - taverna	93,20	0,60	55,92
Soffitta-mansarda	63,50	0,50	31,75
Autorimessa	53,60	0,50	26,80
Magazzino-loc.servizio	33,70	0,50	16,85
Giardino al 10 %	251,30	0,10	25,13
Giardino al 2 %	798,70	0,02	15,97

Totale **sup. commerciale** **463,96**

Caratteristiche costruttive

Copertura: a falde inclinate, condizioni: buone.

Portoncino ingresso: in legno e vetro, condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno con vetrocamera, oscuranti in legno all'esterno, condizioni: buone.

Infissi interni: porte in legno, condizioni buone.

Pareti esterne: laterizio, rivestimento interno: intonaco civile tinteggiato, condizioni buone; rivestimento esterno: intonaco pitturato, condizioni: buone.

Pareti interne: tramezze in laterizio intonacate-tinteggiate, condizioni: discrete, da ripitturare.

Pavim. interna: gettata alla veneziana in zona giorno, legno in zona notte, piastrelle piano seminterrato, condizioni buone.

Sanitari: ceramica, condizioni: buone.

Impianto Gas: presente, condizioni: da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.

Impianto elettrico: presente sottotraccia, condizioni: da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.

Impianto idrico: presente sottotraccia, condizioni: da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.

Impianto termico: caldaia a gas-metano. Impianto da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.

Impianto climatizzazione: con split interni in varie stanze. Impianto da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'abitazione è da considerarsi buono.

Certificazione energetica:

Per l'unità immobiliare residenziale in oggetto il sottoscritto ha fatto predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che è stato regolarmente registrato nel portale regionale VENET.

L'A.P.E. è stato emesso in data 06-06-2023, codice identificativo 61057/2033, codice chiave 5e4df9a850, valido fino al 06-06-2033.

La classe energetica risultante è la "E".

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - ABITAZIONE



Vista esterna dell'abitazione - lato ovest (accesso)



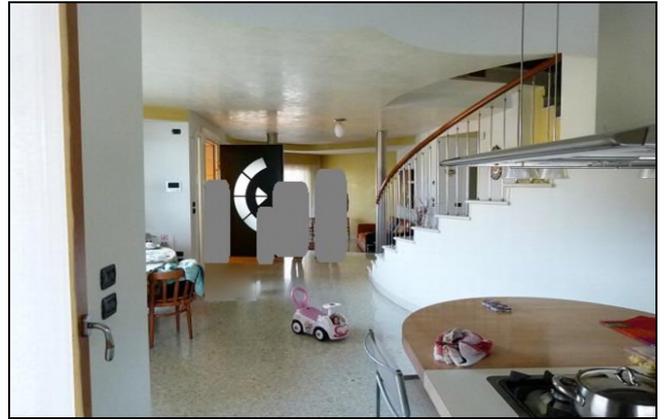
Vista esterna dell'abitazione - lato sud con capannone adiacente



Vista esterna dell'abitazione - lato nord



Vista della zona ingresso



Soggiorno



Sala da pranzo



Cucina



Salotto



Bagno zona giorno



Disimpegno notte p.primo est



Camera p.primo est



Bagno p.primo est



Camera p.primo ovest



Bagno p.primo ovest



Camera p.primo ovest



Taverna p.seminterrato



Taverna p.seminterrato



Cantina p.seminterrato



Centrale termica p.seminterrato



Autorimessa p.terra est



Stanza multiuso p.terra est

CAP. 2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ABITAZIONE E GIARDINO

Dati catastali attuali:

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

- Autorimessa
Comune di CARRE' (VI) – C.F. foglio n. 6 - m.n. 852 sub 6 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 53 mq., via Terrenato n.18, rendita € 79,38;
- Stanza multiuso est
Comune di CARRE' (VI) – C.F. foglio n. 6 - m.n. 852 sub 8 Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 2 vani, via Terrenato snc, rendita € 278,89;
- Abitazione
Comune di CARRE' (VI) – C.F. foglio n. 9 - m.n. 852 sub 9 Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 12,5 vani, via Terrenato snc, rendita € 1.129,75;
- Porzione di giardino
Comune di CARRE' (VI) – C.F. foglio n. 6 - m.n. 852 sub 10 b.c.n.c.

Intestazione catastale dei suddetti immobili:

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

Risulta compreso anche il Bene comune non censibile, mapp. n. 852 sub 10, comune ai sub. 6-8-9.

al Catasto Terreni – Comune di CARRE' (VI) come segue:

- Porzione di area esterna
Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - m.n. 957 Qualità seminativo arborato, Classe 4, Superficie cat. ha 00 are 01 ca 54, reddito dominicale € 0,80, reddito agrario € 0,52;
- Porzione di area esterna
Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - m.n. 808 Qualità seminativo, Classe 3, Superficie cat. ha 00 are 01 ca 56, reddito dominicale € 1,21, reddito agrario € 0,64;
- Porzione di area esterna
Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - m.n. 961 Qualità reliquato acque esenti, Superficie cat. ha 00 are 00 ca 09;
- Porzione di area esterna
Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - m.n. 958 Qualità reliquato acque esenti, Superficie cat. ha 00 are 01 ca 61;
- Porzione di area esterna
Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - m.n. 791 Qualità seminativo arborato, Classe 4, Superficie cat. ha 00 are 00 ca 52, reddito dominicale € 0,27, reddito agrario € 0,17;
- Porzione di area esterna
Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - m.n. 792 Qualità seminativo arborato, Classe 4, Superficie cat. ha 00 are 02 ca 35, reddito dominicale € 1,21, reddito agrario € 0,79;
- Porzione di area esterna
Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - m.n. 819 Qualità reliquato acque esenti, Superficie cat. ha 00 are 00 ca 12;

Intestazione catastale dei suddetti immobili:

per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Confini dei mappali sopracitati (abitazione con giardino): a Nord via Pilastrì, mapp. n.ri 962 – 959 – 960 - 963; ad Est capannone mapp. n. 852 sub 1; a Sud mapp. n.ri 1008 – 956; ad Ovest via Terrenato.

CAP. 2.3

DESCRIZIONE CAPANNONE

Trattasi di capannone / deposito, costruito nei primi anni '90, realizzato con muratura perimetrale realizzata in parte in c.a. ed in parte in pannelloni prefabbricati. La struttura portante è realizzata in pilastri in cemento armato con sovrastanti travature prefabbricate ad "Y" ed onduline curve poste tra le travature per realizzare la copertura. Il lato sud non è chiuso da muratura ed è totalmente aperto per favorire le operazioni di carico/scarico.

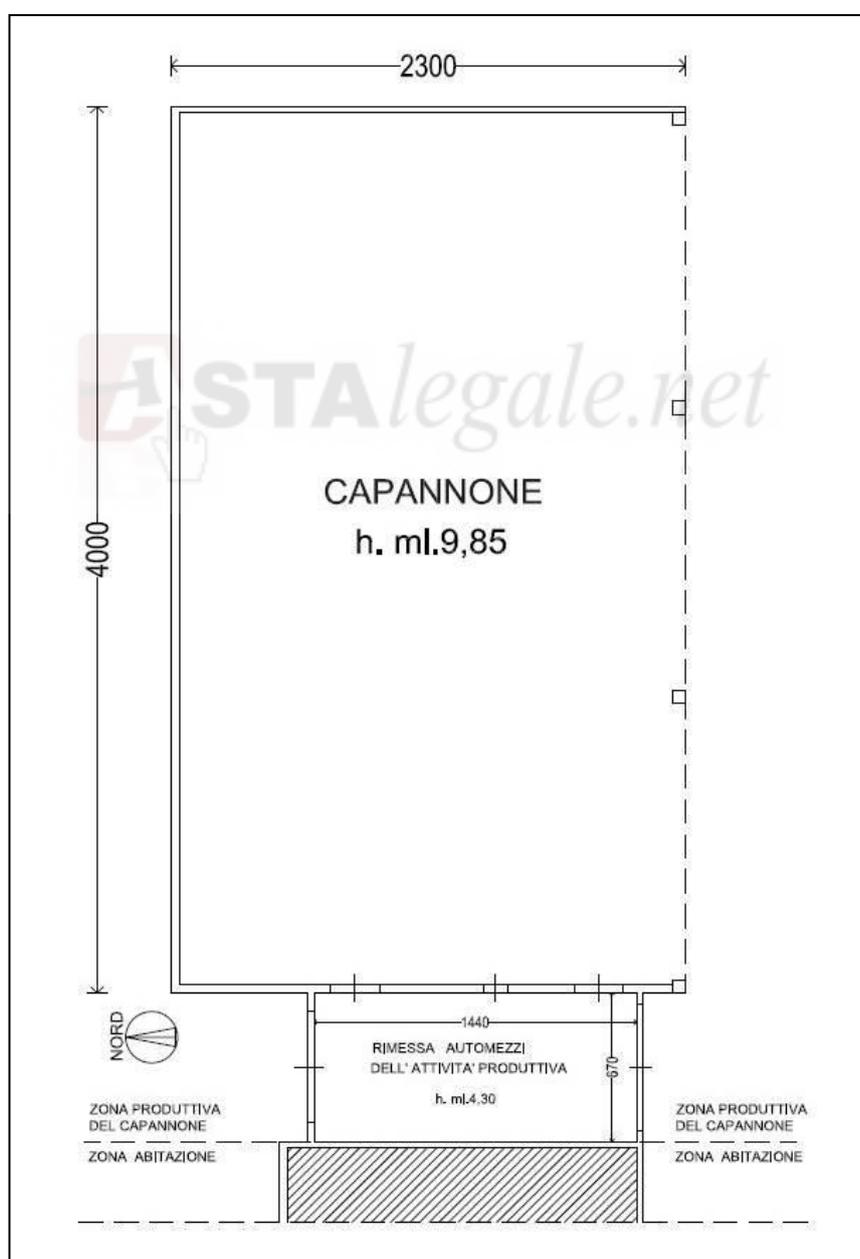
L'accesso carraio e pedonale avviene da via Terrenato.

Sul lato ovest è stata realizzata una rimessa per automezzi per l'attività produttiva.

Il capannone misura esternamente circa ml. 40,00 di lunghezza per circa ml. 23,00 di larghezza.

La rimessa automezzi misura internamente circa ml. 14,40 x 6,70.

L'abitazione, descritta nelle pagine precedenti, è situata sul lato ovest in adiacenza alla rimessa.



PIANTA CAPANNONE

Tabella superfici Capannone Superficie Esterna Lorda

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Capannone SEL	920,00	1,00	920,00
Rimessa mezzi SEL	105,00	0,50	52,50
Area esterna SEL	1.748,00	0,10	174,80

Totale **sup. commerciale** **1.147,30**

Lo stato di manutenzione complessivo dell'abitazione è da considerarsi sufficiente, ma la parete est risulta ammalorata con vari buchi sui pannelli prefabbricati.

Certificazione energetica:

Il Capannone in oggetto non presenta impianti pertanto non necessita di Attestato di Prestazione Energetica (APE)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – CAPANNONE



Vista frontale- lato sud



Vista esterna con rimessa adiacente ed abitazione lato ovest



Vista lato nord



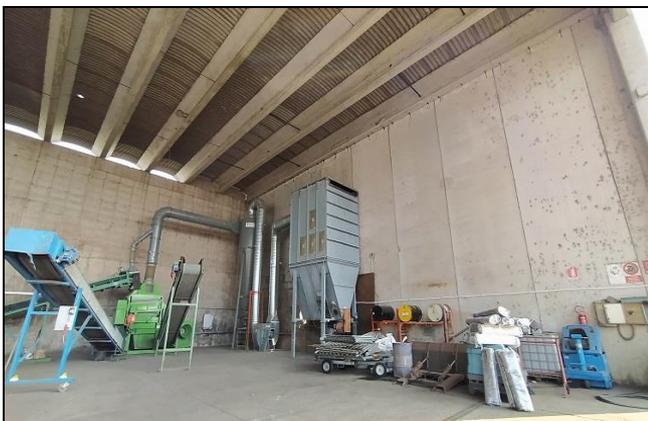
Vista parete est ammalorata



Vista lato sud



Vista interna capannone



Vista interna capannone



Vista interna rimessa automezzi



Accesso dalla strada al capannone



Vista area esterna sud

CAP. 2.4

IDENTIFICAZIONE CATASTALE CAPANNONE

Dati catastali attuali:

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

- Capannone e rimessa mezzi

Comune di CARRE' (VI) – C.F. foglio n. 6 - m.n. 852 sub 1 Categoria D/1,
via Terrenato p.t. , rendita € 3.801,12.

Intestazione catastale:

-

per la quota di 1/1 della piena proprietà

2.5 – DESCRIZIONE AREA ESTERNA

Trattasi dell'area esterna che si sviluppa ad est del capannone produttivo.

Tale area si può dividere in tre parti, ciascuna con caratteristiche singolari e destinazioni diverse.

Tutti i mappali che individuano l'area in questione ricadono urbanisticamente in zona agricola, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica di seguito allegato, ma attualmente sono utilizzate come segue:

- la porzione più ad est, di forma quasi triangolare, è utilizzata come area per la produzione agricola;
- la porzione ad ovest vicina al capannone (e ad altro capannone non oggetto della presente perizia) è utilizzata come area a servizio della produzione e risulta cementata per il passaggio di automezzi vari e posizionamento di attrezzature produttive varie;
- sulla porzione centrale è stato realizzato un bacino di laminazione delle acque, come previsto dal progetto approvato dal Comune, citato nelle pratiche edilizie.

Ulteriore descrizione dell'area esterna nel capitolo urbanistica.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – AREA ESTERNA



Vista area esterna cementata



Vista area esterna cementata



Vista area esterna cementata



Vista area esterna cementata



Vista bacino di laminazione



Vista bacino di laminazione

Dati catastali attuali:

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

- Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 804** - qualità seminativo - classe 3, superficie ha 00 are 21 ca 08 – reddito dominicale 16,33 – reddito agrario € 8,71;
- Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 807** - qualità seminativo - classe 3, superficie ha 00 are 11 ca 63 – reddito dominicale 9,01 – reddito agrario € 4,81;
- Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 10** - qualità seminativo arborato - classe 3, superficie ha 00 are 35 ca 80 – reddito dominicale 27,73 – reddito agrario € 16,64;
- Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 163** - qualità seminativo arborato - classe 3, superficie ha 00 are 25 ca 40 – reddito dominicale 19,68 – reddito agrario € 11,81;
- Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 9** - qualità seminativo arborato - classe 3, superficie ha 00 are 32 ca 86 – reddito dominicale 25,46 – reddito agrario € 15,27;
- Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 8** - qualità seminativo - classe 3, superficie ha 00 are 27 ca 79 – reddito dominicale 21,53 – reddito agrario € 11,48;
- Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 238** - qualità seminativo - classe 4, superficie ha 00 are 31 ca 10 – reddito dominicale 16,06 – reddito agrario € 9,64;
- Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 7** - qualità seminativo - classe 4, superficie ha 00 are 33 ca 90 – reddito dominicale 17,51 – reddito agrario € 10,50;
- Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 199** - qualità seminativo arborato - classe 3, superficie ha 00 are 12 ca 00 – reddito dominicale 9,30 – reddito agrario € 5,58.

Intestazione catastale:

per la quota di 1/1 della piena proprietà

- Comune di CARRE' (VI) – C.T. foglio n. 6 - **m.n. 798** - qualità prato - classe 3, superficie ha 00 are 42 ca 26 – reddito dominicale 17,46 – reddito agrario € 13,10;

Intestazione catastale:

per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Confini dell'intero compendio immobiliare (abitazione – capannone – area esterna): a Nord via Pilastri, ad Est mapp. n. 1; a Sud mappali n.ri 6 – 204 – 157 – 203 – 194 – 198 – 17; ad Ovest mappali n.ri 1004 – 1027 – 1008 – 956; ad ovest via Terrenato.

Giudizio di regolarità catastale/Docfa

Dal confronto tra le planimetrie catastali depositate presso la banca dati dell'ufficio del territorio e lo stato fi fatto attuale degli immobili di sono riscontrate le seguenti difformità (tale elenco potrebbe essere non esaustivo):

- 1) la planimetria catastale del **mappale 852 sub 6** – autorimessa dell'abitazione – risulta non conforme allo stato di fatto in quanto sul lato nord dell'autorimessa riporta un portico, ma nella realtà tale portico non è mai stato realizzato e quindi non è presente; inoltre sulla parete sud che divide l'autorimessa e la stanza multiuso/ufficio la porta è stata riportata nella posizione errata rispetto allo stato di fatto;
- 2) la planimetria catastale del **mappale n. 852 sub 8** – stanza multiuso / ufficio – riporta errata la posizione della porta di collegamento con l'autorimessa lato nord; in pratica la porta è stata realizzata tra il ripostiglio e l'autorimessa e non tra ufficio ed autorimessa;
- 3) la planimetria catastale del **mappale n. 852 sub 9** – abitazione - riporta le seguenti difformità:
 - sul lato sud, la planimetria riporta una scala esterna, in adiacenza con il muro della cucina, di collegamento con l'area esterna sud ed il piano primo, ma nello stato di fatto attuale non è presente tale scala esterna;
 - sul lato nord, in adiacenza della camera con poggiatesta rettangolare, la planimetria riporta una copertura del portico al piano terra, ma nello stato di fatto attuale risulta non realizzato tale portico;
 - la planimetria depositata in catasto riporta la destinazione delle stanze come nello stato reale attuale, ma si evidenzia che alcune stanze, dall'ultimo progetto approvato in Comune, risultano essere autorizzate con destinazione diversa da quella riportata in planimetria catastale.
- 4) alcune forometrie sia dei muri interni che dei muri perimetrali non riportano esattamente quelle dello stato di fatto.
- 5) la planimetria catastale del Capannone non riporta esattamente lo stato di fatto dell'immobile.

Costi regolarizzazione catastale:

Per quanto evidenziato sopra, si prevede la necessità di presentare variazioni al catasto (DOCFA) che prevedano il rifacimento di nuove planimetrie catastali relativi a tutti i subalterni, che rappresentino esattamente lo stato di fatto degli immobili.

Tali pratiche sono da svolgersi a seguito dell'approvazione da parte del Comune delle pratiche per la regolarizzazione edilizia/urbanistica degli immobili, che dovrà essere svolte e presentate presso l'ufficio tecnico comunale.

Il costo per la redazione e presentazione delle pratiche per la regolarizzazione catastale è stimato in circa **€ 3.000,00** tra spese tecniche e bolli; tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato considerato e detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

N.B.: eventuali ulteriori costi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere per la regolarizzazione catastale, saranno totalmente a carico dell'acquirente e si considerano ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata. L'aggiudicatario non potrà chiedere risarcimenti e ristoro delle spese all'esperto stimatore oppure alla procedura esecutiva.

Provenienze da oltre il ventennio (tutti i mappali sono compresi nel foglio 6 di Carrè)**Mappali n. ri 791 - 792 - 804 – 807 – 808 - 852 sub 1**

I mappali di cui sopra sono pervenuti al Sig. _____ in forza dell'Atto di compravendita di data 08-04-2003, repertorio n. 25094 Notaio Gianluca Rosa di Piovene Rocchette, registrato a Schio in data 23-04-2003 al n. 130 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.di Schio il 24-04-2003 ai n.ri 4802 RG e 3534 RP.

Mappali n. ri 819 – 958 - 961

I mappali di cui sopra sono pervenuti al Sig. _____ in forza dell'Atto di compravendita di data 17-06-2005, repertorio n. 32085 e raccolta n. 8189 Notaio Gianluca Rosa di Piovene Rocchette, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.di Schio il 23-02-2006 ai n.ri 2501 RG e 1670 RP.

Da oltre il ventennio era proprietario dei mappali in questione il Demanio Pubblico dello Stato.

Mappale n. 163

Il mappale di cui sopra è pervenuto al Sig. _____ in forza dell'Atto di compravendita di data 06-02-1992, repertorio n. 20488 Notaio Massimo Carraro di Schio, registrato a Schio in data 18-02-1992 al n. 390 serie 2v, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.di Schio il 04-03-1992 ai n.ri 2298 RG e 1847 RP.

Mappale n. 798

Il mappale di cui sopra è pervenuto alla ditta _____ in forza dell'Atto di compravendita di data 28-01-1998, repertorio n. 14184 Notaio Gianluca Rosa di Piovene Rocchette, registrato a Schio in data 05-02-1998 al n. 114 serie 2v, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.di Schio il 17-02-1998 ai n.ri 920 RG e 709 RP.

Mappali n. ri 8 – 9 - 10

I mappali di cui sopra sono pervenuti al Sig. _____ in forza dell'Atto di compravendita di data 31-01-2001, repertorio n. 80640 Notaio Cornelio Loretto di Thiene, registrato a Thiene in data 15-02-2001 al n. 233 serie 2v, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.di Schio il 20-02-2001 ai n.ri 1825 – 1826 – 1827 RG e 1412 – 1413 – 1414 RP.

Mappale n. 238

Il mappale di cui sopra è pervenuto al Sig. _____ in forza dell'Atto di compravendita di data 30-12-2008, repertorio n. 4978 e raccolta n. 2280 Notaio Amato Carlo Santamaria in Bassano del Grappa, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.di Schio il 29-01-2009 ai n.ri 1098 RG e 812 RP., precedenti proprietarie: _____ a

Mappale n. 199

Il mappale di cui sopra è pervenuto al Sig. _____ in forza dell'Atto di compravendita di data 08-07-2009, repertorio n. 5843 e raccolta n. 2796 Notaio Amato Carlo Santamaria in Piovene Rocchette, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.di Schio il 06-08-2009 ai n.ri 8145 RG e 5678 RP. precedenti proprietarie: _____

Relativamente ai soprariportati mappali n.ri 238 – 199

Le signore

divennero proprietarie delle particelle 238 e 199 in

forza di:

- Successione legittima in morte di
dichiarazione di successione registrata a Thiene il 18-11-1999 al n. 30/418 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II.di Schio il 18-12-1999 ai n.ri 13657 RG e 10020 RP.;
- Successione legittima in morte di
deceduto il 16-10-1967; dichiarazione di successione registrata a Thiene al n. 70 vol.285;
- Successione
deceduta il 19-08-1974; ata 21-06-1972 n. 270 di repertorio – atti di ultima volontà – Dottor Tessaro Notaio in Thiene, pubblicato con verbale in data 17-01-1975 n. 48441 di repertorio del medesimo Notaio, registrato a Thiene il 03-02-1975 al n. 112 Vol.98/I. Dichiarazione di successione registrata a Thiene al n. 25 Vol. 267 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II.di Schio il 04-07-1975 ai n.ri 2890 RG e 2565 RP..

Mappale n. 7

Il mappale di cui sopra è pervenuto al Sig. in forza dell'Atto di compravendita di data 08-07-2009, repertorio n. 5843 e raccolta n. 2796 Notaio Amato Carlo Santamaria in Piovene Rocchette, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.di Schio il 06-08-2009 ai n.ri 8146 RG e 5679 RP.. Precedenti proprietari: i

Relativamente al soprariportato mappale n. 7

I signori

divennero proprietari della particella n.7 in forza di:

- Successione legittima in morte di
dichiarazione di successione registrata a Thiene il 09-02-2004 al n. 86/448 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II.di Schio il 16-02-2004 ai n.ri 1971 RG e 1488 RP. (eredi i signori
– quota di possesso del defunto
1/1 della piena proprietà;
- Donazione da parte della signora
effettuata con Atto in data 20-07-2005 n. 103922/14438 di repertorio Dottor Giancarlo Muraro, Notaio in Asiago, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio il 02-08-2005 ai n.ri 9122 RG e 6237 RP..
- Divisione a stralcio
effettuata con atto in data 20-07-2005 n. 103922/14438 di repertorio Dottor Giancarlo Muraro , Notaio in Asiago, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Schio il 02-08-2005 ai n.ri 9125 – 9126 RG e 6240 - 6241 RP..

Mappali n. ri 852 – sub 6-8-9-10

I mappali di cui sopra sono pervenuti alla ditta _____ in forza dell'Atto di compravendita di data 24-09-1997, repertorio n. 46678 e racconta n. 12472 Notaio Francesca Lesandrelli di Ghedi (BS), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.di Schio il 13-10-1997 ai n.ri 7268 RG e 5438 RP.

Mappale n. 957

Il mappale di cui sopra è pervenuto al Sig _____ in forza dell'Atto di permuta stipulato in data 13-03-2002, al n. 420 di repertorio del Segretario Comunale di Carrè, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.di Schio il 09-04-2002 ai n.ri 3603 RG e 2593 RP.

CAP. 5 URBANISTICA – TITOLI EDILIZI - REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Il Comune di Carrè è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

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

Destinazione urbanistica:

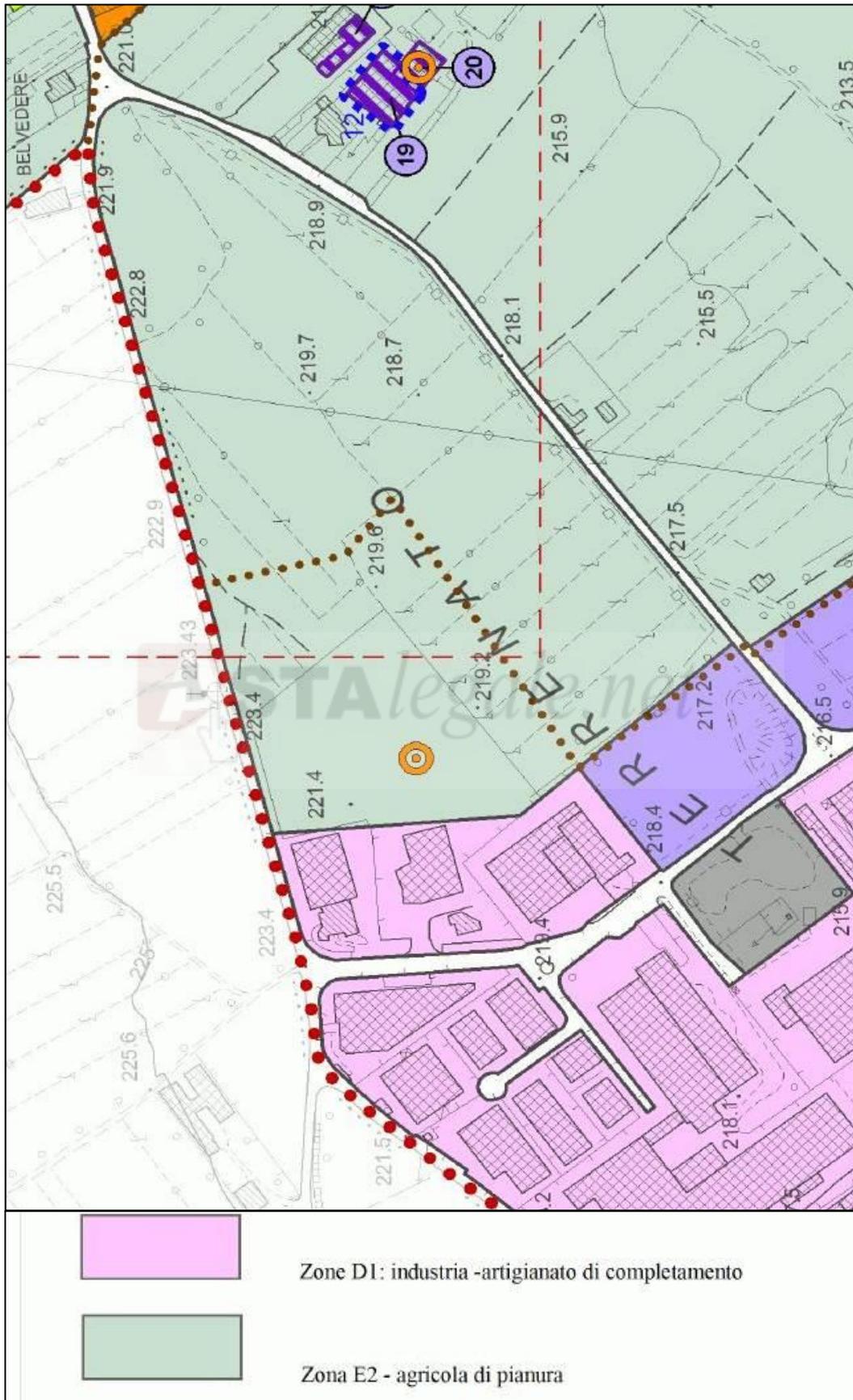
- l'area ubicata in Via Terrenato, contraddistinta con i seguenti estremi catastali comune censuario CARRE', Foglio n. 6, mappali nn. 961 – 957 – 791 – 792 – 819 – 808 – 958 – 852, è classificata:
Z.T.O. D1/5 “attività industriali – artigianali di completamento”;
- l'area ubicata in Via Terrenato, contraddistinta con i seguenti estremi catastali comune censuario CARRE', Foglio n. 6, mappali nn. 804 – 807 - 10 – 163 – 9 – 8 – 798, è classificata:
Z.T.O. E2 “agricola di pianura”

Si precisa che tutti i mappali nn. 804 – 807 - 10 – 163 – 9 – 8 – 798 sono stati interessati da un procedimento di variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n. 55 del 31/12/2012 (adozione con verbale della Conferenza di Servizi in data 15/02/2019, approvazione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 10/04/2019).

Tale procedimento si innestava in uno precedente risalente al 2009, attuato parzialmente (ex art. 5 del D.P.R. n. 447 del 20/10/1998).

La convenzione urbanistica, prescritta dall'art. 5 della citata L.R. n. 55/2012 per tali procedimenti di variante allo strumento urbanistico generale, non è stata sottoscritta; inoltre, la variante stessa risulta decaduta ai sensi dell'art. 4, comma 7, della L.R. n. 55/2012, poiché i lavori non hanno avuto inizio entro sedici mesi dalla data di pubblicazione, avvenuta il 19/04/2019 (pubblicazione all'Albo Pretorio on line n. 182/2019).

Stralcio elaborato 1a del Piano degli Interventi - Zonizzazione



Con riferimento alla Tavola 1b “Vincoli e tutele” allegata al Piano degli Interventi si precisa, inoltre, che tutti i mappali in argomento, per quanto attiene alla compatibilità geologica, ricadono in area idonea.

Le prescrizioni e le norme urbanistiche sono riportate, in particolare, negli articoli 20 e 23 delle Norme Tecniche allegate al Piano degli Interventi, che in copia stralcio si allegano alla presente.

Per le zone agricole, si precisa che sono fatti salvi eventuali vincoli imposti (anche per sole circostanze di fatto) su terreni e fabbricati in base a precedente attività edilizia.

Le suddette norme, se del caso, devono intendersi integrate con le disposizioni relative al nuovo codice della strada approvato con il decreto legislativo 30/04/1992, n. 285, e successive modificazioni, integrato con il D.P.R. 16/12/1992, n. 495, e successive modificazioni, con il quale è stato approvato il regolamento di esecuzione e di attuazione: si precisa che le suddette aree ricadono all'esterno del centro abitato delimitato con la deliberazione della Giunta Comunale n. 181 in data 07/06/1993, ad esclusione di porzione del mappale n. 798, che ricade all'interno del centro abitato “B”.

Titoli edilizi e abitabilità:

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Carrè (VI), l'Ufficio Tecnico del Comune rilasciava al sottoscritto copie delle seguenti pratiche edilizie depositate in archivio, relative agli immobili oggetto della seguente perizia (*l'elenco potrebbe essere non esaustivo*):

- Concessione edilizia n.689/92 pratica ed. n.147/91 rilasciata in data 12-06-1992 per la costruzione di un deposito di materiale metallico;
- Concessione edilizia n.1990/92 pratica ed. n.147/91 rilasciata in data 31-08-1993 per la costruzione di un capannone per il deposito di materiali metallici;
- Autorizzazione edilizia n.1744/92 pratica ed. n.63/92 rilasciata in data 04-11-1993 per la costruzione di una recinzione e sistemazione area;
- Autorizzazione edilizia n.1233/94 pratica ed. n.34/94 rilasciata in data 26-05-1994 per l'esecuzione di lavori di costruzione di massetto in cls su parte di parcheggio comunale, sull'ara di via Terrenato-Pilastrì;
- Autorizzazione edilizia n.2631/93 pratica ed. n.69/93 rilasciata in data 20-07-1994 per l'esecuzione dei lavori di riporto e spianamento di ghiaione;
- Autorizzazione edilizia n.2631/93 SUB 1 pratica ed. n.69/93 rilasciata in data 06-10-1994 per l'esecuzione dei lavori di riporto e spianamento di ghiaione e ripristino del prato;
- Concessione edilizia n. 175/94 pratica ed. n.147/91 rilasciata in data 28-09-1994 per la costruzione di un capannone artigianale con annessi uffici; variante alle Concessioni n.ri 689/92 e 1990/92;
- Autorizzazione edilizia n. 2385/94 pratica ed. n.63/92 rilasciata in data 12-10-1994 per la costruzione di una muretta di recinzione sull'area in via Pilastrì;
- Concessione edilizia n. 4969/95 pratica ed. n. 3/96 – prot. n. 4969 del 28-12-95 rilasciata in data 26-09-1996 per l'esecuzione di lavori di ampliamento capannone per ricavo nuovi uffici, magazzino ed abitazione sull'area ubicata in via Terrenato n. 18;
- Concessione edilizia n. 1503/97 pratica ed. n. 36/97 rilasciata in data 10-09-1997 per l'esecuzione dei lavori relativi alla costruzione di servizi, docce e spogliatoio all'interno del capannone;
- Comunicazione di Inizio Attività presentata in data 06-03-1998 prot. n. 1387, per lavori di recinzione;

- Concessione edilizia n. 3617/98 pratica ed. n. 67/98 – prot. n. 3617/98 rilasciata in data 01-03-1999 per l'esecuzione di lavori di variante alla Concessione ed. n. 4964/98 del 26-09-96;
- Certificazione di agibilità – pratica ed. n. 003/96 – prot. n. 1308 - rilasciata in data 11-11-1999;
- Certificazione di agibilità – pratica ed. n. 67/98 – prot. n. 2897/2000 rilasciata in data 10-01-2001;
- Autorizzazione edilizia pratica n. 27/2001 – prot.n. 1603/2001 rilasciata in data 05-07-2001 per la costruzione di nuova recinzione;
- Autorizzazione edilizia n. 4.983 pratica ed. n. 130/2001 rilasciata in data 07-08-2001 per apertura passo carraio;
- Domanda di condono del 10-12-2004 (timbro protocollo del 14-12-2004 prot.n. 9496 – pratica edilizia n. 261/2004) presentata dal Sig. _____ relativa al cambio di destinazione d'uso di alcuni locali sul fabbricato di proprietà senza l'esecuzione di alcuna opera edilizia. Riferimento alla Concessione Edilizia n. 4969/95 del 26-09-1996 e successiva variante n. 3617/98 del 01-03-1999.

N.B.: in riferimento alla suddetta pratica di Condono, a seguito della richiesta di informazioni in merito all'esito di tale pratica, il Comune di Carrè ha comunicato al sottoscritto, con mail di data 16-06-2023, quanto segue: *“il procedimento di condono non risulta favorevolmente concluso con il relativo provvedimento amministrativo, poiché il richiedente non ha dato seguito a quanto richiesto con notifica del 25-10-2007, protocollo comunale n. 8755/2007”*. Nella citata notifica il responsabile del servizio tecnico del Comune di Carrè, scriveva (fra altro): *“l'atto amministrativo in sanatoria per i lavori abusivamente realizzati e in oggetto indicati può essere rilasciato previa presentazione della documentazione sottoindicata”*. Si precisa che il Comune, con la suddetta notifica, aveva chiesto al proprietario di procedere al versamento dei vari diritti di segreteria, marche da bollo, conguagli oneri urbanizzazione e costo costruzione, ecc...

- Permesso di costruire n. 4953/2007 – pratica ed. n. 229/06 rilasciato in data 14-06-2007 per realizzazione di nuova recinzione e sistemazione dell'area di proprietà comunale ubicata lungo il fronte strada (via Terrenato) e realizzazione di parcheggio pubblico;
- Atto Unico in parziale sanatoria n. 2006/E2/1636 prot. n. 19903 rilasciato in data 02-07-2007 per una nuova recinzione e sistemazione dell'area di proprietà comunale ubicata lungo il fronte strada (via Terrenato) e realizzazione di parcheggio pubblico;
- Permesso di costruire n. 6398/2008 – pratica ed. n. 53/08 rilasciato in data 21-08-2008 per variante in sanatoria all'Atto unico n. 2006/E2/1636;
- Atto Unico in sanatoria n. 2008/E2/0632 prot. n. 23789 rilasciato in data 01-09-2008 per variante in sanatoria all'Atto unico n. 2006/E2/1636;
- Permesso di costruire n. 9326/2009 – pratica ed. n. 104/07 rilasciato in data 17-12-2009 per l'esecuzione dell'intervento di ampliamento di un capannone artigianale esistente;
- Atto Unico n. 2007/E2/1173 prot. n. 36862 – pratica ed. n. 104/2007, rilasciato in data 22-12-2009 per eseguire i lavori di ampliamento edificio artigianale esistente, sistemazione aree esterne per la realizzazione di nuovo piazzale di pertinenza dell'attività, un bacino di laminazione, nuova area a verde attrezzata ed esecuzione opere di urbanizzazione in variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i. ..

In riferimento ai sopracitati Permesso di costruire n. 9326/2009 ed all' Atto Unico n. 2007/E2/1173 del 22-11-2009, si segnala la Convenzione urbanistica stipulata in data 05-11-2009 tra il Comune di Carrè ed il Sig. _____ a firma del Dott. _____ Segretario comunale del Comune di Carrè, rep. n. 659 e racc. n. 95, registrata a Thiene il 13-11-2009 aln. 303 serie 1.

Situazione attuale generale degli immobili e dei lavori precedentemente autorizzati

(si riportano di seguito le comunicazioni inviate via PEC al sottoscritto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Carrè di data 03-06-2019 e di data 25-06-2021).

Relativamente all'abitazione:

L'Ufficio Tecnico scrive quanto segue:

“L'immobile destinato a residenza, autorimessa e ufficio costruito in adiacenza al fabbricato produttivo sita lungo Via Terrenato (individuato catastalmente al Foglio n. 6, mappale n. 852), attuale residenza del signor _____ è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione Edilizia protocollo comunale n. 4969 del 28/12/1995 e reso agibile con certificato in data 11/11/1999.

Nell'anno 1997, l'allora vigente strumento urbanistico (Piano Regolatore Generale) aveva classificato l'attività svolta dall'impresa in parola, esistente già dal 1983, quale “attività da confermare” (scheda n. 2 degli insediamenti produttivi, commerciali ed alberghieri localizzati in difformità dalle destinazioni di piano o che abbiano raggiunto i limiti massimi degli indici massimi di edificabilità), poiché il lotto di pertinenza dell'attività ricadeva (come tuttora ricade), in parte in zona produttiva D1/5, in parte in zona agricola.

Per ogni attività produttiva da confermare era consentita la realizzazione di una residenza da destinare a casa del titolare o del personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti (la cosiddetta “casa del custode”), con volume massimo di mc. 500, a condizione che la superficie dell'opificio fosse superiore ad almeno 400 mq (art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.).

Pertanto, tale residenza è stata edificata come strettamente connessa all'attività produttiva in essere.

Attualmente, il Piano degli Interventi, all'articolo 14 - rubricato “Destinazioni d'uso e loro distribuzione nelle zone” - prevede quali attività complementari per le zone produttive D1 anche la residenza con le seguenti prescrizioni:

“è ammessa l'edificazione per ogni lotto di una abitazione con volume max. di 500 mc. per il titolare o il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti. Tale volume è soggetto ad un vincolo di connessione con l'attività (produttiva/commerciale/direzionale) della quale è pertinenza e potrà quindi essere utilizzata solo dal custode, manutentore o dal titolare dell'attività medesima; l'eventuale cessione separata comporterà il decadere dell'uso abitativo ed il ricongiungimento ad altro uso compatibile con le destinazioni di zona (ad esempio uffici dell'attività produttiva).

Il numero delle unità abitative non può comunque essere superiore al numero delle attività insediate.”

Per concludere sul punto, sia il Piano Regolatore Generale (nella parte in cui prevedeva la destinazione residenziale solo per il titolare dell'attività o il personale addetto alla sorveglianza e alla gestione) sia l'attuale Piano Urbanistico generale (che qualifica tale vincolo di connessione come avente natura pertinenziale e dettaglia le conseguenze in caso di cessione separata) vietano operazioni finalizzate al venir meno della natura complementare della residenza rispetto all'attività produttiva, salva la possibilità di utilizzare il fabbricato per finalità proprie della zona produttiva”.

Relativamente al compendio immobiliare ricadente su zona agricola:

L'Ufficio Tecnico scrive quanto segue:

“I mappali nn. 10, 163, 9, 8, 798, 804, 807 del Foglio n. 6 sono attualmente interessati da un procedimento in itinere di variante allo strumento urbanistico, ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n. 55/2012 e dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010.

Tale variante urbanistica, attesa la normativa di riferimento della stessa, non può che essere riferita all'attività produttiva già insediata.

Allo stato, deve essere sottoscritta la relativa convenzione urbanistica con la ditta e altre ditte proprietarie (interessate dall'ambito di intervento) e la ditta in affitto di azienda *Si segnala che tale convenzione:*

- *è parzialmente modificativa di una precedente convenzione urbanistica, (della già citata convenzione del 05-11-2009) per la quale l'impresa aveva prestato polizze fideiussorie, ancora efficaci, a garanzia di lavori, attualmente solo parzialmente realizzati;*
- *tra gli obblighi previsti nel nuovo schema di convenzione da sottoscrivere, vi è anche quello del versamento di un contributo straordinario a fronte sia dell'ampliamento della superficie produttiva che della rizonizzazione di parte dell'area da agricola in produttiva “speciale” (cioè con una capacità edificatoria limitata alla superficie delle due tettoie di progetto).*

Tale citato procedimento di variante allo strumento urbanistico, indicato con apposito simbolo nella cartografica del Piano degli Interventi è connesso all'attività produttiva in essere.

L'art. 32 delle Norme Tecniche allegate al Piano degli Interventi precisa che:

“Il PI ha individuato e schedato le attività produttive fuori zona esistenti nel territorio; sono altresì individuate quelle attività che, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, si sono già avvalse della procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive. Per queste specifiche attività si deve fare riferimento a quanto approvato in sede di Conferenza Decisoria.”

Pertanto, l'eventuale insediamento qualsiasi attività produttiva, diversa da quella autorizzata con il procedimento di variante, potrà essere attuata solo attraverso un'ulteriore procedura prevista dalla L.R. n. 55/2012.

***Circa lo stato del procedimento di variante allo strumento urbanistico, presentata ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 31 dicembre 2012, n. 55, si informa che la variante è decaduta,** poiché, come prevede il comma 7 del citato articolo, i lavori non hanno avuto inizio entro sedici mesi dalla sua pubblicazione (avvenuta il 9 aprile 2019).*

Per opportuna conoscenza, non è stata neppure sottoscritta la prescritta convenzione urbanistica e, conseguentemente, non è stato neppure rilasciato il titolo edilizio (atto unico art. 8 del D.P.R. 160/2010) relativo all'esecuzione delle opere.

Tale variante, giova ribadirlo decaduta per infruttuosa decorrenza dei termini, prevedeva in relazione alla rizonizzazione di parte delle aree, il versamento di un contributo straordinario (perequazione) e la realizzazione di opere pubbliche; tali obblighi sono dettagliati nella bozza di convenzione, documento compreso negli elaborati di variante; tale bozza di convenzione è pubblicata nel sito web del Comune di Carrè, alla sezione Amministrazione trasparente.

Attualmente, quindi, tali immobili sono disciplinati dalla precedente variante urbanistica (variante n. 31 al Piano Regolato Generale, Atto Unico n. 2007/E2/1173 del 22/12/2009, pratica edilizia n. 104/2007) anche essa, peraltro, essendo stata approvata ai sensi del d.P.R. n. 447/98, di esclusiva pertinenza dell'impresa richiedente (solo per inciso si osserva che la pavimentazione del piazzale rientrava tra le opere autorizzate ai sensi di tale variante). Ne deriva che eventuali diversi utilizzi da quelli a suo tempo autorizzati e anche gli stessi utilizzi, ma da parte di imprese diverse, non possono che essere fatti oggetto di un'ulteriore procedura di variante.

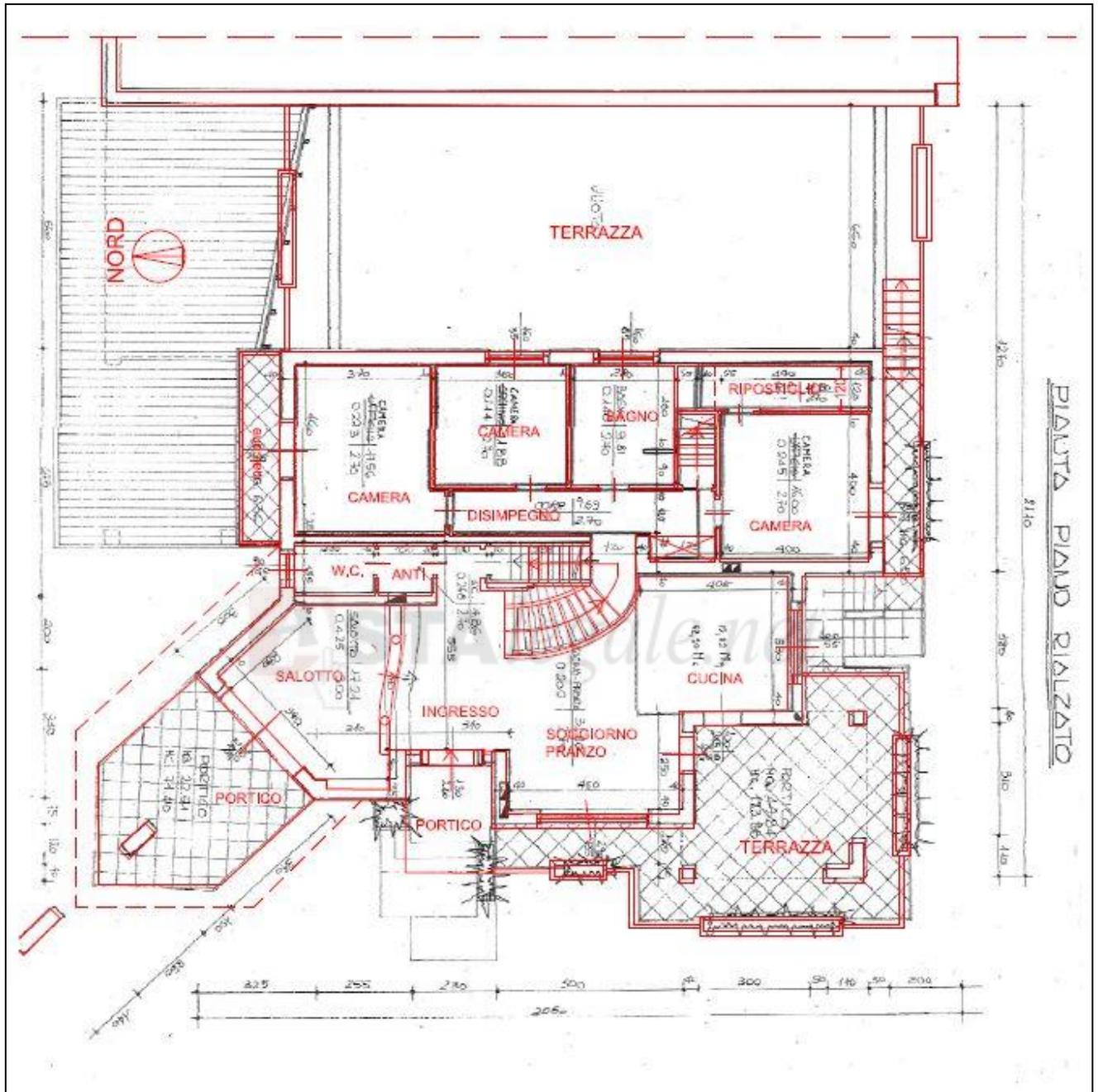
Non è possibile dare informazioni dettagliate su obblighi di eventuali ulteriori future varianti con la procedura SUAP o con la procedura ordinaria, non conoscendo l'oggetto della stessa variante. Si ricorda che i procedimenti di variante SUAP, oltre ad essere ampiamente discrezionali e ad essere ancorati a rigidi presupposti normativi, rivestono carattere di assoluta eccezionalità, potendo essere attivati su specifica richiesta solo da parte di imprese per attività produttive (Legge Regionale 31 dicembre 2012, n. 55, D.G.R.V. 19 novembre 2013, n. 2045 Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 1 del 20 gennaio 2015)''.

Irregolarità edilizie ed urbanistiche

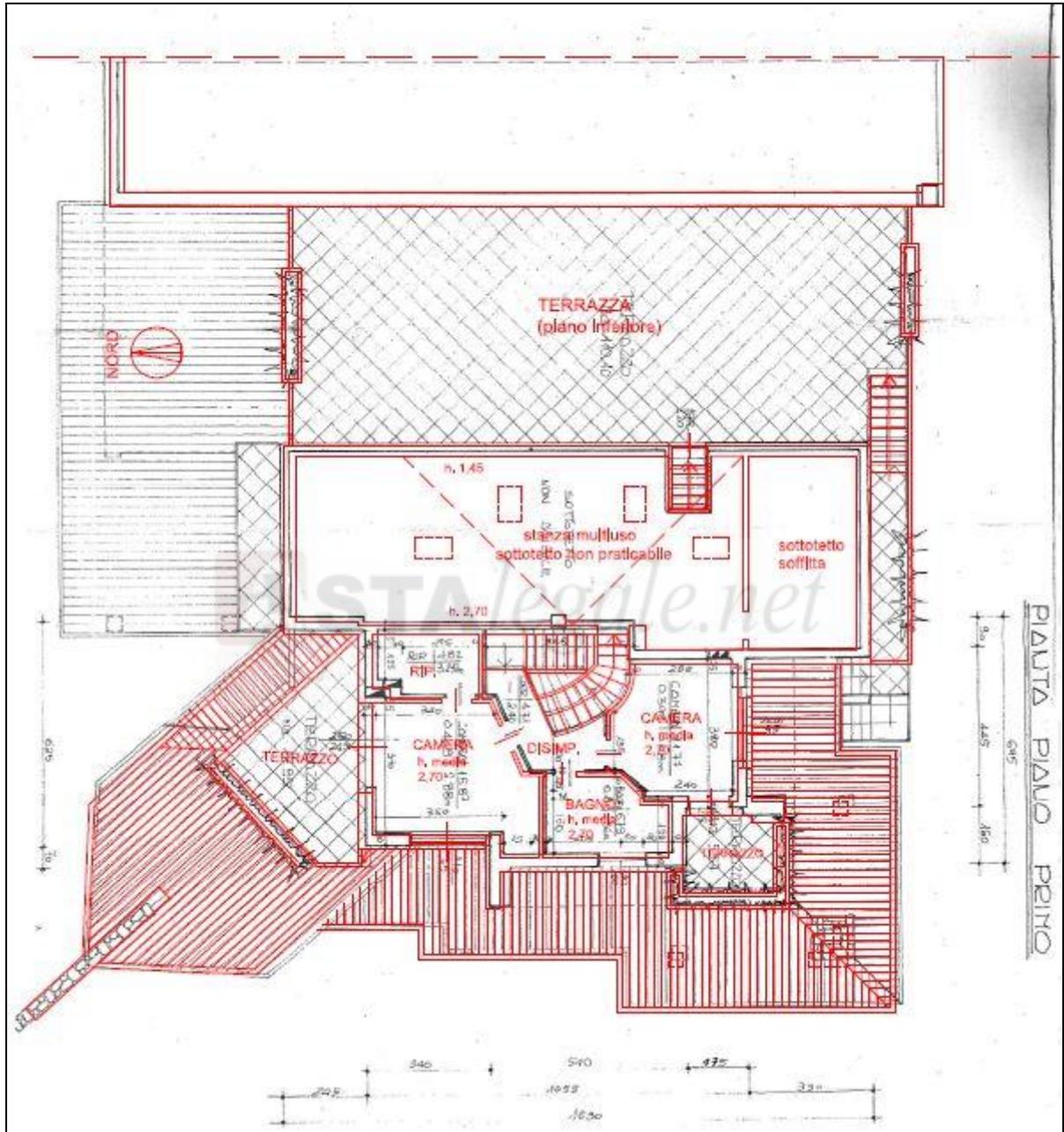
Da un confronto tra i progetti di cui alle pratiche edilizie autorizzate e depositate in Comune e lo stato di fatto reale dell'immobile, si riscontrano alcune differenze ed irregolarità edilizie come di seguito descritte: *(l'elenco potrebbe essere non esaustivo):*

- 1) sul lato nord dell'autorimessa il progetto approvato riportava due portici antistanti, uno all'autorimessa dell'abitazione e l'altro alla rimessa mezzi del capannone. Nello stato di fatto i suddetti portici non sono mai stati realizzati e quindi non sono presenti;
- 2) sul lato sud, i disegni di progetto riportano una scala esterna di collegamento tra l'area esterna sud ed il piano primo; tale scala era prevista in adiacenza ai muri della cucina e della camera sud. Nello stato di fatto attuale non è presente tale scala esterna;
- 3) l'attuale destinazione d'uso di alcune stanze non corrisponde a quella dei progetti approvati, nello specifico:
 - al piano seminterrato l'attuale cantina era destinata a magazzino e l'attuale taverna era destinata a deposito;
 - al piano rialzato la cucina era destinata a portineria e non collegata con porta all'attuale soggiorno;
 - nell'attuale zona notte collegata al piano rialzato, le camere lati nord e sud erano destinate ad ufficio e la restante camera ad archivio;
 - in tutti i piani sono presenti alcuni muri interni, alcune forometrie interne ed esterne, parte dei terrazzi che non corrispondono esattamente a quanto approvato;
 - il sottotetto dai progetti risulta non agibile, ma attualmente è destinato come stanza multiuso nonostante le altezze non rispettano gli standard minimi di abitabilità;

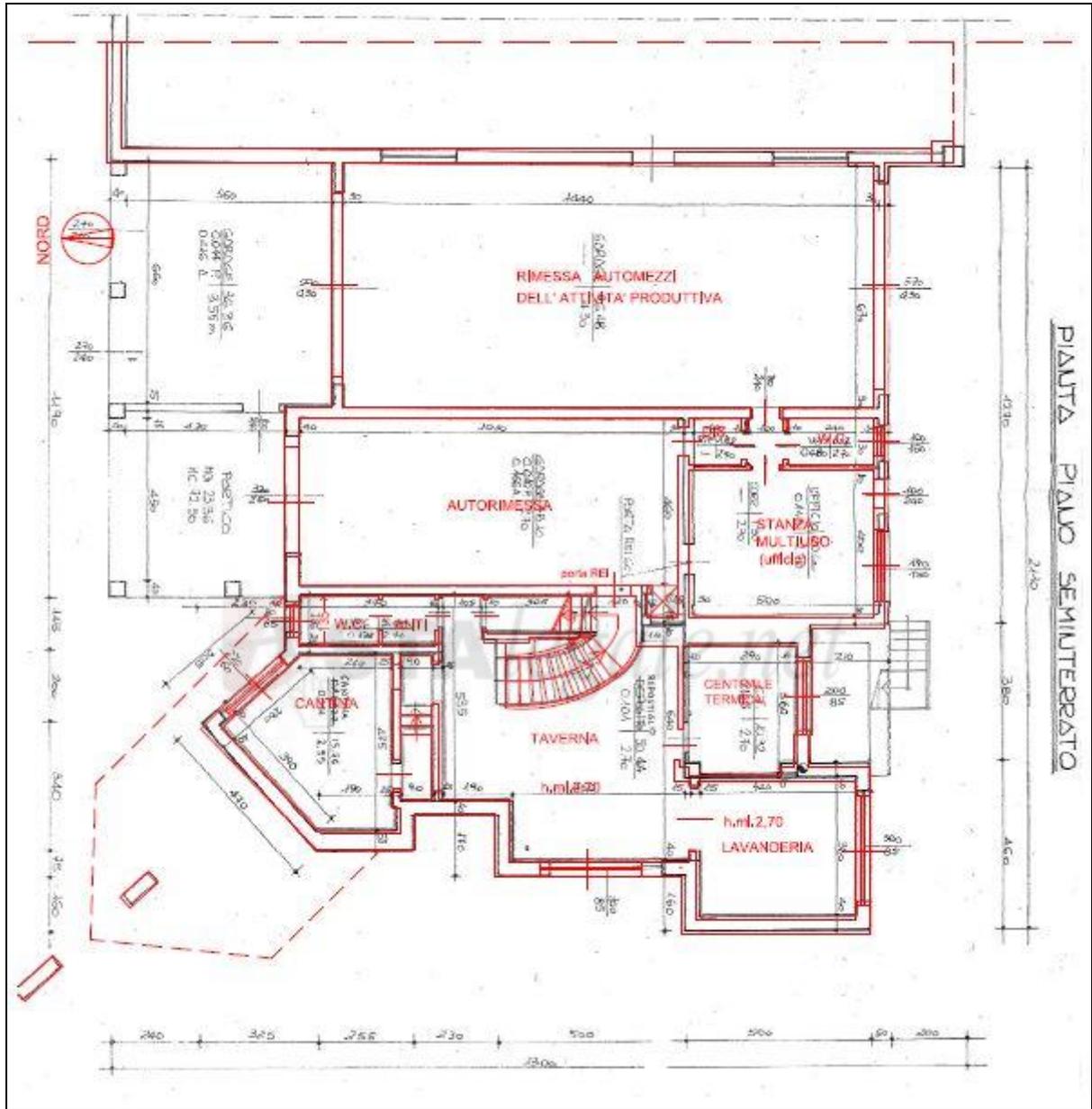
L'elenco di cui sopra, potrebbe essere non esaustivo, pertanto eventuali ulteriori difformità edilizie-urbanistiche, di qualsiasi genere, che dovessero emergere, non segnalate nella presente perizia, dovranno essere sanate dall'acquirente; i relativi costi sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia al sottoscritto Perito che alla procedura esecutiva.



PIANO TERRA - RIALZATO
SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO DI FATTO
CON PIANTA DI PROGETTO



PIANO PRIMO
SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO DI FATTO
CON PIANTA DI PROGETTO



**PIANO SEMINTERRATO
SOVRAPPOSIZIONE DELLO STATO DI FATTO
CON PIANTA DI PROGETTO**

Costi di regolarizzazione edilizia

Si prevede la presentazione, da parte del futuro aggiudicatario/proprietario, di una (o più) adeguata pratica edilizia (da concordare con il Comune) per la regolarizzazione delle difformità edilizie/urbanistiche sopra riportate.

Il sottoscritto stima un costo di circa € **8.000,00** per la pratica di regolarizzazione e sanatoria compreso spese tecniche, sanzioni e diritti. Tale costo verrà posto a carico del futuro acquirente ed è stato considerato e detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

(Il futuro proprietario dovrà provvedere, a proprie spese (per ora non quantificabili), alla presentazione in Comune del progetto di rizonizzazione, da concordare con il Comune stesso anche mediante stipula di nuova Convenzione edilizia/urbanistica. Le spese per tali pratiche saranno a totale carico del futuro proprietario).

Nota Bene:

Eventuali altri costi imprevisti, di qualsiasi genere, che dovessero emergere sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia al sottoscritto Perito che alla procedura esecutiva.

Tutte quelle parti dell'immobile che non dovessero essere sanabili o regolarizzabili dovranno necessariamente essere demoliti a spese del futuro acquirente per ripristinare quanto regolarmente approvato; tali spese sono considerate ricomprese nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente.

ASTAlegale.net

CAP. 6

STATO DI POSSESSO - CONTRATTI DI AFFITTO

Occupazione:

Attualmente gli immobili risultano occupati come segue:

- l'abitazione (m.n. 852 sub9) ed altri locali limitrofi (m.n. 852 sub n.ri 6-8) risultano occupati dall'esecutato sig. _____ con la moglie che risultano ivi residenti;
Non risultano registrati contratti di locazione riferiti ai suddetti mappali.
- Il capannone (fg.6 m.n. 852 sub 1) ed alcuni altri mappali che costituiscono parte dell'area esterna a servizio della produzione (fg.6 mappali n.ri 8 - 9 - 10 - 804 - 807 - 163) sono oggetto di un **“Contratto di locazione di immobile ad uso diverso da quello di abitazione”, firmato in data 01-04-2019** tra il proprietario sig. _____

Durata del contratto: 6 anni a partire dal 01-04-2019, con rinnovo tacito per altri 6 anni.

Il Canone di locazione è stato stabilito in € 18.000,00 (diciottomila) annui.

Tale Contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa in data 01-04-2019 al n. 002033 serie 3T.

Si ritiene che il suddetto contratto NON SIA OPPONIBILE alla procedura in riferimento alla data di registrazione (01-04-2019), che risulta posteriore alla data di trascrizione del primo pignoramento (10-11-2017) e dei successivi pignoramenti di cui alla presente procedura esecutiva riunita.

- Il mappale m.n. 798 del fg.6 che costituisce parte dell'area esterna a servizio della produzione è oggetto di un **“Contratto di locazione di terreno”, firmato in data 30-06-2018**, tra il proprietario sig.

Durata del contratto: 6 anni a partire dal 01-07-2018, con rinnovo tacito per altri 6 anni.

Il Canone di locazione è stato stabilito in € 12.000,00 (dodicimila) annui.

Tale Contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bassano del Grappa in data 16-11-2018 al n. 006170 - serie 3T.

Si ritiene che il suddetto contratto NON SIA OPPONIBILE alla procedura in riferimento alla data di registrazione (16-11-2018), che risulta posteriore alla data di trascrizione del primo pignoramento (10-11-2017) e dei successivi pignoramenti di cui alla presente procedura esecutiva riunita.

Spese condominiali:

Viste le caratteristiche, gli immobili non necessitano di alcun amministratore condominiale, quindi non ci sono spese condominiali.

CAP. 7	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI
---------------	---

➤ **IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI),
in data 28-05-2003 ai nn. 6014 RG e 1066 RP.**

derivante da concessione di finanziamento stipulato in data 22-05-2003, rep. n. 25417,
Notaio Gianluca Rosa di Piovene Rocchette (VI);
capitale € 250.000,00 ipoteca € 500.000,00

contro:

➤ **IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI),
in data 28-05-2003 ai nn. 6015 RG e 1067 RP.**

derivante da concessione di finanziamento stipulato in data 22-05-2003, rep. n. 25418,
Notaio Gianluca Rosa di Piovene Rocchette (VI);
capitale € 750.000,00 ipoteca € 1.500.000,00
a favore di:

➤ **IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI),
in data 01-06-2004 ai nn. 6353 RG e 1093 RP.**

derivante da concessione di apertura di credito stipulato in data 26-05-2004, rep. n. 28210,
Notaio Gianluca Rosa di Piovene Rocchette (VI);
capitale € 500.000,00 - somma totale € 1.000.000,00
a favore di:

➤ **IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI),
in data 29-10-2004 ai nn. 11931 RG e 2269 RP.**

derivante da concessione di mutuo fondiario stipulato in data 20-10-2004, rep. n. 29483/7303,
Notaio Gianluca Rosa di Piovene Rocchette (VI);
capitale € 800.000,00 - ipoteca € 1.600.000,00 - durata anni 5,
a favore di:



➤ **IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI),
in data 23-12-2006 ai nn. 16277 RG e 3533 RP.**

derivante da concessione di mutuo fondiario stipulato in data 20-12-2006, rep. n. 36584,
Notaio Gianluca Rosa di Piovene Rocchette (VI);
capitale € 1.500.000,00 - somma totale € 3.000.000,00
a favore di:

Grava, oltre ad altri, sui mappali: Carrè C.F. fg.6 n.ri 852 sub 6-8-9-10 C.T. fg.6 mapp.
n.ri 8-9-10-163-798-808-957.

➤ **IPOTECA VOLONTARIA**

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

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

➤ **IPOTECA GIUDIZIALE**

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

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



➤ **IPOTECA GIUDIZIALE**

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

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

➤ **IPOTECA GIUDIZIALE**

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

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

➤ **IPOTECA GIUDIZIALE**

iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI)

in data 22-03-2017 ai nn. 2783 RG e 392 RP.

derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza del 20-03-2017 Cron. n. 1912

importo capitale € 78.192,81 - importo complessivo € 150.000,00

a favore di:

➤ **IPOTECA ESATTORIALE**

iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI)

in data 08-08-2022 ai nn. 9438 RG e 1317 RP.

derivante da Ruolo-Avviso di accertamento esecutivo e Avviso di addebito esecutivo emesso da
del 05-08-2022 Rep. n. 3620/12422

importo capitale € 1.752.812,24 - importo complessivo € 3.505.624,48

a favore di:



➤ **PIGNORAMENTO (Es. Imm. 435/2017)**

trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI),

in data 10-11-2017 ai n.ri 11299 RG e 8389 RP

derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Vicenza di data 13-06-2017 n.5461 di repertorio,

a favore di:

➤ **PIGNORAMENTO (Es. Imm. 504/2017)**

trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI),

in data 02-08-2017 ai n.ri 7695 RG e 5762 RP

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

a favore di:

➤ **PIGNORAMENTO**

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

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

➤ **PIGNORAMENTO**

trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Schio (VI),
in data **17-11-2022** ai n.ri 13069 RG e 9699 RP

derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Vicenza di data 04-11-2022 n.5650/2022 di repertorio,
a favore di:



CAP. 8

VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

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

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

Il valutatore applica la procedura estimativa del Metodo del confronto di mercato MCA.

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche.

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 una o più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

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

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione;
- sintesi conclusiva.

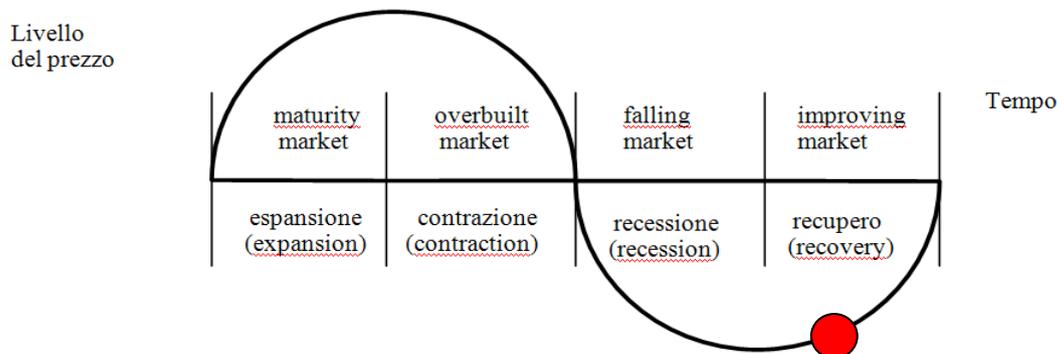
Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (subject) ed i comparabili rilevati appartengono tutti al medesimo segmento di mercato. I dati immobiliari osservati fanno riferimento ad immobili vicine all'immobile oggetto della presente perizia. Sostanzialmente le caratteristiche prese in esame cui differiscono gli immobili sono le caratteristiche superficiali, la presenza o l'assenza di una autorimessa o posto auto e cantina.

Inoltre è bene evidenziare che il mercato immobiliare ha sempre mostrato negli anni un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Si riporta di seguito un grafico nel quale si indica la posizione del livello dei prezzi nel mercato immobiliare nella sua fase ciclica (●) anni recenti, anni ai quali vanno riferiti i valori di mercato dei comparabili utilizzati nella presente perizia



Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Abitazione e capannone) sono localizzati a CARRE' in zona OMI E1 Suburbana ZONA ARTIGIANALE INDUSTRIALE. I contratti ricercati sono le CPV immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati nella periferia del comune. Il mercato è quello del nuovo o ristrutturato, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per nuova abitazione nelle vicinanze della zona produttiva.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati **n. 5 comparabili** oggetto di compravendita in periodo recente ultimi due anni e corrispondenti alla medesima tipologia costruttiva. Sono ubicati nel foglio 6 in cui è inserito il Subject, nei fogli mitrofi anche del vicino comune di Piovene Rocchette. Non si è applicato il comparabile E per le sue diverse caratteristiche. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti fra i tre comparabili **A - C - D**, la cui divergenza è inferiore al 5%, in base agli **Standard IVS - EVS**.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: CARRE'

Fascia/zona: Suburbana/ZONA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE

Codice zona: E1

Microzona: 0

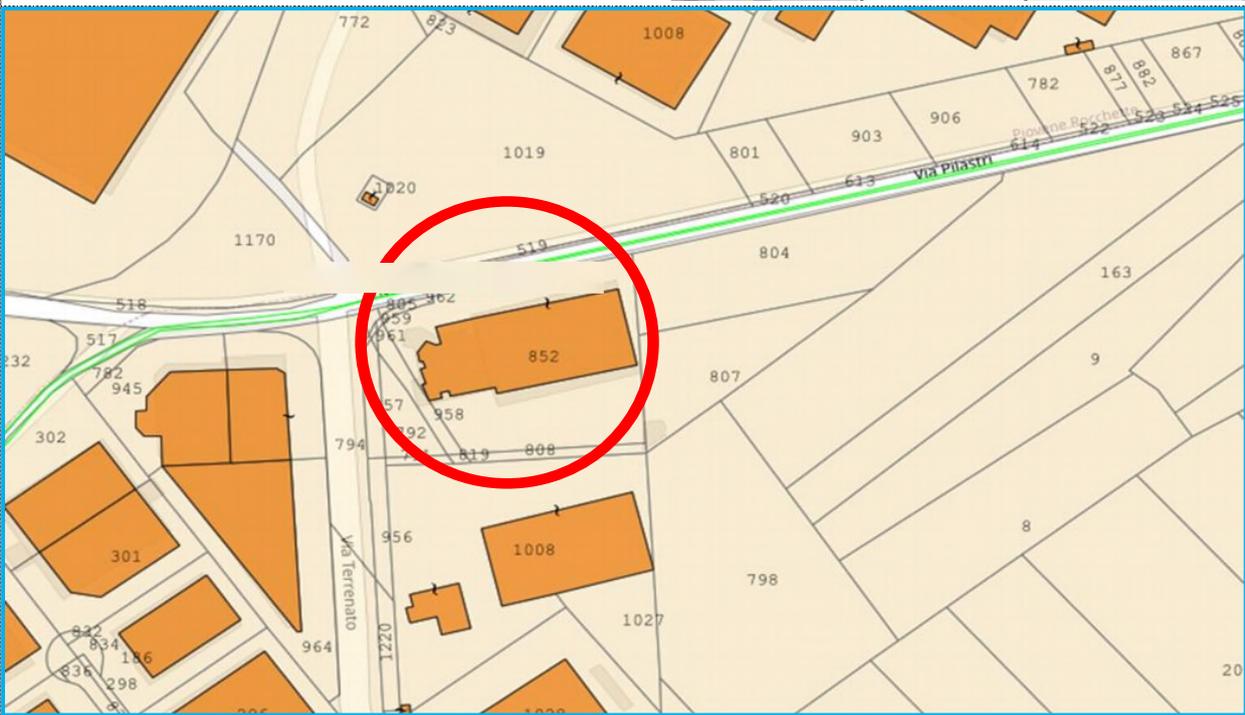
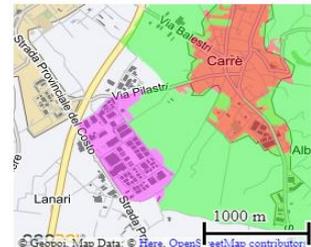
Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	355	460	L			

Stampa

Legenda



Andamento Mercato immobiliare

Andamento Mercato Immobiliare Vicenza

ANDAMENTO QUOTAZIONI

Quotazioni Residenziali Vicenza



Andamento vendite

3° trimestre 2022

Vendite Residenziali Vicenza



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

Storico Quotazioni Immobiliari di Via Terrenato, 18 - Carrè

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.

Quotazioni Immobiliari Carrè

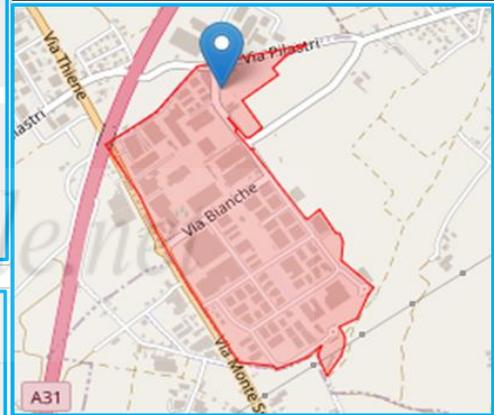


TASSO DI RENDIMENTO LORDO

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

	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 3,78	Valore medio Euro 4,23	Valore massimo Euro 4,68
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	
Valore minimo Euro 3,25	Valore medio Euro 3,60	Valore massimo Euro 3,94
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 2,37	Valore medio Euro 2,86	Valore massimo Euro 3,36
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	
Valore minimo Euro 3,25	Valore medio Euro 3,71	Valore massimo Euro 4,17

	Canone a m ² mensile	canone annuo a m ²
Abitazioni 1° fascia	€ 4,23	€ 50,76
Abitazioni fascia media	€ 3,60	€ 43,20
Abitazioni 2° fascia	€ 2,86	€ 34,32
Ville e villini	€ 3,71	€ 44,52
MEDIA	€ 3,60	€ 43,20

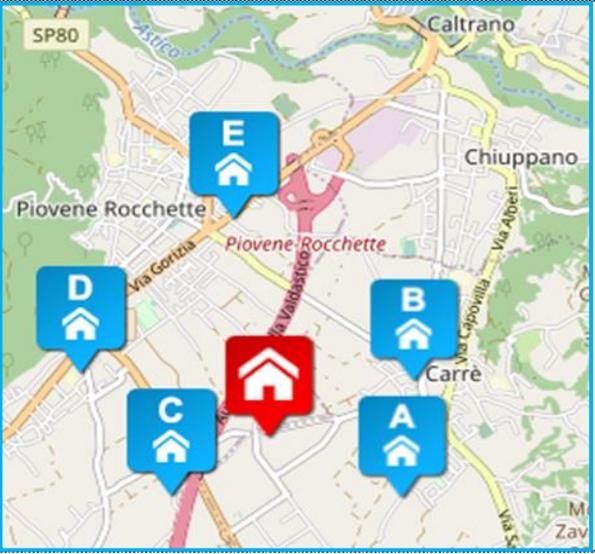


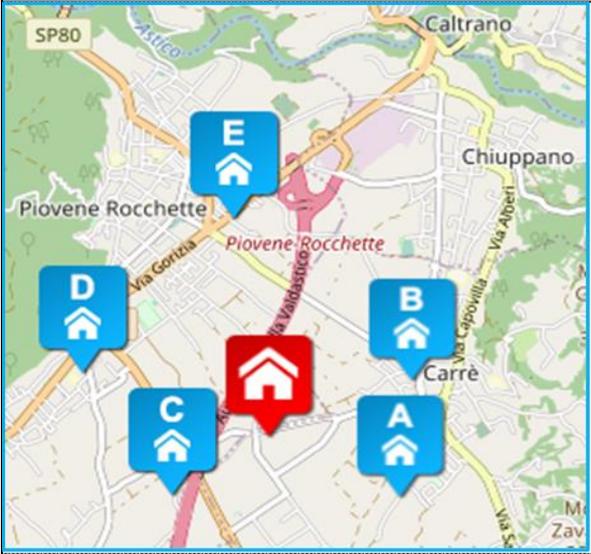
	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 1.174	Valore medio Euro 1.303	Valore massimo Euro 1.432
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	
Valore minimo Euro 995	Valore medio Euro 1.103	Valore massimo Euro 1.212
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 800	Valore medio Euro 924	Valore massimo Euro 1.047
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	
Valore minimo Euro 945	Valore medio Euro 1.084	Valore massimo Euro 1.223

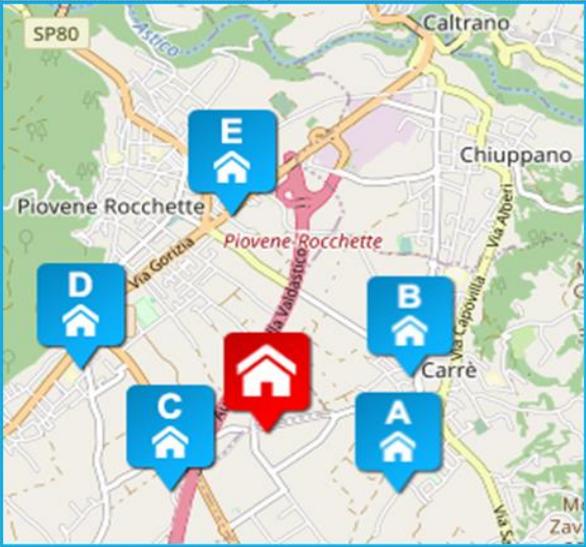
	Valore a m ² di sup. commerciale SEL
Abitazioni 1° fascia	€ 1.303,00
Abitazioni fascia media	€ 1.103,00
Abitazioni 2° fascia	€ 924,00
Ville e villini	€ 1.084,00
MEDIA	€ 1.103,50

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

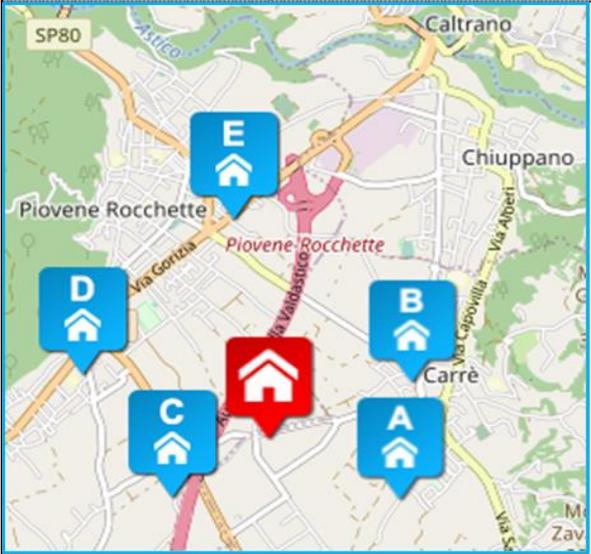
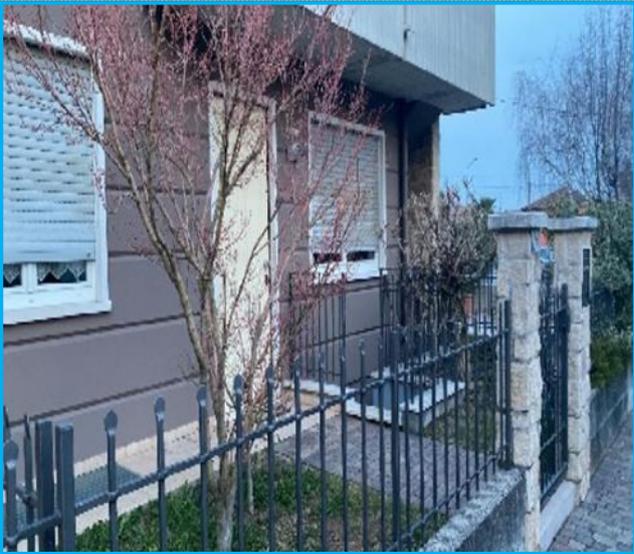
TASSO DI RENDIMENTO LORDO	=	Media Locazione	=	€ 43,20	3,915%
		Media Valore Mercato		€ 1.103,50	

UNITA' IMMOBILIARE (SUBJECT)						
Comune di :	CARRE'		Ubicazione	via Terrenato	n°18	
						
Descrizione	Unità Residenziale		piano	S1 - T - 1	Edificata c.e. 28.12.1995 Agibilità in data 11.11.1999	
Tipologia	Abitazione unifamiliare, con giardino esclusivo, che si sviluppa su due piani fuori terra abitabili, sottotetto, ed un piano seminterrato con autorimessa, taverna, lavanderia, cantina e centrale termica. Piano terra da: portico esterno, ingresso-soggiorno, cucina, salotto, w.c., disimpegno, tre camere da letto ed un bagno, scala di accesso ai piani primo e seminterrato; Piano primo composto da: disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, due terrazze.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Sub - altro
	CARRE'	6	852	Sub 9 cat. A/2	Sub 6 cat. C/6	Sub 8 cat. A/7
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					5
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	251,30	100%	251,30	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	106,00	30%	31,80	Quantitativa
	Cantina	CAN	21,10	40%	8,44	Quantitativa
	Lavanderia/taverna	LAV	93,20	60%	55,92	Quantitativa
	Soffitta/mansarda	SOF	63,50	50%	31,75	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	53,60	50%	26,80	Quantitativa
	Magazzino/loc.servizi	MAG	33,70	50%	16,85	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	251,30	10%	25,13	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	798,70	2%	15,97	Quantitativa
	Attestato Pres. Ener	APE				Qualitativa
Affacci	AFF			4	Qualitativa	
Superficie commerciale					463,96	Mq.
Attuali intestati						
Data formazione prezzo	16/06/2023					
n: bagni dotazione	2					

IMMOBILE COMPARABILE A						
Comune di :	CARRE'	Ubicazione	Località Prà Secco	n°145		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1 - T - 1	Edificato c.e. 1981 - 1983 Agibilità in data 19.03.1983		
Tipologia	Porzione di bifamiliare con pertinenziali autorimessa al primo piano terra e corte esclusiva. L'abitazione su tre piani è composta da primo piano sottostrada ove si trova la cantina; al piano terra composto da tre locali uso lavanderia, ripostiglio, un bagno e taverna; scale interne e esterne che conducono al primo piano costituito da: cucina, soggiorno, disimpegno, corridoio, tre camere, un bagno, un ripostiglio, un poggiolo e una terrazza. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.).					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Sub - altro
	CARRE'	8	319	Sub 2 cat. A/7	Sub 3 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	130,07	100%	130,07	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	26,78	30%	8,03	Quantitativa
	Cantina	CAN	23,67	40%	9,47	Quantitativa
	Lavanderia/taverna	LAV	95,73	60%	57,44	Quantitativa
	Soffitta/mansarda	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	38,22	50%	19,11	Quantitativa
	Magazzino/loc.servizi	MAG	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	130,07	10%	13,01	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	207,32	2%	4,15	Quantitativa
	Attestato Pres. Ener	APE			E	Qualitativa
Affacci	AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					241,27	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 27.01.2022 rep.n. 13.319 racc.n. 5.326 Notaio DIEGO TRENTIN in Vicenza (VI)					
Data formazione prezzo	27/01/2022					
n: bagni dotazione	2					
Prezzo di vendita	€ 188.000,00		(euro centottantaottomila/00)			

IMMOBILE COMPARABILE B								
Comune di :		CARRE'		Ubicazione		Località Prà Secco n°37		
								
Descrizione		Unità residenziale		piano	S1 - T - 1 - 2 Edificato c.e. 1982 - 1985 c.e. in sanatoria 03.07.1988			
Tipologia		Porzione di bifamiliare con pertinenziali due autorimesse al piano seminterrato e corte esclusiva. L'abitazione su tre piani è composta da cantina al piano sottostrada, scantinato, lavanderia e centrale termica al piano seminterrato, ingresso cucina, soggiorno, bagno e due terrazze al piano rialzato, tre camere, due bagni e due terrazze al piano primo, sottotetto al piano secondo;. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.).						
		Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro	
		CARRE'	6	402	Sub 2 cat. A/7	Sub 3 - 4 cat. C/6		
Stato conservazione		Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo				4		
Superficie commerciale comparabile		Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
		Sup. principale		SUP	177,02	100%	177,02	Quantitativa
		Balconi-portico		BAL	33,70	30%	10,11	Quantitativa
		Cantina		CAN	27,31	40%	10,92	Quantitativa
		Lavanderia/taverna		LAV	55,22	60%	33,13	Quantitativa
		Soffitta/mansarda		SOF	32,17	50%	16,09	Quantitativa
		Autorimessa		AUT	57,81	50%	28,91	Quantitativa
		Magazzino/loc.servizi		MAG	0,00	50%	0,00	Quantitativa
		Giardino/scoperto		SCO	177,02	10%	17,70	Quantitativa
		Giardino/scoperto		SCO	222,98	2%	4,46	Quantitativa
Attestato Pres. Ener.		APE			F	Qualitativa		
Affacci		AFF			3	Qualitativa		
		Superficie commerciale			298,34	Mq.		
Provenienza dato		Atto di compravendita del 13.04.2021 rep.n. 46.074 racc.n. 17.784 Notaio GIUSEPPE CURRIERI in Montecchio Maggiore (VI)						
Data formazione prezzo		13/04/2021						
n: bagni dotazione		2						
Prezzo di vendita		€ 246.000,00		(euro duecentoquarantaseimila/00)				

IMMOBILE COMPARABILE C								
Comune di :		PIOVENE ROCCHETTE		Ubicazione		via Preazzi di Sopra snc		
Descrizione		Unità residenziale		piano	S1 - T - 1 - 2			
				Edificato l.e. 1964 c.e. 1996 Agibilità in data 16.08.1967				
Tipologia		Abitazione singola su tre livelli più interrato e ampio giardino di pertinenza. Ingresso al piano terra, corridoio, ripostiglio, C.T., ampio porticato e due autorimesse separate; con vano scala interno si sale al primo piano articolato in: corridoio, soggiorno, cucina-pranzo, tre camere, due bagni e un terrazzo. Al piano secondo soffitta con hmax=3,85 mt. e hmin=1,75 mt. Cantina al piano sottostrada con h=1,90 mt.						
		Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro	
		PIOVENE ROCCHETTE	10	1416	cat. A/3	Sub 2 - 3 cat. C/6 mapp. 1410 - 1412 - 1414		
Stato conservazione		Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 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	138,69	100%	138,69	Quantitativa
		Balconi-portico		BAL	82,64	30%	24,79	Quantitativa
		Cantina		CAN	22,24	40%	8,90	Quantitativa
		Lavanderia/taverna		LAV	79,65	60%	47,79	Quantitativa
		Soffitta/mansarda		SOF	137,32	50%	68,66	Quantitativa
		Autorimessa		AUT	59,11	50%	29,56	Quantitativa
		Magazzino/loc.servizi		MAG	0,00	50%	0,00	Quantitativa
		Giardino/scoperto		SCO	138,69	10%	13,87	Quantitativa
		Giardino/scoperto		SCO	1.474,5	2%	29,49	Quantitativa
		Attestato Pres. Ener		APE			G	Qualitativa
Affacci		AFF			4	Qualitativa		
		Superficie commerciale			361,74	Mq.		
Provenienza dato		Atto di compravendita del 01.07.2020 rep.n. 20.464 racc.n. 12.586 Notaio CARLO SANTAMARIA AMATO in Piovene Rocchette (VI)						
Data formazione prezzo		01/07/2020						
n: bagni dotazione		2						
Prezzo di vendita		€ 143.000,00		(euro centoquarantatremila/00)				

IMMOBILE COMPARABILE D						
Comune di :	PIOVENE ROCCHETTE		Ubicazione	via Lengore	n°2	
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1 - T	Edificato c.e. 2002 - 2003 Agibilità in data 13.10.2003	
Tipologia	Appartamento al piano terra con giardino esclusivo con pertinenziale autorimessa e lavanderia al piano seminterrato. L'abitazione ha accesso dal giardino esclusivo ed è articolata in: cucina-soggiorno, coriidoio zona notte con due camere, un bagno e una terrazza. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.).					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Sub - altro
	PIOVENE ROCCHETTE	8	1484	Sub 2 cat. A/2	Sub 15 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	68,59	100%	68,59	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	41,24	30%	12,37	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Lavanderia/taverna	LAV	8,35	60%	5,01	Quantitativa
	Soffitta/mansarda	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	58,83	50%	29,42	Quantitativa
	Magazzino/loc.serviz	MAG	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	31,00	10%	3,10	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
Attestato Pres. Ener	APE			F	Qualitativa	
Affacci	AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					118,49	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 30.03.2022 rep.n. 23.424 racc.n. 14.769 Notaio CARLO SANTAMARIA AMATO in Piovene Rocchette (VI)					
Data formazione prezzo	30/03/2022					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 130.000,00		(euro centotrentamila/00)			

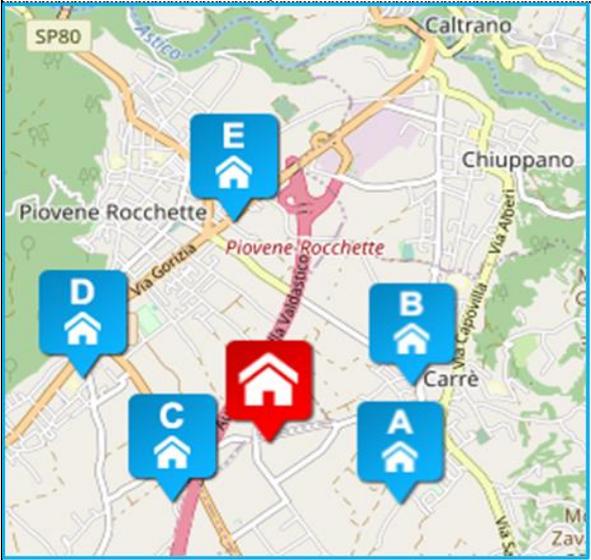
IMMOBILE COMPARABILE E						
Comune di :	PIOVENE ROCCHETTE		Ubicazione	vic. Monte Montello		n°3
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1 - T - 2	Edificato ante anno 1967 Agibilità in data	
Tipologia	Appartamento al secondo piano, primo oltre il rialzato, composto di ingresso, cucina, soggiorno, due vani ed accessori, con cantina al piano seminterrato. Autorimessa al piano terra di pertinenza esclusiva. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.).					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Sub - altro
	PIOVENE ROCCHETTE	6	476	Sub 7 cat. A/3	mapp. 669 Sub 7 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	106,80	100%	106,80	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	10,00	30%	3,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	28,00	40%	11,20	Quantitativa
	Lavanderia/taverna	LAV	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Soffitta/mansarda	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	13,00	50%	6,50	Quantitativa
	Magazzino/loc.servizi	MAG	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Ener	APE			F	Qualitativa
Affacci	AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					127,50	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 22.07.2021 rep.n. 35.400 racc. n. 16.436 Notaio FRANCESCO DE STEFANO – in Schio - (VI)					
Data formazione prezzo	22/07/2021					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 78.000,00		(euro settantottomila/00)			

TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	CARRE'			via Terrenato	n 18
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Subject	
						
	Località Prà n°145 Secco	Località Prà n°37 Secco	via Preazzi di Sopra snc	via Lengore n°2	via Terrenato	n°18
Prezzo totale (euro)	€ 188.000,00	€ 246.000,00	€ 143.000,00	€ 130.000,00		
Data (mesi)	27/01/2022	13/04/2021	01/07/2020	30/03/2022	16/06/2023	
Superficie principale (m ²) SEL	130,07	177,02	138,69	68,59	251,30	
Balconi Portico (m ²)	26,78	33,70	82,64	41,24	106,00	
Cantina (m ²)	23,67	27,31	22,24	0,00	21,10	
Lavanderia - taverna (m ²)	95,73	55,22	79,65	8,35	93,20	
Soffitta - mansarda (m ²)	0,00	32,17	137,32	0,00	63,50	
Autorimessa (m ²)	38,22	57,81	59,11	58,83	53,60	
Magazzino/loc.servizio (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	33,70	
giardino (m ²) 10%	130,07	177,02	138,69	31,00	251,30	
giardino (m ²) 2%	207,32	222,98	1474,47	0,00	798,70	
Bagni	2	2	2	1	2	
Livello di piano (n)	S1 - T - 1	S1 - T - 1 - 2	S1 - T - 1 - 2	S1 - T	S1 - T - 1	
Stato di manutenzione (n)*	4	4	2	4	5	
distanza dal centro	500	500	500		500	
affacci	3	3	3		3	
Attestato Pres. Energetica	E	F	G	F	0	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	3	4	2	4	
Superficie commerciale	241,27	298,34	361,74	118,49	463,96	
<p>* 1=scarso 2=insufficiente 3=sufficiente 4=discreto 5=buono 6=ottimo</p> <p>** 0 = non c'è 1 = c'è</p> <p>** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10</p>						
Rapporti mercantili		Importo				
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo ***		0,20%				
Rapporto mercantile dei balconi/portico		30,00%				
Rapporto mercantile della cantina		40,00%				
Rapporto mercantile della lavanderia - taverna		60,00%				
Rapporto mercantile della soffitta - mansarda		50,00%				
Rapporto mercantile della autorimessa		50,00%				
Rapporto mercantile del magazzino/loc.servizio		50,00%				
Rapporto mercantile del giardino 10 %		10,00%				
Rapporto mercantile del Giardino 2 %		2,00%				
Saggio del livello di piano		-1,00%				
Costi di intervento da un livello al successivo		€ 40.000,00				
Costo di realizzazione di un bagno		€ 10.000,00				
Costo di un piccolo impianto di condizionamento		€ 3.000,00				
Prezzo medio di un posto auto		€ 3.500,00				

MACROAREE PROVINCIALI DI VICENZA - VARIAZIONE QUOTAZIONE MEDIA

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

Provincia di Vicenza

Macroaree OMI

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

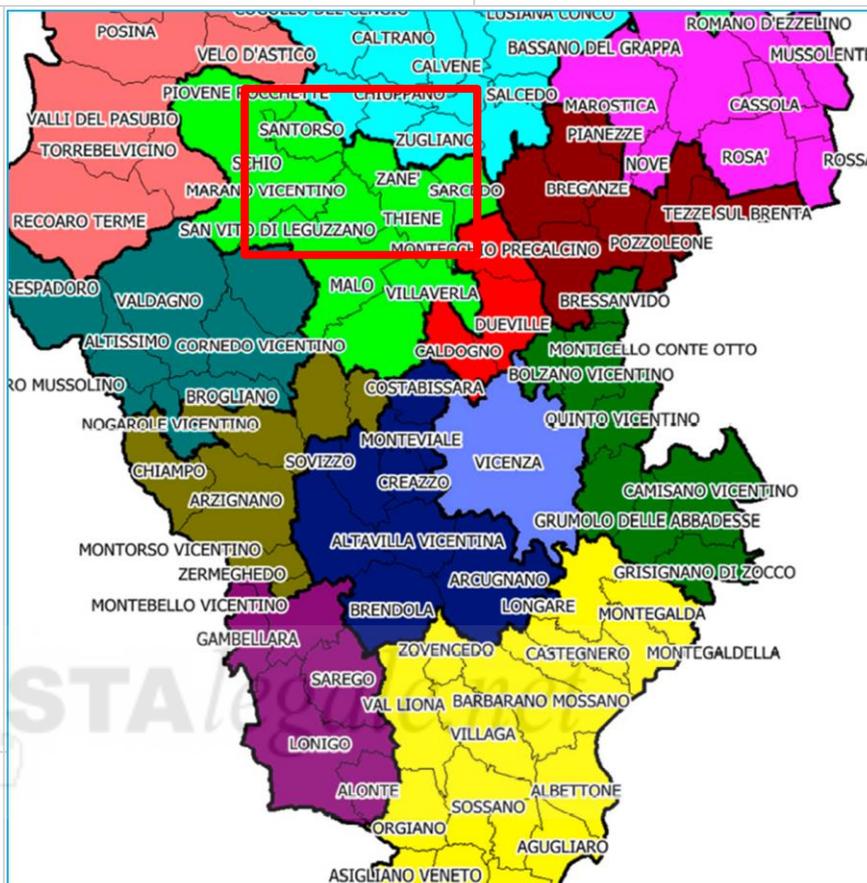


Tabella 2: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale

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

ANALISI PREZZI MARGINALI

Il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. (* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.3.1) L'aggiustamento dei prezzi, non avviene con il prezzo medio, ma con il prezzo marginale dato dal rapporto fra l'incremento di prezzo e l'incremento di parametro per ogni caratteristica quantitativa. (* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.3.2.3). Per la superficie principale il prezzo marginale è dato dal minimo dei prezzi medi dei comparabili, il quanto il prezzo marginale è sempre minore del prezzo medio. I prezzi marginali possono essere calcolati in termini percentuali riferiti al prezzo dei comparabili e in termini di valore. Per le caratteristiche qualitative, il prezzo marginale può essere stimato con il sistema di stima. (* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.4.1).

Prezzo data A	€ 31,33	euro/mese	
Prezzo data B	€ 41,00	euro/mese	
Prezzo data C	€ 23,83	euro/mese	
Prezzo data D	€ 21,67	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 779,20	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 824,57	euro/m ²	€ 395,31
Prezzo sup. princ. C	€ 395,31	euro/m ²	SEL
Prezzo sup. princ. D	€ 1.097,17	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. A	-€ 1.880,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. B	-€ 2.460,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. C	-€ 1.430,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. D	-€ 1.300,00	euro/piano	
Prezzo balconi/portico	€ 118,59	euro/m ²	
Prezzo cantina	€ 158,12	euro/m ²	
Prezzo lavanderia-taverna	€ 237,19	euro/m ²	
Prezzo soffitta-taverna	€ 197,66	euro/m ²	
Prezzo autorimessa	€ 197,66	euro/m ²	
Prezzo Magazzino/loc.servizio	€ 197,66	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 39,53	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 7,91	euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 40.000,00		
Bagno	€ 10.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto								Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		
Prezzo totale (euro)		€ 188.000,00		€ 246.000,00		€ 143.000,00		€ 130.000,00	-
Data (mesi)	16,83	€ 527,44	26,47	€ 1.085,13	36,00	€ 858,00	14,77	€ 319,94	
Superficie principale (m ²)	130,07	€ 47.923,43	177,02	€ 29.363,63	138,69	€ 44.515,86	68,59	€ 72.227,09	251,30
Balconi/portico (m ²)	26,78	€ 9.394,94	33,70	€ 8.574,27	82,64	€ 2.770,33	41,24	€ 7.680,08	106,00
Cantina (m ²)	23,67	-€ 406,38	27,31	-€ 981,95	22,24	-€ 180,26	0,00	€ 3.336,42	21,10
Lavanderia-taverna (m ²)	95,73	-€ 600,08	55,22	€ 9.008,32	79,65	€ 3.213,87	8,35	€ 20.125,23	93,20
Soffitta-mansarda (m ²)	0,00	€ 12.551,09	32,17	€ 6.192,53	137,32	-€ 14.590,89	0,00	€ 12.551,09	63,50
Autorimessa (m ²)	38,22	€ 3.039,93	57,81	-€ 832,13	59,11	-€ 1.089,08	58,83	-€ 1.033,74	53,60
Magazzino/loc.servizio (m ²)	0,00	€ 6.660,97	0,00	€ 6.660,97	0,00	€ 6.660,97	0,00	€ 6.660,97	33,70
Giardino (m ²) 10%	130,07	€ 4.792,34	177,02	€ 2.936,36	138,69	€ 4.451,59	31,00	€ 8.708,68	251,30
Giardino (m ²) 2%	207,32	€ 4.675,57	222,98	€ 4.551,76	1474,5	-€ 5.342,77	0,00	€ 6.314,68	798,70
Bagni *	2	€ 0,00	2	€ 0,00	2	€ 0,00	1	€ 4.285,71	2
Stato di manutenzione (n)	4	€ 40.000,00	4	€ 40.000,00	2	€ 120.000,00	4	€ 40.000,00	5
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Attestato Pres. Energetica	E		F		G		F		0
N. AFFACCI	3		3		4		2		4
		€ 316.559,27		€ 352.558,91		€ 304.267,62		€ 311.176,18	
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C - D				non compar.		DIVERGENZA	15,9%		
		Valore unitario €/m ²				FALSO	< 5 %		
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - C - D				€ 310.667,69		DIVERGENZA	4,0%		
		Valore unitario €/m ²		€ 669,59		VERO	< 5 %		
* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	20						
** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10									

TASSO DI RENDIMENTO LORDO

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

 Magazzini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,00	Euro 1,45	Euro 1,90

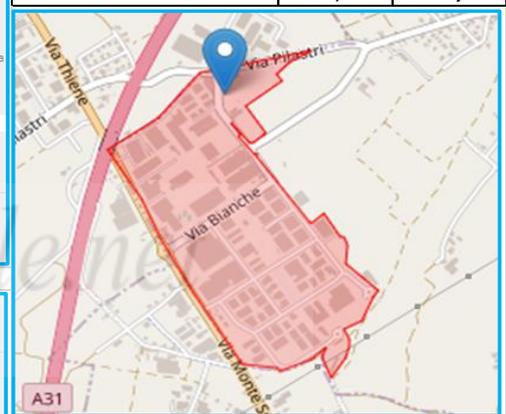
 Laboratori		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,63	Euro 2,18	Euro 2,72

 Capannoni tipici		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,27	Euro 1,68	Euro 2,08

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

 Capannoni produttivi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,24	Euro 1,64	Euro 2,04

	Canone a m ² mensile	canone annuo a m ²
Magazzini	€ 1,45	€ 17,40
Laboratori	€ 2,18	€ 26,16
Capannoni tipici	€ 1,68	€ 20,16
Capannoni produttivi	€ 1,64	€ 19,68
MEDIA	€ 1,74	€ 20,85



 Magazzini		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 218	Euro 304	Euro 390

 Laboratori		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 281	Euro 376	Euro 471

 Capannoni tipici		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 236	Euro 308	Euro 381

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.

 Capannoni produttivi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 230	Euro 301	Euro 372

	Valore a m ² di sup. commerciale SEL
Magazzini	€ 304,00
Laboratori	€ 376,00
Capannoni tipici	€ 308,00
Capannoni produttivi	€ 301,00
MEDIA	€ 322,25

Media RESIDENZ.	Media PRODUT.
€ 1.103,50	€ 322,25
	RAPP. MERCAN.
	29,20%

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

TASSO DI RENDIMENTO LORDO	=	Media Locazione	=	€ 20,85	6,470%
		Media Valore Mercato		€ 322,25	

UNITA' IMMOBILIARE FABBRICATO INDUSTRIALE						
Comune di :	CARRE'		Ubicazione	via Terrenato		
						
Descrizione	Unità Produttiva		piano	T	Edificata anni 1990 Agibilità in data	
Tipologia	Trattasi di un capannone / magazzino costruito nei primi anni '90, Realizzato con muratura perimetrale in parte in cemento armato ed in parte in pannelloni prefabbricati. La struttura portante è realizzata in pilastri in cemento armato con sovrastanti travi prefabbricate ad Y ed onduline curve poste tra le travi per realizzare la copertura. Il lato sud non è chiuso da muratura ed è totalmente aperto per favorire le operazioni di carico e scarico. L'accesso carraio e pedonale avviene da via Terrenato. Sul lato ovest in adiacenza al capannone è stata realizzata una rimessa per automezzi per l'attività produttiva. Il capannone misura esternamente circa ml.40,00 di lunghezza circa ml.23,00 di larghezza. La rimessa automezzi misura internamente circa ml.14,40 x 6,70. Sul lato esterno lato sud è presente una pesa industriale metallica per autocarri realizzata a filo terra.					
	Comune	foglio	mapp	Capannone	Sub - Autorim.	R.C.
	CARRE'	6	852	Sub 1 cat. D/1		€ 3.801,12
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	920,00	100%	920,00	Quantitativa
	Uffici	UFF	0,00	150%	0,00	Quantitativa
	Servizi - spogliatoi	SER	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Rimessa Automezzi	RIM	105,00	50%	52,50	Quantitativa
	Soppalco	SOP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Vani tecnici	VAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Magazzino/loc.servizi	MAG	0,00	50%	0,00	Quantitativa
Area esterna	SCO	1.748,00	10%	174,80	Quantitativa	
Superficie commerciale					1.147,30	Mq.
Attuali intestati						
Valutazione	Valore unitario dell'abitazione COMPLEMENTARE al complesso industriale produttivo				€ 669,59	
	Rapporto Mercantile Industriale/Residenziale				29,20%	
	Valore capannone e area di pertinenza				€ 224.341,38	
Data formazione prezzo	16/06/2023					

UNITA' IMMOBILIARE AREE SCOPERTE IN ZONA E						
Comune di :		CARRE'		Ubicazione		via Terrenato
						
Descrizione	Area esterna di lavorazione		piano	T	Edificata anni	
Tipologia	<p>Trattasi dell'area esterna che si sviluppa ad est del capannone. Tale area si divide urbanisticamente in Zona E; si può dividere in tre porzioni ciascuna con caratteristiche singolari e destinazioni diverse. La porzione più ad est, di forma quasi triangolare, è utilizzata come area per la produzione agricola. La porzione ad ovest vicina al capannone è utilizzata come area a servizio della produzione e risulta cementata per permettere il passaggio di automezzi. Sulla porzione centrale è stato realizzato un bacino di laminazione delle acque come previsto dal progetto approvato dal Comune.</p>					
Dati Censuari	Comune	foglio	mapp	Categoria	Superficie	R.D.
	CARRE'	6	7	Seminativo	3.390,00	€ 17,51
			8	Seminativo	2.779,00	€ 21,53
			9	Semin Arbor	3.286,00	€ 25,46
			10	Semin Arbor	3.580,00	€ 27,73
			163	Semin Arbor	2.540,00	€ 19,68
			199	Semin Arbor	1.200,00	€ 9,30
			238	Seminativo	3.110,00	€ 16,06
			798*	Prato	4.226,00	€ 17,46
			804	Seminativo	2.108,00	€ 16,33
807	Seminativo	1.163,00	€ 9,01			
TOTALE					27.382,00	
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
	Area cementata	CEM	13.512,00	5%	675,60	Quantitativa
	Bacino di Laminazione	LAM	3.240,00	2%	64,80	Quantitativa
	Area a verde	VER	10.630,00	3%	318,90	Quantitativa
TOTALE			27.382,00		1.059,30	Mq.
Attuali intestati						
Attuali intestati mappale 798						
Valutazione	Valore unitario del capannone industriale				€	195,54
	Valore area cementata per lavorazione metalli				€	132.105,84
	Valore area per bacino di laminazione seconda pioggia				€	12.670,90
	Valore reliquato area a verde				€	62.357,24
	Valore aree esterne COMPLEMENTARI				€	207.133,99
Data formazione prezzo	16/06/2023					

VALORE DI MERCATO

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

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

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

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

Foglio	Mappale	Valore Ordinario =	
6	852	Sub 9 cat. A/2	€ 310.667,69
		Sub 6 cat. C/6	
		Sub 8 cat. A/7	
		Sub 1 cat. D/1	€ 224.341,38
Valore aree esterne COMPLEMENTARI			€ 207.133,99

AGGIUNTE	
Pesa a ponte a piano unico interrata	€ 10.000,00
Totale =	€ 10.000,00

DETRAZIONI	
Totale =	€ -

Valore di Mercato =	€ 752.143,05
---------------------	--------------

arrotondato a **€ 752.100,00**

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

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

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

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

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, degli immobili oggetto della presente perizia è pari ad € 628.000,00 (arrotondato) come da dettaglio seguente:

Valore degli immobili in libero mercato	€ 752.100,00 –
Ribasso applicato per vendita forzata -15%	€ <u>112.815,00 =</u>
Valore dell'alloggio in vendita forzata	€ 639.285,00 -
a detrarre spese per regolarizzazione catastale	€ 3.000,00 -
a detrarre spese per regolarizzazione edilizia/urbanistica	€ <u>8.000,00 =</u>
Valore dell'alloggio in vendita forzata con detrazioni	€ 628.285,00
<u>Valore a base d'asta (arrotondato)</u>	€ <u>628.000,00</u>

Analisi aggiudicazioni passate a CARRE' - da Astalegale spa

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

Giudizio di vendibilità

La vendibilità degli immobili appare limitata in riferimento alla tipologia degli immobili stessi ed alla loro destinazione funzionale.

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

Opportunità di divisione in lotti:

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

Giudizio di comoda divisibilità:

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

Regime patrimoniale dell'esecutato:

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

Certificato residenza dell'esecutato:

Dal Certificato di residenza relativo all'esecutato, rilasciato dal Comune di Carrè, risulta che il Sig. _____ e sua moglie sono residenti presso l'abitazione in esecuzione in via Terrenato n. 18.

Vicenza, 22 giugno 2023

L'esperto stimatore

Arch. Agostino Tempestilli