TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare N. 229/2022

Creditore procedente:
***

contro
*** e ***

Giudice Dott.ssa Sonia Pantano

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Immobili: **ABITAZIONE UNIFAMILIARE** con interrato e giardino esclusivo
sita in via Selva Balestro n. 15 a MONTECCHIO MAGGIORE (VI)

Tecnico incaricato: Arch. Agostino Tempestilli
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Vicenza al N. 1227
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 1210
C.F. TMPGTN65R02B515T - P.Iva 02788940241

con studio a Vicenza, via Brigata Granatieri di Sardegna n.7
telefono/fax: 0444966205 - cell.: 3290553174
e-mail: arch.tempestilli@gmail.com
PEC: agostino.tempestilli@archiworldpec.it

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

SCHEDA SINTETICA PERIZIA

Procedura: Esecuzione Immobiliare N. 229/2022

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-06-2023 **Esperto: Arch. Agostino Tempestilli**

Diritto pignorato: **quota di 1/1** della piena proprietà relativamente a:

ABITAZIONE UNIFAMILIARE con interrato, sottotetto e giardino esclusivo sita in via Selva Balestro n. 15 a MONTECCHIO MAGGIORE (VI).

Tipologia bene: Immobile a destinazione residenziale.
Ubicazione: sito in via Selva Balestro n. 15 a MONTECCHIO MAGGIORE (VI).
Dati Catastali attuali:
l'unità risulta censita al Catasto Fabbricati – Comune di MONTECCHIO MAGGIORE, come segue:

- ***Abitazione***
  Comune di MONTECCHIO MAGGIORE (VI) – C.F. foglio n. 11 - m.n. 418 sub 1 Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 8 vani, via Selva Balestro, rendita € 908,96;
- ***Autorimessa***
  Comune di MONTECCHIO MAGGIORE (VI) – C.F. foglio n. 11 - m.n. 418 sub 2 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq.19, via Selva Balestro, rendita € 66,73;
- ***Area esterna***
  Comune di MONTECCHIO MAGGIORE (VI) – C.T. foglio n. 11 - m.n. 417
  Qualità seminativo arborato, Classe 5, are 1 ca 60, reddito dom.€ 0,54, agrario € 0,58;
- ***Area esterna***
  Comune di MONTECCHIO MAGGIORE (VI) – C.T. foglio n. 11 - m.n. 415
  Qualità vigneto, Classe 1, are 3 ca 49, reddito dom.€ 4,42, agrario € 2,61.

Intestazione catastale degli immobili:

- ***** nato a ***,**
  C.F.: * per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con ***;**
- ***** nata a ***,**
  C.F.: * per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con ***.**

Metri quadri: **mq. 215,53** commerciali.
Stato di manutenzione: discreto.
Situazione urbanistico/edilizia: si rilevano gravi difformità ed abusi NON SANABILI, pertanto si è calcolato il Valore d'uso dell'immobile.
Valore d'uso dell'immobile: **€ 89.200,00**
Valore d'uso dell'immobile in vendita forzata proposto: **€ 73.800,00**
Vendibilità/appetibilità: scarsa.
Possibili interessati: nessuno
Iniziative di vendita: da decidere
Occupazione: immobile attualmente dagli esecutati e dai due figli maggiorenni.

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

INDICE:

Cap. 1	Identificazione diritti e beni	pag. 4
Cap. 2	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 7
Cap. 3	Identificazione catastale	pag. 14
Cap. 4	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 16
Cap. 5	Urbanistica - titoli edilizi - regolarità edilizia/urbanistica	pag. 17
Cap. 6	Stato di possesso – spese condominiali	pag. 22
Cap. 7	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	pag. 22
Cap. 8	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 23

ELENCO ALLEGATI:

1. Inquadramento territoriale e posizione immobile nella zona;
2. Inquadramento catastale e sovrapposizione ortofoto/mappa;
3. Mappa catastale foglio 11 Montecchio Maggiore;
4. Visura catastale terreno – CT fg 11 mn 415;
5. Visura catastale terreno – CT fg 11 mn 417;
6. Visura catastale abitazione – CF fg 11 mn 418 sub 1;
7. Visura catastale autorimessa – CF fg 11 mn 418 sub 2;
8. Planimetria catastale abitazione – CF fg 11 mn 418 sub 1;
9. Planimetria catastale autorimessa – CF fg 11 mn 418 sub 2;
10. Elaborato planimetrico catastale;
11. Pianta piano terra;
12. Pianta piano primo;
13. Pianta piano interrato;
14. Concessione edilizia n. 41-02 del 03-04-2002;
15. Concessione edilizia n. 41-02 del 28-10-2002;
16. Denuncia inizio attività del 10-12-2002;
17. Corrispondenza con Comune su abusi;
18. Attestato di prestazione energetica;
19. Certificato contestuale da ufficio anagrafe;
20. Estratto di matrimonio degli esecutati;
21. n Documentazione fotografica.

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI

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

Immobili: **ABITAZIONE UNIFAMILIARE** con interrato e giardino esclusivo
sita in via Selva Balestro n. 15 a MONTECCHIO MAGGIORE (VI)

Ubicazione: L' immobile è situato nella zona agricola ovest del Comune di Montecchio Maggiore (VI).
La zona è prettamente agricola con fabbricati atti alla conduzione dei fondi
e residenza dei proprietari dei fondi agricoli.
Tutti i servizi principali sono ubicati nella località Alte di Montecchio Maggiore.

Inquadramento territoriale - posizione immobile zona ovest del Comune di Montecchio Maggiore

Immobile evidenziato in giallo

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale

ASTAlegale.net

Immobile evidenziato su mappa catastale di Montecchio Maggiore – foglio 11

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

Nota Bene preliminare:

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

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

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

Da una analisi tra stato di fatto e titoli abilitativi il sottoscritto **ha riscontrato i seguenti abusi edilizi sostanziali e non autorizzati:**

- il fabbricato realizzato risulta differente sia planimetricamente che in sezione e prospetti rispetto ai disegni di progetto approvati; in sintesi è stato realizzato di dimensioni maggiori rispetto all'approvato ed in difformità con la citata Scheda SEL_03, che prevedeva il rispetto della sagoma del fabbricato esistente;
- il fabbricato risulta essere stato realizzato in posizione diversa da quanto autorizzato; in sintesi non è stato realizzato sul sedime dell'immobile esistente ma è stato traslato/slittato verso il lato sud di circa ml.4;
- il piano interrato è stato realizzato di dimensioni maggiori e completamente differente dai disegni della DIA del 10-12-2002;
- l'ufficio tecnico del Comune è al corrente della situazione di tali abusi e, vista la gravità dei suddetti **abusi sostanziali** ha scritto al sottoscritto che l'abitazione **NON E' SANABILE,** palesando verbalmente la possibilità dell'emissione di una ordinanza di demolizione dell'immobile stesso.

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

Si considerano a carico del futuro acquirente e ricompresi nell'abbattimento del 15% di cui sopra anche tutti gli eventuali costi aggiuntivi di qualsiasi genere non previsti ed eccedenti quelli previsti nella presente perizia (regolarizzazioni varie edilizie, urbanistiche e catastali, condoni, sanatorie, demolizioni, variazioni, 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.

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

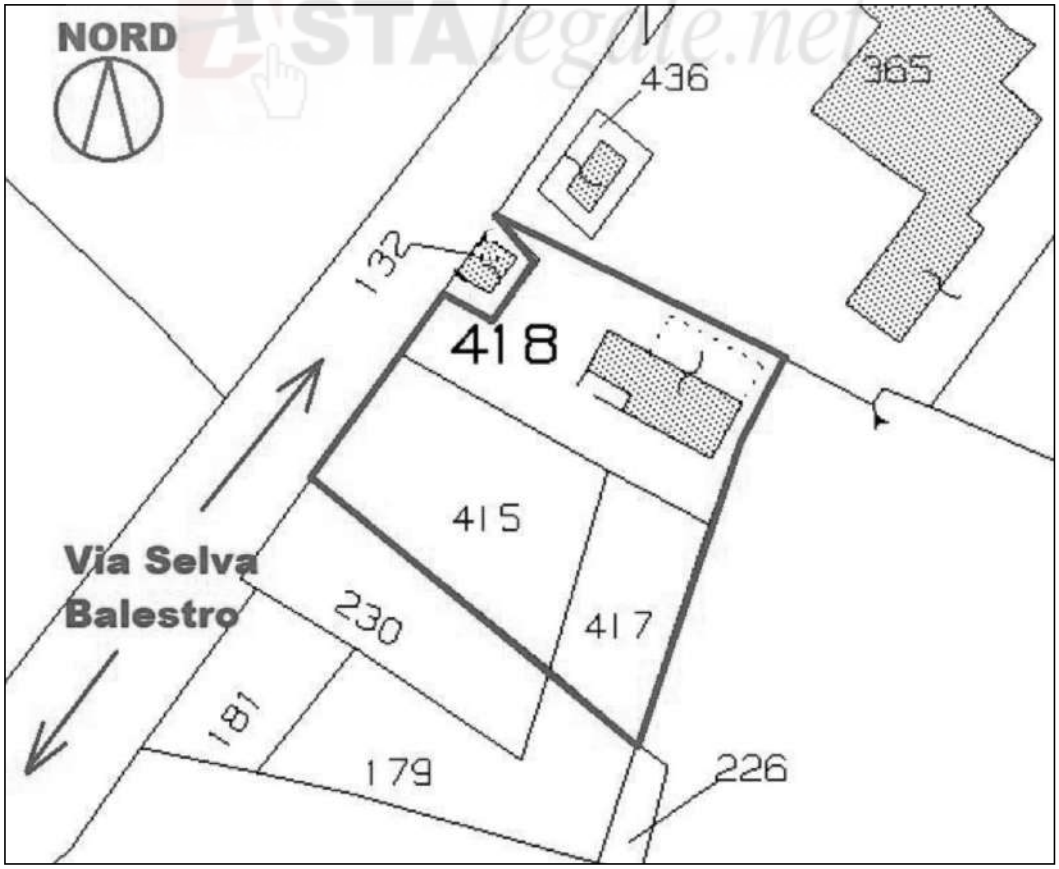
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

CAP. 2 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO

Contesto:
L' immobile è situato nella zona agricola ovest del Comune di Montecchio Maggiore (VI).
La zona è prettamente agricola con fabbricati atti alla conduzione dei fondi
e residenza dei proprietari dei fondi agricoli.
Tutti i servizi principali sono ubicati nella località Alte di Montecchio Maggiore.

Immobile:
Trattasi di una abitazione singola unifamiliare con giardino esclusivo, costruita nel 2001-2002, che si sviluppa su 2 piani fuori terra ed un piano interrato.
Il piano terra 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. 15 di via Selva balestro a Montecchio Maggiore.
I mappali in esecuzione ed oggetto della presente perizia sono i seguenti:

- C.F. Montecchio Maggiore foglio n. 11 - m.n. 418 sub 1 (abitazione);
- C.F. Montecchio Maggiore foglio n. 11 - m.n. 418 sub 2 (autorimessa);
- C.T. Montecchio Maggiore foglio n. 11 - m.n. 415 (area esterna);
- C.T. Montecchio Maggiore foglio n. 11 - m.n. 417 (area esterna).



Perimetro del lotto in esecuzione

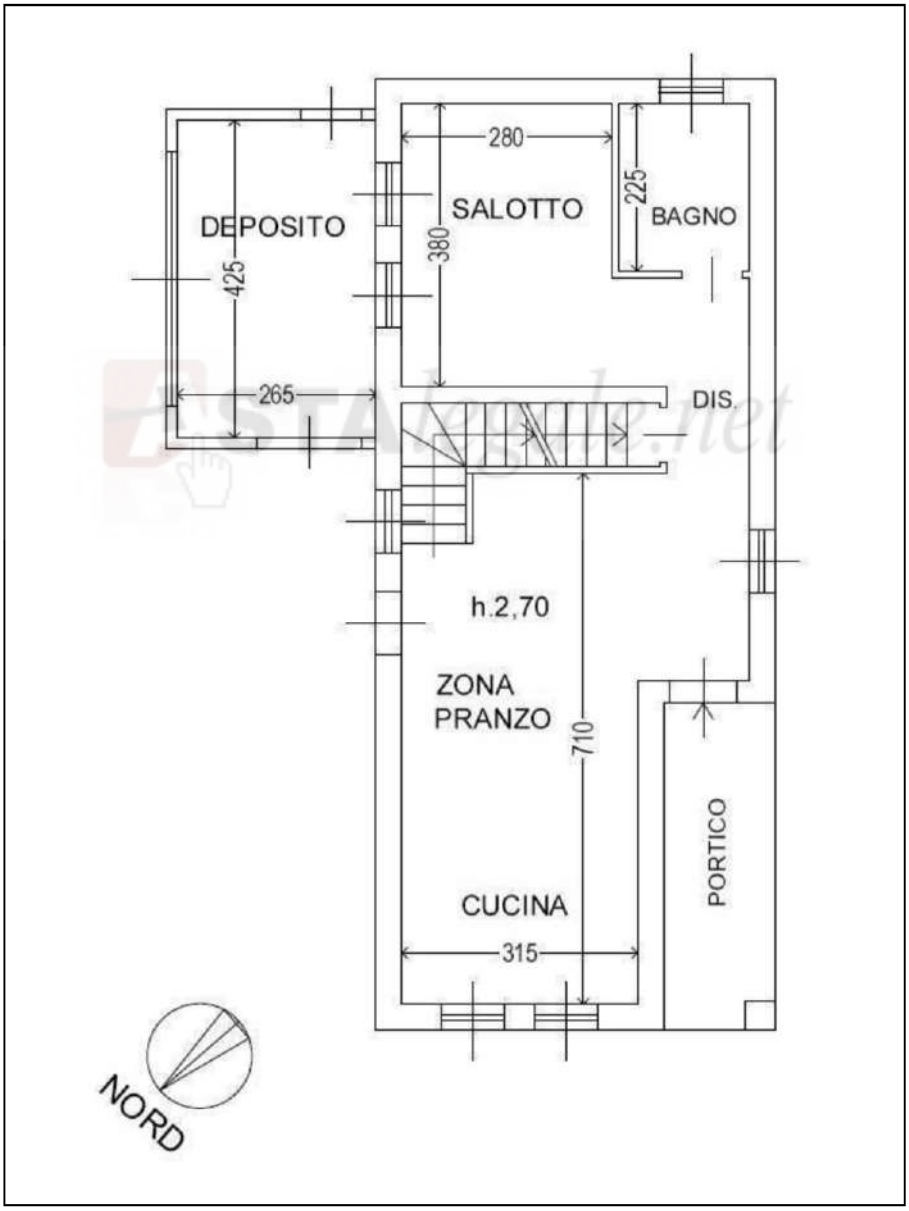
Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

L'immobile è composto da:

- **PIANO TERRA – (**h. ml.2,70): un portico d'ingresso esterno di circa mq. 6,50, una zona pranzo con cucina con accesso diretto dal portico di circa mq. 26,50, un disimpegno di circa mq. 2,80, un salotto di circa mq. 11,70, un bagno di circa mq. 3,90, una stanza - deposito di circa mq. 11,25, scala di accesso ai paini primo ed interrato.

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

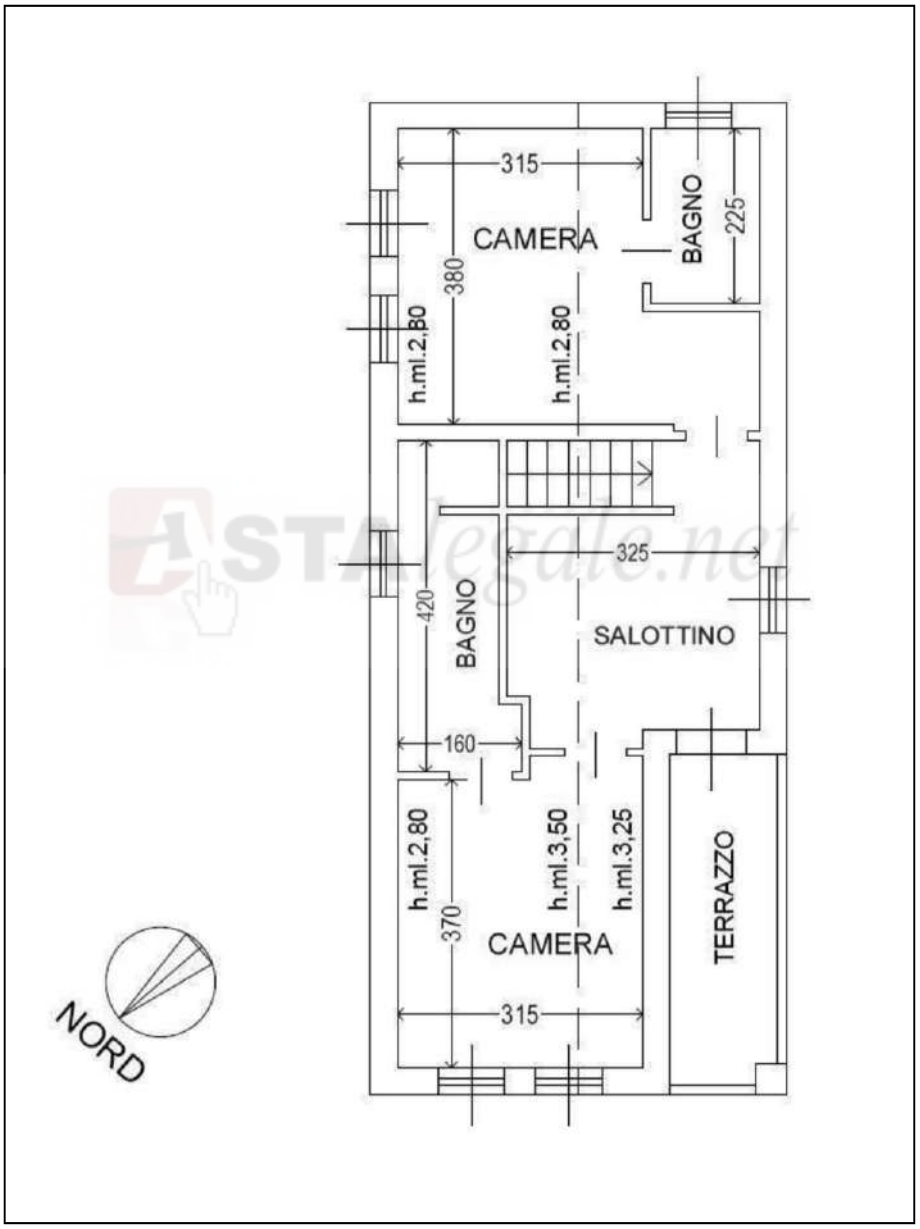


PIANTA PIANO TERRA

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

- **PIANO PRIMO – (**h. variabile): un salottino in zona centrale di circa mq. 9,20, una camera di circa 14,20 con bagno privato di circa mq. 3,15, una camera di circa mq. 12,10 con bagno privato di circa mq. 5,70, una terrazza di circa mq. 6,50.
  (N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri).

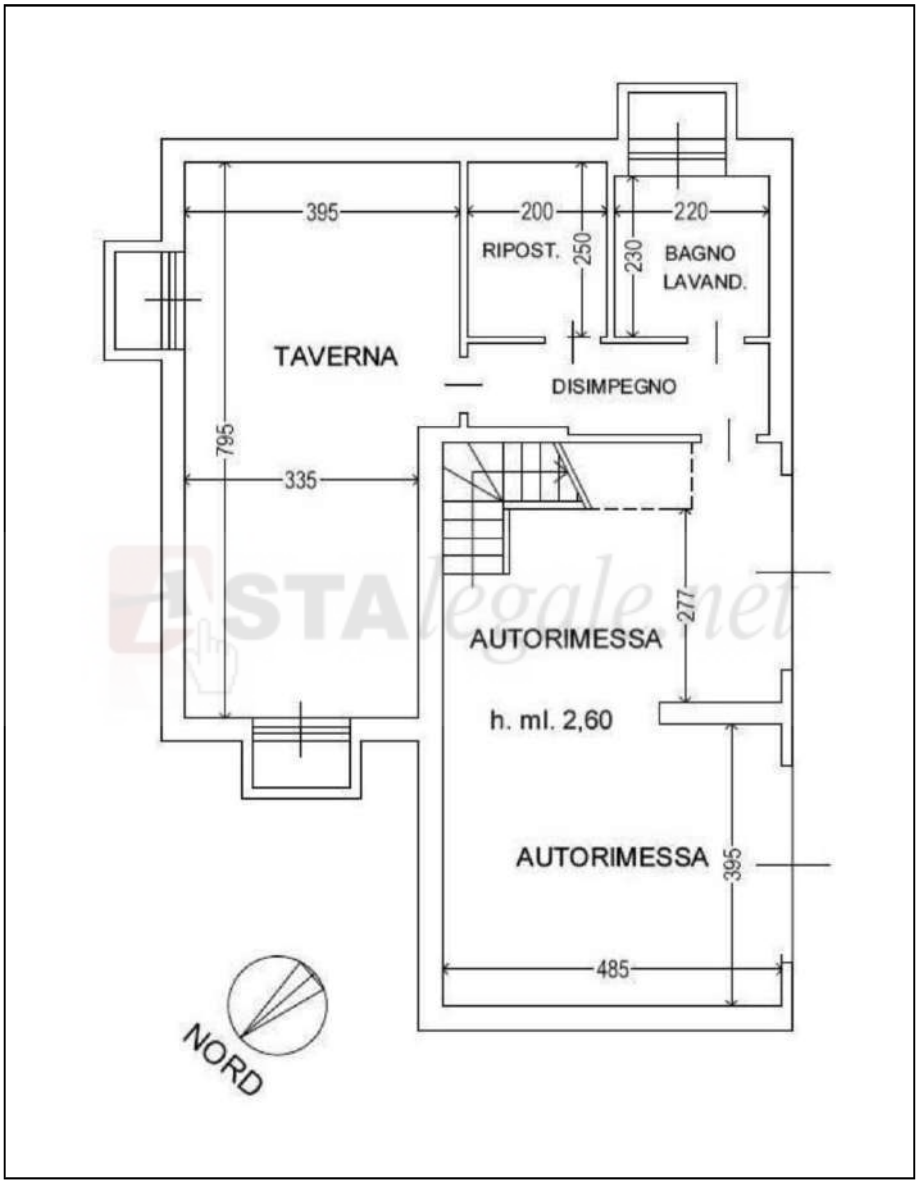


PIANTA PIANO PRIMO

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

- **PIANO INTERRATO – (**h. ml.2,60): autorimessa doppia di circa mq. 34,70, un disimpegno di circa mq. 5,50, una taverna di circa mq. 28,90, una lavanderia-w.c. di circa mq. 5,05, un ripostiglio di circa mq. 5,00.
  (N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri).



PIANTA PIANO INTERRATO

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

Tabella superfici

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Superficie alloggio SEL	123,00	1,00	123,00
Balconi-portici	13,00	0,30	3,90
Taverna/lavand./locali int.	54,65	0,60	32,79
Ripostiglio	12,70	0,50	6,35
Autorimessa	44,90	0,50	22,45
Giardino al 10 %	123,00	0,10	12,30
Giardino al 2 %	737,00	0,02	14,74
Totale	**sup. commerciale**		**215,53**

Caratteristiche costruttive

Copertura: a falde inclinate, condizioni: buone.
Portoncino ingresso: in legno, condizioni: buone.
Infissi esterni: in legno con vetrocamera, oscuranti in legno all'esterno, condizioni: discrete/buone.
Infissi interni: porte in legno, condizioni discrete/buone.
Pareti esterne: laterizio, rivestimento interno: intonaco civile tinteggiato, condizioni discrete/buone. rivestimento esterno: intonaco pitturato, condizioni: discrete/buone.
Pareti interne: tramezze in laterizio intonacate-tinteggiate, condizioni: discrete.
Pavim. interna: Piastrelle in marmette e legno, piastrelle in bagno, condizioni buone.
Sanitari: ceramica, condizioni: sufficienti, 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: Impianto da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'abitazione è da considerarsi Discreto/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 24-04-2023, codice identificativo 44782/2023, codice chiave 145d869ff7, valido fino al 24-04-2033.
La classe energetica risultante è la "E".

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Vista esterna – lato ovest

Vista esterna – lato nord-est

Zona giorno

Cucina - pranzo

Salotto p.terra

Bagno p. terra

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

Camera da letto

Camera da letto

Terrazza p. primo

Taverna interrata

Autorimessa

Lavanderia / w.c. interrato

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

CAP. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati catastali attuali:
gli immobili risultano censiti al C.F. del Comune di MONTECCHIO MAGGIORE (VI) come segue:

- ***Abitazione***
  Comune di MONTECCHIO MAGGIORE (VI) – C.F. foglio n. 11 - m.n. 418 sub 1 Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 8 vani, via Selva Balestro, rendita € 908,96;
- ***Autorimessa***
  Comune di MONTECCHIO MAGGIORE (VI) – C.F. foglio n. 11 - m.n. 418 sub 2 Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq.19, via Selva Balestro, rendita € 66,73;
- ***Area esterna***
  Comune di MONTECCHIO MAGGIORE (VI) – C.T. foglio n. 11 - m.n. 417
  Qualità seminativo arborato, Classe 5, are 1 ca 60, reddito dom.€ 0,54, agrario € 0,58;
- ***Area esterna***
  Comune di MONTECCHIO MAGGIORE (VI) – C.T. foglio n. 11 - m.n. 415
  Qualità vigneto, Classe 1, are 3 ca 49, reddito dom.€ 4,42, agrario € 2,61.

Intestazione catastale degli immobili:

- ***** nato a ***,**
  C.F.: * per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con ***;**
- ***** nata a ***,**
  C.F.: * per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione dei beni con ***.**

Confini dell'intero lotto in esecuzione: a Nord-Est mappale n. 365; a Sud-Est mappale n. 235; a Sud-Ovest mappali n.ri 179 e 230; a Nord-Ovest via Selva Balestro e mappale n. 132 cabina elettrica.

Giudizio di regolarità catastale/Docfa
Da un confronto tra la planimetria catastale e la documentazione depositata al NCEU e lo di fatto dell'immobile si riscontrano le seguenti difformità:

- nella planimetria catastale è riportata una finestra nella parete verso il terrazzo della camera al piano primo, ma nello stato di fatto attuale tale finestra non esiste;
- Nella planimetria catastale al piano terra non è riportato il locale adibito a deposito costruito in aderenza alla parete esterna est.

Da verificare con rilievo dettagliato la posizione di tutte le forometrie.

Costi regolarizzazione catastale:
Per quanto evidenziato sopra, si prevede la necessità di presentare variazioni al catasto (DOCFA) per l'aggiornamento della planimetria catastale, ai fini della regolarizzazione delle difformità evidenziate. Il costo per la redazione e presentazione di tali pratiche è stimato in circa **€ 2.000,00** 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.

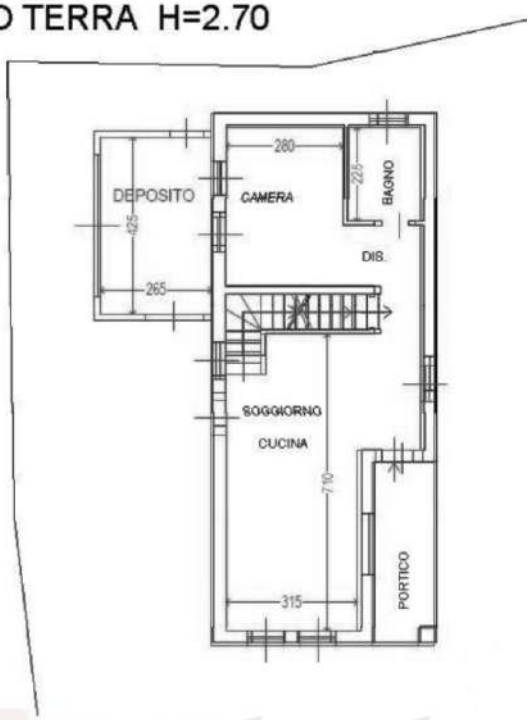
N.B.: eventuali ulteriori costi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere per la regolarizzazione catastale, saranno a carico dell'acquirente e si considerano ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata.

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

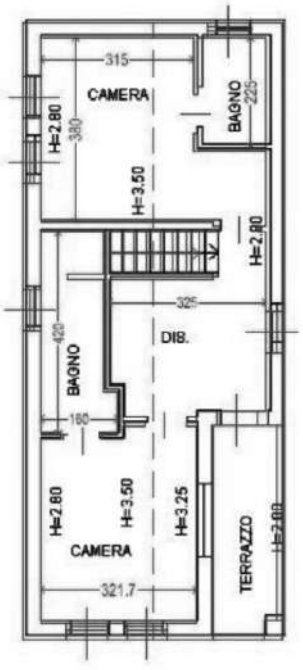
Sovrapposizioni con planimetria catastale abitazione

PIANO TERRA H=2.70



ASTAlegale.net

PIANO PRIMO



Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

CAP. 4 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

Storico della proprietà nel ventennio

Gli immobili sono pervenuti come segue.

Catasto Fabbricati - Montecchio Maggiore – Foglio 11 mappale 418 sub 1 e sub 2:

- **in data 18-05-1999 (oltre il ventennio)**

in forza di atto di deposito documento e conferma di **Scrittura privata in data 18-05-1999** Rep. n. 158.687 Racc. n. 25.077 Notaio Gian Paolo Boschetti di Vicenza, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 14-06-1999 ai n.ri 14126 RG e 9929 RP. gli esecutati

- *** nato a ***,
  C.F.: ***, per la quota di 1/2 della piena proprietà,
- *** nata a ***, C.F.: *** per la quota di 1/2 della piena proprietà,

acquistavano il "piccolo rustico sito in via Selva a Montecchio Maggiore" (cfr. Scrittura privata) identificato catastalmente in Montecchio Maggiore - Foglio 11
M.N. 227 di are 0.05
M.N. 231 di are 0.05
M.N. 233 di are 0.74
Nella scrittura privata è riportato quanto segue: **"si precisa che sui predetti mappali insiste un fabbricato rurale con accessori agricoli non ancora accatastato".**
Precedente proprietario: Sig. ***.

Catasto Terreni - Montecchio Maggiore– Foglio 11 mappali n.ri 417e 415:

- **in data 06-11-1998 (oltre il ventennio)**

in forza dell'**Atto di compravendita di data 06-11-1998** Rep. n. 153.748 Racc. n. 10.538 Notaio Franco Tibaldo di Montecchio Maggiore (VI), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 16-11-1998 ai n.ri 22874 RG e 16784 RP., gli esecutati

- *** nato a ***,
  C.F.: ***, per la quota di 1/2 della piena proprietà,
- *** nata a ***, C.F.: *** per la quota di 1/2 della piena proprietà,

acquistavano *l'"appezzamento di terreno privo di fabbricati sito in Comune di Montecchio Maggiore Loc. Selva",* censito nel Catasto Terreni del detto Comune a partita 13621 come segue: (cfr. Atto di compravendita), Foglio 11 - Mapp. n. 100 di are 5.54 - Mapp. n. 232 di are 2.22 che hanno generato gli attuali mappali n.ri 415 e 417.

Precedenti proprietari:
- Sig.ra ***;
- Sig.ra ***.
-

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

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

Destinazione urbanistica:

Il Comune di MONTECCHIO MAGGIORE ha inviato al Sottoscritto il Certificato di destinazione Urbanistica relativo agli immobili oggetto della presente perizia, con il quale il Dirigente di settore certifica quanto segue:

- l'immobile di cui al foglio 11 **mapp. n. 418** di questo Comune, nel vigente P.I. **ricade in Zona Territoriale Omogenea "A1s - Aree pertinenziali dei fabbricati di valore architettonico o ambientale nei centri rurali – Scheda SEL 03"** alla cui lettura si demanda, all'interno di "Ambito di tutela beni architettonici";
- il terreno di cui al foglio 11 **mapp. n. 417 - 415** di questo Comune, nel vigente P.I. **ricade in Zona Territoriale Omogenea agricola "E1",** la cui lettura si demanda alle N.T.A., all'interno di "Ambito di tutela beni architettonici".

Si riporta di seguito uno stralcio della tavola urbanistica che riporta il numero della scheda SEL_03 relativa al nucleo storico di cui all'immobile in oggetto.

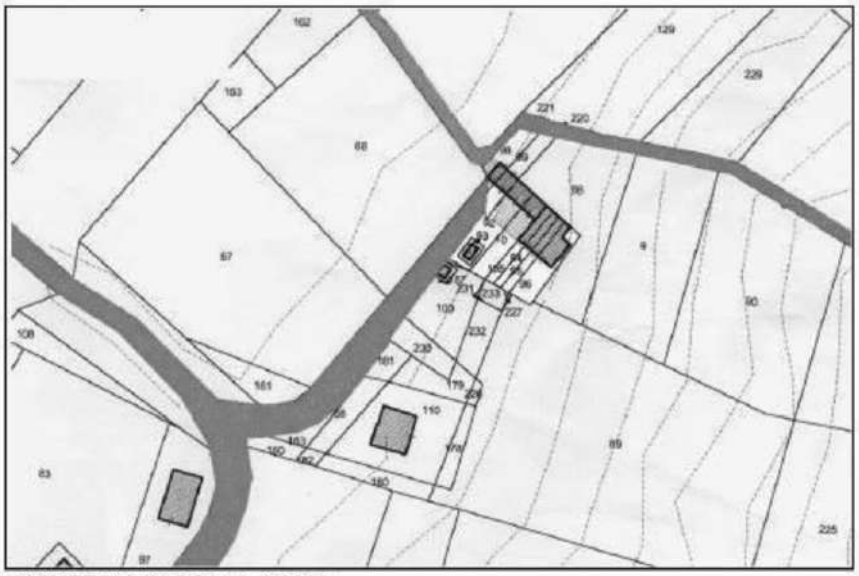
Stralcio dal piano urbanistico con numero della scheda riportato

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

Si riporta di seguito la SCHEDA SEL_03 (3 pagine totali)

SEL_03



PLANIMETRIA IN SCALA 1:2000

PRESCRIZIONI INERENTI L'INTERO COMPLESSO EDILIZIO E L'AREA CIRCOSTANTE DI PERTINENZA

Vanno tutelati integralmente, conservati e ripristinati gli elementi che seguono:

- coni visuali individuati nello schema relativo al rapporto tra edificio e contesto;
- la cantina posta al di sotto dell'edificio con accesso dalla strada.

Vanno demolite tutte le tettoie e le baracche in lamiera poste nella corte e non censite come corpi nella scheda.

Va mantenuta l'unitarietà della corte posta al centro del complesso. La pavimentazione della corte va mantenuta come è adesso in terra battuta e ghiaia o va realizzata una stradina d'accesso in ciotolato e corsie in materiale lapideo nostrano o trachite, il resto della superficie va ripavimentata in acciottolato e parte a verde.

Tutti i muri di contenimento del terreno devono essere in pietrame per cui vanno rivestiti o sostituiti i tratti di muro in calcestruzzo o cemento armato con particolare riferimento al muro posto a nord del complesso ed il muro di contenimento della corte verso la strada.

PRESCRIZIONI SUI SINGOLI CORPI DI FABBRICA CHE COMPONGONO IL COMPLESSO:

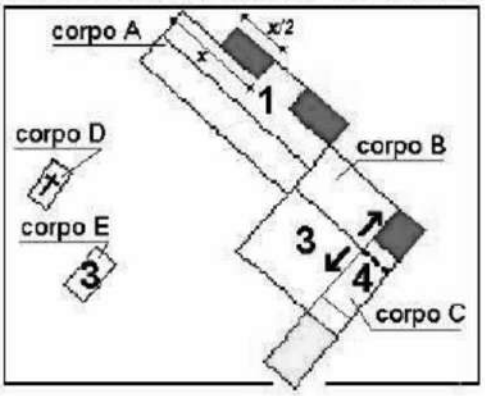
Destinazioni d'uso:
vanno conservate le attuali destinazioni d'uso a residenza con annessi servizi alla residenza ed annessi agricoli.
In particolare il corpo A deve rimanere residenziale ed il corpo B deve rimanere un annesso rustico. Il corpo C può essere ricostruito ma conservando la destinazione d'uso ad annesso rustico e servizi alla residenza quali autorimesse o cantina.
Il corpo D è la chiesetta. Il corpo E può essere trasformato in residenziale.

rv Scheda Prescrittiva PRG Montecchio Maggiore SEL_03 pag 1

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

INDIVIDUAZIONE DEI CORPI E LORO GRADO DI PROTEZIONE



DEMOLIZIONI

RICOSTRUZIONE

NUOVA EDIFICAZIONE

Corpo A : Grado protezione 1

L'intero corpo va conservato integralmente sia nella struttura muraria che nelle finiture interne ed esterne che nel suo impianto planimetrico interno.
Non possono essere variate le finestre rivolte verso la corte e verso la strada posta a nord ovest. Sul prospetto nord est e sulla appendicie sporgente a nord, escluse le finestre della cantina seminterrata, possono essere modificate le forature a condizione che si provveda ad un riordino dei prospetti.
Al fine di un adeguamento igienico, sanitario, dell'edificio è permessa la costruzione di un ampliamento a nord di larghezza pari alla appendice già esistente e della lunghezza, verso sud est, che intercorre tra la suddetta appendice e la fine della parte residenziale e, verso nord ovest, per metà della lunghezza che intercorre tra l'appendice esistente e l'estremità nord del corpo, come evidenziato nel disegno soprastante. Questo ampliamento sarà coperto dal prolungamento della falda nord est dell'edificio. L'ampliamento dovrà prevedere la salvaguardia del canale di deflusso delle acque attualmente sottopassante l'appendicie esistente. Contestualmente a questo intervento dovrà essere previsto il rivestimento in pietrame del muro di contenimento, attualmente in cemento, posto a nord di questo corpo.

Corpo B : Grado protezione 3

Vanno mantenuti i prospetti in pietra faccia a vista. E' consentito il restauro attraverso pulitura, stuccatura, consolidamento e protezione superficiale.
Il portico andrà conservato a tutta altezza e va conservata la campanella posta in cima alla copertura.

Corpo C : Grado protezione 4

Questo corpo deve essere riallineato con i prospetti sud ovest e nord est del vicino corpo B. Anche la copertura dovrà risultare come un allungamento del tetto dell'annesso rustico principale posto a fianco. Il prospetto verso la corte potrà ospitare un arco analogo per forma, materiali e dimensioni ai due presenti sul prospetto sud ovest del corpo B. La finitura superficiale potrà essere uguale a quella dell'attiguo corpo B. Al posto della parte da demolire di questo corpo dovrà essere realizzato un muro con rivestimento in sassi per il contenimento del terreno soprastante.

rv Scheda Prescrittiva PRG Montecchio Maggiore SEL_03 pag 2

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

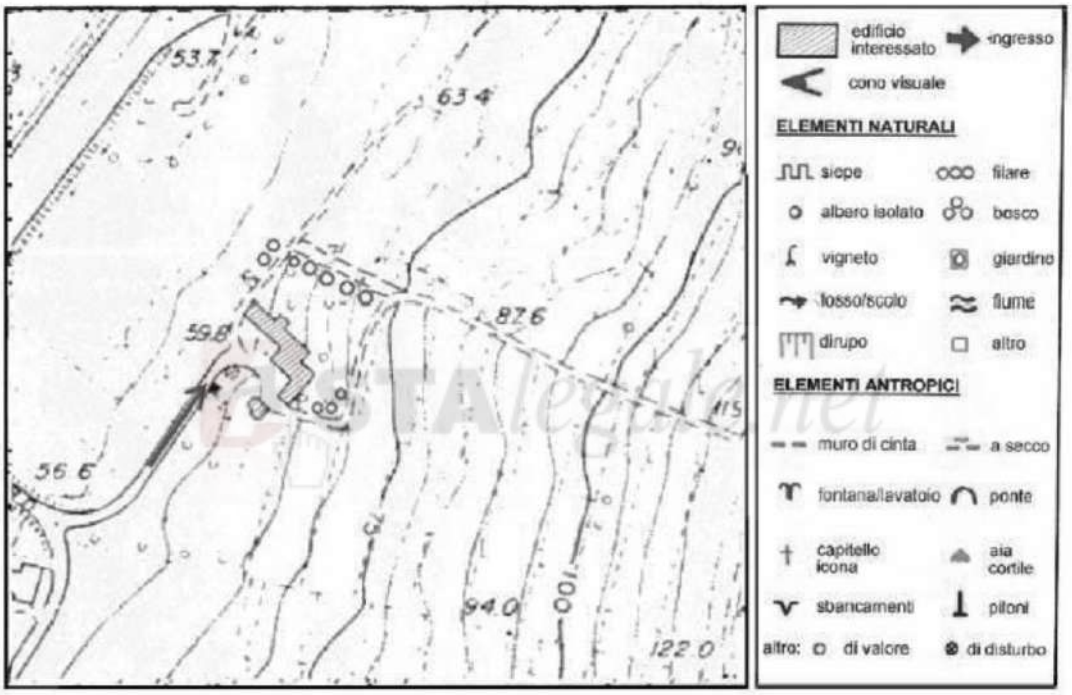
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Corpo D : Chiesetta

Corpo E : Grado protezione 3

L'edificio dovrà conservare i prospetti nord est e nord ovest in mattone faccia a vista e tutti gli elementi formali e funzionali legati alla originale tipologia di questo annesso attualmente esistenti sia che esso rimanga un annesso sia che venga trasformato in residenza.

RAPPORTO TRA EDIFICI E CONTESTO: IL SISTEMA INSEDIATIVO
Sc. 1:2500



rv Scheda Prescrittiva PRG Montecchio Maggiore SEL_03 pag 3

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

Titoli edilizi e abitabilità:

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

- Concessione edilizia n.41/02 del 03-04-2002 - pratica ed. n.39045/2001 rilasciata ai sig.ri *** e *** per la "ristrutturazione di un edificio residenziale";
- Concessione edilizia n.41/02 del 28-10-2002 - pratica ed. n.24231/2002 rilasciata ai sig.ri e "variante alla C.E. n.41/02 del 03-04-2002 per demolizione e ricostruzione edificio residenziale";
- Denuncia Inizio Attività (DIA) presentata in data 10-12-2002 – prot. n. 40085 per lavori di variante alle precedenti Concessioni rilasciate, che consistono nella realizzazione di un piano interrato.

Per l'immobile in questione non risulta essere stato rilasciato alcun certificato di agibilità.

Si segnala l' Istanza di Permesso di Costruire in sanatoria (condono) presentata in data 10-12-2004 con Prot. n. 46952, per "opere realizzate in difformità dalle C.E. 41/02 del 03-04-2002 e del 28-10-2002". In merito a tale istanza il Comune di Montecchio Maggiore inviava lettera di diniego di data 24-08-2016 – prot. n. 27225 del 25-08 2016.

Irregolarità edilizie ed urbanistiche

Da un confronto tra i disegni autorizzati depositati in Comune relativi ai titoli abilitativi approvati sopracitati e lo stato di fatto reale dell'immobile, verificato in sede di sopralluogo, **si riscontrano diverse irregolarità edilizie ed abusi di carattere sostanziali** :

- Il fabbricato realizzato risulta differente sia planimetricamente che in sezione e prospetti rispetto ai disegni di progetto approvati; in sintesi è stato realizzato di dimensioni maggiori rispetto all'approvato ed in difformità con la citata Scheda SEL_03, che prevedeva il rispetto della sagoma del fabbricato esistente;
- Il fabbricato risulta essere stato realizzato in posizione diversa da quanto autorizzato; in sintesi non è stato realizzato sul sedime dell'immobile esistente ma è stato traslato/slittato verso il lato sud di circa ml.4;
- Il piano interrato è stato realizzato di dimensioni maggiori e completamente differente dai disegni della DIA del 10-12-2002.

In merito a tali abusi sostanziali il sottoscritto inviava PEC al Comune di Montecchio Maggiore per informare di tali abusi e per verificare l'eventuale sanabilità degli stessi.

Il Comune di Montecchio Maggiore rispondeva al sottoscritto con una prima comunicazione via mail di data 14-02-2023 nella quale scriveva: *"Precisato che l'area in cui è posto tale edificio nel Piano degli Interventi risulta catalogata come A1s con scheda SEL_03 avente previsioni planivolumetriche, che impedisce l'alterazione della sua originaria posizione e composizione planivolumetrica, ne segue che le sue deduzioni su tale immobile risulterebbero corrette, ossia che l'immobile non sia lo stesso che è stato autorizzato con i precedenti provvedimenti emessi da questo Comune, ma sembra invece risultare in tutto e per tutto un nuovo edificio".*

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

Nella successiva comunicazione, inviata al sottoscritto via PEC in data 17-02-2023,in merito ai citati abusi, il Comune scriveva quanto segue:

"Riscontriamo la sua richiesta pervenuta al protocollo oggetto, per comunicare che agli atti ***non sussistono i presupposti per san are l'immobile o sue parti".***

"In merito all'esistente, il Comune procederà ai sensi di legge, accertata la situazione di abuso".

Eventuali nuove istanze di ricostruzione potranno essere esaminate alla luce del dettato normativo di cui all'art.3) vomma1) lettera d) del DPR 380/2001".

Con quanto sopra, anche il Comune conferma che **"l'immobile (o sue parti)" non si può sanare.**
Verbalmente i tecnici comunali, parlando con il sottoscritto, hanno palesato **la volontà del Comune di procedere all'emissione di una ordinanza di demolizione dell'immobile in questione.**

CAP. 6 STATO DI POSSESSO - SPESE CONDOMINIALI

Occupazione:
Attualmente l'abitazione è occupata dagli esecutati e dai due figli nati nel 1996 e nel 2001, come si evince dai certificati rilasciati dal Comune di Montecchio Maggiore.
Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate, non ci sono contratti di affitto o comodato in essere.

Spese condominiali:
Trattasi di abitazione unifamiliare e non di condominio, pertanto non necessita di alcun amministratore condominiale.

CAP. 7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

- **IPOTECA VOLONTARIA**
  iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza,
  in data 20-12-2010 ai nn. 26346 RG e 5664 RP.
  derivante da concessione a garanzia di mutuo stipulato in data 26-11-2010, rep. n. 1290/1033, Notaio Claudia Crocenzi di Arsiero (VI);
  capitale € 600.000,00 - somma totale € 1.080.000,00, durata 15 anni.
  a favore di:
  *** con sede a ***, C.F.: *** contro:
  - *** nato a ***,
    C.F.: ***, per la quota di 1/2 della piena proprietà,
  - *** nata a ***, C.F.: *** per la quota di 1/2 della piena proprietà,

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

- **PIGNORAMENTO**
  trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza,
  in data 30-05-2022 ai n.ri 12259 RG e 8815 RP
  derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Vicenza di data 21-04-2022 n.2197 di repertorio,
  a favore di:
  *** con sede a ***, C.F.: ***
  contro:
  - *** nato a ***,
    C.F.: ***, per la quota di 1/2 della piena proprietà,
  - *** nata a ***, C.F.: *** per la quota di 1/2 della piena proprietà,

  Si segnala precedente Pignoramento – Tribunale di Vicenza n. 07-05-2012 n. 2326 trascritto a Vicenza in data 15-06-2012 ai n.ri 10809 RG e 8073 RP; tale pignoramento ha generato l'esecuzione immobiliare n. 269-2012 che è stata estinta per rinuncia in data 11-07-2019.

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. 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.

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

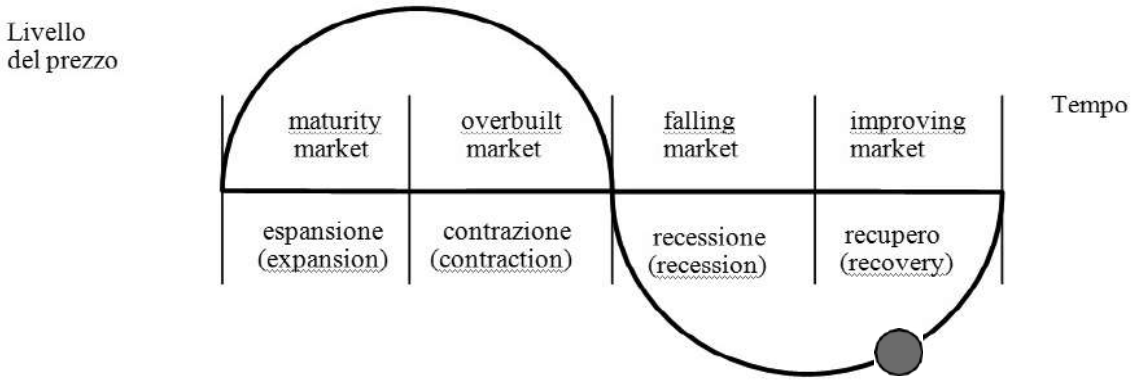
Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

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;
- raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene;
- conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.

Tenuto conto di quanto sopra e del fatto che ad oggi il Comune non ha emesso ancora l'ordine di demolizione dell'immobile in questione, il sottoscritto esperto stimatore, ritiene opportuno procedere con le operazioni peritali di valutazione ai fini della determinazione del **VALORE D'USO** dell'immobile, come indicato nel "Vademecum esperto" adottato dal Tribunale di Vicenza al capitolo "Quesito n.12 – Valutazione e stima dei beni".

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 abitazioni vicine all'immobile oggetto della presente perizia. Sostanzialmente le caratteristiche prese in esame cui differiscono gli immobili sono le caratteristiche superficiarie, 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.



Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a MONTECCHIO MAGGIORE in zona OMI R1 Extraurbana ZONA RURALE a destinazione residenziale. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati fra il centro e la periferia del comune. Il mercato è quello del nuovo o dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per nuova abitazione.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati **n. 5 comparabili** oggetto di compravendita relativi agli ultimi due anni e tutti corrispondenti alla medesima categoria catastale **A/7**. Il Subject e i i Comparabili sono ubicati nel f.**11** del Subject e nei limitrofi f.8 e 10, ma nel raggio di **1000 m**. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 10 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei tre comparabili **A - D - E**, la cui divergenza è inferiore al 10%, in base agli **Standard Internazionali di Valutazione IVS - EVS**.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: MONTECCHIO MAGGIORE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE

Codice zona: R1

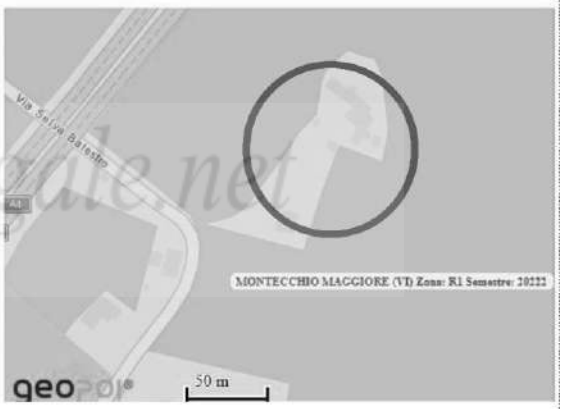
Microzona: 0

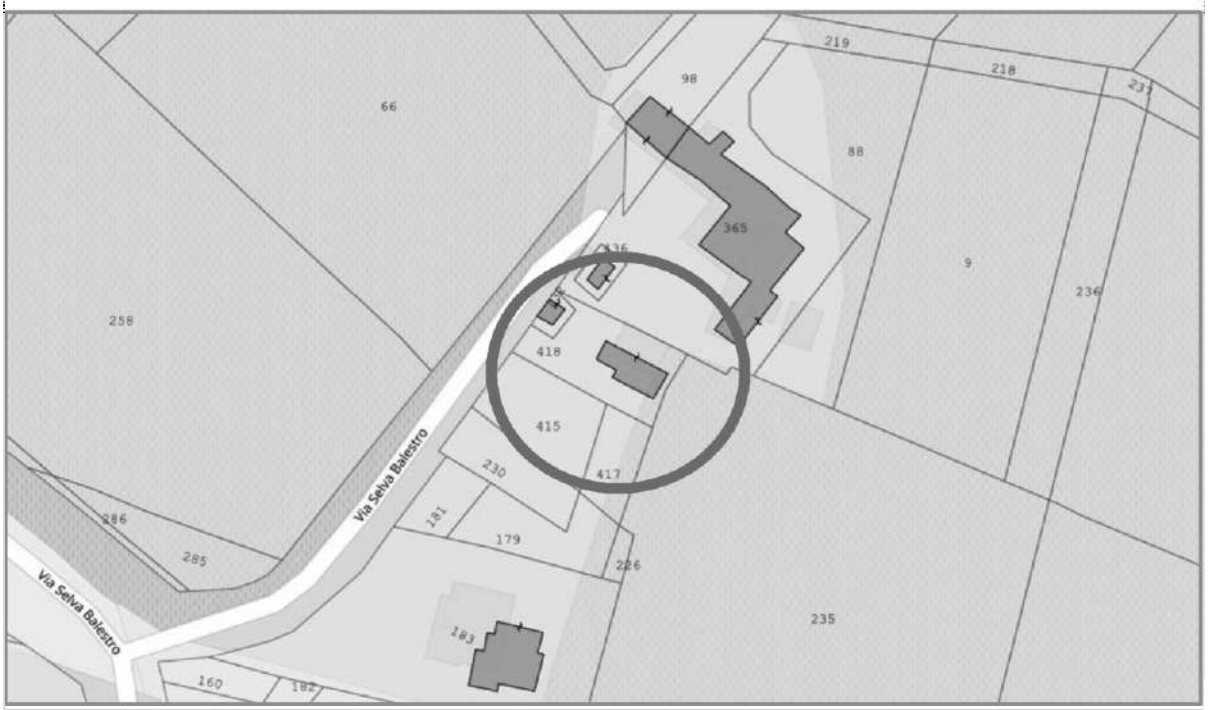
Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	770	1100	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1400	L			
Ville e Villini	Normale	970	1300	L			
Ville e Villini	Ottimo	1300	1650	L			

Stampa Legenda





Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

TASSO DI RENDIMENTO LORDO

Per calcolare il ***tasso di rendimento lordo (TRL)***, necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, è **Montecchio Maggiore**, 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	Valore medio	Valore massimo
Euro 2,22	Euro 2,79	Euro 3,37

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,89	Euro 2,39	Euro 2,88

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1,56	Euro 1,89	Euro 2,22

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2,08	Euro 2,61	Euro 3,15

	Canone a m^2 mensile	canone annuo a m^2
Abitazioni 1° fascia	€ 2,79	€ 33,48
Abitazioni fascia media	€ 2,39	€ 28,68
Abitazioni 2° fascia	€ 1,89	€ 22,68
Ville e villini	€ 2,61	€ 31,32
MEDIA	€ 2,42	**€ 29,04**

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 822	Euro 1.036	Euro 1.250

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 699	Euro 884	Euro 1.069

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 633	Euro 731	Euro 830

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 737	Euro 928	Euro 1.119

	Valore a m^2 di sup. commerciale SEL
Abitazioni 1° fascia	€ 1.036,00
Abitazioni fascia media	€ 884,00
Abitazioni 2° fascia	€ 731,00
Ville e villini	€ 928,00
MEDIA	**€ 894,75**

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

TASSO DI RENDIMENTO LORDO	=	Media Locazione / Media Valore Mercato	=	€ 29,04 / € 894,75	**3,246%**

ASTAlegale.net

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)

Comune di :	MONTECCHIO MAGGIORE	Ubicazione	via Selva Balestro	n°15

Descrizione	Unità residenziale	piano	**S1 - T - 1**	Edificato anno 2001 Agibilità in data	

Tipologia

Abitazione singola che si sviluppa su due piani fuori terra abitativi ed un piano interrato con autorimessa e locali di servizio. Giardino esterno esclusivo. Unità composta al piano terra da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, salotto, bagno, deposito esterno;al piano primo: un salottino, due camere, due servizi igienici, una terrazza; al piano interrato: autorimessa, taverna, lavanderia, ripostiglio.

Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
MONTECCHIO MAGGIORE	11	418	Sub 1 cat. A/7	Sub 2 cat. C/6	terreni mapp. 415-417

Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo				**4**

Superficie commerciale subject

Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
Sup. principale	SUP	123,00	100%	123,00	Quantitativa
Balconi-portico	BAL	13,00	30%	3,90	Quantitativa
Taverna/lav./loc.int.	TAV	54,65	60%	32,79	Quantitativa
Ripostiglio	RIP	12,70	50%	6,35	Quantitativa
Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
Autorimessa	AUT	44,90	50%	22,45	Quantitativa
Soffitta	SOF	0,00	70%	0,00	Quantitativa
Giardino/scoperto	SCO	123,00	10%	12,30	Quantitativa
Giardino/scoperto	SCO	737,00	2%	14,74	Quantitativa
Att. di Prest. Energ.	APE				Qualitativa
Affacci	AFF			4	Qualitativa
			Superficie commerciale	**215,53**	Mq.

Attuali Intestati	GOTTARDI NICO nato a DESIO (MB) il 09/04/1966 proprietà per 1/2	
	SPINATO CAMPIGLI MONICA nata a MONTECCHIO MAGGIORE (VI) il 29.12.1971 proprietà per 1/2	
Data formazione prezzo	31/03/2023	
n: bagni dotazione	3	

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

IMMOBILE COMPARABILE -A-

[redacted]	MONTECCHIO MAGGIORE	Ubicazione via Melaro	n°55

Descrizione	Unità residenziale		piano	**S1 - T - 1**	Edificato anno 1982 Agibilità in data	
Tipologia	Abitazione singola che si sviluppa su due piani fuori terra abitativi ed un piano interrato con autorimessa e locali di servizio. Giardino esterno esclusivo. Unità composta al piano terra da: ingresso, soggiorno, cucina, sala pranzo, ampia terrazza, bagno giorno, disimpegno, bagno notte, tre camere da letto, al piano primo-sottotetto: un stanza, un bagno; al piano interrato: autorimessa, taverna, lavanderia, cantina.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	MONTECCHIO MAGGIORE	8	13	sub 1 cat. A/7	Sub 2 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					**6**

Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	170,70	100%	170,70	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	77,70	30%	23,31	Quantitativa
	Taverna/lav./loc.int.	TAV	96,10	60%	57,66	Quantitativa
	Ripostiglio	RIP	22,60	50%	11,30	Quantitativa
	Cantina	CAN	47,60	50%	23,80	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	71,40	50%	35,70	Quantitativa
	Soffitta	SOF	29,80	70%	20,86	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	170,70	10%	17,07	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	######	2%	76,65	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ.	APE			G	Qualitativa
	Affacci	AFF			4	Qualitativa
				Superficie commerciale	**437,05**	Mq.

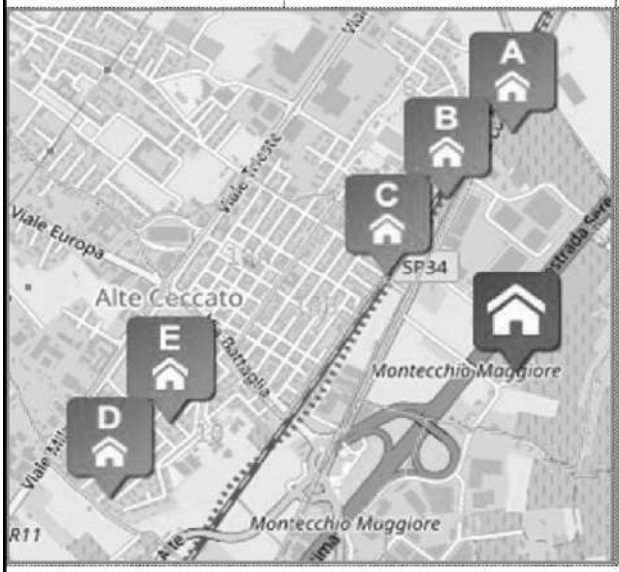
Provenienza dato	ATTO DI COMPRAVENDITA del 22.02.2023 - rep. n. 3.819 racc. n. 2.945 Notaio FABRIZIO DILIBERTO in Arzignano (VI)	
Data formazione prezzo	22/02/2023	
n: bagni dotazione	4	
Prezzo di vendita	€ 525.000,00	(euro cinquecentoventicinquemila/00)

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

IMMOBILE COMPARABILE -B-

Comune di :	MONTECCHIO MAGGIORE	Ubicazione	via Melaro	n°41



Descrizione	Unità residenziale	piano	**S1 - T**	Edificato anni 1989 - 2015 Agibilità in data	
Tipologia	Abitazione singola che si sviluppa su un piano fuori terra abitativo ed un piano interrato con autorimessa e locali di servizio. Giardino esterno esclusivo. Unità composta al piano terra da: ingresso, soggiorno- cucina, ripostiglio, bagno, disimpegno, due camere da letto, al piano interrato: 2 autorimesse, taverna, lavanderia, cantina, centrale termica.				
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro
	MONTECCHIO MAGGIORE	8	23	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					**6**

Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	146,30	100%	146,30	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	7,40	30%	2,22	Quantitativa
	Taverna/lav./loc.int.	TAV	50,50	60%	30,30	Quantitativa
	Ripostiglio	RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	41,60	50%	20,80	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	93,20	50%	46,60	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	70%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	146,30	10%	14,63	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	1.161,70	2%	23,23	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ.	APE			C	Qualitativa
	Affacci	AFF			4	Qualitativa
				Superficie commerciale	**284,08**	Mq.

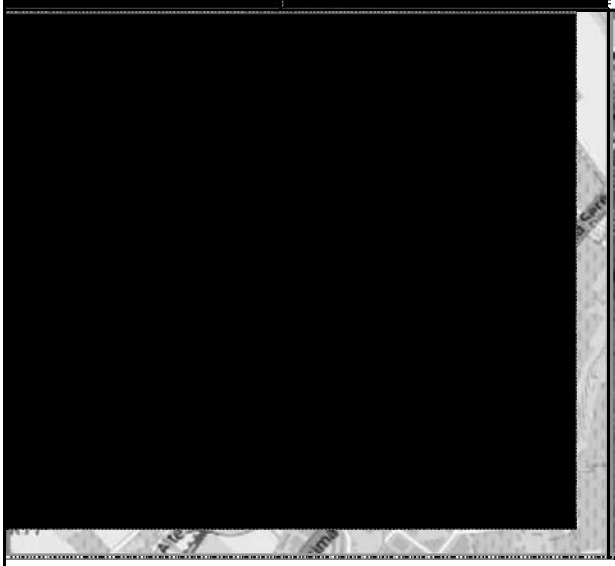
Provenienza dato	ATTO DI COMPRAVENDITA del 22.02.2023 - rep. n. 3.818 racc. n. 2.944 Notaio FABRIZIO DILIBERTO in Arzignano (VI)	
Data formazione prezzo	22/02/2023	
n: bagni dotazione	2	
Prezzo di vendita	€ 640.000,00	(euro seicentoquarantamila/00)

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

IMMOBILE COMPARABILE -C-

[redacted]	MONTECCHIO MAGGIORE	Ubicazione	via Melaro n°35



Descrizione	Unità residenziale	piano	**S1- T- 1**	Edificato anni 1982 - 2002 Agibilità in data	

Tipologia

Immobile con due unità abitative che si sviluppa su due piani fuori terra abitativi ed un piano interrato con autorimessa e locali di servizio. Giardino esterno esclusivo con piscina. Unità abitativa 1 al piano terra composta da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni, ampio portico esterno; unità abitativa 2 aipiani terra e primo composta da: portico d'ingresso, soggiorno, cucina, camera bagno, ripostiglio; al piano interrato: ampia autorimesse, deposito, cantina, due lavanderie.

Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro
MONTECCHIO MAGGIORE	8	306	Sub 8 - 7 cat. A/7	Sub 5 cat. C/6	Sub 6 cat. C/2

Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo				**6**

Superficie commerciale comparabile

Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
Sup. principale	SUP	269,50	100%	269,50	Quantitativa
Balconi-portico	BAL	44,90	30%	13,47	Quantitativa
Taverna/lav./loc.int.	TAV	22,60	60%	13,56	Quantitativa
Ripostiglio	RIP	101,70	50%	50,85	Quantitativa
Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
Autorimessa	AUT	64,90	50%	32,45	Quantitativa
Soffitta	SOF	0,00	70%	0,00	Quantitativa
Giardino/scoperto	SCO	269,50	10%	26,95	Quantitativa
Giardino/scoperto	SCO	1.702,50	2%	34,05	Quantitativa
Att. di Prest. Energ.	APE			B	Qualitativa
Affacci	AFF			4	Qualitativa
			Superficie commerciale	**440,83**	Mq.

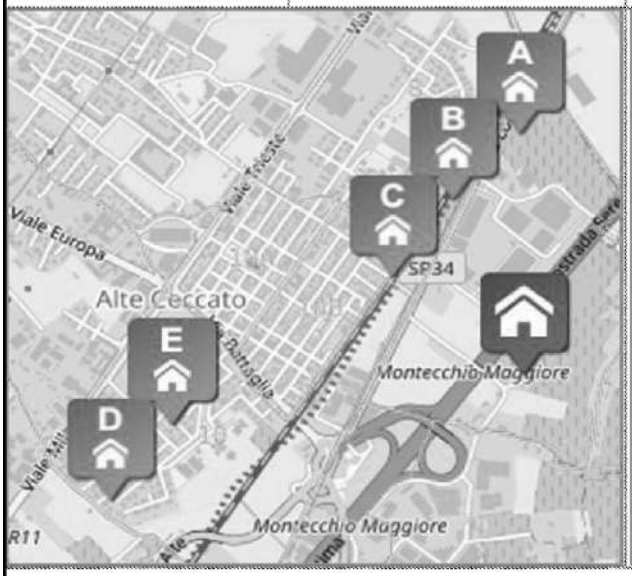
Provenienza dato	ATTO DI COMPRAVENDITA del 14.06.2021 - rep. n. 2.852 racc. n. 2.163 Notaio FABRIZIO DILIBERTO in Arzignano (VI)	
Data formazione prezzo	14/06/2021	
n: bagni dotazione	3	
Prezzo di vendita	€ 870.000,00	(euro ottocentosettantamila/00)

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

IMMOBILE NON COMPARABILE -D-

Comune di :	MONTECCHIO MAGGIORE	Ubicazione	via Pirandello	n°28



Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 1	Edificato anno 1971 - 1976 Agibilità anno 1976	
Tipologia	Abitazione singola che si sviluppa su due piani fuori terra. Giardino esterno esclusivo. Al piano terra composta da: portico,autorimessa, deposito; al piano primo composta da: ingresso, soggiorno, cucina, salapranzo, disimpegno notte,bagno, tre camere da letto.				

Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
MONTECCHIO MAGGIORE	10	1064	Sub 2 cat. A/7	Sub 1 cat. C/6	

Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo 7				**3**

Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	166,10	100%	166,10	Quantitativa
	Balconi-terrazzi	BAL	27,90	30%	8,37	Quantitativa
	Taverna/lav./loc.int.	TAV	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Ripostiglio	RIP	94,15	50%	47,08	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	39,10	50%	19,55	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	70%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	166,10	10%	16,61	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	593,90	2%	11,88	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ.	APE			E	Qualitativa
	Affacci	AFF			4	Qualitativa
				Superficie commerciale	**269,58**	Mq.

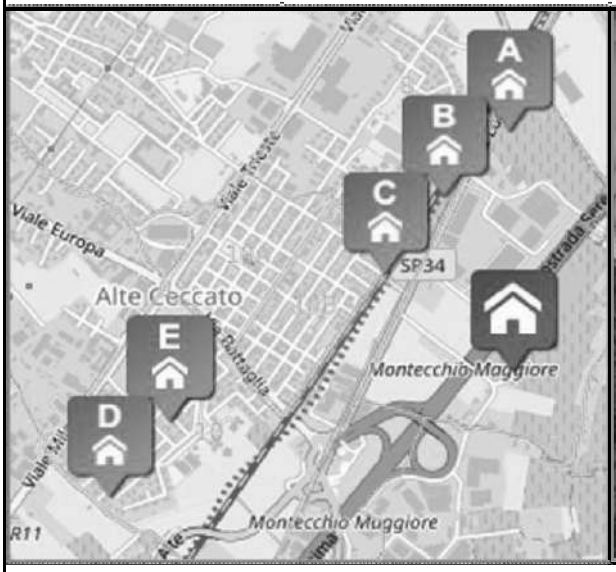
Provenienza dato	ATTO DI COMPRAVENDITA del 06-02-2020 - rep. n. 58727 racc. n. 25178 Notaio Giovanni Muraro di Chiampo (VI)	
Data formazione prezzo	06/02/2020	
n: bagni dotazione	1	
Prezzo di vendita	€ 200.000,00	(euro duecentomila/00)

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

IMMOBILE COMPARABILE -E-

Comune di :	MONTECCHIO MAGGIORE	Ubicazione	via Giacomo Zanella	n°14



Descrizione	Unità residenziale	piano	**T - 1**	Edificato a.e. anno 1965 Agibilità in data 15.10.1965	

Tipologia

Abitazione singola che si sviluppa su due piani fuori terra. Giardino esterno esclusivo. Al piano terra composta da: portico,autorimessa,cantina, deposito; al piano primo composta da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte,bagno, tre camere da letto, ripostiglio.

ASTAlegale.net

Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
MONTECCHIO MAGGIORE	10	918	sub 2 cat. A/7	sub 1 cat. C/6	

Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo				**3**

Superficie commerciale comparabile

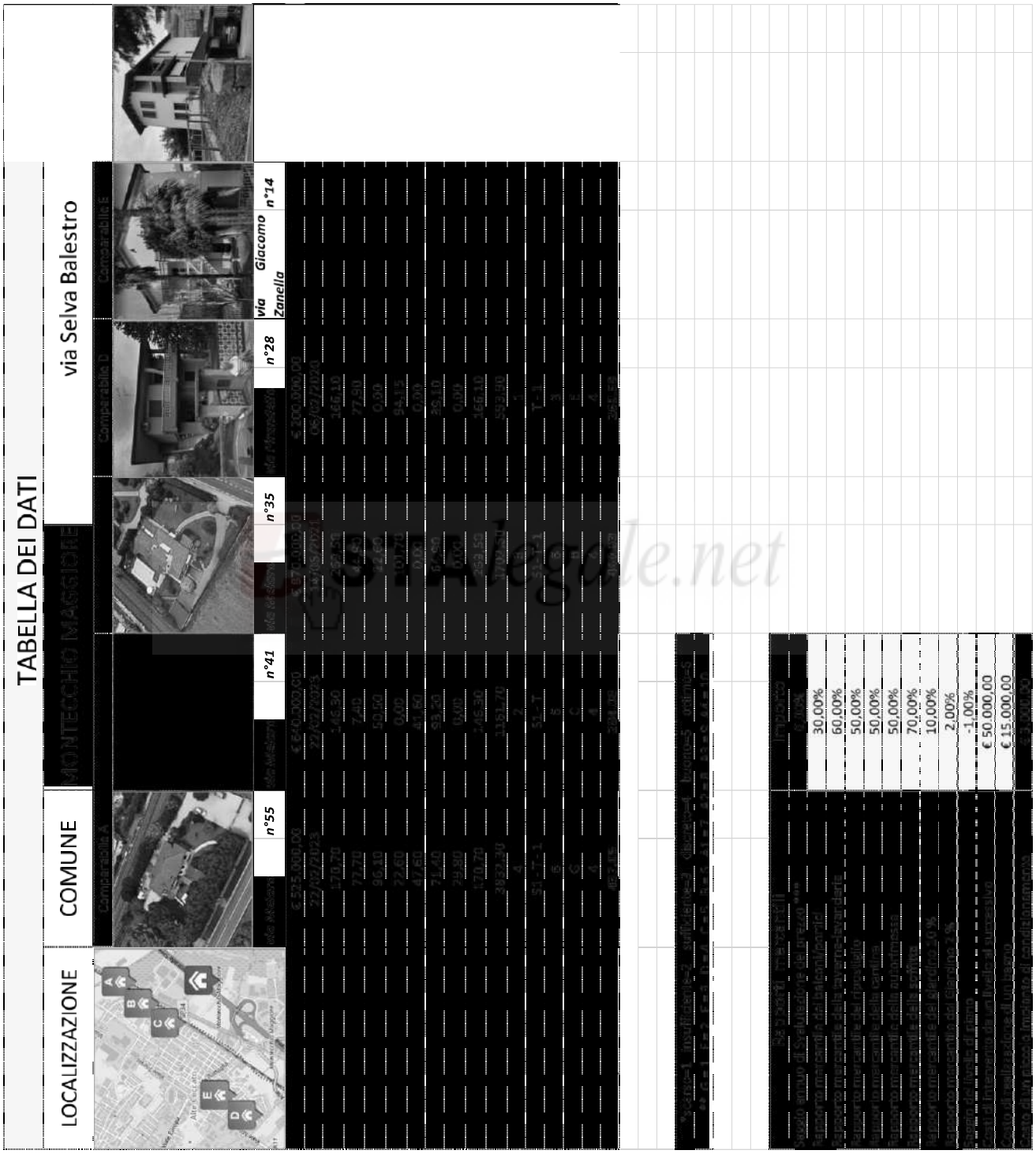
Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
Sup. principale	SUP	124,60	100%	124,60	Quantitativa
Balconi-terrazzi	BAL	39,20	30%	11,76	Quantitativa
Taverna/lav./loc.int.	TAV	0,00	60%	0,00	Quantitativa
Ripostiglio	RIP	0,00	50%	0,00	Quantitativa
Cantina	CAN	90,10	50%	45,05	Quantitativa
					Quantitativa
					Quantitativa
					Quantitativa
					Quantitativa
					Qualitativa
					Qualitativa
			Superficie commerciale	**214,48**	Mq.

Provenienza dato	Atto di compravendita del 19.05.2022 Rep. 7.203 – racc. 5.868 Notaio CLAUDIA CROCENZI – in Arzignano (VI)	
Data formazione prezzo	19/05/2022	
n: bagni dotazione	1	
Prezzo di vendita	€ 180.000,00	(euro centottantamila/00)

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

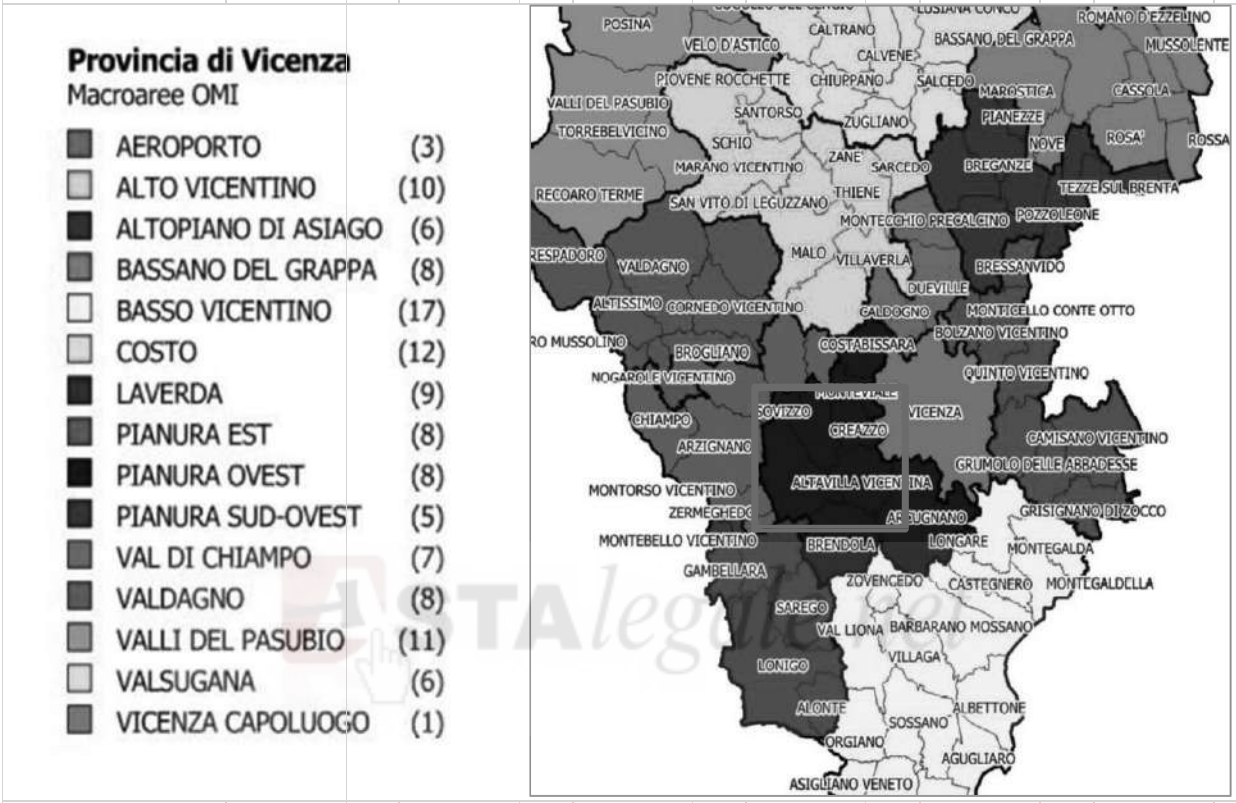
TABELLA DEI DATI



Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE SR 04.01.2023_VICENZA			
MACROAREE PROVINCIALI DI VICENZA - VARIAZIONE QUOTAZIONE MEDIA			
PIANURA OVEST	*8*	0,00%	



Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 1°sem 2022	Quotazione media Variazione % 2°sem 2021 / 1°sem 2022
AEROPORTO	1.267	0,0%
ALTO VICENTINO	1.252	0,2%
ALTOPIANO DI ASIAGO	1.566	1,2%
BASSANO DEL GRAPPA	1.246	0,7%
BASSO VICENTINO	1.082	-0,1%
COSTO	1.097	0,0%
LAVERDA	1.185	-0,2%
PIANURA EST	1.214	-0,2%
PIANURA OVEST	1.276	0,0%
PIANURA SUD-OVEST	1.188	-0,4%
VAL DI CHIAMPO	1.235	-0,2%
VALDAGNO	1.220	-0,2%
VALLI DEL PASUBIO	1.135	0,0%
VALSUGANA	1.009	-0,7%
Macroarea Capoluogo	**1.550**	**-0,1%**
Provincia di Vicenza	**1.274**	**0,1%**

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 525.000,00		€ 640.000,00		€ 870.000,00		€ 200.000,00		€ 180.000,00	-
Data (mesi)	1,23	€ 0,00	1,23	€ 0,00	21,83	€ 0,00	38,30	€ 0,00	10,53	€ 0,00	
Superficie principale (m^2)	170,70	-€ 35.387,99	146,30	-€ 17.285,96	269,50	-€ 108.686,38	166,10	-€ 31.975,31	124,60	-€ 1.187,02	123,00
Balconi/portico (m^2)	77,70	-€ 14.400,02	7,40	€ 1.246,37	44,90	-€ 7.099,85	27,90	-€ 3.316,23	39,20	-€ 5.831,23	13,00
Taverna/lavanderia (m^2)	96,10	-€ 18.450,72	50,50	€ 1.847,30	22,60	€ 14.266,48	0,00	€ 24.326,46	0,00	€ 24.326,46	54,65
Ripostiglio (m^2)	22,60	-€ 3.672,34	0,00	€ 4.710,98	101,70	-€ 33.013,95	94,15	-€ 30.213,33	0,00	€ 4.710,98	12,70
Cantina (m^2)	47,60	-€ 17.656,90	41,60	-€ 15.431,24	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	90,10	-€ 33.421,99	0,00
Autorimessa (m^2)	71,40	-€ 9.830,00	93,20	-€ 17.916,56	64,90	-€ 7.418,87	39,10	€ 2.151,47	31,10	€ 5.119,02	44,90
Soffitta (m^2)	29,80	-€ 15.475,75	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m^2) 10%	170,70	-€ 3.538,80	146,30	-€ 1.728,60	269,50	-€ 10.868,64	166,10	-€ 3.197,53	124,60	-€ 118,70	123,00
Giardino (m^2) 2%	3832,30	-€ 45.927,23	1161,70	-€ 6.301,58	1702,50	-€ 14.325,83	593,9	€ 2.123,28	252,80	€ 7.184,43	737,00
Bagni *	4	-€ 12.857,14	2	€ 12.857,14	3	€ 0,00	1	€ 25.714,29	1	€ 25.714,29	3
Stato di manutenzione (n)	6	-€ 100.000,00	6	-€ 100.000,00	6	-€ 100.000,00	3	€ 50.000,00	3	€ 50.000,00	4
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Att. di Prest. Energ. APE**	G		C		B		E		G		0
N. AFFACCI	4		4		4		4		4		4
		€ 247.803,12		€ 501.997,85		€ 602.852,96		€ 235.613,09		€ 256.496,23	

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili **A - B - C - D - E**	**non compar.**	DIVERGENZA	155,9%
Valore unitario €/m^2		**FALSO**	< 10 %
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili **A - D - E**	**€ 246.637,48**	DIVERGENZA	8,9%
Valore unitario €/m^2	€ 1.144,33	**VERO**	< 10 %

* si è considerato una durata 35 e vetustà anni 5

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

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

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

VALORE D'USO

L'immobile oggetto di esecuzione risulta **ABUSIVO in quanto realizzato in completa difformità** su un terreno per il quale permangono vincoli come da Scheda SEL_03 del piano urbanistico vigente. Come da comunicazione del Comune **NON esistono presupposti per sanare l'immobile o sue parti.** Il fabbricato abusivo è identificato al C.F. del Comune di Montecchio Maggiore (VI): Foglio 11, Particella 418, Sub 1 cat. A/7, Sub 2 cat. C/6.

Per la stima dell'immobile oggetto della presente perizia, essendo esso abusivo e non sanabile, lo scrivente esperto stimatore procede oltre alla determinazione del valore di mercato anche alla valutazione del valore d'uso.

Nel caso specifico, abbiamo un **immobile abusivo e non sanabile**, " le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), tale immobile **può essere ugualmente venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.**

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "***Valore d' Uso*** ",nel rispetto, fra l'altro, delle indicazioni del "Vademecum esperto" adottato dal Tribunale di Vicenza come da capitolo "Quesito n.12 - Valutazione e stima dei beni")
Il Valore d'uso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare, come in L'immobile oggetto di esecuzione, come ampliamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da un Decreto di Demolizione.

L'immobile in oggetto conserva un apprezzabile "Valore d'Uso", perché il rischio della demolizione è remoto. In quest'ottica si può immaginare una stima pari al Valore d'Uso dell'immobile per circa **un ventennio** . Infatti considerando i tempi di Emissione e di Attuazione di un possibile Decreto di Demolizione, da parte del Comune di Montecchio Maggiore, il sottoscritto ritiene congruo stimare Valore d'Uso dell'immobile oggetto della presente perizia limitato a 20 anni. (considerando anche la vita residua del fabbricato).

	anni	20

Per la determinazione del valore d'uso, la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare la stima analitica del valore di un immobile che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni. Il sottoscritto ha utilizzato la formula di accumulazione iniziale di annualità limitate per calcolare il valore d'uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata, ovvero:

$$V_{uso} = R_N \times (1 - q^{\wedge -n})/r_n$$

Dove:

- V_{USO} valore attuale dell'immobile del bene
- R_N = reddito netto mensile
- q = montante unitario
- n = le mensilità
- r_n = saggio netto mensile equivalente di capitalizzazione

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

CALCOLO DEL VALORE D'USO

Valore Mercato		€ 246.637,48	r_L	3,246%
Reddito annuo Lordo d'Uso	=	V_M x r_L	€ 8.004,86	

Il Saggio di Capitalizzazione, considerato il periodo attuale del settore immobiliare, volendo altresì essere il più possibile coerenti con il metodo fiscale, sarà determinato con il procedimento ***"Mortage and equity components"***, ovvero, attraverso i saggi della componente mutuo ed in autofinanziamento e quindi applicando la seguente formula:

$$r_L = LTV * rm + (1 - TLV) * re$$

in cui		
r_l	saggio di capitalizzazione ricercato	
r_m	saggio del mutuo pari a	3,500%
	tasso lordo dell'immobile	
	% finanziamento del credito	70,00%
(1 - LTV)	% di autofinanziamento pari a	30,00%
Pertanto		
	r_L = 70% * 3,5% + (1 - 70%) * 3,246%	3,424%

A carico dell'usuario rimangono però tutte spese ordinarie di gestione: la quota ordinaria manutenzione, assicurazione, amministrazione, sfitto e inesigibilità, servizi, i tributi e interessi passivi, che calcolate analiticamente mediamente incidono per il 30%. Per questo motivo il Redditto Lordo e successivamente il tasso Lordo vengono diminuiti del **30%**

Spese medie annue ordinarie a carico dell'usuario per 1/1			=	30%
Reddito Netto annuo Usuario	=	€ 5.603,41	r_n annuo	2,397%
Reddito Netto mensile Usuario	=	€ 466,95	r_n equivalente	0,198%
Numero di mensilità nette future per venti anni			20	240

Pertanto il Valore d'Uso stimato degli immobili oggetto di esecuzione è pari a

$V_{us} = Rn \times (1 - q^{-n})/r_n$	r_n =	0,198%	n =	240

Valore d'Uso a termine per 1/1	€ 89.176,69
arrotondato ad	**€ 89.200,00**

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE 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 in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzosa 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 D'USO, in condizioni di vendita forzata, dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 73.800,00 (arrotondato) come da dettaglio seguente:

VALORE D'USO dell'immobile …….…….…..…..	€	89.200,00 –
Ribasso applicato per vendita forzata -15% ……..	€	13.380,00 =
VALORE D'USO dell'immobile in vendita forzata ….……..….	€	75.820,00 -
a detrarre spese per regolarizzazione catastale ……...…....	€	2.000,00 -
VALORE D'USO dell'immobile in vendita forzata con detrazioni. ….	€	73.820,00
Valore a base d'asta (arrotondato)	**€**	**73.800,00**

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

Aggiudicazioni passate a MONTECCHIO MAGGIORE - da Astalegale spa

AGGIUDICAZIONI A MONTECCHIO MAGGIORE

Numero Procedura	Indirizzo	Tipologia immobile	Valore di perizia	Numero di aste	Data Asta 1	Prezzo Base Asta 1	Prezzo Aggiudicazione
141/2010	Via Alte - Via Archimede,67	Abitativo	95.000,00 €	5	27/11/2014	31.200,00 €	31.200,00 €
262/2009	Via G. Chilesotti,30	Abitativo	88.380,00 €	7	17/03/2016	24.300,00 €	27.159,00 €
435/2009	Via P. Ceccato,65	Abitativo	100.655,00 €	5	05/10/2017	42.000,00 €	64.000,00 €
435/2009	Via P. Ceccato,65	Abitativo	89.529,00 €	5	05/10/2017	37.000,00 €	50.500,00 €
138/2010	Via Leonardo da Vinci,4	Abitativo	75.895,68 €	5	10/01/2018	15.000,00 €	29.000,00 €
381/2010	Via IV Novembre,snc	Abitativo	99.000,00 €	6	05/04/2016	32.000,00 €	24.000,00 €
426/2010	Via G. Zanella,25	Abitativo	90.615,00 €	2	04/03/2014	61.700,00 €	61.700,00 €
633/2010	Viale Trieste,27	Abitativo	43.500,00 €	4	28/04/2016	20.000,00 €	21.000,00 €
607/2010	Via Duomo,29	Abitativo	95.465,75 €	4	16/02/2017	40.500,00 €	30.375,00 €
19/2011	Viale Europa,74	Abitativo	76.432,40 €	6	31/01/2019	30.000,00 €	60.000,00 €
73/2011	Via Gioacchino Rossini,9	Abitativo	84.500,00 €	4	28/09/2016	36.000,00 €	30.000,00 €
18/2011	Via Fogazzaro,13	Abitativo	86.100,00 €	5	16/03/2017	25.500,00 €	32.500,00 €
28/2011	Via Tecchio,102/D	Abitativo	73.050,02 €	5	30/05/2017	30.800,00 €	27.100,00 €
621/2010	Via P. Ceccato,73	Abitativo	121.256,25 €	4	15/03/2016	52.800,00 €	64.000,00 €
622/2010	Via P. Ceccato,73 int. 9	Abitativo	164.167,50 €	4	26/11/2015	53.100,00 €	65.100,00 €
668/2010	Viale Trieste,34	Abitativo	80.746,44 €	4	22/12/2016	41.600,00 €	31.200,00 €
610/2010	Via Circonvallazione,29	Abitativo	221.000,00 €	4	15/03/2016	109.200,00 €	109.200,00 €
56/2013	Via I Maggio,11	Abitativo	369.495,00 €	4	07/02/2017	189.000,00 €	141.750,00 €
557/2010	Via Padova,6	Abitativo	237.068,00 €	4	17/03/2016	102.800,00 €	122.000,00 €
615/2011	Via Peroni,4	Abitativo	72.905,00 €	3	05/04/2016	47.000,00 €	59.250,00 €
360/2011	Via Conti Gualdo,11	Abitativo	176.345,00 €	5	25/05/2017	54.000,00 €	64.700,00 €
754/2011	Via Galileo Galilei,16A	Abitativo	71.000,00 €	5	13/01/2017	31.000,00 €	35.000,00 €
663/2011	Via Pordenone,11	Abitativo	278.163,10 €	3	08/03/2016	149.800,00 €	114.380,00 €
687/2011	Via Ponte Guà,43	Abitativo	57.426,00 €	6	04/10/2017	15.000,00 €	23.500,00 €
687/2011	Via Ponte Guà,43	Abitativo	46.593,60 €	6	04/10/2017	15.000,00 €	11.250,00 €
86/2012	Frazione Alte, Via G. Galile	Abitativo	39.901,63 €	4	26/09/2017	26.000,00 €	36.000,00 €
690/2011	Via Bellini,12	Abitativo	108.000,00 €	6	17/10/2017	17.300,00 €	35.500,00 €
266/2011	Via Duomo,29/2	Abitativo	91.000,00 €	6	04/05/2017	27.843,75 €	47.500,00 €
451/2010	Via E. Fermi,48 int. 5	Abitativo	94.649,63 €	7	10/05/2017	22.465,00 €	29.000,00 €
283/2009	Via Dante Alighieri ,38	Abitativo	68.449,58 €	6	22/11/2016	23.625,00 €	36.000,00 €
472/2008	Via Alcide De Gasperi ,98	Abitativo	98.000,00 €	6	26/07/2016	34.000,00 €	25.500,00 €

Dall'analisi dei dati forniti da ASTALEGALE SPA si ricava:

Media dei tentativi d'asta svolti ..... n. 4,84

Valore medio di perizia ..... € 112.719,02

Valore medio di aggiudicazione (prezzo) ..... € 49.659,90

Valore medio di perizia / prezzo di aggiudicazione ..... 44,05 %

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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

Giudizio di vendibilità

La vendibilità degli immobili può apparire limitata e scarsa in riferimento al fattoche l'immobile risulta completamente abusivo e non sanabile, per il quale è probabile che il Comune emetta un Decreto di Demolizione.

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

Opportunità di divisione in lotti:
Gli immobili (abitazione ed autorimessa) 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:
I debitori esecutati risultano essere proprietari dell'intero degli immobili (1/2 ciascuno), pertanto non sussiste la necessità di divisione ed il valore della quota di proprietà coincide con il valore dell'intero.

Certificato residenza degli esecutati:
Dai Certificati di residenza relativo agli esecutati, rilasciato dal Comune di Montecchio Maggiore, risulta che i Sig.ri ********** e ********** sono residenti presso l'immobile in esecuzione in via Selva Balestro n. 15.

EStAlegale.net

Vicenza, 05 maggio 2023

L'esperto stimatore
Arch. Agostino Tempestilli

Firmato Da: TEMPESTILLI AGOSTINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22a3dcf75e4a229f0759cb05c1aab164

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