

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 479/2016 + 231/2017

Giudice dott. Luca Prendini

RAPPORTO DI STIMA

Lotto N. 1

*Tecnico incaricato: arch. Federico De Boni
iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 960
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1308
C.F. DBNFRC67M15L840C - P. IVA 02517550246*

con studio in Costabissara (VI) Via Cavour 46

tel. e fax: 0444 970796

cellulare: 339 4731271

email: federico.deboni@virgilio.it

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare: n. 479/2016 R.G.

Giudice: dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/11/2019

Esperto: arch. Federico De Boni

Diritto pignorato (cfr. pag. 3): quota indivisa di 1/4 della piena proprietà.

Tipologia bene (cfr. pag. 3): n. 4 appartamenti del tipo casa per vacanze e relative pertinenze.

Ubicazione (cfr. pag. 3): Comune di Lusiana, Via Villaggio Bianco n. 24, 25, 26 e 27.

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 10): Comune di Lusiana, Via del Villaggio Bianco n. 24, 25, 26 e 27, C.F.:

- Foglio 20, Mappale 829, Sub 2, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 278,37;
- Foglio 20, Mappale 829, Sub 3, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita € 253,06;
- Foglio 20, Mappale 829, Sub 4, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 278,37;
- Foglio 20, Mappale 829, Sub 5, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 278,37.

Metri quadri (cfr. pag. 3): sup. comm. ca. 284 mq; sup. lorda ca. 2773 mq.

Stato (cfr. pag. 6 e 10): sufficiente.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr. pag. 16): non regolare.

Valore di mercato, OMV (cfr. pag. 22): 197.101,17 € per l'intero; 49.275,29 € per la quota di 1/4.

Date/valori comparabili reperiti (cfr. pag. 18): 1) 10/03/2018 = 970,49 €/mq; 2) 12/08/2019 = 918,84 €/mq; 3) 06/09/2019 = 942,74 €/mq.

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr. pag. 23): Astalegale: media di 5,2 aste con rapporto prezzo valore del 37%. Indagine Geometri: media 7,5 aste con rapporto prezzo valore 22%.

Valore di vendita forzata proposto (cfr. pag. 26): 157.000,00 € per l'intero; 39.250,00 € per la quota di 1/4.

Valore mutuo (cfr. pag. 25): 1) iscrizione del 23/12/2015: capitale 144.592,87,00 € e ipoteca 180.000,00 €; 2) iscrizione del 29/04/2016: capitale 278.135,22 € e ipoteca 350.000,00 €.

Vendibilità/appetibilità (cfr. pag. 23): scarsa.

Possibili interessati (cfr. pag. --): ---

Iniziative di vendita (cfr. pag. 23): sito Tribunale di Vicenza e sito Astalegale.

Occupazione (cfr. pag. 3): i 4 gli appartamenti sono liberi.

Titolo di occupazione (cfr. pag. ---): ---

Problemi particolari - informazioni utili - criticità (cfr. pag. 16): presenza di abusi edilizi vari.



PERIZIA DI STIMA
(art. 173 bis d.a. c.p.c)

1. QUESITO

Il giorno 26/04/2018 il sottoscritto arch. Federico De Boni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 960 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1308, accettava l'incarico di esperto estimatore nella procedura N. R.G. 479/2016 dal sig. Giudice dott.ssa Sara Pitinari, prestava giuramento sulla formula di rito e riceveva il quesito Allegato n. 1 alla presente perizia.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data Giuramento: 03/05/2018.

Invio raccomandate di avvio del procedimento alle parti: 18/06/2018.

Ispezioni presso immobile: 13/07/2019

Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: 16/07/2018, 01/08/2018 e 05/08/2019.

Catasto (consultazioni telematiche): 07/05/2018, 14/06/2018 e 25/09/2019.

Conservatoria (consultazioni telematiche): 07/05/2018 e 26/09/2019.

Archivio notarile e ufficio notaio, per atto di provenienza: ---

Richieste e ricerche anagrafiche: 30/09/2019 e 08/10/2019.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

3.1 Diritto.

Quota indivisa di 1/4 di 4 appartamenti ad uso casa per vacanze, siti in Via Villaggio Bianco n. 24, 25, 26 e 27 a Lusiana (VI). Gli immobili sono catastalmente così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Lusiana:

- Foglio 20, Mappale 829, Sub 2, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 278,37;
- Foglio 20, Mappale 829, Sub 3, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita € 253,06;
- Foglio 20, Mappale 829, Sub 4, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 278,37;
- Foglio 20, Mappale 829, Sub 5, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 278,37.

Dei beni sopra descritti fanno parte gli enti comuni, vale a dire:

- Foglio 20, Mappale 829, Sub 1, BCNC, corte, sala con bagno, centrale termica, cantina e terrazzo comuni a tutti i sub;
- Foglio 20, Mappale 829, Sub 6, BCNC, portico comune ai Sub 2 e 4;
- Foglio 20, Mappale 829, Sub 7, BCNC, portico comune ai Sub 3 e 5.

3.2 Occupazione.

Gli appartamenti sono liberi (non essendo al momento utilizzati da nessuno dei proprietari). L'immobile versa in condizioni di semi-abbandono e appare non utilizzato da diversi anni. In base però alle informazioni acquisite, i quattro appartamenti risultano assegnati, per consuetudine d'uso ultraventennale (ovvero fin dal momento della loro costruzione), ognuno ad uno dei quattro proprietari, vale a dire:

- --- utilizza il Sub 2, ovvero l'abitazione al civico 24, posta a Piano Primo con cantina esclusiva a Terra e con parti comuni (cantina, taverna, portico, ecc.) a Piano Terra e Primo;
- --- utilizza il Sub 3, ovvero l'abitazione al civico 25, posta a Piano Primo con parti comuni (cantina, taverna, portico, ecc.) a Piano Terra e Primo;
- --- utilizza il Sub 4, ovvero l'abitazione al civico 27, posta a Piano Secondo con parti comuni (cantina, taverna, portico, ecc.) a Piano Terra e Primo;
- --- utilizza il Sub 5, ovvero l'abitazione al civico 26, posta a Piano Secondo con parti comuni (cantina, taverna, portico, ecc.) a Piano Terra e Primo.

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



3.3 Ubicazione e descrizione.

Trattasi di una casa per vacanze posta in Via Villaggio Bianco n. 24, 25, 26 e 27 a Lusiana. Si compone di 4 appartamenti separati ed indipendenti, due a Piano Primo e due a Piano Secondo, che condividono alcuni spazi comuni posti a Piano Terra, quali portico, cantina, taverna, bagno ed ex centrale termica, oltre al giardino e agli spazi distributivi come terrazze e scale esterne di accesso al piano), così come descritto nelle schede catastali. Ciascuno dei 4 appartamenti si compone di vano ingresso e soggiorno, cucinino, ripostiglio (con c.t.), disimpegno, bagno e due camere da letto; nell'appartamento Sub 3 il ripostiglio è stato eliminato e fuso con il cucinino; la cantina a Piano Terra lato ovest è dotazione esclusiva dell'appartamento Sub 2; gli appartamenti a Piano Secondo hanno il terrazzino esclusivo.

La superficie lorda complessiva del bene, di cui l'esecuzione colpisce la quota indivisa di 1/4, è di ca. 2767 mq e si compone di 4 appartamenti, terrazze, portici, taverna con bagno, centrale termica, cantine e giardino. La superficie commerciale è di ca. 305 mq per i 4 appartamenti (Sub 2 = 82 mq; Sub 3 = 71 mq; Sub 4 = 76 mq; Sub 5 = 76 mq), a cui si aggiungono ca. 2111 mq di giardino e ca. 312 mq di enti comuni (terrazza, portici, taverna con bagno, centrale termica e cantina).

Le altezze interne degli appartamenti sono di ca. 2,70 ml a Piano Primo e ca. 3,00 ml a Piano Secondo (con presenza di alcuni tratti in andamento con minima di ca. 2,10 ml e massima di ca. 3,30 ml); i vani a Piano Terra hanno altezza di circa 2,65 ml con pavimentazione ancora al grezzo (portici e cantine) e ca. 2,50 ml nella taverna (dove invece la pavimentazione risulta completata).



Veduta del fronte sud dalla strada.





Veduta del fronte nord dalla strada.



Veduta del lato est.





Veduta del fronte principale da sud-ovest.

3.4 Descrizione analitica.

Trattasi di una palazzina con quattro appartamenti ad uso casa per vacanze sita in Via Villaggio Bianco n. 24, 25, 26 e 27 a Lusiana. Si compone di quattro appartamenti bicamere, due a Piano Primo e due a Piano Secondo, a cui competono diversi spazi comuni quali taverna con bagno, ex centrale termica, cantina, portici (ad uso autorimessa), terrazza e giardino. Ciascuno dei quattro appartamenti si compone di vano ingresso e soggiorno, cucinino, ripostiglio (ad uso centrale termica), disimpegno, bagno e due camere da letto; l'appartamento Sub 2 ha una cantina esclusiva a Piano Terra; gli appartamenti Sub 4 e 5 hanno una terrazza esclusiva con relativa rampa di scale di accesso. Ad essere colpita dall'esecuzione è la quota indivisa di 1/4 dell'intero bene, vale a dire dei 4 appartamenti e dei relativi spazi comuni.

L'edificio è stato costruito nel 1971 e da allora non sembra aver subito interventi significativi di ristrutturazione, a parte il rifacimento dell'impianto di riscaldamento, avvenuto in epoca relativamente recente. Le strutture murarie sono miste in blocchi di laterizio e calcestruzzo intonacati, con alcune parti rivestite in pietra faccia vista e legno; i solai sono in latero-cemento; il tetto è in legno con manto di copertura in lamiera metallica; negli appartamenti a Piano Secondo sono presenti dei controsoffitti in legno. I serramenti delle abitazioni sono in legno di spessore ridotto con vetro semplice e con oscuri in legno ad anta del tipo alla "padovana"; le porte sono in legno, come anche il portoncino di ingresso. Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti di bagni e cucine; sanitari e rubinetterie sono di tipo ordinario. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Vi è impianto elettrico, impianto idrico e di riscaldamento autonomo per ognuno degli appartamenti; tutti gli impianti non sono a norma e si presentano in condizioni assai scarse; non è stato possibile verificare il loro funzionamento in quanto al momento dei vari sopralluoghi le utenze non erano allacciate. I portici e le cantine si presentano ancora in uno stato semi-grezzo, con pavimenti in calcestruzzo liscio e pareti solo parzialmente intonacate; le finestre della zona taverna e cantine presentano infissi metallici con vetro semplice, mentre le porte sono in parte in ferro (cantine ed ex centrale termica) e in parte in legno (taverna e bagno comune).

In tutto il fabbricato sono evidenti i segni dovuti al non-uso prolungato, ovvero alla trascuratezza e alla mancanza di manutenzione, per cui l'intero complesso edilizio mostra la necessità di essere integralmente



manutenzionato. Per una migliore comprensione delle condizioni in cui versa il fabbricato e i vari appartamenti si rinvia alla documentazione fotografica allegata (cfr. Allegato 2).



Soggiorno.



Soggiorno.

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni





Cucina.



Camera da letto.





Bagno.



Taverna comune.





Portico comune.

3.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti.

L'edificio risulta essere in stato di semi-abbandono, non utilizzato da alcuni anni. Vi sono pertanto evidenti segni di trascuratezza che rendono necessaria l'esecuzione di un'organica serie di interventi di manutenzione ordinaria e in parte anche straordinaria all'intero edificio (appartamenti e parti comuni). Di questa situazione si è tenuto conto in modo forfetario nella determinazione del valore di stima.

3.6 Certificazione energetica.

Gli Attestati di Prestazione Energetica (cfr. Allegato 11), predisposti appositamente per la presente procedura, riportano Classe Energetica G per tutti gli appartamenti (380,69 kWh/m² anno per il civ. 24; 385,20 kWh/m² anno per il civ. 25; 498,87 kWh/m² anno per il civ. 26; 500,36 kWh/m² anno per il civ. 27).

3.7 Altre informazioni per l'acquirente.

Ai beni pignorati competono le proporzionali quote e i diritti di comproprietà sugli eventuali enti comuni (muri perimetrali, recinzioni, ecc.) oltre alle parti evidenziate nelle schede catastali e nell'elaborato planimetrico. Gli appartamenti non sono costituiti in "condominio".

4. STORIA CATASTALE

4.1 Dati catastali attuali.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Lusiana:

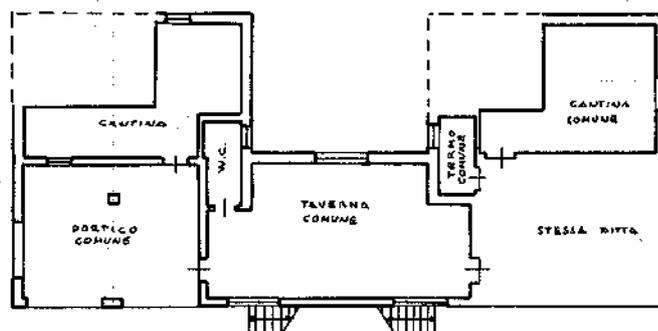
- Foglio 20, Mappale 829, Sub 2, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 278,37, intestato a --, nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4, ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4, ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4 e ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4;



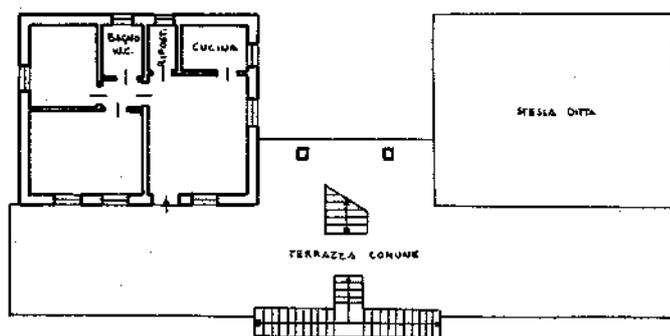
- Foglio 20, Mappale 829, Sub 3, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita € 253,06, intestato a ---, nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4, ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4, ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4 e ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4;
- Foglio 20, Mappale 829, Sub 4, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 278,37, intestato a ---, nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4, ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4, ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4 e ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4;
- Foglio 20, Mappale 829, Sub 5, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 278,37, intestato a ---, nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4, ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4, ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4 e ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4.

Dei beni sopra descritti fanno parte gli enti comuni, vale a dire:

- Foglio 20, Mappale 829, Sub 1, BCNC, corte, sala con bagno, centrale termica, cantina e terrazzo comuni a tutti i sub;
- Foglio 20, Mappale 829, Sub 6, BCNC, portico comune ai Sub 2 e 4;
- Foglio 20, Mappale 829, Sub 7, BCNC, portico comune ai Sub 3 e 5.

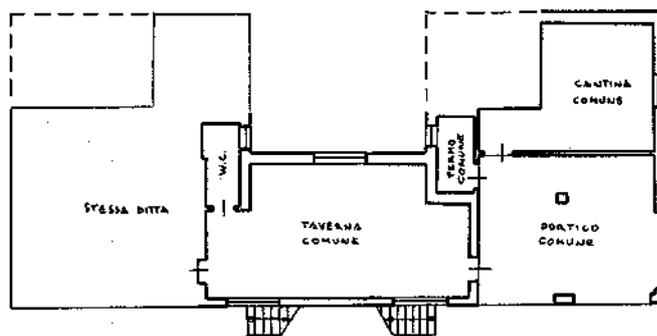


PIANO TERRA M = AM 2,45

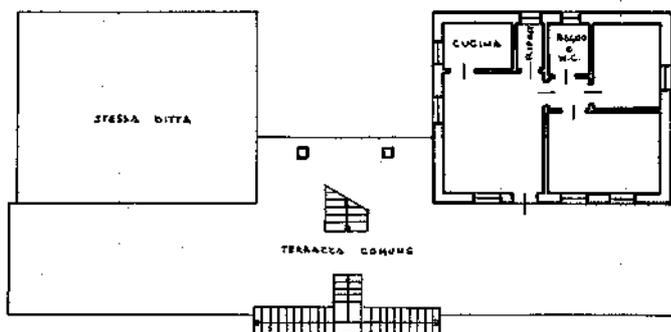


PIANO PRIMO M = AM 2,75

Foglio 20, Mappale 829 Sub 2 - Piano Terra e Primo (particolare non in scala).

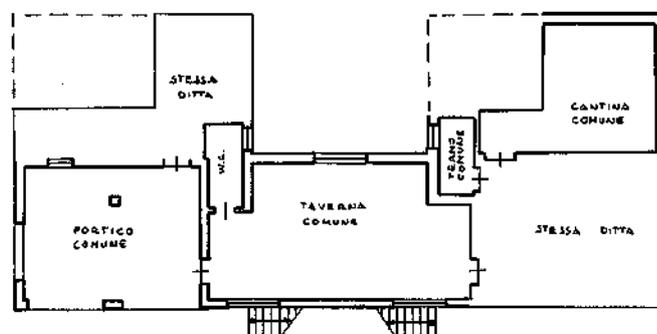


PIANO TERRA N° 245

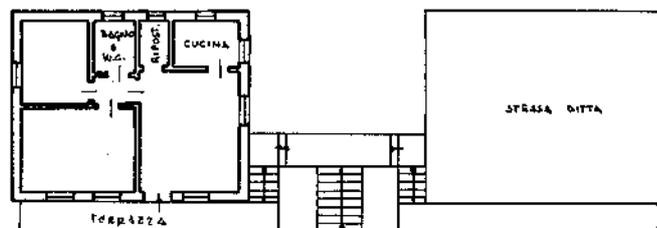


PIANO PRIMO N° 275

Foglio 20, Mappale 829 Sub 3 - Piano Terra e Primo (particolare non in scala).



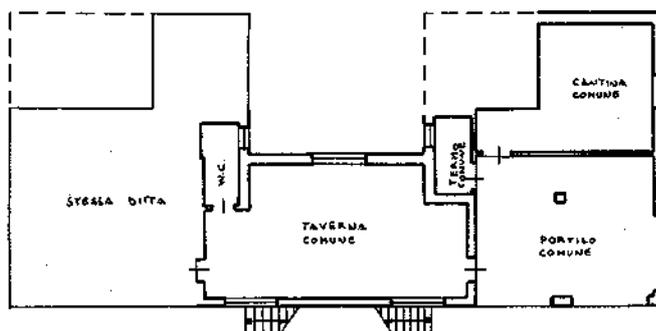
PIANO TERRA N° 245



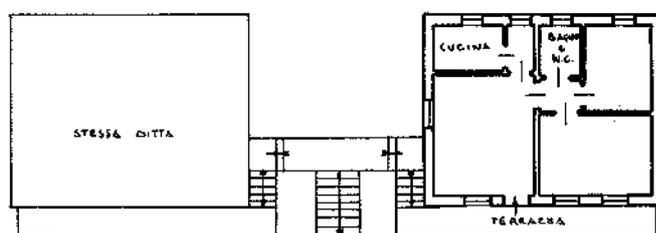
PIANO SECONDO N° 300

Foglio 20, Mappale 829 Sub 4 - Piano Terra e Secondo (particolare non in scala).





PIANO TERRA H = M. 2.45



PIANO SECONDO H = M. 3.00

Foglio 20, Mappale 829 Sub 5 - Piano Terra e Secondo (particolare non in scala).

4.2 Variazioni storiche.

Al Catasto Terreni:

- il Foglio 20 Mappale 829 è attualmente Ente Urbano di mq 2380 a seguito di Tabella di variazione n. 187 in atti dal 16/01/1991; in precedenza e sin dall'Impianto meccanografico del 30/06/1974 era un Incolto Sterile di mq 2380.

Al Catasto Fabbricati:

- il Foglio 20 Mappale 829 Sub 2 è stato Costituito con pratica n. 1351/1988 del 02/02/1988 in atti dal 31/12/1998; successivamente è stato interessato da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e da Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015;
- il Foglio 20 Mappale 829 Sub 3 è stato Costituito con pratica n. 1351/1988 del 02/02/1988 in atti dal 31/12/1998; successivamente è stato interessato da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e da Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015;
- il Foglio 20 Mappale 829 Sub 4 è stato Costituito con pratica n. 1351/1988 del 02/02/1988 in atti dal 31/12/1998; successivamente è stato interessato da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, da Variazione per codifica piano incoerente prot. n. VI0167166 del 02/09/2014 in atti dal 02/09/2014 e da Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015;
- il Foglio 20 Mappale 829 Sub 5 è stato Costituito con pratica n. 1351/1988 del 02/02/1988 in atti dal 31/12/1998; successivamente è stato interessato da Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, da Variazione per codifica piano incoerente prot. n. VI0167168 del 02/09/2014 in atti dal 02/09/2014 e da Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015.

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

I dati riportati nei due pignoramenti (trascrizione del 07/10/2016 ai nn. 9035/6630 e trascrizione del 12/04/2017 ai nn. 3544/2694) corrispondono a quanto presente in visura catastale; e a quanto indicato nell'atto di provenienza (relativo all'acquisto del terreno).

4.4 Giudizio di regolarità/Docfa.

Ognuna delle 4 schede catastali che descrivono i beni oggetto di esecuzione non corrisponde allo stato dei luoghi, ma differisce rispetto alla realtà per alcune imprecisioni quali: errata descrizione della cantina nel Sub 2, errata rappresentazione dei divisori della cucina nel Sub 3, errata posizione di una finestra ed errata indicazione delle altezze interne nel Sub 4, ed errata indicazione delle altezze interne nei Sub 4 e 5. Si rende pertanto necessaria la produzione di una pratica di aggiornamento catastale, per quale al momento si stima un costo indicativo (valutazione approssimativa) di ca. 1.600,00 €.

4.5 Sovrapposizione fra mappa catastale e ortofoto.

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua la sagoma dell'edificio dove sono ubicati i beni eseguiti e l'ortofoto si riscontra la sostanziale corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi. Si evidenzia tuttavia che lievi imprecisioni nella sovrapposizione derivano dalle deformazioni insite nella generazione dell'ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa catastale.



Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale.

4.6 Confini.

- Confini del Mappale 829 in senso N.E.S.O. sono: strada pubblica (Via Villaggio Bianco) su più lati e Mappale 890, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Mappale 829 Sub 2 in senso N.E.S.O. sono: muro contro terra su più lati, parete verso bagno comune su due lati, parete verso portico comune e muro perimetrale esterno a Piano Terra, e muro perimetrale esterno su tutti i lati a Piano Primo, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Mappale 829 Sub 3 in senso N.E.S.O. sono: muro perimetrale esterno su tutti i lati a Piano Primo, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Mappale 829 Sub 4 in senso N.E.S.O. sono: muro perimetrale esterno su tutti i lati a Piano Secondo, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del Mappale 829 Sub 5 in senso N.E.S.O. sono: muro perimetrale esterno su tutti i lati a Piano Secondo, salvo i più precisi ed aggiornati.





Estratto mappa catastale (non in scala).

5. REGOLARITÀ URBANISTICA

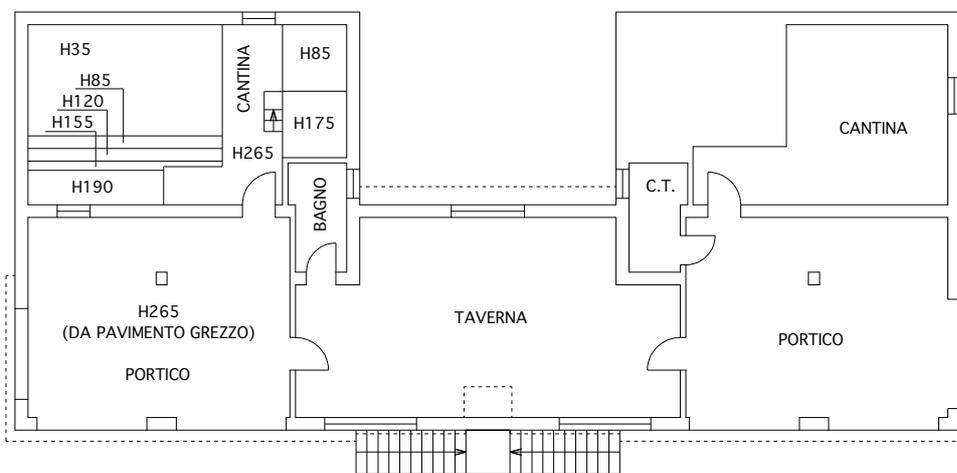
5.1 Titoli edilizi ed urbanistici.

A seguire i titoli edilizi di cui il Comune di Lusiana ha fornito la documentazione:

- Licenza Edilizia n. 119 del 05/12/1970 per "Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione".

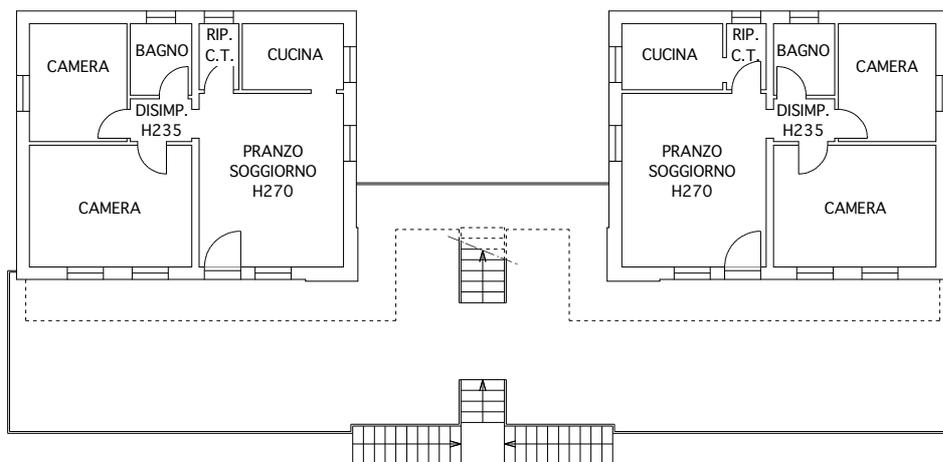
5.2 Abitabilità e agibilità.

L'abitabilità è stata rilasciata in data 17/12/1971.

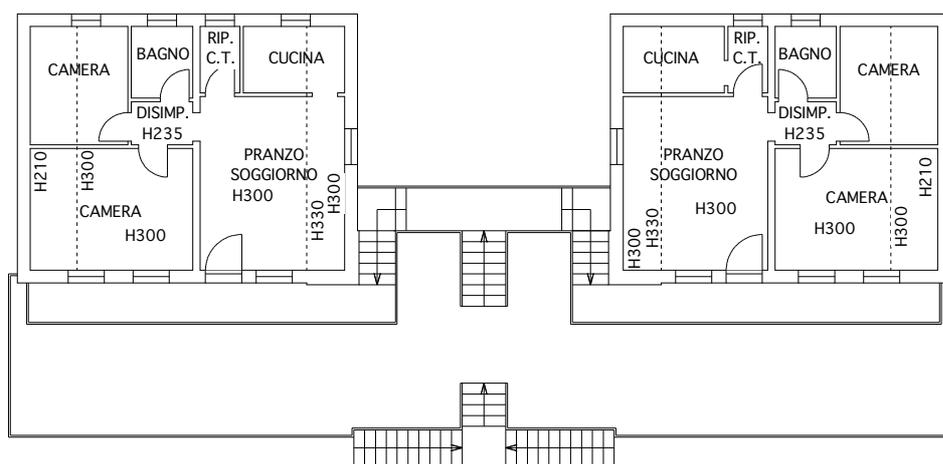


Pianta Piano Terra (non in scala).





Pianta Piano Primo (non in scala).



Pianta Piano Secondo (non in scala).

5.3 Destinazione urbanistica.

Secondo la vigente strumentazione urbanistica del Comune di Lusiana (cfr. CDU prot. 5792 del 01/08/2018, a cui si rinvia) il terreno su cui si trova l'immobile in esame presenta la destinazione urbanistica parte in Zona residenziale ad intervento edilizio diretto ZTO B/3, art. 37 N.T.O. e parte in Zona F Servizi ed attrezzature di interesse comune, art. 49 N.T.O.

5.4 Abusi.

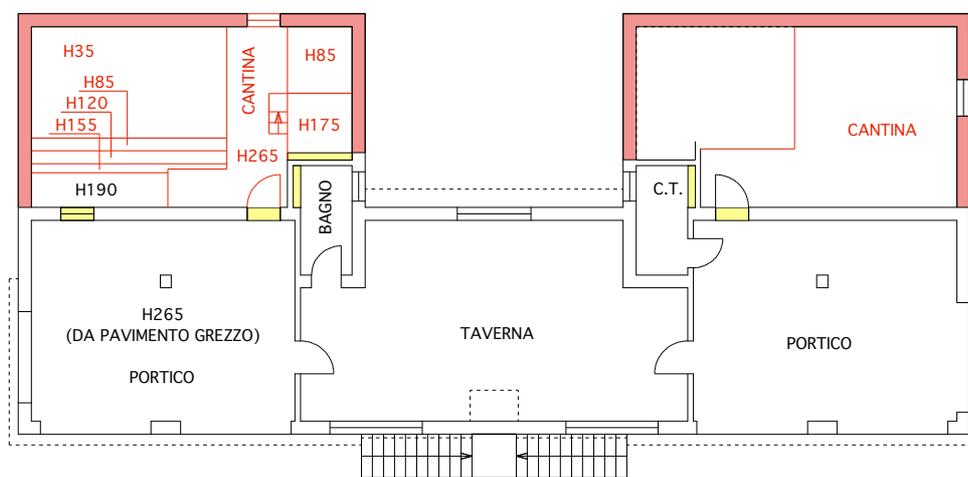
Dall'esame della documentazione fornita dal Comune di Lusiana si riscontrano alcune difformità, soprattutto per quanto riguarda le cantine a Piano Terra, che non sono rappresentate negli elaborati grafici del progetto autorizzato; in pratica si tratta di due cantine realizzate rendendo accessibile una parte del vano fondazionale che si trova in corrispondenza degli appartamenti. Altre difformità riguardano la conformazione di alcuni divisori interni sia negli appartamenti sia nelle parti comuni e la posizione di alcune finestre. Inoltre risultano variate le altezze del Piano Terra e del Piano Secondo; a Piano Secondo la diversa altezza dei locali è dovuta al diverso andamento del tetto, mentre a Piano Terra al fatto che si tratti di locali ancora parzialmente al grezzo, quindi



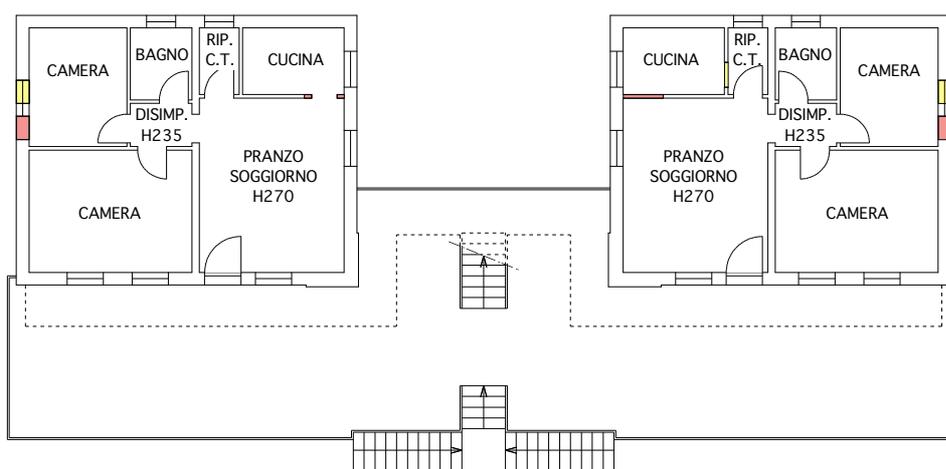
privi di pavimentazione. Tuttavia della presenza delle cantine e della diversa conformazione del tetto (con ripercussione sulle altezze interne degli appartamenti a Piano Secondo), sono presenti degli appunti a matita negli elaborati grafici allegati al permesso di costruire, segno che probabilmente erano stati rilevati dal tecnico comunale in sede di abitabilità; questo però non è sufficiente per legittimarne la sussistenza e pertanto si rende necessaria la sanatoria.

5.5 Sanabilità e costi.

Viste le problematiche riscontrate è necessario presentare una pratica di sanatoria generale dell'intero fabbricato. Per detta pratica si stima un costo di circa 8.800,00 € compresa la sanzione ed esclusi eventuali oneri di urbanizzazione; tuttavia si precisa che si tratta di una stima di massima e che il costo esatto della pratica di sanatoria sarà determinabile con maggiore precisione solo al momento della presentazione dell'istanza al Comune da parte del proprietario. Inoltre per le cantine a Piano Terra in alternativa alla sanatoria può essere valutata la rimessa in pristino mediante interclusione fisica dei vani.

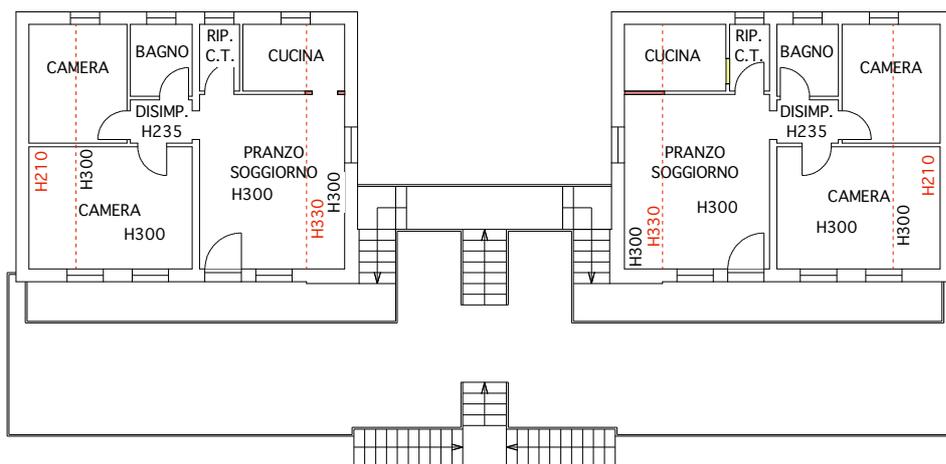


Individuazione delle principali difformità Piano Terra (non in scala).



Individuazione delle principali difformità Piano Primo (non in scala).





Individuazione delle principali difformità Piano Secondo (non in scala).

6. VALORE E VENDIBILITÀ

6.1 Metodo di valutazione.

Viene utilizzato il metodo IVS (*International Valuation Standard*), che in Italia è stato recepito sia dalle linee guida ABI sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, al fine di ricercare il valore di mercato del bene in esame. Nella presente perizia viene quindi utilizzata la stima per comparazione con il metodo MCA (*Market Comparison Approach*), comparando l'immobile da stimare con altri immobili simili di cui sono stati recepiti dati certi di vendita.

6.2 Immobili comparabili

Tramite opportuna ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio sono stati reperiti i dati riferiti a tre compravendite avvenute nell'ultimo periodo (2018-2019) per immobili che possono essere considerati simili (Categoria A/3). Quale ulteriore valore di riferimento, considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione, sono stati reperiti i valori indicati dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Gli immobili presi in considerazione sono quelli compravenduti con i seguenti atti:

- Immobile 1: atto di compravendita Rep. 77777 Notaio Giuseppe Muraro in data 10/03/2018, trascritto a Schio in data 16/03/2018 ai nn. 2852 R.G. e 2119 R.P.
- Immobile 2: atto di compravendita Rep. 20398 Notaio Elisabetta Rossi in data 12/08/2019, trascritto a Schio in data 04/09/2019 ai nn. 9496 R.G. e 6678 R.P.
- Immobile 3: atto di compravendita Rep. 10380 Notaio Tommaso de Negri in data 06/09/2019, trascritto a schio in data 17/09/2019 ai nn. 9723 R.G. e 6847 R.P.

Immobile 1

Comune di Lusiana (VI), Foglio 20, Mappale 496 Sub 3 e 6. Trattasi di appartamento a Piano Primo con quota indivisa di garage a Piano Terra, posto a breve distanza dall'immobile oggetto di esecuzione. Indirizzo: Via Villaggio Bianco n. --, Lusiana (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione 1975. Abitabilità anno 1991.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)		
	mq effettivi	mq commerciali

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni

Sup. al 100%	sup. calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili	60,00	60,00
Sup. al 35%	balconi e terrazze coperti, patii e porticati		
Sup. al 25%	balconi e terrazzi scoperti		
Sup. al 15%	giardini e corte esclusiva di appartamenti		
Sup. al 10%	giardini e corte di villini		
Sup. al 60%	autorimesse	20,00	6,67
Sup. al 50%	scantinato		
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 66,67			

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	primo	0,90
Orientamento	Sud/Ovest	0,95
Esposizione	su due lati	1,00
Affaccio	su strada	1,00
Taglio	70-100 mq	1,00
Balconi	senza	0,90
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	44 anni	0,73
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe G	0,90
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	normale	1,00
Trasporti	lontani	0,95
Traffico	via silenziosa	1,05
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,52951248

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
37.000,00	: 67,00	: 0,52951248	970,49 €/mq

Immobile 2

Comune di Lusiana (VI), Foglio 20, Mappali 855 Sub 1 e 8. Trattasi di appartamento a Piano Terra con garage a Piano Terra, posto a breve distanza dall'immobile oggetto di esecuzione. Indirizzo: Via Villaggio Bianco n. --, Lusiana (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione 1973. Abitabilità anno 1976.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	sup. calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili	73,00	73,00
Sup. al 35%	balconi e terrazze coperti, patii e porticati		

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



Sup. al 25%	balconi e terrazzi scoperti		
Sup. al 15%	giardini e corte esclusiva di appartamenti		
Sup. al 10%	giardini e corte di villini		
Sup. al 60%	garage	14,00	8,40
Sup. al 50%	c.t.	4,00	2,00
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 83,40			

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	terra	0,80
Orientamento	Sud/Ovest	0,95
Esposizione	su più lati	1,05
Affaccio	su strada	1,00
Taglio	70-100 mq	1,00
Balconi	senza balcone	0,90
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	46 anni	0,72
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe F	0,92
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	normale	1,00
Trasporti	lontani	0,95
Traffico	via silenziosa	1,05
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,49827366

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 2:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
38.000,00	: 83,00	: 0,49827366	918,84 €/mq

Immobile 3

Comune di Lusiana (VI), Foglio 20, Mappale 194 Sub 3. Trattasi porzione di casa urbana a schiera, posta nelle vicinanze dell'immobile oggetto di esecuzione. Indirizzo: Via Piazza n. --, Lusiana (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione ante 1967. Abitabilità anno ---.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	sup. calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili	52,00	52,00
Sup. al 35%	balconi e terrazze coperti, patii e porticati		
Sup. al 25%	balconi e terrazzi scoperti		
Sup. al 15%	giardini e corte esclusiva di appartamenti		
Sup. al 10%	giardini e corte di villini		
Sup. al 60%	autorimesse		

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



Sup. al 60%	soffitta	26,00	15,60
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 67,60			

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	non applicabile	---
Orientamento	Sud/Est	1,00
Esposizione	su un lato	0,95
Affaccio	su strada	1,00
Taglio	70-100 mq	1,00
Balconi	senza	0,90
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	> 50 anni	0,70
Finitura	mediocre	0,90
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe G	0,90
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	normale	1,00
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,48357304

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
31.000,00	: 68,00	: 0,48357304	942,74 €/mq

Valore corretto medio ricavato dagli immobili comparati:

	Valore corretto al mq	Valore medio
• Immobile n. 1	970,49 €/mq	
• Immobile n. 2	918,84 €/mq	
• Immobile n. 3	942,74 €/mq	
		944,02 €/mq

Immobile Pignorato

Comune di Lusiana (VI), Foglio 20, Mappale 829 Sub 2, 3, 4 e 5. Trattasi 4 appartamenti tipo casa per vacanze con ampia dotazione di parti comuni (portici, taverna, bagno, ex centrale termica e giardino). Indirizzo: Villaggio Bianco n. 24, 25, 26 e 27, Lusiana (VI). Categoria A/3. Anno di costruzione ante 1971; abitabilità: 1971.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	sup. calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili	284,00	284,00
Sup. al 50%	cantina	22	11,00
Sup. al 35%	balconi e terrazze coperti, patii e porticati		
Sup. al 25%	balconi e terrazzi scoperti	38	10,00

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



Sup. al 15%	giardini e corte esclusiva di appartamenti		
Sup. al 10%	cortile interno (compreso portico demolito)		
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 305,00			

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	primo e secondo	0,90
Orientamento	Sud	1,00
Esposizione	su più lati	1,05
Affaccio	su panorama	1,10
Taglio	70-100 mq	1,00
Balconi	con terrazzo	1,10
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	ordinaria	1,00
Vetustà	47 anni	0,72
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	mediocre	0,85
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe G	0,90
Locazione	libero	1,00
Stabile	peggiore della media della zona	0,95
Parcheggio	normale	1,00
Trasporti	lontani	0,95
Traffico	via silenziosa	1,05
Zona	nella media della zona	1,00
Altro	ampia dotazione di parti comuni	1,10

Coefficiente correttivo 0,6845547

Valore di compravendita corretto dell'immobile in esame	944,02 €/mq
Coefficiente correttivo del bene in esame	0,6845547
Superficie commerciale del bene in esame	305 mq

Valore di mercato dell'immobile in esame	197.101,17 €
Valore della quota oggetto di esecuzione pari 1/4	49.275,29 €

6.4 Valore di mercato attribuito.

A margine del metodo di valutazione MCA di IVS, si ritiene utile riportare di seguito i valori indicati dagli osservatori immobiliari più conosciuti, per le considerazioni del caso:

- la banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) riporta un valore di riferimento compreso tra 1.100,00 e 1.250,00 €/mq (media 1.175,00 €/mq), per abitazioni civili in stato di conservazione ottimo: considerate le caratteristiche del bene in esame si ritiene corretto confrontarsi con il valore minimo, da riparametrare in funzione della zona e delle caratteristiche del bene;
- la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza non riporta valori di riferimento per il Comune di Lusiana.

6.5 Confronto con trasferimenti pregressi.

Il terreno è stato acquistato in data 28/01/1972 al prezzo di 1.190.000 Lire, pari a 614,58 €.

6.6 Giudizio di vendibilità.

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



Considerate la tipologia dell'edificio, la vetustà, lo stato di conservazione, la classe energetica, la posizione, la situazione generale del mercato immobiliare locale e il fatto che si tratti della quota indivisa di 1/4 di 4 diversi appartamenti del tipo casa per vacanze, si ritiene che la vendibilità possa essere: scarsa.

6.7 Forme di pubblicità.

Si ritiene opportuno che la vendita sia pubblicizzata sui siti web dedicati di portata locale e nazionale (ad esempio www.casa.it o www.immobiliare.it), tralasciando i sistemi più tradizionali come le inserzioni sui giornali locali.

6.8 Valori medi aggiudicazioni precedenti

L'indagine svolta dagli studenti Geometri dell'Ist. Canova di Vicenza per il Comune di Lusiana riporta: media 7,5 aste con un rapporto prezzo valore del 22%.

In base ai dati forniti da Astalegale per gli immobili del tipo "abitazione" venduti nel Comune di Lusiana si rileva una media di 5,2 aste con un rapporto prezzo valore del 37%.

7. STATO DI POSSESSO

7.1 Debitori.

7.2 Locazione. NO

7.3 Comodato. NO

7.3 Assegnazione al coniuge. NO

7.4 Affitto azienda. NO

7.5 Altro.

Ognuno dei 4 quattro appartamenti è occupato da uno dei quattro comproprietari che lo utilizza in modo esclusivo, come se ne fosse il proprietario per l'intero, da oltre vent'anni. L'assegnazione convenuta fra le parti, in base alle informazioni raccolte, è la seguente:

- --- utilizza il Sub 2, ovvero l'abitazione al civico 24, posta a Piano Primo con cantina esclusiva a Terra e con parti comuni (cantina, taverna, portico, ecc.) a Piano Terra e Primo;
- --- utilizza il Sub 3, ovvero l'abitazione al civico 25, posta a Piano Primo con parti comuni (cantina, taverna, portico, ecc.) a Piano Terra e Primo;
- --- utilizza il Sub 4, ovvero l'abitazione al civico 27, posta a Piano Secondo con parti comuni (cantina, taverna, portico, ecc.) a Piano Terra e Primo;
- --- utilizza il Sub 5, ovvero l'abitazione al civico 26, posta a Piano Secondo con parti comuni (cantina, taverna, portico, ecc.) a Piano Terra e Primo.

7.6 Occupazione *sine titulo*. NO

7.7 Opponibilità (art. 2923 c.c.). NO

8. VINCOLI E ONERI

8.1 Pertinenze. NO

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



8.2 Usufrutto, uso, abitazione. NO

8.3 Servitù. NO

8.4 Convenzioni edilizie. NO

8.5 Vincoli storico-artistici. NO

8.6 Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria. NO

8.7 Prelazione agraria. NO

8.8 Altri vincoli o oneri. NO

8.9 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni. NO

8.10 Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.). NO

9. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

9.1 Titolo di acquisto del debitore.

Dal 01/01/2016 ad oggi: ---, nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietari della quota indivisa di 1/4 ciascuno della piena proprietà a seguito della riunione di usufrutto alla morte di ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e deceduta in data -- -. Le parti avevano acquistato in nuda proprietà il terreno, su cui hanno costruito l'edificio, con Atto di Compravendita Rep. 2506 del Segretario del Comune del Comune di Lusiana, dott. Domenico Giuliani, in data 28/01/1972, registrato ad Asiago in data 01/03/1972 al n. 214 Vol. 80 Mod. I e trascritto a Schio in data 17/05/1972 ai nn. 2628 R.G. e 2285 R.P.

9.2 Regime patrimoniale.

Al momento dell'acquisto del terreno in data 28/01/1972, --- era --- e --- era (ed è) --- con --- con matrimonio celebrato a --- in data ---.

9.3 Elenco precedenti proprietari nel ventennio.

- Dal 28/01/1972 al 01/01/2016: ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, usufruttuaria per l'intero, ---, nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, nudo proprietario per la quota di 1/4, ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, nuda proprietaria per la quota di 1/4, ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, nuda proprietaria per la quota di 1/4 e ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, nuda proprietaria per la quota di 1/4, in forza di Atto di Compravendita Rep. 2506 del Segretario del Comune del Comune di Lusiana, dott. Domenico Giuliani, in data 28/01/1972, registrato ad Asiago in data 01/03/1972 al n. 214 Vol. 80 Mod. I e trascritto a Schio in data 17/05/1972 ai nn. 2628 R.G. e 2285 R.P. N.B. 1: L'atto si riferisce all'acquisto dal Comune di Lusiana del terreno censito al Foglio 20 Mappale 660 1/2, poi diventato Mappale 829, sul quale è stato costruito l'edificio con 4 appartamenti oggetto di esecuzione per la quota indivisa di 1/4. N.B. 2: si segnala che la data di acquisto del terreno (28/01/1972) è successiva alla costruzione del fabbricato (Licenza edilizia del 05/12/1970) e alla sua abitabilità (17/12/1971).

9.4 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.



9.5 Elenco delle formalità che saranno cancellate.

- **Iscrizione contro**, iscritta a Schio in data 23/12/2015 ai nn. 10680 R.G. e 1452 R.P., Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a firma del Tribunale di Vicenza Rep. 7577/2015 del 01/10/2015, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro ---, nata --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota indivisa di 1/4 della nuda proprietà; capitale 144.592,87 € e ipoteca 180.000,00 €;
- **Iscrizione contro**, iscritta a Schio in data 29/04/2016 ai nn. 3692 R.G. e 561 R.P., Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a firma del Tribunale di Vicenza Rep. 2015/2016 del 28/04/2016, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro ---, nata --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota indivisa di 1/4 della piena proprietà; capitale 278.135,22 € e ipoteca 350.000,00 €;
- **Trascrizione contro**: trascritta a Schio in data 07/10/2016 ai nn. 9035 R.G. e 6630 R.P., Atto esecutivo o cautelare nascente da Verbale di Pignoramento Immobili a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Verona Rep. 5721 del 19/07/2016, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro ---, nata --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota indivisa di 1/4 della nuda proprietà;
- **Trascrizione contro**: trascritta a Schio in data 12/04/2017 ai nn. 3544 R.G. e 2694 R.P., Atto esecutivo o cautelare nascente da Verbale di Pignoramento Immobili a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza Rep. 1970/2017 del 14/03/2017, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro ---, nata --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota indivisa di 1/4 della piena proprietà.

10. LOTTI e VALORE**10.1 Opportunità di divisione in lotti.**

Data la composizione dei beni colpiti dal pignoramento, vale a dire quota indivisa di 1/4 di 4 appartamenti del tipo casa per vacanze, si ritiene opportuno formare un unico lotto.

Inoltre potrebbe essere opportuno valutare la divisione dei beni tra i 4 proprietari, instaurando un "giudizio di divisione", dal momento che già attualmente ognuno dei 4 comproprietari utilizza uno dei 4 appartamenti in modo esclusivo. Se quindi la proprietà dei beni è indivisa, il possesso invece si configura, dal oltre vent'anni ovvero sin dalla costruzione, come segue: --- utilizza in via esclusiva l'appartamento Sub 2, --- il Sub 3, --- il Sub 4 e --- il Sub 5.

10.2 Composizione e valore.

Quota indivisa di 1/4 di 4 appartamenti del tipo casa per vacanze, con parti comuni (portici, taverna con bagno, centrale termica, cantina e giardino), il tutto sito in Via Villaggio Bianco n. 24, 25, 26 e 27 a Lusiana (VI). Gli immobili sono catastalmente così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Lusiana:

- Foglio 20, Mappale 829, Sub 2, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 278,37, intestato a ---, nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4, ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4, ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4 e ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4;
- Foglio 20, Mappale 829, Sub 3, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita € 253,06, intestato a ---, nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4, ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4, ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4 e ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4;
- Foglio 20, Mappale 829, Sub 4, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 278,37, intestato a ---, nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4, ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4, ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4 e ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4;
- Foglio 20, Mappale 829, Sub 5, Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 278,37, intestato a ---, nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4, ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4, ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4 e ---, nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di 1/4.



Dei beni sopra descritti fanno parte gli enti comuni, vale a dire:

- Foglio 20, Mappale 829, Sub 1, BCNC, corte, sala (taverna) con bagno, centrale termica e terrazzo comuni a tutti i sub;
- Foglio 20, Mappale 829, Sub 6, BCNC, portico comune ai Sub 2 e 4;
- Foglio 20, Mappale 829, Sub 7, BCNC, portico comune ai Sub 3 e 5.

Valore a corpo dell'intero: 197.101,17 €
Valore della quota di 1/4: 49.275,29 €

10.3 Adeguamenti e correzioni della stima proposti.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	29.565,18 €
Sanatoria edilizia	8.800,00 €
Aggiornamento catastale	1.600,00 €

10.4 Prezzo a base d'asta.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per le decurtazioni sopra indicate, si indica quale più probabile prezzo a base d'asta, in caso di vendita dell'intero, il valore di 157.135,99 € arrotondabile a:

Per l'intero: 157.000,00 €
Per la quota di 1/4: 39.250,00 €

11. COMODA DIVISIBILITÀ

11.1 Giudizio.

Trattandosi di una palazzina con 4 appartamenti e relative parti comuni con proprietà indivisa di 4 diverse persone per la quota di 1/4 ciascuno, si potrebbe facilmente procedere alla divisione (secondo l'effettiva situazione possessoria in essere) per poter porre in vendita la quota di 1/1 (intero) di uno dei 4 appartamenti, anziché la quota indivisa di 1/4 di 4 appartamenti.

Vicenza, li 11/10/2019

Il perito stimatore
 arch. Federico De Boni

12. ALLEGATI.

1. Quesito;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali attuali;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Planimetrie catastali;
6. Atto di provenienza;
7. Visure Conservatoria RR. II.;
8. Titoli edilizi;

Giudice dott. Luca Prendini
 Perito arch. Federico De Boni



9. Abitabilità;
10. CDU;
11. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
12. Certificati anagrafici;
13. Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;
14. Planimetria dello stato dei luoghi e difformità;
15. Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali e trasmissione copia perizia;
16. Documentazione immobili comparabili.

