

TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

LUCREZIA SECURITISATION SRL

contro

XXXXXXX XXXXXXX +2

N. Gen. Rep. **254/2020**

Giudice dell'Esecuzione **Dott. L. Prendini**

Custode Giudiziario **OCDEC**

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1 di 3



Tecnico Incaricato: Arch Giuseppe Gavazzo

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 619

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 716

C.F. GVZGPP60C27L840B – P.Iva 01924530247

con studio in Torri di Quartesolo (VI) Via Dal Ponte 187/8, 36040 Torri di Quartesolo

telefono: +39 0444 583245

email ordinaria: info@studiogavazzo.it

email certificata: giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA

Procedura	Esecuzione n° 254/2020		Lotto 1 di 3
<i>diritto</i>	<i>pag.</i> 7	piena proprietà in quota	1/1
<i>bene</i>	<i>pag.</i> 8	abitazione	
<i>ubicazione</i>	<i>pag.</i> 7	ALONTE via I Maggio 35 località Stamberga	
<i>stato</i>	<i>pag.</i> 8	Buono	
<i>lotti</i>	<i>pag.</i> 7	1 di 4	
<i>dati catastali</i>	<i>pag.</i> 7	Catasto Fabbricati, Comune di ALONTE , Foglio 3 particelle: 478 sub 4 , Categoria A/2 , Classe 2 , Consistenza 7.5 vani, Superficie catastale totale mq. 172, totale escluse aree scoperte mq. 156 Rendita € 542.28, Via I Maggio , Piano S1-T-1 478 sub. 4 , Categoria C/6, Classe U, Consistenza mq. 58, Superficie catastale --- Rendita € 62.90, Via I Maggio , Piano S1	
<i>differenze rispetto al pignoramento</i>		nessuna	
<i>irregolarità/abusi</i>	<i>pag.</i> 19-20	si	PARZIALMENTE SANABILI € 8.300,00
<i>valore di stima</i>	<i>pag.</i> 28	143.000,00 (VALORE BASE D'ASTA)	
<i>vendibilità</i>	<i>pag.</i> 28	scarsa	
<i>motivo</i>	<i>pag.</i> 28	posizione e localizzazione stato di manutenzione e conservazione	
<i>occupazione</i>	<i>pag.</i> 15	LIBERO	
<i>titolo occupazione</i>	<i>di pag.</i> 15		
<i>oneri</i>	<i>pag.</i> 15		
		medie annue	€
		scadute	€
<i>varie</i>	<i>pag.</i>		
<i>APE</i>	<i>pag.</i> 115	si	classe F

SOMMARIO INDICE

QUESITO	4
1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	7
3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
4. CLASSE EBERGETICA	14
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	15
7. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA	16
7.1. DESTINAZIONE URBANISTICA	16
7.2. TITOLI ABILITATIVI	18
8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	18
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	22
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ	26
10.1. Giudizio di comoda divisibilità:	26
10.2. Giudizio di vendibilità:	27
10.3. Fonti di informazione:	27
10.4. Stato di manutenzione e conservazione:	27
11. CONCLUSIONI VALUTATIVE	27

QUESITO

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

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

Il sottoscritto arch. Giuseppe Gavazzo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 619, con studio in Torri di Quartesolo (VI) Via Dal Ponte 187/8 veniva incaricato in data 19/11/2020 dal G.E. Dott.Luca Prendini di procedere alla stima dell'immobile sito in Alonte , Via I maggio, 35

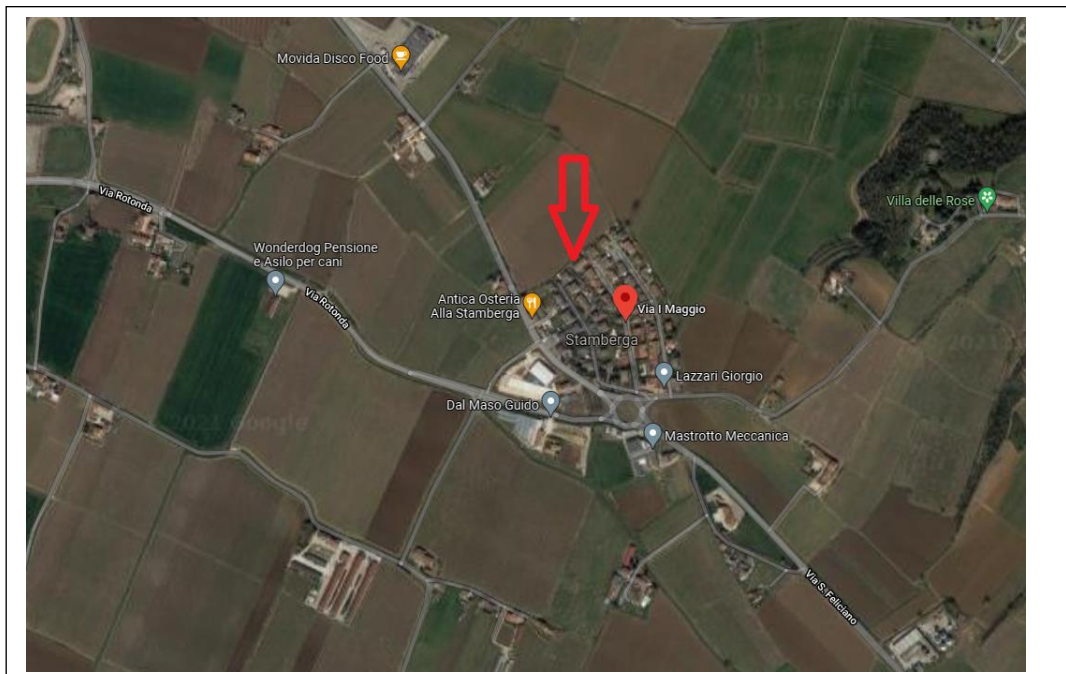
In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta prioritariamente secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- durante il sopralluogo eseguito il 22/01/21 ha provveduto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- attraverso visure all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;
- in data 11/02/2021 ha ricevuto, a mezzo mail, dal Comune di Alonte dei documenti inerenti le autorizzazioni edilizie inerenti ai beni in oggetto;

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

Localizzazione del bene:

Comune di ALONTE , via 1° MAGGIO n. 35 , località Stamberga



ORTOFOTO GENERALE



ORTOFOTO PARTICOLAREGGIATA

**BENI in Alonte , via 1° Maggio n.35 località Stamberga
Lotto 001**

1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Intestato a:

XXXXXXX XXXXXXX nato a CUTRO il 11/05/1967 XXXXXXXXD236X Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni (vedovo)

Catasto Fabbricati, Comune di ALONTE , Foglio 3 particelle:

478 sub 4, Categoria A/2 , Classe 2 , Consistenza 7.5 vani, Superficie catastale totale mq. 172, totale escluse aree scoperte mq. 156 Rendita € 542.28, Via I Maggio , Piano S1-T-1

478 sub. 4, Categoria C/6, Classe U, Consistenza mq. 58, Superficie catastale --- Rendita € 62.90, Via I Maggio , Piano S1

Confini, ruotando in senso NESO, rispetto all'elaborato planimetrico :

relativamente al sub 4:mapp.108- altra unità immobiliare sub. 3 – b.c.n.c. sub 1- altra unità immobiliare sub. 5

relativamente al sub :b.c.n.c. sub 1 - altra unità immobiliare sub. 7 – muro perimetrale su interrato – altra unità unità immobiliare sub 9



2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Descrizione del contesto:

Trattasi di porzione di fabbricato a schiera sviluppato su tre livelli, parte di un gruppo di fabbricati binati a schiera ubicato in zona periferica del Comune di ALONTE e precisamente via I Maggio, 35

A. *Descrizione sommaria dell'immobile:*

L'unità immobiliare si distribuisce su tre livelli e precisamente piano interrato terra e primo sviluppando una superficie lorda complessiva di circa mq. 234 oltre alla pertinenza scoperta e alle terrazze. Il piano terra, che misura una superficie lorda di circa mq. 78 è composto da pranzo-soggiorno, cucina bagno e disimpegno, oltre al giardino di uso esclusivo e a circa mq. 38 di pergolato. Salendo una scala interna si accede al piano primo, il quale misura una superficie lorda complessiva di circa mq. 78 oltre a circa mq. 3.5 di terrazza. Detto piano è composto da tre camere, un bagno, disimpegno e una terrazzina.

Sempre da una scala interna si accede al piano interrato, il quale misura anch'esso una superficie lorda complessiva di mq. 78. Esso è composto da garage (attualmente utilizzato come taverna) e da lavanderia e centrale termica

descrizione particolareggiata immobile:

Le finiture sono costituite da:

Pavimento in parquet su tutta l'abitazione ad eccezione della cucina e del piano interrato, i quali sono pavimentati in ceramica. Murature e soffitti intonacati a civile con sovrastante coloritura del tipo tradizionale. I bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica e dotati di sanitari d'uso

Infissi esterni in legno e vetro-camera protetti esternamente da balconi in legno, porte interne in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è autonomo con tipologia a pavimento e caldaia a metano. La parte interrata è riscaldata con mobiletti ventil-convettori alimentati dalla caldaia a metano

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia – mancano le placche-

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:

buono

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE STRUTTURALI: ABITAZIONE

Strutture verticali: materiale: per quanto è stato possibile vedere presumibilmente in laterizio e strutture in ca
condizioni: buone

Solai: tipologia: per quanto è stato possibile vedere presumibilmente con struttura in latero-cemento

Scale: tipologia: a rampe e pianerottoli
materiale: struttura in c.a. con gradini in marmo
ubicazione: interna
servoscale: assente
ascensore: assente

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato condizioni: buone

Infissi esterni: tipologia: per lo più anta doppia, materiale: legno e vetro-camera, protezione: balconi in legno
condizioni: buone

Pavim. Interna: materiale: pavimento in parquet ad eccezione di cucina e bagni e piano interrato : buone

Porta di accesso alla abitazione: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e vetrocamera accessori: senza maniglione antipanico
condizioni: buone

IMPIANTI:

Antenna tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili, conformità: non sono state fornite le dichiarazioni di conformità

Gas: tipologia: presumibilmente con tubazioni sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non determinabile, condizioni: non verificabili, conformità: non sono state fornite le dichiarazioni di conformità

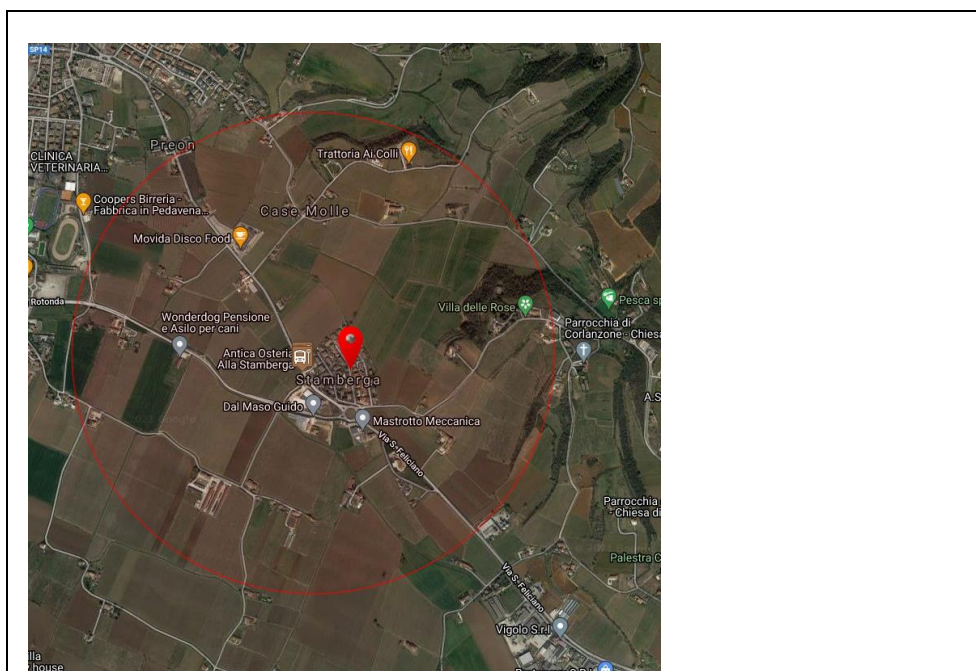
Elektrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non determinabili, conformità: le dichiarazioni di conformità sono allegate alla richiesta di agibilità

Idrico: tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: presumibilmente tubi in ferro zincato, condizioni: le dichiarazioni di conformità sono allegare alla richiesta di agibilità

Termico: tipologia: centralizzato con contabilizzazione individuale, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non determinabile, diffusori: impianto a pavimento conformità: le dichiarazioni di conformità sono allegare alla richiesta di agibilità

IL SITO

Caratteristiche zona:	centrale residenziale commerciale e direzionale
Servizi della zona:	è provvista di servizi
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali, commerciale, direzionale
Collegamenti pubblici (km):	400 ml



ORTOFOTO CON PUNTI DI INTERESSE NEL RAGGIO DI ML 1000






Ricerca punti di interesse (POI) ?

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio **Overpass API** basato sui dati "© OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza **Open Data Commons Open Database License (ODbL)** dalla **OpenStreetMap Foundation (OSMF)**.

<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	<input type="checkbox"/> Luoghi di ristoro
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	<input checked="" type="checkbox"/> Salute
<input type="checkbox"/> Svago e cultura	<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	<input type="checkbox"/> All'aperto

Cerca nel raggio di 1000 m dal centro della mappa ▼ 🗖

Risultati

<input checked="" type="checkbox"/>  Scuole	0
<input checked="" type="checkbox"/>  Banche	0
<input checked="" type="checkbox"/>  Salute	0
<input checked="" type="checkbox"/>  Centri commerciali	0
<input checked="" type="checkbox"/>  Trasporti	2

LEGENDA PUNTI DI INTERESSE

Data presentazione: 06/07/1998 - Data: 04/12/2020 - n. T264177 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B

MODULARIO F. ng. rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
 IIPF 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ALONTE** via **PRIMO MAGGIO** civ. **SNC.**

PIANO INTERRATO H. MT. 2,40

24.150 18.692

ORIENTAMENTO
 NORD

SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/12/2020 - Comune di ALONTE (A220) - < Foglio: 3 - Particella: 478 - Subalterno: 8 >
 VIA I. MAGGIO SNC piano: S1;

Dichiarazione di N.C. Compilata da L. **INGEGNERE FELTRE ADRIANO**
 Denuncia di variazione (titolo, cognome e nome)
 Ultima planimetria in atto

GLI INGEGNERI VERONA

RISERVA TO ALL'UFFICIO
 277

Data presentazione: 06/07/1998 Data: 04/12/2020 n. T264177 Richiedente: GVZGPP60C27L840B
 Totale schede: 3 Formato di acquisizione: 1 (01/1/2007) - Formato stampa: catasto: A220 (01/1/2007)
 n. 478 sub 8 data 26/06/1998 Firma *Adriano Feltrina*

SCHEDA CATASTALE PARTICELLA 478 SUB 8

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E DESCRITTIVE

Superfici lorde ed equivalenti commerciali.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
abitazione	sup. reale lorda	156	1,00	156.00
Terrazze e pergolato	sup. reale lorda	41.5	0,33	13.70
garage	sup. reale lorda	68	0,60	40.80
Locali accessori direttamente collegati	sup. lorda	10	0.66	6.60
Giardino	Sup lorda	66	0.16	10.56
	sup. r.b eale lorda	139.00		227.66

Per quanto riguarda la consistenza essa è stata determinata graficamente sulla scorta degli elaborati grafici di progetto e pertanto potrebbe essere affetta da imprecisioni dovute alla non precisa rappresentazione grafica o alla stima delle misure, sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.

STATO DI POSSESSO

LIBERO. Alla data del sopralluogo 22.01.21

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali annuali medie:	€ 000
Spese condominiali straordinarie, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	Nessuna
Spese condominiali scadute negli ultimi due anni:	Nessuna

4. CLASSE EBERGETICA

L'edificio è stato costruito senza alcuna attenzione al contenimento dei consumi energetici per questo motivo l'Attestato di Prestazione Energetica lo colloca in Classe **F** con un consumo complessivo stimato di 139.43 **kwh/mq anno**.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 5.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- 5.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- 5.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- 5.1.4. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

5.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO a favore di **CREDITO COOPERATIVO INTERPROVINCIALE VENETO SPCIETA' COOPERATIVA** contro **XXXXXXXX XXXXXXX**, a firma di notaio Itri Beniamino in data 26/02/2008 ai nn. Rep. 125233/21432 iscritto a Vicenza in data 05/03/2008 ai nn. 5470/1177 importo ipoteca: 250.000,00 € importo capitale: 380.000,00 €
Debitori non datori di ipoteca: A.F. COSTRUZIONI SRL con sede in Sarego
Beni colpiti Lotto 1

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da RUOLO E AVVISO DI DEBITO ESECUTIVI N. 2073/12418 del 27/06/2018 a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONIE** contro **XXXXXXXX XXXXXXX**, iscritto a Vicenza in data 02/07/2018 ai nn. 14373/2160 importo ipoteca: 46.742,87 € importo capitale: 93.485,74 €

Beni colpiti Lotto 1 oltre ad altri

5.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **LUCREZIA SECURITISATION SRL** contro **XXXXXXXX XXXXXXX – XXXXXXX ALESSIO- XXXXXXX GAETANO** a firma di TRIBUNALE DI VICENZA in data 30/08/2020 ai nn. 3031 trascritto a Vicenza in data 31/08/2020 ai nn. 16101/11060

Beni colpiti Lotto 1 oltre ad altri

5.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuno**

5.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

Aggiornamento ispezione ipotecarie 30/12/2021

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

ATTUALI PROPRIETARI:

XXXXXXXX XXXXXXX per l'intera proprietà in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita in data 08/05/2011 n. 79369 rep. Notaio Itri Beniamino, trascritto a Vicenza in data 24/05/2001 ai n.ri 11570/8251 da potere di XXXXXXX Antonio nato a Cutro il 28/04/1965 e XXXXXXX XXXXXXX nata a Nogara il 20/08/1968

6.1. PRECEDENTI PROPRIETARI

Al sig. XXXXXXX Antonio i beni in oggetto, per la quota di 2/3, sono così pervenuti:

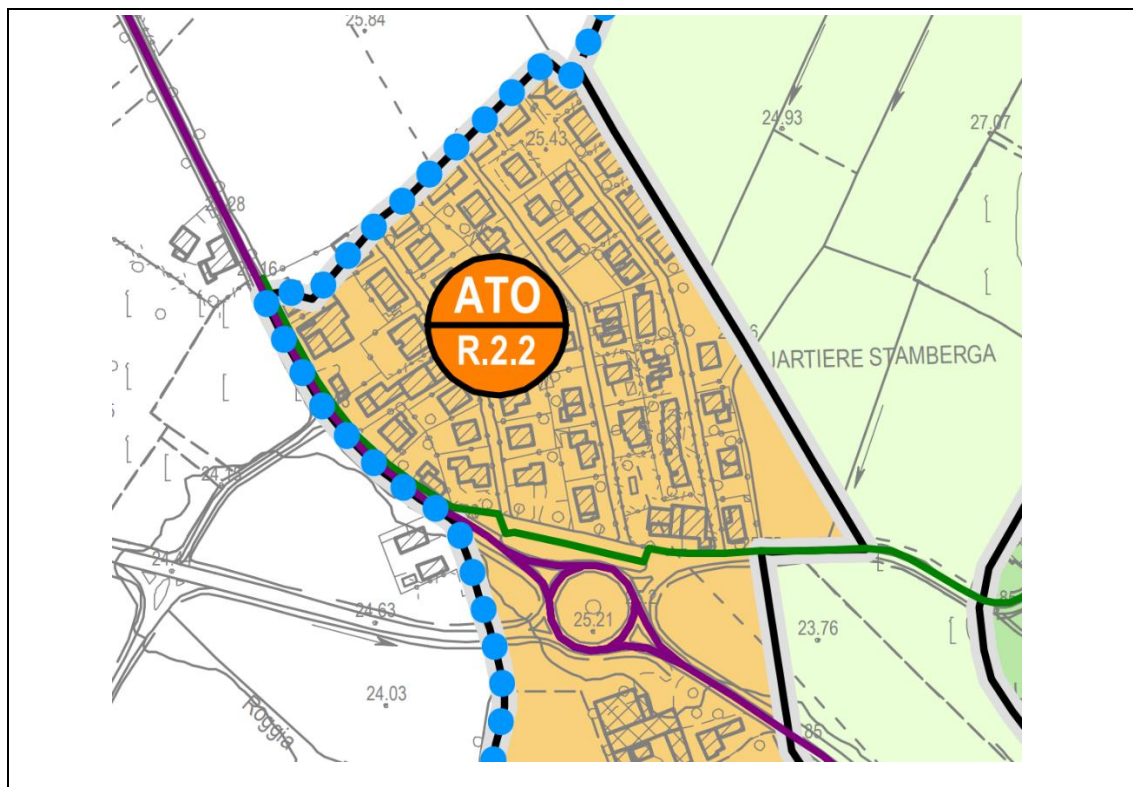
In parte per la quota di 1/2 giusto atto di compravendita in data 04/12/1990 n. 7650 rep. Notaio Itri Beniamino trascritto a Vicenza in data 21/12/1990 ai n.ri 16827/11964 da potere di XXXXXXX Giorgio nato a Lonigo il 26/04/1944 e XXXXXXX Marisa nata a Lonigo il 26/04/1944

Ed in parte giusto atto di assegnazione divisionale in data 08/05/2001 n. 79369 rep. Notaio Itri Beniamino trascritto a vicenza in data 24/05/2001 ai n.ri 11568/8249 , con la Sig. XXXXXXX XXXXXXX nata a Nogara il 20/08/1968

Alla Sig.ra Si.ra XXXXXXX XXXXXXX la quota di propria pertinenza (1/2) era pervenuta giusto atto di compravendita in data 04/12/1990 n. 7650 notaio Itri Beniamino trascritto a Vicenza in data 21/12/1990 ai n.ri 16827/11964 da potere di XXXXX Giorgio nato a Lonigo il 26/04/1944 e XXXXXXX Marisa nata a Lonigo il 26/04/1944

7. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

7.1. DESTINAZIONE URBANISTICA



ESTRATTO P.I. VIGENTE



ESTRATTO VINCOLI

Sottosistema R2 - Residenziale integrato



Capoluogo di Alonte














Art. 26.6



Stamberga di Alonte

Art. 26.7

LEGENDA P.I.

Elaborato n. 00	Carta dei vincoli e della pianificazione Territoriale	
Scala 1:10 000		
LEGENDA	Norme Tecniche	
	Confine Piano Assetto Territorio Intercomunale	
		Confini comunali
VINCOLI		Art. 7
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004	Art. 7.1
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua	Art. 7.2
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Zone boscate	Art. 7.3
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 e di destinazione Agro-Silvo-Pastorale - Usi civici	Art. 7.3 bis
	Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004	Art. 7.5
	Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004	
	Vincolo idrogeologico-forestale R.D.L. 30.12.23 n. 3267	Art. 7.6
	Vincolo Sismico - Zona 3 (Intero territorio comunale di Alonte e Orgiano) - O.P.C.M. 3274/2003	Art. 7.7
	Vincolo Sismico - Zona 4 (Intero territorio comunale di Asigliano e Pojana Maggiore) - O.P.C.M. 3274/2003	Art. 7.8
RETE NATURA 2000		Art. 8
	Sito di Importanza Comunitaria - IT3220037 Colli Berici	Art. 8.1
		Art. 9
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE		
	Ambiti naturalistici di livello regionale	Art. 9.1

LEGENDA VINCOLI

7.2. TITOLI ABILITATIVI

- CERTIFICATO DI ABITABILITA' n. 3377 del 05/10/1998
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 31 prot. 3971 del 25/10/1995 variante alla 44/91
- CONCESSIONE EDILIZIA N. 44 prot. 2843 del 09/09/1991 costruzione di 4 case a schiera

8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Da un confronto visivo eseguito sul posto fra quanto autorizzato e quanto realizzato sono emerse le seguenti difformità:

1. difformità distributive interne consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni mediante lo spostamento di murature interne o la realizzazione di nuove murature e aperture;
2. Modifiche di prospetto consistenti nella modifica della posizione della foronomia;
3. Diverso utilizzo (destinazione d'uso) del locale al piano interrato utilizzato come taverna anziché come garage con chiusura parziale del foro di accesso carraio;
4. Copertura del pergolato eretto nel retro del fabbricato

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

Le difformità di cui ai punti 1 e 2 possono essere regolarizzate mediante la presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria art. 37 DPR 380 o SCIA

Indicazione delle spese tecniche ecc. per la regolarizzazione: quantificabili in circa € 4.000,00.

Le difformità di cui al punto 3 non possono essere sanate e deve essere ripristinata la destinazione di garage in quanto diversamente il fabbricato risulterebbe privo di garage. Dovrà inoltre essere ripristinato il foro di accesso carraio;

Le difformità di cui al punto 4 (copertura del pergolato) non può essere sanata e deve pertanto essere rimossa la copertura fissa.

Le spese di rimessa in pristino delle opere di cui al punto 3 e 4 vengono indicate nella somma di € 3.500,00

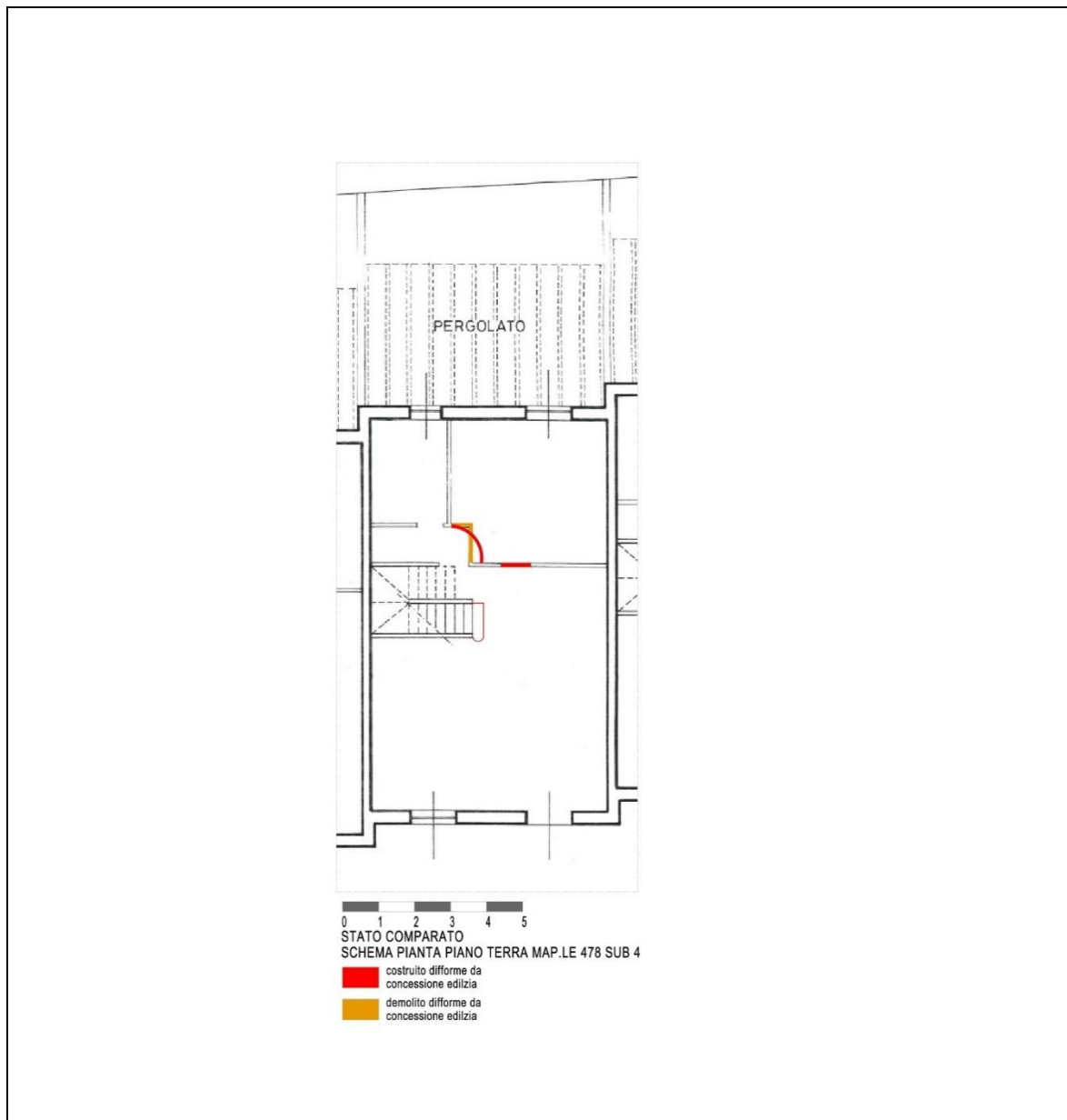
Si precisa che quanto sopra non costituisce attestazione di conformità, ma bensì mera indicazione di larga massima delle difformità risultanti da un confronto visivo fra quanto riportato negli elaborati reperiti e quanto realizzato. In particolare si fa presente che eventuali difformità relative alla posizione del fabbricato rispetto ai confini di proprietà, alle distanze dai fabbricati, nonché dei confini materializzati sul posto non sono state oggetto di verifica in quanto l'incarico non comprende la verifica dei confini si precisa inoltre che i confini materializzati sul posto potrebbero non essere esatti o comunque corrispondenti ai confini di proprietà.

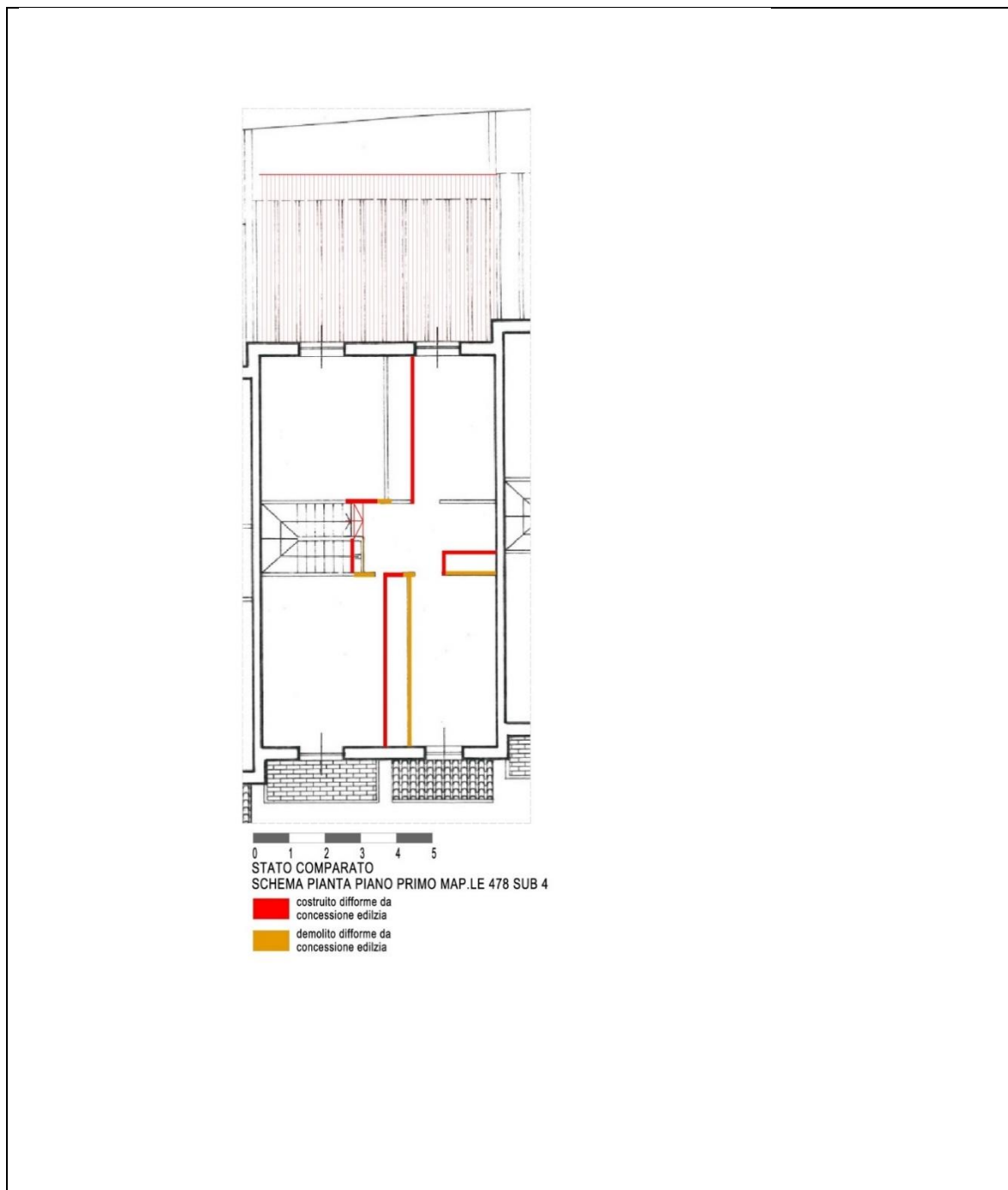
La regolarizzazione o meno di quanto rilevato dovrà essere verificata a seguito di un rilievo puntuale e dalla presentazione di progetto in sanatoria, sulla scorta del quale l'Ufficio tecnico del Comune di Alonte verificherà la sanabilità o meno delle irregolarità riscontrate determinando l'esatta quantificazione degli oneri.

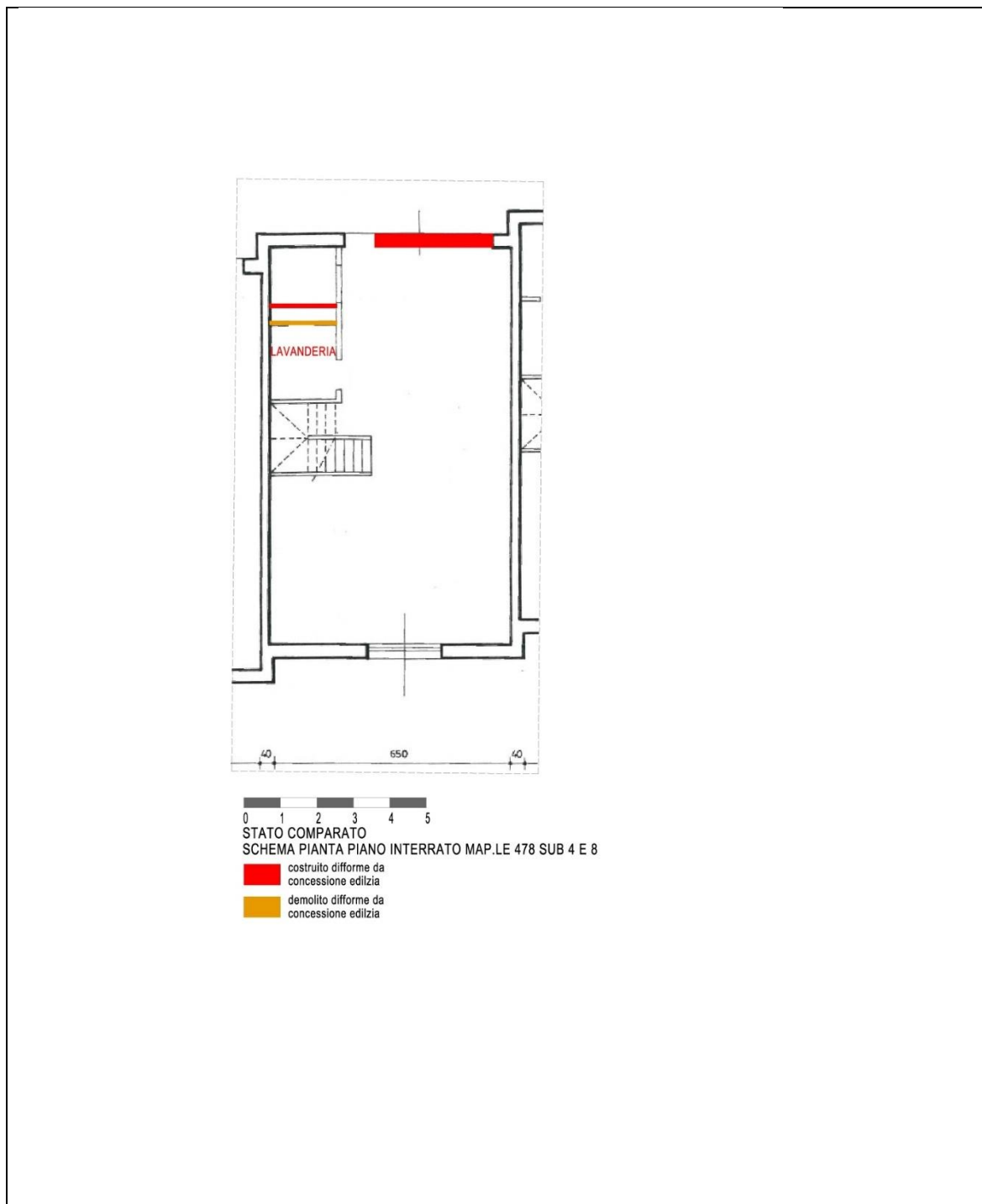
8.1. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

Da un confronto visivo eseguito sul posto fra quanto riportato nelle planimetrie catastali e quanto realizzato si rilevano difformità distributive interne, regolarizzabili mediante DOCCA, costo per oneri e spese tecniche € 800

SCHEMI GRAFICI INDICATIVI DIFFORMITA' RISCONTRATE







9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. METODO DI VALUTAZIONE:

La stima è svolta secondo le linee guida dell'A.B.I. e degli I.V.S. al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato.

La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach prendendo come campione di immobili comparabili 3 unità immobiliari a destinazione residenziale localizzate a Alonte. (VI).

TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile D	Comparabile E	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 184.000,00	€ 180.000,00	€ 125.000,00	€ -
Data (mesi)	30/11/2021	21/12/2020	23/01/2020	28/12/2021
Superficie principale (m ²) SEL	129	262	75	156
Balconi (m ²)	3	28,5		41,5
Cantina (m ²)	15			0
Sottotetto -parte non abitabile(m ²)	0	0	0	0
Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. non direttamente collegati (m ²)	0		0	0
Portici, logge e terrazze coperte		14	0	0
A-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta	129	262	111	66
B-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta	96	556	0	
C-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta	0		0	0
D-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda eccedente al quintuplo sup. lorda coperta	0	0	0	0
Locali accessori e soffitte (lav. Taverne ecc.) direttamente collegati	7		0	10
Giardino di uso comune (m ²)	0	0	0	0
Autorimessa (m ²)	30	32,5	36	68
Posto auto scoperto	0	0	1	0
Bagni	1	2	2	2
Stato di manutenzione	3	1	2	2
CONDOMINIO				
Affaccio (n)				
sup. commerciale	190,35	395,43	114,36	227,66

RAPPORTI MERCANTILI	
	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	1%
Balconi	33%
Cantine non direttamente collegate e/o h< ml. 2,20	50%
Locali accessori interrati e soffitte(lav. Taverne, ecc.) direttamente collegati	66%
Accessori ripostiglio /lavanderia non direttamente collegati	50%
Portici-logge e balconi coperti	50%
A-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta	16%
B-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta	10%
C-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta	5%
D-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda eccedente al quintuplo sup. lorda coperta	2%
Giardino di uso comune	10%
Autorimessa	60%
Posto auto scoperto	€ 5.000
Costi bagno	€ 15.000,00
Stato di manutenzione/vetustà	€ 190,00

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 153,33	euro/mese	
Prezzo data B	€ 150,00	euro/mese	
Prezzo data C	€ 104,17	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 966,64	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 455,21	euro/m ²	€ 455,21
Prezzo sup. princ. C	€ 1.093,04	euro/m ²	SEL
Prezzo balconi	€ 150,22	euro/m ²	
Prezzo cantine	€ 227,60	euro/m ²	
Prezzo sottotetto	€ 300,44	euro/m ²	
Prezzo accessori, rip./lav.	€ 227,60	euro/m ²	
Prezzo locali access. interrati e soffitte(lav. taverne ecc) direttamenete collegate	€ 300,44	euro/m ²	
Prezzo portici, logge, terrazze coperte	€ 227,60	euro/m ²	
Prezzo terreno esclusivo -A-	€ 72,83		
Prezzo terreno esclusivo -B-	€ 45,52	euro/m ²	
Prezzo terreno esclusivo -C-	€ 22,76		
Prezzo terreno esclusivo -D-	€ 9,10		
Prezzo autorimessa	€ 273,12	euro/m ²	
Prezzo giardino uso com.	€ 45,52	euro/m ²	
Posto auto scoperto	€ 5.000		
Bagno	€ 15.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject/SEL
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
Prezzo totale (euro) PRZ		€ 184.000,00		€ 180.000,00		€ 125.000,00	-
Data (mesi) DAT	0,9	€ 143,11	12	€ 1.860,00	24	€ 2.447,92	28/12/2021
Superficie principale (m ²) SUP	129	€ 12.290,57	262	-€ 48.251,88	75	€ 36.871,72	156
Balconi (m ²) BAL	3	€ 5.783,40	29	€ 1.952,84	0	€ 6.234,05	41,5
Cantina (m2)	15	-€ 3.414,05	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Sottotetto -parte non abitabile(m ²) ST-AB	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. (m2) RIP/LAV non direttamente collegati	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Locali accessori interrati e soffitte (lav. taverne ecc.) direttamente collegate	7	€ 901,31	0	€ 3.004,36	0	€ 3.004,36	10
Portici, logge e terrazze coperte	0	€ 2.276,03	14	-€ 3.186,44	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -A-	129	-€ 4.588,48	262	-€ 14.275,27	111	-€ 3.277,49	66
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -B-	96	-€ 4.369,98	556	-€ 25.309,48	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -C-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -D-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino di uso comune (m2) TER-COM	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Autorimessa (m ²) AUT	30	€ 10.378,71	33	€ 9.695,90	36	€ 8.739,96	68
Posto auto scoperto	0	€ 0,00	0	€ 0,00	-1	-€ 5.000,00	0
Bagni BAGNI	1	€ 15.000,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	1
Stato di manutenzione e vetustà MAN	-1	-€ 36.166,50	1	€ 75.130,75	0	€ 0,00	2
CONDOMINIO	0		0		0		0
Affaccio (n)	0		0		0		0
Prezzi corretti PRZ-CORR		€ 182.234,12		€ 180.620,77		€ 174.020,53	
		VALORE MEDIO		€ 178.958,47		4,7%	DIVERGENZA

Valore che si arrotonda per difetto pari ad **€ 178.000,00 (centosettantaottomila /00 euro)** da cui dalla media si ricava il Valore unitario in rapporto alla superficie commerciale **V_{um}= 781.87€ /mq.**

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico pluriparametrico, di supporto per il raffronto con la valutazione a corpo, il valore di stima sopra riportato e stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

9.2. ADEGUAMENTO E CORREZIONE DELLA STIMA

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili e non anche se non riportare nella relazione di stima, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 26.700,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.300,00
Spese condominiali arretrate	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00

9.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 151.300,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e spese condominiali arretrate a carico dell'acquirente:	€ 143.000,00

9.4. VALORE DEL LOTTO 001 ARROTONDATO	€ 143.000,00
--	---------------------

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

10.1. Giudizio di comoda divisibilità:

Vista la superficie e lo schema distributivo il sottoscritto ritiene che l'immobile non è comodamente divisibile.

10.2. Giudizio di vendibilità:

Considerata la posizione, considerato lo stato di manutenzione e conservazione, nonché la localizzazione, il sottoscritto ritiene che l'immobile abbia una discreta vendibilità

10.3. Fonti di informazione:

Catasto di Alonte, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Alonte, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato

10.4. Stato di manutenzione e conservazione:

buono

11. CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, oggi possa avere un valore arrotondato da porre a base d'asta pari a **143.000,00,00 €** (centoquarantatremila/00 euro)

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico pluriparametrico, di supporto per il raffronto con la valutazione a corpo, il valore di stima sopra riportato è stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

Con osservanza,

l'esperto stimatore
arch. Giuseppe Gavazzo



The image shows a professional stamp and a handwritten signature. The stamp is rectangular and contains the following text: 'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza' at the top, 'GIUSEPPE GAVAZZO' in the center, and 'n° 619' at the bottom. To the left of the stamp is a vertical logo with the text 'ARCHITETTO' and 'SERVIZIO A.D.' below it. A large, cursive handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Allegati:

Documentazione fotografica

Documentazione catastale

Documenti di proprietà

Titoli e concessioni

Ispezioni e certificati

A.P.E.

Comparabili

Schemi planimetrici stato attuale e comparato

Comunicazione alle parti

Allegati liberi