



**COPIA  
PRIVACY**

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
SEZIONE CIVILE  
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

/

Contro

/

N. Gen. Rep. **143/2023**

**Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa MAIA ANTONIETTA ROSATO**  
**Custode Giudiziario I.V.G**



**TECNICO INCARICATO: Arch. MEZZALIRA ELENA**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al N° 954 sez. A/a*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N° 1431*

*C.F. MZZLNE65S57L840I – P.IVA 02664070246*

*con studio in arcugnano (vi) , via vescovana 36*

*tel/fax 0444273623 - cell. 3480064120*

*email:elenamezzalira@alice.it*

*PEC: elena.mezzalira@archiwoldpec.it*

## SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare N° 143/2023 - Udienza 12.02.2024, ore 11,00

### ( LOTTO UNICO-VICENZA)

Procedente: /

Esecutato: /

<b>DIRITTO PIGNORATO</b>	1/1 di PROPRIETA'
<b>TIPOLOGIA DEI BENI</b>	<b><u>APPART.TO IN CONDOMINIO al 1°P + 2°P+ GARAGE SINGOLO P.T. + Giardinetto</u></b>
<b>UBICAZIONE</b>	sito in Via Puccini, 3 - ZERMEGHEDO (VI)
<b>STATO BENE</b>	Il bene si presenta in uno stato di conservazione discreto
<b>DATI CATASTALI ATTUALI</b>	Comune di ZERMEGHEDO (VI), N.C.E.U. - Foglio 2, Part. 1032 – Sub. 29 – Nat. A/2 – Cl 2, Cons. 6.5 v., Sup. Cat 144 mq, R.C 469,98€; Part. 1032 – Sub. 22 – Nat. C/6 – Cl 2, Cons. 26 mq, R.C. 25.51 €;
<b>DIFFERENZE RISPETTO PIGNORAMENTO</b>	Non sono stati rilevate DIFFERENZE rispetto a quanto riportato nel pignoramento
<b>REGOLARITÀ/ABUSI</b>	Rilevati DIFFORMITA' (demolizione tramezza interna tra Sogg/ Cucina)
<b>CONSISTENZA COMM.</b>	<b>158.12 mq</b> (CENTOCINQUANTAOTTO/12)
<b>VALORE MUTUO / PROCED.</b>	<b>192.000,00 €</b> (CENTONOVANTADUEMILAEURO/00)
<b>STIMA VALORE DI MERCATO</b>	<b>151.000,00 €.</b> (CENTOCINQUANTAUNOMILAEURO/00)
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA</b>	<b>126.250,00 €.</b> (CENTOVENTISEMILADUECENTOCINQUANTAEURO/00)
<b>VENDIBILITÀ</b>	PIU' CHE SUFFICIENTE
<b>PUBBLICITÀ</b>	forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene
<b>OCCUPAZIONE</b>	Dal Signor / /
<b>TITOLO DI OCCUPAZIONE</b>	Contratto di locazione ad uso abitativo con decorrenza Stipulato in data 15/05/2014 e per la durata di 10 anni - Canone mensile € 150,00/ € 1.800,00 annui Canone VILE e NON OPPONIBILE ALLA PROCEDURA DI PIGNORAMENTO
<b>PROB. PARTICOLARI/INF. UTILI</b>	SEDE PERITALE SONO STATE RILEVATEDELLE <u>LIEVI</u> DIFFORMITA'
<b>CRITICITÀ</b>	NESSUNA
<b>ONERI</b>	<b>Non</b> ci sono spese condominiali arretrate ne spese preventivate
<b>APE</b>	Classe Energetica <b>F 176.72 kWh/ m<sup>2</sup> anno</b> CODICE IDENTIFICATIVO: <b>130624/2023</b> valido fino 05/12/2023
<b>COSTI ANNUI FISSI</b>	APPROSSIMATIVE SPESE ANNUE : <b>non rilevati / non presente amministratore</b>
<b>EVENTUALI SANZIONI</b>	APPROSSIMATIVA SPESE PER REGOLARIZZAZIONI TECNICHE: <b>2.100,00 €</b>

#### ALLEGATI:

allegato 1 -	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
allegato 2 -	DOCUMENTAZIONE CATASTALE: ESTRATTO DI MAPPA, PLANIMETRIE
allegato 3 -	RILIEVO - ELABORATI GRAFICI
allegato 4 -	VISURE CATASTALI,
allegato 5 -	ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ
allegato 6 -	ORTOFOTO
allegato 7 -	NORMATIVA URBANISTICA: ESTRATTO P.A.T. - P.I. VIGENTI
allegato 8 -	DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
allegato 9 -	CONTRATTO D'AFFITTO / ANALISI CONGRUITA' CANONE
allegato 10 -	ATTO DI PROVENIENZA
allegato 11 -	CERTIFICATI di RESIDENZA / CERTIFICATO DI MATRIMONIO
allegato 12 -	DATI DI QUOTAZIONI E PREZZI IMMOBILIARI COMPARABILI - MCA
allegato 13 -	ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA E LIBRETTO DELL'IMPIANTO
allegato 14 -	TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI
allegato 15 -	DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

## INDICE LOTTO 1

<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b>		pag. 5
<b>QUESITO 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI in OGGETTO</b>		pag. 5
1.1	Diritto	
1.2	Titolo di Provenienza	
<b>QUESITO 2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE</b>		pag. 5
2.1	Ubicazione	
2.2	Descrizione della Zona	
2.3	Caratteristiche descrittive dei beni pignorati	
2.4	Caratteristiche strutturali di finitura generale	
2.5	Considerazioni stato generale del fabbricato e del beni pignorati	
2.6	Interventi manutentivi urgenti	
2.7	Certificazione energetica	
<b>QUESITO 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO</b>		pag. 25
3.1	Dati catastali attuali	
3.2	Variazioni Catastali Storiche	
3.3	Variazioni Catastali Storiche Proprietà	
3.4	Variazioni dati identificativi bene successivi alla trascrizione	
<b>QUESITO 4 SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO</b>		pag. 26
<b>QUESITO 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA</b>		pag. 26
5.1	Variazioni storiche della proprietà del beni pignorati	
5.2	Primo passaggio di proprietà trascritto antecedente i 20 dal pignoramento	
<b>QUESITO 6 REGOLARITA' EDILIZIA , CATASTALE EURBANISTICA</b>		pag. 26
6.1	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	
6.2	Giudizio di regolarità edilizia	
6.3	Giudizio di regolarità catastale	
6.4	Regolarità Urbanistica	
6.5	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	
6.6	Titoli edilizi	
6.7	Abitabilità/agibilità	
6.8	Abusi	
<b>QUESITO 7 - STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE</b>		pag. 34
7.1	Stato di possesso	
7.2	Occupazione	
<b>QUESITO 8 - VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE</b>		pag. 35
8.1	Ispesioni Ipotecarie	
8.2	Trascrizioni e Iscrizioni	
<b>QUESITO 9 VERIFICA SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE</b>		pag. 36
9.1	Documentazione amministrativa condominiale	
9.2	Contratto di locazione	
<b>QUESITO 10 ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO</b>		pag. 36
<b>QUESITO 11 SPESE DI GESTIONE</b>		pag. 36
<b>QUESITO 12 VALUTAZIONE DEL BENE E STIMA</b>		pag. 37
12.1	Metodo di valutazione — Market Comparison Approach (MCA)	
12.2	Valore di mercato attribuito	
12.3	Analisi del segmento di mercato	
12.4	Descrizione Subject e ricerca dei Comparabili	
12.5	Identificazione immobili osservati (comparabili)	
12.6	Analisi degli indici mercantili	
12.7	Tabella del dati-caratteristiche quantitative	
12.8	Calcolo della superficie commerciale in funzione degli indici mercantili	
12.9	Analisi dei prezzi marginali	
12.10	Riepilogo Prezzi marginali	
12.11	Tabella di valutazione	
12.12	Verifica attendibilità	
12.13	Sintesi Sistema di Stima per Valutazione Caratteristiche qualitative	
12.14	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi estimativa	
12.15	Conclusioni Valutativa	
12.16	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	
12.17	Fonti di Informazione	
<b>QUESITO 13 VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA</b>		pag. 45
<b>QUESITO 14 ACQUISIZIONE CERTIFICAZIONI</b>		pag. 45
14.1	Certificazioni di stato civile / Ufficio Anagrafe	

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**BENI IN ZERMEGHEDO (VI), Zona COSTEGGIOLA-Via Puccini,3**

**QUESITI**

*“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”.*

**QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

**QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.**

**QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

**QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.**

**QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.**

**QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.**

**QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.**

**QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

**QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

**QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.**

**QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

**QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.**

**QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.**

**QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.**

**INCARICO**

In data 20/01/2022 l'Ill.mo Dott. Luca PRENDINI Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto stimatore, la sottoscritta Arch. Elena Mezzalira con studio in Arcugnano. (VI) via Vescovana n. 36, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 954, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1431, libero professionista.

In data 10/02/2022 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, al interno del quale veniva formulato il quesito, da intendersi richiamato ed al quale si rinvia, di conseguenza la sottoscritta in qualità di consulente incaricato ho provveduto a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati .

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

14/06/2023	Conferimento dell'incarico – Ricevimento via PEC
20/06/2023	Giuramento telematico
20/02/2022	Comunicazione agli esecutati di accesso ai beni ed inizio operazioni peritali
28/06/2023	Accesso ai beni, presso l'immobile sito a ZOVCENEDO, Via Puccini, 3, in presenza del Custode Giudiziario, IVG <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici;</li> <li>▪ effettuare un rilievo celerimetrico per il calcolo analitico della superficie del lotto;</li> <li>▪ effettuare un rilievo strumentale interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale</li> </ul>
16/09/2022	Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Vicenza per acquisire la documentazione relativa alla unità immobiliari oggetto di esecuzione;
26/06/2023	Ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie;
06/10/2023	Richiesta Certificati di residenza presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Zermeghedo / Monticello Conte Otto / Camisano Vicentino / Vicenza
20/12/2023	Ricerche e acquisizioni atti di immobili comparabili

Le fonti di informazioni utilizzate per eseguire la valutazione sono state: l'Agenzia delle Entrate di Vicenza e acquisizione degli Atti Comparabili, dati aggiudicazioni Aste passate, Quotazioni Immobiliari O.M.I. Borsino della Camera di Commercio di Vicenza, Agenzie Immobiliari ed operatori del mercato locale, rilevamenti Sole 24 ore

**QUESITO 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI in OGGETTO DI PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE**

**1.1 DIRITTO**

Piena proprietà per:

**A. ABITAZIONE IN TIPO CIVILE**

Fabbricato silo ZERMEGHEDO (VI) – Via Puccini, 3

N.C.E.U. foglio: 2, particella : 1032, Sub 29 – P.T-1-2/ tipologia: A2 - Cl. 6 – vani 6.5 – R.C. 469,98€

N.C.E.U. foglio: 2, particella : 1032, Sub 22- P.T /tipologia: C6 - Cl. 2 – mq.26 – R.C. 25.51€

DESCRIZIONE:

L'immobile pignorato per la piena proprietà risulta essere un appartamento che si sviluppa su due piani, il primo e secondo composto al primo piano da soggiorno con angolo cottura e bagno ricavato nel sottoscala, scala interna che porta al piano secondo due camera matrimoniali, lavanderia e due bagni uno con vasca e l'altro solo con sanitari, due logge poste a nord e sud . Il condominio non è dotato di ascensore , l'autorimessa presenta basculante meccanico al piano terra accessibile dalla corte comune.

BENE IMMOBILE DI PROPRIETÀ

per la quota di 1/1 a :

- /

Confini del Sub 29, del mappale 1032 sono:

A NORD: con altra U.I. (sub 14);

A SUD: muro perimetrale esterno;

A EST: esterno muro perimetrale esterno;

A OVEST: con scale condominiali (sub 1).

Confini del Sub 22, del mappale 1032 sono:

A NORD: con Sub 29 di proprietà;

A SUD: corte comune Sub 4 ;

A EST: muro verso mappale 1054;

A OVEST: muro perimetrale interno / altro garage

**1.2 TITOLO DI PROVENIENZA**

Atto del 03/11/2023 Pubblico ufficiale MONTEROPPI RENATO Sede BREGANZE (VI) Repertorio n. 3671 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15305/2010 Reparto PI di VICENZA in atti dal 19/11/2010.

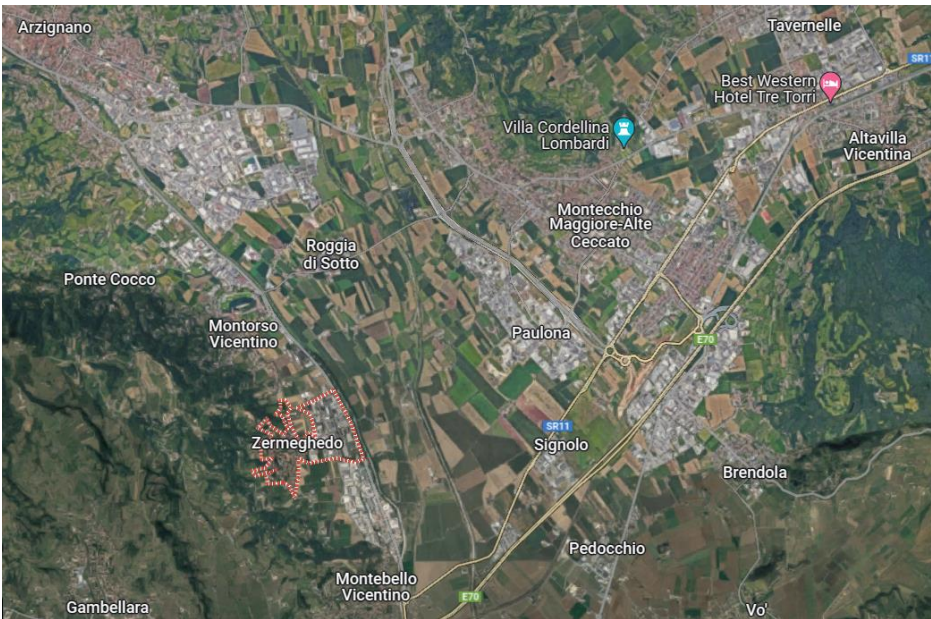
**QUESITO 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE**

**2.1 UBICAZIONE DEI BENI**

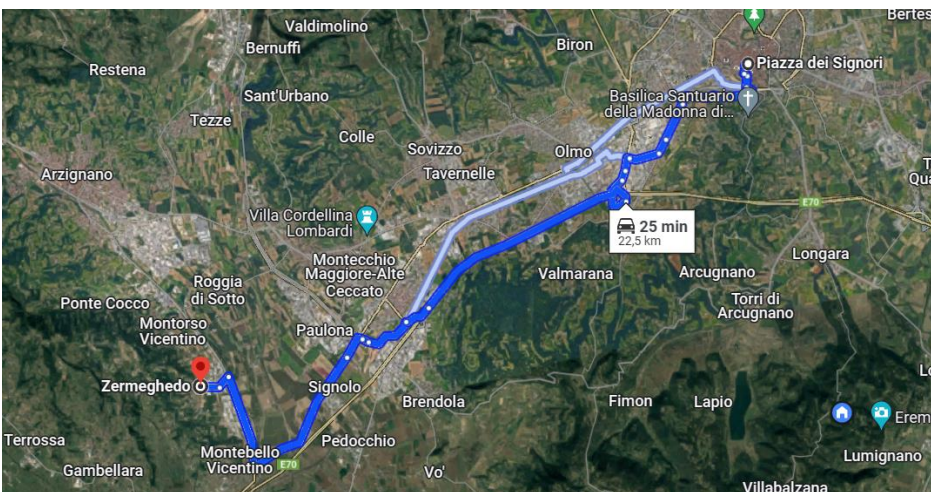
L'immobile è sito nel Comune di Zermeghedo, è un comune italiano di 1 358 abitanti della provincia di Vicenza in Veneto. Per estensione è il comune più piccolo della regione Veneto con una densità abitativa di 457,24 mq/ab., confinante con i Comuni di Montebello Vicentino, Montecchio Maggiore, Montorso Vicentino.

Adagiato sulle ultime propaggini meridionali dei Lessini, subito a nord di Montebello, a sud di Montorso, sulla sinistra della strada provinciale di Val di Chiampo, Zermeghedo è il più piccolo dei nove comuni della valle del Chiampo ed il più piccolo comune dell'intera regione Veneto per estensione territoriale.





DISTA DA:  
Montebello 2.7 km,  
Montorso Vic. 2.2 km,  
Montecchio Maggiore 8.6 km.



DISTA DA VICENZA 22.5 Km  
Per un tempo di  
percorrenza di ca. 25'

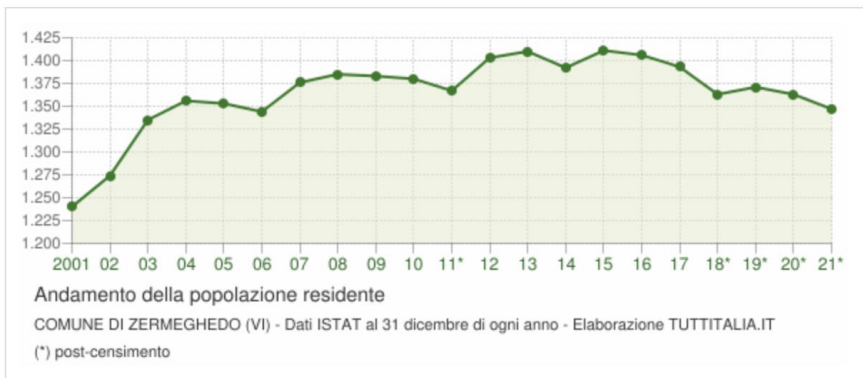


Via Giacomo Puccini, 3  
dista 600m dal centro di  
Zermeghedo

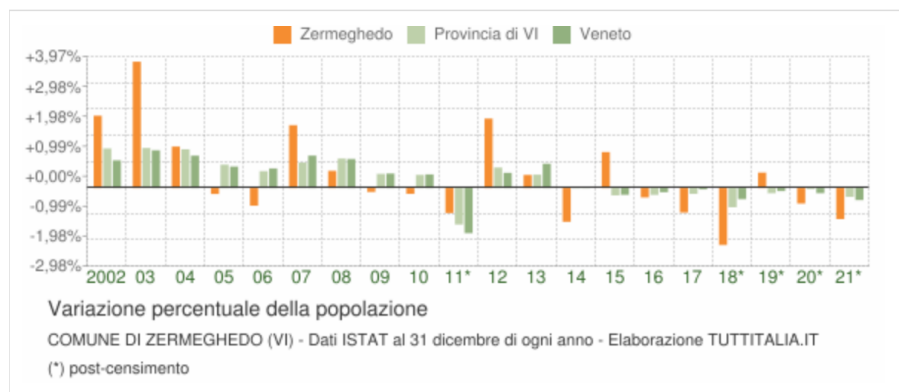
### FLUSSO MIGRATORIO DELLA POPOLAZIONE

La tabella in basso riporta la popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Nel 2011 sono riportate due righe in più, su sfondo grigio, con i dati rilevati il giorno del censimento decennale della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

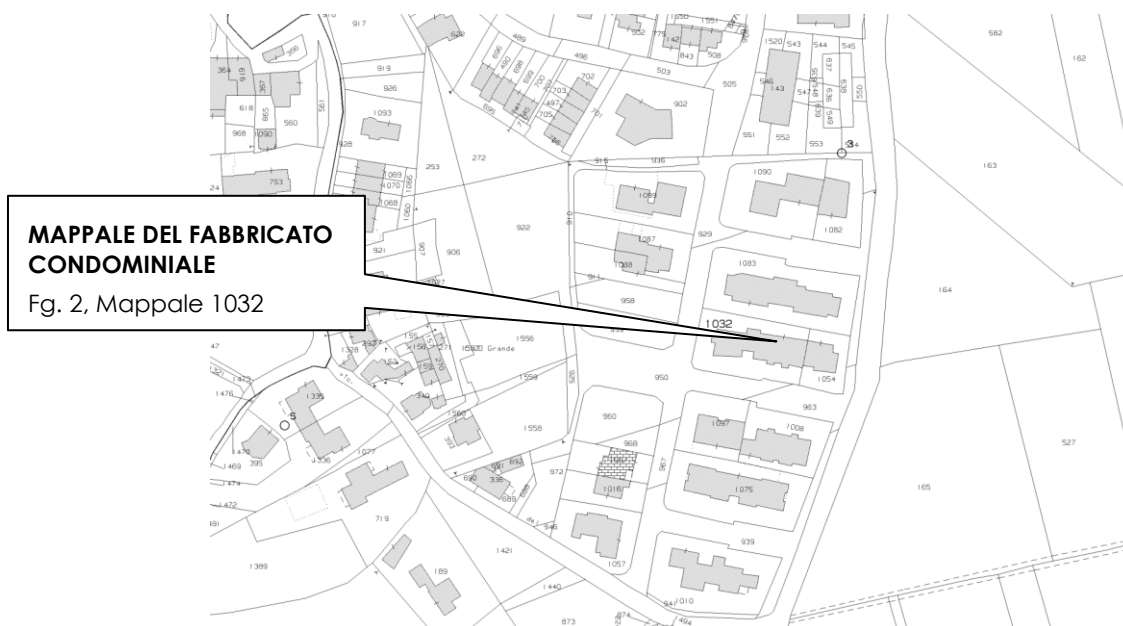
La popolazione residente a Zermeghedo al Censimento 2011, rilevata il giorno 9 ottobre 2011, è risultata composta da 1.358 individui, mentre alle Anagrafi comunali ne risultavano registrati 1.382. Si è, dunque, verificata una differenza negativa fra popolazione censita e popolazione anagrafica pari a 24 unità (-1,74%).



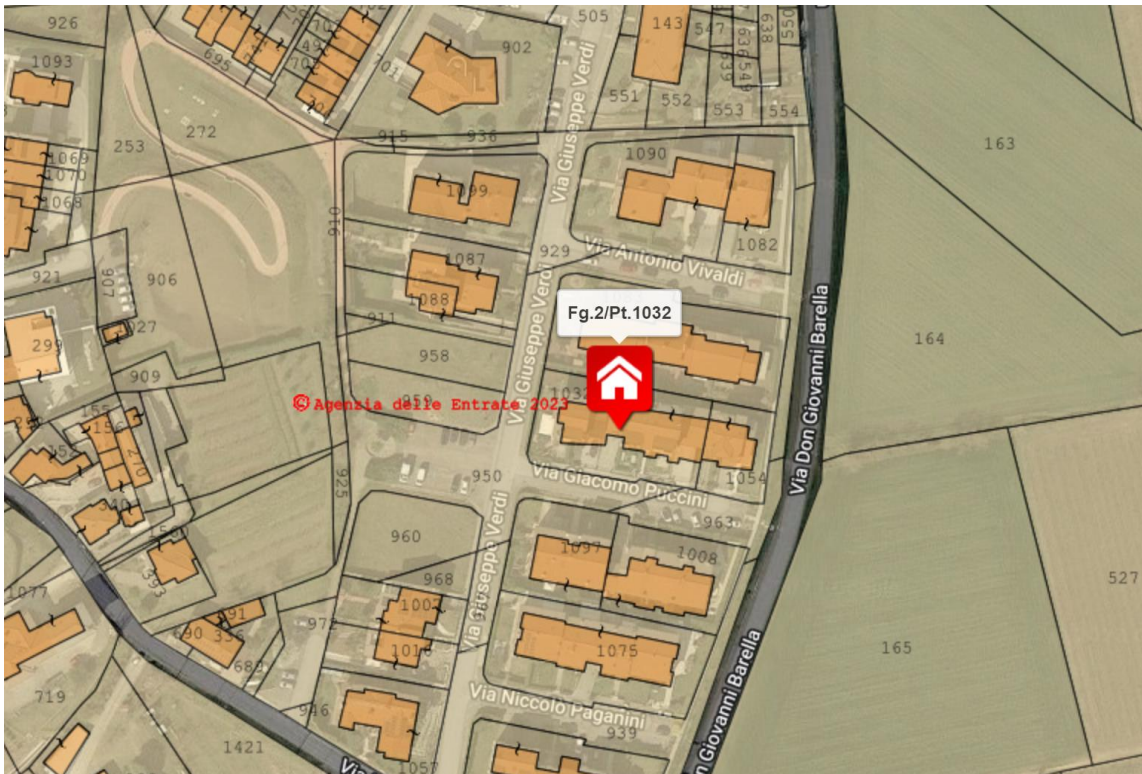
Le variazioni annuali della popolazione di Zermeghedo espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Vicenza e della regione Veneto.



### 2.2 ESTRATTO DI MAPPA







Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua la sagoma dell'edificio e l'ortofoto dell'immobile, si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale. Si precisa che lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa



Appartamento

Inquadratura immobile da Via G. Puccini



### 2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di un edificio condominiale realizzato alla fine degli anni '90, che si sviluppa su tre piani fuori terra

Complessivamente sono presenti 4 unità abitative.



L'accesso pedonale condominiale è da Via G. Puccini, Lo stato di manutenzione delle parti comuni è MOLTO SCADENTE

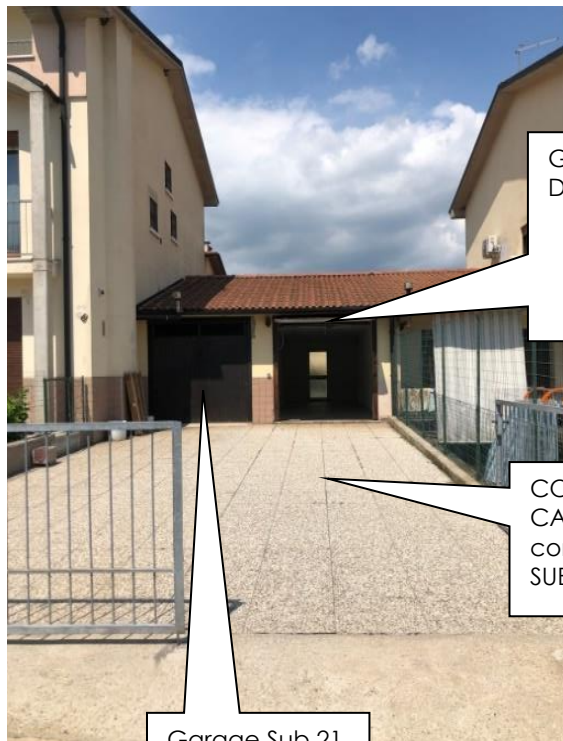


Su strada sono presenti le cassette della posta e i campanelli. La proprietà presenta la recinzione nel fronte stradale, l'accesso ai garage avviene a mezzo cancello carraio direttamente su strada sul lato Sud del fabbricato.



Appartamento P.1° e P.2°

l'appartamento è situato al secondo piano nell'angolo Sud del fabbricato.



Garage Sub 22 DI PROPRIETA'

CORTE CARRAIA SUB 4 comune con SUB 21

Garage Sub 21 Altra Ditta

L'ingresso condominiale è caratterizzato da un portoncino in legno con piccolo inserto in vetro, rientrante rispetto la fronte muraria, con antistante piccolo portico tanto da proteggere gli avventori.



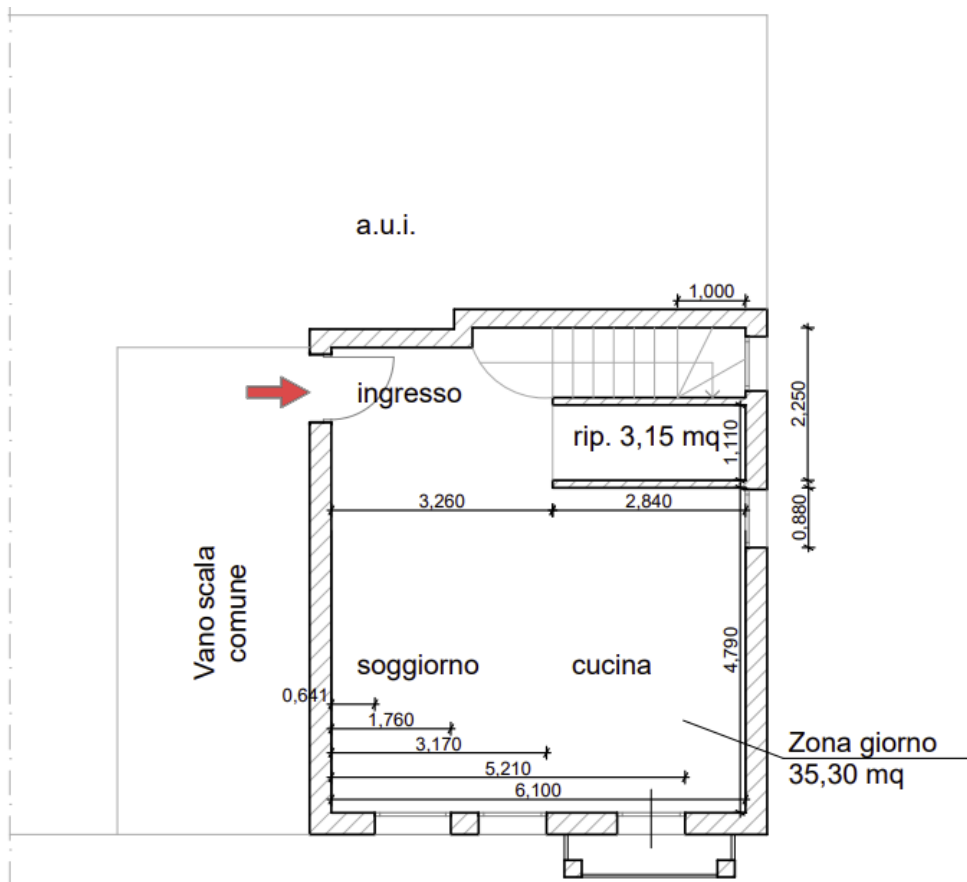
La scala condominiale si presenta decorosa e molto luminosa. Il rivestimento dei gradini è in piastrelle in ceramica, il parapetto in metallo con poggiamano in legno, i serramenti sono in metallo. Nell'androne al piano terra sono presenti gli armadietti con i vari contatori di acqua e luce e gas.



Ingresso dell'appartamento  
(interno 3)  
Portoncino blindato con  
rivestimento in legno



**RILIEVO APPARTAMENTO**



**PIANTA PIANO PRIMO**  
h= 2,70m





CUCINA



SOGGIORNO/INGRESSO



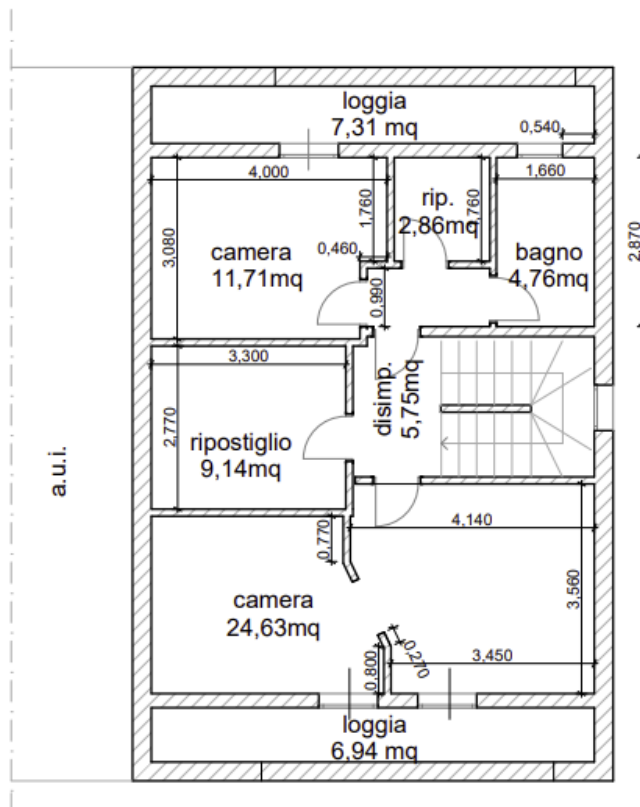
CAMINETTO SOGGIORNO/ANGOLO COTTURA



SCALA INTERNA PER PIANO SECONDO



BAGNO PIANO TERRA (sottoscala)



PIANTA PIANO SECONDO  
h= 2,70m





CAMERA 1



CAMERA 2



CABINA ARMADIO Camera 2



BAGNO





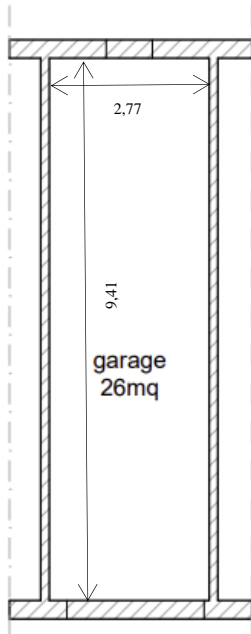
LAVANDERIA/BAGNO (senza sanitari)



LOGGIA



CENTRALE TERMICA



GARAGE

## 2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE


UNITA ABITATIVA — CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA SOGGETTO		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di Costruzione	in fabbricato condominiale con 3 piani fuori terra	sufficiente
Fondazioni	Presumibilmente in calcestruzzo armato	non visibili
Strutture e solai	Struttura di elevazione in CA con muratura perimetrale in laterizio di tamponatura	buone
Copertura	A padiglione con tegole in terracotta	non visibili
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	sufficienti
Facciate	Intonaco civile	sufficienti
Scale	Scale interna condominiale in ceramica	sufficienti
Smaltimento Reflui	A condotta cittadina comunale	/
Ascensore	NON Presente	/
Sistemazione esterna comune	Trattasi di abitazione in condominio con marciapiedi esterno sulla zona garage in piastrelloni in ghiaia e ingresso pedonale con piastrelle in ceramica	sufficienti
Sistemazione esterna esclusiva	Trattasi di porzione di terreno in stato di abbandono con erbacce	sufficienti







CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ALLOGGIO P.T. - CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)




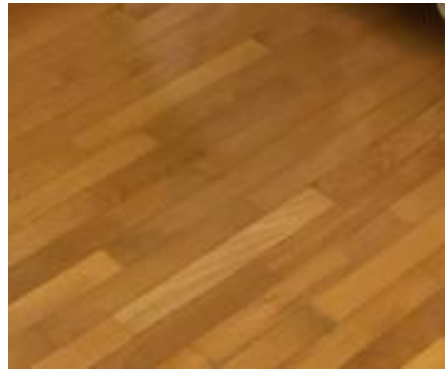
LOCALE / VANO	SUPERFICIE LORDA mq	RAPPORTO MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq= SEL	ESPOSIZIONE
PIANO PRIMO ABITAZIONE	49,35	1/1	49,35	O-S-E
PIANO SECONDO ABITAZIONE	77,00	1/1	77,00	O-S-E
LOGGIE al PIANO SECONDO	12,45	1/2	6,23	N
C.T.	1,75	1/2	0,88	N
GARAGE	29,35	2/3	19,57	S
CORTILETTO ESCLUSIVO	65,14	1/6	10,86	N
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>158.12 mq.</b>	


UNITA' ABITATIVA - CARATTERISTICHE TECNICHE DEL CESPITE

COMPONENTI	TIPOLOGIA	MATERALI	CONDIZIONI	FOTO
VANO SCALA CONDOMINIALE	PIASTRELLE	CERAMICA	BUONE	



PARETI ESTERNE / FINESTRE	INTONACO	INTONACO	SUFFICIENTI	
FINESTRE ESTERNE OSCURANTI	TAPPARELLE	PVC	SUFFICIENTI	
SERRAMENTI ESTERNI	A ANTE BATTENTI	LEGNO CON VETRO CAMERA	SUFFICIENTI	
PAVIMENTI ZONA GIORNO	PAVIMENTAZIONE IN LASTRE DI GRANITO NERO	MARMO	BUONE	
RIVESTIMENTO BAGNI	MOSAICO IN CERAMICA	CERAMICA	RIVESTIMENTO BAGNO PIANO PRIMO	

	MOSAICO IN CERAMICA	CERAMICA	RIVESTIMENTO BAGNO PIANO SECONDO	
	PIASTRELLE	CERAMICA	PAVIMENTO BAGNO PIANO SECONDO	
RIVESTIMENTO SCHIENA ZONA COTTURA		LAMINATO	RIVESTIMENTO BUONE CONDIZIONI	
PAVIMENTO CAMERA 1	LISTELLI	LEGNO	SUFFICIENTI	

SERRAMENTI	A DOPPIA ANTA	LEGNO CON VETRO CAMERA	SUFFICIENTI	
PORTE INTERNE	PORTA A BATTENTE	LEGNO TAMBURATO RIVESTIMENTO IN ESSENZA DI LEGNO	SUFFICIENTI  Alcune da SOSTITUIRE	
MURI	A INTONACO CIVILE	TINTEGGIATURA          PARETE CAMERA PIANO SECONDO	PESSIME    PRESENZA DI INFILTRAZIONI NEL VELUX DEL BAGNO DEL 2 PIANO    NON SONO PRESENTI EVIDENZE DI MUFFA	 



--	--	--	--	--

## 2.5 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEI BENI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, presenta in uno stato di sufficiente manutenzione.

## 2.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

L'appartamento richiede significativi interventi di ripristino:

lo stato delle infiltrazioni e umidità delle imbotti dei velux è importante, sarebbe necessario inoltre che una semplice ritinteggiatura, un intervento importante come la rimozione degli intonaci e il loro ripristino con prodotti traspiranti.

La pavimentazione della camera principale ha avuto evidenti segni di infiltrazione d'acqua e sarebbe necessaria la levigatura / stuccatura e riverniciatura

Una porta interna presenta un evidente segno di sfondamento - probabile causa un calcio.

### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E IDROSANITARIO

L'impianto di riscaldamento è autonomo a mezzo caldaia standard

L'impianto elettrico sottotraccia, impianto scarichi e fognario con allacciamento alla fognatura comunale, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia Ferroli modello NE 100 EL CE con diffusione del calore a mezzo radiatori tubolari.

I radiatori sono tubolari e NON presentano le valvole termostatiche (rif. UNI EN 215)



**IMPIANTO ELETTRICO**

L' impianto elettrico è sottotraccia,  
 L'impianto elettrico esistente risulta essere stato  
 oggetto di interventi di manutenzione straordinari,  
 successivamente all'anno dell'agibilità del 1998;  
 Non si è in possesso della dichiarazione di Conformità  
 degli impianti.



**2.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il proprietario non ci ha fornito la CERTIFICAZIONE ENERGETICA in corso di Validità, per cui è stata redatta la nuova certificazione energetica in data 05/12/2023 con il N° **130624/2023** a firma dell'Ing. Silvia Comparin iscritta al Ordine degli Ingegneri di Vicenza nella Sez. B N° B080, con studio in Vicenza in Contra' San Pietro 67 (VI) TEL 3492544565 – mail: comparinsilvia@gmail.com

L'unità immobiliare utilizza una caldaia a gas posta all'esternamente sul terrazzo, Marca FERROLI, Mod. NE 100 EL CE, con Rendimento Utile a Pn max pari a 89.00% e potenza termica utile 23,30KW).

La tipologia costruttiva del fabbricato è di tipo tradizionale: costituita da struttura portante in pilastri di CA e tamponatura in muratura di laterizio.

La copertura in laterizio con manto di coppi. Non è rilevato alcun isolamento a cappotto .

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE :

Zona Climatica di ZERMEGHEDO :

Il volume lordo riscaldato V = **107.94 m³**e la superficie disperdente è **233.15 m²**.

**CLASSE ENERGETICA F = 176.72 kWh/m²anno** ( *Allegato 12* )


CODICE IDENTIFICATIVO: **130624/2023** VALIDO FINO AL: **05/12/2033**

CHIAVE ATTESTATO: : **8a1b5274c7**

**Estratto APE**

 REGIONE DEL VENETO	<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI</b> CODICE IDENTIFICATIVO: 130624/2023 VALIDO FINO AL: 05/12/2033	
<b>DATI GENERALI</b>		
<p><b>Destinazione d'uso</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Residenziale</p> <p><input type="checkbox"/> Non residenziale</p> <p>Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)</p>	<p><b>Oggetto dell'attestato</b></p> <p><input type="checkbox"/> Intero edificio</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare</p> <p><input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari</p> <p>Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:</p>	<p><input type="checkbox"/> Nuova costruzione</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà</p> <p><input type="checkbox"/> Locazione</p> <p><input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante</p> <p><input type="checkbox"/> Riqualficazione energetica</p> <p><input type="checkbox"/> Altro:</p>

**Dati identificativi**









Regione: Veneto  
 Comune: Zermeghedo  
 Indirizzo: Via Giacomo Puccini 3  
 Piano: 1-2  
 Interno:  
 Coordinate GIS: 45,4717 - 11,3723

Zona climatica: E  
 Anno di costruzione: 1998  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 107,94  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0,00  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 398,37  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0,00

Comune catastale	Zermeghedo(M170)	Sezione	Foglio	2	Particella	1032
Subalterni	da 29 a 29	da a	da a	da a	da a	
Altri subalterni						

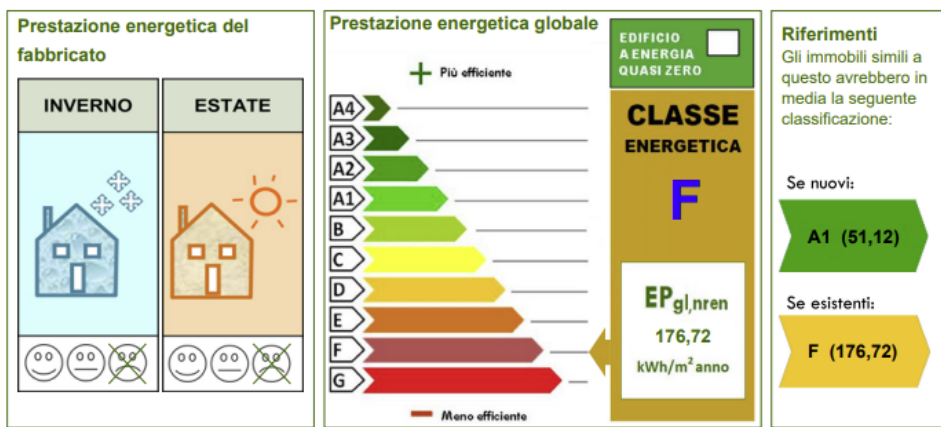
**Servizi energetici presenti**

 Climatizzazione invernale
   Ventilazione meccanica
   Illuminazione

 Climatizzazione estiva
   Prod. acqua calda sanitaria
   Trasporto di persone o cose

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.





**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

**CODICE IDENTIFICATIVO: 130624/2023 VALIDO FINO AL: 05/12/2033**



**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globale ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	195,00 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 176,72
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	1884,00 Sm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/m <sup>2</sup> anno 0,85
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/m <sup>2</sup> anno 34,88
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro (specificare)		



RACCOMANDAZIONI					
La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.					
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI					
Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	Impianto di climatizzazione invernale		8	F (157,67)	<b>F</b> <b>157,67</b> <b>kWh/m<sup>2</sup> anno</b>

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI		
Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico: Energia Elettrica

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO		
V - Volume riscaldato	398,37	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	233,15	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,59	
EPH,nd	114,48	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/Asup utile	0,0594	-
Y IE	0,4286	W/m <sup>2</sup> K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI									
Servizio energetico	Tipi di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		Epren	Epnren
Climatizzazione invernale	Caldaia a condensazione	1998	202300147726	Gas naturale	23,30	0,74	η <sub>p</sub>	0,53	154,24
Climatizzazione estiva							η <sub>c</sub>		
Prod. acqua calda sanitaria	Caldaia a condensazione	1998		Gas naturale	23,30	0,70	η <sub>w</sub>	0,32	22,48
Impianti combinati									
Produzione da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica									

L'impianto termico è stato censito dalla Ditta CAB con il codice catasto: 202300147726 cod. chiave: 655b6f8de

COD. CATASTO: 202300147726 P.D.R.: n. \_\_\_\_\_ A.P.E.: n. \_\_\_\_\_ ANNO \_\_\_\_\_ CHIAVE \_\_\_\_\_

1. SCHEDA IDENTIFICATIVA DELL'IMPIANTO

- 1.1 TIPOLOGIA INTERVENTO  
 in data 20/11/2023.....  
 Nuova installazione     Ristrutturazione     Sostituzione del generatore     Compilazione libretto impianto esistente
- 1.2 UBICAZIONE E DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO  
 Indirizzo VIA PUCCINI ..... N. 3 ..... Palazzo ..... Scala ..... Interno .....  
 Comune ZERMEGHEDO ..... Provincia VI .....  
 Singola unità immobiliare     Due o più unità immobiliari    Categoria:  E.1     E.2     E.3     E.4     E.5     E.6     E.7     E.8  
 Volume lordo riscaldato: ..... (m<sup>3</sup>)  
 Volume lordo raffrescato: ..... (m<sup>3</sup>)
- 1.3 IMPIANTO TERMICO DESTINATO A SODDISFARE I SEGUENTI SERVIZI  
 Produzione di acqua calda sanitaria (acs)    Potenza utile ..... (kW)  
 Climatizzazione invernale    Potenza utile ..... (kW)  
 Climatizzazione estiva    Potenza utile ..... (kW)  
 Altro .....

1.4 TIPOLOGIA FLUIDO VETTORE

Acqua  Aria  Altro .....

1.5 INDIVIDUAZIONE DELLA TIPOLOGIA DEI GENERATORI

Generatore a combustione  Pompa di calore  Macchina frigorifera  
 Teleriscaldamento  Teleraffrescamento  Cogenerazione / trigenerazione  
 Altro .....

Eventuale integrazione con:

Pannelli solari termici: superficie totale lorda ..... (m<sup>2</sup>)  
 Altro ..... Potenza utile ..... (kW)  
 Per:  Climatizzazione invernale  Climatizzazione estiva  Produzione acs .....

1.6 RESPONSABILE DELL'IMPIANTO:  PROPRIETARIO  OCCUPANTE  AMMINISTRATORE CONDOMINIO  TERZO RESPONSABILE

Cognome RUGGERI ..... Nome DANIELE ..... CF RGDNL75C30L840Z .....  
 Ragione Sociale ..... P.IVA .....

Il Responsabile  
 (Legale Rappresentante in caso di persona giuridica)

Cod. Chiave 655b6f8de

Libretto di Impianto

COD. CATASTO: 202300147726

P.D.R.: n. .... A.P.E.: n. .... ANNO ..... CHIAVE .....

4. GENERATORI

4.1 GRUPPI TERMICI O CALDAIE

Gruppo Termico GT <u>1</u> .....	Situazione alla prima installazione o alla ristrutturazione dell'impianto termico Indicare nella parte tratteggiata il progressivo del componente a cui la scheda si riferisce
Data di installazione <u>02/01/1998</u> .....	Data di dismissione .....
Fabbricante <u>FERROLI</u> .....	Modello <u>NE 100 EL CE</u> .....
Matricola <u>9847L80088</u> .....	
Combustibile <u>Gas Naturale</u> .....	Fluido Termovettore <u>ACQUA</u> .....
Potenza termica utile nominale Pn max <u>23,30</u> ..... (kW)	Rendimento termico utile a Pn max <u>89,00</u> ..... (%)
<input checked="" type="radio"/> Gruppo termico singolo	<input type="radio"/> Gruppo termico modulare con n° ... analisi fumi previste
<input type="radio"/> Tubo / nastro radiante	<input type="radio"/> Generatore d'aria calda

**QUESITO 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

**3.1 DATI CATASTALI**

**A. APPARTAMENTO IN TIPO CIVILE**

**ZERMEGHEDO , Via Puccini 3**

**A**-foglio:2, particella : 1032 Sub 29- P.T-1-2 - Cl A2 - Cl. 2 – vani 6.5 – R.C. 469,98€

**B**-foglio: 2, particella : 1032 Sub 22 - P.T - Cl C6 – mq.26 – R.C. 25.51€

Beni immobili di proprietà per la quota di 1/1 a:

/

**3.2 VARIAZIONI CATASTALI STORICHE IMMOBILE**

FABBRICATO SITO IN COMUNE DI ZERMEGHEDO(Vi) Via Puccini 3

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - FOGLIO 2, MAPPALE 1032, SUB 29

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/10/2011 Pratica n. VI0383075 in atti dal 28/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 158001.1/2011);

- FUSIONE del 28/10/2010 Pratica n. VI0303625 in atti dal 28/10/2010 FUSIONE (n. 20023.1/2010).

#### GARAGE SINGOLO - FOGLIO 2, MAPPALE 1032, SUB 22

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 28/10/2010 Pratica n. 536729 in atti dal 28/10/2001;
- VARIAZIONE del 08/06/1998 in atti dal 08/06/1998 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. E01211.1/1998)

### **3.3 VARIAZIONI STORICHE PROPRIETÀ**

#### Situazione degli intestati dal 03/11/2010

/

#### Situazione degli intestati dal 28/10/2010

/

dati derivanti da ATTO del 01/03/1999 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 96206 - COMPRAVENDITA Voltura n. 12803.1/1999 in atti dal 04/11/1999

### **3.4 VARIAZIONI DATI IDENTIFICATIVI BENE SUCCESSIVI ALLA TRASCRIZIONE**

Non ci sono state variazioni successive alla data della trascrizione del pignoramento

## **QUESITO 4 SCHEMA SISTETICO E DESCRITTIVO DEL LOTTO ( riportato in frontespizio)**

Riportato in ANTEPRIMA COPERTINA pag. 2

## **QUESITO 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROENIENZA DEI BENI PIGNORATI**

### **5.1 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETÀ' ( Allegato 5)**

- Atto del 03/11/2010 Pubblico ufficiale MONTEROPPI RENATO Sede BREGANZE (VI) Repertorio n. 3671/3049 – trascritto il 17/11/2010 nn. 23815/15305 - /
- Atto del 01/03/1999 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 96206 - COMPRAVENDITA Trascrizione il 11/03/1999 n. 6015/4329 – /

### **5.2 PASSAGGI DI PROPRIETÀ' TRASCRITTO ANTE VENTENNIO**

Non si sono passaggi di proprietà ante ventennio.

## **QUESITO 6 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO**

### **6.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO**

Le visure catastali, l'atto di compravendita, l'atto di mutuo, l'istanza di vendita, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento e la relazione notarile riportano i dati catastali corretti.



## 6.2 GIUDIZIO DI REGOLARITA' EDILIZIA – CRITICITA'

NELL'AUTORIZZAZIONE ORIGINARIA che è stata recuperata  
Siamo presenti ad una demolizione di una parete divisoria tra ingresso, soggiorno e cucina, al piano giorno, mentre al piano notte è stata realizzata una parete divisoria tra camera matrimoniale principale e guardaroba, differente dall'autorizzazione edilizia.

Sarebbe opportuno fare una pratica DOCFA con causale: diversa distribuzione degli spazi interni;

In questo caso si sarebbe una variazione di Classamento: infatti dal conteggio dei vani risulta una variazione della consistenza, si può agire lasciando il numero di vani inalterato, e pertanto non intaccando la rendita, o viceversa, diminuire i vani a quelli correttamente identificati, con relativo abbassamento di rendita.

Questo, come spesso accade, non è ben visto dall'Agenzia del Territorio, pertanto la pratica cadrebbe sicuramente in un controllo e nella maggior parte dei casi, ad una revisione d'ufficio della rendita.

Per tale ragione consiglio di aumentare la classe, con relativo aumento minimo di rendita. Questo permette di evitare sgradevoli aumenti d'ufficio, che spesso sono ingenti rispetto a quello proposto con un aumento risibile di classe.

L'aumento del classamento è possibile anche nel caso della causale "diversa distribuzione interna".

## 6.3 GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE – IRREGOLARITA' GRAFICHE

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta conforme all'ultima SCHEDE CATASTALE presente presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO , inquanto la demolizione della parete tra cucina e ha determinato la variazione del numero dei vani (VEDI PUNTO 6.2)

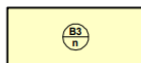
**IL COSTO della regolarizzazione edilizia e catastale (comprensiva di competenze tecniche) 1.500,00 €**

## 6.4 REGOLARITA' URBANISTICA – NESSUNA CRITICITA' ( *Allegato87* )

Il Sindaco, su conforme istruttoria del servizio competente,

Premesso che con deliberazioni dei Consigli comunali di Montebello Vicentino n.3 del 09/01/2009, di Gambellara n. 2 del 12/01/2009, di Montorso Vicentino n.2 del 07/01/2009 e di Zermeghedo n.1 del 13/01/2009, è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) e la Proposta di Rapporto Ambientale di cui alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi dell'art.15 della L.R.n. 11/2004 – il Piano di Assetto del Territorio è stato approvato in Conferenza deiservizi del 21.04.2010, ratificato conprovvedimentodiGiuntaRegionalen.37del18.01.2011; - con l'approvazione del P.A.T.I. il vigente P.R.G., per le parti compatibili con il PATI, diventa il Piano degli Interventi" ai sensi dell'art. 48 della L.R.11/2004,comma 5bis; - con deliberazione di Consiglio Comunale n.08 del 09/04/2014 è stata approvatala variante n.1al Piano degli Interventi; - con deliberazione di Consiglio comunale n.15 del 25/07/2017 è stata approvatala Variante n.2 al Piano degli Interventi di Zermeghedo;

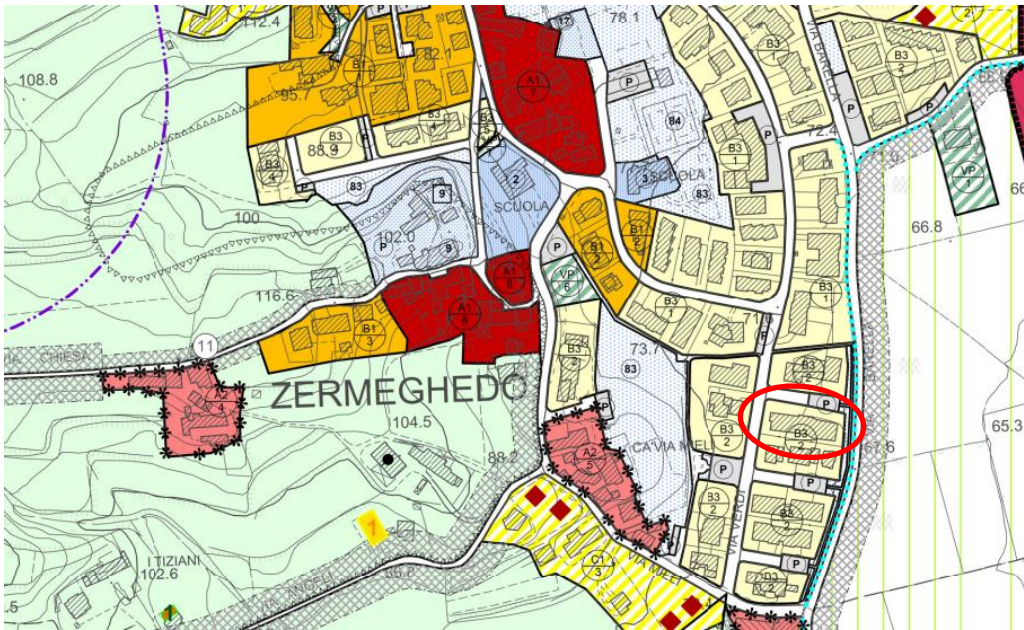
### **Zone residenziali**



Zone B3 di completamento



Percorsi pedonabili e/o ciclabili



Nello specifico il fabbricato residenziale ricade in una ZONA B3/2 – Art. 19 – NTO

Per la Zona B2 si hanno le seguenti capacità edificatorie: e abbiamo:

- if = 2,5 mc/mq
- Rc = 50%
- Altezza max: ml 9,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi di interesse ambientale;

## 6.5 PRATICHE EDILIZIE ( Allegato 8)

Prima della presentazione della richiesta di concessione edilizia fu stipulata una CONVENZIONE URBANISTICA tra il Comune di Zermeghedo e la Soc. Ze.Cos. Srl. E la Soc. BU. Pel e altri privati , Registrata ad Arzignano il 03/08/1994 n° 686-Serie 2 e trascritto a Vicenza il 05/08/1994 ai nn. 11307/8084, nella quale si richiamava la lottizzazione presentata il 30/04/1994 prot. 1329 sui terreni individuati catastalmente nel Foglio 2, mapp 238/279/251/215/295/982/893/335 e altri mappali li che successivamente venivano ceduti al Comune come scomputo oneri di urbanizzazione secondaria;

Comune di Zermeghedo con Delibera n° 19 del 026/1994 approvo la CONVENZIONE EDILIZIA denominata RESIDENZIALE COSTEGGIOLA

- PRATICA EDILIZIA n° 12/95 – a seguito presentazione istanza per la costruzione di FABBRICATO A SCHIERA AD USO CIVILE ABITAZIONE del 21/10/1994 Prot. N° 3069 , presentato dalla ditta ZO.COS S.r.l. con sede a Montorso Vic.no in Via Zanella P.Iva 00699700241 e BU.PEL Srl con sede a Padova in Via Vicolo Ponte Molino P.Iva 00829020288. Il terreno era censito nel Catasto Tettini in Foglio 2, Mapp. 954 ( ex 892/h) e 952 ( ex 892/f) e 962 ( ex 893/a) del Comune di Zermeghedo in nova zona di espansione "COSTEGGIOLA 2"
- Concessione EDILIZIA rilasciata alla ditta F.LLI PIRAN S.n.c. di Piran Silvano & C. con sede a Zermeghedo in Via Marangoni 18 – P.Iva 00612930248 – in data 31/05/1995.
- DIA presentata il 29/10/1997 dalla ditta f.LLI piran s.N.C. – VARIANTE alla C.E. n° 12 del 1995 Prot. 3069 per varianti distribuzione interna, modifica scale interne, modifica garage – nessuna alterazione sagoma ne volume che rimaneva pari a 2.632,00 mc.
- DIA presentata il 23/03/1999 dalla ditta f.LLI piran s.N.C. – VARIANTE alla C.E. n° 12 del 1995 Prot. 3069 per realizzazione alcuni garage interrati e spostamenti divisorii interni e lievi modifiche prospettiche

## 6.6 AGIBILITA'

Sono state rilevate delle INCONGRUITA' in merito all'AGIBILITA'

Alcuni Sub del fabbricato residenziale sono stati dichiarati abitabili con Rilascio di Agibilità Prot. N° 2615/98 del 09/07/1998 in particolare i Sub 19, 20, 21, 22;

e gli appartamenti al P.T. Sub 13, 14;

e gli appartamenti al P.1 e P.2. **Sub 15**, 16;

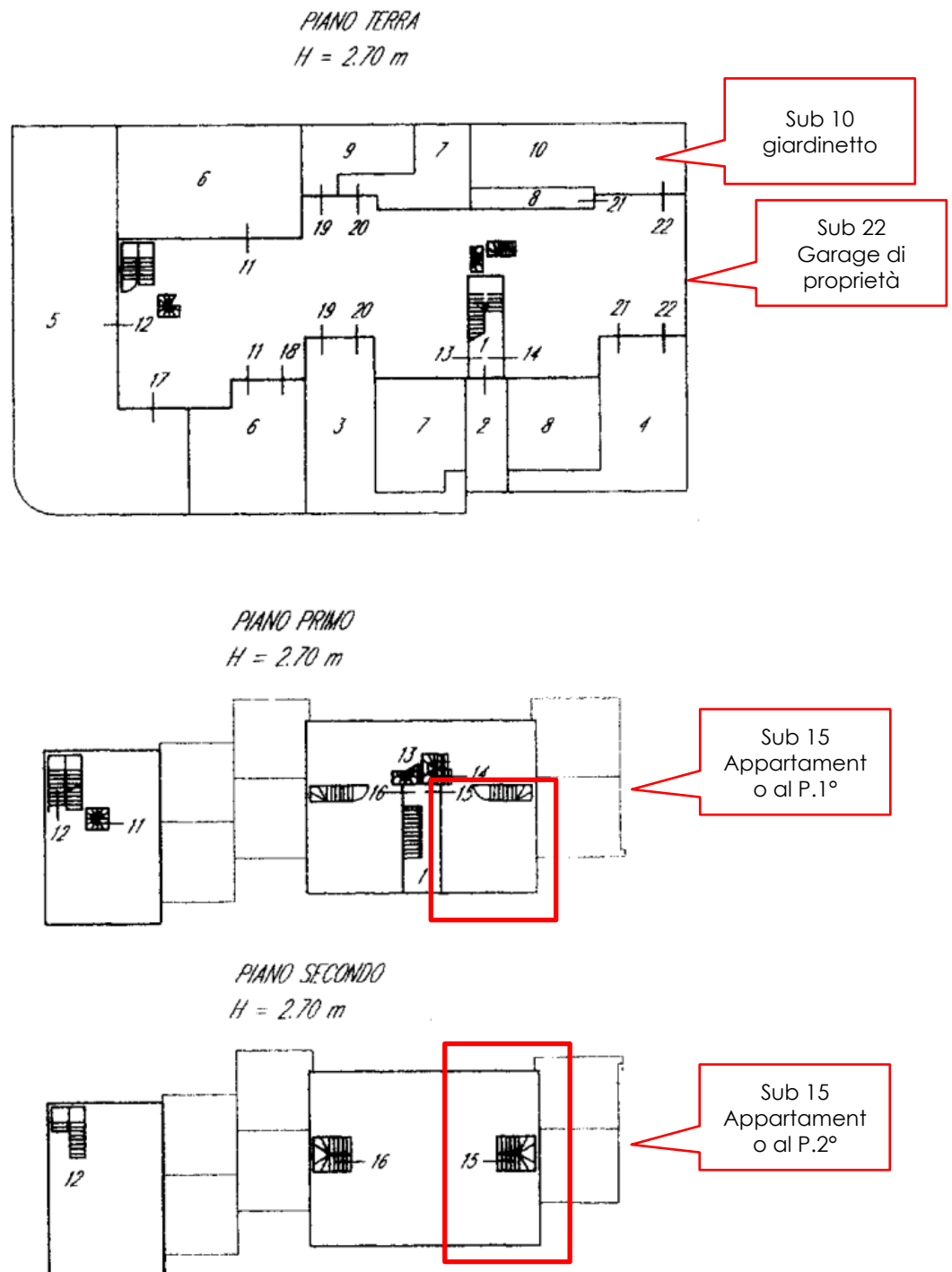
**SI RILEVA UNA DISCREPANZA IN MERITO ALL'AGIBILITA'**

Da elaborato planimetrico redatto nel 28/10/2010 l'immobile oggetto di pignoramento è individuato dal sub 29 ; nell'atto d'acquisto dell'esecutato del 03/11/2010 si riporta:

FUSIONE SUB 10 ( giardinetto ) con SUB 15 ( appartamento 1° e 2° P.) di **cui si ha l'agibilità**

Ai soli fini catastali le parti precisano che il subalterno 29
del citato mappale 1032 deriva dalla soppressione dei subal-
terni 10 e 15, giusta fusione del 28 ottobre 2010 n.
2003.1/2010, Prot. n. VI030363625.-----

È stato recuperato l'elaborato planimetrico relativo all'epoca della richiesta di agibilità:





**Documento relativo alla RICHIESTA DI AGIBILITA' DEL 1998**

 DIPARTIMENTO DEI REGISTRI  
 CATASTO FABBRICATI

**RICEVUTA DI AVVENUTA DENUNCIA  
 DI VARIAZIONE**

 PROTOCOLLO N. 401211/98  
 DATA DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE 04/05/1998

Tipo Mappale n. 15656/97 Dati del C.T. Pgl 2 Num. 1032	Unita' a destinazione ordinaria n. 8 speciale e particolare n. - Beni comuni non censibili n. -	Unita' in soppressione n. - Unita' in variazione n. 8 Unita' in costituzione n. -
---	---	---

Motivo della Variazione : Ultimazione di fabbricato urbano

**UNITA' IMMOBILIARI**

PARTITA OP.	SEZ.	PGI.	IDENTIFICATIVO NUMERO	SUB.	UBICAZIONE	DATI DI CLASSAMENTO PROPOSTI					RENDITA
						ZC	CAT	CL	CONS	SUP.CAT.	
1. 1000338	V	2	1032	14	VIA COSTEGGIOLA p. T-1	U	A/2	2	5	121	700.000
2. 1000338	V	2	1032	15	VIA COSTEGGIOLA p. 1-2	U	A/2	2	6,5	131	910.000
3. 1000338	V	2	1032	16	VIA COSTEGGIOLA p. 1-2	U	A/2	2	7,5	131	1.050.000
4. 1000338	V	2	1032	13	VIA COSTEGGIOLA p. T-1	U	A/2	2	5	121	700.000
5. 1000338	V	2	1032	19	VIA COSTEGGIOLA p. T	U	C/6	2	22	26	41.800
6. 1000338	V	2	1032	20	VIA COSTEGGIOLA p. T	U	C/6	2	20	26	38.000
7. 1000338	V	2	1032	21	VIA COSTEGGIOLA p. T	U	C/6	2	20	30	38.000
8. 1000338	V	2	1032	22	VIA COSTEGGIOLA p. T	U	C/6	2	26	30	49.400

1 d. 10/12/2011 - 10/12/2011

## 6.7 ABUSI

Il dpr 380/2001 prevede tre fattispecie di abuso edilizio ordinate secondo la gravità dell'abuso stesso:

1. **ipotesi di interventi in assenza di permesso o di totale difformità;**
2. **ipotesi intermedia di variazioni essenziali dal titolo edilizio;**
3. **ipotesi residuale della parziale difformità da esso.**

Si osserva, peraltro, che molte sono le disposizioni del TUE che disciplinano la materia (dall'art.31 al 44).

L'abuso edilizio è, quindi, la difformità tra ciò che viene costruito e quanto è autorizzato (o autorizzabile). A seconda della gravità di questa differenza, si rinvengono:

**ABUSO TOTALE**, quando la costruzione avviene in assenza di qualsiasi titolo abilitativo;



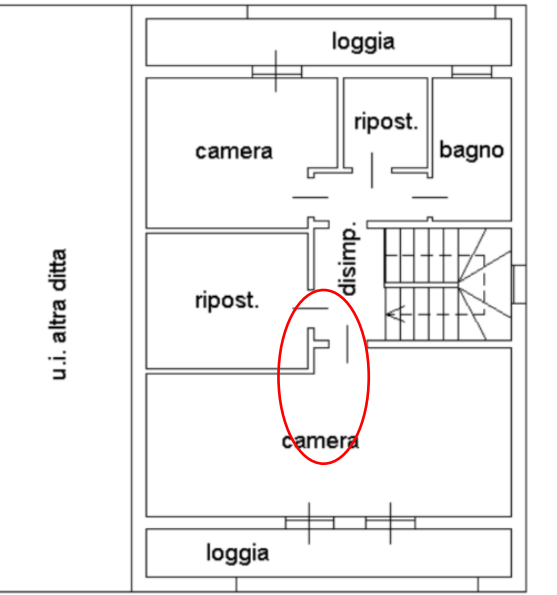
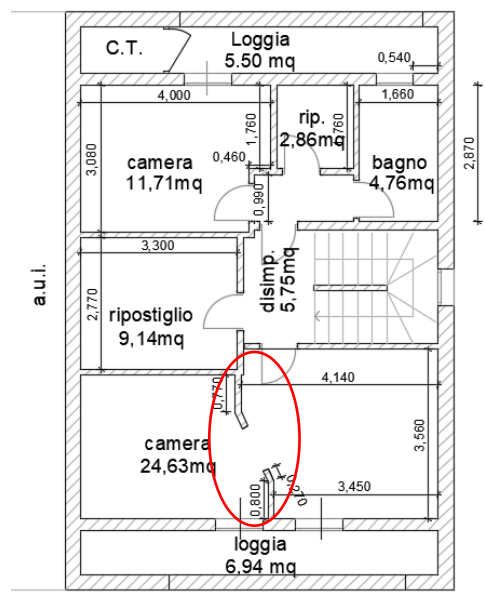
**ABUSO SOSTANZIALE**, se il manufatto è completamente diverso - per caratteristiche costruttive o destinazione d'uso - rispetto a quanto oggetto di permesso e se vi sono variazioni essenziali;

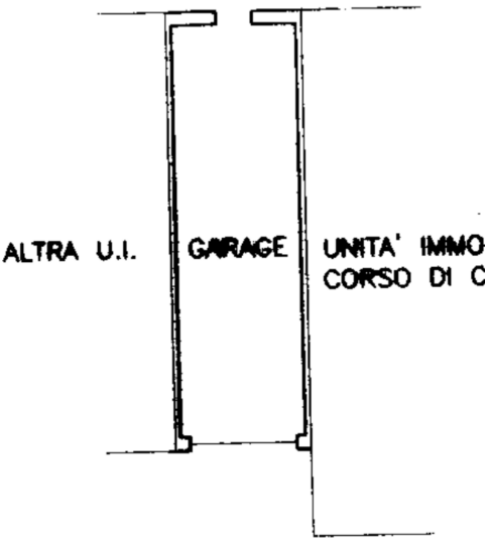
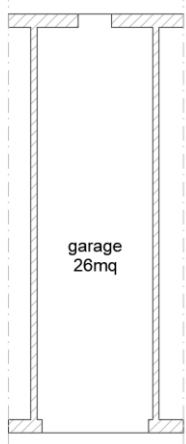
**ABUSI MINORI**, ossia gli interventi realizzati con modalità diverse da quelle previste e autorizzate ma che incidono su elementi particolari e non essenziali.

Lo scrivente evidenzia che, a seguito del sopralluogo del 15/11/2021, sono state riscontrate delle difformità (rispetto alla documentazione amministrativa in atti) CHE APPAIONO COMUNQUE SANABILI AI SENSI DEL dpr 380/01

L'abuso realizzato e rilevato lo si può classificare come **ABUSO MINORE**, perché il fabbricato non presenta una sagoma differente rispetto a quanto autorizzato: sono corrette le misure dimensionali riportate negli elaborati grafici autorizzativi. C'è abbastanza corrispondenza tra le foto allegate e le sagome/misure

L'immobile in considerazione dell'anno di costruzione e delle tecniche costruttive e progettuali dell'epoca, potrebbero presentare lievi irregolarità di carattere urbanistico-edilizio, le quali in ogni caso non configurano la fattispecie della assenza del titolo abilitativo o la totale difformità da esso dell'opera e, pertanto, ai sensi della vigente normativa in materia, non incidono sulla commerciabilità del fabbricato medesimo e quindi sulla validità di un eventuale atto di compravendita

<p>Planimetria Catastale P.1°</p> 	<p>Rilevazione degli spazi a seguito sopralluogo peritale</p> 
<p>Planimetria Catastale P.2°</p> 	<p>Rilevazione degli spazi a seguito sopralluogo peritale</p> 

Planimetria Catastale P.T. Garage	Rilevazione degli spazi a seguito sopralluogo peritale
	
<p>Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi, rilevata e lo stato catastale attualmente depositata si rileva come le planimetrie catastali, pur rispettando lo schema distributivo interno dei vani ambientali, evidenziano delle discrepanze..</p> <p>Per la circolare n° 2 del 2010 dell'Agenzia del Territorio, che al p.to 3.e chiarisce i limiti che prevedono l'aggiornamento catastale obbligatorio:</p> <p>"L'obbligo della dichiarazione di <b>variazione in catasto</b> sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo <b>stato</b>, la <b>consistenza</b>, l'attribuzione della <b>categoria</b> e della <b>classe</b>, a seguito di interventi edilizi di <b>ristrutturazione</b>, <b>ampliamento</b>, <b>frazionamento</b>, <b>oppure per effetto di annessioni</b>, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, <b>cambio di destinazione d'uso</b>, etc.</p> <p>"...non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità.</p> <p><i>Nella conseguente compravendita, bisogna dichiarare la conformità urbanistica e catastale, e nel caso ci siano nella planimetria catastale delle difformità, occorre presentare la variazione catastale...."</i></p> <p>Nello specifico si ha al II° piano una variazione N° Vani, ma la superficie rimane invariata</p>	

## 6.8 SANABILITA' e COSTI

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

1. **I rilievi topografici, strutturali, prospettici, di impiantistica, nonché analisi e/o verifiche ambientali, del suolo e del sottosuolo e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato**, non sono stati eseguiti in modo specifico e di dettaglio, in quanto le verifiche sono strettamente documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziarne/rilevarne eventuali evidenti difformità planimetriche, ai fini del calcolo del valore di stima e della verifica della regolarità edilizia e catastale;
2. **i perimetri dei terreni, delle aree scoperte, degli edifici e le loro consistenze** derivano dai documenti catastali o edilizi e ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali, anche con ausilio di strumenti topografici, non è ricompresa nel presente incarico; tali verifiche saranno eventualmente di competenza dell'aggiudicatario, al quale, comunque, è demandata ogni valutazione preventiva circa lo stato del bene;
3. **la regolarità edilizia e urbanistica** è stata restituita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso i competenti Enti Pubblici e, in quanto subordinata a specifici rilievi altimetrici e topografici, non comprende l'esame dei parametri urbanistici essenziali, ai sensi dell'art.34-bis DPR.380/2001, relativi alle



altezze, ai distacchi (distanze da fabbricati e confini), alla cubatura/superficie utile, superficie coperta, oltreché la posizione del fabbricato oggetto di stima rispetto al lotto di pertinenza. Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari. Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di poterle evidenziare visivamente;

4. **le verifiche della parte strutturale ed impiantistica**, del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relative all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche non sono espressamente richieste dall'incarico.
5. **le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale** sono state presunte in base al minor costo medio per spese tecniche, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse e che la determinazione delle sanzioni è di competenza dei Comuni/Enti i quali hanno facoltà di valutare tali importi entro un range di legge, determinabile dal Responsabile del Procedimento, sulla base di una puntuale pratica presentata all'UTC/Ente Pubblico di competenza;
6. **gli oneri per l'eventuale sanatoria di eventuali abusi/difformità** afferenti parti comuni e/o unità immobiliari distinte da quelle pignorate, non sono quantificabili, non avendo potuto, in questa sede, acquisire elementi di valutazione, nelle more di uno specifico incarico integrativo, considerando tali costi ricompresi nella decurtazione percentuale finale del valore per "assenza di garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima

pertanto:

a) **CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA**

Sono state riscontrate le seguenti difformità :

1. Lievi modifiche complessive nella divisione degli spazi interni per traslazione delle partizioni
2. Creazione di una parete divisoria in cartongesso tra camera e guardaroba non modificando la destinazione d'uso complessiva, né la sua categoria catastale. Gli interventi non variano sostanzialmente la distribuzione degli locali e non incidono sui parametri urbanistici essenziali/sostanziali

REGOLARIZZAZIONE MEDIANTE PRATICA DI SANATORIA	ONERI	1.500,00€
--	-------	-----------

b) **CONFORMITA' CATASTALE**

1. La presenza delle modifiche non comportano sostanzialmente la variazione della consistenza dell'immobile e le destinazioni d'uso dei singoli locali e la sua categoria edilizia

REGOLARIZZAZIONE MEDIANTE PRATICA DOCCA	ONERI	600,00€
---	-------	---------

	<b>ONERI TOTALI</b>	<b>2.100,00€</b>
--	---------------------	------------------

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

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

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

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

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

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

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

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

## QUESITO 7 STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE

### 7.1 STATO DI POSSESSO

le unità immobiliari del presente procedimento risultano in possesso di Intestati catastalmente a

/

### 7.2 OCCUPAZIONE

/

**ESTRATTO REGISTRAZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE :** NON RILEVATA

### 7.3 CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE ( Allegato 9)

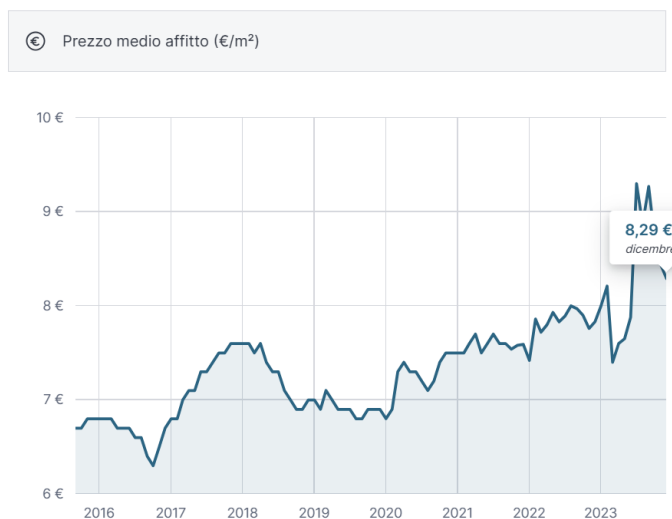
Per una migliore analisi del mercato si è provveduto ad una doppia analisi: la prima condotta sulle offerte di locazione attualmente presenti sui principali portali on line di vendite e locazioni immobiliari, la seconda tramite analisi dei dati statistici pubblicati dai principali attori, istituzionali o privati presenti sul territorio nazionale, e poi considerando l'analisi di congruità secondo la rendita catastale.



Il contratto di Locazione è stato firmato il 15/05/2014.  
Non è stato possibile rilevare dati ante 2016. La quotazione unitaria più bassa dal 2016 è pari a 6.30 €/mq

$$97.50 \text{ mq} \times \text{€ } 6.30 = 615,00 \text{ €}$$

**VALORE NOTEVOLMENTE SUPERIORE AL CANONE PATTUITO**



A Dicembre 2023 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 8.29 al mese per metro quadro, on un aumento del 5,87% rispetto a Dicembre 2022 (€ 7,83 mensili al mq). AL NETTO DEL GARAGE E DEL TERRENO DI PERTINENZA

$$97.50 \text{ mq} \times \text{€ } 8.29 = 800,00 \text{ € arrotondato}$$

$$800,00 \text{ €} \times -1/3 = 530,00 \text{ €}$$

**Valore SUPERIORE al CANONE**

Il Canone x L'art. 41-ter del Dpr 600/73, modificato dall'art. 1 della Legge n. 311/2014, deve essere non inferiore al 10% del valore catastale dell'immobile.

Il valore dell'immobile viene calcolato moltiplicando la rendita catastale per i coefficienti di rivalutazione stabiliti dalla legge. Conoscendo la rendita catastale, è possibile calcolare il valore fiscale dell'immobile: in questo caso

VALORE DA RENDITA CATASTALE = € 469,89 - la Categoria Catastale = A/2 (abitazioni non di lusso)  
= [469,89 € + 37.5( rival. RCL)] x 120\* = 60.887,00 €.

\* coefficiente di rivalutazione

= 60.887,00 €. x 10% = **6.090,00 €** / 12 = 507,00 €/mese

CANONE DI LOCAZIONE ridotto del 15%= 507,00 x 12 x 0.85= **5.170,00 € > 1.800,00 €**

#### 7.4 OPPONIBILITA' ( art. 2923 c.c.) ( Allegato 9)

Il Contratto di Locazione non si è in possesso della data di registrazione ( e se effettivamente effettuata)

La Trascrizione del Pignoramento è datata 04/05/2023

La Locazione NON è OPPONIBILE AL PIGNORAMENTO

### QUESITO 8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

#### 8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE a CARICO IMMOBILE ( Allegato 5)

Viene riportata in allegato la DISTINTA DELLE FORMALITA' principali:

Nota di iscrizione Registro generale n. 23816 Registro particolare n. 5120 Presentazione n. 6 del 17/11/2010  
ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 03/11/2010 Numero di repertorio 3672/3050 Notaio MONTEROPPI RENATO  
Sede BREGANZE (VI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio : IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- Capitale € 192.000,00 Tasso interesse annuo 2,5% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese -
- Totale € 345.600,00 Importi
- Durata 30 anni

a Favore di \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ /

contro a \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ /

Immobile 1 \_\_\_\_\_ : Comune ZERMEGHEDO (VI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana  
Foglio 2 Particella 1032 Subalterno 29 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Cons. 6.5 vani di TIPO CIVILE sito in COSTEGGIOLA, Piano T-1°-2°.

Immobile 2 \_\_\_\_\_ : Comune ZERMEGHEDO (VI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana  
Foglio 2 Particella 1032 Subalterno 22 Natura C6 - AUTORIMESSA Cons. 26 mq di sito in COSTEGGIOLA, Piano T.

#### 8.2 TRASCRIZIONI (principali) ( Allegato5)

1.

Nota di trascrizione Registro generale n. 23815 Registro particolare n. 15305 Presentazione n. 5 del 17/11/2010  
A seguito di ATTO NOTARILE PUBBLICO in data 03/11/2010 Numero di repertorio 3671/3049 a firma del Notaio MONTEROPPI RENATO - Sede BREGANZE (VI)

Dati relativi alla convenzione : ATTO TRA VIVI -- COMPRAVENDITA

a Favore di \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ /

contro a \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ /

Immobile 1 : Comune ZERMEGHEDO (VI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana  
Foglio 2 Particella 1032 Subalterno 29 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Cons. 6.5 vani di TIPO CIVILE sito in COSTEGGIOLA, Piano T-1°-2°.

Immobile 2 : Comune ZERMEGHEDO (VI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana  
Foglio 2 Particella 1032 Subalterno 22 Natura C6 - AUTORIMESSA Cons. 26 mq di sito in COSTEGGIOLA, Piano T.

**2.**

Nota di trascrizione Registro generale n. 9755 Registro particolare n. 7038 - Presentazione n. 13 del 04/05/2023 ATTO GIUDIZIARIO in Data 20/04/2023 con Numero di repertorio 1623

Autorità emittente : UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Codice fiscale 800 272 00247 Sede VICENZA (VI)

Dati relativi alla convenzione : ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a Favore di \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_/

contro a \_\_\_\_\_ : /

Immobile 1 : Comune ZERMEGHEDO (VI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana  
Foglio 2 Particella 1032 Subalterno 29 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Cons. 6.5 vani di TIPO CIVILE sito in COSTEGGIOLA, Piano T-1°-2°.

Immobile 2 : Comune ZERMEGHEDO (VI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana  
Foglio 2 Particella 1032 Subalterno 22 Natura C6 - AUTORIMESSA Cons. 26 mq di sito in COSTEGGIOLA, Piano T.

Gli immobili, della presente nota, vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, per finenze, relative accessioni, accessori e frutti come per legge.- il pignoramento viene trascritto per euro 250.544,14 oltre interessi e sp ese fino al soddisfo.- la AMCO - Asset Management Company S.P.A. con sede in Napoli alla Via Santa Brigida n. 39, rappresentata e difesa dall' Avv. Marco Speciale Del Foro Di Vicenza (c.f. SPC MRC 78M26 I5311) , con domicilio eletto presso lo studio dello stesso avvocato sito in Vicenza Alla Strada Ponte Del Marchese N. 24

**QUESITO 9 VERIFICA SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE**

I beni non risultano ricadere su suolo demaniale

**QUESITO 10 ESITENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

- Pertinenze : terreno sul retro del garage
- non delimitato formalmente con pertinenze di altri SUB
- Usufrutto, uso e abitazione : nessuno
- Servitù : nessuna
- Convenzioni Edilizie : **11307/8084 del 05/08/1994**
- Vincoli Storico Artistici : nessuno
- Contratti incidenti sull'altitudine edificatoria : nessuno
- Prelazione Agraria : nessuna
- Altri Vincoli o Oneri : nessuno

**QUESITO 11 SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO**

**11.1 DOMUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

Il fabbricato edilizio pignorato fa parte di un CONDOMINIO.

Non è PRESENTE alcun amministratore condominiale – NON SONO STATE RILEVATE SPESE CONDOMINIALI.



## QUESITO 12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

### 12.0 INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO - (HBU)

Per stimare il Valore di mercato il Valutatore deve prima determinare il piu' conveniente e miglior USO o quello piu' probabile (HBU - Highest and best use)

L'HIGHEST and BEST USE (HBU), ossia il piu' conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Il Valore di Stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (APPARTAMENTO RESIDENZIALE) in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi (per es. miniappartamenti)

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

### 12.1 METODO DI VALUTAZIONE - MARKET COMPARARISON APPROACH (MCA)

Il 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.

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il Market Comparison Approach (MCA), che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

*"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".*

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico puntuale dello stato dei luoghi, secondo lo standard del "Codice delle valutazioni Immobiliari" - IV Edizione di Tecnoborsa.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento).

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interne) di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno, ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimative delle caratteristiche superficiali accessorie, anche per il terrazzo (balcone) è stato considerata il criterio della superficie esterna lorda.

## 12.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO — VALORE DI VENDITA FORZATA

Ai fini della valutazione del bene, si è proceduto come segue:

A)-Analisi del mercato

Rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare, individuazione di almeno n. 3 contratti di compravendita dei quali si è certi del prezzo fissato. (Allegato n. 11 — Atti di compravendita comparabili A-B-C)

B)-Raccolta dei dati

Sia per gli immobili di prezzo certo che per quello oggetto di valutazione, raccolta di più dati possibili aggiornati al momento della valutazione (planimetrie catastali, visure catastali, documentazione fotografica ecc.).

C)-Individuazione delle caratteristiche di comparazione

Individuazione e valutazione della rilevanza delle caratteristiche individuate ai fini della formazione del valore finale.

D)-Costruzione della tabella dei dati. Sulla base delle caratteristiche prescelte ed i dati raccolti per ogni immobile di prezzo noto e per quello da valutare, redazione di una tabella riassuntiva contenente i prezzi degli immobili di cui sopra, le date delle compravendite, le superfici e le quantità delle caratteristiche ecc. ecc.

E)-Analisi dei prezzi marginali

Momento essenziale della stima che varia in base al tipo di caratteristica per la quale il prezzo è calcolato.

F)-Costruzione della tabella di stima (di valutazione)

Operazione concreta di assemblaggio dei dati raccolti nelle fasi precedenti, attraverso la quale si perviene al valore corretto degli immobili "comparabili" e al valore corretto del Subject.

G)-Verifica attendibilità del valore di stima

Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta

H)- Valutazione finale

Identificazione del più probabile valore atteso di mercato del bene.

I)- Determinazione analitica del valore del bene in condizioni di vendita forzata

Analisi dell'orizzonte temporale espresso in mesi, grafico dimostrativo, valutazione canone di mercato mensile, andamento del livello dei prezzi, quota ammortamento per mancata manutenzione immobile, garanzie postume e su vizi occulti, calcolo dei differenziali e del valore finale.

Quanto contenuto nei punti da A e I indicati sopra, e evidenziato e raccolto nelle schede/tabelle che seguono.

## 12.3 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore economico
LOCALIZZAZIONE	Zona SEMI CENTRALE
TIPO DI CONTRATTO	Compravendite Immobiliari
DESTINAZIONE	Vendite di Unità ad uso residenziale
HIGHEST AND BEST USE (HBU)	La tipologia dell'immobile non è tale da prestarsi a particolari variazioni nella destinazione d'uso
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	UNITA' RESIDENZIALI IN CONDOMINIO
TIPOLOGIA EDILIZIA	USATO
DIMENSIONI	Unità residenziali di media dimensione
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Definisce gli operatori economici: La domanda nel caso specifico è costituita dal ceto sociale medio privato
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica ristretta: di tratta del "mercato dell'usato"
LIVELLO DI PREZZO	Prezzi stazionari – fase di recessione del ciclo immobiliare

## 12.4 DESCRIZIONE SUBJECT E RICERCA DEI COMPARABILI

Scheda dell'immobile oggetto di valutazione

<p><b>Localizzazione Subject (S)</b> Città di ZERMEGHEDO Indirizzo: Via Puccini 3 Agib. 1998</p> <p><b>CompA</b> Città di ZERMEGHEDO Indirizzo: Vivaldi Indirizzo: Via Puccini 3 Agib. 2001</p> <p><b>Comp B</b> Città di ZERMEGHEDO Indirizzo: Via Paganini Agib. 2000</p> <p><b>CompC</b> Città di ZERMEGHEDO Indirizzo: Via Puccini 5 Agib. 2008</p>		
<p><b>BREVE DESCRIZIONE SUBJECT (S)</b></p>	<p><b>RILIEVO FOTOGRAFICO(S)</b></p>	
<p><b>ABITAZIONE in CONDOMINIO</b> L'unità abitativa all'interno è situata all'interno di un fabbricato condominiale e si sviluppata su due livelli (P.1° e P. 2°) con autorimessa al P.T. e piccolo giardino esclusivo accessibile solo dal retro del garage La residenza è costituita da ingresso/soggiorno/angolo cottura, caminetto e terrazzino, e WC ospiti per la zona giorno; 2 camere doppie al secondo piano con 2 bagni, una ripostiglio e una cabina armadio molto ampia per la camera principale. L'impianto di riscaldamento è AUTONOMO e Acqua Calda è ottenuta da caldaia in CT presente nel terrazzino sul retro</p>	<p><b>ESTERNO</b></p> 	<p><b>INTERNO</b></p> 
<p>SUPERFICIE COMMERCIALE SUP ( m²)</p>	<p><b>158.12 mq.</b></p>	

**12.5 RICERCHE DI MERCATO - IDENTIFICAZIONE IMMOBILI COMPARATI**

	COMP A	COMP B	COMP C
LOCALIZZAZIONE	Zona Semi Centrale ZERMEGHEDO	Zona Semi Centrale ZERMEGHEDO	Zona Semi Centrale ZERMEGHEDO
PREZZO	<b>135.000,00 €</b>	<b>110.000,00 €</b>	<b>140.000,00 €</b>
DATA	06/05/2021	21/03/2022	10/01/2023
TIPO DI CONTRATTO	Compravendite Immobiliari	Compravendite Immobiliari	Compravendite Immobiliari
DESTINAZIONE	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale	Unità immobiliare residenziale
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	APPARTAMENTO BICAMERE CON GIARDINO AL P.T. con AUTORIMESSA INTERRATA USATO	APPARTAMENTO BICAMERE CON TERRAZZA AL 1° P com AUTORIMESSA INTERRATA USATO	APPARTAMENTO BICAMERE CON GIARDINO e AUTORIMESSA INTERRATA USATO
TIPOLOGIA EDILIZIA	Unità Immobiliare Agibilità 2001	Unità Immobiliare Agibilità 2000	Unità Immobiliare Agibilità 2008

DIMENSIONE	MEDIA	MEDIA	MEDIA
CONTESTO	Residenziale	Residenziale	Residenziale
MISURAZIONE	<b>SEL</b>	<b>SEL</b>	<b>SEL</b>

## 12.6 ANALISI DEGLI INDICI MERCANTILI

Indice e Informazione			
Saggio Annuale di Rivalutazione *	p(DAT) / PRZ (annuale)		<b>i</b> DAT
Rapporto Mercantile del balcone	p(BAL) / PRZ (SUP) (%)	<b>33 %</b>	<b>π</b> BAL
Saggio di livello di Piano	p (LIV) / PRZ (annuale)	<b>0.5 %</b>	<b>π</b> LIV
Rapporto Mercantile della cantina/acc diretto collegamento con unità imm.	p(CAN) / PRZ (SUP) (%)	<b>66 %</b>	<b>π</b> CAN/ACC
Rapporto Mercantile dell'autorimessa	p(AUT) / PRZ (SUP) (%)	<b>66 %</b>	<b>π</b> AUT

### DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI DEPREZZAMENTO ANNUO

I valori di riferimento presi in esame per la determinazione della percentuale annua di Apprezzamento/deprezzamento dei beni simili, sono stati estrapolati dalla Borsa Immobiliare istituita presso la Camera di Commercio di Vicenza, al quale pubblica, su base semestrale, una rivalutazione dei valori dei beni negoziati nella provincia di Vicenza ( c.d. " listino prezzi")

Nel dettaglio, sono stati presi quali indici di riferimento la differenza, in percentuale, tra la media semplice dei valori minimi e massimi (indicati in €/mq) relativi alla compravendita di immobili di tipo economico, con stato conservativo normale nell'anno 2023 e l'anno 2022

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VICENZA  
Comune: ZERMEGHEDO  
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO DEL PAESE  
Codice di zona: B1  
Microzona catastale n.º 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1000	L
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1400	L
Ville e Villini	OTTIMO	1100	1500	L

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VICENZA  
Comune: ZOVENCEDO  
Fascia/zona: Centrale/NUCLEO CITTADINO STORICO  
Codice di zona: B1  
Microzona catastale n.º 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	850	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1000	1200	L
Ville e Villini	OTTIMO	1000	1300	L



Apprezzamento  
= **15.97 %**



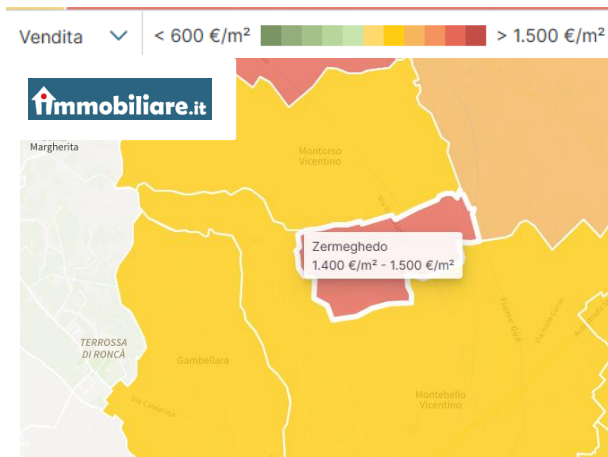
#### Quotazioni immobiliari nel comune di Zermeghedo



Apprezzamento  
+ **23.00% (\*)**

(\*) valore arrotondato perché si sono rilevati dei dati particolarmente fluttuanti negli ultimi 2 anni





**Zermeghedo (VI)**  
Via Giacomo Puccini, 36050 Zermeghedo VI, Italia

Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>953</b>	Euro <b>1.140</b>	Euro <b>1.327</b>

Abitazioni in stabili di 2° fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>808</b>	Euro <b>941</b>	Euro <b>1.074</b>

Dicembre 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.428 al metro quadro**, con un **aumento del 46,46% rispetto a Dicembre 2022** (975 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Zermeghedo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Settembre 2023, con un valore di **€ 1.508 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 951 al metro quadro.

	Stato di Conservazione x ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	Valori MIN €/mq.	Valori MAX €/mq.
Quotazione Anno 2023 1° SEM.- Centrale/CENTRO ABITATO DEL PAESE	NORMALE	800,00 €	1.000,00 €
Quotazione Anno 2022 1° SEM.- Centrale/NUCLEO CITTADINO STORICO	NORMALE	700,00 €	850,00 €
Incrementi / Decrementi (€)		100,00 €	150,00 €
Saggio di Rivalutazione Annuo= Incremento/Decremento Medio		<b>15,97%</b>	
BORSINO IMMOBILIARE		<b>21,17%</b>	
Rivalutazione da IMMOBILIARE.IT		<b>23,00%</b>	
MEDIA		<b>20,05%</b>	

**APPREZZAMENTO SIGNIFICATIVO NEGLI ULTIMI ANNI ANNUO = +20.05 %**

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON MCA

#### 12.7 TABELLA DATI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE e QUANTITATIVE


	ACR OMI MI	COMPARABILE A (Via Vivaldi) - Agib. 2001	COMPARABILE B (Via Paganini n. 5) - Agib. 2000	COMPARABILE C (Via Puccini 51) - Agib. 2008	SUBJECT (Via Puccini 3) - Agib. 1998
<b>PREZZO TOTALE PRZ (€)</b>	<b>P</b>	€ 135.000,00	€ 110.000,00	€ 140.000,00	<b>INCOGNITO</b>
Data DAT ( mesi)	<b>DAT</b>	31	21	11	<b>0</b>
Sup. Principale SUP (m²) 100%	<b>SUP</b>	115,00	71,50	124,80	<b>126,35</b>
Sup Balconi BAL (m²) 33%	<b>BAL</b>	0,00	1,35	0,00	<b>1,40</b>
Sup Loggia LOG (m²) 50%	<b>LOG</b>	0,00	0,00	7,55	<b>12,45</b>
Sup Accessori (m²) 50%	<b>CAN</b>	0,00	0,00	0,00	<b>1,75</b>
Sup Autorimessa AUT (m²) 66%	<b>AUT</b>	40,80	30,00	41,45	<b>29,35</b>
Servizi	<b>SER</b>	2	2	2	<b>2</b>
Livello di Piano LIV (n)	<b>P</b>	0	1	0	<b>1</b>
Posto Auto Esterno (m²) 20%	<b>PAUT</b>	0,00	0,00	35,00	<b>0,00</b>
Area esterna esclusiva GIAR (m²) 17%	<b>GIAR</b>	92,00	0,00	130,00	<b>65,14</b>
Prestazione Energ. Kwh/m²/anno	<b>APE</b>	E 136,91	E 177,22	F 193,90	<b>F 176,72</b>
Stato di manutenzione	<b>MAN</b>	3	3	3	<b>2</b>
CONTESTO	<b>ABIT</b>	2	4	4	<b>4</b>
ORIENTAMENTO	<b>ORIE</b>	3	3	1	<b>2</b>

**C. E.** Caratteristiche ESTIMABILI


**C. I.** Caratteristiche INESTIMABILI

#### 12.8 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE IN FUNZIONE DEGLI INDICI MERCANTILI

Superficie Commerciale	
------------------------	--

Acronimo		S1	
Unità di Misura		m <sup>2</sup>	
Formula		$S1 + \sum \pi_i \times S_i$	
Immobile			
<b>Comp A</b>	$SC_A(S) = 115.00 + 40.80 \times 66\% + 92.00 \times 17\% =$	157.53 mq	
<b>Comp B</b>	$SC_B(S) = 71.50 + 1.35 \times 33\% + 30.00 \times 66\% =$	91.75 mq.	
<b>Comp C</b>	$SC_C(S) = 124.80 + 7.55 \times 50\% + 41.45 \times 66\% + 35 \times 20\% + 130 \times 17\% =$	177.88 mq.	
<b>S</b>	$SC_{SUBJ} = 126.35 + 1.40 \times 33\% + 12.45 \times 50\% + 1.75 \times 50\% + 29.35 \times 66\% + 65.14 \times 17\% =$	<b>158.12 mq.</b>	

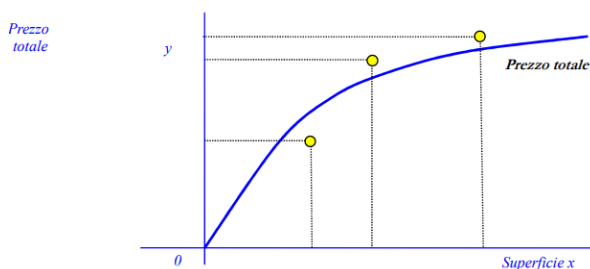
### 12.9 ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

<p>Prezzo Marginale Data: questa caratteristica avviene contando a ritroso il n. dei mesi che separano la DATA di CPV del comp. al tempo di stima 0. Questa operazione rende sempre un segno negativo (mercato in contrazione); sarà positivo solo nel caso di mercato in espansione</p>			
Acronimo		DAT	
Unità di Misura		(€/mese)	
Saggio Annuo di Variazione dei Prezzi Idat		+ 20.05%	
Formula		$PRZ \times Idat / 12$	
Analisi dei prezzi marginali			
<b>Comp A</b>	$P_A(DAT) = 135.000,00 \text{ €} \times +20.05\% / 12$	<b>-2.255,11 €.</b>	
<b>Comp B</b>	$P_B(DAT) = 110.000,00 \text{ €} \times +20.05\% / 12$	<b>-1.837,50 €.</b>	
<b>Comp C</b>	$P_C(DAT) = 140.000,00 \text{ €} \times +20.05\% / 12$	<b>-2.338,64 €.</b>	

Il segno atteso della data è NEGATIVO se il saggio di variazione è POSITIVO (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; viceversa il segno atteso della data è POSITIVO se il saggio di variazione è NEGATIVO (decremento di prezzo).

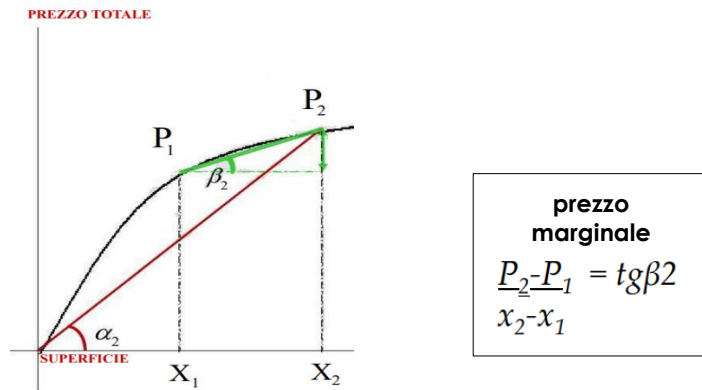
### Prezzo Marginale della SUPERFICIE PRINCIPALE

Il prezzo totale degli immobili cresce all'aumentare della superficie ma non in modo proporzionale per cui interpolando alcuni prezzi di mercato la curva che rappresenta il prezzo totale ha la seguente rappresentazione.

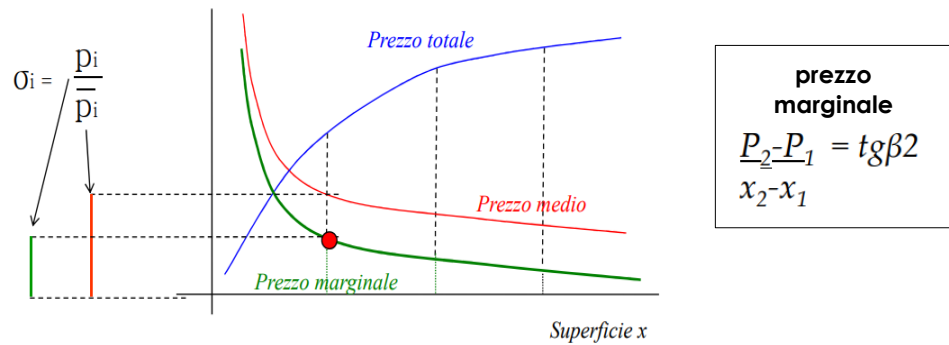


Curva del prezzo totale

Il **prezzo marginale** è eguale al rapporto tra la variazione del prezzo totale e la variazione della superficie



Il rapporto di posizione  $\sigma$  individua la posizione del prezzo marginale rispetto al prezzo medio della caratteristica



Il prezzo marginale sarà dato da :

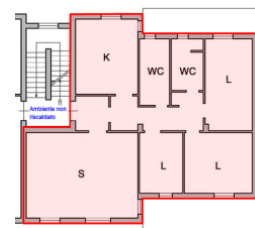
**Prezzo marginale della superficie principale**

$$p_1 = \frac{P}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi \cdot S_i} \cdot \sigma$$

Prezzo totale
Rapporto di posizione
Superficie commerciale

non conoscendo il rapporto di posizione si assume come **prezzomarginale** il **minore dei prezzi medi**.  
NEL CASO IN ESAME = **787.07 €/mq.**


Prezzo Marginale della Superficie Principale		
Acronimo	SUP	
Unità di Misura	(€/mq)	
Formula	Minimo dei Prezzi Medi §	
Analisi dei prezzi marginali		
<b>Comp A</b>	$P_A(SUP) = 135.000,00 \text{ €} / 157.53 \text{ mq}$	856,96 €.
<b>Comp B</b>	$P_B(SUP) = 60.000.00 \text{ €} / 91.75 \text{ mq.}$	1.198,91 €.
<b>Comp C</b>	$P_C(SUP) = 8000,00 \text{ €} / 177.88 \text{ mq.}$	787,07 €.
Prezzo Marginale della Superficie Principale SUP = <b>PSUP</b>		<b>787,07 €.</b>
§ Il prezzo medio P è dato dal rapporto tra prezzo totale e superficie commerciale		





Prezzo Marginale della Superficie Terrazzo		
Acronimo	BAL	
Unità di Misura	(€/mq)	
Formula	PSUP X $\pi_4$ BAL	
Analisi dei prezzi marginali		
<b>Comp A= Comp B= Comp C=</b>	<b>PSUP x33%</b>	<b>262.36€.</b>




Prezzo Marginale della Superficie Autorimessa e Accessorio colleg. con unità resid.		
---	--	--

Acronimo	AUT		
Unità di Misura	(€/mq)		
Formula	PSUP X π <sub>i</sub> can		
Analisi dei prezzi marginali			
<b>Comp A= Comp B= Comp C=</b>	<b>P<sup>SUP</sup>x2/3</b>	<b>524.71 €.</b>	

<b>Prezzo Marginale della Superficie Loggia</b>			
Acronimo	LOGG		
Unità di Misura	(€/mq)		
Formula	PSUP X π <sub>i</sub> can		
Analisi dei prezzi marginali			
<b>Comp A= Comp B= Comp C=</b>	<b>P<sup>SUP</sup>x 1/2</b>	<b>393,53 €.</b>	

<b>Prezzo Marginale del Servizio</b>			
Acronimo	SER		
Unità di Misura	(€/unità)		
COSTO N°1 BAGNO	12.000,00 €.		
il prezzo marginale è posto pari al costo di ricostruzione deprezzato; il costo di ricostruzione a nuovo è pari a 12.000,00€, la vita economica in media è di 15 anni ed essendo l'età effettiva media presunta di tutti e 3 i comparabili è a nuovo il prezzo marginale si mantiene pari a 12.000,00 € e si calcola con il deprezzamento lineare: $p(\text{SER}) = 12.000,00 \text{ €} \cdot x(1 - 8/15)$			
Il prezzo marginale del bagno è posto pari a = <b>5.600,00 €/n</b>			





<b>Prezzo Marginale dello Stato di Manutenzione</b>			
Acronimo	MAN		
Unità di Misura	(€/mq)		
Prezzo marginale per passare da un livello all'altro; il prezzo marginale è corrispondente al costo delle opere occorrenti al nostro immobile da stimare, Il costo delle opere può essere determinato			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• quale risultante dei costi unitari/mq . per i mq. del nostro immobile</li> <li>• quale risultante di un computo metrico estimativo per le opere da eseguire nell'immobile oggetto di stima Il prezzo marginale del salto di Livello della caratteristica Manutenzione è posto pari a <b>25.000,00 €/n</b></li> </ul>			

### 12.10 RIEPILOGO DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Marginale	Comp A	Comp B	Comp C
Data DAT (€/mese)	- 2.255,11 €.	- 1.837,50 €.	-2.338,64€.
Sup Principale SUP (€/m <sup>2</sup> )	787,07 €.	787,07 €.	787,07 €.
Sup Balconi BAL (€/m <sup>2</sup> )	262,36 €.	262,36 €.	262,36 €.
Sup Loggia LOG (€/m <sup>2</sup> )	393,53 €.	393,53 €.	393,53 €.
Sup Autorimesse AUT (€/m <sup>2</sup> )	524,71 €.	524,71 €.	524,71 €.
Livello di Manutenzione	25.000,00 €.	25.000,00 €.	25.000,00 €.

### 12.11 TABELLA DI VALUTAZIONE



		COMPARABILE A (Via Vivaldi) - Agib. 2001		COMPARABILE B (Via Paganini n. 5) - Agib. 2000		COMPARABILE C (Via Puccini 51) - Agib. 2008		SUBJECT (Via Puccini 3) - Agib. 1998	
ACRONIMI									
PREZZO TOTALE PRZ (€)	P	ATO n. 65903 del notaio PULEJO DOMENICO € 135.000,00		ATO n. 3345 del notaio DIURBERTO € 110.000,00		ATO n. 5078 del notaio MANIERE ROSELLA € 140.000,00		?	
		SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM	SUP REALE	SUP COM
Data DAT ( mesi)	DAT	06/05/2021	31	21/03/2022	21	10/01/2023	11	01/01/2024	0
Sup. Principale SUP (m²) 100%	SUP	115,00	115,00	71,50	71,50	124,80	124,80	126,35	126,35
Sup Balconi BAL (m²) 33%	BAL	0,00	0,00	1,35	0,45	0,00	0,00	1,40	0,47
Sup Loggia/Portico (m²) 50%	LOG	0,00	0,00	0,00	0,00	7,55	3,78	12,45	6,23
Sup Accessori (m²) 50%	CAN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,75	0,88
Sup Autorimessa AUT (m²) 66%	AUT	40,80	27,20	30,00	19,80	41,45	27,63	29,35	19,57
Servizi	SER	2		2		2		2	
Livello di Piano LIV (n)	P	0		1		0		1	
Posto Auto Esterno (m²) 20%	PAUT	0,00	0,00	0,00	0,00	35,00	7,00	0,00	0,00
Area est. esclusiva GIAR (m²) 17%	GIAR	92,00	15,33	0,00	0,00	130,00	21,67	65,14	10,86
Prestazione Energ. Kwh/m²anno	APE	E 136,91		E 177,22		F 193,90		F 176,72	
Stato di manutenzione	MAN	3		3		3		2	
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>SUP COM</b>	<b>MQ.</b>	<b>157,53</b>	<b>MQ.</b>	<b>91,75</b>	<b>MQ.</b>	<b>177,88</b>	<b>MQ.</b>	<b>158,12</b>

PREZZO TOTALE PRZ (€)	€ 135.000,00			€ 110.000,00			€ 140.000,00		
	Sup Subj	Sup Comp A	P. Marginale	Sup Subj	Sup Comp B	P. Marginale	Sup Subj	Sup Comp C	P. Marginale
Data DAT ( mesi)	0	31	-€ 2.255,11	0	21	-€ 1.837,50	0	11,00	-€ 2.338,64
Sup. Principale SUP (m²)	126,35	115,00	€ 787,07	126,35	71,50	€ 787,07	126,35	124,80	€ 787,07
Sup Balconi BAL (m²) 33%	1,40	0,00	€ 262,36	1,40	1,35	€ 262,36	1,40	0,00	€ 262,36
Sup Loggia LOG (m²) 50%	12,45	0,00	€ 393,53	12,45	0,00	€ 393,53	12,45	7,55	€ 393,53
Sup Accessori (m²) 50%	1,75	0,00	€ 393,53	1,75	0,00	€ 393,53	1,75	0,00	€ 393,53
Sup Autorimessa AUT (m²) 66%	29,35	40,80	€ 524,71	29,35	30,00	€ 524,71	29,35	41,45	€ 524,71
Servizi SER	2	2	€ 5.600,00	2	2	€ 5.600,00	2	2	€ 5.600,00
Livello di Piano LIV (n)	1	0	€ 671,64	1	1	€ 550,00	1	0	€ 696,52
Posto Auto PAUT (m²) 20%	0,00	0,00	€ 157,41	0,00	0,00	€ 157,41	0,00	35,00	€ 157,41
Verde Esclusivo GIAR (m²) 17%	10,86	15,33	€ 78,71	10,86	0,00	€ 78,71	10,86	15,33	€ 78,71
Prestazione Energ. Kwh/m²anno	F	E	€ 0,00	F	E	€ 0,00	F	F	€ 0,00
Stato Manutenzione	2	3	€ 39.588,75	2	3	€ 25.000,00	2	3	€ 25.000,00
<b>PREZZI Corretti (€)</b>			<b>€ 239.108,61</b>			<b>€ 167.973,62</b>			<b>€ 133.414,93</b>

I prezzi corretti rappresentano altrettanti valori potenziali dell'immobile da valutare.

### 12.12 VERIFICA ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA

Il TEST di verifica dei prezzi si basa sulla divergenza percentuale assoluta **d%**

<b>d%</b>	V max-Vmin	x100<5%	<b>d%</b>	239.108,61 – 133.414,93	x100= 0.79 % > 5%
	Vmin			133.414,93	

La divergenza è il rapporto fra la differenza dei prezzi corretti massimo e minimo ed il prezzo corretto minimo. Il TEST di verifica **non viene superato** perché la **divergenza percentuale** assoluta supera il 5%. Quindi viene ritenuto attendibile.


### 12.13 SI PROCEDE NELLA ULTERIORE VERIFICA DEL VALORE CON IL METODO DEL SISTEMA DI STIMA

Con il IL SISTEMA DI STIMA la sintesi estimativa ci aiuta a trovare il prezzo unico totale corretto dell'immobile che è funzione dell'ammontare delle **caratteristiche sia quantitative**

il Sistema di Stima. Quest'ultimo è un procedimento estimativo basato sul confronto tra l'immobile da valutare (subject) e gli immobili simili di prezzo noto (comparables), svolto attraverso l'impostazione e la risoluzione di un sistema formato da m equazioni lineari, una per ogni immobile di confronto (di prezzo noto), in n+1 incognite, rappresentate dal valore di mercato e dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari prese in esame.

il sistema di stima è una formalizzazione e completamento del MCA

Si procede quindi alla valutazione delle caratteristiche qualitative come l'ORIENTAMENTO e il TRAFFICO VEICOLARE. Vengono riportate le caratteristiche nella seguente tabella

ACRONIMI		COMPARABILE A (Via Vivaldi) - Agib. 2001	COMPARABILE B (Via Paganini n. 5) - Agib. 2000	COMPARABILE C (Via Puccini 51) - Agib. 2008	SUBJECT (Via Puccini 3) - Agib. 1998
					
Prezzo da MCA PRZ (€)		€ 239.108,61	€ 167.973,52	€ 133.414,93	Incognita
CONTESTO	ABIT	3	3	1	2
ORIENTAMENTO	ORIE	2	4	4	4

		Comp - Subject	Comp - Subject
		Costante KOST	CONTESTO
			ORIENTAMENTO
		(Comp - Subj)	(Comp - Subj)
Comp A	1	(3-2)=	1
Comp B	1	(3-2)=	1
Comp C	1	(1-2)=	-1
			(2-4)=
			(4-4)=
			(4-4)=

Viene applicato il calcolo MATRICALE per la risoluzione

MATRICE			MATRICE inversa		
1	1	-2	0	0,5	0,5
1	1	0	0	0,5	-0,5
1	-1	0	-0,5	0,5	0
V	0	0,5	0,5	€ 239.108,61	€ 150.694,22
P (PAN)	0	0,5	-0,5	€ 167.973,52	= -€ 17.279,29
P (PISC)	-0,5	0,5	0	€ 133.414,93	€ 35.567,55

DIMOSTRAZIONE ATTENDIBILITA' VALUTAZIONE :

CARATTERISTICA	COMPARABILE A			COMPARABILE B			COMPARABILE C		
	Differenza	Aggiustamento	Valore	Differenza	Aggiustamento	Valore	Differenza	Aggiustamento	Valore
Prezzo da MCA PRZ (€)	€ 239.108,61			€ 167.973,52			€ 133.414,93		
CONTESTO	(3-2)=	(1 x -17.279,29 €)	-€ 17.279,29	(3-2)=	(1 x -17.279,29 €)	-€ 17.279,29	(1-2)=	(-1 x -17.279,29 €)	€ 17.279,29
ORIENTAMENTO	(2-4)=	(-2 x 18.090,41 €)	-€ 71.135,10	(4-4)=	(0 x 18.090,41 €)	€ 0,00	(4-4)=	(0 x 18.090,41 €)	€ 0,00
PREZZO CORRETTO (€)	€ 150.694,22			€ 150.694,22			€ 150.694,22		
Caratteristica	Acronimo	Importo Calcolato	Unità di	Misura					
Valore di Stima	V	150.694,22	€						
CONTESTO	ABIT	-17.279,29	€						
ORIENTAMENTO	ORIE	18.090,41	€						

### 12.14 - CONCLUSIONI

Dalle analisi e dalle considerazioni espone nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa standard adottata, si assume come valore atteso piu' attendibile, quello ottenuto con la Sintesi di Stima:

Valore Atteso Subject	150.694,22 €.
VALORE ATTESO SUBJECT ARROTONDATO	<b>151.000,00 €.</b> CENTOCINQUANTAUNOMILAEURO/00
Valore/mq. (comprensivo incidenza commerciale terreno)	955,00 €/mq

### 12.15 PREZZO ALL'ASTA DELL'IMMOBILE

Più probabile valore di mercato senza gravami	<b>€ 151.000,00</b>
<b>DEPREZZAMENTI DELLA STIMA - ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE</b>	

DEPREZZAMENTO per PROCEDURA FORZOSA	Svalutazione per l'assenza di garanzia decennale sul nuovo ed sulla presenza di vizi occulti pari al 15 %	22.650,00 €
SPESE TECNICHE di REGOLARIZZAZIONE TECNICA e/o CATASTALE	Per modifica del distributivo interno rispetto al progetto approvato pratica sanatoria + oblazione ( approssimativ.)	2.100,00 €.
SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE		0,00 €
<b>VALORE FINALE</b>		<b>126.250,00 €.</b>

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

<b>PREZZO D'ASTA</b>	<b>126.250,00 €.*</b> (centoventiseimiladuecentocinquantaeuro/00)
----------------------	--

### 12.16 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' E FORME DI PUBBLICITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati considerando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato, risulta essere **DISCRETA** (se si esclude eventuale clientela popolare straniera) L'immobile di cui alla presente valutazione presenta **BUONI** motivi di appetibilità commerciale. Nonostante, in tempi recenti siano state rilevate compravendite relative ad immobili anche molto simili, si ritiene che le possibilità di alienazione del immobile in oggetto **POSSANO ESSERE CONSISTENTI**

Relativamente alla pubblicità, ai sensi dell'art 190 cpc ci si potrà rivolgere ai siti di indirizzo: [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com), e la pubblicazione per estratto sul quotidiano " il Giornale di Vicenza", "il Gazzettino", "il Corriere del Veneto" edizione provinciale, nonché, per estratto sul periodico "Newspeper Aste Tribunale di Vicenza".

### 12.17 FONTI DI INFORMAZIONE:

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico di Vicenza , Edilizia Privata e urbanistica, Agenzie immobiliari e Osservatori del Mercato: OMI, Immobiliare.it, Tecnocasa.it. Casa.it, Agenzie Immobiliari di Vicenza

## QUESITO 13 VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA

### OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Trattasi di LOTTO UNICO di proprietà in capo a **1** soggetto proprietario.

NON E' POSSIBILE , NE NECESSARIA LA DIVISIONE

## QUESITO 14 ACQUISIZIONE CERTIFICATI STATO CIVILE

Lo stato Civile dell'Esecutato è stato recuperato dal Comune di Vicenza,

Arcugnano, 01/01/2024

L'ESPERTO VALUTATORE

**Arch. Elena Mezzalira**

(Firmato Digitalmente)

