



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA PROMOSSA DA

N. GEN. REP. 118/2023

GIUDICE DELEGATO DR.: LUCA PRENDINI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO N. 01



APPARTAMENTO 2°P CON SOFFITTA AL 3°P E CORTI ESCLUSIVE
FG 14 MAPP. 950 SUB 6 E MAPP 2655 E 2661
VIA GIOVANNI BATTISTA CIPANI N.5- COMUNE DI SCHIO (VI)

TECNICO INCARICATO: ARCH. MARCO DELLAI

ISCRITTO ALL'ORDINE DELLA PROVINCIA DI VICENZA AL N. 615
ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI VICENZA AL N. 968
C.F.: DLLMRC57R25L840S -P.IVA: 03517560243
STUDIO IN VICENZA VIA ORAZIO MARINALI N. 27
TEL.: 0444500561 - CELL.: 3387156566 - FAX: 0444500561

MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI
1/19

SCHEDA SINTETICA E INDICE**PROCEDURA ES. IMM. N. 118/2023
GIUDICE DR. LUCA PRENDINI****PROMOSSA DA:
CONTRO**

DIRITTO (CFR PAG. 04):	PROPRIETÀ 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI PROPRIETÀ 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
BENE (CFR PAG. 04):	APPARTAMENTO AL 2° PIANO CON SOFFITTA AL 3° PIANO E DUE CORTI AL P.T.
UBICAZIONE (CFR PAG. 04):	COMUNE DI SCHIO(VI)-VIA GIOVANNI BATTISTA CIPANI N.5
STATO (CFR PAG.06):	SUFFICIENTE
DATI CATASTALI ATTUALI (CFR PAG. 06):	
COMUNE DI SCHIO (VI)	
1.	-PROPRIETÀ 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
2.	-PROPRIETÀ 1/2 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
CATASTO FABBRICATI	
<ul style="list-style-type: none"> FG. 14; MAPP. N. 950-(PARTICELLE CORRELATE: 2661-2655); SUB. 6; CAT. A/4; CL. 6; CONSIST. 5 VANI; SUP. CAT. 77 MQ, TOT ESCLUSE AREE SCOPERTE 77 MQ; RENDITA €309,87; VIA GIOVANNI BATTISTA CIPANI N. 5 PIANO 2-3; 	
CATASTO TERRENI	
<ul style="list-style-type: none"> FG. 14; MAPP. N. 2655; QUALITÀ ENTE URBANO; SUP. 00.20; (AREA SCOPERTA) FG. 14; MAPP. N. 2661; QUALITÀ ENTE URBANO; SUP. 00.28; (ORTO) 	
DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO (CFR PAG.):	NO
SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA (CFR PAG.7,8):	NON CONFORME
VALORE DI STIMA (CFR PAG. 8):	€ 45.000,00
VALORE MUTUO (CFR PAG./ALL.):	
VENDIBILITÀ (CFR PAG.9):	SUFFICIENTE
PUBBLICITÀ (CFR PAG.9):	PUBBLICAZIONE SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE, NEI SITI INTERNET
OCCUPAZIONE (CFR PAG. 9):	NESSUN OCCUPANTE
TITOLO DI OCCUPAZIONE (CFR PAG.):	LIBERO DA PERSONE
ONERI (CFR PAG.):	SPESE PER LIBERAZIONE LOCALI DA BENI MOBILI
APE (CFR PAG.06):	SI - CLASSE G
PROBLEMI (CFR PAG.):	AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO NESSUNO PRESENTE E SONO STATE SOSTITuite LE SERRATURE DAL CUSTODE; RINVENUTI BENI DI SCARSO VALORE ALL'INTERNO (IN SOFFITTA)

ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	8. AUTORIZZAZIONI
2. MAPPA CATASTALE	9. ESTRATTO PIANO INTERVENTI
3. ELABORATO PLANIMETRICO	10. CERTIFICATI
4. SCHEDA CATASTALE	11. RICERCA CONTRATTI DI LOCAZIONE
5. VISURE CATASTALI	12. APE
6. SCHEMA GRAFICO	13. COMPARABILI
7. ATTO PROVENIENZA	14. CORRISPONDENZA

QUESITO

- Identificare i diritti reali e gli immobili, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto – quesito 1) e i dati catastali attuali (vd.vademecum – quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd vademecum – quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni
- Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa) purché non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
- Descrivere gli immobili medesimi (vademecum – quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
- Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
- Determinare il valore del compendio (vademecum – quesito 12), avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;
- Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;
- Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum – quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;
- Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum – quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;
- Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd vademecum – quesito 5);
- Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vademecum – quesito 8-10), gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art. 2812 c.c.);

FORNISCA

altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (vademecum – quesito 11):

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- eventuali cause in corso.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

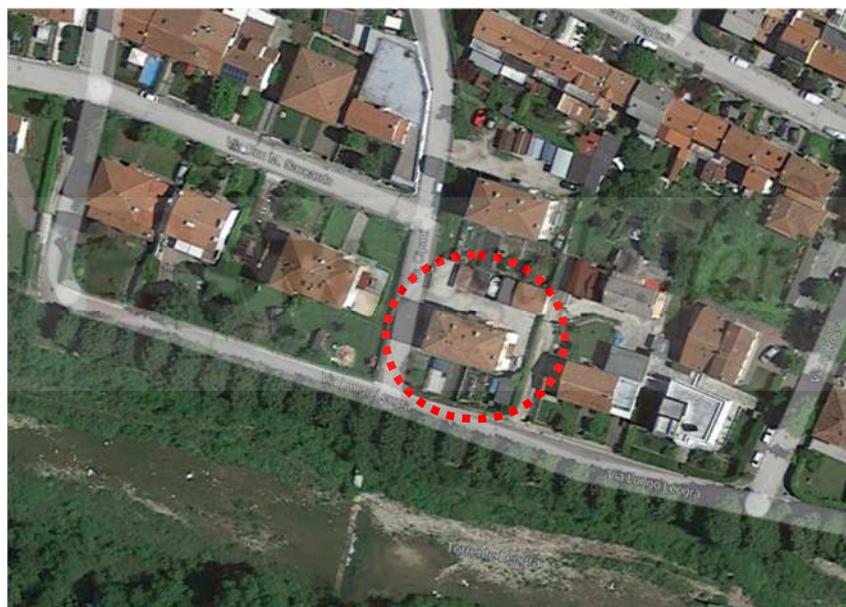
-DATA DEL SOPRALLUOGO:	05.06.2023 - 23.06.2023
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE:	26.04.2023;
-DATA UFFICI COMUNALI:	06.06.2023 - 14.09.2023

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE**DIRITTO:**

Piena proprietà 1/1: proprietari per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni.

BENE E UBICAZIONE:

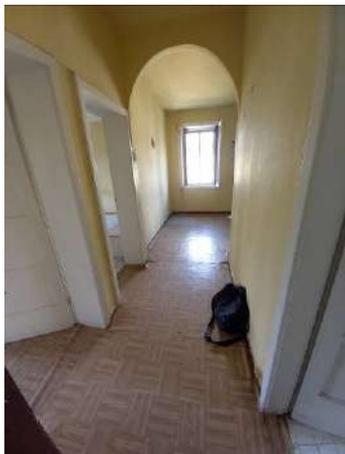
I beni sono costituiti da: un appartamento al secondo piano con soffitta al terzo piano e due piccole corti esterne di pertinenza esclusiva, localizzati nel Comune di Schio, tra Via Giovanni Battista Cipani e Via Lungo Leogra, in zona centrale a carattere prettamente residenziale. Essi fanno parte di un condominio di tre piani fuori terra, più un piano seminterrato e un piano soffitta, privo di ascensore, con un totale di n. 6 appartamenti, costruito presumibilmente all'inizio degli anni '50.

ORTOFOTO**VISTA ESTERNA**

DESCRIZIONE:

L'appartamento si articola:

- al secondo piano con: corridoio d'ingresso, bagno finestrato, soggiorno, cucinino, n. 2 stanze da letto;
- al terzo piano (soffitta) con: un unico vano con tetto in andamento dotato di lucernari apribili. Esso è accessibile sia internamente dall'appartamento sottostante posto al piano secondo mediante una botola dotata di scala retrattile, sia dal vano scala condominiale.

VISTA INGRESSO 2°P**VISTA BAGNO 2°P****VISTA SOGGIORNO 2°P****VISTA CUCININO 2°P****VISTA CAMERA 2°P****VISTA CAMERA 2°P****BOTOLA PER****ACCESSO ALLA SOFFITTA****VISTA SOFFITTA 3°P****VISTA SOFFITTA 3°P**

Le superfici commerciali sono: al piano secondo mq 65 circa con altezza interna ml 2.81; al piano soffitta mq 65 circa con soffitto in andamento di altezza minima ml 1,00 e massima 2,40 (altezze ricavate dalla scheda catastale in quanto non è stato possibile verificarle perché il locale era completamente ingombro di oggetti).
Le superfici commerciali sopra riportate sono calcolate al lordo dei muri interni, di quelli perimetrali e di 1/2 dei muri confinanti con altre unità.

Esternamente, sull'area di pertinenza dell'edificio, si trovano due piccole corti di uso esclusivo dell'unità oggetto di stima: una censita al mapp. 2655 di mq 20 (catastali) utilizzata come posto auto, l'altra censita al mapp. 2661 di mq 28 (catastali) utilizzata come orto.

MAPPA CATASTALE



VISTA MAPP 2655



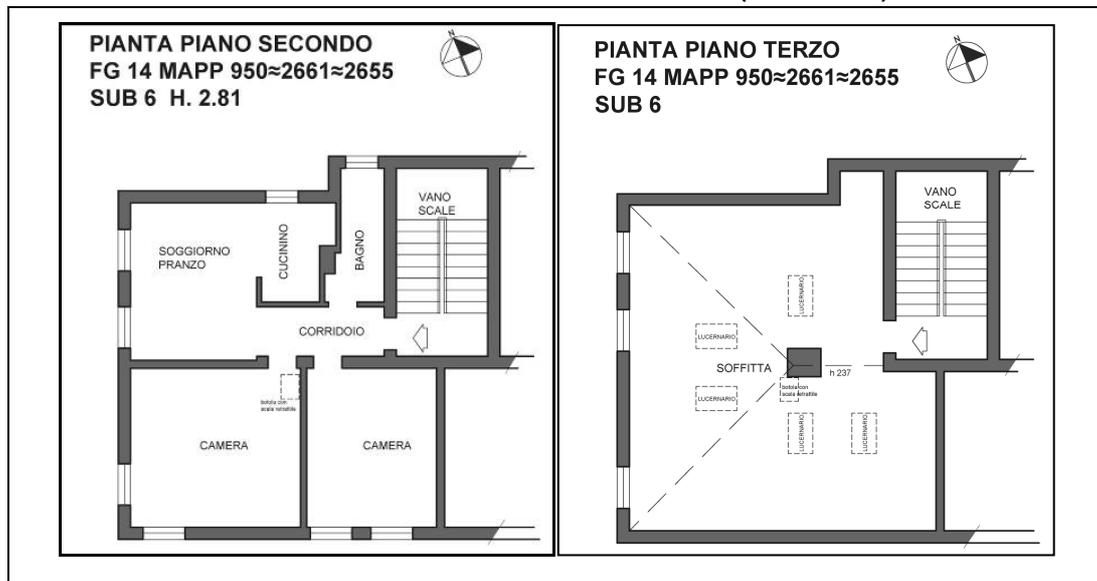
VISTA MAPP 2661



Le finiture dell'appartamento, compatibili con gli anni di costruzione dell'immobile (inizio anni '50) sono costituite da: pavimenti di gress, legno con anteposto del linoleum, serramenti esterni in legno con vetro semplice e contro serramento esterno in alluminio, scuri in legno, porte interne in legno e porta di ingresso in legno. In soffitta il pavimento è in gres, le pareti sono rivestite con perline in legno, il soffitto è in andamento con travi e tavole in legno a vista.

Gli impianti sono costituiti da: impianto di riscaldamento autonomo con n.2 stufette a gas, acqua calda sanitaria autonoma con uno scaldabagno posizionato nella soffitta, impianto elettrico, citofono.

SCHEMA GRAFICO SITUAZIONE REALE (VEDI ALL.06)



NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

Il bene è in SCARSO stato di conservazione e manutenzione esso necessita di interventi di ristrutturazione. Si precisa che:

- il condomino del piano primo lamenta delle infiltrazioni provenienti dai fori di areazione della camera e del cucinino dell'appartamento oggetto di stima;
- essendo, le utenze staccate, non è stato possibile verificare il corretto funzionamento dell'impianto di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria;
- l'impianto elettrico si presenta in pessimo stato con dei cavi scoperti e a vista;
- le dichiarazioni di conformità degli impianti mancanti e quindi gli stessi dovranno essere certificati e/o revisionati da tecnici specializzati;
- durante il sopralluogo sono state verificate le altezze dei davanzali interni delle finestre che risultano ml 0.85, inferiori a ml 1,00, che è l'altezza regolamentare.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

SI - appartamento in classe G EP gl, nren147,24 kWh/mq anno (vedi allegato 12)

STORIA CATASTALE**DATI CATASTALI ATTUALI:**

Nota: con riguardo alla descrizione catastale dei beni, l'atto di pignoramento non riporta la Sezione Q (del catasto fabbricati) del Comune di Schio, riportata invece nella relativa nota di trascrizione.

Si sono quindi verificate le Sezioni nel Comune di Schio sia per il catasto terreni che per il catasto fabbricati e i risultati sono i seguenti (vedi all. 05):

CATASTO TERRENI

SEZIONE	MAPP 950	MAPP 2655	MAPP 2661
SCHIO (A)	ENTE URBANO 152 MQ	ENTE URBANO 20 MQ	ENTE URBANO 28 MQ
MAGRE' (B)	NESSUNA CORRISPONDENZA	NESSUNA CORRISPONDENZA	NESSUNA CORRISPONDENZA
TRETTO (C)	RELITTO STRADALE= NESSUNA CORRISPONDENZA	NESSUNA CORRISPONDENZA	NESSUNA CORRISPONDENZA

CATASTO FABBRICATI

SEZIONE	MAPP 950	MAPP 2655	MAPP 2661
SCHIO (Q)	A/4 GRAFFATO CON MAPP.LI 2655 E 2661	A/4 GRAFFATO CON MAPP.LI 950 E 2661	A/4 GRAFFATO CON MAPP.LI 950 E 2655
MAGRE' (R)	NESSUNA CORRISPONDENZA	NESSUNA CORRISPONDENZA	NESSUNA CORRISPONDENZA
TRETTO (S)	NESSUNA CORRISPONDENZA	NESSUNA CORRISPONDENZA	NESSUNA CORRISPONDENZA

Quindi per il catasto terreni i mappali n. 950-2655 e 2661 esistono solamente nella sezione di SCHIO.

COMUNE DI SCHIO (VI)

- **SEPARAZIONE DEI BENI** **PROPRIETÀ 1/2 IN REGIME DI**
- **REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI** **PROPRIETÀ 1/2 IN**

CATASTO FABBRICATI

- **FG. 14; MAPP. N. 950-2661-2655; SUB. 6; CAT. A/4; CL. 6; CONSIST. 5 VANI; SUP. CAT. 77 MQ, TOT ESCLUSE AREE SCOPERTE 77 MQ; RENDITA €309,87; VIA GIOVANNI BATTISTA CIPANI N. 5 PIANO 2-3;**

VARIAZIONI STORICHE:**CATASTO FABBRICATI**

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI
7/19

FG 14 MAPPALE 950-2661-2655 SUB 6 A/4

- Impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene era sez urbana A, fg14, mapp. 950 sub 6, cat. A/4, cl. 6; consist. 5 vani, rendita L. 760 in Via VIA CIPANI GIOVANNI BATTISTA n. 5 Piano 2 - 3;
- Con VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario 1987 il bene era sez urbana A, fg14, mapp. 950 sub 6, cat. A/4, cl. 6; consist. 5 vani, rendita L. 600.000 in Via VIA CIPANI GIOVANNI BATTISTA n. 5 Piano 2 - 3;
- Con VARIAZIONE del 06/05/1991 Pratica n. 167812 in atti dal 17/07/2000 ATTRIBUZIONE CORTE, CLS (n. 2923.1/1991) il bene era fg14, mapp. 2661-2655-950 sub 6, cat. A/4, cl. 6; consist. 5 vani, rendita €309,87 e L. 600.000 in Via VIA CIPANI GIOVANNI BATTISTA n. 5 Piano 2 - 3; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I531 - Sezione A - Foglio 14 - Particella 950; Codice Comune I531 - Sezione A - Foglio 14 - Particella 2655; Codice Comune I531 - Sezione A - Foglio 14 - Particella 2661;
- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene diventa fg14, mapp. 2661-2655-950 sub 6, cat. A/4, cl. 6; consist. 5 vani, Superficie Catastale Totale: 77 mq Totale: escluse aree scoperte 77 mq; rendita €309,87 in Via VIA GIOVANNI BATTISTA CIPANI n. 5 Piano 2-3; Annotazioni di immobile: mod. 58 n. 507; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune I531 - Sezione A - Foglio 14 - Particella 950; Codice Comune I531 - Sezione A - Foglio 14 - Particella 2655; Codice Comune I531 - Sezione A - Foglio 14 - Particella 2661;

CATASTO TERRENI

- **FG. 14; MAPP. N. 950; QUALITÀ ENTE URBANO; SUP. 01.52;**
- **FG. 14; MAPP. N. 2655; QUALITÀ ENTE URBANO; SUP. 00.20 (AREA ESTERNA);**
- **FG. 14; MAPP. N. 2661; QUALITÀ ENTE URBANO; SUP. 00.28 (ORTO);**

VARIAZIONI STORICHE:**CATASTO TERRENI:****FG 14 MAPPALE 950 AREA 01.52**

- Impianto meccanografico del 31/12/1974 il bene era fg14, mapp. 950; qualità Ente Urbano; di area 08.08;
- Con FRAZIONAMENTO in atti dal 07/08/1995 SEGNALAZ. 405/95 (n. 112.2/1963) il bene era fg 14, mapp. 950; qualità Ente Urbano; di area 01.40; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:14 Particella:2651 ; Foglio:14 Particella:2652 ; Foglio:14 Particella:2653 ; Foglio:14 Particella:2654 ; Foglio:14 Particella:2655 ; Foglio:14 Particella:2656 ; Foglio:14 Particella:2657 ; Foglio:14 Particella:2658 ; Foglio:14 Particella:2659 ; Foglio:14 Particella:2660 ; Foglio:14 Particella:2661 ; Foglio:14 Particella:2662 ; Foglio:14 Particella:2663 ; Foglio:14 Particella:2664 ; Foglio:14 Particella:2665 ; Foglio:14 Particella:2666 ;
- Con VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/10/2002 Pratica n. 307617 in atti dal 15/10/2002 INC. 192412/02 CORREZ.SUP. COME DA FRZ. DEL 1963 (n. 112.1/1963) il bene diventa fg 14, mapp. 950; qualità Ente Urbano; di area 01.52; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:14 Particella:2651 ; Foglio:14 Particella:2652 ; Foglio:14 Particella:2653 ; Foglio:14 Particella:2654 ; Foglio:14 Particella:2655 ; Foglio:14 Particella:2656 ; Foglio:14 Particella:2657 ; Foglio:14 Particella:2658 ; Foglio:14 Particella:2659 ; Foglio:14 Particella:2660 ; Foglio:14 Particella:2661 ; Foglio:14 Particella:2662 ; Foglio:14 Particella:2663 ; Foglio:14 Particella:2664 ; Foglio:14 Particella:2665 ; Foglio:14 Particella:2666 ; Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune I531 - Sezione Q - Foglio 14 - Particella 950/

FG 14 MAPPALE 2655 AREA 00.20

- Impianto meccanografico del 31/12/1974 il bene era fg 14, mapp. 950; qualità Ente Urbano; di area 08.08;
- Con FRAZIONAMENTO in atti dal 07/08/1995 SEGNALAZ. 405/95 (n. 112.2/1963) il bene era fg 14, mapp. 2655; qualità Ente Urbano; di area 00.20; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:14 Particella:950 ; Foglio:14 Particella:2651 ; Foglio:14 Particella:2652 ; Foglio:14 Particella:2653 ; Foglio:14 Particella:2654 ; Foglio:14 Particella:2656 ; Foglio:14 Particella:2657 ; Foglio:14 Particella:2658 ; Foglio:14 Particella:2659 ; Foglio:14 Particella:2660 ; Foglio:14 Particella:2661 ; Foglio:14 Particella:2662 ; Foglio:14 Particella:2663 ; Foglio:14 Particella:2664 ; Foglio:14 Particella:2665 ; Foglio:14 Particella:2666 ;
- Con VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/10/2002 Pratica n. 307617 in atti dal 15/10/2002 INC. 192412/02 CORREZ.SUP. COME DA FRZ. DEL 1963 (n. 112.1/1963) il bene diventa fg 14, mapp. 2655; qualità Ente Urbano; di area 00.20; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:14 Particella:950 ; Foglio:14 Particella:2651 ; Foglio:14 Particella:2652 ; Foglio:14 Particella:2653 ; Foglio:14 Particella:2654 ; Foglio:14 Particella:2656 ; Foglio:14 Particella:2657 ; Foglio:14 Particella:2658 ; Foglio:14 Particella:2659 ; Foglio:14 Particella:2660 ; Foglio:14 Particella:2661 ; Foglio:14 Particella:2662 ; Foglio:14 Particella:2663 ; Foglio:14 Particella:2664 ; Foglio:14 Particella:2665 ; Foglio:14 Particella:2666 ; Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune I531 - Sezione Q - Foglio 14 - Particella 2655/

FG 14 MAPPALE 2661 AREA 00.28

- Impianto meccanografico del 31/12/1974 il bene era fg 14, mapp. 950; qualità Ente Urbano; di area 08.08;
 - Con FRAZIONAMENTO in atti dal 07/08/1995 SEGNALAZ. 405/95 (n. 112.2/1963) il bene era fg 14, mapp. 2661; qualità Ente Urbano; di area 00.20; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:14 Particella:950 ; Foglio:14 Particella:2651 ; Foglio:14 Particella:2652 ; Foglio:14 Particella:2653 ; Foglio:14 Particella:2654 ; Foglio:14 Particella:2655 ; Foglio:14 Particella:2656 ; Foglio:14 Particella:2657 ; Foglio:14 Particella:2658 ; Foglio:14 Particella:2659 ; Foglio:14 Particella:2660 ; Foglio:14 Particella:2662 ; Foglio:14 Particella:2663 ; Foglio:14 Particella:2664 ; Foglio:14 Particella:2665 ; Foglio:14 Particella:2666 ;
 - VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/10/2002 Pratica n. 307617 in atti dal 15/10/2002 INC. 192412/02 CORREZ.SUP. COME DA FRZ. DEL 1963 (n. 112.1/1963) il bene diventa fg 14, mapp. 2661; qualità Ente Urbano; di area 00.28; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:14 Particella:950 ; Foglio:14 Particella:2651 ; Foglio:14 Particella:2652 ; Foglio:14 Particella:2653 ; Foglio:14 Particella:2654 ; Foglio:14 Particella:2655 ; Foglio:14 Particella:2656 ; Foglio:14 Particella:2657 ; Foglio:14 Particella:2658 ; Foglio:14 Particella:2659 ; Foglio:14 Particella:2660 ; Foglio:14 Particella:2662 ; Foglio:14 Particella:2663 ; Foglio:14 Particella:2664 ; Foglio:14 Particella:2665 ; Foglio:14 Particella:2666 ; Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune I531 - Sezione Q - Foglio 14 - Particella 2661/

GIUDIZIO DI REGOLARITÀ/DOCFA:

MAPPA: Corretta.

ELABORATO PLANIMETRICO: Corretto.

SCHEDA CATASTALI: Da aggiornare: Alcune inesattezze nella distribuzione interna dei locali;

VISURE: Corrette.

CONFINI:**MAPPALE 950**

A NORD: MAPP. 2652

A EST: MAPP. 2652, 2666

A SUD: MAPP. 2652

A OVEST: MAPP 2652, 2665

MAPPALE 2655

A NORD: MAPP. 2646

A EST: MAPP. 2656

A SUD: MAPP. 2652

A OVEST: MAPP 2654

MAPPALE 2661

A NORD: MAPP. 2652

A EST: MAPP. 2662

A SUD: MAPP. VIA LUNGO LEOGRA

A OVEST: MAPP 2660

REGOLARITÀ URBANISTICA**TITOLI URBANISTICI (VEDI ALL. 08)**

A seguito della richiesta di accesso agli atti al Comune di Schio, lo stesso comunica che: **non è stata reperita alcuna pratica conclusasi con il rilascio di titolo edilizio (vedi dichiarazione all. 08)**

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:**NON PRESENTE**

Si precisa che l'unità non è dotata di certificato di agibilità in quanto non è stato reperito alcun documento comunale.

ABUSI:

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI

Perito: Arch. MARCO DELLAI

9/19

L'appartamento rispetto la scheda catastale presenta delle modeste difformità nella distribuzione interna dei locali.



SANABILITÀ E COSTI:

Le opere non conformi sono SANABILI in particolare secondo quanto previsto dall'art. 9 bis: documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili del DPR 380/2001 al comma 1-bis. cita:

"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."

Pertanto per lo stato legittimo dell'immobile si potrà utilizzare la scheda catastale originaria del 1953.

La stessa presenta alcune difformità sulla distribuzione interna dei locali e sarà necessario presentare un progetto in SANATORIA al Comune di Schio. Le spese per il progetto possono essere quantificate in circa 3.500,00 € comprensive di rilievi, pratica edilizia in sanatoria, aggiornamento della documentazione catastale, sanzione amministrativa.

Contestualmente il tecnico potrà richiedere segnalazione del certificato di agibilità dell'unità, dopo aver fatto tutte le verifiche del caso riguardanti condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e degli impianti.

VALORE E VENDIBILITÀ'

METODO DI VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile si è basata su criteri del confronto di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno-borsa, con il metodo denominato M.C.A. (Market Comparison Approach) delle stime pluriparametriche secondo le seguenti fasi:

- ricerca di comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- compilazione della tabella dati;
- stima dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione
- sintesi valutativa.

Al valore totale così determinato è stata applicata una riduzione di € 3.500,00 per sanatoria e correzione della documentazione catastale e una riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per eventuali difformità edilizie

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI

Perito: Arch. MARCO DELLAI

10/19

non rilevate.

Per i comparabili sono stati analizzati i seguenti atti di compravendita: (VEDI ALL.13)

COMPARABILE 01					
Comune di :		SCHIO (VI)		Ubicazione:	Via Della Pozza n. 11
					
DESCRIZIONE	Tipologia:	Appartamento con cantina e Garage		Piano:	2
	Costruito nel [anno]:	ante '67		Agibilità / Abitabilità [anno]:	ante '67
	Prezzo [€]	€ 60.000,00		APE classe	G
	N° Bagni	1			
	appartamento destinato a civile abitazione posto al piano secondo con annessa cantinola posta al piano interrato nonché, del pertinenziale posto auto				
CATASTO	Comune/Sez.	Schio	Fg	14	
	Mapp	157	Altro		
	Subalterno/Categoria	sub. 11, Via Della Pozza n. 11, p.INT-2, cat.A/4,cl.6, vani 4,0,R.C. € 247,90,			appartamento e cantina
	Subalterno/Categoria	sub. 1, Via Della Pozza, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq. 10,00, R.C. € 33,05;			Garage
STATO DI CONSERVAZIONE	1.Scarso; 2.Insufficiente; 3.Sufficiente; 4.Discreto; 5.Buono; 6.Ottimo				
	2,5				
SUPERFICIE COMMERCIALE	Descrizione	Area (m²)	Rapporto Mercantile	Area Commerciale (m²)	
	Superficie principale (m ²)	84,50	100%	84,50	
	Balconi e Portici (m ²)	2,00	33%	0,67	
	Cantina/Soffitta (m ²)	9,00	40%	3,60	
	Garage (m ²)	10,00	50%	5,00	
	posto auto esterno (m ²)	0,00	20%	0,00	
	giardino (m ²)	0,00	10%	0,00	
	Altro	0,00		0,00	
Superficie Commerciale Totale				93,77	
PROVENIENZA	Data atto:	28/03/2023	Id Atto:	01	
	Atto di compravendita del 28/03/2023, n. rep. 87 n. racc. 77 Dottor Alessio Pistilli, Notaio in Schio (VI), iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa,				

COMPARABILE 02				
Comune di :		SCHIO (VI)	Ubicazione: Via Lungo Leogra n. 14	
				
DESCRIZIONE	Tipologia:	Appartamento con area esterna	Piano:	1
	Costruito nel [anno]:	ante '67	Agibilità / Abitabilità [anno]:	2015
	Prezzo [€]	€ 135.000,00	APE classe	F
	N° Bagni	2		
	dell'abitazione sviluppata ai piani terra, primo e secondo con pertinenziale area esterna al piano terra,			
CATASTO	Comune/Sez.	Schio	Fg	14
	Mapp	1433 e 3168	Altro	
	Subalterno/Categoria	1433 sub. 3-3168 sub. 3 , Via Lungo Leogra n. 14, P. T-1-2, cat. A/4, cl. 4, vani 7, sup. cat. mq. 144, R.C.Euro 310,91		appartamento
	Subalterno/Categoria			
	Subalterno/Categoria			
STATO DI CONSERVAZIONE	1.Scarso; 2.Insufficiente; 3.Sufficiente; 4.Discreto; 5.Buono; 6.Ottimo			
	4			
SUPERFICIE COMMERCIALE	Descrizione	Area (m²)	Rapporto Mercantile	Area Commerciale (m²)
	Superficie principale (m ²)	144,00	100%	144,00
	Balconi e Portici (m ²)	3,00	33%	1,00
	Cantina/Soffitta (m ²)	64,00	40%	25,60
	Garage (m2)	0,00	50%	0,00
	posto auto esterno (m ²)	0,00	20%	0,00
	giardino (m ²)	18,00	10%	1,80
	Altro	0,00		0,00
Superficie Commerciale Totale				172,40
PROVENIENZA	Data atto:	30/05/2023	Id. Atto:	02
	Atto di compravendita del 30/05/2023, n. rep. 28191 n. racc. 16,508 Dr. RENATO FACCHIN NOTAIO in Schio, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa			

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI
12/19

COMPARABILE 03				
Comune di :	SCHIO (VI)		Ubicazione:	Via Benedetto Croce n. 2,
				
DESCRIZIONE	Tipologia:	Appartamento con Garage	Piano:	1
	Costruito nel [anno]:	ante '67	Agibilità / Abitabilità [anno]:	ante '67
	Prezzo [€]	€ 100.000,00	APE classe	G
	N° Bagni	1		
	un'abitazione al piano terra rialzato con annessa cantina al piano scantinato nonchè in un garage pertinente in corpo staccato al piano terra			
CATASTO	Comune/Sez.	Schio	Fg	14
	Mapp	425 e 2148	Altro	
	Subalterno/Categoria	m.n. 425 sub. 1, Via Benedetto Croce n. 2, piano T, Cat. A/4, cl. 7, cons. vani 6, sup. cat. totale mq. 117, sup. cat. totale escluse aree scoperte mq. 115, R.C. Euro 433,82,		appartamento
	Subalterno/Categoria	m.n. 2148, Via Benedetto Croce n. 2, piano T, Cat. C/6, cl. 2, cons. mq. 25, sup. cat. totale mq. 29, R.C. Euro 71,01.		Garage
STATO DI CONSERVAZIONE	1.Scarso; 2.Insufficiente; 3.Sufficiente; 4.Discreto; 5.Buono; 6.Ottimo			
	3			
SUPERFICIE COMMERCIALE	Descrizione	Area (m²)	Rapporto Mercantile	Area Commerciale (m²)
	Superficie principale (m ²)	115,00	100%	115,00
	Balconi e Portici (m ²)	8,50	33%	2,83
	Cantina/Soffitta (m ²)	23,00	40%	9,20
	Garage (m2)	29,00	50%	14,50
	posto auto esterno (m ²)	0,00	20%	0,00
	giardino (m ²)	0,00	10%	0,00
	Altro	0,00		0,00
Superficie Commerciale Totale				141,53
PROVENIENZA	Data atto:	20/10/2022	Id. Atto:	09
	Atto di compravendita del 20/10/2022, n. rep. 74,476 n. racc. 38,139 In Vicenza, nel mio studio in Via Vecchia Ferriera n. 57 avv. GIANFRANCO DI MARCO, Notaio in Vicenza, iscritto nel Collegio dei Distretti notarili riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa,			

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:**IL VALORE A BASE D'ASTA DETERMINATO È PARI A € 45.000,00****CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:****GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:**

La vendibilità di tale immobile potrebbe risultare **SUFFICIENTE** considerato lo stato manutentivo delle unità e per la loro la posizione.

FORME DI PUBBLICITÀ:

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il " newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

STATO DI POSSESSO**DEBITORE:**

- **SEPARAZIONE DEI BENI** **PROPRIETA' 1/2 IN REGIME DI**
- **REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI** **PROPRIETA' 1/2 IN**

LOCAZIONE:

E' stato verificato presso l'Agenzia delle Entrate se ci fossero contratti di locazione per l'immobile oggetto di esecuzione e a nome dei due esecutati **non ci sono contratti di locazione e/o comodato in essere registrati presso l'ufficio di Valdagno (Arzignano e Schio);**

COMODATO:**ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:****AFFITTO AZIENDA:****ALTRO:**

Dall'atto di Compravendita del bene del 05.09.2003 i sig.ri dichiaravano
davanti al notaio di essere

SINE TITULO:**OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):****VINCOLI E ONERI****DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Dal vigente Piano degli interventi di Schio il fabbricato ricade, in **ZTO A/007 STORICA** art. 3.1 delle NTO.

PERTINENZE:**USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE:**

L'immobile è libero da persone ma non da beni mobili.

E' stata sostituita dal custode giudiziario la serratura d'ingresso all'abitazione in quanto gli esecutati non si sono presentati ai sopralluoghi del 05.06.2023 e 23.06.2023.

SERVITÙ:**CONVENZIONI EDILIZIE:****VINCOLI STORICO-ARTISTICI:****CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:****PRELAZIONE AGRARIA:****ALTRI VINCOLI O ONERI:****ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:**

Non risultano spese condominiali arretrate in quanto il fabbricato è un piccolo contesto condominiale senza amministratore.

RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.):**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE:**

- **atto di compravendita** del Notaio De Stefano Francesco del 5 settembre 2003 repertorio n. 10338/1288 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 10 settembre 2003 al numero di registro generale 9947 e numero di registro particolare 7116 con il quale _____ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà bene personale e _____ per i diritti pari a 3/4 di piena proprietà vendevano a _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e a _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile sito nel comune di Schio Sezione Q (VI) di cui alla procedura.

REGIME PATRIMONIALE:

- _____ **PROPRIETÀ 1/2 IN REGIME DI**
SEPARAZIONE DEI BENI
- _____ **PROPRIETÀ 1/2 IN**
REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

- A _____ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà e _____ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 14 Particella 950Subalterno 6 e altri beni sono pervenuti per **atto di certificato di denunciata successione** dell'Ufficio Del Registro Di Schio del 12 dicembre 1990 repertorio n. 81/613 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 5 agosto 1991 al numero di registro generale 5574 e numero di registro particolare 4404 da _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto _____ dell'immobile sito nel comune di Schio Sezione Q (VI) di cui alla procedura e altri beni.

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI

Perito: Arch. MARCO DELLAI

15/19

Per la suddetta denuncia di successione non si rileva trascritta accettazione di eredità.

- A _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e a _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 14 Particella 950 Subalterno 6 e altri beni sono pervenuti per **atto di compravendita** del Notaio Umberto Ferrigato del 24 ottobre 1984 repertorio n. 62788 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 22 novembre 1984 al numero di registro generale 7288 e numero di registro particolare 6231 da _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Schio Sezione Q (VI) di cui alla procedura e altri beni.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**TRASCRIZIONI A FAVORE:**

-**atto di compravendita** del Notaio De Stefano Francesco del 5 settembre 2003 repertorio n. 10338/1288 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 10 settembre 2003 al numero di registro generale 9947 e numero di registro particolare 7116 con il quale _____ per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà bene personale e _____ per i diritti pari a 3/4 di piena proprietà vendevano a _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e a _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile sito nel comune di Schio Sezione Q (VI) di cui alla procedura.

TRASCRIZIONI A CARICO:

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Ufficiale Giudiziario di Schio (VI) del 8 maggio 2013 repertorio n. 1150/2013e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 6 giugno 2013 al numero generale 5052 e al numero particolare 3709 a favore di _____

_____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà,
_____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 14 Particella 950 Subalterno 6 graffato con Foglio 14 Particella 2655 graffato con Foglio 14 Particella 2661;

NOTA vedi CHECK-LIST: precedente pignoramento in favore _____ (cedente la creditoria oggi fatta valere). Dalla lettura del primo atto di precetto risulta che la relativa procedura (239/2013 RGE) è stata dichiarata estinta;

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. Unep Presso Tribunale Di Vicenza del 17 marzo 2023 repertorio n. 1032 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 6 aprile 2023 al numero generale 3577 e al numero particolare 2626 a favore di _____

_____ a carico di _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà,
_____ per i di rittipari a 1/2 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 14 Particella 950 Subalterno 6 graffato con Foglio 14 Particella 2655 graffato con Foglio 14 Particella 2661

ISCRIZIONE A CARICO:

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio De Stefano Francesco del 5 settembre 2003 repertorio n. 10339/1289 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 10 settembre 2003 al numero generale 9948 e al numero particolare 1873 a favore di _____

_____ per capitale di € 107.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 214.000,00; durata 25 anni, a carico di _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 14 Particella 950 Subalterno 6 graffato con Foglio 14 Particella 2655 graffato con Foglio 14 Particella 2661

ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE:**LOTTE****OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE IN LOTTE:**

Il compendio immobiliare non è suddivisibile in lotti.

COMPOSIZIONE E VALORE:

Determinato secondo il metodo di stima pluriparametrica: Market Comparison Approach (M.C.A.)

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI

Perito: Arch. MARCO DELLAI

16/19

CALCOLO VALORE DI STIMA

TABELLA DEI DATI				
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	CONTRATTO			SUBJECT
	COMPARABILE 01	COMPARABILE 02	COMPARABILE 03	
				
ABITABILITÀ/AGIBILITÀ [ANNO]	ANTE '67	2015	ANTE '67	ANTE '67
ID ATTO	01	02	09	ANTE '67
PREZZO TOTALE (EURO)	€ 60.000,00	€ 135.000,00	€ 100.000,00	€ 0,00
DATA (MESI)	28/03/2023	30/05/2023	20/10/2022	18/09/2023
SUPERFICIE PRINCIPALE (M ²) SEL	84,00	144,00	115,00	64,76
BALCONI/PORTICI (M ²)	2,00	3,00	9,00	0,00
CANTINA/SOFFITTA (M ²)	9,00	62,00	23,00	64,76
GARAGE (M ²)	10,00	0,00	29,00	0,00
POSTO AUTO ESTERNO	0	0,00	0,00	20,00
LIVELLO DI PIANO	2	2	1	2
BAGNI	1	2	1	1
STATO DI MANUTENZIONE (N)	2,5	4	3	2
GIARDINO (M ²)	0,00	18,00	0,00	28,00
SUP. COMMERCIALE	93,26	171,59	141,67	93,46

RAPPORTI MERCANTILI	IMPORTO
SAGGIO ANNUO DI SVALUTAZIONE DEL PREZZO	1,50%
RAPPORTO MERCANTILE DEI BALCONI	33%
RAPPORTO MERCANTILE DEI CANTINA	40%
RAPPORTO MERCANTILE DEI GARAGE	50%
RAPPORTO MERCANTILE DEI POSTI AUTO ESTERNI	20%
LIVELLO DI PIANO	-2,50%
CORTE ESTERNA	10%
COSTO DI UN SERVIZIO	€10.000,00
VETUSTÀ MEDIA ANNUA	6,00
DURATA MEDIA ANNUA	15,00
COSTO INTERVENTO DI MANUTENZIONE (DA 0 A 6)	€10.000,00

STATO DI MANUTENZIONE	
1	SCARSO
2	INSUFFICIENTE
3	SUFFICIENTE
4	DISCRETO
5	BUONO
6	OTTIMO

ANALISI PREZZI MARGINALI			
PREZZO DATA A	€ 75,00	EURO/MESE	
PREZZO DATA B	€ 168,75	EURO/MESE	
PREZZO DATA C	€ 125,00	EURO/MESE	
PREZZO SUP. PRINC. A	€ 643,36	EURO/M ²	PREZZO MARG.
PREZZO SUP. PRINC. B	€ 786,76	EURO/M ²	€643,36
PREZZO SUP. PRINC. C	€ 705,87	EURO/M ²	SEL
PREZZO BALCONI	€ 212,31	EURO/M ²	
CANTINA	€ 257,35	EURO/M ²	

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI
17/19

GARAGE	€ 321,68	EURO/M ²	
POSTI AUTO ESTERNI	€ 128,67	EURO/M ²	
CORTE ESTERNA	€ 64,34	EURO/M ²	
SERVIZIO	€ 10.000,00		
COSTO MANUTENZIONE	€ 10.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	CONTRATTO						
	COMPARABILE 01 	COMPARABILE 02 	COMPARABILE 03 	SUBJECT/SEL 			
PREZZO TOTALE (EURO) E SEL		€ 60.000,00		€ 135.000,00		€ 100.000,00	-
DATA (MESI)	5,80	€ 435,00	3,70	€ 624,38	11,10	€ 1.387,50	18/09/2023
SUPERFICIE PRINCIPALE (M ²)	-19,24	-€ 12.378,30	-79,24	-€ 50.980,06	-50,24	-€ 32.322,54	64,76
BALCONI (M ²)	-2,00	-€ 424,62	-3,00	-€ 636,93	-9,00	-€ 1.910,79	0,00
CANTINA	55,76	€ 14.349,56	2,76	€ 710,27	41,76	€ 10.746,73	64,76
GARAGE	-10,00	-€ 3.216,81	0,00	€ 0,00	-29,00	-€ 9.328,76	0,00
POSTO AUTO ESTERNO	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
LIVELLO DI PIANO	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	1,00	-€ 2.500,00	2,00
BAGNI	0,00	€ 0,00	-1,00	-€ 10.000,00	0,00	€ 0,00	1,00
STATO DI MANUTENZIONE	-0,50	-€ 5.000,00	-2,00	-€ 20.000,00	-1,00	-€ 10.000,00	2,00
GIARDINO	28,00	€ 1.801,42	10,00	€ 643,36	28,00	€ 1.801,42	28,00
PREZZI CORRETTI		€ 55.566,25		€ 55.361,03		€ 57.873,56	
VALORE DI STIMA (VALORE MEDIO)	DIVERGENZA 4,54% VERO						€ 56.266,94
VALORE DI STIMA NETTO							€ 56.266,94
DETRAZIONI PER SANATORIA URBANISTICA CON RICHIESTA DI AGIBILITÀ E AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE							-€ 3.500,00
VALORE DI STIMA DECURTATO							€ 52.766,94
RIDUZIONE DEL VALORE PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, PER ASSENZA DI GARANZIA DI VIZI, PER RIMBORSO FORFETARIO DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO ANTERIORE ALLA VENDITA, PER EVETUALI DIFFORMITÀ EDILIZIE NON RILEVATE				€ 52.766,94	-15%	-€ 7.915,04	
TOTALE VALORE DI STIMA							€ 44.851,90
TOTALE VALORE DI STIMA ARR. 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 DELL'ACQUIRENTE							€ 45.000,00

COMODA DIVISIBILITA'**GIUDIZIO:**

La divisibilità del presente compendio immobiliare non risulta opportuna.

SEPARAZIONE QUOTA:**DIVISIONE TOTALE:**

Giudice Dr.: LUCA PRENDINI
Perito: Arch. MARCO DELLAI
18/19

VALORE QUOTA:

OSSERVAZIONI FINALI

INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

- Non si sono potuti recuperare l'estratto di matrimonio dei sig.ri
- Al momento del sopralluogo nessuno presente e sono state sostituite le serrature dal custode; Rinvenuti beni di scarso valore all'interno (in soffitta)

VICENZA 05.10.2023

IL CTU
ARCH. MARCO DELLAI

ALLEGATI

