

TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

contro

N.R.G. **290/2017** e riunita

N.R.G. **591/2021**

Giudice dell'Esecuzione Dott.sa **Marialuisa NITTI**

Custode Giudiziario **Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l.**

RdV Rapporto di Valutazione
stima valore

LOTTO 01 di 02



Tecnico Incaricato: Arch Stefano Barbi

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 690
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 966
C.F. BRBSFN61T28L840R – P.Iva 02095030249
con studio in Vicenza (VI) Via Volturmo 47, 36100 Vicenza
tel.: +39 0444 149.6295 (Voip)*

email ordinaria: info@architettobarbi.it

email certificata: architettobarbi@pec.it

SCHEDA SINTETICA

Procedura	Esecuzione nrg.290/2017 e riunita nrg.591/2021 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.	Lotto 01 di 02
diritto	piena proprietà	in quota 1/1
bene	terreni edificabili e edificati al grezzo	
ubicazione	Altavilla Vicentina, Località Sant'Agostino, Via Portule snc	
stato	mediocre	
dati catastali	C.F.	CORPO A: Foglio: 12 Particella: 883 Sub.: 1 BCNC Foglio: 12 Particella: 883 Sub.: 2-3-4-5-6-7-8-9 In corso di costruzione CORPO B: Foglio: 12 Particella: 884 Sub.: 1 BCNC Foglio: 12 Particella: 884 Sub.: 2-3-4-5 In corso di costruzione CORPO C: Foglio: 12 Particella: 885 Sub.: 1 BCNC Foglio: 12 Particella: 885 Subb.: 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19 in corso cost. CORPO D: Foglio: 12 Particella: 886 Sub.: 1 BCNC Foglio: 12 Particella: 886 Subb.: 2-3-4-5-6-7-8 In corso di costruzione
	C.T.	CORPO E: Foglio: 12, Particella: 732, Qualità: SEMIN ARBOR, Classe.: 2, Sup.: 6 mq, R.Dominicale: 0.05 euro, R.Agrario: 0.03 euro Foglio: 12, Particella: 861, Qualità: SEMIN ARBOR, Classe.: 2, Sup.: 541 mq, R.Dominicale: 4.33 euro, R.Agrario: 2.51 euro Foglio: 12, Particella: 862, Qualità: SEMIN ARBOR, Classe.: 2, Sup.: 728 mq, R.Dominicale: 5.83 euro, R.Agrario: 3.38 euro Foglio: 12, Particella: 863, Qualità: SEMIN ARBOR, Classe.: 2, Sup.: 615 mq, R.Dominicale: 4.92 euro, R.Agrario: 2.86 euro Foglio: 12, Particella: 864, Qualità: SEMIN ARBOR, Classe.: 2, Sup.: 1509 mq, R.Dominicale: 12.08 euro, R.Agrario: 7.01 euro
differenze rispetto al pignoramento	nullo	
situazione Urb-Ed/Cat irregolarità/abusi	URB-ED: NO CATASTO: NO	
valore di stima	€ 764.000,00	
vendibilità	sufficiente	
motivo	ubicazione	
pubblicità ai sensi dell'art.190 cpc	siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net gestiti da AstaLegale, nonché, per estratto, sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza"	
occupazione	esecutato	
titolo di occupazione	proprietà	
oneri	arretrate	n.d.
	medie annue	n.d.
	scadute (ultimi 2 anni)	n.d.
varie	-	
APE	NO	classe: /

Allegati	1	Planimetrie di rilievo
	2	Fotografie
	3	Visure e Planimetrie catastali
	4	Titoli abilitativi e Riferimenti Urbanistici
	5	Documenti Notarili
	6	Ispezioni Ipotecarie
	7	Documentazione Anagrafica e Condominiale

Gli allegati costituiscono elementi sostanziali e integrativi della perizia stimativa

INDICE:

QUESITO	4
OPERAZIONI PERITALI	4
Localizzazione del bene.....	9
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	10
2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	13
3. STATO DI POSSESSO	26
4. GRAVAMI	26
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	26
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	27
7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	28
8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA.....	28
8.1 Urbanistica.....	28
8.2 Titoli Abilitativi	29
9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.....	31
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	34
10.1 Criterio di stima e fonti di informazione	34
10.2 Valutazione CORPI.....	43
10.3 Riepilogo.....	45
10.4 Adeguamenti e correzioni della stima	45
10.5 Prezzo base d'asta del lotto.....	46
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ	46
11.1 Giudizio di comoda divisibilità:	46
11.2 Giudizio di vendibilità:	46
11.3 Fonti di informazione:	46
11.4 Forme di pubblicità:	46
12. CONCLUSIONI VALUTATIVE:	46

QUESITO

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

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

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto arch. Stefano Barbi, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 690, con studio in via Volturno 47 a Vicenza veniva “confermato” per le procedure nrg.290/2017 e riunita nrg.591/2021 in data **07.02.2022** (riscontro ricezione copia dispositivo da procuratore procedente via email ordinaria Avv Elisa Duò <avduo@casaeassociati.it> 14.02.2022) per procedere alla redazione di “**eventuale perizia integrativa sugli immobili pignorati nella nrg.591/2021**” siti in **via Portule ad Altavilla Vicentina (VI)** In ottemperanza all'incarico confermato, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari ulteriori sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta per integrazione e aggiornamento adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- in data **14.02.2022** si è inoltrata al procuratore del precedente comunicazione per anticipare che, “*per il tempo di latenza e per le nuove e mutate condizioni di stima, sarà necessario procedere ad una valutazione dello **stato delle strutture esistenti** (sei fabbricati realizzati al grezzo, alcuni con tracce per impianti)” e, pertanto, “**richiedere un Preventivo relativo alla redazione di perizie statiche sullo stato delle strutture esistenti relative a n°6 lotti con unità abitative presso il Piano di Lottizzazione “Rolle e altri” secondo lo Schema di prestazione - tipo per ciascun lotto: Analisi della documentazione tecnica strutturale disponibile; · Caratterizzazione strutturale dell'edificio; · Valutazione dello stato delle strutture; · Considerazioni del costruito rispetto all'attuale normativa sismica; · Sopralluoghi in sito; · Perizia riassuntiva su quanto sopra (...)** valutazione tecnica è imprescindibile per una corretta valutazione del valore immobiliare del compendio pignorato o anche dei singoli lotti di vendita”.*
- in data **16.02.2022** (su suggerimento del precedente e segnalazione del sottoscritto alla Cancelleria) viene formalizzata la nomina, per consentire l'accesso al fascicolo telematico, stante la precedente liquidazione del 09.07.2019 su precedente incarico di cui alla nomina del 30.05.2018
- in data **21.02.2022** la Corte d'Appello di Venezia, Terza Sezione Civile, con **sentenza n.1568-22** (di cui alla causa nrg.2805/2019) avverso la sentenza n.1923 del 23.09.2019 Tribunale di Vicenza dispone il **rigetto** della domanda di esecuzione in forma specifica ex art.2932 c.c. (permuta immobili costituenti il lotto (PdL) n.5, a favore di parte attrice, e costituenti il lotto (PdL) n.6, al convenuto esecutato

- in data **28.03.2022** si è inoltrato al procuratore del precedente **preventivo** redatto a precisazione di quanto alla e-mail del 14.02
- in data **29.07.2022** si è inoltrato al procuratore del precedente pec istanza di potere *“avere contezza dell’effettivo compendio dei beni effettivamente pignorati, in particolare per gli effetti della eventuale sentenza della CDA di Venezia”, oltre alla “estensione del pignoramento sul FG 12 mapp. 888 e comprensivo di tutti i sub ad accezione del nr. 1 (già pignorato) del Comune di Altavilla Vic.na (...) iscritta a ruolo con assegnazione alla Dott.ssa Rosato nr. RE 591/2021”*
- in data **03.08.2022** si è inoltrato al procuratore del precedente allegato grafico del *“nuovo perimetro che si verrebbe a determinare a seguito dei successivi provvedimenti (1. Stralcio dei mappali relativi alle opere di urbanizzazione, tornati al demanio comunale per il completamento delle opere; 2. Integrazione al pignoramento con tutti i subalterni del mappale 888 cui riferisce il Lotto 7 del PdL; 3. effetti della sentenza di accoglimento del ricorso per la conferma dei mappali 887 e 889), considerando che “l’attuale costruito mette in relazione funzionale i Lotti 6 e 7 per quanto al piano interrato, rampe di accesso e aree manovra ai garage il Lotto 5, avendo realizzato la rampa di accesso al piano interrato dal mappale 730 (di terzi), se indipendente, risulterebbe intercluso.”*
- in data **05.08.2022** si è inoltrato al procuratore del precedente anticipazione in merito alla necessità di dovere inoltrare al GE *“istanza per l’autorizzazione alla spesa delle necessarie verifiche statiche degli edifici esistenti al grezzo e abbandonati da un decennio (originari Permessi di Costruire del 2003 relativi al Piano Attuativo denominato “Rolle ed Altri” approvato con Delibera di C.C. n.36 del 29.09.2003)”* segnalando fin da subito che *“dovranno successivamente avere luogo tutte le verifiche con sopralluogo e rilievo al compendio, oltre che verifiche amministrative sulla documentazione c.a. presentata dalla Ditta concessionaria (...)”*
- in data **05.08.2022** si è inoltrata al GE **istanza di proroga** del deposito e autorizzazione alla spesa *“Preventivo relativo alla redazione di perizie statiche sullo stato delle strutture esistenti relative a n°6 lotti con unità abitative presso il Piano di Lottizzazione “Rolle e altri” Ing Michele Mimmo in Montecchio Maggiore*
- in data **06.10.2022** con verbale d’udienza il GE *“autorizza (...) ad eseguire le perizie statiche di cui all’istanza di proroga del 05.08.2022 e al preventivo allegato ponendo l’onere a carico del precedente (...); dispone che all’esito delle perizie l’esperto proceda a stimare il nuovo compendio pignorato, depositando relazione di stima aggiornata con le perizie statiche eseguite; rinvia la procedura all’udienza del 04/04/2023*
- in data **06.10.2022** si è provveduto ad un preventivo sopralluogo, perimetrale, del compendio di cui al PdL di via Rolle
- in data **09.11.2022** si è eseguito di concerto con IVG e l’ing. Mimmo un sopralluogo per svolgimento verifica stato manutentivo e previsione campagna di rilievi sui materiali (cfr. Verbale IVG di ricognizione)
- in data **14.11.2022** si è inoltrata al ediliziaprivata@comune.altavillavicentina.vi.it istanza *“disponibilità per un primo incontro esplorativo”* poiché ritenuto necessario *“potere riesaminare la situazione de quo al fine di impostare correttamente la perizia stimativa, quindi dal punto di vista urbanistico e vincolistico, amministrativo-contabile, edilizio, delle conformità depositi c.a., ecc.”*, poiché *“negli ultimi quattro anni alcuni subprocedimenti hanno ridefinito l’asset immobiliare (anche con il ritorno al demanio comunale delle opere di urbanizzazione) e il Giudice delle Esecuzioni Dott.sa Nitti il 06.10 u.s. ha disposto un nuovo incarico di stima immobiliare per l’attuale configurazione del compendio”* (15.11.2022 riscontro telefonico Geom. Nardon UTC di Altavilla)

- in data **16.01.2023** si è effettuato incontro presso l'UTC di Altavilla "(...) *alla presenza del p.i. Cesarino Casolin, geom. Claudio Nardon per il Comune di Altavilla Vicentina, l'Ing. Michele Mimmo, il geom. Luca Pianazzola e" il sottoscritto per la procedura in oggetto, così come richiesto, giusto rinnovato incarico del 06.10.2022 per dispositivo del GE Dott.sa Nitti, a far seguito delle precedenti email del 14.11.2022 e del 07.12.2022*" durante il quale si è "conferma la necessità di dovere approfondire e definire le condizioni tecnico (urbanistiche ed edilizie) e amministrative (procedurali ed economiche) in merito al completamento opere per il complessivo asset immobiliare e in particolare ai singoli Lotti edificandi (...) *resta[ndo] in attesa di successivi approfondimenti interni a codesti uffici per un aggiornamento che possa definire il quadro amministrativo di riferimento e, quindi, una corretta individuazione degli oneri a carico degli eventuali futuri intestatari per trasferimento dei beni staggiti*"
- in data **14.02.2023** si è inoltrata al GE **istanza di proroga** del deposito motivata dal fatto che: "*la disponibilità del laboratorio prove per effettuare le prove in situ è stata confermata per i giorni 2 e 3 marzo 2023 con consegna delle analisi la settimana del 20.03.2023; i tempi per potere impostare i modelli di calcolo e quindi redigere conseguentemente le relazioni statiche da parte dell'Ing Mimmo possono essere ipotizzati in circa 10-15 giorni; che il sottoscritto necessita di tali dati per potere redigere compiutamente i rapporti di valutazione, distinti per singolarità di ogni Lotto di vendita*" (concessa in data 16.02 succ.)
- in data **01.03.2023** è inoltrata dall'Ing Mimmo al legale rappresentante dell'esecutata CTI ITALIA SRL giusta obbligazione della Ditta RGM Laboratorio Prove in riferimento alle disposizioni di cui al D.Lgs.81/2008 e s.m.i. al fine di "*sollevare la società ***** rappresentata dal Sig. ***** da ogni onere e responsabilità di mia competenza rispetto agli obblighi di legge, per quanto riguarda le attività svolte dai lavoratori presso il cantiere in oggetto*"; parimenti da parte dell'Ing Mimmo (ad IVG per opportuna e doverosa conoscenza)
- in data **02.03.2023** si procedeva con la campagna di rilievo e prelievo campioni materiali da parte della Ditta RGM Laboratorio Prove con supervisione dell'Ing. Mimmo
- in data **31.03.2023** si rinnova alla pec *altavillavicentina.vi@cert.ip-veneto.net* istanza di "*successivi approfondimenti interni a codesti uffici per un aggiornamento che possa definire il quadro amministrativo di riferimento e, quindi, una corretta individuazione degli oneri a carico degli eventuali futuri intestatari per trasferimento dei beni staggiti. Quindi, potere avere contezza delle modalità di presentazione della/e pratica/e per completamento opere del compendio/dei singoli lotti e gli oneri conseguenti*"
- in data **11.05.2023** si rinnova alla pec *altavillavicentina.vi@cert.ip-veneto.net* **sollecito** "(...) *facendo seguito alla telefonata del 02.05 u.v., nelle more di Vs risoluzioni tecnico-amministrative del caso, conferm[ando] la necessità urgente di avere da Voi almeno indicazioni in merito alle tempistiche necessarie a codesto Ente al fine di poter determinare e comunicare il quadro amministrativo-urbanistico di riferimento e, inoltre, una corretta individuazione degli eventuali oneri a carico degli eventuali futuri intestatari dei beni pignorati*" (22.05.2023 riscontro telefonico Dirigente p.i. Casolin)
- in data **22.05.2023** riscontro Dirigente p.i. Casolin p/CTU di Altavilla ad IVG e Procuratore del precedente per istruire un **incontro** "*presso la sede comunale nella giornata di lunedì 29 maggio 2023 alle ore 9.30 al fine di approfondire gli aspetti relativi alla pianificazione urbanistica correlati al compendio pignorato*" (confermato successivamente per il giorno **31.05** ore 11:15)
- in data **25.05.2023** si è inoltrata al GE **istanza di proroga** del deposito motivata dal fatto di individuare le "*tempistiche che verranno esposte dall'Amministrazione Comunale*" (concessa in data 05.06 succ con rinvio udienza al 10.10.2023), così come comunicato

ad IVG e Procuratore con email pari data in *“attesa determinazioni del comune di Altavilla in merito alle questioni amministrative e urbanistiche che afferiscono i mappali ex PdL Rolle in gran parte colpiti da pignoramento”*

- in data **31.05.2023** si è tenuto **incontro presso il Comune di Altavilla** di aggiornamento, presenti, oltre al sottoscritto, l'Avv Tagliaro p/ufficio legale IVG istituto vendite giudiziarie di Vicenza, p/Comune p.i. Casolin, l'Avv. Ciscato e il Sig. Sindaco Dott. Dalla Pozza
- in data **09.06.2023** ricezione da parte del Consulente Legale del Comune di Altavilla della “cronistoria” del PdL “Rolle ed Altri” predisposto, come da accordi presi all'incontro del 31.05 di cui sopra, dal Dirigente UTC.
- in data **14.06.2023** invio al Consulente Legale e p.c. IVG richiesta di predisposizione *“memoria sulle questioni discusse (acquisizione e cessione aree, computi per completamento OO.U. al netto dell'escusso importo di fidejussione, bando di gara e tempistiche al collaudo OO.U., definizione tipologia pratiche amministrative Lotti ex PdL, et alia...) entro la settimana corrente, in modo da potere dare modo a me e al Custode Giudiziario, che legge in copia per opportuna conoscenza, di depositare tempestivamente un aggiornamento per il GE in merito al corretto prosieguo della procedura esecutiva”*
- in data **01.08.2023** inoltra alla pec *altavillavicentina.vi@cert.ip-veneto.net* *“cortese urgente riscontro per potere aggiornare compiutamente e tempestivamente il GE in merito alle tempistiche previste dalla Procedura (e strettamente connesse, come oggettivamente confermato, dalle disposizioni interne di codesta Amministrazione), per la quale è previsto il deposito del Rapporto di Valutazione di stima valore del/i Lotti/i entro il 10.09”*
- in data **10.08.2023** riscontro Responsabile Urbanistica p.i. Cesarino Casolin comunicando che *“l'Amministrazione ha inviato ai privati proprietari formali inviti alla cessione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche. Il termine ultimo assegnato ai destinatari per manifestare il proprio assenso alla cessione scadrà nell'ultima settimana del corrente mese di agosto; seguirà, nel mese di Settembre, la stipula degli atti di trasferimento con i consenzienti. E' stato altresì avviato il procedimento finalizzato ad incaricare un professionista esterno della stima dei costi per l'ultimazione delle oo.uu. Contiamo di informarLa sullo stato dei procedimenti in tempo utile affinché Ella possa rendicontarne adeguatamente il G.E.”*
- in data **10.08.2023** si è inviata e-mail al Custode Giudiziario IVG evidenziando quanto esposto verbalmente dal Responsabile p.i. Casolin in merito all'indirizzo (ii) che la Giunta Comunale avrebbe preso in merito alle tre ipotesi prospettate dal Consulente legale Avv Ciscato, che qui si richiamano per completezza:
 - i) cessione gratuita al Comune delle ridette aree destinate ad urbanizzazione; vendita forzata dei lotti nello stato in cui si trovano, gravati dall'obbligo di ultimazione delle oo.uu. a carico dell'acquirente o di un Consorzio urbanizzativo, da costituirsi nell'ipotesi di pluralità di acquirenti. Dopo il collaudo delle opere il Comune verserebbe a tale acquirente-autore del completamento oo.uu. (o al Consorzio) una somma di importo pari alla garanzia escussa, depurata come illustrato in prosieguo;*
 - ii) cessione gratuita al Comune delle ridette aree destinate ad urbanizzazione; ultimazione delle oo.uu. mediante pubblico appalto, gestito dal Comune, sulla base della garanzia, fornita dall'esecutante, di corrispondere il conguaglio tra il costo dell'appalto e la somma a suo tempo escussa dal Comune depurata come illustrato in prosieguo; vendita forzata dei lotti come urbanizzati;*
 - iii) cessione gratuita al Comune delle ridette aree destinate ad urbanizzazione; vendita forzata dei lotti nello stato in cui si trovano, gravati dall'obbligo di corrispondere al Comune, a titolo di conguaglio urbanizzativo, la quota parte dei costi urbanizzativi non coperti dalla*

somma a suo tempo escussa, depurata come illustrato in prosieguo; il Comune appalterebbe l'ultimazione dopo avere incassato l'intero conguaglio.

Punti vantaggiosi e criticità:

i) significativa penalizzazione del valore dei lotti, determinata dall'incertezza sull'effettiva possibilità di ultimazione dell'ambito, in caso di vendita frazionata (non è certo che tutti i lotti siano acquistati, né che gli acquirenti raggiungano un accordo consortile); in buona sostanza, necessità di vendita in blocco;

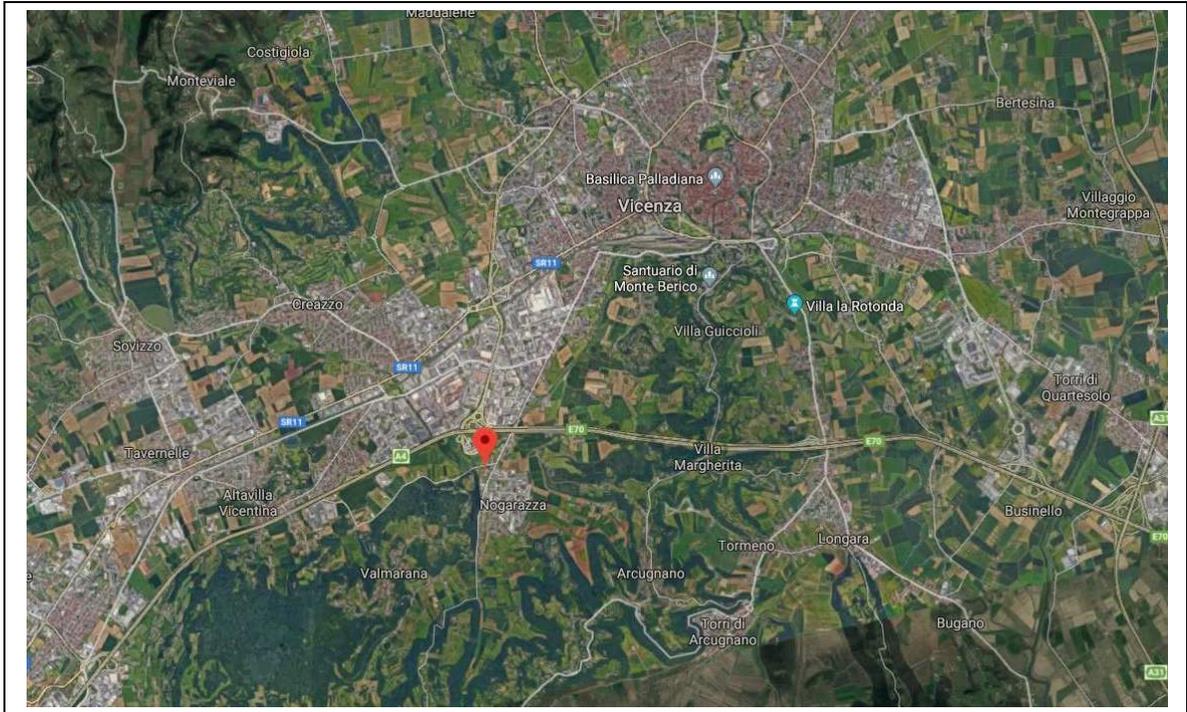
ii) valorizzazione dei lotti e rapidità attuativa; necessità di anticipazione di somme da parte dell'esecutante;

iii) penalizzazione del valore dei lotti analoga - forse leggermente inferiore - al punto i); in caso di vendita frazionata i lotti potrebbero non essere acquistati tutti; donde, mancherebbe certezza sulla effettiva disponibilità delle oo.uu., e, conseguentemente, dell'agibilità degli edifici. Anche in questo caso, dunque, la vendita in blocco parrebbe difficilmente evitabile.

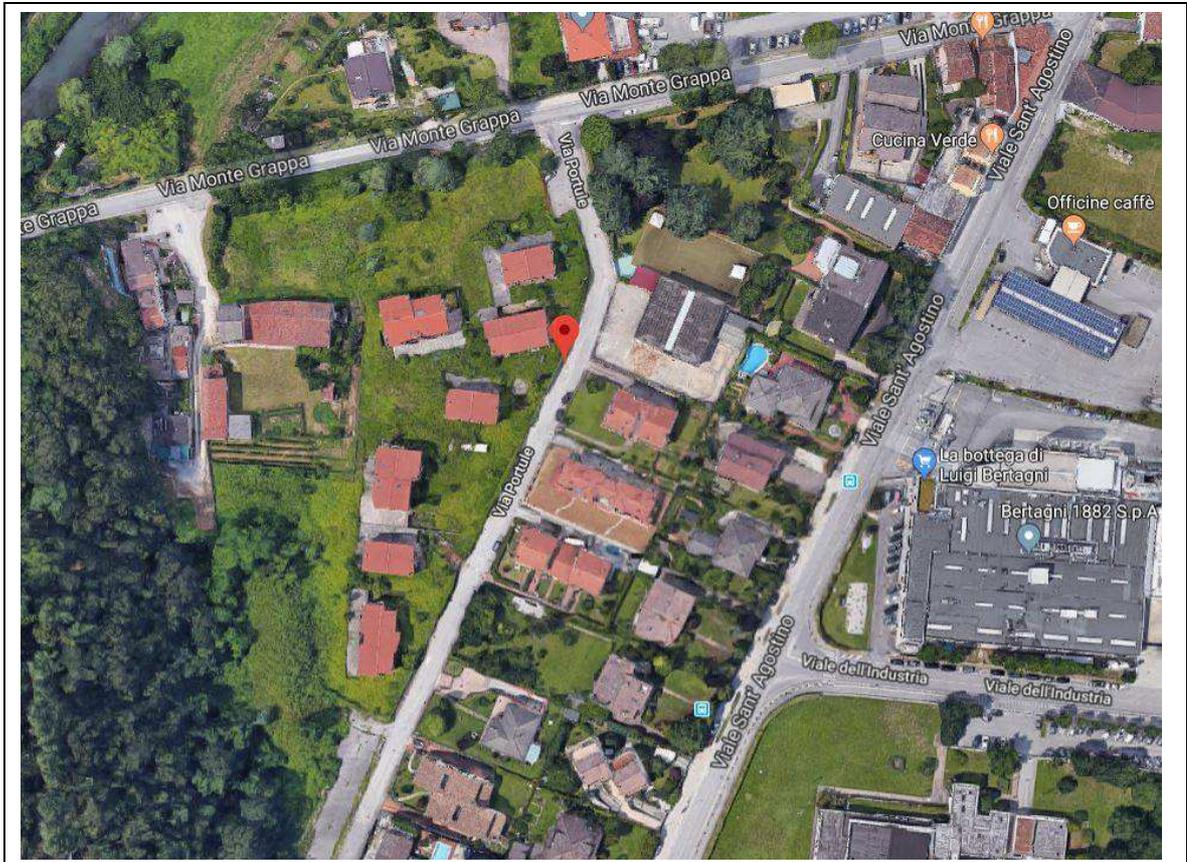
- in data **10.08.2023** si è inviata e-mail al Responsabile Urbanistica UTC di Altavilla p.i. Casolin e p.c. ai legali Avv Tagliaro p/IVG, Avv Duò p/Procedente, Avv Ciscato p/Comune di Altavilla chiedendo anche *“un urgente aggiornamento in merito all’indirizzo che la Giunta possa avere preso in merito alle modalità di recupero dell’importo a saldo dei costi di urbanizzazione e, pertanto, la procedura che intenderebbe perseguire per potere completare le opere stesse. Questo al fine di potere correttamente imputare tali importi ad eventuale detrazione al determinando valore di stima del/dei lotto/lotti. I tempi ipotizzabili per realizzare tale procedura sono indispensabili, inoltre, per potere offrire al GE una corretta prospettiva di valutazione sul prosieguo della procedura esecutiva”*
- in data **18.08.2023** si è inoltrata e-mail a Avv Duò p/procedente SIENA NPL 2018 SRL, Avv Tagliaro p/IVG Custode Giudiziario, Avv Ciscato p/Comune di Altavilla per evidenziare *“la necessità urgente di stabilire un incontro di reciproco chiarimento, atteso che il termine per la consegna dell/i Rapporto/i di Valutazione è stabilito dal GE per il giorno 10.09 p.v.; anticipo che, purtroppo, tale termine non potrà essere oggettivamente rispettato, per la mancanza di disponibilità di dati (procedure e, conseguenti, importi che dovranno essere computati in detrazione del valore di mercato, a comporre il valore di base d’asta) non dipendenti dal sottoscritto. Tali dati (variabili) debbono essere determinati in base ad indirizzi di G.C. e in funzione di determine interne al Comune di Altavilla, il quale, salvo errore, non si è a tutt’oggi ancora formalmente espresso in merito (...)”*
- in data **20.09.2023** si è tenuto un incontro presso il Comune di Altavilla Vicentina, presenti il Sindaco Dott. Carlo Dalla Pozza, l'Assessore LL.PP./Viabilità Danilo Grignolo, il Direttore Terza Area SUE p.i. Cesarino Casolin e il geom. Claudio Nardon p/UTC, supportati dalla consulenza dell'Avv Silvano Ciscato, oltre agli Avv. Elisa Tagliaro p/ufficio legale Custode Giudiziario IVG e Avv Elisa Duò p/procuratore del Procedente SIENA NPL 2018 SRL in collegamento telematico via TEAMS
- in data **06.10.2023** riscontro Direttore Terza Area Edilizia Privata / Urbanistica p.i. Cesarino Casolin comunicando Oneri relativi al contributo al “costo di costruzione” (con caratura distinta per edificio/lotto PdL) e nota in merito alla realizzando incarico *“per la ricognizione delle opere di urbanizzazione parzialmente eseguite e la quantificazione degli oneri per la loro ultimazione e collaudo”*
- in data **24.10.2023** riscontro UTC di Altavilla ricezione **CDU** del 24.10.2023 prot.n.9439
- quanto sopra al netto dei serrati e continui scambi telefonici e di messaggistica (...)

Localizzazione del bene:

Comune di Altavilla Vicentina, località Sant'Agostino - Nogarazza



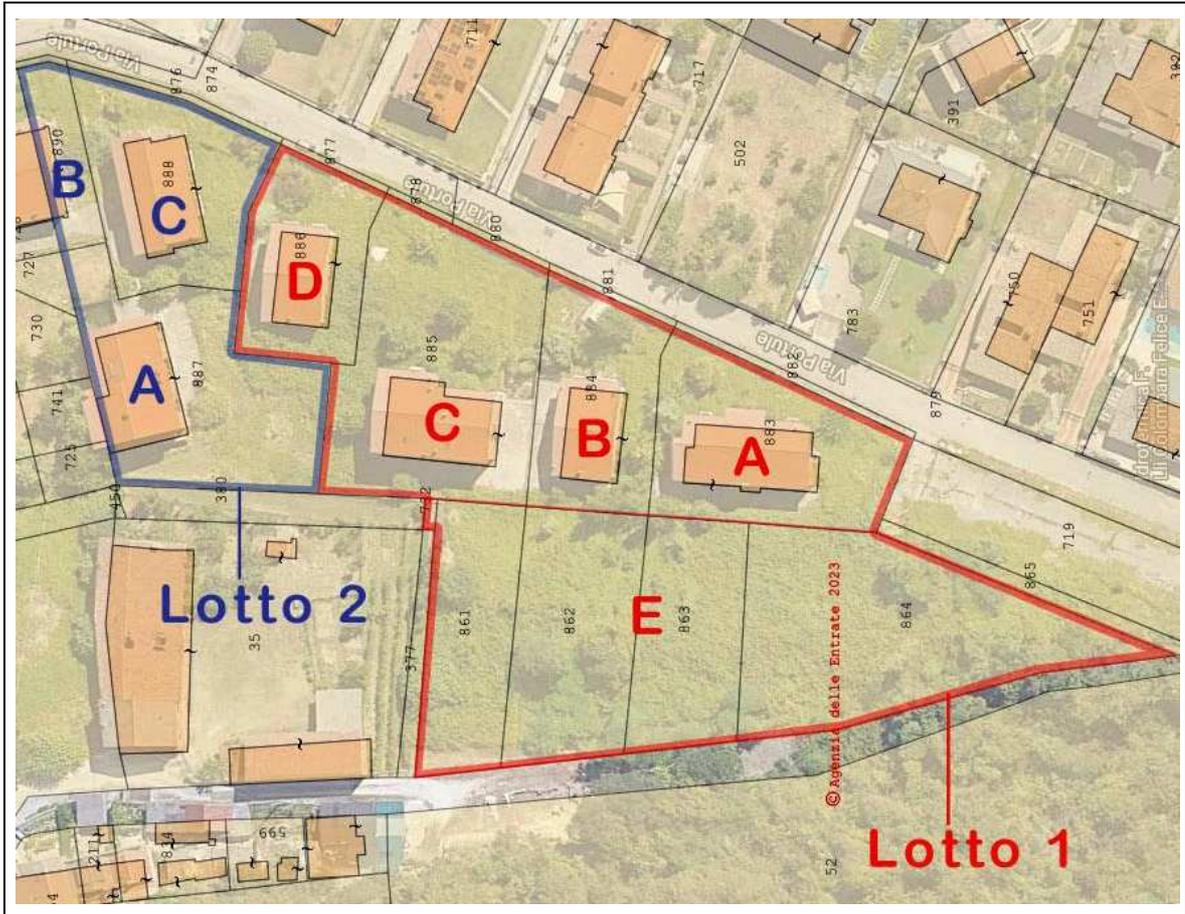
Via Portule



Beni in **ALTAVILLA VICENTINA (VI)**,
Località Sant'Agostino – Nogarazza - Via Portule, snc
Lotto 001 (di 2)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità in corso di costruzione e terreni pertinenziali (Lotti 01-02-03-04 PdL) sito in Altavilla Vicentina (Vicenza), Località Sant'Agostino, Via Portule



Identificato in catasto:

intestata a:

***** con sede in ***** (VI) *****, C.F./p.iva
*****, Proprietà per 1/1.

catasto fabbricati:

Corpo A

Foglio: **12** Particella: **883** Sub.: **1** BCNC

Foglio: **12** Particella: **883** Sub.: **2-3-4-5-6-7-8-9** In corso di costruzione

Corpo B

Foglio: **12** Particella: **884** Sub.: **1** BCNC

Foglio: **12** Particella: **884** Sub.: **2-3-4-5** In corso di costruzione

Corpo C

Foglio: **12** Particella: **885** Sub.: **1** BCNC

Foglio: **12** Particella: **885** Subb.: **2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19** In corso di costruzione

Corpo D

Foglio: **12** Particella: **886** Sub.: **1** BCNC

Foglio: **12** Particella: **886** Subb.: **2-3-4-5-6-7-8** In corso di costruzione

catasto terreni:

Corpo E

Foglio: **12**, Particella: **732**, Qualità: **SEMIN ARBOR**, Classe.: **2**, Sup.: **6** mq, R.Dominicale: 0.05 euro, R.Agrario: 0.03 euro

Foglio: **12**, Particella: **861**, Qualità: **SEMIN ARBOR**, Classe.: **2**, Sup.: **541** mq, R.Dominicale: 4.33 euro, R.Agrario: 2.51 euro

Foglio: **12**, Particella: **862**, Qualità: **SEMIN ARBOR**, Classe.: **2**, Sup.: **728** mq, R.Dominicale: 5.83 euro, R.Agrario: 3.38 euro

Foglio: **12**, Particella: **863**, Qualità: **SEMIN ARBOR**, Classe.: **2**, Sup.: **615** mq, R.Dominicale: 4.92 euro, R.Agrario: 2.86 euro

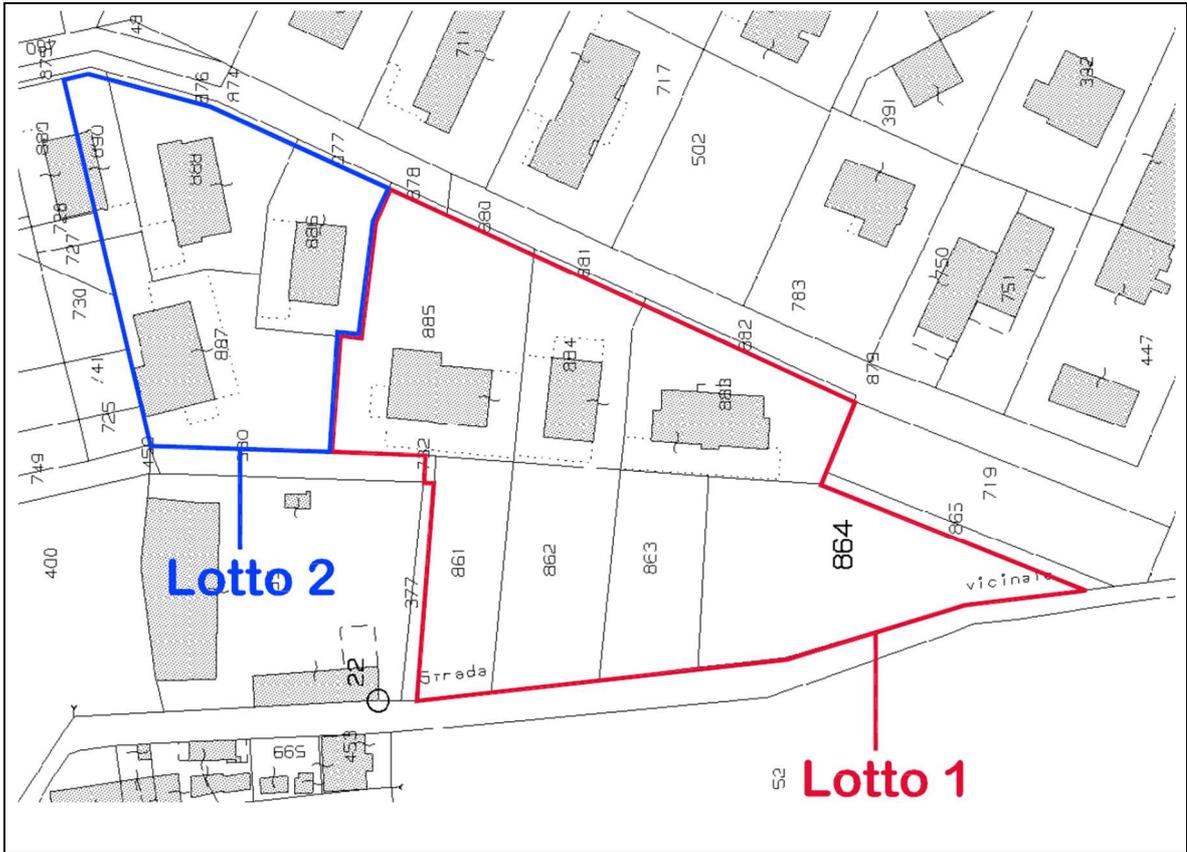
Foglio: **12**, Particella: **864**, Qualità: **SEMIN ARBOR**, Classe.: **2**, Sup.: **1509** mq, R.Dominicale: 12.08 euro, R.Agrario: 7.01 euro

Coerenze e confini per l'intero lotto di vendita: NESO

Lotto 2 (mm.nn. 887, 888), marciapiede in costruzione (mm.nn.877, 878, 880, 881, 882), parcheggio in costruzione (mm.nn.719, 865), strada vicinale del maso, m.n.377 (a.u.i.), m.n.35 (a.u.i.), m.n.380 (a.u.i.)

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.03 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

Individuazione beni su mappa catastale Wegis



Sovrapposizione ortofoto su mappa catastale Wegis



2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Il **Lotto 01** di vendita è parte del compendio immobiliare pignorato (di complessivi 8.915mq catastali), costituito da terreni edificabili ed edificati al grezzo, parte del “*progetto unitario*” declinato nei documenti amministrativi del Comune di Altavilla Vicentina quale PdL, Piano di Lottizzazione “*Rolle e altri*”, sviluppato al margine collinare a sud di Vicenza in località Sant'Agostino, compreso tra Via Portule a est, l'asta viaria di via Monte Grappa a nord e il piede collinare a ovest. La giacitura dei terreni è pressoché piana. L'area edificabile è a geometria sviluppata con un perimetro pressoché triangolare, con lato maggiore lungo via Portule

Il “PdL” complessivo è stato approvato, con deliberazione comunale n.36 del 29.09.2003, per una *Superficie Reale di Progetto pari a: 14.936mq totali dei quali 6.456mq di superficie edificabile C-1.1 (IF.1,2 mc/mq), 2.528mq a strade, 1.811 a verde pubblico, 3.132mq a verde privato, 1.009mq a parcheggi.*

Le volumetrie urbanistiche ammissibili hanno trovato realizzazione nella edificazione presente, che si articola in 7 (sette) corpi di fabbrica costituenti i 7 (sette) *Lotti* in cui il Piano di Lottizzazione ha sviluppato l'area C-1.1 edificabile; gli edifici sono stati eretti successivamente all'approvazione dei Permessi di Costruzione del 2004 (e successive varianti) nonché PdC “*per esecuzione dei lavori di completamento opere (...) e variante in sanatoria*” (ad esclusione del lotto 3 non concesso) del settembre 2013; risultano allo stato grezzo/grezzo (avanzato alla presenza di tracce/impianti) in totale stato di abbandono, evidenziando al piano interrato, alla data del sopralluogo, significativa presenza d'acqua stagnante (quota falda freatica ca.- 1,50m).

Il Lotto 01 di vendita è articolato in un'area C 1.1 edificabile di **3.482** mq (catastali) e in un'area a verde privato di **3.399** mq (catastali) per una Superficie complessiva (catastale) di **6.881** mq



I manufatti, in corso di costruzione, presentano le seguenti peculiarità:

Corpo A risolto in un fabbricato di **due piani** fuori terra e uno interrato con **4 unità abitative** in fase di costruzione al grezzo avanzato (incidenza opere realizzate stimate al 47,0% delle opere finite) con presenza di attacchi per impianti termoidraulico, condizionamento, elettrico (tubazioni) e antintrusione, cassamorta finestre, porte interne telaio a scomparsa, soglie in marmo;



Corpo B risolto in un fabbricato di **due piani** fuori terra e uno interrato con **4 unità abitative** in fase di costruzione al grezzo (incidenza opere realizzate stimate al 45,0% delle opere finite), con presenza di cassamorta finestre, soglie in marmo



Corpo C risolto in un fabbricato di **tre piani** fuori terra e uno interrato con **9 unità abitative** in fase di costruzione al grezzo (incidenza opere realizzate stimate al 45,0% delle opere finite) con presenza di cassamorta finestre, soglie in marmo;



Corpo D risolto in un fabbricato di **due piani** fuori terra e uno interrato con **4 unità abitative** in fase di costruzione al grezzo (incidenza opere realizzate stimate al 45,0% delle opere finite) con presenza di cassamorta finestre, soglie in marmo



Le aree scoperte, relativamente al pignoramento, di pertinenza al singolo lotto edificato e di lottizzazione con destinazione a verde privato, versano in grave stato di abbandono.

Stato manutentivo:

- aree a verde ed esterne ai lotti edificati: scarso
- fabbricati esistenti in corso di costruzione (coperto): buono (**)
- fabbricati esistenti in corso di costruzione (fuori terra): mediocre (cfr Relazioni Statiche)
- fabbricati esistenti in corso di costruzione (interrato): scarso (cfr Relazioni Statiche)

(**) al volo di ricognizione a vista del 23.10.2023 per tutti i manti di copertura si rilevano alcuni (ca.1%) coppi rotti (necessaria ripassatura del tetto per messa in pristino a nuovo)

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.02 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

Il Sito:

Caratteristiche zona:	semicentrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti (in fase di completamento quali opere di urbanizzazione del PdL).
Servizi della zona:	Nel raggio di 400m (circa 5 min. a piedi) presenza di servizi primari e secondari come negozi al dettaglio, banche, etc.(vedi legenda).
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi, prossima a Vicenza e Altavilla Vicentina.
Collegamenti pubblici (km):	Autobus (palina STV Viale Sant'Agostino 500m), autostrada (A4 casello Vicenza Ovest 3 km), Dorsale E70 a 750m, stazione FS (Vicenza 3km)



AVVERTENZE

Le aree individuate dal "PdL" a destinazione strade e parcheggi (ora esterne al perimetro del compendio pignorato) risultano realizzate fino al *bynder*, mancando lo strato di usura, e presentano i pozzetti dei sottoservizi (privi di collaudo) già posati alla quota di esercizio

La sede stradale, servita da reti di sottoservizi a futuro uso pubblico, risulta di libero accesso in quanto unica strada d'ingresso alle abitazioni degli attuali vicini

A tal proposito si segnala che il Comune di Altavilla in data 06.10.2023 ha comunicato al sottoscritto stimatore e p.c. al Procedente e al Custode Giudiziario di avere avviato procedura di "ricognizione delle opere di urbanizzazione parzialmente eseguite e la quantificazione degli oneri per la loro ultimazione e collaudo".

(cfr a riguardo la nota (*) al punto 6 "altre informazioni per l'acquirente").

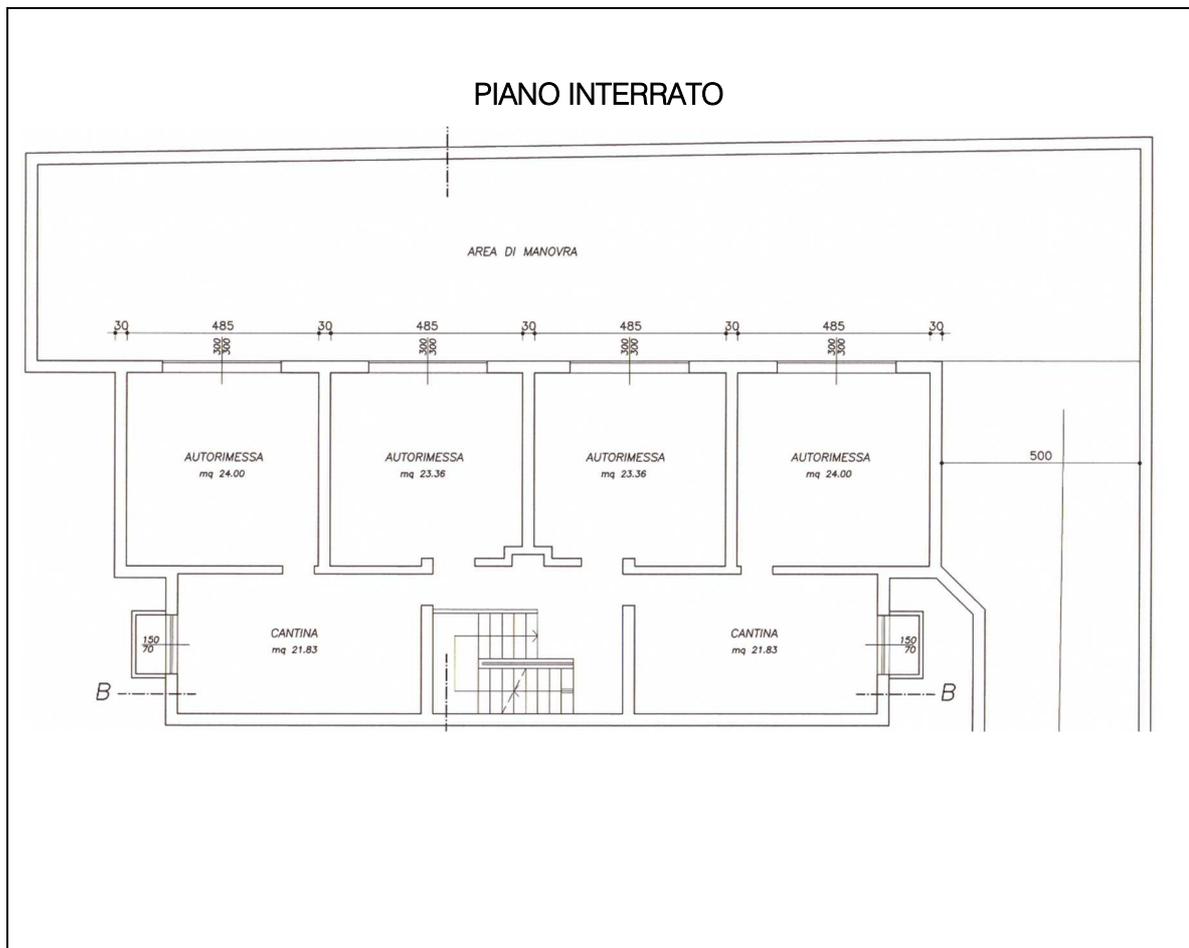
planimetrie, superfici lorde ed equivalenti commerciali

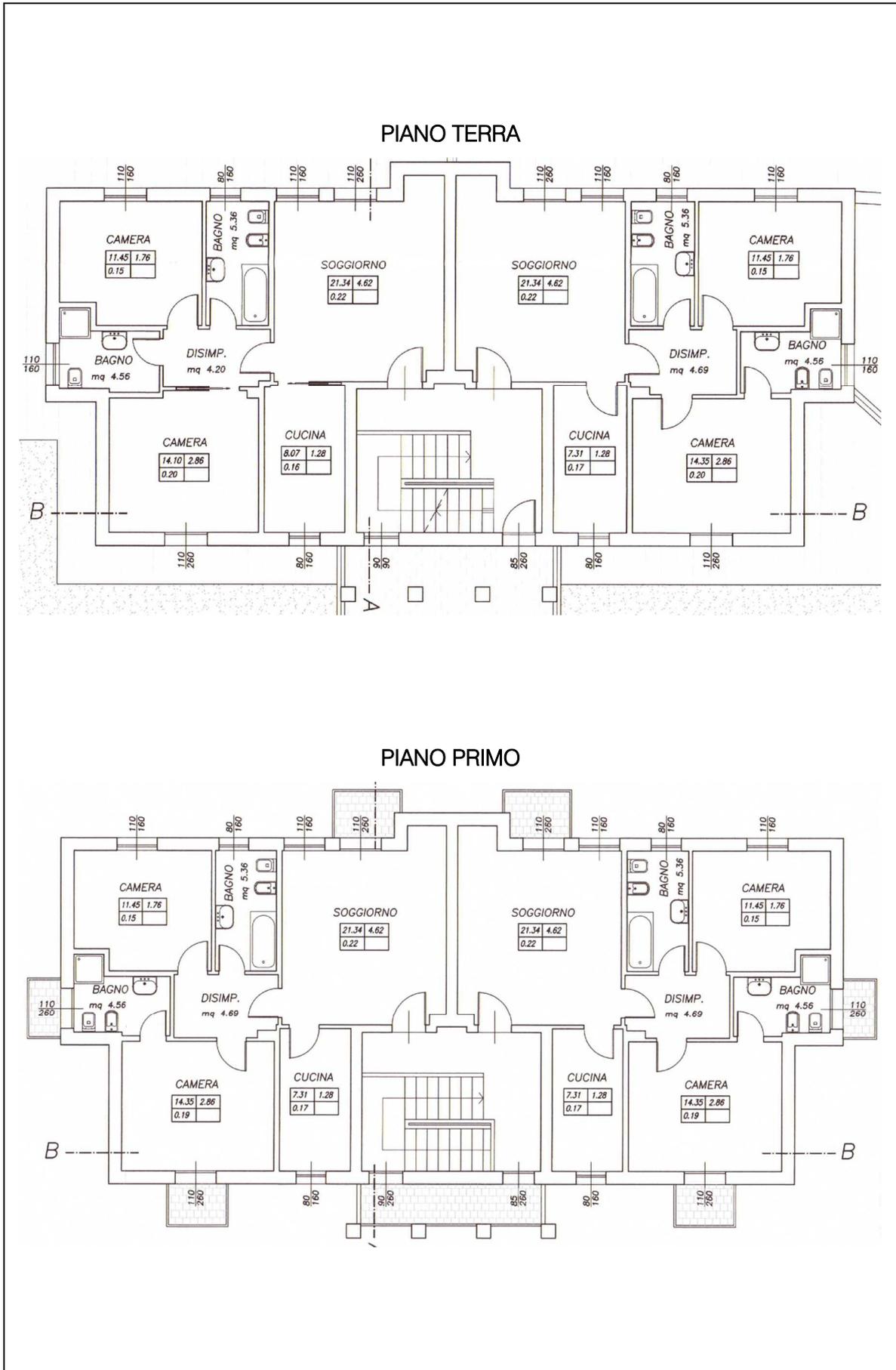
La superficie commerciale dei **corpi A-B-C-D-E** è stata calcolata/considerata *secondo gli standard Agenzia Entrate-Territorio Allegato C DPR 138/1998* sulla base delle planimetrie di progetto, come qui di seguito rappresentate.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.01 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

Corpo A

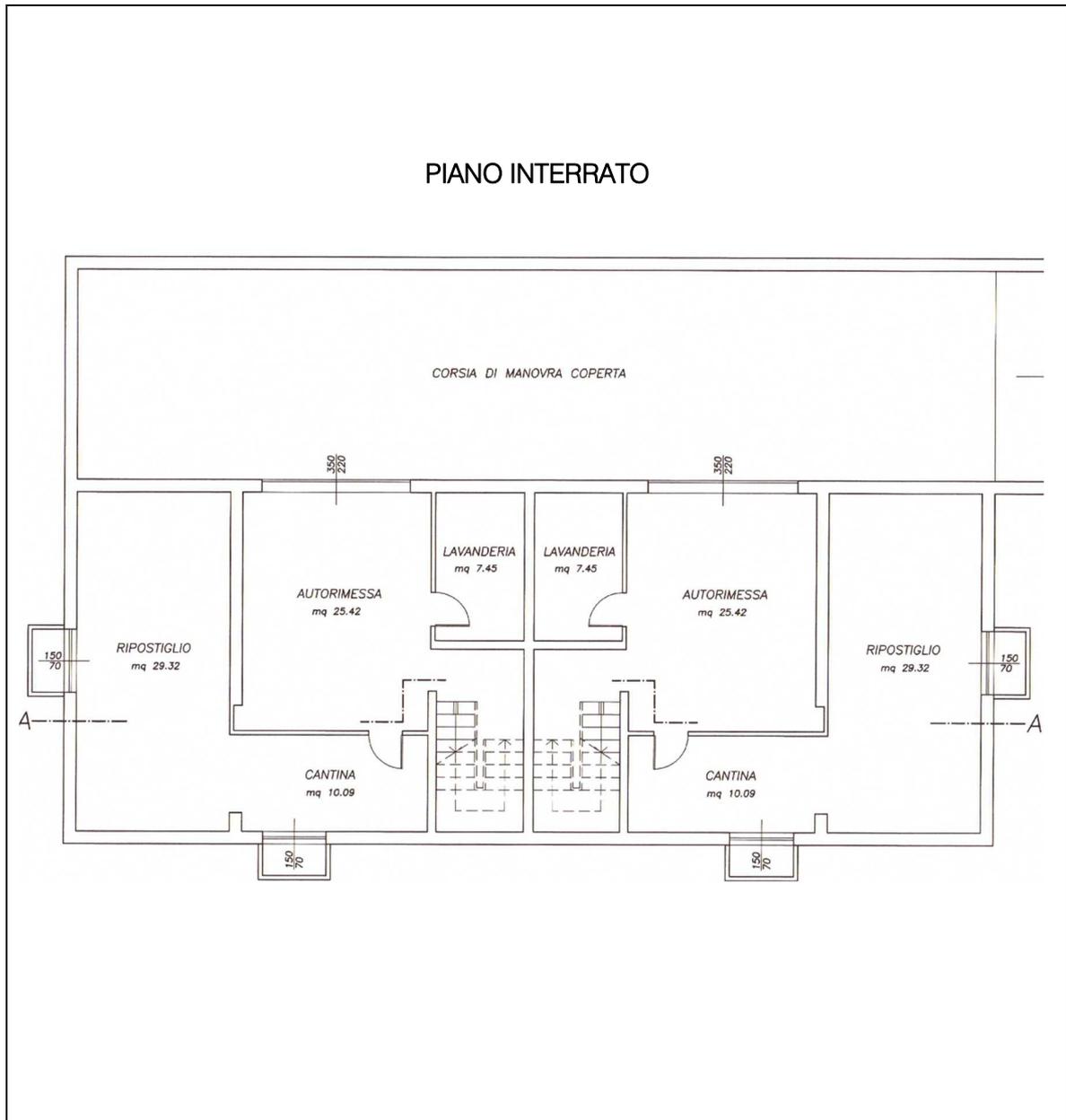
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Abitazione Piano T-1	Sup. reale lorda	333,20	1,00	333,20
Cantina Piano S1	Sup. reale lorda	51,97	0,50	25,99
Autorimesse Piano S1	Sup. reale lorda	113,90	0,50	56,95
Portici-Terr. comunicanti <= 25mq	Sup. reale lorda	11,40	0,30	3,42
Corte scoperta <= sup. principale	Sup. reale lorda	333,20	0,10	33,32
Corte scoperta > sup. principale	Sup. reale lorda	214,80	0,02	4,30
Superfici Comuni	Sup. reale lorda	328,14	0,25	82,04
Corte Scoperta Comune	Sup. reale lorda	54,18	0,02	1,08
		1.440,79		540,29

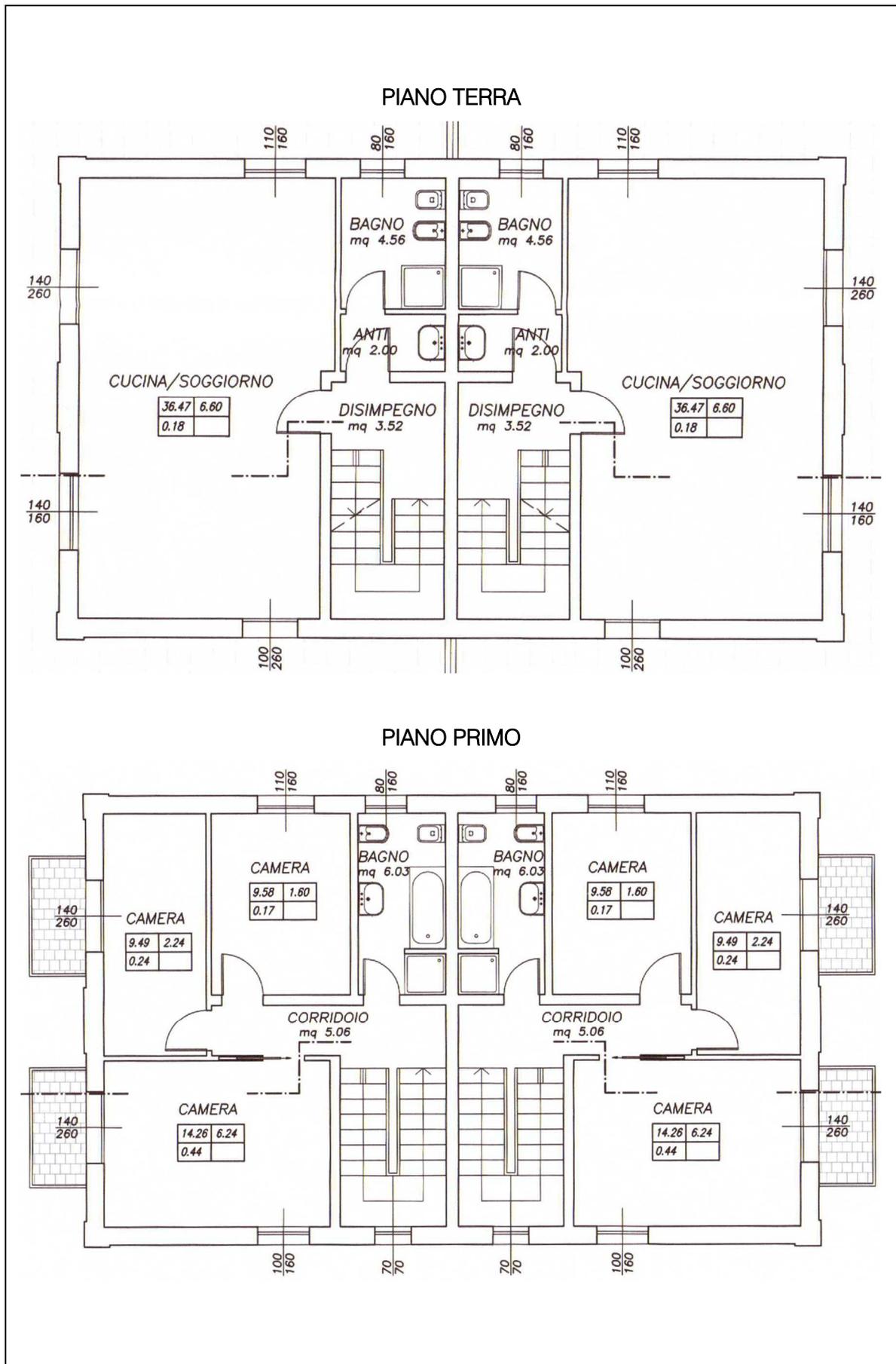




Corpo B

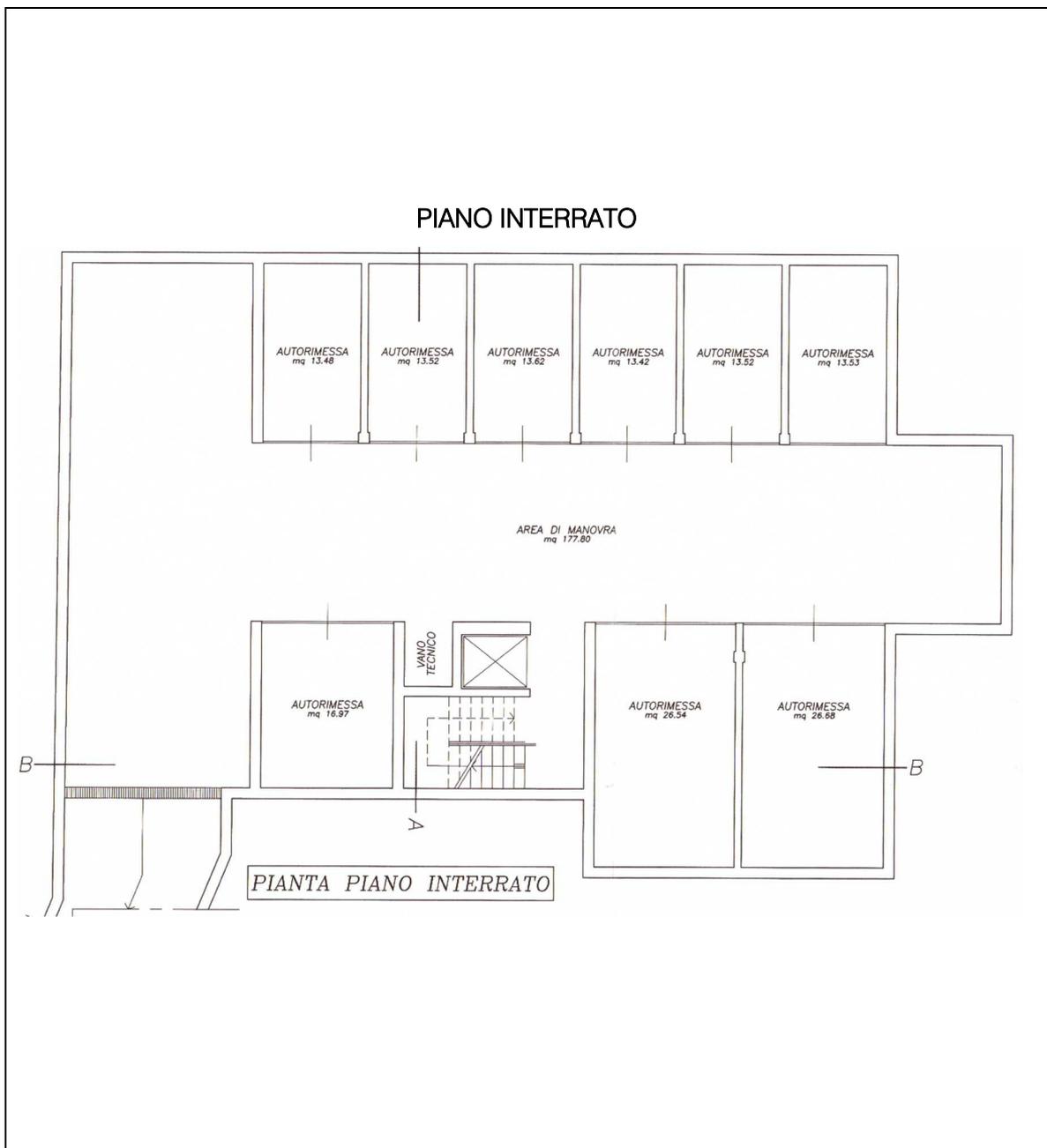
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Abitazione Piano T-1	Sup. reale lorda	210,00	1,00	210,00
Cantina Piano S1	Sup. reale lorda	94,92	0,50	47,46
Autorimesse Piano S1	Sup. reale lorda	74,70	0,50	37,35
Portici-Terr. comunicanti <= 25mq	Sup. reale lorda	10,24	0,30	3,07
Corte scoperta <= sup. principale	Sup. reale lorda	210,00	0,10	21,00
Corte scoperta > sup. principale	Sup. reale lorda	195,61	0,02	3,91
Superfici Comuni	Sup. reale lorda	267,05	0,25	66,76
Corte Scoperta Comune	Sup. reale lorda	31,71	0,02	0,63
			1.094,23	390,19

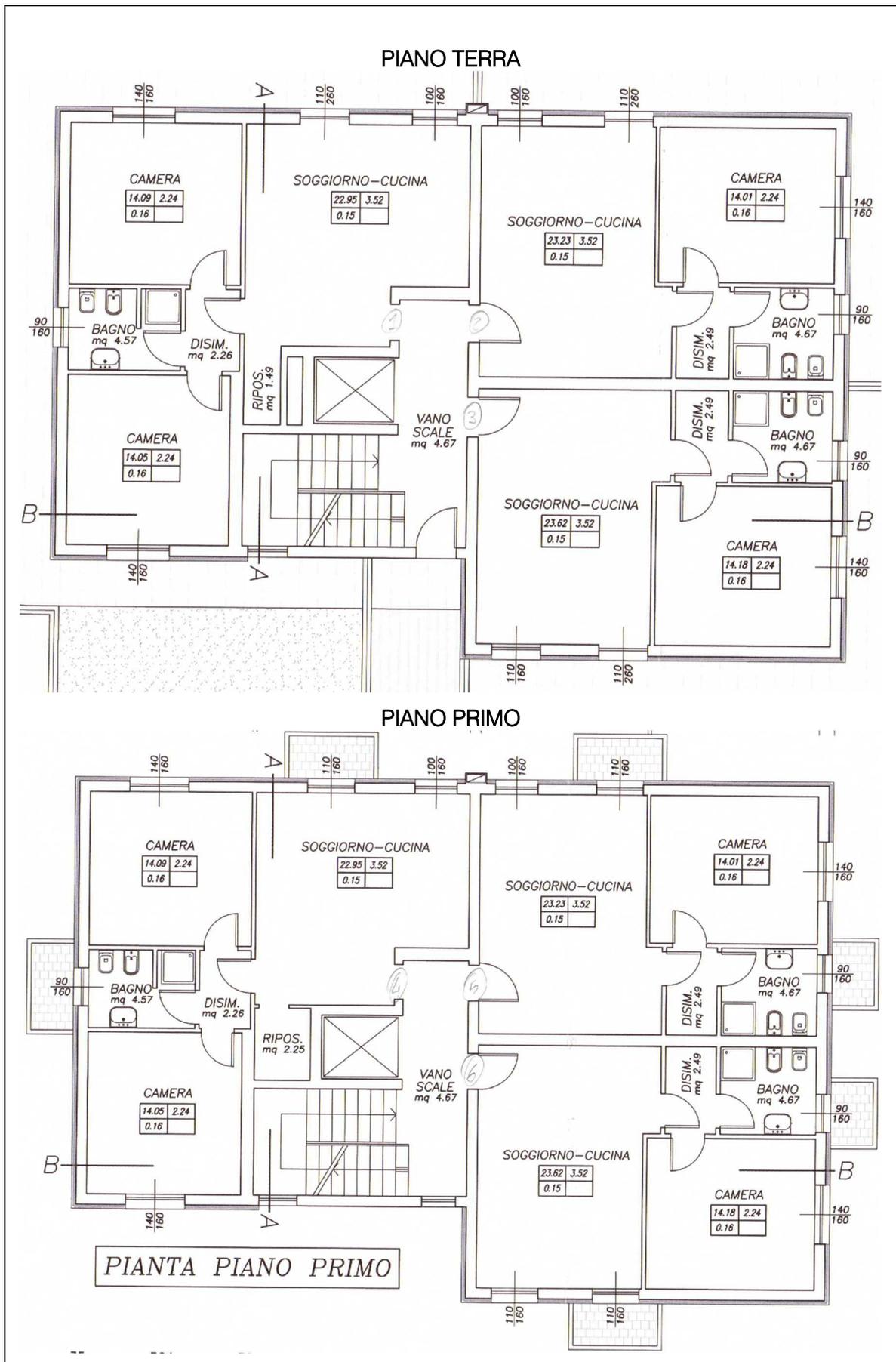


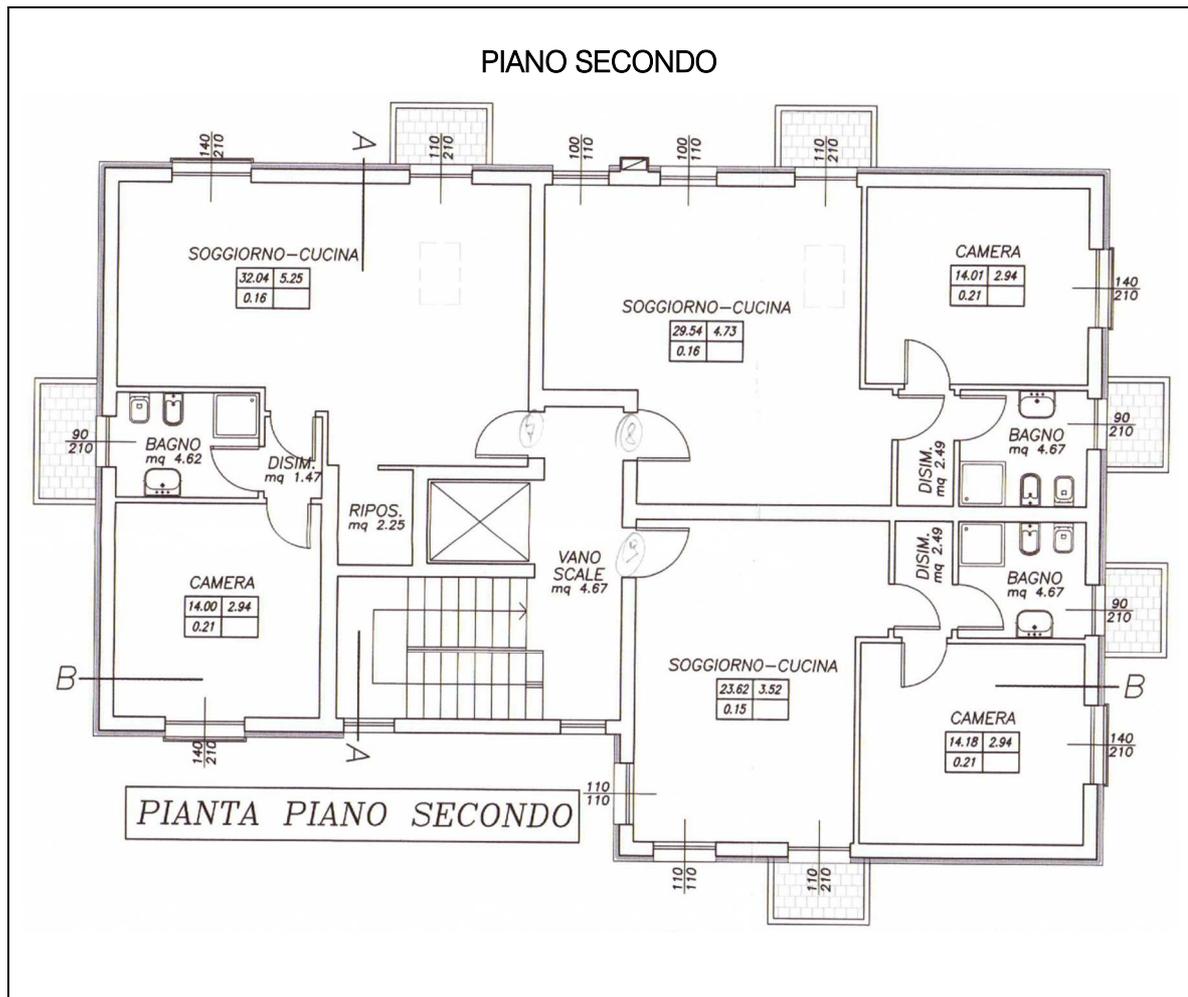


Corpo C

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Abitazione Piano T-1-2	Sup. reale lorda	535,43	1,00	535,43
Autorimesse Piano S1	Sup. reale lorda	176,92	0,50	88,46
Portici-Terr. comunicanti <= 25mq	Sup. reale lorda	9,73	0,30	2,92
Corte scoperta <= sup. principale	Sup. reale lorda	535,43	0,10	53,54
Corte scoperta > sup. principale	Sup. reale lorda	30,01	0,02	0,60
Superfici Comuni	Sup. reale lorda	401,09	0,25	100,27
Corte Scoperta Comune	Sup. reale lorda	459,80	0,02	9,20
		2.148,41		790,42

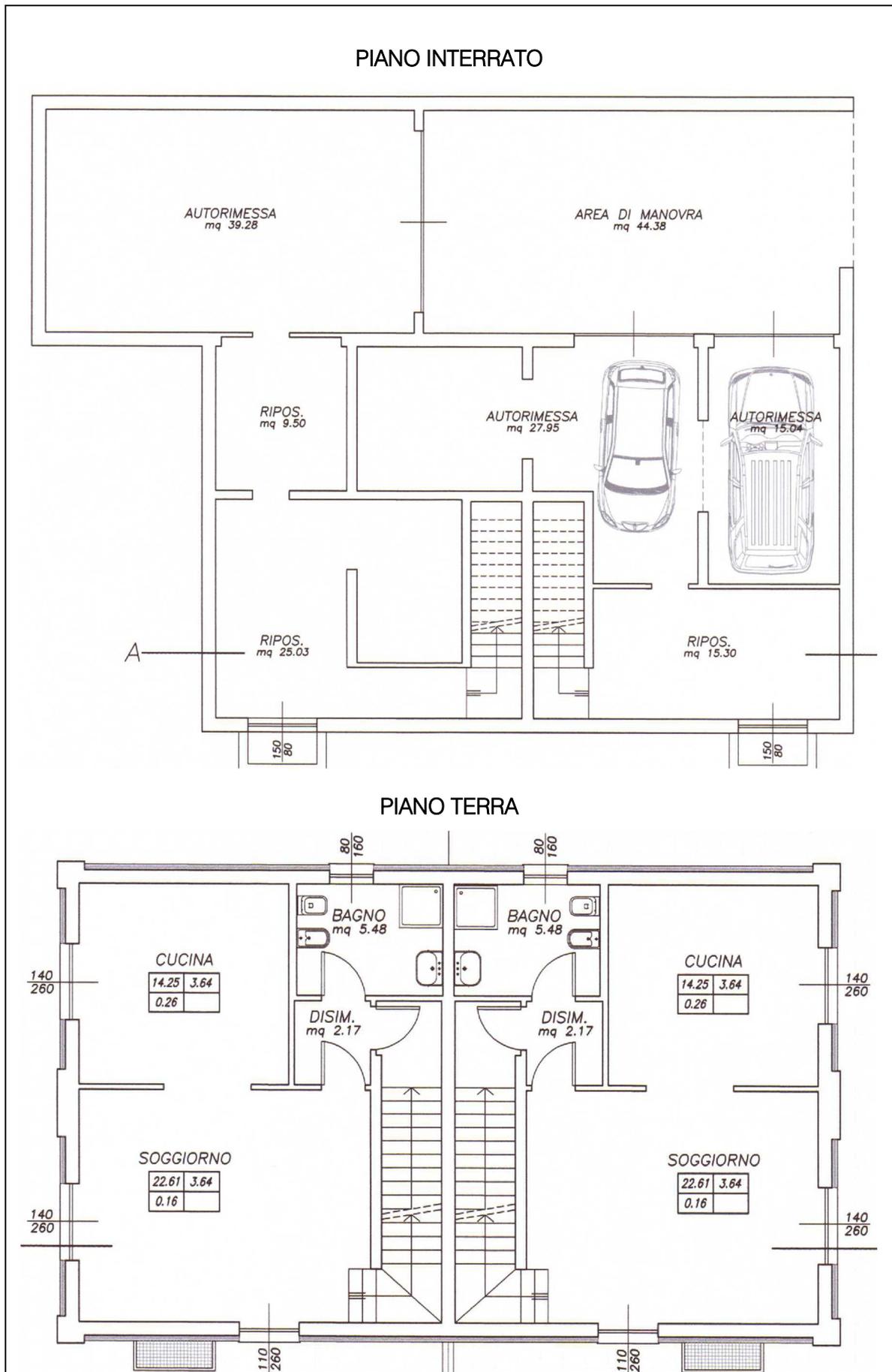


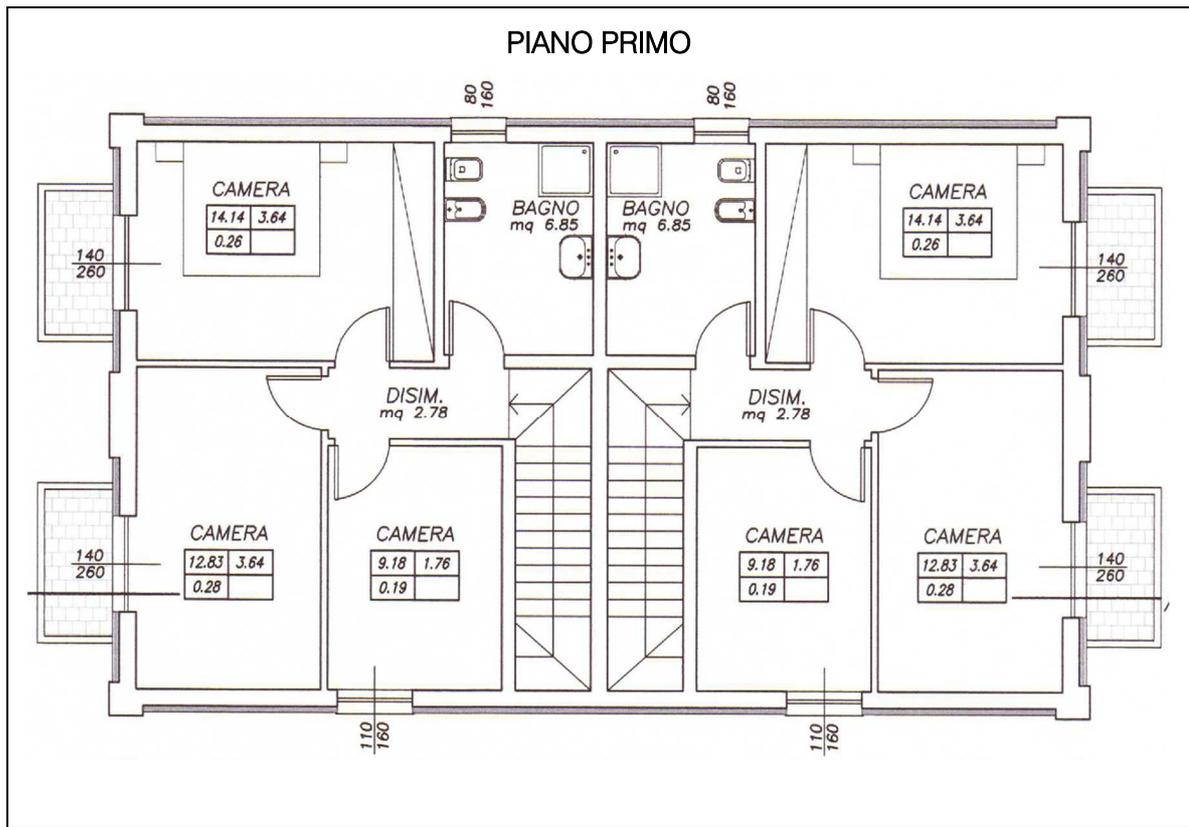




Corpo D

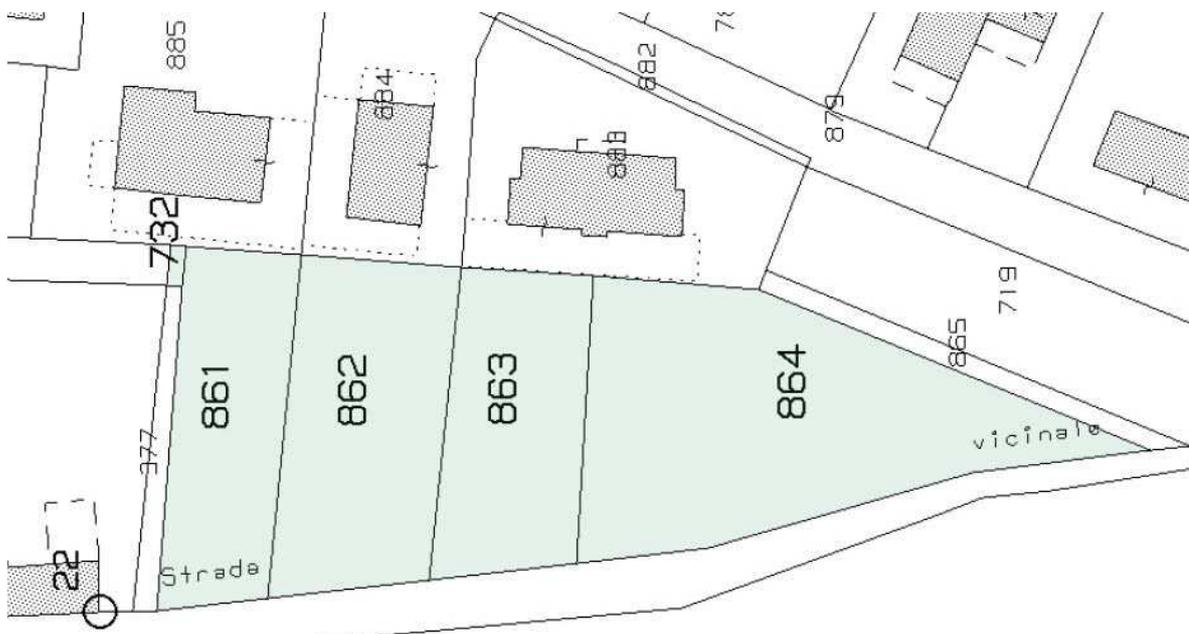
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Abitazione Piano T-1	Sup. reale lorda	223,42	1,00	223,42
Cantina Piano S1	Sup. reale lorda	48,17	0,50	24,09
Autorimesse Piano S1	Sup. reale lorda	105,16	0,50	52,58
Portici-Terr. comunicanti <= 25mq	Sup. reale lorda	9,96	0,30	2,99
Corte scoperta <= sup. principale	Sup. reale lorda	223,42	0,10	22,34
Corte scoperta > sup. principale	Sup. reale lorda	145,18	0,02	2,90
Superfici Comuni	Sup. reale lorda	155,02	0,25	38,76
Corte Scoperta Comune	Sup. reale lorda	25,95	0,02	0,52
		936,28		367,59





Corpo E

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Scoperto a Verde privato	Sup. catastale	3.399,00	0,02	67,98
		3.399,00		67,98



3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo il compendio pignorato risulta **area cantiere**, recintata e libera da mezzi d'opera e materiali, in stato di abbandono, incolto e ingombro di sterpaglie e alberi di piccole dimensioni con emergenza di **fabbricati in corso di costruzione**;

4. GRAVAMI:

Per quanto potuto considerare, il bene staggito, non è gravato da particolari oneri, ad eccezione di quanto descritto al successivo paragrafo 5.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Domanda Giudiziale su immobile identificato in catasto al foglio 12 particella 887, a favore di ***** con sede ad Arcugnano, ***** CF.***** , ***** CF. ***** e ***** CF. ZNLGPT57C10L840A contro ***** con sede a Venezia a firma di TRIBUNALE CIVILE E PENALE di VICENZA in data 09/06/2014 ai nn. 11357/2014 iscritto a RR.II.VICENZA in data 04/07/2014 ai nn. 10650/8097 RG/R

5.1.2 Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

5.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Trascrizione derivante da **Convenzione Edilizia** a favore di **Comune di Altavilla Vicentina** CF.00518900246 contro ***** , ***** , ***** , ***** , ***** , ***** e ***** firma Notaio D'Ercole Leopoldo in Vicenza in data 13.11.2003 al n.26319 rep. trascritto RR.II. Vicenza in data 27.11.2003 ai nn.28517 /18847 Rg/Rp (non rinnovata)

5.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

5.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento a favore di **BANCA ANTONVENETA SOCIETA' PER AZIONI** con sede a Padova, contro ***** , a firma di Notaio Righetto Daria in Due Carrare (PD) VI in data 13/02/2013 ai nn. 4763/2391 rep iscritto a RR.II.VICENZA in data 21/02/2013 ai nn. 3881/413 RG/RP

importo ipoteca: 2.100.000,00 (duemilionicentomila/00) euro

importo capitale: 4.200.000,00 (quattromilioniduecentomila/00) euro

5.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** sede in Siena (SI) contro

***** con sede a Venezia a firma di UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA in data 20/03/2017 ai nn. 2432/2017 trascritto a RR.II.VICENZA in data 03/05/2017 ai nn. 8588/6018 RG/RP

- ANNOTAZIONE a trascrizione (RP 6018 del 03.05.2017) restrizione beni a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.** cf.00884060526 sede in Siena (SI) contro ***** cf.***** con sede a Venezia (VE) a firma TRIBUNALE DI VICENZA in data 09.02.2021 rep.290/2017 del 30.07.2021 ai nn.18149/2344 RG/RP
- Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **SIENA NPL 2018 S.R.L.** cf. 14535321005 sede in ROMA (RM) contro ***** cf.***** con sede a Vicenza (VI) a firma di UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA in data 08.11.2021 rep.4924/2021 trascritto a RR.II.VICENZA in data 10.12.2021 ai nn. 28661/20362 RG/RP

5.2.3 *Altre trascrizioni: Nessuna*

5.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.06 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Adempimenti diretti e indiretti

- oneri relativi alla **manutenzione ordinaria** dei beni (cfr. relazioni periodiche CG)
- (*) oneri relativi al completamento e collaudo di strade, parcheggi e verde pubblico compresi nelle **opere di urbanizzazione**.
Il trasferimento della proprietà del Lotto obbliga il subentrato lottizzante a corrispondere al Comune di Altavilla la quota dei **costi** per le opere di urbanizzazione (parzialmente eseguite), oneri di urbanizzazione primaria e secondaria assolti, che potranno essere esplicitati da parte del Comune di Altavilla Vicentina successivamente alla conclusione dell'incarico per la "*ricognizione delle opere di urbanizzazione parzialmente eseguite e la quantificazione degli oneri per la loro ultimazione e collaudo*";
- oneri relativi al **Contributo del Costo di Costruzione** per il perfezionamento della posizione tecnico amministrativa relativa al PdL approvato con DCC n.36 del 29.09.2003 e successivi titoli edilizi rilasciati, anche in variante
Per il completamento opere relativamente ai fabbricati di cui al PdL "Rolle" sarà necessario versare il saldo 50% del contributo di costruzione quale onere secondo la tabella redatta dall'UTC di Altavilla

CONGUAGLIO COSTO DI COSTRUZIONE	
LOTTO 1 PdL	8.289,26
LOTTO 2 PdL	6.809,73
LOTTO 3 PdL	8.340,60
LOTTO 4 PdL	6.022,92
LOTTO 5 PdL	8.340,60
LOTTO 6 PdL	6.111,17
LOTTO 7 PdL	8.657,84

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuali Proprietari

- ***** con sede in ***** CF. ***** proprietario per 1/1 delle particelle in esecuzione dal 29/01/2013 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Daria Righetto di Due Carrare PD in data 29/01/2006 ai nn. 4737/2373 rep. trascritto a RR.II.VICENZA in data 06/02/2013 ai nn. 2969/1970 rg/rp

7.2 Precedenti Proprietari

- ***** con sede in VICENZA CF.***** proprietario fino al 29/01/2013 delle suddette particelle in forza di:
*acquisto delle particelle 449 ,718, 720, 721, 731, 732, 737, 738, 739, 744, 746, 747, 779, 780, 781 e 782 (catasto terreni) dalla società ***** con sede in ***** CF ***** con atto di compravendita a firma di Notaio Simonetta Doro in Lendinara in data 30/11/2006 ai nn. 40750/11632 rep trascritto a RR.II.VICENZA in data 21/12/2006 ai nn. 35127/20974
*acquisto delle particelle 719, 723 e 736 (catasto terreni) dalla società ***** con sede in ***** CF ***** con atto di compravendita a firma di Notaio Simonetta Doro in Lendinara in data 14/12/2006 ai nn. 40820/11685 rep trascritto a RR.II.VICENZA in data 23/12/2006 ai nn. 35590/21275 rg/rp
- ***** con sede in ***** CF ***** proprietario delle suddette particelle in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Maranghello in San Bonifacio in data 25/11/2003 ai nn. 112438/15458 rep trascritto a RR.II.VICENZA in data 15/12/2003 ai nn. 29943/19741 rg/rp
- ***** nata a ***** il 24/04/1938 CF. ***** Proprietario per 1/2
***** nato a PADOVA il 14/01/1926 CF. ***** Proprietario per 1/2
fino al 25/11/2003 da ante il ventennio in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Umberto Caprara in Vicenza in data 15/03/1979 ai nn. 16286/5950 rep trascritto a RR.II.VICENZA in data 22/03/1979 ai nn. 3069/2589 rg/rp

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.05 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

8.1 Urbanistica

P.A.T. approvato con DGR n.927 del 07.04.2009 e succ. varianti

P.I.1 approvato con DCC n.69 del 18.10.2010 e succ. varianti

PdL Piano di Lottizzazione "Rolle ed altri" approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 29.09.2003 oltre a:

PTCP approvato con DGR n.708 del 02.05.2012;

"Piano di Area dei Monti Berici" approvato con DCR n.31 del 09.07.2008

PTRC approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n.62 del 30.06.2020.

Come meglio descritto nel C.D.U. del 24.10.2023 di prot.9439 di cui all'allegato n.4.2, l'immobile è identificato in:

zona territoriale omogenea C 1.1 - zone residenziali intermedia di espansione e verde privato



Nella Tavola 13.1.2 del Piano degli Interventi "**Vincoli e Tutele**":

- Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 – corsi d'acqua interamente per i mappali n. 861, 887, 890, parzialmente per i mappali n. 862, 863, 864, 884, 885, 886, 888.

- Aree a rischio idraulico e Idrogeologico in riferimento al P.A.I. (P1 Pericolo moderato).

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.04 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

8.2 Titoli Abilitativi

P.C. n. 123/2003 per "realizzare il Piano Attuativo denominato *Rolle e Altri* relativo ad un'area di proprietà sita in *Via Monte Grappa*" intestata ***** e *****

***** e *****
*****. Permesso di Costruire presentato in data 05/06/2002 prot.n.9943 rilasciato in data 25/05/2004.

P.C. n. 146/2004 per lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - *Lotto_n.1 - Edificio BL1 in Via Monte Grappa*" intestata *****. Permesso di Costruire presentato in data 28/06/2004 rilasciato in data 29/11/2004.

P.C. n. 149/2004 per lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - *Lotto_n.2 - Edificio BL3 in Via Monte Grappa*" intestata *****. Permesso di Costruire presentato in data 28/06/2004 rilasciato in data 30/11/2004.

P.C. n. 189/2004 per lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - *Lotto_n.3 - Edificio BL2 in Via Monte Grappa*" intestata *****. Permesso di Costruire presentato in data 28/06/2004 rilasciato in data 10/03/2005.

P.C. n. 147/2004 per lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - *Lotto_n.4 - Edificio BL3 in Via Monte Grappa*" intestata *****. Permesso di Costruire presentato in data 28/06/2004 rilasciato in data 30/11/2004.

P.C. n. 035/2005 per lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto n.5 - Edificio BL2 in Via Monte Grappa" intestata a ***** , ***** , ***** , ***** e ***** . Permesso di Costruire presentato in data 28/06/2004 rilasciato in data 29/03/2005.

P.C. n. 148/2004 per lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto n.6 - Edificio BL3 in Via Monte Grappa" intestata ***** . Permesso di Costruire presentato in data 28/06/2004 rilasciato in data 30/11/2004.

P.C. n. 146/2004 per lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto n.7 - Edificio BL4 in Via Monte Grappa" intestata ***** . Permesso di Costruire presentato in data 28/06/2004 rilasciato in data 30/11/2004.

P.C. n. 26/2013 per lavori di "Completamento opere di cui al permesso di costruire (n.146/2004) e variante in sanatoria - Lotto n.1 in Via Portule" intestata ***** Permesso di Costruire presentato in data 25/01/2013 prot.n.1637 rilasciato in data 23/09/2013.

P.C. n. 19/2013 per lavori di "Completamento opere di cui al permesso di costruire (n.149/2004) e variante in sanatoria con accertamento opere di conformità paesaggistica: costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto n.2 in Via Portule" intestata ***** Permesso di Costruire presentato in data 25/01/2013 prot.n.1638 rilasciato in data 23/09/2013.

Nota: per il Lotto n.3 PdL non è stato rilasciato il titolo abilitativo in parziale sanatoria

P.C. n. 20/2013 per lavori di "Completamento opere di cui al permesso di costruire (n.147/2004) e variante in sanatoria con accertamento opere di conformità paesaggistica: costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto n.4 in Via Portule" intestata ***** Permesso di Costruire presentato in data 25/01/2013 prot.n.1640 rilasciato in data 23/09/2013.

P.C. n. 24/2013 per lavori di "Completamento opere di cui al permesso di costruire (n.35/2005) e variante in sanatoria con accertamento opere di conformità paesaggistica: costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto n.5 in Via Monte Grappa" intestata ***** , ***** , ***** , ***** , ***** Permesso di Costruire presentato in data 25/01/2013 prot.n.1641 rilasciato in data 24/10/2013

P.C. n. 21/2013 per lavori di "Completamento opere di cui al permesso di costruire (n.148/2004) e variante in sanatoria con accertamento opere di conformità paesaggistica: costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto n.6 in Via Portule" intestata ***** e ***** Permesso di Costruire presentato in data 25/01/2013 prot.n.1642 rilasciato in data 14/10/2013

P.C. n. 22/2013 per lavori di "Completamento opere di cui al permesso di costruire (n.150/2004) e variante in sanatoria con accertamento opere di conformità paesaggistica: costruzione di un fabbricato ad uso residenziale - Lotto n.7 in Via Portule" intestata ***** Permesso di Costruire presentato in data 25/01/2013 prot.n.1643 rilasciato in data 23/09/2013

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.04 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

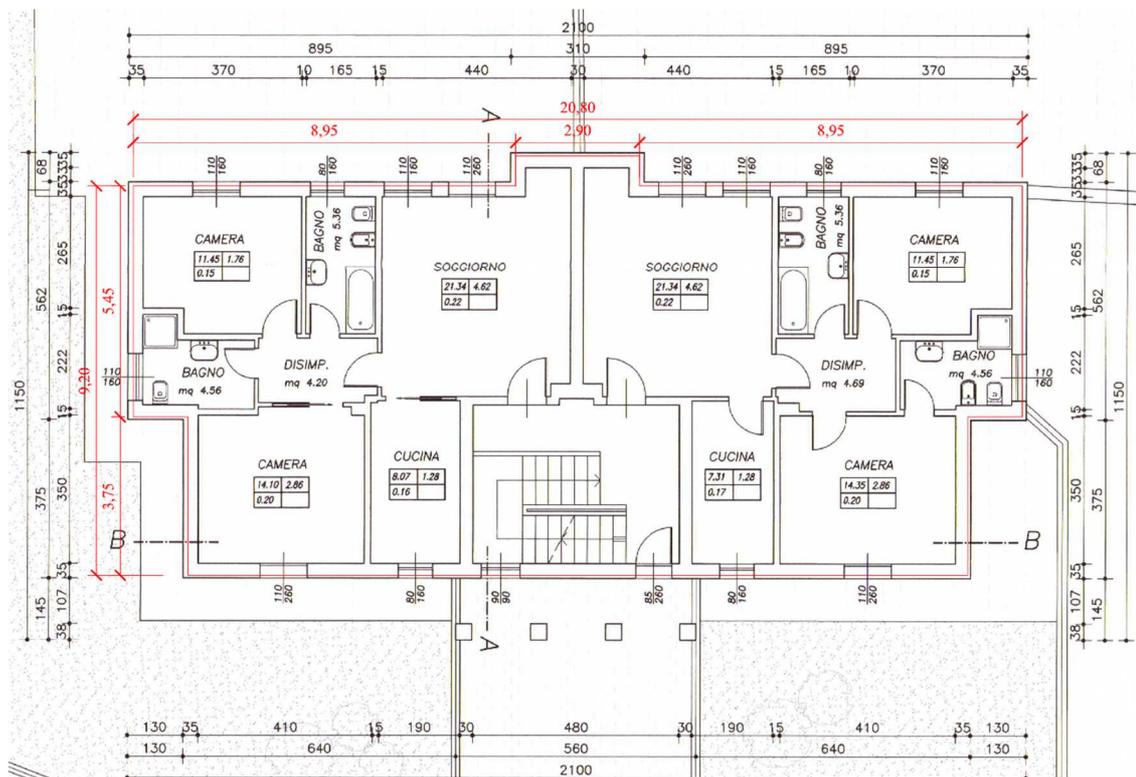
Nelle more di un rilievo celerimetrico georeferenziato (non oggetto di specifico incarico integrativo) con battuta di tutti gli spigoli dei manufatti esistenti in corso di costruzione a verifica del corretto tracciamento dei volumi realizzati rispetto ai progetti assentiti, si può sommariamente considerare la congruità di quanto graficamente rappresentato con lo stato di fatto rilevato a vista.



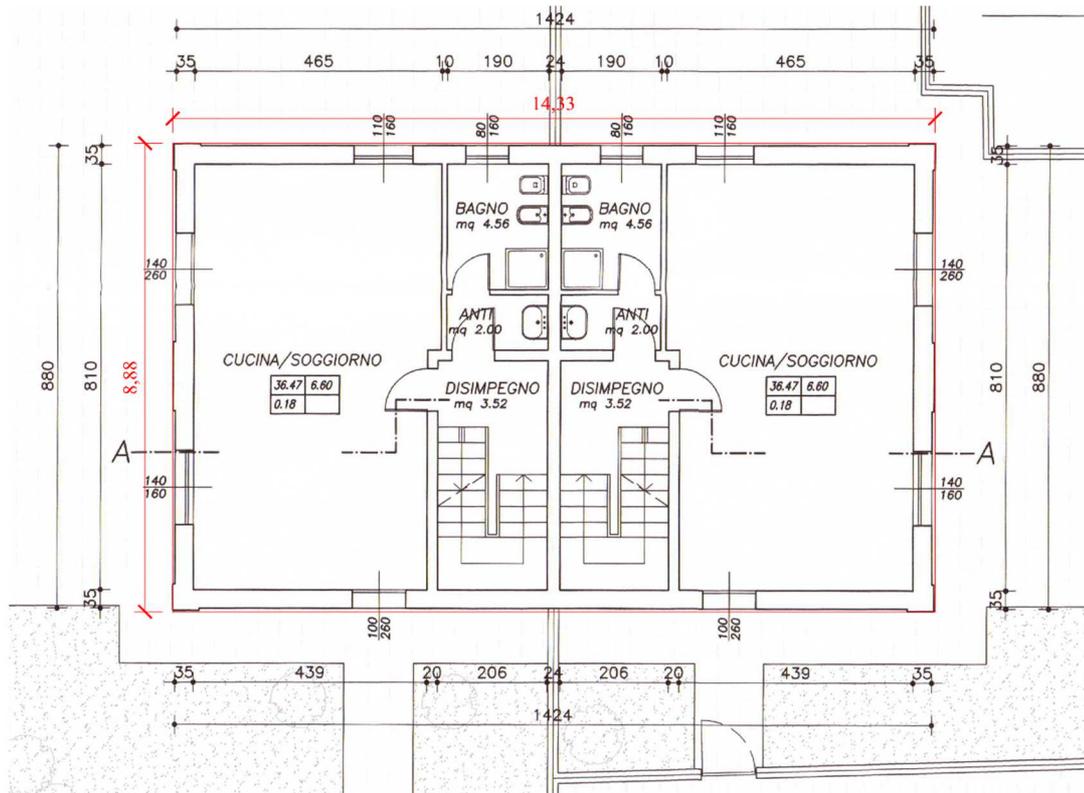
Individuazione dei sedimi degli edifici e loro reciproche distanze, come da rilievo (non strumentale georeferenziato)

Si evidenzia, inoltre, che, considerata la necessità di presentare, comunque, **pratiche edilizie di completamento opere**, non si è ritenuto necessario definire puntualmente la conformità del realizzato rispetto al progetto della distribuzione interna degli immobili; si è, pertanto, limitato il confronto tra il profilo rilevato dell'attacco a terra (al grezzo) quale riferimento della Superficie coperta (ad opere finite) di progetto.

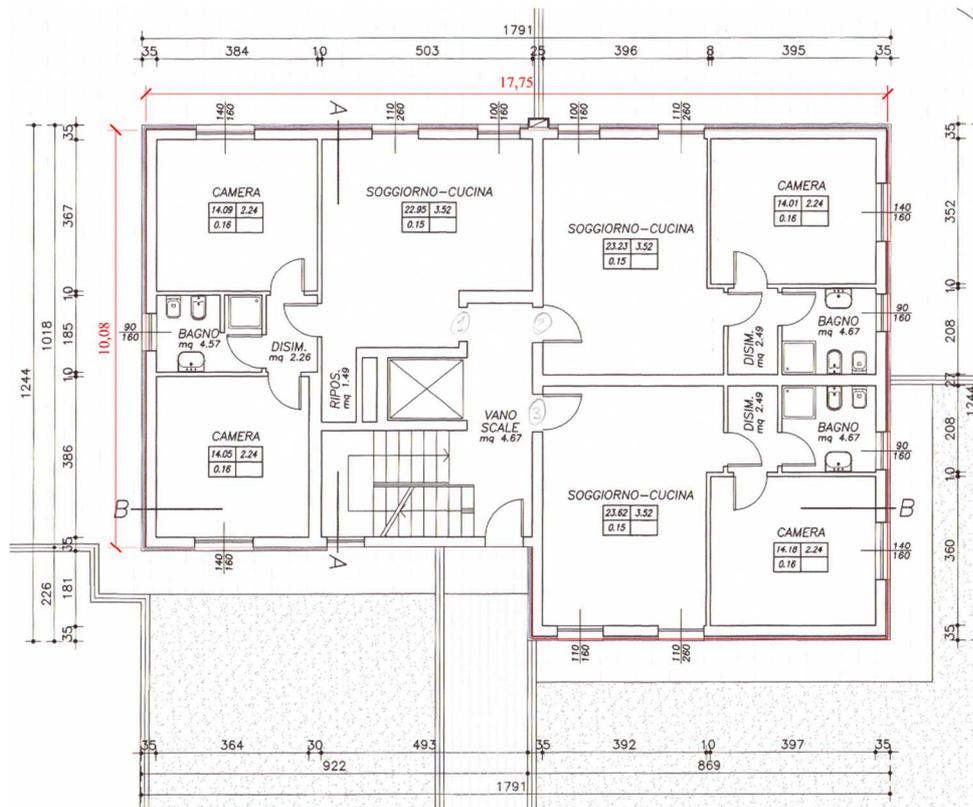
CORPO A – Lotto 01 PdL



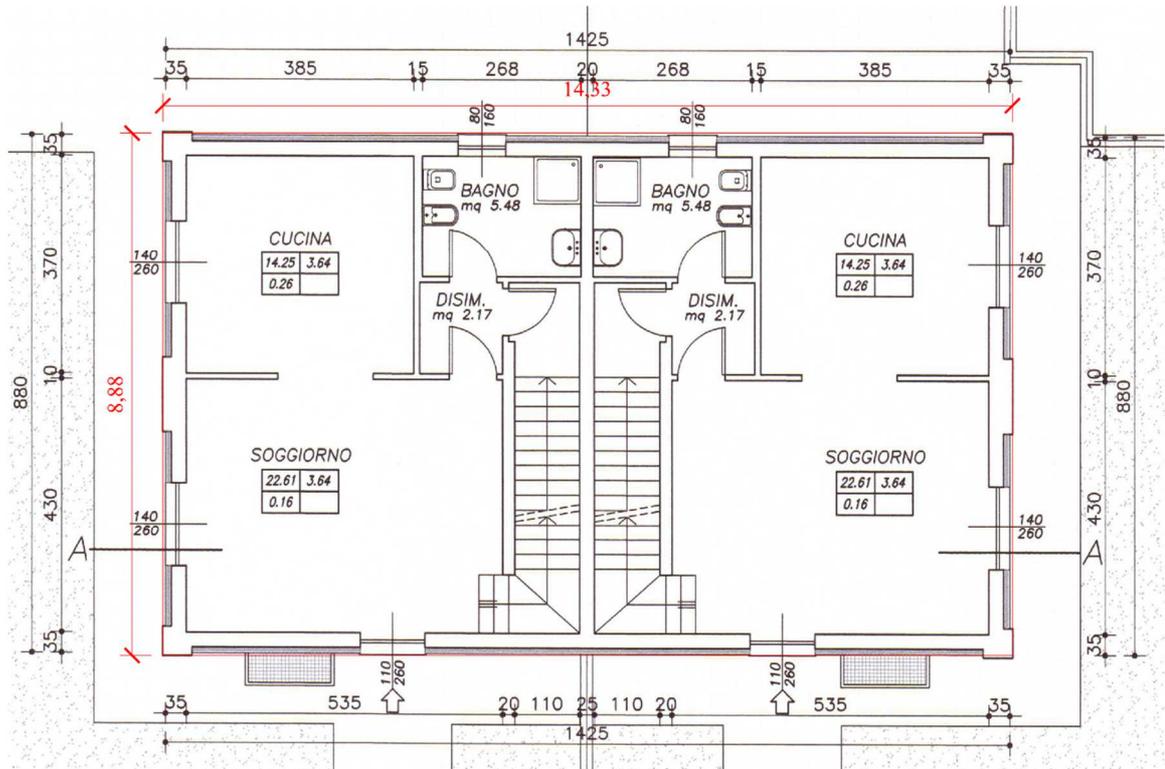
CORPO B – Lotto 02 PdL



CORPO C – Lotto 03 PdL



CORPO D – Lotto 04 PdL



In generale

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

- 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;
- 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;
- 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;

- d) **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.
- e) **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;
- f) **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

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 Criterio di stima e fonti di informazione

Premessa

Ai fini estimativi si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, dell'aspetto economico, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione.

I beni pignorati sono costituiti da terreni edificabili, secondo il "progetto unitario" declinato quale *Piano di Lottizzazione "Rolle"*, sui quali insistono 7 (sette) fabbricati in corso di costruzione, al grezzo, e terreni a destinazione verde privato.

Metodo

Per la peculiarità dell'attuale stato attuativo del processo di trasformazione urbanistico del territorio di cui i beni staggiti fanno parte, si è ritenuto procedere secondo lo standard valutativo **CA Cost Approach** del costo di costruzione deprezzato: il valore di quanto realizzato è stato determinato sulla base del costo di costruzione secondo il modello di valutazione CRESME, quindi parametrato in base agli anni di vetustà, infine ricondotto alla sola incidenza percentuale delle opere realizzate; da ultimo ogni *Corpo* (edificio del singolo Lotto PdL) è stato deprezzato sulla base degli importi, determinati a computo, relativi alle opere necessarie all'adeguamento statico strutturale e sismico.

Le **volumetrie** realizzate si ritiene possano rientrare nelle "tolleranze esecutive", nelle more di un loro completamento e formalizzazione di fine lavori, ai sensi dell'art.34-bis DPR.380/01 introdotto dalla L.120/2020.

Il Costo parametrico di Costruzione (Finito Medio) è stato assunto, in base alle caratteristiche costruttive rilevate: per le palazzine Lotti PdL 1-2-4-6-7 con il valore di **1.306,78 euro/mq**; per la palazzina Lotto PdL 3 con il valore di **1.220,61 euro/mq**; per la palazzina Lotto PdL 5 con il valore di **1.401,50 euro/mq al netto del saldo 50% del Contributo sul costo di costruzione**, calcolato al 4% (sulla base del conguaglio determinato dall'UTC con caratura distinta per edificio/lotto PdL – cfr. ALL-04) secondo quanto risultante dall'elaborazione EVALUA1087 del 17.10.2023, considerando lo stesso come costo attendibile per un intervento di costruzione a nuovo di palazzina plurifamiliare 4-9 alloggi con tecnologia costruttiva a telaio c.a., di due/tre (Lotti PdL 3-5) piani fuori terra senza/con ascensore (Lotti PdL 3-5), con finiture, impianti ed efficienza bassa/media (Lotto PdL 5), sottotetto non accessibile, interrato (abitabile), in zona sismica 3 (a basso rischio) e zona climatica E.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.09 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

Corpo A – Lotto 01 PdL

Scheda CRESME



CRESME:



PER UNA CULTURA DEL RISCHIO

**SCHEDA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DI UN
EDIFICIO RESIDENZIALE**

Localizzazione Altavilla Vicentina (Vicenza)
Indirizzo VIA PORTULE
Note

Coefficienti applicati

0,9156 Discriminante
1,0184 Zona sismica 3 (basso rischio)
0,9694 Zona climatica E (da 1.400 a 3.000 gradi-
giorno)

DATI IMMOBILE

Tipologia edilizia	Palazzina plurifamiliare (fino a 3.000 mc, fino a 6 alloggi)	1,0000
Tecnologia costruttiva	Cemento armato	1,0000
Piani fuori terra	Due piani	1,0000
Terrazze logge e balconi		1,0400
Finiture, impianti, efficienza	Basso	0,9694
Carat. sottotetto	Non accessibile o assente	1,0594
Carat. seminterrato/interrato	Presente ed abitabile	1,0000
Ubicazione cantiere	Normale	1,0000

SUPERFICI E VOLUMI

Superficie complessiva	770,0 mq
di cui entro terra	390,0 mq
Porzione edificio	1000/1000

CALCOLO COSTI

Costo parametrico di costruzione al netto degli oneri	1.062,42 €/mq
Costo di costruzione al netto degli oneri	764.603,43 €
Spese tecniche (10% sul costo di costruzione + IVA)	84.106,38 €
Contributo sul costo di costruzione (2% sul costo di costruzione)	15.292,07 €
IVA (10% sul costo di costruzione)	76.460,34 €

Costo parametrico di costruzione	1.306,78 €/mq
Costo totale di costruzione a nuovo	940.462,22 €

Il presente risultato costituisce un dato di riferimento per la stima effettiva

Scheda elaborata da EVALUA1087 in data 17/10/2023

Deprezzamento per Vetustà

vetustà n. 20	incr. %	incid. €	CRESME	anno
			€	
			940.462,22	
1	1,0	9.404,62	931.057,60	2023
2	1,0	9.404,62	921.652,98	2022
3	1,0	9.404,62	912.248,35	2021
4	1,0	9.404,62	902.843,73	2020
5	1,0	9.404,62	893.439,11	2019
6	1,1	9.827,83	883.611,28	2018
7	1,1	9.827,83	873.783,45	2017
8	1,1	9.827,83	863.955,62	2016
9	1,1	9.827,83	854.127,79	2015
10	1,1	9.827,83	844.299,96	2014
11	1,2	10.131,60	834.168,36	2013
12	1,2	10.131,60	824.036,76	2012
13	1,2	10.131,60	813.905,16	2011
14	1,2	10.131,60	803.773,56	2010
15	1,2	10.131,60	793.641,96	2009
16	1,2	10.131,60	783.510,36	2008
17	1,2	10.131,60	773.378,76	2007
18	1,2	10.131,60	763.247,16	2006
19	1,2	10.131,60	753.115,56	2005
20	1,2	10.131,60	742.983,96	2004



Incidenza opere realizzate

	Opere da eseguire per la costruzione di un fabbricato a nuovo	% incid	Opere finite		Opere realizzate	
			CC Cresme €	CC vetustà €	% incid	€
1	piazzamento cantiere ponteggi scavi	1,0%	9.404,62	7.429,84	1,0%	7.429,84
2	opere in muratura e c.a.	26,0%	244.520,18	193.175,83	26,0%	193.175,83
3	copertura scossaline	6,0%	56.427,73	44.579,04	4,5%	33.434,28
4	tamponamento esterno	6,0%	56.427,73	44.579,04	4,5%	33.434,28
5	divisori interni in forati	3,0%	28.213,87	22.289,52	3,0%	22.289,52
6	canne fumarie	1,0%	9.404,62	7.429,84	1,0%	7.429,84
7	porte interne	3,0%	28.213,87	22.289,52	0,5%	3.714,92
8	contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,0%	37.618,49	29.719,36	2,0%	14.859,68
9	serramenti esterni	4,0%	37.618,49	29.719,36	0,0%	0,00
10	intonaci	9,0%	84.641,60	66.868,56	0,0%	0,00
11	impianto riscaldamento	6,0%	56.427,73	44.579,04	1,5%	11.144,76
12	impianto idrico sanitario, fognatura	8,0%	75.236,98	59.438,72	1,5%	11.144,76
13	impianto elettrico	5,0%	47.023,11	37.149,20	1,5%	11.144,76
14	pavimenti e rivestimenti	9,0%	84.641,60	66.868,56	0,0%	0,00
15	opere in ferro	2,0%	18.809,24	14.859,68	0,0%	0,00
16	impianti accessori	3,0%	28.213,87	22.289,52	0,0%	0,00
17	sistemazioni esterne	4,0%	37.618,49	29.719,36	0,0%	0,00
	opere eseguite	100,0%	€ 940.462,22	€ 742.983,96	47,0%	€ 349.202,46

Deprezzamento per "rafforzamento statico"

Corpo A - Lotto 01 PdL

€ 349.202,46

-€ 110.739,00

€ 238.463,46

Corpo B – Lotto 02 PdL

Scheda CRESME



CRESME



CINEAS
PER UNA CULTURA DEL RISCHIO

**SCHEDA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DI UN
EDIFICIO RESIDENZIALE**

Localizzazione Altavilla Vicentina (Vicenza)
Indirizzo VIA PORTULE
Note

Coefficienti applicati

0,9156 Discriminante
1,0184 Zona sismica 3 (basso rischio)
0,9694 Zona climatica E (da 1.400 a 3.000 gradi-giorno)

DATI IMMOBILE

Tipologia edilizia	Palazzina plurifamiliare (fino a 3.000 mc, fino a 6 alloggi)	1,0000
Tecnologia costruttiva	Cemento armato	1,0000
Piani fuori terra	Due piani	1,0000
Terrazze logge e balconi		1,0400
Finiture, impianti, efficienza	Basso	0,9694
Carat. sottotetto	Non accessibile o assente	1,0594
Carat. seminterrato/interrato	Presente ed abitabile	1,0000
Ubicazione cantiere	Normale	1,0000

SUPERFICI E VOLUMI

Superficie complessiva	560,0 mq
di cui entro terra	310,0 mq
Porzione edificio	1000/1000

CALCOLO COSTI

Costo parametrico di costruzione al netto degli oneri	1.062,42 €/mq
Costo di costruzione al netto degli oneri	550.249,29 €
Spese tecniche (10% sul costo di costruzione + IVA)	60.527,42 €
Contributo sul costo di costruzione (2% sul costo di costruzione)	11.004,99 €
IVA (10% sul costo di costruzione)	55.024,93 €

Costo parametrico di costruzione 1.306,78 €/mq

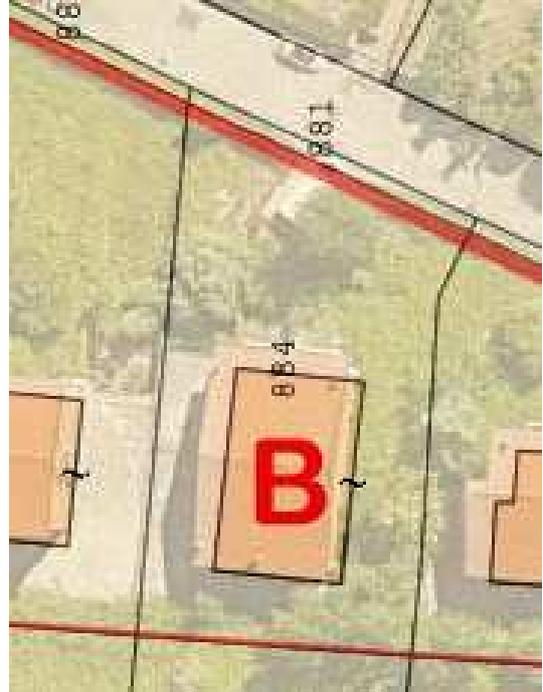
Costo totale di costruzione a nuovo 676.806,63 €

Il presente risultato costituisce un dato di riferimento per la stima effettiva

Scheda elaborata da EVALUA1087 in data 17/10/2023

Deprezzamento per Vetustà

vetustà n. 20	incr. %	incid. €	CRESME	anno
			€	
			676.806,63	
1	1,0	6.768,07	670.038,56	2023
2	1,0	6.768,07	663.270,50	2022
3	1,0	6.768,07	656.502,43	2021
4	1,0	6.768,07	649.734,36	2020
5	1,0	6.768,07	642.966,30	2019
6	1,1	7.072,63	635.893,67	2018
7	1,1	7.072,63	628.821,04	2017
8	1,1	7.072,63	621.748,41	2016
9	1,1	7.072,63	614.675,78	2015
10	1,1	7.072,63	607.603,15	2014
11	1,2	7.291,24	600.311,91	2013
12	1,2	7.291,24	593.020,68	2012
13	1,2	7.291,24	585.729,44	2011
14	1,2	7.291,24	578.438,20	2010
15	1,2	7.291,24	571.146,96	2009
16	1,2	7.291,24	563.855,73	2008
17	1,2	7.291,24	556.564,49	2007
18	1,2	7.291,24	549.273,25	2006
19	1,2	7.291,24	541.982,01	2005
20	1,2	7.291,24	534.690,77	2004



Incidenza opere realizzate

Opere da eseguire per la costruzione di un fabbricato a nuovo	% incid	Opere finite		Opere realizzate	
		CC Cresme €	CC vetustà €	% incid	€
1 piazzamento cantiere ponteggi scavi	1,0%	6.768,07	5.346,91	1,0%	5.346,91
2 opere in muratura e c.a.	26,0%	175.969,72	139.019,60	26,0%	139.019,60
3 copertura scossaline	6,0%	40.608,40	32.081,45	4,5%	24.061,08
4 tamponamento esterno	6,0%	40.608,40	32.081,45	4,5%	24.061,08
5 divisori interni in forati	3,0%	20.304,20	16.040,72	3,0%	16.040,72
6 canne fumarie	1,0%	6.768,07	5.346,91	1,0%	5.346,91
7 porte interne	3,0%	20.304,20	16.040,72	0,0%	0,00
8 contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,0%	27.072,27	21.387,63	2,0%	10.693,82
9 serramenti esterni	4,0%	27.072,27	21.387,63	0,0%	0,00
10 intonaci	9,0%	60.912,60	48.122,17	0,0%	0,00
11 impianto riscaldamento	6,0%	40.608,40	32.081,45	1,0%	5.346,91
12 impianto idrico sanitario, fognatura	8,0%	54.144,53	42.775,26	1,0%	5.346,91
13 impianto elettrico	5,0%	33.840,33	26.734,54	1,0%	5.346,91
14 pavimenti e rivestimenti	9,0%	60.912,60	48.122,17	0,0%	0,00
15 opere in ferro	2,0%	13.536,13	10.693,82	0,0%	0,00
16 impianti accessori	3,0%	20.304,20	16.040,72	0,0%	0,00
17 sistemazioni esterne	4,0%	27.072,27	21.387,63	0,0%	0,00
opere eseguite	100,0%	€ 676.806,63	€ 534.690,77	45,0%	€ 240.610,85

Deprezzamento per "rafforzamento statico"

Corpo B - Lotto 02 PdL

€ 240.610,85

-€ 75.436,00

€ 165.174,85

Corpo C – Lotto 03 PdL

Scheda CRESME



CRESME:



PER UNA CULTURA DEL RISCHIO

**SCHEDA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DI UN
EDIFICIO RESIDENZIALE**

Localizzazione Altavilla Vicentina (Vicenza)
Indirizzo VIA PORTULE
Note

Coefficienti applicati

0,9156 Discriminante
1,0184 Zona sismica 3 (basso rischio)
0,9694 Zona climatica E (da 1.400 a 3.000 gradi-
giorno)

DATI IMMOBILE

Tipologia edilizia	Palazzina plurifamiliare (fino a 3.000 mc, fino a 6 alloggi)	1,0000
Tecnologia costruttiva	Cemento armato	1,0000
Piani fuori terra	Tre piani e oltre	0,9016
Ascensore		1,0360
Terrazze logge e balconi		1,0400
Finiture, impianti, efficienza	Basso	0,9694
Carat. sottotetto	Non accessibile o assente	1,0594
Carat. seminterrato/interrato	Presente ed abitabile	1,0000
Ubicazione cantiere	Normale	1,0000

SUPERFICI E VOLUMI

Superficie complessiva	1.002,0 mq
di cui entro terra	390,0 mq
Porzione edificio	1000/1000

CALCOLO COSTI

Costo parametrico di costruzione al netto degli oneri	992,36 €/mq
Costo di costruzione al netto degli oneri	953.620,94 €
Spese tecniche (10% sul costo di costruzione + IVA)	104.898,30 €
Contributo sul costo di costruzione (2% sul costo di costruzione)	19.072,42 €
IVA (10% sul costo di costruzione)	95.362,09 €

Costo parametrico di costruzione	1.220,61 €/mq
Costo totale di costruzione a nuovo	1.172.953,75 €

Il presente risultato costituisce un dato di riferimento per la stima effettiva

Scheda elaborata da EVALUA1087 in data 17/10/2023

Deprezzamento per Vetustà

vetustà n. 20	incr. %	incid. €	CRESME €	anno
			1.172.953,75	
1	1,0	11.729,54	1.161.224,21	2023
2	1,0	11.729,54	1.149.494,68	2022
3	1,0	11.729,54	1.137.765,14	2021
4	1,0	11.729,54	1.126.035,60	2020
5	1,0	11.729,54	1.114.306,06	2019
6	1,1	12.257,37	1.102.048,70	2018
7	1,1	12.257,37	1.089.791,33	2017
8	1,1	12.257,37	1.077.533,96	2016
9	1,1	12.257,37	1.065.276,60	2015
10	1,1	12.257,37	1.053.019,23	2014
11	1,2	12.636,23	1.040.383,00	2013
12	1,2	12.636,23	1.027.746,77	2012
13	1,2	12.636,23	1.015.110,54	2011
14	1,2	12.636,23	1.002.474,31	2010
15	1,2	12.636,23	989.838,08	2009
16	1,2	12.636,23	977.201,84	2008
17	1,2	12.636,23	964.565,61	2007
18	1,2	12.636,23	951.929,38	2006
19	1,2	12.636,23	939.293,15	2005
20	1,2	12.636,23	926.656,92	2004



Incidenza opere realizzate

	Opere da eseguire per la costruzione di un fabbricato a nuovo	% incid	Opere finite		Opere realizzate	
			CC Cresme €	CC vetustà €	% incid	€
1	piazzamento cantiere ponteggi scavi	1,0%	11.729,54	9.266,57	1,0%	9.266,57
2	opere in muratura e c.a.	26,0%	304.967,98	240.930,80	26,0%	240.930,80
3	copertura scossaline	6,0%	70.377,23	55.599,42	4,5%	41.699,56
4	tamponamento esterno	6,0%	70.377,23	55.599,42	4,5%	41.699,56
5	divisori interni in forati	3,0%	35.188,61	27.799,71	3,0%	27.799,71
6	canne fumarie	1,0%	11.729,54	9.266,57	1,0%	9.266,57
7	porte interne	3,0%	35.188,61	27.799,71	0,0%	0,00
8	contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,0%	46.918,15	37.066,28	2,0%	18.533,14
9	serramenti esterni	4,0%	46.918,15	37.066,28	0,0%	0,00
10	intonaci	9,0%	105.565,84	83.399,12	0,0%	0,00
11	impianto riscaldamento	6,0%	70.377,23	55.599,42	1,0%	9.266,57
12	impianto idrico sanitario, fognatura	8,0%	93.836,30	74.132,55	1,0%	9.266,57
13	impianto elettrico	5,0%	58.647,69	46.332,85	1,0%	9.266,57
14	pavimenti e rivestimenti	9,0%	105.565,84	83.399,12	0,0%	0,00
15	opere in ferro	2,0%	23.459,08	18.533,14	0,0%	0,00
16	impianti accessori	3,0%	35.188,61	27.799,71	0,0%	0,00
17	sistemazioni esterne	4,0%	46.918,15	37.066,28	0,0%	0,00
	opere eseguite	100,0%	€ 1.172.953,75	€ 926.656,92	45,0%	€ 416.995,61

Deprezzamento per "rafforzamento statico"

Corpo C - Lotto 03 PdL

€ 416.995,61

-€ 107.141,00

€ 309.854,61

Corpo D – Lotto 04 PdL

Scheda CRESME



CRESME



CINEAS
PER UNA CULTURA DEL RISCHIO

**SCHEDA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DI UN
EDIFICIO RESIDENZIALE**

Localizzazione Altavilla Vicentina (Vicenza)
Indirizzo VIA PORTULE
Note

Coefficienti applicati

0,9156 Discriminante
1,0184 Zona sismica 3 (basso rischio)
0,9694 Zona climatica E (da 1.400 a 3.000 gradi-
giorno)

DATI IMMOBILE

Tipologia edilizia	Palazzina plurifamiliare (fino a 3.000 mc, fino a 6 alloggi)	1,0000
Tecnologia costruttiva	Cemento armato	1,0000
Piani fuori terra	Due piani	1,0000
Terrazze logge e balconi		1,0400
Finiture, impianti, efficienza	Basso	0,9694
Carat. sottotetto	Non accessibile o assente	1,0594
Carat. seminterrato/interrato	Presente ed abitabile	1,0000
Ubicazione cantiere	Normale	1,0000

SUPERFICI E VOLUMI

Superficie complessiva	470,0 mq
di cui entro terra	220,0 mq
Porzione edificio	1000/1000

CALCOLO COSTI

Costo parametrico di costruzione al netto degli oneri	1.062,42 €/mq
Costo di costruzione al netto degli oneri	470.695,18 €
Spese tecniche (10% sul costo di costruzione + IVA)	51.776,47 €
Contributo sul costo di costruzione (2% sul costo di costruzione)	9.413,90 €
IVA (10% sul costo di costruzione)	47.069,52 €

Costo parametrico di costruzione 1.306,78 €/mq

Costo totale di costruzione a nuovo 578.955,07 €

Il presente risultato costituisce un dato di riferimento per la stima effettiva

Scheda elaborata da EVALUA1087 in data 17/10/2023

Deprezzamento per Vetustà

vetustà n. 20	incr. %	incid. €	CRESME	anno
			€	
			578.955,07	
1	1,0	5.789,55	573.165,52	2023
2	1,0	5.789,55	567.375,97	2022
3	1,0	5.789,55	561.586,42	2021
4	1,0	5.789,55	555.796,87	2020
5	1,0	5.789,55	550.007,32	2019
6	1,1	6.050,08	543.957,24	2018
7	1,1	6.050,08	537.907,16	2017
8	1,1	6.050,08	531.857,08	2016
9	1,1	6.050,08	525.806,99	2015
10	1,1	6.050,08	519.756,91	2014
11	1,2	6.237,08	513.519,83	2013
12	1,2	6.237,08	507.282,75	2012
13	1,2	6.237,08	501.045,67	2011
14	1,2	6.237,08	494.808,58	2010
15	1,2	6.237,08	488.571,50	2009
16	1,2	6.237,08	482.334,42	2008
17	1,2	6.237,08	476.097,33	2007
18	1,2	6.237,08	469.860,25	2006
19	1,2	6.237,08	463.623,17	2005
20	1,2	6.237,08	457.386,08	2004



Incidenza opere realizzate

Opere da eseguire per la costruzione di un fabbricato a nuovo	% incid	Opere finite		Opere realizzate	
		CC Cresme €	CC vetustà €	% incid	€
1 piazzamento cantiere ponteggi scavi	1,0%	5.789,55	4.573,86	1,0%	4.573,86
2 opere in muratura e c.a.	26,0%	150.528,32	118.920,38	26,0%	118.920,38
3 copertura scossaline	6,0%	34.737,30	27.443,17	4,5%	20.582,37
4 tamponamento esterno	6,0%	34.737,30	27.443,17	4,5%	20.582,37
5 divisori interni in forati	3,0%	17.368,65	13.721,58	3,0%	13.721,58
6 canne fumarie	1,0%	5.789,55	4.573,86	1,0%	4.573,86
7 porte interne	3,0%	17.368,65	13.721,58	0,0%	0,00
8 contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	4,0%	23.158,20	18.295,44	2,0%	9.147,72
9 serramenti esterni	4,0%	23.158,20	18.295,44	0,0%	0,00
10 intonaci	9,0%	52.105,96	41.164,75	0,0%	0,00
11 impianto riscaldamento	6,0%	34.737,30	27.443,17	1,0%	4.573,86
12 impianto idrico sanitario, fognatura	8,0%	46.316,41	36.590,89	1,0%	4.573,86
13 impianto elettrico	5,0%	28.947,75	22.869,30	1,0%	4.573,86
14 pavimenti e rivestimenti	9,0%	52.105,96	41.164,75	0,0%	0,00
15 opere in ferro	2,0%	11.579,10	9.147,72	0,0%	0,00
16 impianti accessori	3,0%	17.368,65	13.721,58	0,0%	0,00
17 sistemazioni esterne	4,0%	23.158,20	18.295,44	0,0%	0,00
opere eseguite	100,0%	€ 578.955,07	€ 457.386,08	45,0%	€ 205.823,74

Deprezzamento per "rafforzamento statico"

Corpo D - Lotto 04 PdL

€ 205.823,74 -€ 48.967,00

€ 156.856,74

10.2 Valutazione corpi

CORPO A

Lotto 01 PdL

Stima CA (Cost Approach)

La verifica del valore è effettuata in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione Piano T-1	333,20	€ 441,36	€ 147.061,92
Cantina Piano S1	25,99	€ 441,36	€ 11.468,80
Autorimesse Piano S1	56,95	€ 441,36	€ 25.135,58
Portici-Terr. comunicanti <= 25mq	3,42	€ 441,36	€ 1.509,46
Corte scoperta <= sup. principale	33,32	€ 441,36	€ 14.706,19
Corte scoperta > sup. principale	4,30	€ 441,36	€ 1.896,09
Superfici Comuni	82,04	€ 441,36	€ 36.207,16
Corte Scoperta Comune	1,08	€ 441,36	€ 478,26
- Valore corpo:	540,29		€ 238.463,46
- Valore accessori			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 238.463,46
- Quota:	1/1		
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 238.463,46

CORPO B

Lotto 02 PdL

Stima CA (Cost Approach)

La verifica del valore è effettuata in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione Piano T-1	210,00	€ 423,32	€ 88.896,79
Cantina Piano S1	47,46	€ 423,32	€ 20.090,67
Autorimesse Piano S1	37,35	€ 423,32	€ 15.810,93
Portici-Terr. comunicanti <= 25mq	3,07	€ 423,32	€ 1.300,43
Corte scoperta <= sup. principale	21,00	€ 423,32	€ 8.889,68
Corte scoperta > sup. principale	3,91	€ 423,32	€ 1.656,10
Superfici Comuni	66,76	€ 423,32	€ 28.261,77
Corte Scoperta Comune	0,63	€ 423,32	€ 268,47
- Valore corpo:	390,19		€ 165.174,85
- Valore accessori			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 165.174,85
- Quota:	1/1		
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 165.174,85

CORPO C

Lotto 03 PdL

Stima CA (Cost Approach)

La verifica del valore è effettuata in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione Piano T-1-2	535,43	€ 392,01	€ 209.895,13
Autorimesse Piano S1	88,46	€ 392,01	€ 34.677,41
Portici-Terr. comunicanti < = 25mq	2,92	€ 392,01	€ 1.144,28
Corte scoperta < = sup. principale	53,54	€ 392,01	€ 20.989,51
Corte scoperta > sup. principale	0,60	€ 392,01	€ 235,29
Superfici Comuni	100,27	€ 392,01	€ 39.308,05
Corte Scoperta Comune	9,20	€ 392,01	€ 3.604,94
- Valore corpo:	790,42		€ 309.854,61
- Valore accessori			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 309.854,61
- Quota:	1/1		
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 309.854,61

CORPO D

Lotto 04 PdL

Stima CA (Cost Approach)

La verifica del valore è effettuata in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione Piano T-1	223,42	€ 426,71	€ 95.336,34
Cantina Piano S1	24,09	€ 426,71	€ 10.277,40
Autorimesse Piano S1	52,58	€ 426,71	€ 22.436,60
Portici-Terr. comunicanti < = 25mq	2,99	€ 426,71	€ 1.275,02
Corte scoperta < = sup. principale	22,34	€ 426,71	€ 9.533,63
Corte scoperta > sup. principale	2,90	€ 426,71	€ 1.239,01
Superfici Comuni	38,76	€ 426,71	€ 16.537,28
Corte Scoperta Comune	0,52	€ 426,71	€ 221,46
- Valore corpo:	367,59		€ 156.856,74
- Valore accessori			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 156.856,74
- Quota:	1/1		
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 156.856,74

CORPO E

Verde Privato

Stima sintetica:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
F.12 M.N.732 - sup.cat. 6mq	0,12	€ 420,85	€ 50,50
F.12 M.N.861 - sup.cat. 541mq	10,82	€ 420,85	€ 4.553,61
F.12 M.N.862 - sup.cat. 728mq	14,56	€ 420,85	€ 6.127,60
F.12 M.N.863 - sup.cat. 615mq	12,30	€ 420,85	€ 5.176,47
F.12 M.N.864 - sup.cat. 1509mq	30,18	€ 420,85	€ 12.701,30
- Valore corpo:	67,98		€ 28.609,49
- Valore accessori			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 28.609,49
- Quota:	1/1		
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 28.609,49

10.3 Riepilogo

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Lotto 1 PdL	540,29	€ 441,36	€ 238.463,46
B	Lotto 2 PdL	390,19	€ 423,32	€ 165.174,85
C	Lotto 3 PdL	790,42	€ 392,01	€ 309.854,61
D	Lotto 4 PdL	367,59	€ 426,71	€ 156.856,74
E	Verde Privato	67,86	€ 420,85	€ 28.558,99
		2.156,35		€ 898.908,65

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili o meno (messa in pristino), anche se non esplicitamente riportate nella relazione di stima, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 134.836,30

Riduzione del valore del 5% per eventuale presenza di contratto locativo opponibile alla procedura (comprensiva di deposito cauzionale):

€ 0,00

Ulteriore eventuale riduzione del valore per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita per importo superiore al 10% del valore in diritto e quota

€ 0,00

Spese tecniche di **regolarizzazione urbanistica e/o catastale**:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 0,00

dell'acquirente:

€ 0,00

10.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 764.072,35

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: € 764.072,35

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

11.1 Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile è comodamente divisibile nei limiti delle valutazioni urbanistiche conseguenti

11.2 Giudizio di vendibilità:

Considerata la zona residenziale intermedia di espansione, urbanisticamente con moderata edificazione, di discreto valore paesaggistico, ben connessa con la viabilità primaria di Viale Sant'Agostino prossima agli abitati di Vicenza, Altavilla Vicentina, i beni in scarso stato di conservazione per la parte interrata e in sufficiente stato di conservazione per la parte fuori terra, il pignoramento per la quota di 1/1 della proprietà, si ritiene che l'immobile abbia una vendibilità: buona

11.3 Fonti di informazione:

Osservatori del Mercato: Agenzia delle entrate - Territorio di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza; CC.I.AA di Vicenza; Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Altavilla Vicentina; Agenzie Immobiliari di Altavilla Vicentina e Vicenza; Immobiliare.it, Tecnocasa.it. Casa.it..

11.4 Forme di pubblicità:

ai sensi dell'art. 190 cpc: siti Internet all'indirizzo www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" edizione provinciale, nonché, per estratto, sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza"

12. CONCLUSIONI VALUTATIVE:

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzata per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, dello stato manutentivo dei terreni e dei fabbricati esistenti, sia pari a:

VALORE del LOTTO 001 arrotondato

€ 764.000,00

settecentosessantaquattromila/00 euro

Resta inteso che:

- Il valore di stima è a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo) in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto. La detrazione operata sul valore base di stima per assenza di garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), come pure le eventuali detrazioni successive, è una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario. La stima non comprende mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.
- i beni di cui alla presente procedura vengano acquisiti *come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti.*

Si rende il presente RdV Rapporto di Valutazione, con l'onere di riferire senza alcuna costrizione o condizionamento, consapevoli di avere operato con diligenza e in scienza e coscienza, al solo scopo di rispondere nel modo più chiaro ed esaustivo al quesito posto dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Con osservanza



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

ARCHITETTO
Sezione A/a

**STEFANO
BARBI**
n° 690

Stefano Barbi

Relazione lotto **001** creata in data **27.10.2023**
ce documento: **E17-290-001-perizia-E**

L'esperto stimatore
Arch Stefano barbi

A seguire le tabelle dei due Osservatori Immobiliari di riferimento citati.

Geopoi (fonte: http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi)

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: ALTAVILLA VICENTINA

Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO AGRICOLO DI PIANURA E COLLINA - AREA SUD

Codice zona: R1

Microzona: 0

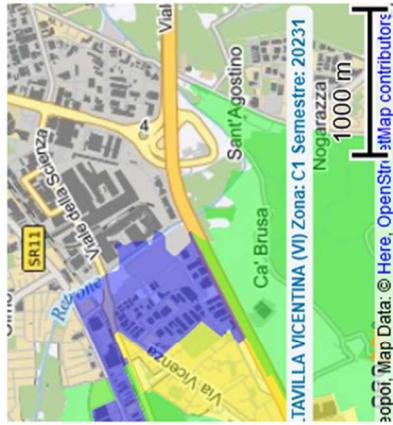
Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

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

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Borsa Immobiliare CC.I.AA. di VICENZA Listino n. 28 anno 2023

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE ALTRI COMUNI						
<i>Compravendita</i>						
N.B.: i prezzi, indicati in €/mq, si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli di natura reale o obbligatoria e riguardano singole unità abitative e non interi complessi immobiliari. Per calcolare la diminuzione del valore degli immobili usati, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie. I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona e poiché vi è una netta differenza tra nuovo costruito (il cui riferimento è in generale il valore massimo della forcella) e il ristrutturato a nuovo che tendenzialmente non può avere caratteristiche pari al nuovo in termini di rispetto di normative anti-sismiche, energetiche ed ambientali. Da questi dati ogni estimatore estrapola tutte le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile (orientamento, piano, numero di unità, vista, presenza di servizi, qualità costruttiva ecc.) per giungere alla determinazione specifica dell'immobile considerato. Nella colonna "nuovo o ristrutturato a nuovo" i prezzi si riferiscono ad immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, qualora l'immobile ne sia privo i prezzi andranno diminuiti di €100 nel minimo e €150 nel massimo. La rilevazione NON comprende i prezzi di compravendita relativi ad immobili la cui costruzione è terminata nel 2022.						
	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
AGUGLIARO						
zona unica	1.150	1.400	375	550	4.500	6.000
ALBETTONE						
zona unica	1.050	1.350	375	500	4.000	5.500
ALONTE						
zona unica	1.100	1.325	425	550	7.500	9.500
ALTAVILLA VICENTINA						
zona unica	1.450	1.925	475	750	10.000	14.500
ARCUGNANO						
zona unica	1.375	1.850	425	725	11.000	14.500
ARSIERO						
zona unica	1.100	1.350	350	550	N.P.	N.P.
ARZIGNANO						
zona unica	1.425	2.125	475	950	8.000	12.000
ASIAGO						
1. zona centrale o di pregio	2.225	4.175	1250	1.800	16.000	29.000
2. resto del territorio	1.425	2.675	850	1.325	9.500	15.500

*** fine ***