

## TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

**FINO2 SECURITISATION S.R.L.**

contro

**XXXXX XXXXX**

N. Gen. Rep.

**12/2023**

Giudice dell'Esecuzione **Maria Luisa Nitti**

Custode Giudiziario **Ivg Vicenza**

## ELABORATO PERITALE

**LOTTO 001 ( unico)**



**Tecnico Incaricato: Arch Giuseppe Gavazzo**

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

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

*C.F. GVZGPP60C27L840B – P.Iva 01924530247*

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

*telefono: +39 0444 583245*

*email ordinaria: [info@studiogavazzo.it](mailto:info@studiogavazzo.it)*

*email certificata: [giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it](mailto:giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it)*

Procedura	Esecuzione n° 12/2023	
diritto	pag 6	Usufrutto per la quota di 1/2
bene	pag 6	Zermeghedo
ubicazione	pag 6	Via A. Salieri , 16
stato	pag 10	Buono
lotti	pag 6	Lotto 1 unico
dati catastali	pag 7	<p><b>Per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto: XXXXX XXXXX nata a Villaga il 31.10.1956 c.f. XXXXX</b></p> <p>Catasto Fabbricati Comune di Zermeghedo, Fog. 2 particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>750 sub. 1</b> - Cat. A/2- Cl. 1 – Cons. vani 6 - Sup. catastale totale mq. 157 Totale escluse arre scoperte mq. 150 – Rendita € 371.85- via Costeggiola SNC – Piano S1-T-1</li> <li>• <b>750 sub. 2</b> - Cat. C/6 - Cl. 1 – Cons.mq. 30 – Rendita € 24.79 - via Costeggiola SNC – Piano S1</li> </ul> <p><b>Per la quota di 1/10 del diritto di usufrutto: XXXXX XXXXX nata a Villaga il 31.10.1956 c.f. XXXXX</b></p> <p>Catasto Terreni Comune di Zermeghedo, Fog. 2 particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>520</b> Sem. Arb. Cl. 3 Sup. mq. 390;</li> <li>• <b>748</b> Sem. Arb. Cl. 3 Sup. mq. 5;</li> <li>• <b>753</b> Sem. Arb. Cl. 3 Sup. mq. 25;</li> </ul>
differenze rispetto al pignoramento		nessuna
irregolarità/abusi	pag 20-21	Si <b>Difformità parte sanabili e parte no</b>
valore di stima	pag 28-29	<b>56.843,00 (valore base asta per la quota di ½ di usufrutto)</b>
vendibilità	pag 29	discreta
motivo	pag 27	posizione, localizzazione e stato di manutenzione
occupazione	pag 16	Occupato dalla esegutata in qualità di usufruttuaria
titolo di occupazione	pag 16	Usufruttuaria
oneri	pag	Spese medie annue € 0.00
APE	pag 17	Classe E

SOMMARIO INDICE

<b>QUESITO</b> .....	4
<b>1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	7
<b>2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI</b> .....	10
<b>3. STATO DI POSSESSO</b> .....	17
<b>4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	18
<b>5. CLASSE ENERGETICA</b> .....	18
<b>6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	18
<b>7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	18
<b>2. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA</b> .....	20
<b>2.1. DESTINAZIONE URBANISTICA</b> .....	20
<b>2.2. TITOLI ABILITATIVI</b> .....	20
<b>3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA</b> .....	21
<b>4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	26
<b>5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ</b> .....	31
<b>5.1. Giudizio di comoda divisibilità:</b> .....	31
<b>5.2. Giudizio di vendibilità:</b> .....	31
<b>5.3. Fonti di informazione:</b> .....	31
<b>5.4. Stato di manutenzione e conservazione:</b> .....	31
<b>6. CONCLUSIONI VALUTATIVE</b> .....	31

## QUESITO

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

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

Il sottoscritto arch. Giuseppe Gavazzo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 619, con studio in Torri di Quartesolo (VI) Via Dal Ponte 187/8 veniva incaricato in data 16/03/2023 dal G.E. Dr.ssa Maria Luisa Nitti di procedere alla stima dell'immobile sito in Comune di Zermeghedo, Via A. Salieri n. 16

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

- la stima viene redatta prioritariamente secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- durante il sopralluogo eseguito il 11.05.2023 ha provveduto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- attraverso visure all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;

- in data 25.05.2023 ha ricevuto, a mezzo mail, dal Comune di Zermeghedo copia dei documenti inerenti le autorizzazioni edilizie inerenti ai beni in oggetto;

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

**Localizzazione del bene:**

Comune di Zermeghedo , via A. Salieri n. 16



**ORTOFOTO GENERALE**



**ORTOFOTO PARTICOLAREGGIATA**



**SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CATASTO**

**BENI in Zermeghedo, via A. Salieri n. 16  
Lotto 001**

### **1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

**Per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto: XXXXX XXXXX nata a Villaga il 31.10.1956 c.f. XXXXX**

Catasto Fabbricati Comune di Zermeghedo, Fog. 2 particelle:

- **750 sub. 1** - Cat. A/2- Cl. 1 – Cons. vani 6 - Sup. catastale totale mq. 157 Totale escluse arre scoperte mq. 150 – Rendita € 371.85 - via Costeggiola SNC – Piano S1-T-1
- **750 sub. 2** - Cat. C/6 - Cl. 1 – Cons.mq. 30 – Rendita € 24.79 - via Costeggiola SNC – Piano S1

**Confini:** ruotando in senso n.e.s.o rispetto alla mappa del C.T. part. 749- 520-751-strada

**Per la quota di 1/10 del diritto di usufrutto:XXXXX XXXXX nata a Villaga il 31.10.1956 c.f. XXXXX**

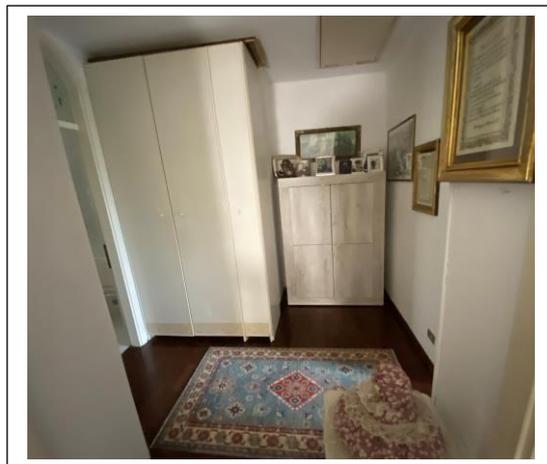
Catasto Terreni Comune di Zermeghedo, Fog. 2 particelle:

- **520** Sem. Arb. Cl. 3 Sup. mq. 390;
- **748** Sem. Arb. Cl. 3 Sup. mq. 5;
- **753** Sem. Arb. Cl. 3 Sup. mq. 25;

**Confini:** ruotando in senso n.e.s.o rispetto alla mappa del C.T. part. 474-720,563-235-strada



**INDIVIDUAZIONE BENI SU MAPPA CATASTALE**



## 2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

### *Descrizione del contesto:*

Trattasi di una porzione di fabbricato a schiera facente parte di un complesso ubicato in Comune di Zermeghedo e precisamente via A.Salieri n. 16

### A. *Descrizione sommaria dell'immobile:*

L'abitazione si distribuisce su tre livelli e precisamente piano interrato, terra e primo sviluppando una superficie lorda complessiva di circa mq. 132 oltre a circa mq. 31 di garage, circa mq. 48 di locali accessori al piano interrato, circa mq. 16.00 mq. di terrazze, circa mq 12 di loggia/portico e circa mq. 13.00 di pergolato scoperto e circa mq. 92 di giardino ad uso esclusivo.

Si precisa che la terrazza della cucina e la loggia antistante l'ingresso, sono state chiuse con serramenti, il tutto senza il preventivo titolo abilitativo o concessorio. Non essendo possibile sanare dette difformità, le relative superfici sono state conteggiate e, verranno valutate in base a quanto autorizzato

### *descrizione particolareggiata immobile:*

Le finiture sono costituite da:

**Piano terra**, pavimento in cotto, murature e soffitti intonacati a civile con sovrastante coloritura tradizionale, impianto di riscaldamento autonomo composto da caldaia a metano ed elementi radianti in metallo verniciato. Impianto elettrico sottotraccia con frutti in plastica e placche in alluminio. Gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera, protetti da avvolgibili in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato. Il bagno è rivestito in ceramica e dotato dei sanitari d'uso con rubinetterie monocomando. La terrazza è pavimentata in ceramica ed ha parapetto in calcestruzzo. La terrazza e la loggia antistate l'ingresso, sono state chiuse mediante un serramento in alluminio e vetro, creando di fatto una veranda non autorizzata.

**Piano primo:** salendo una scala interna in c.a. rivestita in legno si accede al piano primo dove trovano posto tre camere, un bagno, disimpegno e due terrazze.

Per quanto riguarda le finiture e gli impianti essi sono i medesimi come sopra descritti per il piano terra ed eccezione del pavimento, il quale è in parquet.

**Piano Interrato** : Il piano interrato è accessibile tramite la scala interna che dal piano terra conduce a quello interrato. Detto piano si compone di un garage doppio, il quale è accessibile mediante la corsia scoperta esterna e da un ampio locale adibito a taverna con cucinotto , oltre alla centrale termica. Per quanto riguarda le finiture, il garage è pavimentato in ceramica, murature e soffitti intonacati a civile con sovrastane coloritura tradizionale. I portoni di accesso carraio sono in alluminio del tipo sezionale ad apertura telecomandata.

La taverna e il cucinotto, così come la centrale termica, sono pavimentati in ceramica, murature e soffitti intonacati a civile con sovrastante coloritura del tipo tradizionale, gli impianti sono realizzati sottotraccia. Le porte interne sono in legno tamburati e gli infissi esterni in legno e vetrocamera senza protezioni esterne.

Lo scoperto di uso esclusivo è mantenuto a giardino. Lo scivolo e l'area di manovra per l'accesso ai garage sono pavimentati il cls. Il cancello carraio è in metallo con apertura telecomandata.

## **STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:**

Buono

## **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

### **CARATTERISTICHE STRUTTURALI: ABITAZIONE**

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

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

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

### **COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:**

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: per lo più legno tamburato condizioni: buone

*Infissi esterni:* tipologia: anta singola/doppia, materiale: legno con vetro camera, protezione: avvolgibili in pvc  
condizioni: sufficienti

*Pavim. Interna:* materiale:  
cotto per il piano terra;  
parquet, per il piano primo;

ceramica per il piano interrato  
condizioni : buone

---

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

---

#### **IMPIANTI:**

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

---

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

---

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non determinabili,  
conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di  
conformità

---

*Idrico:* tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: presumibilmente tubi in ferro  
zincato, condizioni: non determinabili  
conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di  
conformità

---

*Termico:* tipologia: autonomo , alimentazione: metano, rete di distribuzione: non  
determinabile, diffusori: radiatori in metallo  
conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di  
conformità

---

## IL SITO

<b>Caratteristiche zona:</b>	residenziale
<b>Servizi della zona:</b>	è provvista di servizi
<b>Caratteristiche zone limitrofe:</b>	residenziali artigianali/industriali
<b>Collegamenti pubblici (km):</b>	800ml



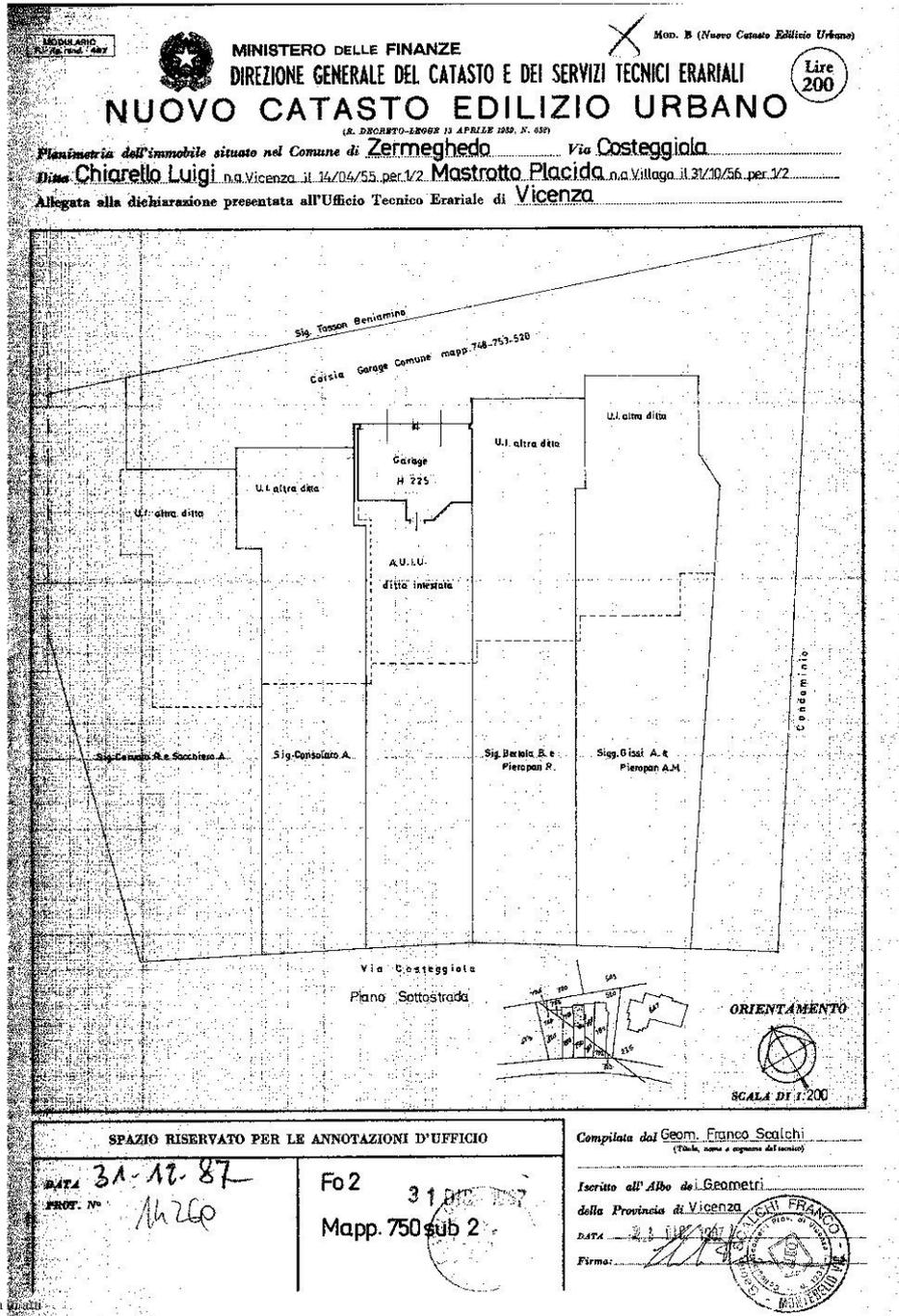
**ORTOFOTO CON PUNTI DI INTERESSE NEL RAGGIO DI 800 ML**

Risultati	
<input checked="" type="checkbox"/>  Scuole	1
<input checked="" type="checkbox"/>  Banche	0
<input checked="" type="checkbox"/>  Trasporti	0

## LEGENDA PUNTI DI INTERESSE



Data presentazione: 31/12/1987 - Data: 11/04/2023 - n. T210613 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 31-12-87 Fo2 31  
 PROT. N° 14260 Mapp. 750 sub 2

Compilata dal Geom. Franco Scacchi  
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
 della Provincia di Vicenza

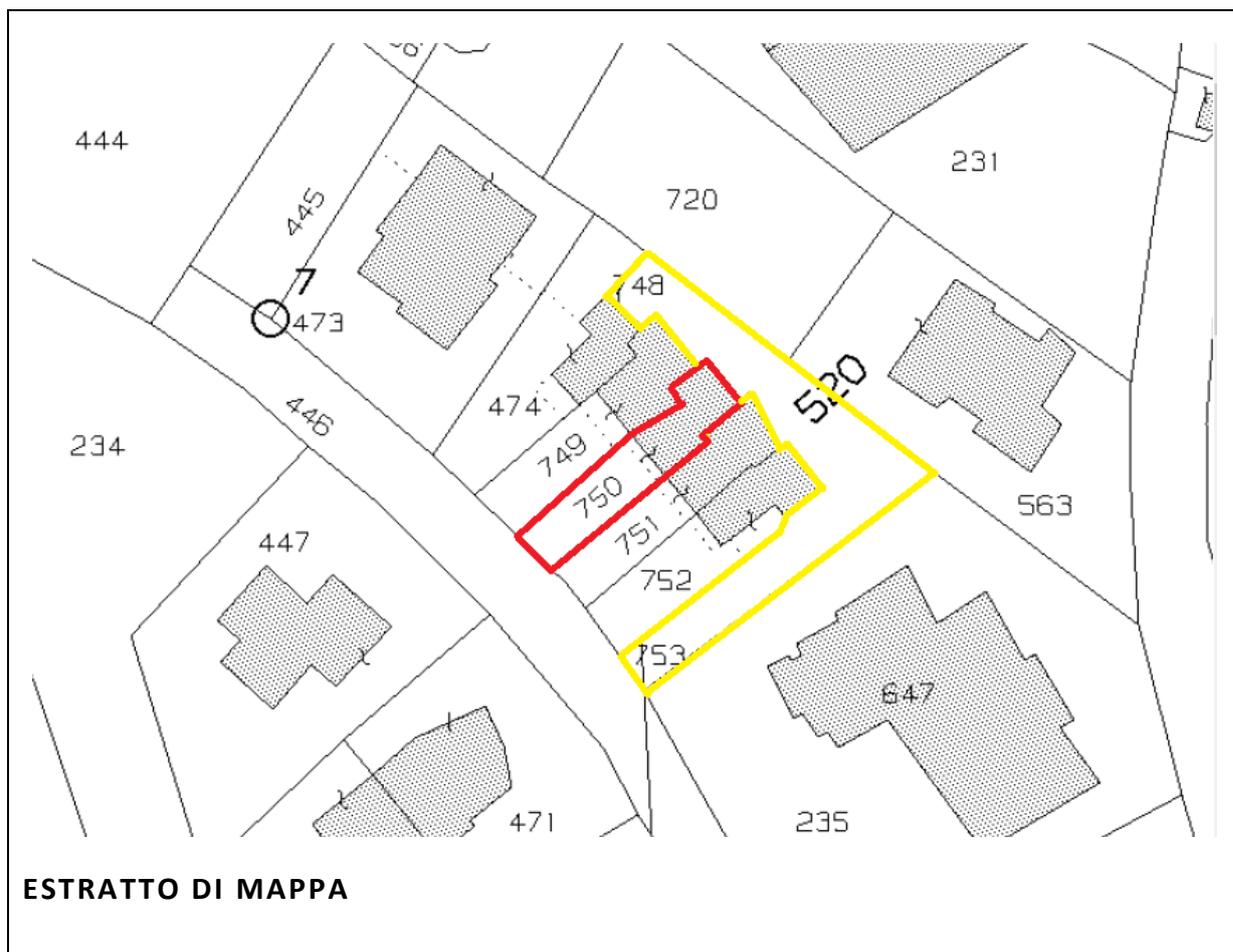
DATA 31-12-1987  
 Firma: [Signature]

Ultima planimetria

Data presentazione: 31/12/1987 - Data: 11/04/2023 - n. T210613 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/04/2023 - Comune di ZERMEGHEDA (MI70) - < Foglio 2 - Particella 750 - Subaltemo 2 >  
 VIA COSTEGGIOLA n. SNC Piano S1

**PLANIMETRIA CATATALE PARTICELLA 750 SUB 2**



### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E DESCRITTIVE

Superfici lorde ed equivalenti commerciali.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
abitazione	sup. reale lorda	132	1,00	132.00
Terrazze/loggia ingresso	sup. reale lorda	28	0,33	9.24
garage	sup. reale lorda	31	0,60	18.60
Locali interrati ( taverna ecc.)	Sup. reale lorda	48	0.66	31.68
Scoperto di uso esclusivo	Sup. reale lorda	92	0.10	9.20
<b>sup. reale lorda</b>		<b>331.00</b>		<b>200.72</b>

Per quanto riguarda la consistenza essa è stata determinata graficamente sulla scorta degli elaborati grafici di progetto e da misure di controllo interne, effettuato con il mobilio, pertanto le superfici sopra indicate possono essere affetta da imprecisioni dovute alla non precisa rappresentazione grafica o alla stima delle misure e dovute alla presenza del mobilio e pertanto devono intendersi indicative, di larga massima e non esaustive. Sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale dell'immobile

### 3. STATO DI POSSESSO

**Occupato.** Alla data del sopralluogo 11.05.2023 l'immobile era occupato dalla esecutata XXXXX XXXXX, in qualità di usufruttuaria

#### 4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

---

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

---

#### 5. CLASSE ENERGETICA

L'edificio è stato costruito senza alcuna attenzione al contenimento dei consumi energetici per questo motivo l'Attestato di Prestazione Energetica lo colloca in Classe E con un consumo complessivo stimato di 159.34 kwh/mq anno.

#### 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 6.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 6.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 6.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 6.1.4. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

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

- 6.2.1. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **FINO 2 SECURITISATION SRL** contro **XXXXX XXXXX** a firma di TRIBUNALE DI VICENZA in data 23/12/2022 ai nn. 6885 trascritto a Vicenza in data 19/1/2023 ai nn. RG 1285 RP 906
- 6.2.2. *Altre trascrizioni: Nessuno*
- 6.2.3. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

*Aggiornamento ispezione ipotecarie 16/08/2023*

#### 7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

##### 7.1. ATTUALI PROPRIETARI:

Atto di donazione accettata in data 14.07.2021 n. 61284/20366 rep notaio Vito Guglielmi trascritto il 21.07.2021 ai n. 17256/12350 per la quota di 1/2 di usufrutto immobili in Zermeghedo Fog. 2 particelle :750 sub 1 e 750 sub 2

Per la quota di 1/10 di usufrutto immobili in Zermeghedo Fog. 2 particelle:520, 748, 753

##### 1.1. PRECEDENTI PROPRIETARI

**All'esecutata XXXXX XXXXX, la quota pari a 1/2 di usufrutto** degli immobili Zermeghedo Foglio 2 Particella 750 Sub.1 Particella 750 Sub. 2 è pervenuta per atto di donazione accettata del 14/07/2021 Numero di repertorio 61284/20366 Notaio GUGLIELMI VITO Sede ARZIGNANO (VI) trascritto il 21/07/2021 nn. 17256/12350 da potere di XXXXXXXXXXXX Nato il 04/11/1981 a ARZIGNANO (VI) Codice fiscale XXXXX

**All'esecutata XXXXX XXXXX, la quota pari a 1/10 di usufrutto** degli immobili Zermeghedo Foglio 2 Particella 520 Particella 748 Particella 753 è pervenuta per atto di donazione accettata del 14/07/2021 Numero di repertorio 61284/20366 Notaio GUGLIELMI VITO Sede ARZIGNANO (VI) trascritto il 21/07/2021 nn. 17256/12350 da potere di XXXXXXXXXXXX Nato il 04/11/1981 a ARZIGNANO (VI) Codice fiscale XXXXX

**A XXXXXLuigi, la quota pari a 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni** degli immobili Zermeghedo Foglio 2 Particella 750 Sub. 1 Particella 750 Sub. 2 è pervenuta per atto di compravendita del 14/07/2021 Numero di repertorio 61284/20366 Notaio GUGLIELMI VITO Sede ARZIGNANO (VI) trascritto il 21/07/2021 nn. 17257/12351 da potere di XXXXXXXXXXXX Nato il 04/11/1981 a ARZIGNANO (VI) Codice fiscale XXXXX

**A XXXXXLuigi, la quota pari a 1/10 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni** degli immobili Zermeghedo Foglio 2 Particella 520 Particella 748 Particella 753 è pervenuta per atto di compravendita del 14/07/2021 Numero di repertorio 61284/20366 Notaio GUGLIEMI VITO Sede ARZIGNANO (VT) trascritto il 21/07/2021 nn. 17257/12351 da potere di XXXXXXXXXXXX Nato il 04/11/1981 a ARZIGNANO (VI) Codice fiscale XXXXX

**A XXXXXXXXXXXX, la quota pari a 1/2 di piena proprietà** degli immobili Zermeghedo Foglio 2 Particella 750 Sub. 1 Particella 750 Sub. 2, Zermeghedo Foglio 2 Particella 750 Particella 757 è pervenuta per atto di decreto di trasferimento immobili del 13/04/2007 Numero di repertorio 2368/2007 TRIBUNALE CIVILE E PENALE VICENZA trascritto 18/04/2007 no. 10748/6470 da potere di XXXXX XXXXX Nata il 31/10/1956 a VILLAGA (VI) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX

**A XXXXXXXXXXXX, la quota pari a 1/10 di piena proprietà** degli immobili Zermeghedo Foglio 2 Particella 520 Particella 748 Particella 753 è pervenuta per atto di decreto di trasferimento immobili del 13/04/2007 Numero di repertorio 2368/2007 TRIBUNALE CIVILE E PENALE VICENZA trascritto il 18/04/2007 mi. 10748/6470 da potere di XXXXX XXXXX Nata il 31/10/1956 a VILLAGA (VI) Codice fiscale XXXXXXXXXXXX

**A XXXXX XXXXX e XXXXXLuigi** la quota la piena proprietà degli immobili al C. Terreni Zermeghedo Foglio Particelle 750 e 757 e la quota pari ad 1/10 ciascuno di piena proprietà su immobili Zermeghedo Foglio 2 Particella 520 Particella 748 Particella 753 è pervenuta per atto tra vivi del 21/12/1985 Numero di repertorio 36914 Notaio SCHIZZI GABRIELLA sede Vicenza trascritto il 15/01/1986 nn. 603/536 da potere di Marchetti Gianfranca nata ad Altavilla Vicentina il 14/12/1942.



2. **Concessione edilizia n. PE -12/86 prot. 970/86 del 23/07/1986** variante alla CE 39/84
3. **Comunicazione Art. 26 L.47/85 - del 21/06/1988**
4. **Agibilità prot. 1352/88 del 14/06/88 rilasciata in data 28/06/1988**

### **3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

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

1. Chiusura della terrazza della cucina e della loggia di ingresso mediante serramento in alluminio e vetro;
2. Realizzazione di un pergolato con copertura scorrevole
3. Lievi difformità distributive interne e forometriche;

#### **GIUDIZIO DI CONFORMITÀ**

Le difformità di cui ai punti 2 e 3 possono essere sanate mediante la presentazione di CILA o SCIA ;

Per quanto riguarda le difformità di cui al punto 1 esse non risultano sanabili in quanto si configurano come ampliamenti e pertanto non rispettano le distanze minime dai confine di proprietà. Va inoltre eventualmente verificato se la capacità edificatoria del terreno ammette l'incremento di detti ampliamenti.

Indicazione delle spese tecniche ecc. per la regolarizzazione dei punti 2 e 3: quantificabili in circa € 2.500,00.

Per quanto riguarda il punto 1, non essendo sanabile si renderà necessaria la demolizione. Spesa necessaria per la demolizione circa € 1.500,00

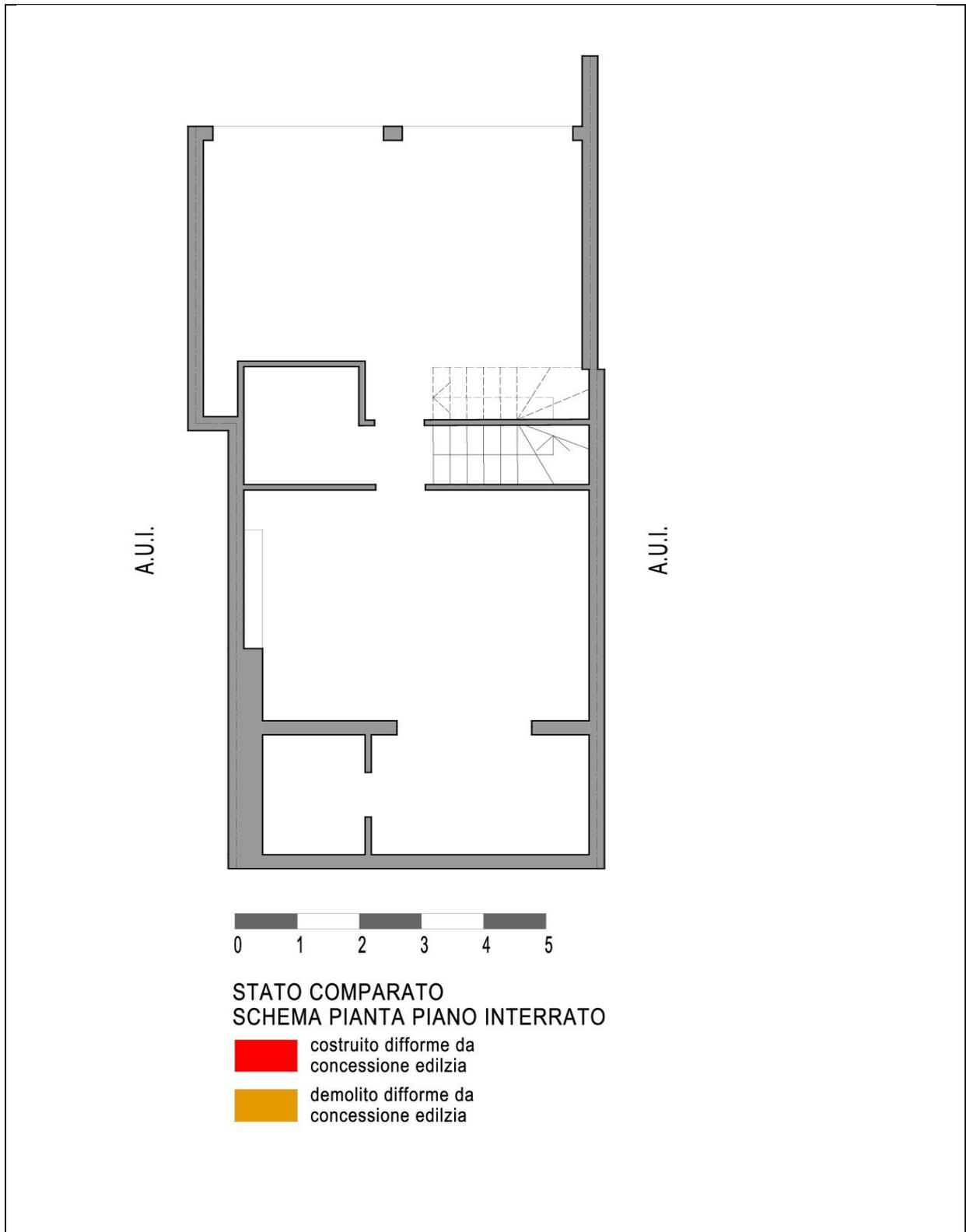
Si precisa che quanto sopra non costituisce attestazione di conformità, bensì mera indicazione di larga massima delle difformità risultanti da un confronto visivo fra quanto riportato negli elaborati reperiti e quanto realizzato. In particolare si fa presente che eventuali difformità relative alla posizione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

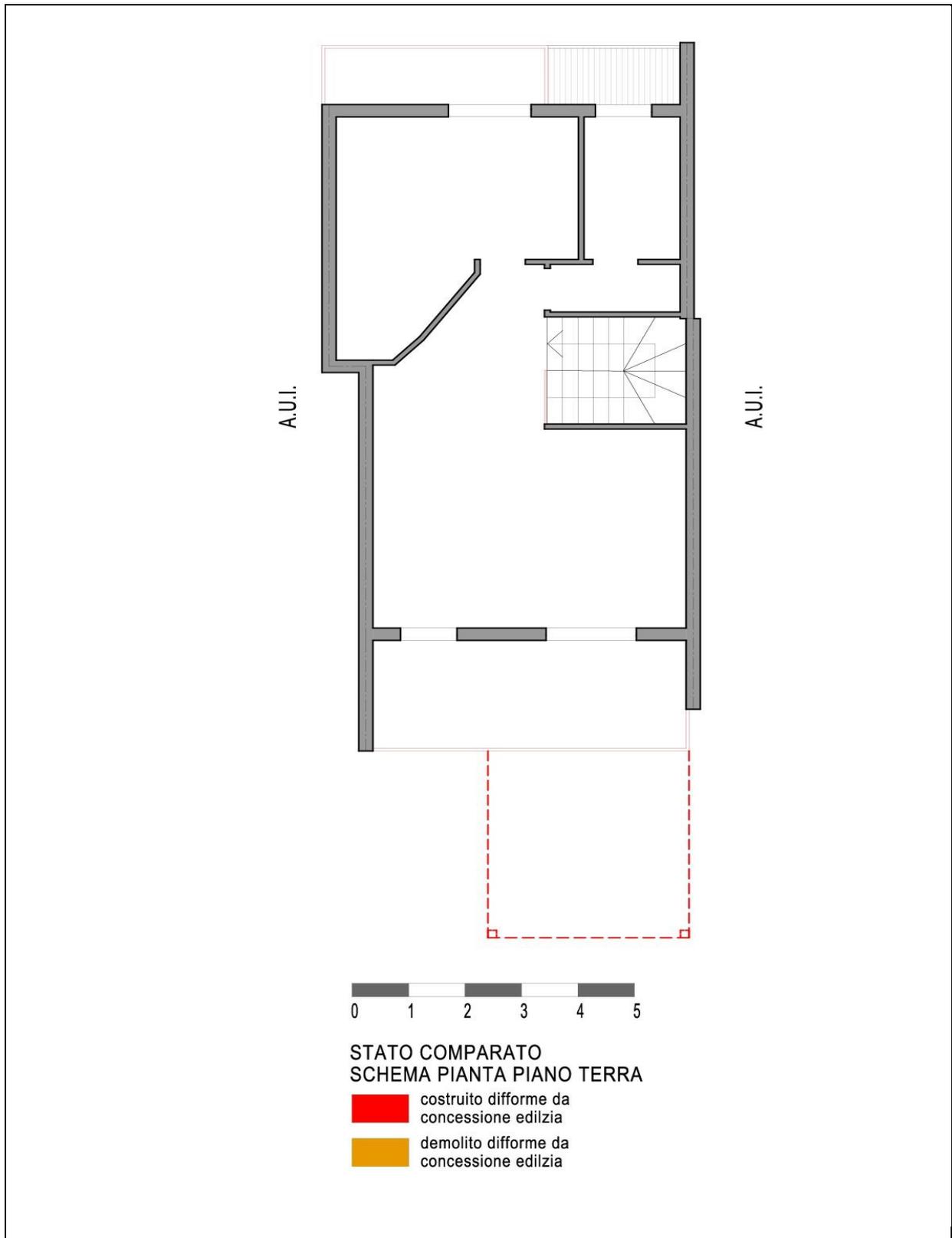
La regolarizzazione o meno di quanto rilevato dovrà essere verificata a seguito di un rilievo puntuale e dalla presentazione di progetto in sanatoria, sulla scorta del quale l'Ufficio tecnico del Comune di Zermeghedo verificherà la sanabilità o meno delle irregolarità riscontrate determinando l'esatta

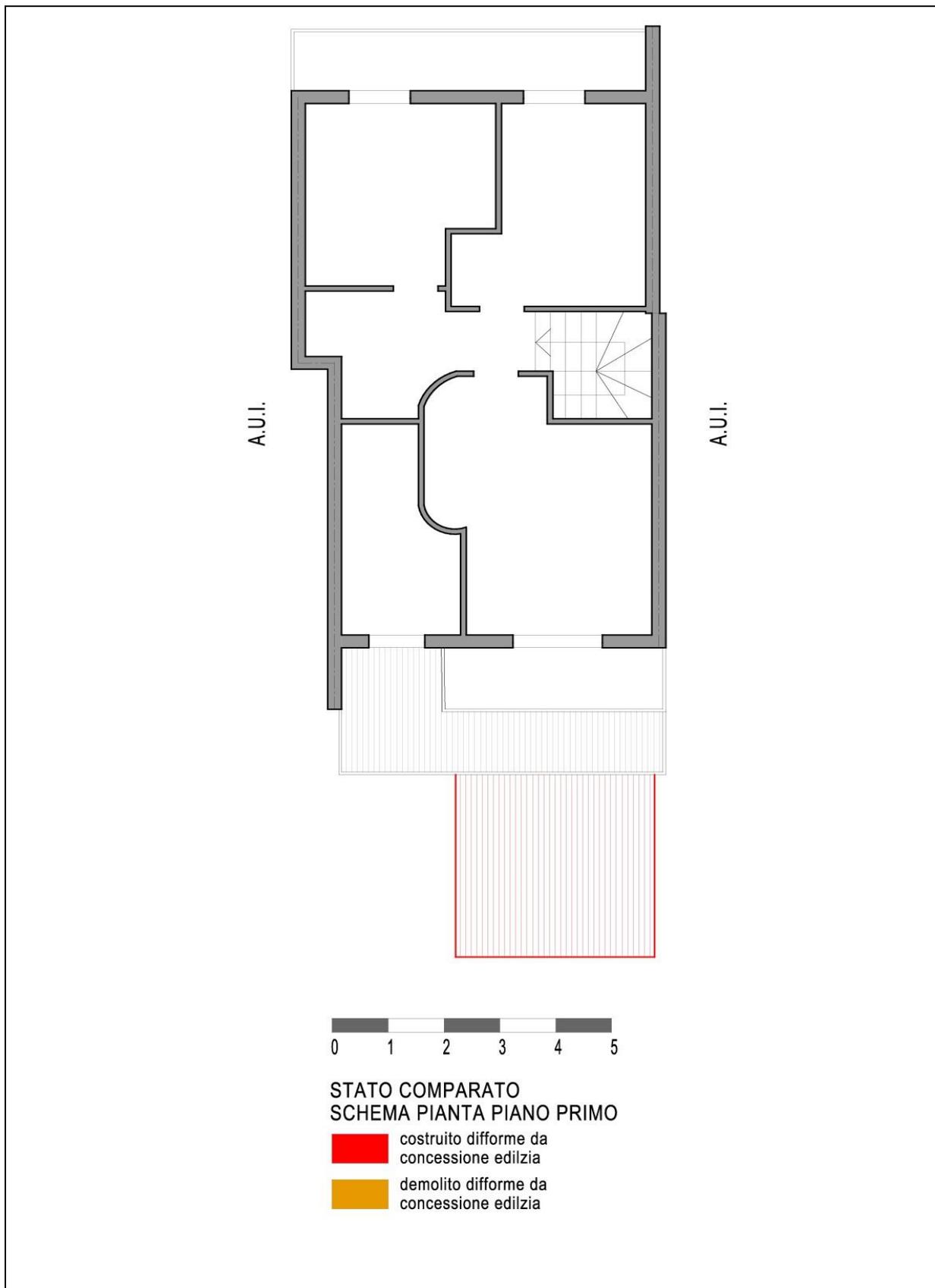
quantificazione degli oneri e costi, pertanto quanto sopra indicato deve ritenersi, quale mera indicazione di larga massima.

### **3.1. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE**

Da un confronto visivo eseguito sul posto fra quanto riportato nelle planimetrie catastali e quanto realizzato si rilevano difformità distributive interne, dei fori regolarizzabili mediante DOCFA, costo per oneri e spese tecniche €1.000.







## 4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 4.1. METODO DI VALUTAZIONE:

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

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

## TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 240.000,00	€ 210.000,00	€ 230.000,00	€ -
Data (mesi)	01/07/2022	29/06/2023	25/10/2022	16/08/2023
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	135	132	142	132
Balconi (m <sup>2</sup> )	13	12	14	16
Cantina (m <sup>2</sup> )				
Sottotetto -parte non abitabile(m <sup>2</sup> )		0		
Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. non direttamente collegati (m <sup>2</sup> )				
Portici, logge e terrazze coperte			10	12
A-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta	61	110	55	92
B-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta	0	0		
C-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta	0			0
D-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda eccedente al quintuplo sup. lorda coperta	0	0	0	0
Locali accessori e soffitte (lav. Taverne ecc. ) direttamente collegati	38	36	40	48
Giardino di uso comune (m <sup>2</sup> )	0	0	0	0
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	33	38	44	31
Posto auto scoperto	0	0		0
Bagni	2	2	2	2
Stato di manutenzione	3	1	2	2
<b>CONDOMINIO</b>				
<b>Affaccio (n)</b>				
sup. commerciale	190,27	193,52	208,22	200,72

RAPPORTI MERCANTILI	
	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	20%
Balconi	33%
Cantine non direttamente collegate e/o h< ml. 2,20	50%
Locali accessori interrati e soffitte( lav. Taverne, ecc. ) direttamente collegati	66%
Accessori ripostiglio /lavanderia non direttamente collegati	50%
Portici-logge e balconi coperti	33%
A-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta	10%
B-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta	5%
C-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta	2%
D-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda eccedente al quintuplo sup. lorda coperta	1%
Giardino di uso comune	10%
Autorimessa	60%
Posto auto scoperto	€ 5.000
Costi bagno	€ 20.000,00
Stato di manutenzione/vetustà	€ 250,00

## ANALISI PREZZI MARGINALI

<b>Prezzo data A</b>	€ 4.000,00	euro/mese	
<b>Prezzo data B</b>	€ 3.500,00	euro/mese	
<b>Prezzo data C</b>	€ 3.833,33	euro/mese	
<b>Prezzo sup. princ. A</b>	€ 1.261,37	euro/m <sup>2</sup>	Prezzo MARG.
<b>Prezzo sup. princ. B</b>	€ 1.085,16	euro/m <sup>2</sup>	€ 1.085,16
<b>Prezzo sup. princ. C</b>	€ 1.104,60	euro/m <sup>2</sup>	SEL
<b>Prezzo balconi</b>	€ 358,10	euro/m <sup>2</sup>	
<b>Prezzo cantine</b>	€ 542,58	euro/m <sup>2</sup>	
<b>Prezzo sottotetto</b>	€ 716,21	euro/m <sup>2</sup>	
<b>Prezzo accessori, rip./lav.</b>	€ 542,58	euro/m <sup>2</sup>	
<b>Prezzo locali access. interrati e soffitte( lav. taverne ecc) direttamenete collegate</b>	€ 716,21	euro/m <sup>2</sup>	
<b>Prezzo portici, logge, terrazze coperte</b>	€ 358,10	euro/m <sup>2</sup>	
<b>Prezzo terreno esclusivo -A-</b>	€ 108,52		
<b>Prezzo terreno esclusivo -B-</b>	€ 54,26	euro/m <sup>2</sup>	
<b>Prezzo terreno esclusivo -C-</b>	€ 21,70		
<b>Prezzo terreno esclusivo -D-</b>	€ 10,85		
<b>Prezzo autorimessa</b>	€ 651,10	euro/m <sup>2</sup>	
<b>Prezzo giardino uso com.</b>	€ 108,52	euro/m <sup>2</sup>	
<b>Posto auto scoperto</b>	€ 5.000		
<b>Bagno</b>	€ 20.000,00		

**TABELLA DEI PREZZI CORRETTI**

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) PRZ		€ 240.000,00		€ 210.000,00		€ 230.000,00	-
Data (mesi) DAT	14	€ 54.800,00	1,6	€ 5.600,00	9,8	€ 37.694,44	16/08/2023
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SUP	135	-€ 3.255,48	132	€ 0,00	142	-€ 10.851,59	132
Balconi (m <sup>2</sup> ) BAL	13	€ 1.074,31	12	€ 1.432,41	14	€ 716,21	16
Cantina (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Sottotetto -parte non abitabile(m <sup>2</sup> ) ST-AB	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. (m2) RIP/LAV non direttamente collegati	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Locali accessori interrati e soffitte ( lav. taverne ecc.) direttamente collegate	38	€ 7.162,05	36	€ 8.594,46	40	€ 5.729,64	48
Portici, logge e terrazze coperte	0	€ 17.188,92	0	€ 4.297,23	10	€ 716,21	12
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -A-	61	€ 3.363,99	110	-€ 1.953,29	55	€ 4.015,09	92
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -B-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -C-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -D-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino di uso comune (m2) TER-COM	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Autorimessa (m <sup>2</sup> ) AUT	33	-€ 1.302,19	38	-€ 4.557,67	44	-€ 8.464,24	31
Posto auto scoperto	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Bagni BAGNI	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	1
Stato di manutenzione e vetustà MAN	-1	-€ 47.567,50	1	€ 48.380,00	0	€ 0,00	2
CONDOMINIO	0		0		0		0
Affaccio (n)	0		0		0		0
Prezzi corretti PRZ-CORR		€ 271.464,10		€ 271.793,15		€ 259.555,75	
		VALORE MEDIO		€ 267.604,33		4,7%	DIVERGENZA

Valore che si arrotonda per difetto pari ad € **267.500,00** (duecentosessantasettemilacinquecento/00 euro) da cui dalla media si ricava il Valore unitario in rapporto alla superficie commerciale  $V_{um} = 1332.70\text{€ /mq}$ .

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

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI DELL'USUFRUTTO SPETTANTE A XXXXX XXXXX nata a Villaga il 31.10.1956**

Valore di stima dell'immobile € 267.500,00 ( per l'intero)

- Valore dell'immobile al netto delle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale ( € 5.000,00) - € 267.500,00 - 5.000,00 = € 262.500,00

- **Valore della quota di 1/2 spettante a XXXXX XXXXX** € 262.500,00 /2 = € 133.750,00
- *Età dell'esecutata 66 anni 9 mesi*
- *Tasso di interesse legale 5%*
- *Coefficiente moltiplicatore 20*
- *Percentuale usufrutto 50%*

**Valore usufrutto = 133.750,00\* 5/100\*20 /2= € 66.875,00**

#### **4.2. ADEGUAMENTO E CORREZIONE DELLA STIMA**

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

€ 10.031,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Spese condominiali arretrate

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

#### **4.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

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

€ 56.843,75

#### **4.4. VALORE DEL LOTTO 001 ARROTONDATO**

**€ 56.843,00**

## 5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

### 5.1. Giudizio di comoda divisibilità:

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

### 5.2. Giudizio di vendibilità:

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

### 5.3. Fonti di informazione:

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

### 5.4. Stato di manutenzione e conservazione:

Buono

## 6. CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare il valore dell'usufrutto per la quota di 1/2 spettante alla esecutata, il sottoscritto ritiene che detto valore in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, oggi possa avere un valore arrotondato da porre a base d'asta pari a

**56.843,00** €(cinquantaseimilaottocentoquarantatre/00 euro)

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

Con osservanza,

**l'esperto stimatore**  
**arch. Giuseppe Gavazzo**



The image shows a professional stamp and a handwritten signature. The stamp is rectangular and contains the text: 'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza' at the top, 'GIUSEPPE GAVAZZO' in the center, and 'n° 619' at the bottom. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

*Allegati:*

*Documentazione fotografica*

*Documentazione catastale*

*Documenti di proprietà*

*Titoli e concessioni*

*Ispezioni e certificati*

*A.P.E.*

*C.D.U.*

*Schemi planimetrici stato attuale e comparato*

*Comparabili*

*Comunicazione alle parti*