TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata
INTESA SANPAOLO S.P.A.
contro
********** *******
********** *******
********** *******

N. Gen. Rep. **342/2020**

Giudice dell'Esecuzione Dott. Luca PRENDINI
Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l.

RdV Rapporto di Valutazione
stima valore

LOTTO 1 unico
Appartamento con locali accessori

Solo chi utilizza dati di vere compravendite può produrre valutazioni conformi agli standard

2021

SI CERTIFICA CHE
STEFANO BARBI
HA ACQUISTATO ATTI DI VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili

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 Volturno 47, 36100 Vicenza
tel.: +39 0444 149.6295 (Voip)
fax: +39 0444 809.813
email ordinaria: info@architettobarbi.it
email certificata:architettobarbi@pec.it

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

SCHEDA SINTETICA

Procedura	Esecuzione n° 342/2020 R.G.	Lotto 01 unico
	INTESA SANPAOLO S.P.A.	

diritto		piena proprietà in quota 1/1
bene		appartamento, soffitta e locale caldaia comune
ubicazione		Recoaro Terme 36076 (VI), Via Campogrosso, 65/a
stato		buono
dati catastali	C.F.	- Fgl. 2, Map. 726, Sub. 7, Categ. A/2, Classe 2, Cons. 7.5 vani, Sup. catastale tot. 224mq (escl. aree scop. 216mq), Rend. 600.38
	C.T.	nullo
differenze rispetto al pignoramento		nullo
situazione Urb-Ed/Cat irregolarità/abusi		**URB-ED:** SI sanabili amministrativo € 1.200,00
		CATASTO: SI sanabili amministrativo € 600,00
valore di stima		93.000,00
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		esecutati
titolo di occupazione		proprietà
oneri		arretrate n.d.
		medie annue n.d.
		scadute (ultimi 2 anni) n.d.
varie		nessun autorimessa/posto auto associato all'unità abitativa
APE		SI classe: G

Allegati	1	Planimetrie di rilievo
	2	Fotografie
	3	Visure e Planimetrie catastali
	4	Titoli abilitativi e Riferimenti Urbanistici
	5	Atti di compravendita - Locazione
	6	Ispezioni Ipotecarie
	7	Certificati e Vari
	8	Certificazione Energetica: A.P.E.
	9	Schede comparabili

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

INDICE:

QUESITO 4

OPERAZIONI PERITALI 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA 6

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI 8

3. STATO DI POSSESSO 11

4. GRAVAMI 11

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI 11

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 11

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI 12

8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA 12

8.1 Urbanistica 12

8.2 Titoli Abilitativi 13

9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE 13

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 16

10.1 Criterio di stima e fonti di informazione 16

10.2 Valutazione Corpi 19

10.3 Riepilogo 19

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima 20

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ 20

11.1 Giudizio di comoda divisibilità: 20

11.2 Giudizio di vendibilità: 20

11.3 Fonti di informazione: 20

11.4 Forme di pubblicità: 20

12. CONCLUSIONI VALUTATIVE: 21

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

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 nominato in data 24.11.2020 (deposito Cancelleria e ricezione pec pari data) dal G.E. Dott. L. Prendini per procedere alla stima dell'immobile sito in via Campogrosso 65/A int.5 a Recoaro Terme (VI) In ottemperanza all'incarico accettato a mezzo giuramento telematico in data 30.11.2020, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

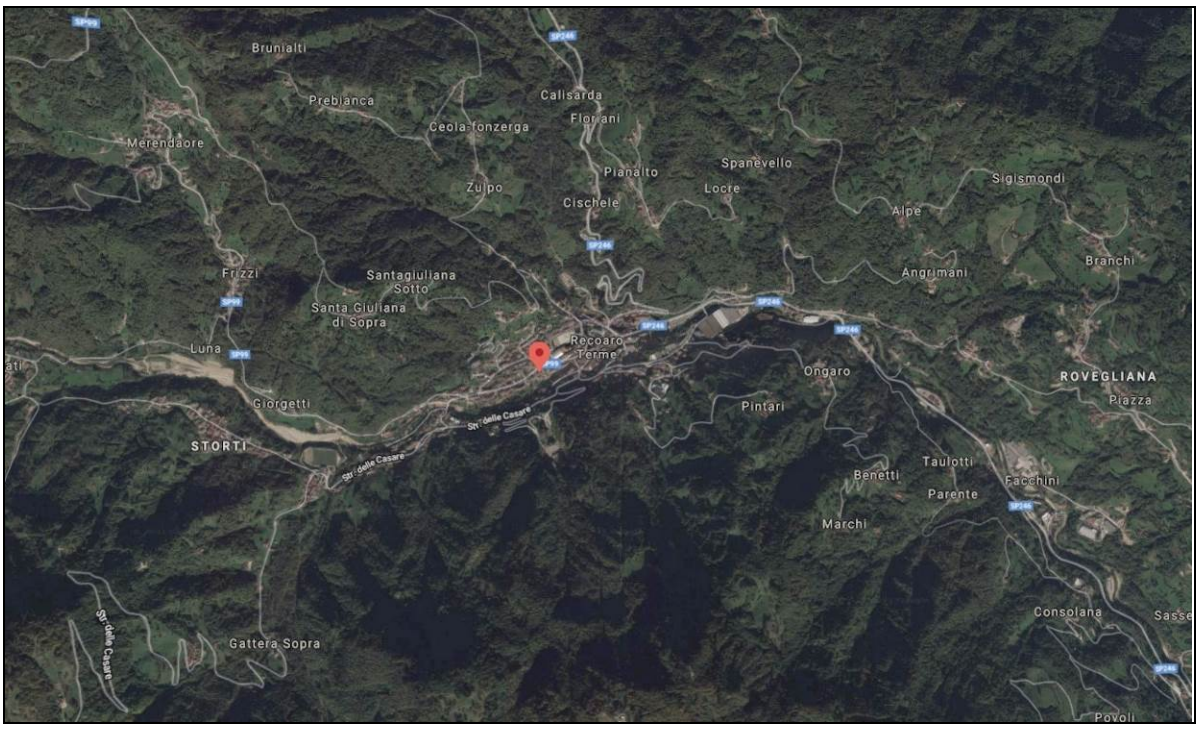
- la stima viene redatta adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- in data 04.01.2021 si è effettuata richiesta di copia certificati anagrafici (riscontro 07.01.2021)
- in data 04.01.2021 si è effettuata richiesta di copia atto di compravendita presso lo studio Notaio Maria Quagliariello in Valdagno VI (inviata copia PDF via telematica in data 15.01.2021)
- durante il sopralluogo eseguito il 01.02.2021 (invio comunicazione pec/racc AR in data 04-07.01.2021) si è provveduto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- in data 18.01.2021 si è inoltrata istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Recoaro Terme per prendere visione ed avere copia dei documenti inerenti i titoli abilitativi e le certificazioni urbanistiche di specie circa i beni in oggetto
- in data 01.02.2021 si è effettuato accesso agli atti (ricevuti copia PDF via telematica in data 02.02.2021);
- attraverso visure ipocatastali all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;

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

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Localizzazione del bene:

Comune di Recoaro Terme



Via Campogrosso, 65/a

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Beni in RECOARO TERME (VI)
36076, via Campogrosso
Lotto 001 (unico)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento con locali accessori sito in Recoaro Terme (VI) 36076, via Campogrosso n.65/a

Identificato in catasto, intestata a

********** ******* nato a VALDAGNO il 25/05/1948, CF ********** con la proprietà per la quota di 4/6;

********** ******* nato a ARZIGNANO il 15/12/1984, CF. ********** con la proprietà per la quota di 1/6;

******* ********* nato a ARZIGNANO il 01/02/1983, CF. ********** con la proprietà per la quota di 1/6;

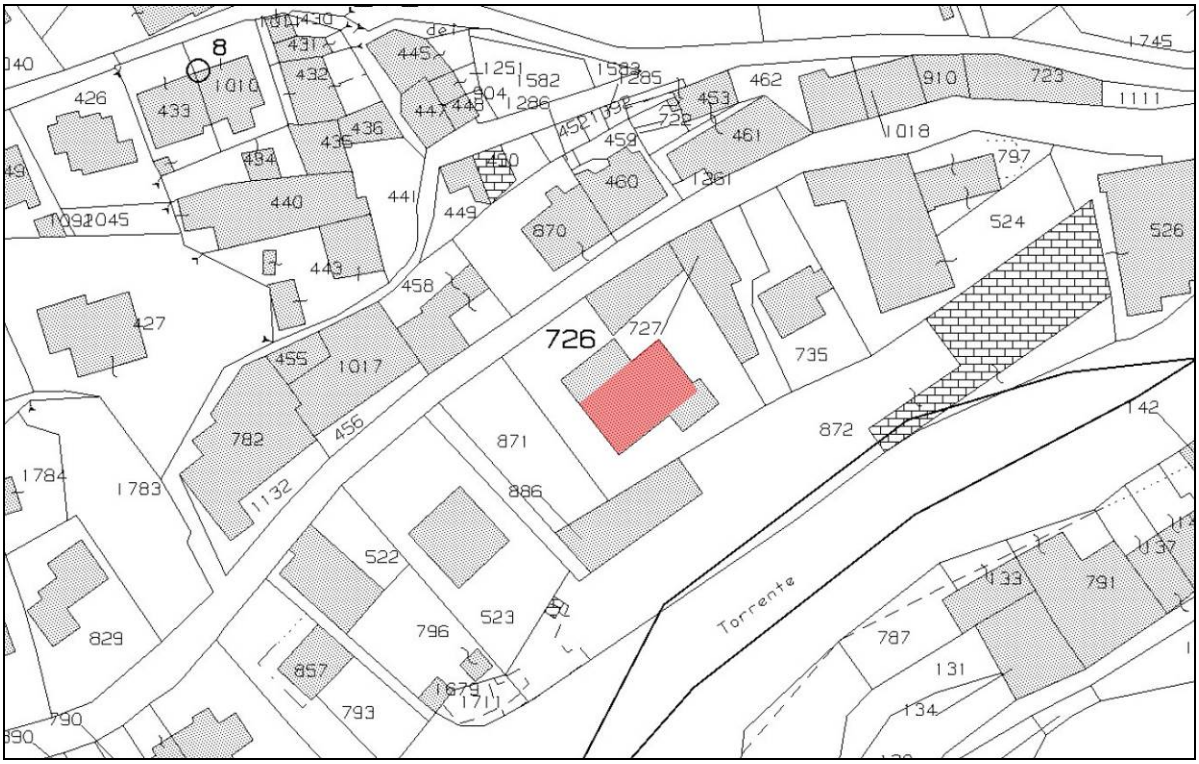
catasto fabbricati:
Foglio 2 mappale 726 subalterno 7, categoria A/2, classe 2, superficie catastale Totale: 224 mq (escluse scoperte: 216 mq), composto da vani 7.5 vani, posto al piano 1-ST, - rendita: Euro 600,38.

Locali accessori:
Soffitta: 61.20 mq di superficie utile (H>1.50m);
Locale Caldaia comune: 7.25 mq

Coerenze e confini: NESO
appartamento: muro perimetrale su corte comune, vano scala comune;
soffitta: muro perimetrale su corte comune, vano scala comune;
locale caldaia comune: a.u.i., corsia di manovra, vano scale comune, a.u.i.

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Individuazione beni su mappa catastale Wegis



Sovrapposizione ortofoto su mappa catastale Wegis

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

A. *sommaria* dell'abitazione

appartamento su unico livello piano primo e ultimo con sottotetto in palazzina di due piani sovrastrada e uno sottostrada di complessive tre unità abitative, oltre a un secondo piano sottostrada di cantine e garage, anno 1971, ristrutturato nel 1977 costituito da ingresso, zona giorno con terrazza, cucina con loggia di servizio, tre camere da letto e 2 (due) bagni; cortile comune di pertinenza pavimentato e con aiuole verdi; soffitta accessibile dal vano scala comune.

descrizione analitica:
al civico n.65/a della pubblica Via Campogrosso si trova il cancelletto di ingresso allo scoperto comune finito con arredo naturale in arbusti e alberi di piccola dimensione; da questo, lungo un percorso pavimentato, si raggiunge la scala autoportante esterna a rampa rettilinea in ferro e marmo che porta al comodo ballatoio da cui si accede all'unità di piano primo e ultimo, attraverso un vano scala comune, che mette in relazione interna tutte le tre unità abitative sovrapposte e piani di servizio distribuiti sui 5 cinque piani complessivi. Dal portoncino d'ingresso si entra, quindi, in un ampio ingresso che distribuisce, a nord, la zona giorno, che si articola in una cucina a nord-ovest con terrazza, e in un ampio soggiorno a nord est in relazione con la cucina tramite un caminetto passante a doppia bocca, uno studiolo, affaccianti su una terrazza ad est, e, verso sud, attraverso un esteso corridoio di disimpegno alla zona notte, declinata in una camera doppia di ca. 20 mq con bagno padronale finestrato verso est (ex "ripostiglio"), una camera singola di ca. 10.35 mq con affaccio ad est, e una doppia di ca. 15.30 mq con affaccio a sud, ridimensionata con una soluzione divisoria d'arredo che la rende accessibile attraverso un vano guardaroba, oltre a un bagno completo di arredi sanitari, finestrato, con vasca e attrezzato a lavanderia.
Pavimenti in listoncini di legno massello in tutto l'appartamento, piastrelle monocottura 30x30cm nella cucina, piastrelle 20x20cm monocottura nel bagno padronale, 5x5cm decorate nel bagno/lavanderia; pareti e soffitto in idropittura, rivestimenti bagno piastrelle 20x20cm, a tutt'altezza, cucina in piastrelle monocottura 20x20cm h. sottopensile; soglie e davanzali in marmo; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in profilato di legno massello con doppia vetrazione semplice, controfinestra in alluminio e tapparelle in plastica. Impianto termico con caldaia a gas metano autonomo con corpi radianti ad elementi scatolari in acciaio (Libretto d'impianto con accensione 24.02.2004 documentazione sulle verifiche periodiche aggiornato al 2020); impianto di condizionamento non presente. Impianto tv ad antenna rettilinea.

Stato manutentivo: discreto; da risanare le murature nelle zone di controverto per presenza di umidità da condensa al piede di alcune murature; telai in legno dei serramenti da rigenerare..

Al piano secondo di sottotetto, accessibile dal vano scala comune, soffitta h.min.0,50 – h.max.2,30 m con impianto elettrico con cavi a vista, ove è localizzata la caldaia autonoma a gas metano, struttura in travetti c.a. prefabbricato con interposte tavelle in cotto lasciate a vista, pavimento alla cappa in cls. a vista

Al piano sottostrada è situata una locale caldaia (dismesso nell'utilizzo per l'unità staggita ma utilizzata per allocazione caldaia di altra unità abitativa di terzi) di ca. 4 mq h.3,65 m aerata con finestratura in quota e accessibile da scoperto e pertinenze comuni.

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

AVVERTENZE:

1. Il vano scala a doppia rampa comune interno serve le tre unità immobiliari che vengono così a configurarsi in relazione condominiale.
2. Demolizione di alcune partizioni interne nel vano d'ingresso a variare leggermente lo stato distributivo della zona giorno rispetto al progetto approvato e alla planimetria catastale;
3. Il locale "ripostiglio" è stato ristrutturato a realizzare un bagno padronale, in relazione diretta con la camera doppia, variandone l'accesso.
4. L'andamento planimetrico del terreno naturale conduce ad individuare il piano stradale di accesso al fabbricato al secondo impalcato f.t. dal piano fondazionale.

il sito:

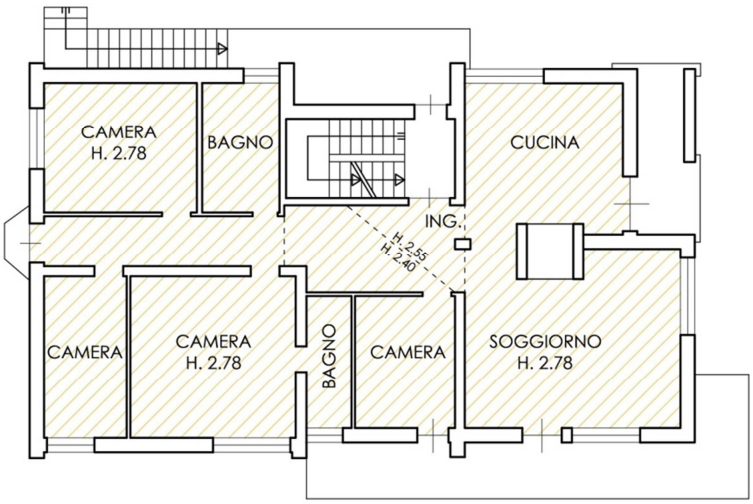
Caratteristiche zona:	Pedemontano residenziale, a traffico locale con parcheggi privati.
Servizi della zona:	Nel raggio di 500m, servizi e negozi al dettaglio. (vedi legenda)
Caratteristiche zone limitrofe:	i principali centri limitrofi sono Valdagno e Schio (per le reti ferroviari e autostradali), le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Recoaro Mille e Recoaro Terme
Collegamenti pubblici (km):	Asta viaria SP246 Stazione Ferroviaria e Bus Schio 20 km Autostrada A31Casello Thiene-Schio 30 km

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

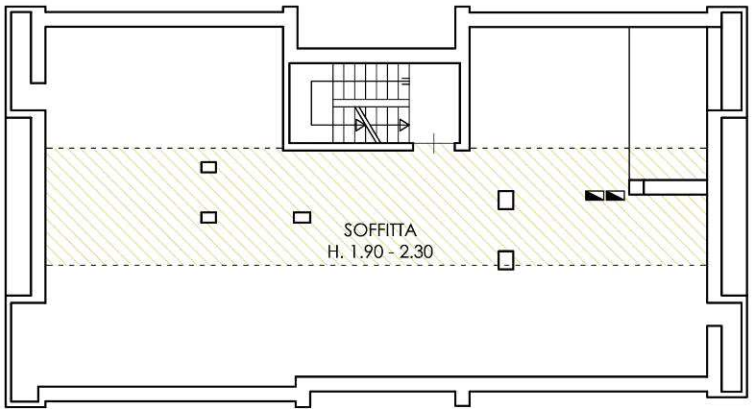
La superficie commerciale è stata calcolata/considerata:
corpo A: secondo gli standard Agenzia Entrate-Territorio Allegato C DPR 138/1998

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Abitazione piano primo	Sup. reale lorda	170,00	1,00	170,00
Poggiolo < 25 mq	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
Poggiolo > 25 mq	Sup. reale lorda	4,10	0,10	0,41
Soffitta	Sup. reale lorda	61,20	0,25	15,30
Locale Caldaia comune	Sup. reale lorda	2,42	0,25	0,60
		262,72		193,81

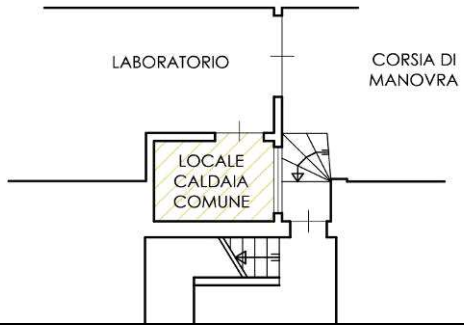
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO SEMINTERRATO



Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

3. STATO DI POSSESSO:

Al sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati per la proprietà 1/1.

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:* Nessuna
	5.1.2	*Convenzioni matrim. e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna
	5.1.3	*Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno
	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 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di BANCA INTESA S.P.A. sede di Milano C.F. 00799960158 (domicilio ipotecario eletto Milano Piazza Paolo Ferrari 10), contro ********** ******* nato a Valdagno il 25-05-1948 C.F. ********** 4/6 di piena proprietà, ******* ********* nato a Arzignano il 01-02-1983 C.F. ********** 1/6 di piena proprietà, ********** ******* nato a Arzignano il 15-12-1984 C.F. ********** 1/6 di piena proprietà, a firma di Notaio Bonato Alberto in Schio in data 27.07.2005 ai nn. 12780/4744 rep, iscritto a RR.II.VICENZA in data 03.04.2012 ai nn. 21049/5008 RG/RP importo ipoteca: 158.100,oo (centocinquantottomilacento/00) euro importo capitale: 105.400,oo (centocinquemilaquattrocento/00) euro
	5.2.2	*Pignoramenti:*
		Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede di Torino C.F. 00799960158 contro ********** ******* nato a Valdagno il 25-05-1948 C.F. ********** 4/6 di piena proprietà, ******* ********* nato a Arzignano il 01-02-1983 C.F. ********** 1/6 di piena proprietà, ********** ******* nato a Arzignano il 15-12-1984 C.F. ********** 1/6 di piena proprietà, a firma di TRIBUNALE DI VICENZA in data 19.08.2020 al n. 1947 trascritto a RR.II.VICENZA in data 21.10.2020 ai nn. 19449/13309 RG/RP
	5.2.3	*Altre trascrizioni:* Nessuna
	5.2.4	*Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	non determinabili

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

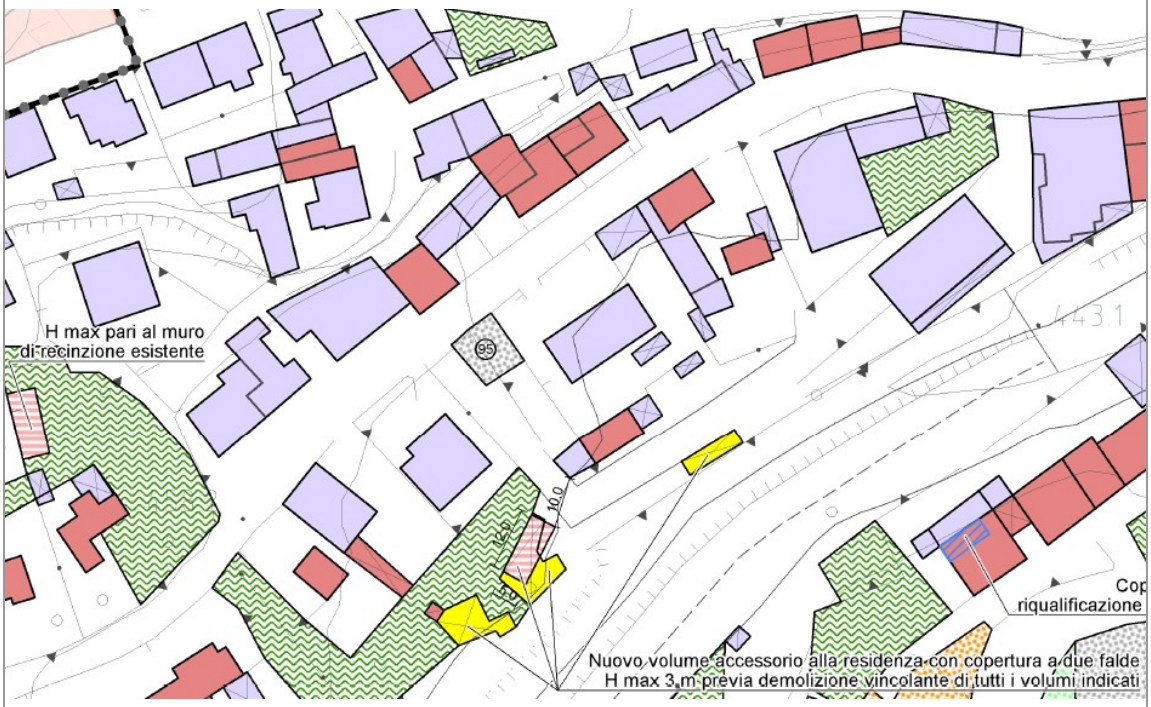
7.1	Attuali Proprietari
	********** ******* cf. ********** Proprietà per 4/6, ********** ******* cf. ********** Proprietà per 1/6 e ******* ********* cf. ********** Proprietà per 1/6, in quanto a Denuncia di successione in morte di Santagiuliana Maria Carla, deceduta il 30.07.2004. Successione trascritta il 15.03.2005 ai numeri 6634/4230 rg/rp. – IN DATA 02.12.2020, RISULTA DEPOSITATA NOTA DI TRASCRIZIONE DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' DEL 19.11.2020 AI NN. 21894/15033
7.2	Precedenti Proprietari
	********** ******* cf. ********** proprietà per ½ e ********** ******* cf. **********, proprietà per ½, in quanto atto di compravendita del 23/12/1983 n.1447 rep Notaio Maria Quagliariello in Valdagno (VI) trascritto il 20.01.1984 ai nn.1101/1186 rp/rg
	********** *******cf. **********, proprietà per 1/2 e ********** *******cf. ********** proprietà per ½ in quanto a titoli antecedenti il ventennio fino al 23/12/1983.

8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

8.1 Urbanistica

destinazione urbanistica:

L'immobile è identificato nella zona RS01 – *Residenziale Storico*
Capo I - Disciplina degli usi e modalità di intervento - Tessuti residenziali art.5 NTO
2.2 Tessuto Residenziale Storico (RS)
Capo I - Disciplina delle Regole per gli Interventi - Tipologie di Intervento art.11 NTO
Interventi consentiti comma 2: Grado di Tutela 3 (tre): edifici di valore insediativo
Vincolo Paesaggistico art.17



Si rimanda al testo degli articoli citati, richiamati per stralcio nell'*allegato n.4 parte integrante e sostanziale della presente relazione.*
[cfr allegato n.4]

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

8.2 Titoli Abilitativi

Autorizzazione per lavori di " Nuova costruzione" intestata a **********. Licenza Edilizia presentata in data 03.03.1966 rilasciata in data 07.03.1966 prot. n.38
Autorizzazione per Costruzioni Edilizie per "variare la costruzione del fabbricato urbano autorizzato con licenza n.38" intestata a **********e **********. Nulla Osta presentato in data 22.06.1971 rilasciato in data 09.07.1971 n.57
Permesso di Abitabilità 02.09.1971 intestata a **********e **********, per una civile abitazione, in Via Campogrosso identificata catastalmente al Foglio 2 mappale n.726.

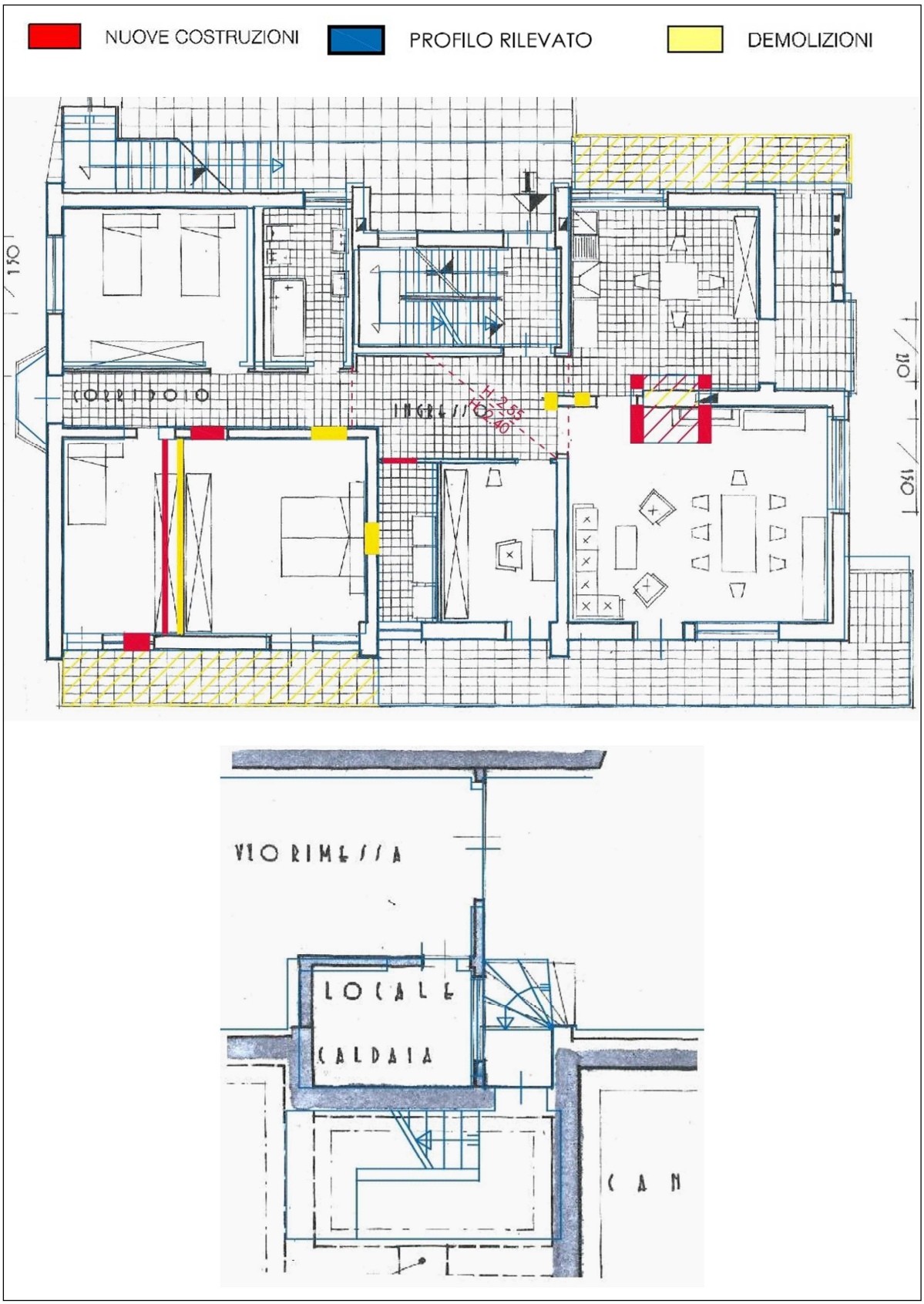
9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

a	*Conformità Urbanistico* ***Edilizia***		
	Sono state riscontrate le seguenti **difformità (cfr.nota 1):**		
	1	lievi modifiche nella divisione interna, per traslazione delle partimentazioni e delle forometrie, che non variano sostanzialmente la distribuzione dei locali e non incidono sui parametri urbanistici essenziali/sostanziali (volumetrie, altezze, distanze, superficie coperta) né modificano la destinazione d'uso complessiva dell'unità immobiliare e la sua categoria edilizia; Rappresentazione in pianta delle terrazze (prospetti corretti) incoerente per il loro reale sviluppo al piano primo.	
		Regolarizzabili mediante:	
		Pratica in sanatoria	
		Oneri totali	€ 1.200,00
NOTA 1		*in relazione al confronto dello stato rilevato in occasione del sopralluogo con gli elaborati grafici che costituiscono titolo abilitativo edilizio e urbanistico si ritiene che, nel caso di specie, possa essere applicato quanto contenuto nell'art.34bis del DPR.380/2001* *(che si richiama in calce integralmente)*	
NOTA 2		*i costi sono intesi in via preventiva, di massima, e possono essere esattamente determinati solamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria*	
b		*Conformità* ***Catastale:***	
		Sono state riscontrate le seguenti **difformità:**	
		lievi traslazioni delle partimentazioni interne e delle forometrie che non modificano la consistenza dell'immobile e le destinazioni d'uso dei singoli locali.	
		Regolarizzabili mediante:	
		pratica DOCFA	
		Oneri totali	€ 600,00
			€ 1.800,00
NOTA 3		**da verificare con l'UTC eventuali situazioni particolari e di dettaglio**	

Art. 34-bis. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Tolleranze costruttive
(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)
1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.
2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.
3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

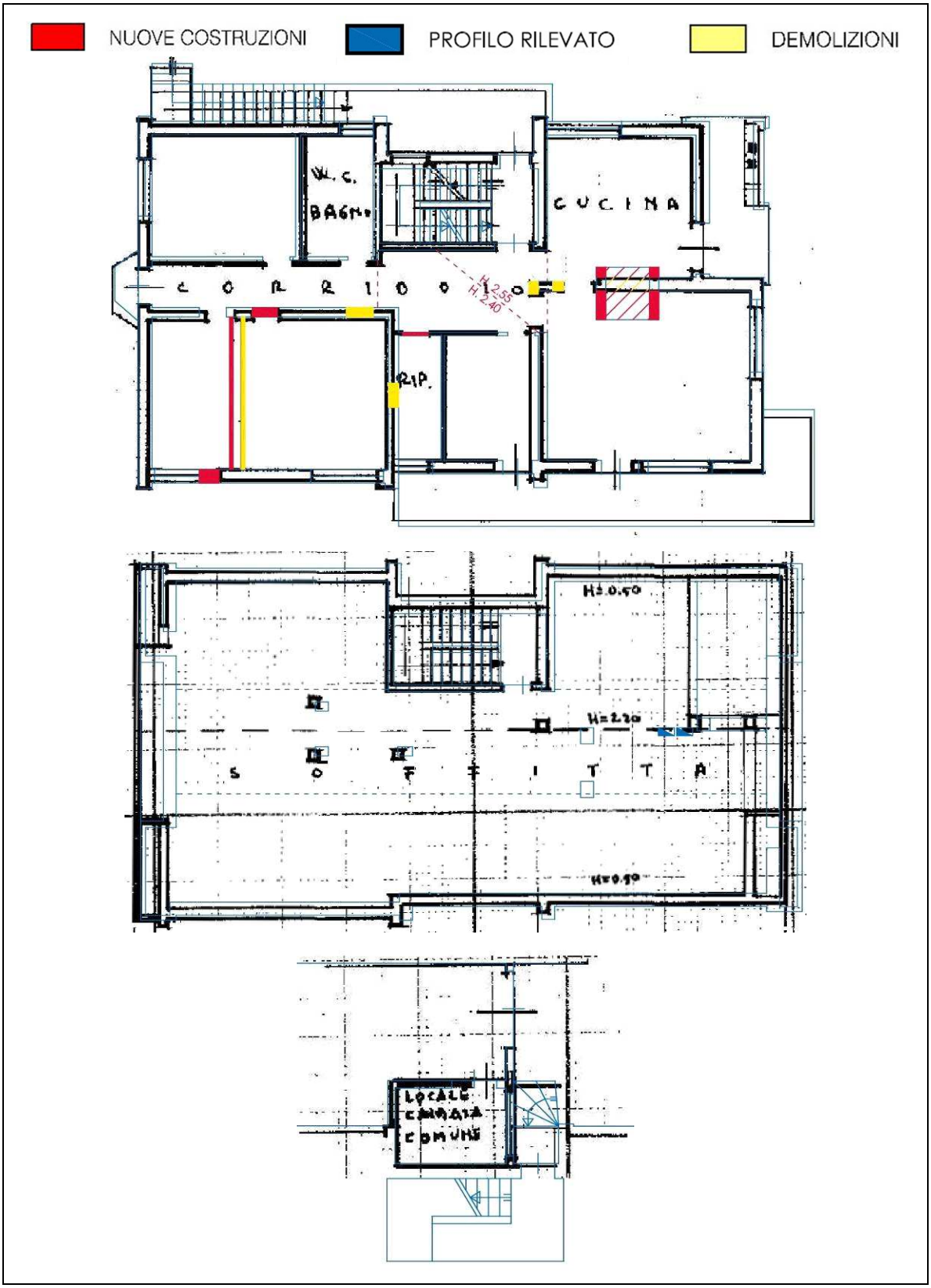
Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Sovrapposizione planimetria amministrativa (titolo edilizio)



Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Sovrapposizione planimetria catastale



Evidenziazione grafica delle difformità riscontrate dalla sovrapposizione della restituzione del rilievo effettuato al sopralluogo con le planimetrie catastali e con quelle allegate ai titoli abilitativi in atti più recenti di riferimento.

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 Criterio di stima e fonti di informazione

Corpo A

- Il procedimento di stima adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (*MCA*) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali individuati in zone commercialmente definite omogenee secondo i parametri OMI o, diversamente, rese comparabili con oggettivi coefficienti di raccordo tra zone OMI differenti rispetto a quella del bene oggetto di stima. La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione, secondo i principi dell'IVS, verifica la possibilità di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, valutando eventualmente l'adozione di un secondo metodo di stima solamente in via complementare o di verifica, esponendo, comunque e per completezza di informazione, i prezzi rilevati dai due principali Osservatori del Mercato Immobiliare sviluppati dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e della CC.I.AA. di Vicenza. Nella valutazione di adeguatezza del risultato si considera la deviazione verificata all'interno del valore del 5%.
  I parametri presi in considerazione sono le caratteristiche intrinseche dei comparabili, quindi, la dimensione delle superfici equivalenti lorde (*SEL*), lo stato di conservazione e manutenzione, la classe energetica, ecc. ed inoltre quelle estrinseche individuate nella posizione, nell'orientamento e nella distribuzione interna, reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (*subject*).

Tabella Dati

M.C.A. Market Comparison Approach						
	caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject
TABELLA DEI DATI	prezzo	PRZ	56.000	139.500	150.000	
	data	DAT	15	11	24	
	Sup Principale	SUP	96,00	160,00	230,00	233,62
	Sup Balconi e Terr.	BAL	25,00	105,00	33,00	29,10
	Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	0,00
	Autorimessa	AUT	0,00	29,00	0,00	0,00
	Servizi	SER	1	2	2	2
	Stato Manutentivo	STM	4	4	4	3
	Stato Man Edificio	STE	4	4	4	3
	Piano	P	1	1	0	1
	Ascensore	ASC	0	0	0	0
	Posizione	POS	4	4	4	4
	Orientamento	OR	4	4	4	4
	Distribuzione	DIS	4	4	4	4
	Classe Energetica	CE	102,66	63,59	288,85	176,69

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Prezzi Marginali

PREZZI MARGINALI						
prezzo	PRZ					
data	DAT	46,67	116,25	125,00		
Sup Principale	SUP	484,01	484,01	484,01		
Sup Balconi e Terr.	BAL	145,20	145,20	145,20		
Area Esterna	SUE	48,40	48,40	48,40		
Autorimessa	AUT	242,01	242,01	242,01		
Servizi	SER	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500	€ cad
Stato Manutentivo	STM	24.000,00	40.000,00	57.500,00	250	€/MQ
Stato Man Edificio	STE	1.680,00	4.185,00	4.500,00	0,03	
Piano	P	280,00	697,50	750,00	0,005	ascensore
Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000	€ cadapp
Posizione	POS	1.440,00	2.400,00	3.450,00	15	€/MQ
Orientamento	OR	1.440,00	2.400,00	3.450,00	15	€/MQ
Distribuzione	DIS	1.440,00	2.400,00	3.450,00	15	€/MQ
Classe Energetica	CE	-4,34	-6,63	6,57	0,059	€/Kwh

Tabella di valutazione

TABELLA DI VALUTAZIONE					
prezzo	PRZ	56.000,00	139.500,00	150.000,00	
data	DAT	-700,00	-1.278,75	-3.000,00	
Sup Principale	SUP	66.607,89	35.631,23	1.750,50	
Sup Balconi e Terr.	BAL	595,33	-11.020,92	-566,29	
Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	
Autorimessa	AUT	0,00	-7.018,15	0,00	
Servizi	SER	7.500,00	0,00	0,00	
Stato Manutentivo	STM	-12.000,00	-32.000,00	-46.000,00	
Stato Man Edificio	STE	-1.680,00	-4.185,00	-4.500,00	
Piano	P	0,00	0,00	750,00	
Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00	
Posizione	POS	0,00	0,00	0,00	
Orientamento	OR	0,00	0,00	0,00	
Distribuzione	DIS	0,00	0,00	0,00	
Classe Energetica	CE	-4.164,48	-10.603,88	15.116,39	
		112.158,74	109.024,54	113.550,60	prezzi corretti

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA V_{mMCA}:

Valore medio stimato MCA	111.577,96			€
		V mMCA	575,70	€/MQ
divergenza	5%	>	4,2%	VERO

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Di seguito il valore corretto (in base alla vetustà) desunto dalla verifica dei dati forniti dagli Osservatori, con i parametri considerati per valutare l'incidenza delle caratteristiche interne ed esterne del bene in esame:

RECOARO TERME						
CC.I.AA. Provincia Vicenza						
	nuovo o ristrutturato a		da ristrutturare (senza		box singoli (5x3)	
	min	max	min	max	min	max
zona unica	900	1.250	250	600	6.000	11.000
resto territorio	0	0	0	0	0	0
vetustà anni	408	624				
0						
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo		valore mercato €/mq		alori locazioni €/mq x mes	
			min	max	min	max
abitazioni Civili	ottimo		1.100	1.400	0	0
ville e Villini	ottimo		1.200	1.550	0	0
vetustà anni	normale		608	774	0	0

Prezzo medio unitario Osservatori		=	€ 603,25

caratteristica		coeff. adeg.
dimensioni	il *subject* ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, buone per una abitazione tricamere	1,00
altezza	>=2,70 nella norma	1,00
distribuzione	discretamente distribuito e di buona arredabilità	0,90
posizione	si trova in zona centro storico pregevole dal punto di vista ambientale, ben connesso con la viabilità a rapido scorrimento della SP246; il fabbricato è inserito in piccolo condominio di tre unità	1,00
stato di conservazione	l'edificio risale al 1971; anno dell'abitabilità 1977; caratteristiche qualitative, strutturali, dimensionali e di finitura riscattate dall'epoca di costruzione/ristrutturazione; alcuni punti di deterioramento per umidità	0,90
	Coefficiente complessivo	0,96

		coeff		
Valore unitario del *subject* adeguato x coeff caratter.	603,25	0,96	€/MQ	579,12

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

10.2 Valutazione Corpi

Corpo A

Il valore al MQ del subject viene quindi confermato così come determinato secondo il metodo del ***Market Comparison Approach*** per un importo pari a ***€ 575,70***= , così come ulteriormente verificato dall'analisi comparata del prezzo medio rilevato dagli Osservatori, eventualmente calibrato per il coefficiente di adeguamento, che tiene conto delle caratteristiche qualitative del bene (distribuzione, posizione, affacci, ecc.), e il coefficiente correttivo di vetustà, che tiene conto della obsolescenza dell'immobile riferito alla sua costruzione o alla sua più recente ristrutturazione generale.

e quindi:

Corpo A

A.	abitazione e locali accessori				
	Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):			Peso ponderale:	1
	Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:				
	Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo	
	Abitazione piano primo	170,00	€ 575,70	€ 97.868,25	
	Poggiolo < 25 mq	7,50	€ 575,70	€ 4.317,72	
	Poggiolo > 25 mq	0,41	€ 575,70	€ 236,04	
	Soffitta	15,30	€ 575,70	€ 8.808,14	
	Locale Caldaia comune	0,60	€ 575,70	€ 347,82	
		193,81		€ 111.577,96	
	- Valore corpo:			€ 111.577,96	
	- Valore accessori:			€ 0,00	
	- Valore complessivo intero:			€ 111.577,96	
	quota		1/1		
	- Valore complessivo diritto e quota:			€ 111.577,96	

10.3 Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione e locali accessori	193,81	€ 111.577,96	€ 111.577,96
			€ 111.577,96	€ 111.577,96

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 16.736,69
Riduzione del valore del **5%** per eventuale presenza di contratto locativo opponibile alla procedura:	€ 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**:	€ 1.800,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
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:	€ 94.841,27
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:	€ 93.041,27

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

11.1 Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile non è comodamente divisibile.

11.2 Giudizio di vendibilità:

Considerata la zona residenziale di centro storico, urbanisticamente con buona edificazione, di elevato valore paesaggistico, ben connessa con la viabilità primaria della SP246 (0m), prossima all'abitato di Valdagno; l'immobile in buono stato di conservazione, il pignoramento per la **quota di 1/1 di proprietà**, si ritiene che l'immobile abbia una vendibilità: ***sufficiente***

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 Recoaro Terme; Agenzie Immobiliari di Recoaro Terme e Vicenza; Immobiliare.it, Tecnocasa.it. Casa.it..

11.4 Forme di 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"

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

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 forzosa 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, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, sia pari a:

VALORE del LOTTO 001 arrotondato	€ 93.000,00

novantatremila/00 euro

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

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

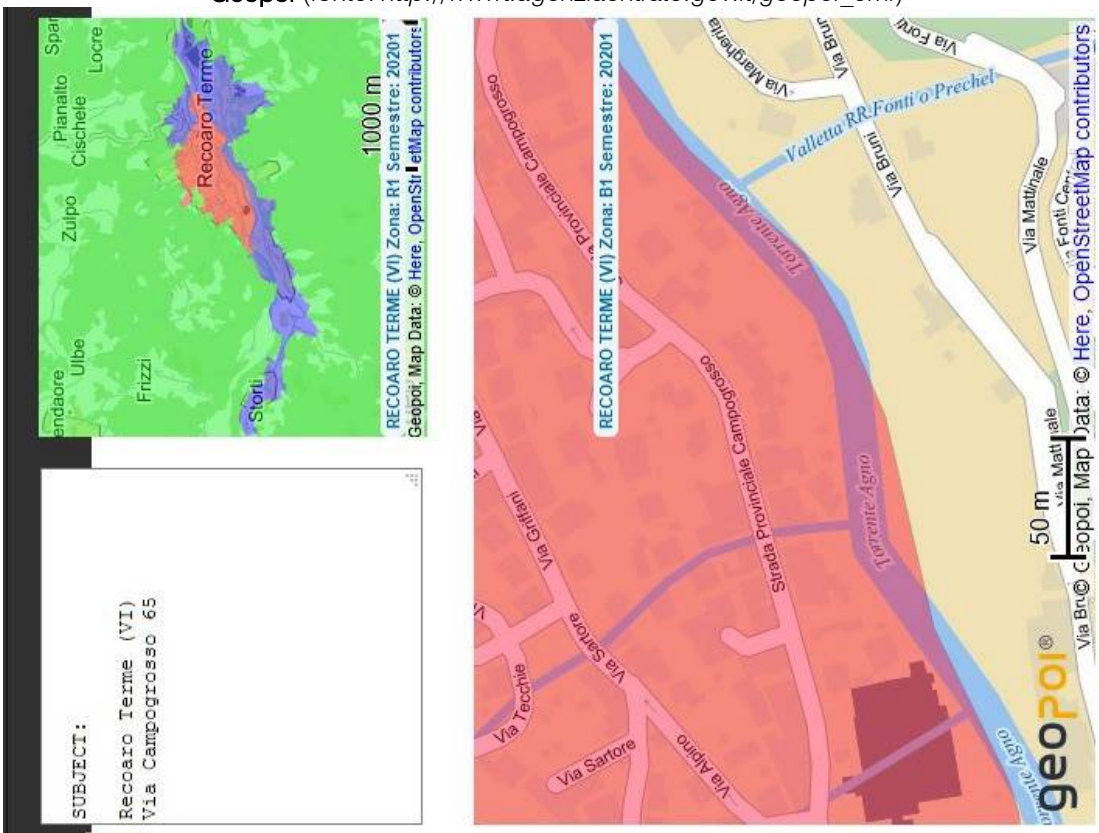
Relazione lotto 001 creata in data 19.02.2021
Codice documento: E20-342-001-perizia E

L'esperto stimatore
Arch Stefano barbi

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

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

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



Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: RECOARO TERME

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO CITTADINO STORICO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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	0	0	
Ville e Villini	Ottimo	1200	1550	L	0	0	

Legenda

Stampa

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1

Borsa Immobiliare CC.I.AA. di VICENZA Listino n. 25 anno 2019

PIOVENE ROCCHETTE						
zona unica	1.175	1.475	450	650	4.500	7.500

POIANA MAGGIORE						
zona unica	1.100	1.200	400	475	6.000	8.500

POSINA						
zona unica	N.P.	N.P.	250	350	1.500	3.500

POVE DEL GRAPPA						
zona unica	1.100	1.450	350	550	7.500	10.500

QUINTO VICENTINO						
zona unica	1.225	1.450	450	650	10.500	14.000

Compravendita

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. **Per gli immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.**

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
RECOARO TERME						
zona unica	900	1.250	250	600	6.000	11.000
ROANA						
1. Roana	1.100	1.650	650	975	6.500	11.500
2. Canove - Camporovere	1.375	2.175	750	1.350	9.000	14.500
3. Cesuna – Treschè Conca	1.100	1.625	625	950	7.500	12.000

ROMANO D'EZZELINO

24

*** fine ***

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4923585c8f416f1cfa44a1e83e65ecd1