

TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A

contro

N. Gen. Rep. **507/2021**

Giudice dell'Esecuzione Dott.sa **Maria Antonietta ROSATO**
Custode Giudiziario **Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l.**

RdV Rapporto di Valutazione
stima valore

LOTTO 1 unico
Villino con Autorimessa

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



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



SCHEMA SINTETICA

Procedura	Esecuzione n° 507/2021 R.G.		Lotto 01 unico	
	AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A			
diritto		piena proprietà	in quota	1/1
bene		villino con autorimessa		
ubicazione		POZZOLEONE Via del Donatore, n.civ.16		
stato		discreto		
dati catastali	C.F.	Foglio 9 mappale 546 subalterno 2, categoria A/7, classe 2, superficie totale: 221 mq (escluse scoperte: 203 mq), composto da vani 8,5 vani, posto al piano S1-T, rendita euro 680,43		
	C.F.	Foglio 9 mappale 546 subalterno 3, categoria C/6, classe 1, consistenza 18mq, superficie catastale: 18 mq, posto al piano S1, rendita euro 16,73		
	C.T.	nullo		
differenze rispetto al pignoramento		nullo		
situazione Urb-Ed/Cat irregolarità/abusi		URB-ED:	SI sanabili amministrativo	€ 2.800,00
		CATASTO:	SI sanabili amministrativo	€ 1.200,00
valore di stima		178.700,00		
vendibilità		sufficiente		
motivo		destinazione d'uso		
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		SI	classe:	F
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		



INDICE:

QUESITO.....	4
OPERAZIONI PERITALI.....	4
Localizzazione del bene:	5
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	9
3. STATO DI POSSESSO	13
4. GRAVAMI.....	13
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	13
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	14
7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	14
8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA	15
8.1 Urbanistica	15
8.2 Titoli Abilitativi	15
9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE	16
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	19
10.1 Criterio di stima e fonti di informazione	19
10.2 Valutazione Corpi	24
10.3 Riepilogo	25
10.4 Adeguamenti e correzioni della stima	25
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ	25
11.1 Giudizio di comoda divisibilità:	25
11.2 Giudizio di vendibilità:	25
11.3 Fonti di informazione:.....	26
11.4 Forme di pubblicità:	26
12. CONCLUSIONI VALUTATIVE:.....	26



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 Volturmo 47 a Vicenza veniva nominato in data **11.02.2022** (deposito Cancelleria e ricezione pec 14.02.2022) dal **G.E. Dott.sa M.A. Rosato** per procedere alla stima dell'immobile sito in **via Del Donatore (ex via Casona) n.16 a Pozzoleone (VI)** In ottemperanza all'incarico accettato a mezzo giuramento telematico in data **15.02.2022**, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

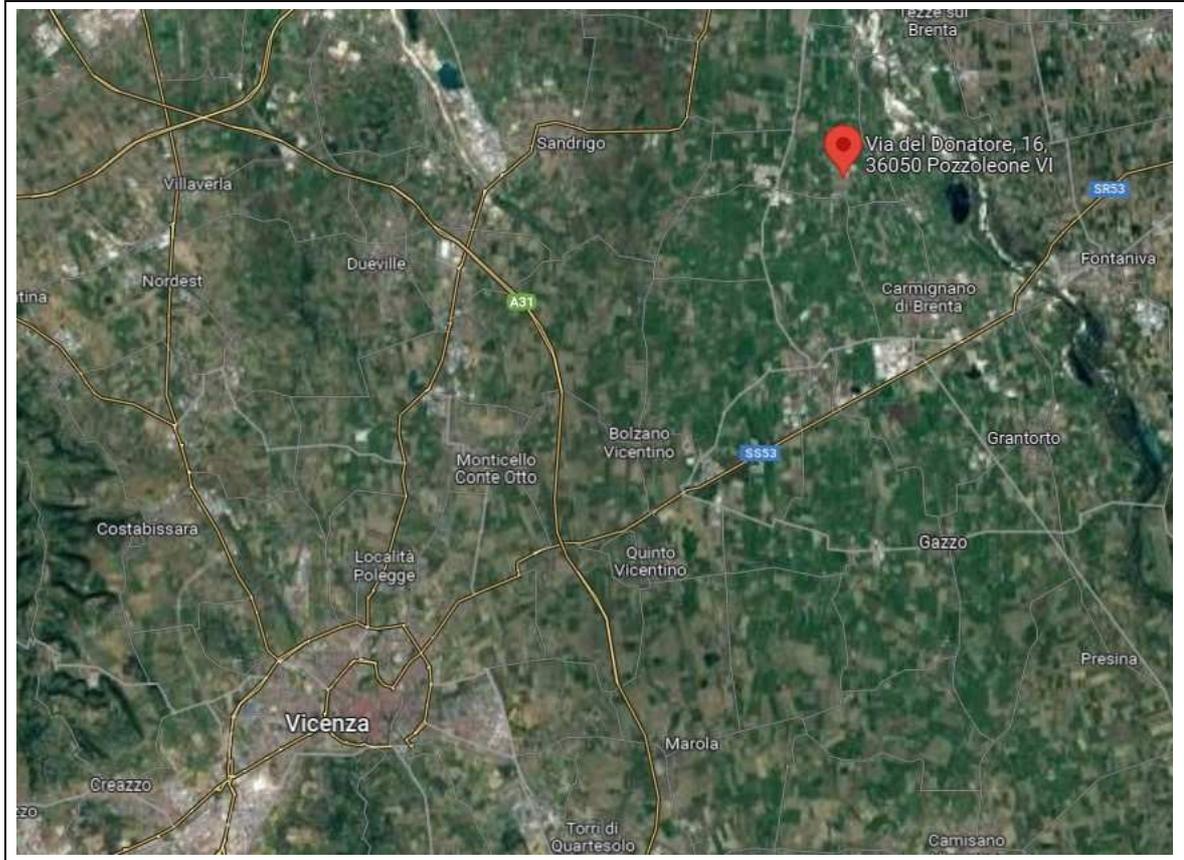
- la stima viene redatta adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- in data **31.03.2022** si è inoltrata richiesta ad anagrafe@comune.pozzoleone.vi.it di copia certificata anagrafici (riscontro in pari data per re-inoltro a protocollo@comune.pozzoleone.vi.it) con cortese successiva richiesta di verifica della posizione in data 15.04.2022 e in data 17.06.2022 (riscontro 20.06.2022)
- durante il **sopralluogo** eseguito il **11.04.2022** (invio comunicazione pec/racc AR in data 25.03.2022) si è provveduto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca; in occasione del sopralluogo è stata riprodotta la **documentazione dei titoli edilizi abilitativi** in possesso della proprietà esecutata, oltre a copia **dell'atto di compravendita** n.140.509/25.950 rep/racc Notaio Boschetti Giuseppe in Vicenza.
- in data **15.04.2022** si è inoltrata a comune.pozzoleone.vi@pecveneto.it istanza di accesso atti per verifica titoli edilizi abilitativi per accesso atti; con cortese successiva richiesta di verifica della posizione in data 17.06.2022
- in data **20.06.2022** si è inoltrata richiesta a protocollo.comune.rosa.vi@pecveneto.it per copia estratto per riassunto del certificato di matrimonio; integrazione 22.06 succ. con inoltro carta d'identità richiedente (riscontro 23.06.2022)
- in data **18.08.2022** si è potuto effettuare **accesso agli atti** (data concordata con Dirigente UTC di Pozzoleone a seguire degli accordi verbali e per presa d'atto delle procedure interne di accesso) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **Pozzoleone** per prendere visione ed avere copia dei documenti inerenti i titoli abilitativi e le certificazioni urbanistiche di specie circa i beni in oggetto (a verifica di quanto già reperito in occasione del sopralluogo e ricevuto *brevi manu* dal proprietario esecutato in data 11.04.2022);
- 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:

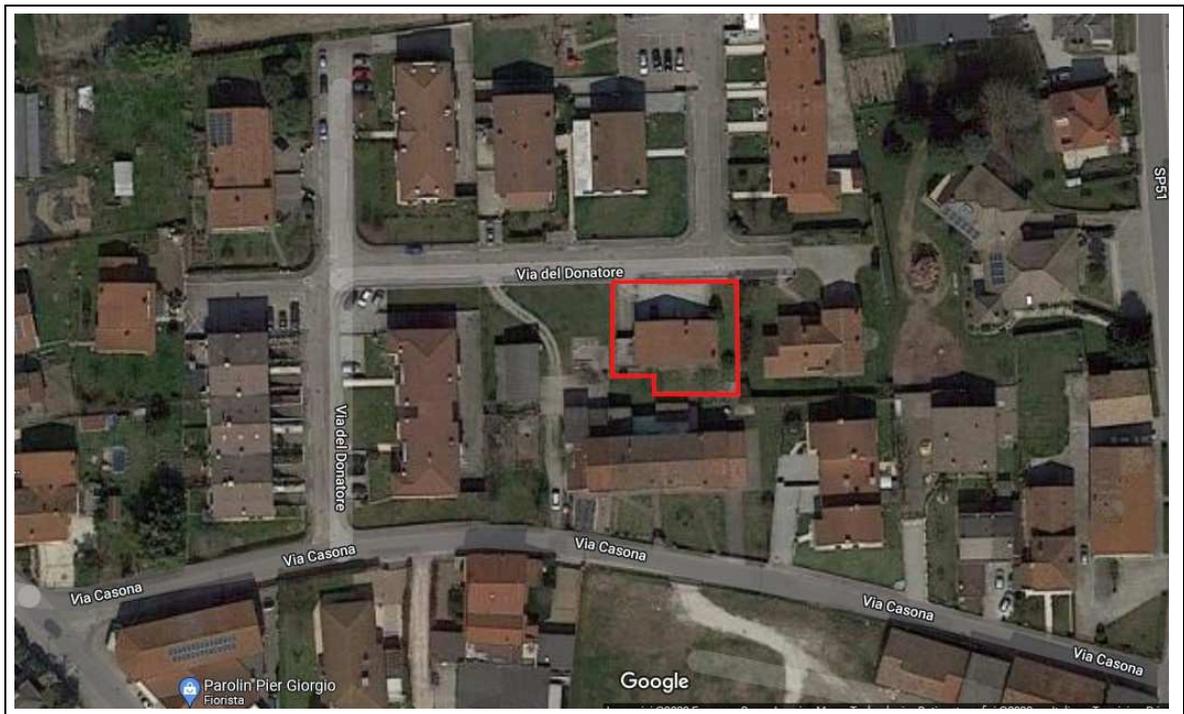


Localizzazione del bene:

Comune di Pozzoleone



Via del Donatore, n.civ.16



Individuazione beni su mappa catastale Wegis



Sovrapposizione ortofoto su mappa catastale Wegis



2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

sommatoria dei beni pignorati

villino tricamere su unico livello rialzato e seminterrato di servizio con magazzino, ripostiglio, cantine e garage, anno 2000, costituito al piano terra da ampio soggiorno con zona cucina con portico di accesso; al piano rialzato disimpegno zona notte costituita da tre camere da letto e tre bagni, spogliatoio; al piano seminterrato disimpegno articolato a ripostiglio, magazzino, cantina, centrale termica e **garage**; ampio **scoperto** esclusivo arredato a verde (con residua capacità edificatoria).

descrizione **Corpo A**

al civico n.16 della pubblica Via Del Donatore (ex Via Casona) si trova il cancelletto di ingresso pedonale e il passo carraio allo scoperto esclusivo finito a ghiaino nella parte antistante il **villino**, adibita a parcheggio auto, e a prato arredato con alcuni alberi d'alto fusto nella parte retrostante ed est in corrispondenza del portico d'ingresso; da questo, attraverso un portoncino in legno con specchiatura in vetrocamera, si accede direttamente alla zona giorno, che si articola in un ampio soggiorno ad est e in una zona cucina ad ovest; da una breve rampa di scale si raggiunge il disimpegno della zona notte.

Il disimpegno della zona notte distribuisce alle tre camere da letto, una singola di ca. 9,50 mq con affaccio a sud e con accesso diretto al poggiolo, una doppia di ca. 16,50mq con bagno privato, finestrato, completo di arredi sanitari e doccia, con affaccio e accesso alla terrazza a ovest, una doppia di ca. 15,00 mq con spogliatoio guardaroba e bagno privato, finestrato, completo di arredi sanitari e doccia, con accesso diretto al poggiolo che raccorda la facciata nord, oltre ad un bagno ospiti, finestrato, completo di arredi sanitari e vasca, e ad un disimpegno che conduce ad una scala a chiocciola in metallo autoportante, che connette il piano seminterrato, dove trovano allocazione i locali di servizio, ripostiglio, magazzino e cantinola, oltre ad un bagno lavanderia ove è localizzata la caldaia autonoma a gas metano; dal breve corridoio di disimpegno ai locali si accede anche ad un locale adibito a "taverna", catastalmente individuato in categoria C/6 come garage, veicolarmente accessibile da un'area coperta di manovra in continuazione di una comoda rampa che si imposta dallo scoperto nord.

Pavimenti in piastrelle finitura marmo chiaro di grande formato su tutta la zona giorno, marmo rosso asiago rampa scala interna, listoncini in legno massello nelle zona notte, piastrelle 20x20cm posa diagonale nei bagni; pareti e soffitto in idropittura, rivestimenti bagno stesso paramento dei pavimenti corrispondenti, per h.2,30, angolo cucina in piastrelle monocottura 10x10cm h. sotto pensile; soglie e davanzali in marmo biancone; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in profilato di legno massello con vetrocamera, scuri in legno massello alla padovana (e non alla vicentina come da Autorizzazione del 27 maggio 1999 Pratica n.999 V/015 Protocollo n.2004/99 BBAA prescrizione revocata giusto Verbale n.4 del 26 Maggio 1999 della CEC); la terrazza ad ovest risulta.

Impianto termico con caldaia a gas metano autonomo SIME Murelle 20BNS con corpi radianti ad elementi lamellari in acciaio (Installazione 27.10.1999 e Nuovo Libretto d'Impianto 19.10.2017, ultima verifica periodica in data 19.10.2017); cucina economica in cucina; impianto di condizionamento assente.

Impianto tv ad antenna rettilinea.

Stato manutentivo: discreto; da risanare alcune murature in corrispondenza di ponti termici; impianto di riscaldamento a pavimento da revisionare per presunte perdite lungo alcune serpentine radianti (con conseguente danneggiamento del parquet in legno in zona corridoio)



descrizione Corpo B

autorimessa al piano seminterrato, accatastata in categoria C/6, tuttavia utilizzato a taverna, direttamente accessibile dai locali di servizio e dalla rampa esterna, aerata con serramento impostato sull'accesso veicolare e da una finestrella sotto soffitto.

Stato manutentivo: discreto; da risanare alcune murature in corrispondenza di ponti termici.

AWERTENZE:

La "terrazza" ad ovest risulta quale manufatto derivato dal mancato completamento di un ulteriore volume inteso a realizzare un ampliamento dell'abitazione a confine, non autorizzato, e quindi mai completato.

IL SITO:

Caratteristiche zona: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: Nel raggio di 250m, scarsità di servizi e negozi al dettaglio. (*vedi legenda*)

Caratteristiche zone limitrofe: Agricola, i principali centri limitrofi sono Sandrigo, Tezze sul Brenta e Carmignano di Brenta.

Collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria e Bus (Carmignano di Brenta 5,5km)
Autostrada (A31 Casello Dueville 10,5 km)

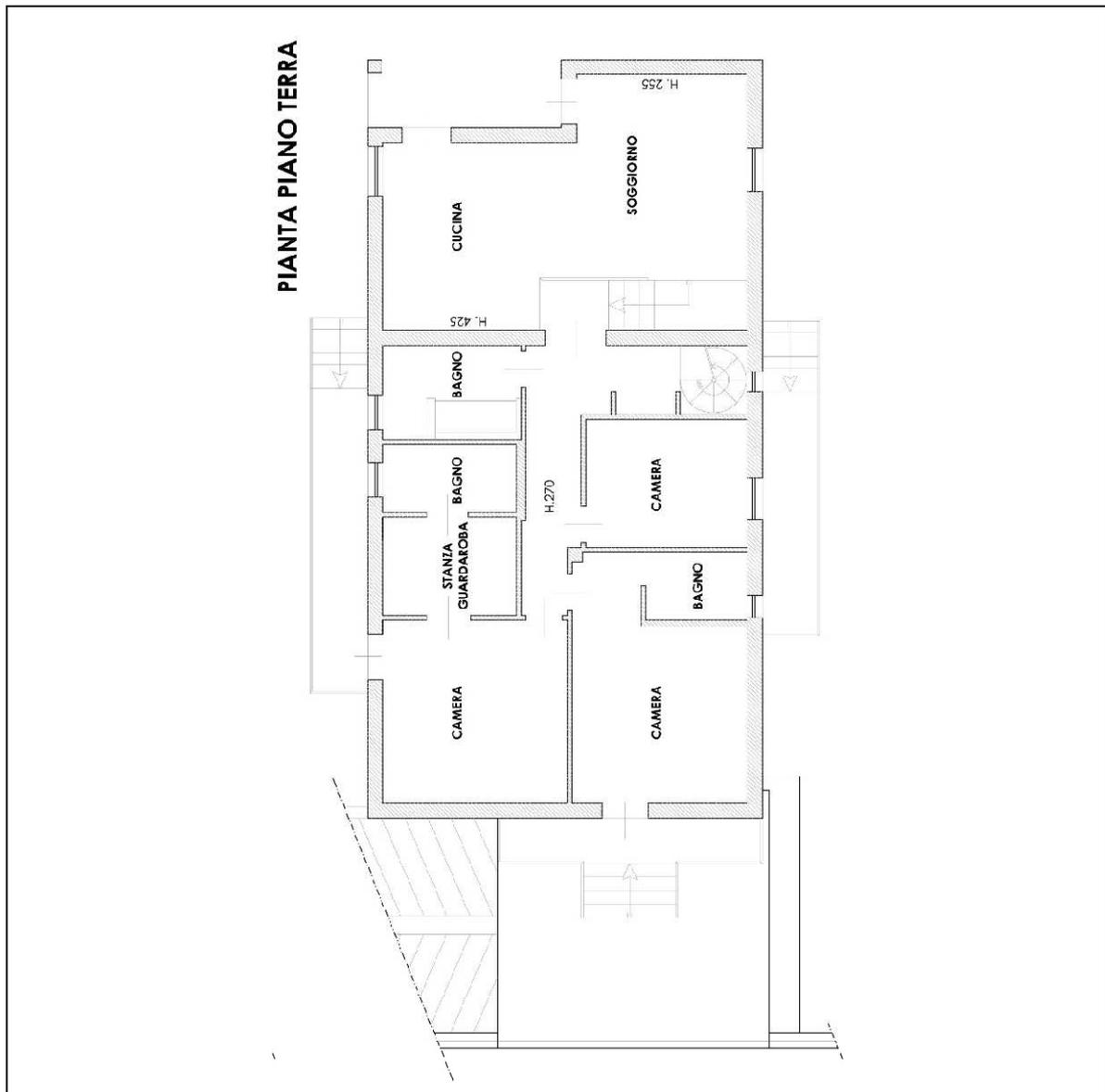


superfici lorde ed equivalenti commerciali

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

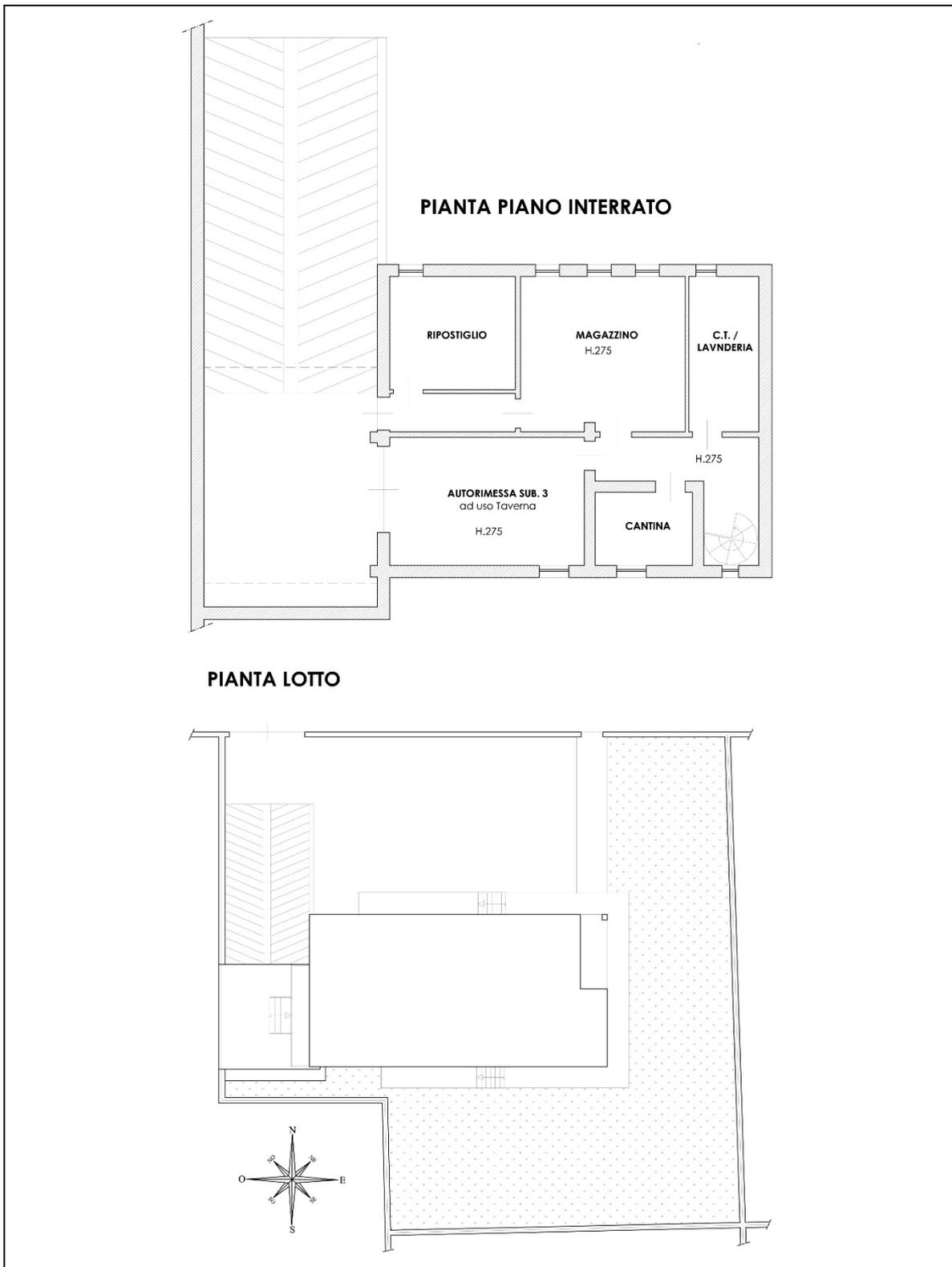
Corpo A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
abitazione piano terra	Sup. reale lorda	135,00	1,00	135,00
abitazione piano interrato	Sup. reale lorda	67,00	0,50	33,50
poggioli e terrazze	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
poggioli e terrazze	Sup. reale lorda	25,00	0,10	2,50
area manovra	Sup. reale lorda	34,00	0,25	8,50
area di corte < Sc	Sup. catastale	135,00	0,10	13,50
area di corte > Sc	Sup. catastale	320,00	0,02	6,40
		741,00		206,90



Corpo B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
autorimessa	Sup. reale lorda	22,00	0,50	11,00
		22,00		11,00



3. STATO DI POSSESSO:

I beni oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo l'immobile, risultano occupati dagli esecutati, in quanto proprietari.

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	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna</i>
5.1.2	<i>Convenzioni matrimon. e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna</i>
5.1.3	<i>Atti di asservimento urbanistico: Nessuno</i>
5.1.4	<i>Altre limitazioni d'uso: Nessuno</i>
5.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
5.2.1	<i>Iscrizioni:</i>
	Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. cf. 02691680280, contro ***** cf. ***** e ***** cf. ***** , a firma di Notaio Antoniucci Antonello in Bassano del Grappa in data 02.03.2007 ai nn. 148220/8362 rep/racc, iscritto a RR.II. BASSANO DEL GRAPPA in data 07.03.2007 ai nn. 2809/681 RG/RP importo ipoteca: 240.000,00 (duecentoquarantamila/00) euro importo capitale: 120.000,00 (centoventimila/00) euro
	Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da SENTENZA DI CONDANNA a favore di STUDIO CEDAB S.N.C. DI BATTAGIN DANIELA & C. sede in CARMIGNANO DI BRENTA (PD) cf. 00891540247, contro ***** cf. ***** (per la quota 1/2 su immobili siti in Pozzoleone VI), a firma di Giudice di Pace sede CITTADELLA PD in data 06.12.2011 ai nn. 2205/2012 iscritto a RR.II. BASSANO DEL GRAPPA in data 13.06.2012 ai nn. 4665/645 RG/RP importo ipoteca giudiziale: 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00) euro importo capitale: 5.883,19 (cinquemilaottocentoottantatre/19) euro
	Iscrizione legale (Attiva) derivante da IPOTECA LEGALE (ai sensi ART.77 DPR 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs.193/01) a favore di Equitalia Nomos SpA sede in Torino TO cf. 05165540013, contro ***** cf. ***** (per la quota 1/2 su immobili siti in Pozzoleone VI) a firma di Equitalia Nomos SpA sede di Torino TO in data 29.04.2008 ai nn. 104457/124 iscritto a RR.II.BASSANO DEL GRAPPA in data 14.05.2008 ai nn. 4665/964 RG/RP importo ipoteca: 18.317,42 (diciottomilatrecentodiciassette/42) euro importo capitale: 9.158,71 (novemilacentocinquantaotto/71) euro
	Iscrizione di IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA sede in Roma RM cf. 137 568 81002, contro ***** cf. ***** (per la quota 1/2 su immobili siti in Pozzoleone VI) a firma di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA sede in Roma



		RM cf. 13756881002 in data 06.09.2016 ai nn. 1242/12416 iscritto a RR.II.BASSANO DEL GRAPPA in data 12.09.2016 ai nn. 7544/1342 RG/RP importo ipoteca: 577.545,00 (cinquecentosettantasettemilacinquecento quarantacinque/00) euro importo capitale: 288.772,50 (duecentoottantottomilasettecentosettantadue/50) euro
5.2.2	<i>Pignoramenti:</i>	
		Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di STUDIO LUNARDI S.A.S. DI BATTAGIN DANIELA & C. sede in CARMIGNANO DI BRENTA (PD) cf. 00891540247 contro ***** ***** cf.***** e ***** cf. ***** (per l'intero su immobili siti in Comune di Pozzoleone VI) a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP TRIBUNALE DI VICENZA in data 16.10.2020 ai nn. 4044/2020 trascritto a RR.II. BASSANO DEL GRAPPA in data 18.11.2020 ai nn. 9814/6859 RG/RP
		Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. sede in NAPOLI (NA) cf. 05828330638 contro ***** ***** cf.***** e ***** cf. ***** (per l'intero su immobili siti in Comune di Pozzoleone VI) a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP TRIBUNALE DI VICENZA in data 30.09.2021 ai nn. 4548/2021 trascritto a RR.II. BASSANO DEL GRAPPA in data 28.10.2021 ai nn. 11148/7899 RG/RP
5.2.3	<i>Altre trascrizioni:</i>	Nessuna
5.2.4	<i>Altre limitazioni d'uso:</i>	Nessuna

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile non determinabili.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al ventennio gli immobili risultano di proprietà di ***** nato a ***** (VI) il *****, C.F. *****, per la quota 1/2 in regime di comunione legale dei beni, e ***** nata a ***** (VI) il *****, C.F. *****, per la quota 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

Proprietari ad oggi in forza di atto di compravendita del 10.02.1999 n. 140.509 rep Notaio Giuseppe Boschetti in Vicenza (VI) trascritto RR.II. Bassano del Grappa il 27.02.1999 ai nn.1593/1182 RG/RP, con gli identificativi catastali distinti nel NCT Foglio 9 particelle nn. 484, 497, 536, 538, 543 (con variazione catastale generanti il mappale n.546 Ente Urbano).



8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

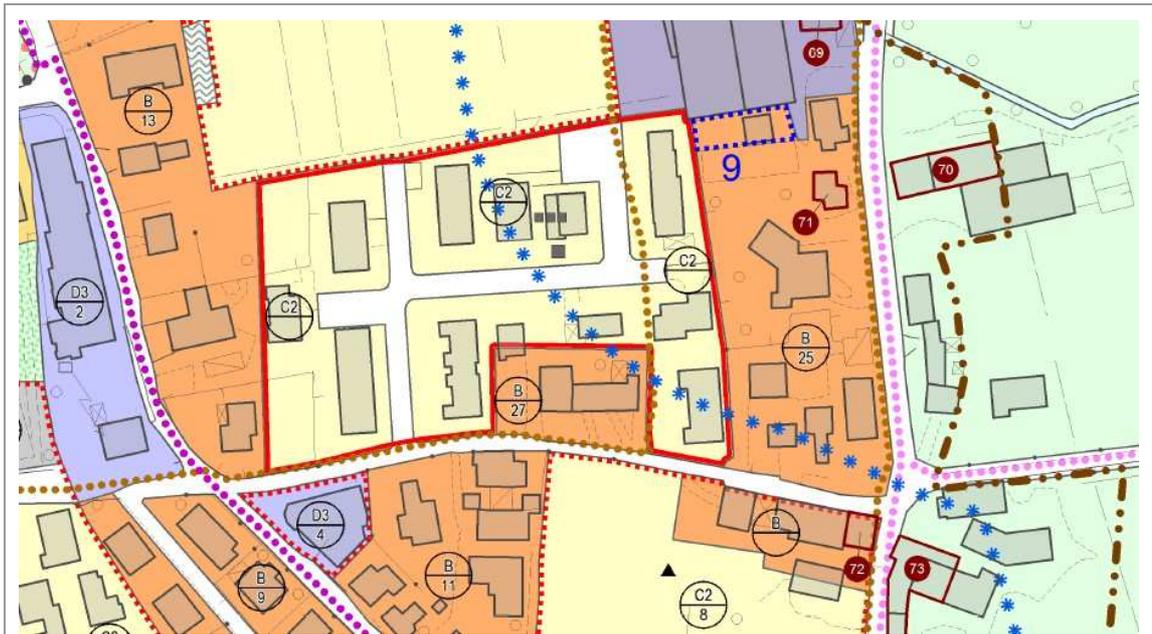
8.1 Urbanistica

destinazione urbanistica:

L'area su cui insiste l'immobile pignorato è individuata nel P.I., piano degli interventi: in forza di D.C.C n. 16 del 30/06/2021 Approvazione 3[^] Variante al Piano degli Interventi (PI) approvato e aggiornato con le Varianti n. 1-2-3 e adeguato al nuovo REC di cui alla DGRV 1896/2017 e 669/2018, come:

zona territoriale omogenea C2 - zone residenziali di espansione (art.14 NTO)

N.T.O. Norme Tecniche Operative ed indici con riferimento agli Artt. 14, 47, 66



Si rimanda al testo degli articoli citati, richiamati per stralcio nell'**allegato n.4**
Parte integrante e sostanziale

8.2 Titoli Abilitativi

- C.E. Pratica edilizia n.998C/046 Prot. n.4251/98 per "costruzione di un fabbricato residenziale unifamiliare" intestato a ***** e *****
*****. Concessione Edilizia n. 15/99 presentata in data 31.07.1998, rilasciata in data 15.03.1999.
- Autorizzazione Pratica n.999 V/015 Protocollo n.2004/99 BBAA per "modifica serramenti esterni fabbricato residenziale di cui alla concessione n15/99" intestato a ***** e *****
*****, presentata in data 01.04.1999, rilasciata in data 27.05.1999. Prescrizione revocata giusto Verbale n.4 del 26 Maggio 1999 della CEC del 27 maggio 1999.
- Certificato di Abitabilità **Parziale** Pratica edilizia n.998C/046 Prot. n.1129 per "fabbricato residenziale unifamiliare (**limitatamente al piano terra**)" intestato a ***** e *****
*****, presentata in data 21.02.2000, rilasciata in data 26.06.2000.

9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

a Conformità Urbanistico Edilizia

Sono state riscontrate le seguenti **difformità (cfr.nota 1)**:

1. p.T: lieve modifica nella partizione interna disimpegno zona notte, per realizzazione controparete su bagno a nord;
2. p.T: modifica sviluppo breve rampa di scalini di accesso alla zona notte;
3. p.T: maggiore sviluppo del lastrico relativo alla terrazza in corrispondenza della corsi di manovra di accesso all'autorimessa;
4. p.S1: traslazione porta di accesso al magazzino piano seminterrato;
5. traslazione verso sud muro controterra area manovra a realizzare una maggiore ampiezza dell'area coperta di manovra;

interventi 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.

Regolarizzabili mediante:

Pratica in sanatoria

Oneri € 2.800,00

b Conformità Catastale:

Sono state riscontrate le seguenti **difformità**:

in analogia per quanto rilevato nella sezione (a) precedente, presenza di modifiche che non modificano sostanzialmente la consistenza dell'immobile e le destinazioni d'uso dei singoli locali (ad eccezione del "garage" utilizzato ad uso taverna)

Regolarizzabili mediante:

pratiche DOCFA

Oneri € 1.200,00

Oneri totali € 4.000,00

- 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*
- NOTA 3 *eventuali oneri sanzionatori dovranno essere determinati dall'UTC; la detrazione del 15% per assenza di garanzie per vizi si ritiene sia capiente di tali oneri.*
- NOTA 4 *da verificare con l'UTC eventuali situazioni particolari e di dettaglio*

Art. 34-bis. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Tolleranze costruttive

(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)

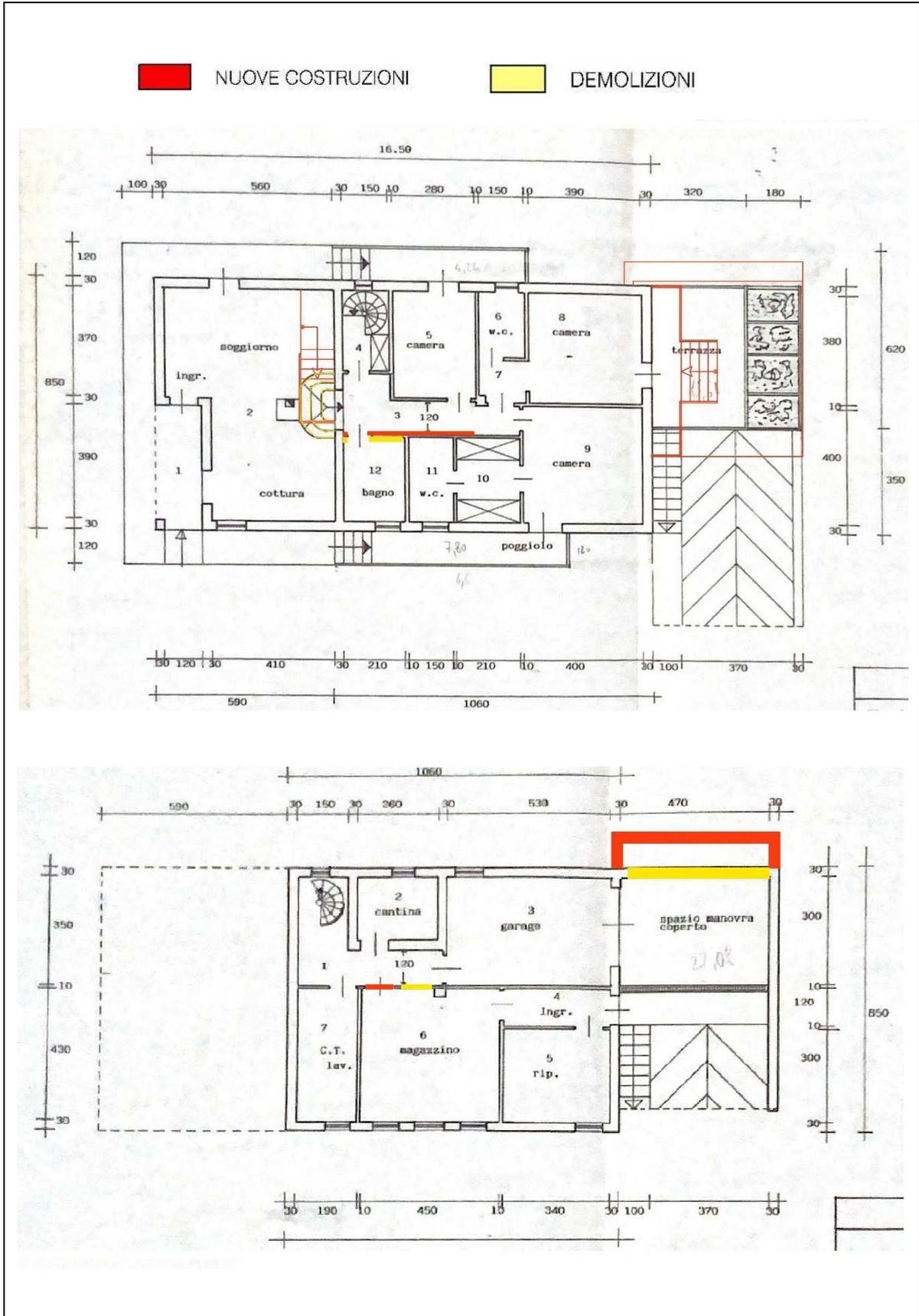
1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

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

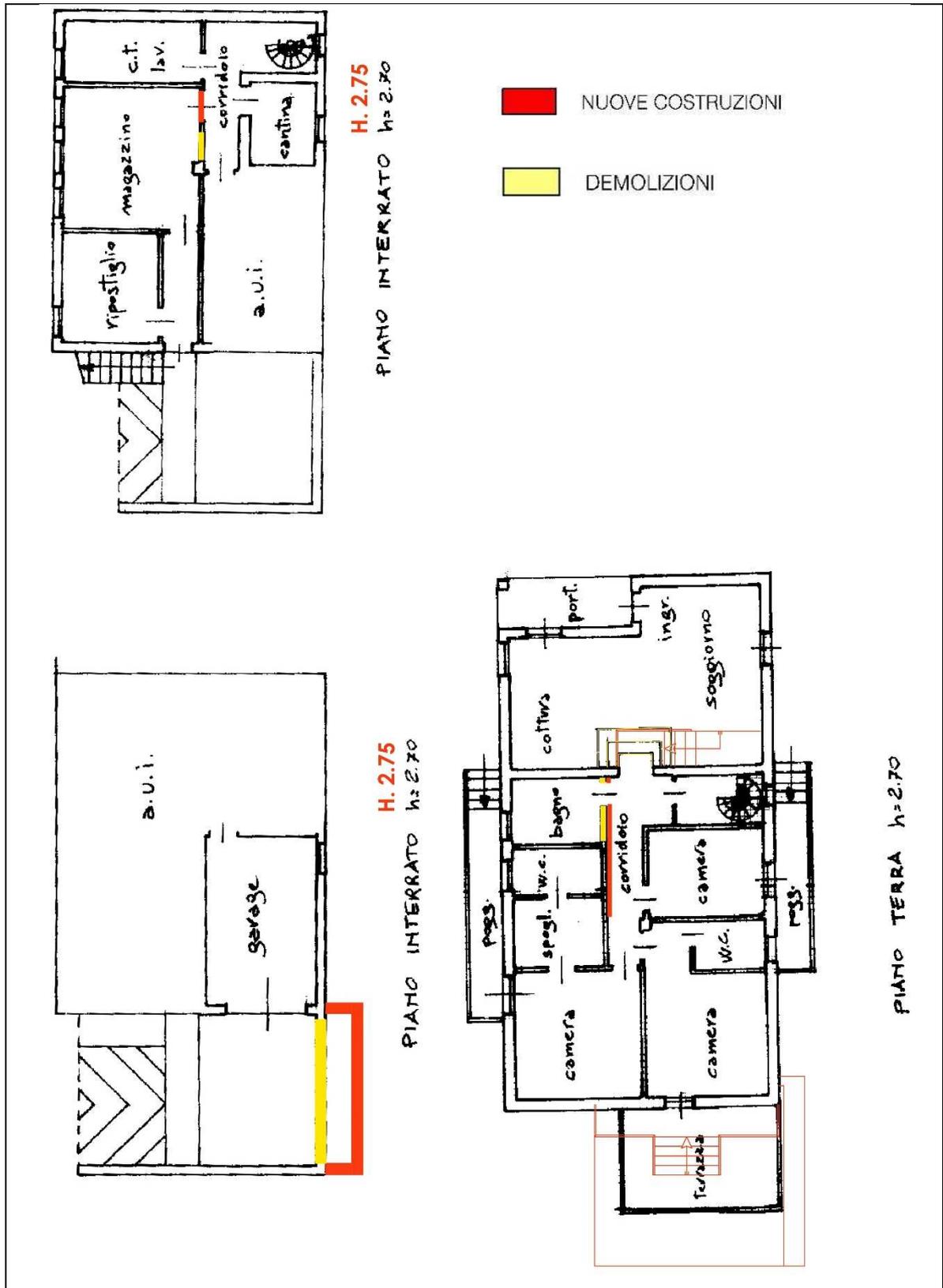
3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni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



Sovrapposizione planimetria amministrativa



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.



10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1 Criterio di stima e fonti di informazione

Corpo A fabbricato + Corpo B autorimessa + Scoperto esclusivo (Terreno quota edificabile)

- Il procedimento di stima adotta:

- per il calcolo del valore dei **fabbricati** (Corpi A e B) 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, nonché gli indicatori di mercato riportati dal www.borsinoimmobiliare.it. 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*).

Inoltre, la presenza di eventuali, specifiche e puntuali, caratteristiche manutentive che possono costituire sensibili elementi di deprezzamento sono state considerate detraendone il relativo valore, calcolato in base ai costi percentuali d'incidenza per la categoria di opere specifiche e in base alla quantità di manufatto interessato dal deterioramento (per quanto a vista) individuato.

- per il calcolo del valore dello scoperto esclusivo, in quanto **terreno edificabile per una quota residua**, la metodologia **VCT** Valore Complementare Terreno. Infatti, i beni staggiti sono costituiti, oltre che dal fabbricato, anche dal terreno di pertinenza esclusiva che, nel caso di specie e da un calcolo sommario, risulta ancora edificabile per una quota di volumetria urbanistica determinata dalla differenza del volume realizzabile secondo i parametri **If** (indice di fabbricabilità) di zona territoriale omogenea, nel caso di specie C2 zone residenziali di espansione (art.14 NTO) con $I_f=1,2mc/mq$, e il volume effettivamente realizzato.

Si è, quindi, calcolato il **valore complementare del terreno** edificabile, individuato pari a ca. il **15%** del costo di produzione, così come individuato in funzione dell'andamento del mercato immobiliare attuale, in base alla volumetria residua. Per il calcolo del Costo di Costruzione si è ritenuto, in questo caso, di poterne determinare il valore avvalendosi della tabella **CRESME** (*Centro Ricerche Economiche e Sociologiche sul Mercato dell'Edilizia*). Il valore unitario del terreno, in base alla sua edificabilità residua, risulta dal rapporto tra il VCT Valore Complementare Terreno e la sua Superficie (nel caso di specie, considerata catastale e non reale) complessiva.



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	150.000	270.000	239.000	
	data	DAT	24	24	9	
	Sup Principale	SUP	122,00	190,00	160,00	236,00
	Sup Balconi e Terr.	BAL	8,00	55,00	65,00	50,00
	Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	455,00
	Autorimessa	AUT	55,00	75,00	50,00	22,00
	Servizi	SER	2	3	2	3
	Stato Manutentivo	STM	5	5	5	3
	Stato Man Edificio	STE	5	4	5	3
	Piano	P	1	1	2	0
	Ascensore	ASC	0	0	0	0
	Posizione	POS	3	3	3	3
	Orientamento	OR	3	3	3	3
	Distribuzione	DIS	3	3	3	3
	Classe Energetica	CE	35,24	71,43	42,79	161,93

PREZZI MARGINALI					
prezzo	PRZ				
data	DAT	125,00	225,00	199,17	
Sup Principale	SUP	1.017,64	1.017,64	1.017,64	
Sup Balconi e Terr.	BAL	305,29	305,29	305,29	
Area Esterna	SUE	101,76	101,76	101,76	
Autorimessa	AUT	508,82	508,82	508,82	
Servizi	SER	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000 € cad
Stato Manutentivo	STM	32.940,00	51.300,00	43.200,00	270 €/MQ
Stato Man Edificio	STE	4.500,00	8.100,00	7.170,00	0,03
Piano	P	750,00	1.350,00	1.195,00	0,005 ascensore
Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000 € cadapp
Posizione	POS	1.830,00	2.850,00	2.400,00	15 €/MQ
Orientamento	OR	1.830,00	2.850,00	2.400,00	15 €/MQ
Distribuzione	DIS	1.830,00	2.850,00	2.400,00	15 €/MQ
Classe Energetica	CE	-7,42	-5,30	-6,98	0,059 €/Kwh

TABELLA DI VALUTAZIONE					
prezzo	PRZ	150.000,00	270.000,00	239.000,00	
data	DAT	-3.000,00	-5.400,00	-1.792,50	
Sup Principale	SUP	116.010,85	46.811,40	77.340,57	
Sup Balconi e Terr.	BAL	12.822,25	-1.526,46	-4.579,38	
Area Esterna	SUE	46.302,58	46.302,58	46.302,58	
Autorimessa	AUT	-16.791,04	-26.967,44	-14.246,95	
Servizi	SER	8.000,00	0,00	8.000,00	
Stato Manutentivo	STM	-80.703,00	-102.600,00	-105.840,00	
Stato Man Edificio	STE	-11.025,00	-8.100,00	-17.566,50	
Piano	P	-750,00	-1.350,00	-2.390,00	
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	-9.057,00	-10.075,91	-11.170,17	
		211.809,64	207.094,17	213.057,66	prezzi corretti

Valore medio stimato MCA		210.653,82	€
	V _{mMCA}	966,75	€/MQ
divergenza	5%	>	2,9% VERO



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:

POZZOLEONE (VI)						
CC.I.AA. Provincia Vicenza						
nuovo o ristrutturato a da ristrutturare (senza box singoli (5x3))						
	min	max	min	max	min	max
zona unica	1.250	1.225	350	550	6.500	9.000
resto territorio	/	/	/	/	/	/
vetustà anni	949	848				
0						
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo		valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x mese	
	min	max	min	max	min	max
ville e villini	ottimo	1.200	1.500	0	0	
abitazioni Civili	ottimo	1.150	1.400	0	0	
vetustà anni	normale	899	1.123	0	0	

Prezzo medio unitario Osservatori		=	€ 954,82	
caratteristica			coeff. adeg.	
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, superiore alla media per una abitazione tricamere		1,10	
altezza	terra >= 2,70 nella norma; interrato > 2,70		1,05	
distribuzione	ben distribuito e di agevole arredabilità		1,00	
posizione	si trova in zona semicentrale, discreto dal punto di vista ambientale, connesso con la viabilità a rapido scorrimento della SR53; il fabbricato è inserito in piccola lottizzazione privata.		1,00	
stato di conservazione	l'edificio risale al 1999, abitabilità (parziale per il piano terra) caratteristiche qualitative, strutturali, dimensionali e di finitura riscattate dall'epoca di costruzione, alcuni punti di deterioramento per umidità e impianto radiante di riscaldamento da		0,90	
Coefficiente complessivo			1,01	
		<i>coeff</i>		
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff caratter.	954,82	1,01	€/MQ	964,37





SCHEDA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE

Localizzazione Pozzoleone (Vicenza)
Indirizzo Via Del Donatore -
Pozzoleone
Note

Coefficienti applicati

0,9156 Discriminante
1,0184 Zona sismica 3 (basso rischio)
1,1131 Zona climatica E (da 1.400 a 3.000 gradi-giorno)

DATI IMMOBILE

Tipologia edilizia	Monofamiliare isolata	1,0000
Tecnologia costruttiva	Cemento armato	1,0000
Piani fuori terra	Un piano	1,0000
Terrazze logge e balconi		1,0400
Finiture, impianti, efficienza	Medio	1,1131
Carat. seminterrato/interrato	Presente ed abitabile	1,0000
Ubicazione cantiere	Normale	1,0000

SUPERFICI E VOLUMI

Superficie complessiva	230,0 mq
di cui entro terra	90,0 mq
Porzione edificio	1000/1000

CALCOLO COSTI

Costo parametrico di costruzione al netto degli oneri	1.296,64 €/mq
Costo di costruzione al netto degli oneri	285.882,35 €
Spese tecniche (10% sul costo di costruzione + IVA)	31.447,06 €
Contributo sul costo di costruzione (6% sul costo di costruzione)	17.152,94 €
IVA (10% sul costo di costruzione)	28.588,24 €

Costo parametrico di costruzione	1.646,73 €/mq
Costo totale di costruzione a nuovo	363.070,59 €

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

Scheda elaborata da EVALUA1087 in data 11/08/2022



Costi di Costruzione Diretti

Costo Costruzione Diretto/mq CRESME	1.650,00	€/mq
Superficie corrispondente	74,00	mq
TOTALE C.C.	122.100,00	€

Costi di Costruzione Indiretti

Oneri di urbanizzazione/costruzione (10%)	12.210,00	€
Spese generali (13%)	15.873,00	€
Utile (10%)	12.210,00	€
TOTALE C.P.	162.393,00	€
Spese tecniche (7%)	8.547,00	€
TOTALE	170.940,00	€

Edificabilità Residua

Superficie lotto fondiario (catastale)	675,00	mq
If (Indice di Fabbricabilità)	1,20	mc/mq
Volume Edificabile	810,00	mc
Volume edificato su calcolo grafico di massima per If=1,2 mc/mq	588,10	mc
Volume residuo	222,00	mc
Superficie corrispondente	74,00	mq
Costo Costruzione Diretto/mq CRESME	1.650,00	€/mq
Costi Produzione (C.C. Diretti e Indiretti)	162.393,00	€
incidenza terreno edificabile	15%	
valore edificabilità residua	24.358,95	€
<i>valore unitario terreno</i>	<i>36,09</i>	<i>€/mq</i>

TABELLA COSTI PERCENTUALI INCIDENZA OPERE

percentuale	€/mq	Costo di Costruzione (approssimato)	percentuale opere da eseguire	€/mq
1,00%	16,50	1. piazzamento cantiere ponteggi scavi		0,00
26,00%	429,00	2. opere in c.a.		0,00
6,00%	99,00	3. copertura scossaline		0,00
6,00%	99,00	4. tamponamento esterno		0,00
3,00%	49,50	5. divisori interni in forati		0,00
1,00%	16,50	6. canne fumarie		0,00
3,00%	49,50	7. porte interne		0,00
4,00%	66,00	8. contorni finestre, soglie, balconi, parapetti		0,00
4,00%	66,00	9. serramenti esterni		0,00
9,00%	148,50	10. intonaci		0,00
6,00%	99,00	11. impianto riscaldamento	6,00%	99,00
8,00%	132,00	12. impianto idrico sanitario, fognatura		0,00
5,00%	82,50	13. impianto elettrico		0,00
9,00%	148,50	14. pavimenti e rivestimenti	9,00%	148,50
2,00%	33,00	15. opere in ferro		0,00
3,00%	49,50	16. impianti accessori		0,00
4,00%	66,00	17. sistemazioni esterne		0,00
100,00%	1.650,00	totale opere da eseguire	15,00%	247,50



Costo di messa in pristino impianto riscaldamento

Opere Manutentive in detrazione	Sup Impianto Rad x Riscal	Valore unitario	Valore Complessivo
ripristino impianto riscaldamento	78,00	€ 247,50	€ 19.305,00
<i>costo messa in pristino (appr.x eccesso)</i>			€ 20.000,00

10.2 Valutazione Corpi

Il valore al MQ del subject viene quindi confermato così come determinato secondo il metodo del **Market Comparison Approach** per un importo pari a **€ 966,75**, 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:

A. abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione piano terra	135,00	€ 966,75	€ 130.510,63
abitazione piano interrato	33,50	€ 966,75	€ 32.385,97
poggioli e terrazze	7,50	€ 966,75	€ 7.250,59
poggioli e terrazze	2,50	€ 966,75	€ 2.416,86
area manovra	8,50	€ 966,75	€ 8.217,34
area di corte m.n.546	13,50	€ 966,75	€ 13.051,06
area di corte m.n.546	6,40	€ 966,75	€ 6.187,17
	206,90		€ 200.019,62
- Valore corpo:			€ 200.019,62
- Costo di messa in pristino impianto riscaldamento			-€ 20.000,00
- Valore complessivo intero:			€ 180.019,62
quota		1/1	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 180.019,62

B. autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
autorimessa	11,00	€ 966,75	€ 10.634,20
	11,00		
- Valore corpo:			€ 10.634,20
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 10.634,20
quota		1/1	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 10.634,20



10.3 Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	206,90	€ 180.019,62	€ 180.019,62
B	autorimessa	11,00	€ 10.634,20	€ 10.634,20
	edificabilità residua		€ 24.358,95	€ 24.358,95
				€ 215.012,77
			totale arrotondato	€ 215.000,00

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 32.250,00
Ulteriore eventuale riduzione del valore per rimborso di spese condominiali insolte 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 :	€ 4.000,00
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:	€ 182.750,00
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:	€ 178.750,00

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 a vocazione residenziale, urbanisticamente con moderata edificazione, di mediocre valore paesaggistico, discretamente connessa con la viabilità primaria della SR Strada Regionale 53 Postumia (5Km) verso Sud, prossima all'abitato di Bressanvido ad ovest e all'asta fluviale del Brenta ad est; l'immobile in discreto stato di conservazione, il pignoramento per la sola **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 Bassano del Grappa; CC.I.AA di Vicenza; Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Pozzoleone; Agenzie Immobiliari di Pozzoleone 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"

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

€ 178.700,00

centosettantottomilasettecento/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'III.mo Sig. Giudice.

Con osservanza



Relazione lotto 001 creata in data **19.08.2022**
Codice documento: **E21-507-perizia**

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)https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pr=VI&co=C957&li...

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: POZZOLEONE

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO STORICO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

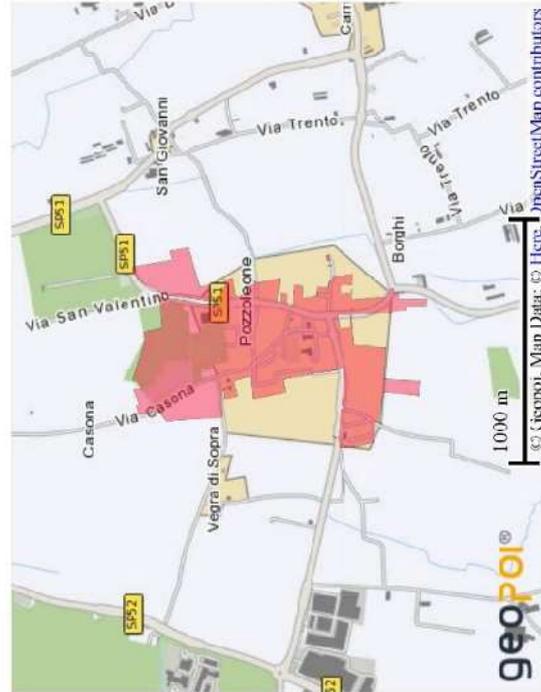
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
			Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	750	900	L		
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1400	L		
Ville e Villini	Ottimo	1200	1500	L		

Stampa

Legenda



ITA ENG



1 di 1

01/08/2022, 17:49

Borsa Immobiliare CC.I.AA. di VICENZA Listino n. 27 anno 2021

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 forcilla) 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

ASIGLIANO VENETO						
zona unica	950	1.125	325	425	4.000	5.000

BARBARANO MOSSANO						
zona unica	1.250	1.400	425	650	7.500	10.500

BOLZANO VICENTINO						
zona unica	1.275	1.475	425	675	11.500	14.500

BREGANZE						
zona unica	1.375	1.625	450	775	7.000	10.000

BRENDOLA						
zona unica	1.250	1.500	400	700	8.500	10.500

BRESSANVIDO						
zona unica	1.075	1.225	350	550	6.500	9.000

BROGLIANO						
zona unica	1.300	1.625	425	775	9.500	15.000

CALDOGNO						
1. zona centrale e periferia - Rettorgole	1.225	1.575	425	700	10.500	14.000
2. Cresole	1.250	1.475	425	550	11.000	14.000

Nota: Il Borsino CC.I.AA. non evidenzia specificamente il Comune di Pozzoleone.
 Si sono considerati i valori riportati per il Comune di Bressanvido, immediatamente limitrofo ad ovest
 *** fine ***

