



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA PROMOSSA DA

GIUDICE DELEGATO DR.: MARIALUISA NITTI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO N. 05 – AGG. 25.03.2022



ABITAZIONE CON GARAGE E TERRENO
FG 27 MAPP103 SUB 4-5 E MAPP97
VIA CISCATI - COMUNE DI LUSIANA CONCO (VI)

TECNICO INCARICATO: ARCH. MARCO DELLAÏ

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

MARCO.DELLAÏ2@ARCHIWORLDPEC.IT

Giudice Dr.ssa.: MARIA LUISA NITTI
Perito: Arch. MARCO DELLAÏ
1/19

SCHEDA SINTETICA E INDICE

PROCEDURA ES.IMM. N. 451/2019 - 351/2020 - 365/2020 R.G. GIUDICE DR. MARIALUISA NITTI

DIRITTO (CFR PAG. 04): PROPRIETA' 1/1
BENE (CFR PAG. 04): EDIFICIO RESIDENZIALE CON GARAGE E TERRENO
UBICAZIONE (CFR PAG. 04): COMUNE DI LUSIANA CONCO (VI) - VIA CISCATI
STATO (CFR PAG.06): DISCRETO
DATI CATASTALI ATTUALI (CFR PAG. 06):
 COMUNE DI LUSIANA CONCO (VI)

CATASTO FABBRICATI

- **FG. 27; MAPP.N.103; SUB.04; CAT. A/3; CLAS.2; CONSIST. 8VANI; SUP.CAT. 211 MQ; RENDITA € 297,48; VIA CISCATI; PIANO T-1**
- **FG. 27; MAPP.N.103; SUB.05; CAT. C/6; CLAS.2; CONSIST.18 MQ; SUP.CAT.24 MQ; RENDITA € 13,94; VIA CISCATI; PIANO T**

CATASTO TERRENI

- **FG. 27; MAPP. N.97; QUALITÀ PRATO; CLAS. 2; SUP. 19.72; R.D. 8,15 E R.A. 5,09**

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO (CFR PAG.): NO
SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA (CFR PAG.7,8): DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI
VALORE DI STIMA (CFR PAG. 8): € 103.100,00
VALORE MUTUO (CFR PAG./ALL.):
VENDIBILITÀ (CFR PAG.9): SCARSA
PUBBLICITÀ (CFR PAG.9): PUBBLICAZIONE SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE, NEI SITI INTERNET
OCCUPAZIONE (CFR PAG. 9): L'IMMOBILE È OCCUPATO DALL'ESECUTATO
TITOLO DI OCCUPAZIONE (CFR PAG.): PROPRIETARIO
ONERI (CFR PAG.): NESSUNO
APE (CFR PAG.06): SI
PROBLEMI (CFR PAG.): DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

ALLEGATI

1. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
2. **MAPPA CATASTALE**
3. **ELABORATO PLANIMETRICO**
4. **SCHEDE CATASTALI**
5. **VISURE CATASTALI**
6. **SCHEMA GRAFICO**
7. **AUTORIZZAZIONI**
8. **ESTRATTO PIANO INTERVENTI**
9. **CERTIFICATI-ANAGRAFICA**
10. **CDU**
11. **PROVENIENZA**
12. **APE**
13. **CORRISPONDENZA**

QUESITO

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

FORNISCA

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

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-DATA DEL SOPRALLUOGO:	14-12-2021
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE:	08.07.2021-12.11.2021;
-DATA UFFICI COMUNALI:	20.10.2021

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

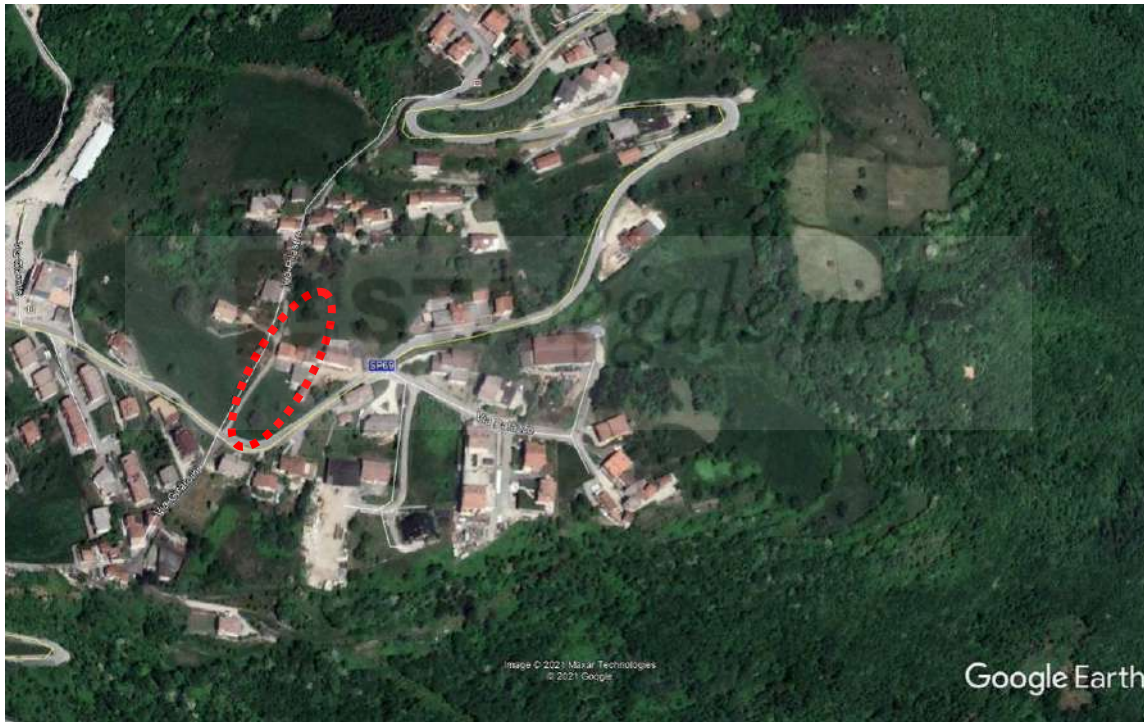
DIRITTO:

PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1 di una porzione di edificio storico al piano terra e primo a destinazione RESIDENZIALE con adiacente autorimessa e un terreno di pertinenza.

BENE E UBICAZIONE:

Il bene si trova in comune di Lusiana Conco (VI), in Via Ciscati, zona periferica, a circa 5 km dal Municipio, inserita nel vigente Piano degli interventi Comunale in: "zona centro storico A e in parte in verde privato" (mapp 97).

ORTOFOTO



L'unità in oggetto è costituita da: una porzione di edificio storico posto al piano terra e primo, ad uso ABITAZIONE con locali ad uso annesso, più autorimessa e due porzioni di terreno uno posto sul lato nord della casa e adiacente ad essa, di circa mq 1.000,00, l'altro posto sul lato sud con una superficie catastale di mq 1.972, separato dall'abitazione dalla piccola corte comune di accesso.

L'accesso all'abitazione avviene da un'area di cui al MAPP. 102 catastalmente censita come CORTE senza alcun intestatario con una nota a margine della visura che cita sulle ANNOTAZIONI: *COMUNE AL NUM 109 DEL FOGLIO 27 E ADENTI URBANI*". Il mapp. 109 è stato soppresso ed è stato ricompreso nel mapp. 103 che è l'ABITAZIONE oggetto della presente stima. Tale mapp. 102 non risulta pignorato.

L'edificio è stato ricostruito nel 1963/1964 e successivamente nel 2013 è stato oggetto di lavori di ristrutturazione parziale.

VISTA ESTERNA ABITAZIONE E AUTORIMESSA



VISTA ESTERNA RIPOSTIGLIO E FIENILE



DESCRIZIONE:

ABITAZIONE E GARAGE SUB 4-5

Essa si sviluppa:

- al piano terra in: cucina soggiorno, camera, bagno, lavanderia, locali ristrutturati nel 2013, un vano scala e una cantina nelle condizioni originarie, non interessati ai lavori di ristrutturazione
- al piano primo n. 3 camere, un corridoio (utilizzato come cucinino), un bagno e due piccole terrazze. A tale piano, in aderenza all'abitazione, vi sono due locali ambedue con ingresso indipendente e non collegati internamente con l'abitazione: uno posto sul lato nord-ovest della casa censito come ripostiglio, l'altro posto sul lato nord-est censito come fienile. Tutti questi locali non sono stati oggetto dei lavori di ristrutturazione del 2013.

La superficie commerciale della abitazione è:

al piano terra di:

- mq 56 con altezza interna di ml 2.85, relativa alla porzione di abitazione ristrutturata;
- mq 55 di ripostiglio e cantina, mq 24 l'autorimessa, mq 15 vano scale/corridoio tutte porzioni non ristrutturate;

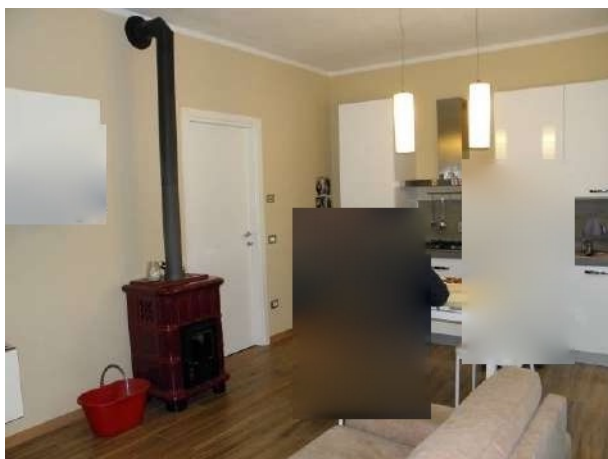
al piano primo

- mq 94.95 con altezza interna di 2.79 di abitazione;
- mq 26 di ripostiglio e mq 65 di fienile.

Le superfici sopra indicate sono commerciali calcolate al lordo dei muri interni, di quelli perimetrali e di 1/2 dei muri confinanti con altre unità.

La corte comune, a tutti i sub, a nord dell'edificio è di circa 1000 mq con andamento in leggera pendenza.

VISTA SOGGIORNO CUCINAP.T.



VISTA CAMERAP.T.



VISTA BAGNO PT



VISTA CANTINAPT



VISTA AUTORIMESSA PT



VISTA RIPOSTIGLIO PT



VISTA CAMERA 1P



VISTA BAGNO 1P



VISTA CORRIDOIO/CUCININO 1P



VISTA FIENILE 1P



Le finiture sono costituite:

Giudice Dr.ssa.: MARIA LUISA NITTI
Perito: Arch. MARCO DELLAI
6/19

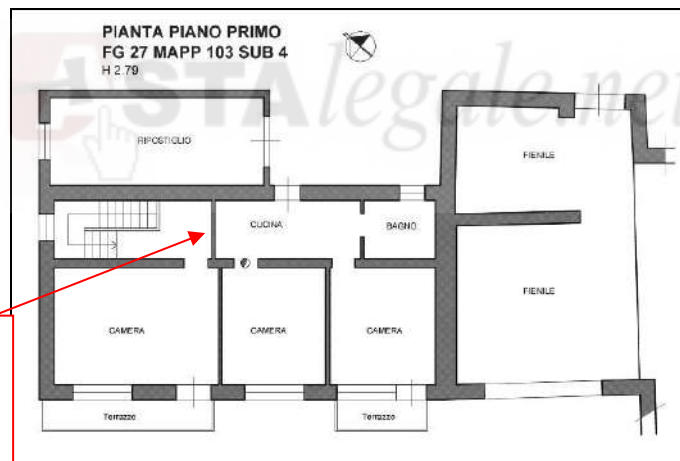
-per la porzione ristrutturata nel 2013 posta al Piano Terra: da pavimenti in laminato, porte interne in legno, serramenti esterni in PVC con doppio vetrocamera, tapparelle in PVC.

Gli impianti sono costituiti da: impianto di riscaldamento con radiatori (per il solo piano primo), con caldaia autonoma a gas metano e stufa a legna, impianto elettrico;

-per la porzione da ristrutturare: con pavimenti legno e gres, porte interne in legno, serramenti esterni in legno con vetro singolo e tapparelle in legno. Non sono presenti impianti funzionanti.

Gli annessi (ripostigli, cantina e fienile) sono al grezzo in struttura di pietrame con solai in legno, privi di serramenti vetrati con portoni di accesso in metallo e privi di impianti.

SCHEMA GRAFICOSITUAZIONE REALE (VEDI ALL.06)



NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

L'immobile è in SCARSO stato di conservazione tranne la porzione ristrutturata del piano terra che è in BUONE condizioni.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

SI' - Edificio in classe F - vedi allegato n. 12

STORIA CATASTALE

DATI CATASTALI ATTUALI:

NOTA: Dal 20.02.2019 con **VARIAZIONE TERRITORIALE** in atti dal 10/06/2021 con **LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.11** i beni passano dal comune di Lusiana E762 al Comune di Lusiana Conco sezione Lusiana M427Q. (n. 18/2021)

PROPRIETÀ PER 1/1

CATASTO FABBRICATI

Giudice Dr.ssa.: MARIA LUISA NITTI
Perito: Arch. MARCO DELLAI
7/19

FG. 27; MAPP. N.103; SUB. 4; CAT. A/3; CLAS. 2; CONSIST. 8VANI; SUP.CAT. 211 MQ TOT. ESCLUSE AREE SCOPERTE 209 MQ; RENDITA € 297,48; VIA CISCATI; PIANO T-1

FG. 27; MAPP. N. 103; SUB. 5; CAT. C/6; CLAS. 2; CONSIST. 18 MQ; SUP.CAT. 24 MQ; RENDITA € 13,94; VIA CISCATI; PIANO T

TALI BENI HANNO DIRITTO SULLA CORTE COMUNE DI CUI AL MAPP. 103 SUB 01 (CORTE)

PROPRIETÀ PER 1/1

CATASTO TERRENI

FG. 27; MAPP. N. 97; QUALITÀ PRATO; CLAS. 2; SUP. 19.72; R.D. 8,15 E R.A. 5,09

VARIAZIONI STORICHE:

CATASTO TERRENI

FG27 MAPPALE 103 ENTE URBANO DI AREA 11.92

-All'Impianto Meccanografico del 30.06.1974 il bene era individuato al Fg.27Mapp. 103, Ente Urbano; sup. area 00.91 Comune di Lusiana.

-Con Tipo mappale del 20/06/2005 protocollo n. VI0086802 in atti dal 20/06/2005 (n. 86802.1/1991) il mapp. 104, 109 e 110 vengono soppressi e diventa mapp 103 ENTE URBANO di area 11.92 nel comune di Lusiana;

- Con VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 15/06/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.11 proveniente dal comune di Lusiana E762; trasferito al comune di Lusiana Conco sezione Lusiana M427A. (n. 23/2021) il mapp 103 diventa ENTE URBANO di area 11.92 nel comune di Lusiana Conco sez. Lusiana;

FG27 MAPPALE 97 PRATO DI AREA 19.72

-All'Impianto Meccanografico del 30.06.1974 il bene era individuato al Fg.27 Mapp. 97, PRATO; cl. 2; sup. area 19.72 Comune di Lusiana.

- Con VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 15/06/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.11 proveniente dal comune di Lusiana E762; trasferito al comune di Lusiana Conco sezione Lusiana M427A. (n. 23/2021) il mapp97 diventa PRATO di area 19.72 reddito dominicale 8,15€ e reddito agrario € 5,09 nel comune di Lusiana Conco sez. Lusiana;

CATASTO FABBRICATI

FG. 27 MAPPALE 103 SUB 4 CAT. A/3

- Con VARIAZIONE del 30/09/2014 protocollo n. VI0185557 in atti dal 30/09/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 99395.1/2014) il bene era fg 27 mapp103 sub 4 cat A/3 classe 2; consist. 8 vani rendita € 297,48 in Via Ciscati T-1 nel Comune di Lusiana;

- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/09/2015 protocollo n. VI0142487 in atti dal 30/09/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 70333.1/2015) il bene era fg 27 mapp 103 sub 4 cat A/3 classe 2; consist. 8 vani rendita € 297,48 in Via Ciscati T-1 nel Comune di Lusiana;

- Con Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene il bene era fg 27 mapp 103 sub 4 cat A/3 classe 2; consist. 8 vani, supcat. 211 mq e rendita € 297,48 in Via Ciscati T-1 nel Comune di Lusiana;

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 10/06/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.11 proveniente dal comune di Lusiana E762; trasferito al comune di Lusiana Conco sezione Lusiana M427Q. (n. 18/2021) il bene diventa fg 27 mapp 103 sub 4 cat A/3 classe 2; consist. 8 vani, supcat. 211 mq e rendita € 297,48 in Via Ciscati T-1 nel Comune di Lusiana Conco;

Nota: Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 27 particella 103 subalterno 2

- foglio 27 particella 103 subalterno 3

FG 27 MAPPALE 103 SUB 5 CAT. C/6

- VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2019 in atti dal 10/06/2021 LEGGE REGIONALE 18 FEBBRAIO 2019 N.11 proveniente dal comune di Lusiana E762; trasferito al comune di Lusiana Conco sezione Lusiana

M427Q. (n. 18/2021) il bene diventa fg 27 mapp 103sub 5 catC/6 classe 2consist. 18 mq, supcat. 24 mq, rendita € 13,94 in Via Ciscati piano T nel Comune di Lusiana Conco;

GIUDIZIO DI REGOLARITÀ/DOCFA:

La scheda catastale dell'unità immobiliare in oggetto ha alcune difformità di distribuzione interna e di forometrie nei prospetti.

CONFINI:

MAPPALE 103

A NORD: MAPP. 823-824-827

A EST: MAPP 827-473-105

A SUD: MAPP. 102

A OVEST: STRADA COMUNALE

MAPPALE 97

A NORD: MAPP. 102

A EST: MAPP 101 - 1419 - 98- STRADA PROV.LE 69

A SUD: MAPP. STRADA PROV. LE 69

A OVEST: STRADA COMUNALE

REGOLARITA' URBANISTICA

TITOLI URBANISTICI (VEDI ALL. 07)

- Licenza di costruzione edile n. 129/63 del 25.03.1963 per lavori di ricostruzione di un fabbricato rurale.
- Autorizzazione n. 2053 del 27.05.1985 ricostruzione camino esterno.
- SCIA n. 19/2013 prot. 3222 del 03.05.2013 ristrutturazione di fabbricato rurale.

Si tiene a sottolineare che gli interventi di ristrutturazione previsti da tale SCIA hanno interessato solamente alcuni locali del piano terra come sopra riportato

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:

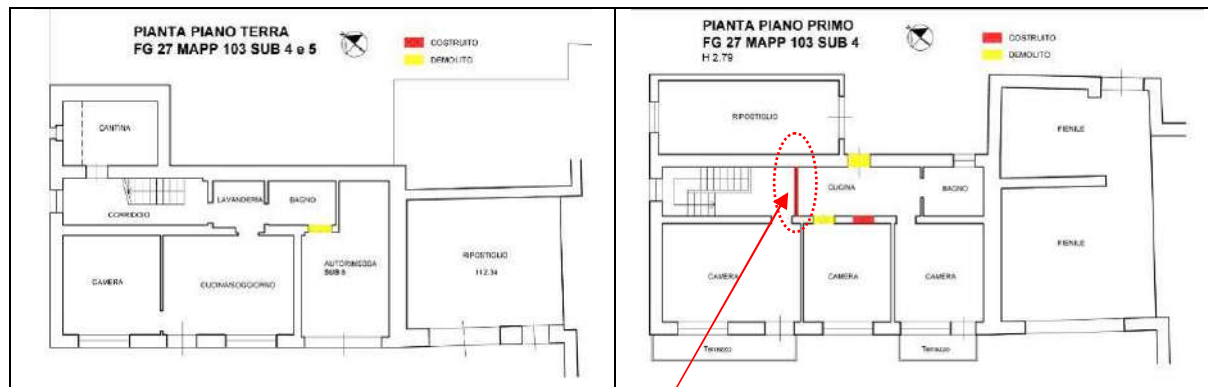
- Certificato di ABITABILITA' del 27.02.1964 fg 28 mapp. 103-104-108
- Certificato di Agibilità del 04.08.2015 prot. 5446 relativo a piano terra (porzione del sub 4).

ABUSI: (VEDI ALL.06).

Da quanto si è potuto verificare si sono riscontrate le seguenti difformità:

PT: tra autorimessa e bagno c'è una finestra;

P.1°: tra il corridoio e il vano scala c'è una parete di chiusura in cartongesso **che dovrà essere rimossa perchè di fatto suddivide il fabbricato in due unità**; la porta di comunicazione tra camera e corridoio è in posizione differente rispetto il progetto approvato di ristrutturazione del 2013 ed ha lasciato "a vista" la canna fumaria della stufa del piano terra; la finestra che dal corridoio da verso l'esterno è diventata una portafinestra di accesso.



**PARETE IN CARTONGESSO
DA DEMOLIRE IN QUANTO
DIVIDE DI FATTO L'UNITÀ
IN DUE PORZIONI**

Giudice Dr.ssa.: MAR
Perito: Arch. MAR
9/19

SANABILITÀ E COSTI:

Per l'unità la sanabilità delle opere interne comporterà la presentazione di un progetto in sanatoria mediante CILA o SCIA con un costo complessivo di circa € 3.000,00 comprensivo di sanzione, diritti di segreteria, costi professionali per pratica edilizia e aggiornamento catastale.

Inoltre dovrà essere rimossa la parete in cartongesso tra vano scala e cucina del piano primo che di fatto divide in due l'unità immobiliare.

VISTA PARETE IN CTG DAL VANO SCALA



VISTA PARETE IN CTG DAL CORRIDOIO/CUCININO



VISTA PASSAGGIO CAMERA/CORRIDOIO 1°P CON CANNA FUMARIA "A VISTA"



VALORE E VENDIBILITÀ'

METODO DI VALUTAZIONE:

La valutazione degli edifici è stata determinata con il metodo del costo (Cost Approach) che consiste nel determinare il valore immobiliare attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile stesso.

Si sono dati due valori: per la parte ristrutturata nel 2013 e per la parte ricostruita nel 1963 comprensiva degli annessi e della autorimessa.

Si è pertanto proceduto:

- alla determinazione della superficie commerciale dell'immobile;
- alla ricerca di un costo di costruzione unitario medio di edifici simili (adottando quello riportato dalla Camera di Commercio di Vicenza);
- alla determinazione del costo totale moltiplicando la superficie commerciale per il costo di costruzione;
- alla ripartizione del costo totale di costruzione in base all'incidenza delle varie tipologie costruttive

Giudice Dr.ssa.: MARIA LUISA NITTI

Perito: Arch. MARCO DELLAI

10/19

(strutture, impianti, finiture);

-al calcolo del Deprezzamento, suddiviso per tipologia costruttiva, in base alla formula del deprezzamento lineare: $C_t = C \times (1-t/n)$ dove:

Ct: Valore del deprezzamento

C: Costo (struttura, impianti, finitura)

t: Vetustà (struttura, impianti, finitura)

n: Vita utile: struttura, impianti, finiture

-al calcolo delle spese da sostenere costituite da: oneri comunali; spese tecniche, utile del promotore.

Dalla somma del: costo di costruzione deprezzato e delle spese da sostenere si sono determinati i costi totali dell'unità immobiliare.

Per il terreno di pertinenza comune si è attribuito l'intero valore alle abitazioni. Il valore è stato determinando applicando una percentuale del 15% sulla somma totale dei costi.

Al valore totale così determinato è stata applicata:

-una riduzione 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;

-una riduzione di € 3.000,00 per le difformità edilizie e catastali rilevate

PER IL TERRENO MAPPALE 97 la stima si è basata sui correnti metodi di valutazione immobiliare.

Per la determinazione del valore unitario dei terreni sono stati analizzati:

-Valori Agricoli espressi dalla Commissione Provinciale per indennità di esproprio aggiornati all'anno 2021-**"Regione Agraria n. 3 - Alto Astico Orientale e Brenta"**.

Non essendoci mercato per terreni simili nel territorio di Lusiana Conco non è stato possibile recuperare dei comparabili adeguati.

Da tali analisi è emerso il seguente valore unitario medio:

VALORE AGRICOLO MEDIO COMMISSIONE PROVINCIALE INDENNITÀ DI ESPROPRIO (VAM) PRATO	€ 5,50/MQ
---	------------------

Tale valore unitario è stato moltiplicato per la superficie del terreno ottenendo così il Valore totale di stima al quale è stato applicato un deprezzamento del -20% per la posizione in zona montana (altitudine >700 m.s.l.m).

Infine a tale valore è stata applicata una riduzione 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 insolute nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:

FG 27 MAPP.LI 103 SUB 1-4-5 E MAPP.LE 97	
ABITAZIONE RISTRUTTURATA PT MAPP.LE 103 SUB 4	€ 38.200,00
ABITAZIONE 1963 PT E 1°P + ANNESSI MAPP.LE 103 SUB 4-5	€ 57.900,00
TERRENO MAPP.LE 97	€ 7.000,00
TOT. VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA (ARR)	€ 103,100.00

CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La vendibilità di tale immobile potrebbe risultare SCARSA considerato la sua localizzazione.

FORME DI PUBBLICITÀ:

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

STATO DI POSSESSO

DEBITORE:

PROPRIETÀ PER 1/1

CATASTO FABBRICATI

FG. 27; MAPP. N. 103; SUB. 4; CAT. A/3; CLAS. 2; CONSIST. 8 VANI; SUP.CAT. 211 MQ TOT. ESCLUSE AREE SCOPERTE 209 MQ; RENDITA € 297,48; VIA CISCATI; PIANO T-1

FG. 27; MAPP. N. 103; SUB. 5; CAT. C/6; CLAS. 2; CONSIST. 18 MQ; SUP.CAT. 24 MQ; RENDITA € 13,94; VIA CISCATI; PIANO T

TALI BENI HANNO DIRITTO SULLA CORTE COMUNE DI CUI AL MAPP. 103 SUB 01 (CORTE)

CATASTO TERRENI

FG. 27; MAPP. N. 97; QUALITÀ PRATO; CLAS. 2; SUP. 19.72; R.D. 8,15 E R.A. 5,09

LOCAZIONE:

COMODATO:

ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:

AFFITTO AZIENDA:

ALTRO: L'immobile è occupato dall'esecutato

SINE TITULO:

OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):

VINCOLI E ONERI

DESTINAZIONE URBANISTICA:(VEDI ALL. 08)

Gli immobili secondo l'attuale strumento urbanistico vigente P.I. (di Lusiana):

Foglio 27° mappale n. 97 rientra nell'ATO 5 – Sistema delle contrade di Velo, Ciscati, Pilastro e Palazzo e risulta classificato: parte centro storico (ZTO A), parte verde privato (VP) e scheda d'intervento n. 13; rientra nell'area soggetta a: vincolo sismico OPCM 3274/2003;

Foglio 27° mappale n. 103 rientra nell'ATO 5 – Sistema delle contrade di Velo, Ciscati, Pilastro e Palazzo e risulta classificato: centro storico (ZTO A); rientra nell'area soggetta a: vincolo sismico OPCM 3274/2003;

PERTINENZE:

USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE:

Giudice Dr.ssa.: MARIA LUISA NITTI

Perito: Arch. MARCO DELLAI

12/19

SERVITÙ:

CONVENZIONI EDILIZIE:

VINCOLI STORICO-ARTISTICI:

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:

PRELAZIONE AGRARIA:

ALTRI VINCOLI O ONERI:(VEDI CDU ALL 10)

ELABORATO 1 sud – CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE:

Foglio 27° mappale n. 97 rientra nell'area soggetta a: vincolo sismico OPCM 3274/2003 e parte fascia di rispetto viabilità

Foglio 27° mappale n. 103 rientra nell'area soggetta a: vincolo sismico OPCM 3274/2003.

ELABORATO 2 sud – CARTA DELLE INVARIANTI:

Foglio 27° mapp n. **103 e 97** nessuna invariante;

ELABORATO sud – CARTA DELLE FRAGILITA':

Foglio 27° mappali nn. 97 e 103 rientrano nel sistema di conche di scarpata di Lusiana e Conco erisultano classificati: area idonea;

ELABORATO 4.3 sud – CARTA DELLA TRASFORMABILITA':

(Sez. A) Foglio 27° mappale n. 97 rientra nell'ATO 5 – Sistema delle contrade di Velo, Ciscati, Pilastro e Palazzo e risulta classificato: parte area agricola e parte area di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale;

(Sez. A) Foglio 27° mappale n. 103 rientra nell'ATO 5 – Sistema delle contrade di Velo, Ciscati, Pilastro e Palazzo e risulta classificato: area di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale;

ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:

RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.):

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE:

All'esecutato per 1/1 gli immobili (ex part.103/1-103/4-103/ 5 (nceu) e Fg.27 part.97 (nct) sono pervenuti per atto di compravendita del 09.09.2015 notaio ELISABETTA ROSSI di BASSANO DEL GRAPPA rep 17829/11796 trascritto il 08.10.2015 ai nn. 8222/6328 da potere

REGIME PATRIMONIALE:

PROPRIETÀ PER 1/1

ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

- Alla società erano pervenuti in proprietà per atto di conferimento in società del 14.10.2014 notaio NICOLETTA RUGGIERI di BREGANZE rep 981/782 trascritto il 16.10.2014 ai nn. 7948/6191 da potere di

- erano pervenuti in proprietà per atto di compravendita del 19.12.2011 notaio PATRIZIA CARDARELLI di VICENZA rep 5607/3041 trascritto il 02.01.2012 ai nn. 43/38 da potere di

-. Alla venditrice erano pervenuti per successione giusta den.a n. 93 vol 340

registrata. a THIENE e trascritta il 27.05.1988 ai n 3558/2829;

N.B. Risultal'acceitazione tacita di eredità trascritta il 02.01.2012 ai nn. 42/37 per la nuda proprietà

N.B. l'usufruttuaria

è deceduta il

- l'usufruttuario

è deceduto il

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

TRASCRIZIONI A FAVORE:

TRASCRIZIONI A CARICO:

- TRASCRIZIONE IL 10088/7453 del 04.11.2020 **verbale dipignoramento** emesso dal Tribunale di VICENZA in data 21.09.2020 rep 3323 a favore di

e per 1/1 per la piena proprietà sopra le p.lle 103 sub 1 4 5 e 97 +

altri

ISCRIZIONE A CARICO:

- ISCRIZIONE n. 8223/1095 del 08.10.2015 **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** concesso con atto del 09.09.2015 notaio ELISABETTA ROSSI di BASSANO DEL GRAPPA rep 17830/11797 a favore di

in qualità di debitore ipotecario Capitale euro 120.000,00 ipoteca euro 192.000,00

durata 20 anni sopra le p.lle 103 sub 4 5 e 1

- ISCRIZIONE n. 3537/426 del 01.04.2019 **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 12.03.2019 rep. 796/2019 a favore di

capitale € 383.460,32 e ipoteca € 100.000,00, per la proprietà per 1/1 sopra le particelle:

Comune di Lusiana

Foglio n. 27

Mapp. 103 sub 4-5

Mapp 97

+altri

-ISCRIZIONE n. 3719/455 del 04.04.2019 **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 26.03.2019 rep. 1032/2019, a favore di

proprietà per 1/1 sulle particelle 103 sub 4-5 e particella 97, capitale € 246.491,02 e ipoteca € 120.000,00

Beni ipotecati:

Comune di Lusiana

Foglio n. 27

Mapp. 103 sub 4-5 e mapp 97

+altri

- ISCRIZIONE N. 3742/456 del 04.04.2019 **ipoteca volontaria derivante da ipoteca volontaria** concessa con atto del 03.04.2019 notaio ELISABETTA ROSSI di BASSANO DEL GRAPPA rep 20158/13823A favore

qualità di debitore ipotecario Capitale euro

12.000,00 Ipoteca euro 19.200,00 sopra le p.lle 103 sub 4 5 1 e p.lla 97

- ISCRIZIONE n. 3752/459 del 04.04.2019 **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** concesso con atto del 03.04.2019 notaio ELISABETTA ROSSI di BASSANO DEL GRAPPA rep 20159/13824a favore di

in qualità di debitore ipotecario Ipoteca

Giudice Dr.ssa.: MARIA LUISA NITTI

Perito: Arch. MARCO DELLAI

14/19

Firmato Da: DELLAI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b528d7f2aee7edd452e8e0b9f54cf1

euro 192.000,00 durata 16 anni 5 mesi 6 giorni sopra la p.lla 97

- ISCRIZIONE n. 4017/496 del 11.04.2019 **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 08.04.2019 rep. 1568 con nota di iscrizione n. 4017/496 del 11.04.2019, capitale €146.194,02 ipoteca €147.000,00, a favore

er 1/1 di proprietà sui beni:

Comune di Lusiana

Foglio n. 27 Mapp. 103 sub. 1-4-5 e mapp 97

+altri

ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE:

LOTTI

OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI:

La divisibilità del presente compendio immobiliare potrebbe essere opportuna vendendo singolarmente i due mappali in oggetto (fabbricati e terreno).

COMPOSIZIONE E VALORE:

Determinato secondo il metodo di stima (Cost Approach)

CALCOLO VALORE DI STIMA PIENA PROPRIETÀ'

LOTTO 04 - EDIFICIO RESIDENZIALE – PORZIONE RISTRUTTURATA NEL 2013			
ABITAZIONE - COSTO DI COSTRUZIONE MEDIO		€/ m²	1,100.00
IL PREZZO DI RIFERIMENTO È IL PREZZO MEDIO RICAVATO DALLA CAMERA DI COMMERCIO DI VICENZA PER LA COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI TIPO CON CLASSE ENERGETICA "B" ANNO DI RIFERIMENTO 2019			
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
TIPOLOGIA	SUP. MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUP. RAGUAGLIATA
ABITAZIONE RISTRUTTURATA PT	56.81	1.00	56.81
TOTALE			56.81
ABITAZIONE COSTRO DI COSTRUZIONE AL NUOVO			
TOTALE	56.81	1,100.00	€ 62,491.00
RESIDENZA			
INCIDENZA SUL COSTO DI COSTRUZIONE			
VETUSTA IMMOBILE			
ANNO DI COSTRUZIONE ABITABILITÀ' 2013 PER IMPIANTI E FINITURE 1963 PER LA STRUTTURA	2013	2021	8
	1963	2021	58
TIPOLOGIA	INCIDENZA	VETUSTÀ IMMOBILE	VITA UTILE ANNI
STRUTTURE	50.00%	58.00	80.00
IMPIANTI	25.00%	8.00	30.00
FINITURE	25.00%	8.00	30.00
RIPARTIZIONE SUL COSTO DI COSTRUZIONE			

Giudice Dr.ssa.: MARIA LUISA NITTI

Perito: Arch. MARCO DELLAI

15/19

STRUTTURA	€ 62,491.00	50.00%	€ 31,245.50
IMPIANTI	€ 62,491.00	25.00%	€ 15,622.75
FINITURE	€ 62,491.00	25.00%	€ 15,622.75
TOTALE		100.00%	€ 62,491.00
DEPREZZAMENTI (DEPREZZAMENTO LINEARE) = Ct = C x (1-t/N)			
Ct	VALORE DEL DEPREZZAMENTO		
C	COSTO: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
T	VETUSTÀ: STUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
N	VITA UTILE: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
TIPOLOGIA	COSTO COSTRUZIONE	(1-t/N)	COSTO DEPREZZATO
STRUTTURA	€ 31,245.50	0.28	€ 8,592.51
IMPIANTI	€ 15,622.75	0.73	€ 11,456.68
FINITURE	€ 15,622.75	0.73	€ 11,456.68
ABITAZIONE TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE DEPREZZATI			€ 31,505.88
SPESE			
ONERI URBANIZZAZIONI	€ 2,500.00	SUL COSTO COSTRUZIONE	
SPESE TECNICHE	6.00%	SUL COSTO COSTRUZIONE	
UTILE PROMOTORE	7.00%	SUL COSTO COSTRUZIONE	
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE ABITAZIONE	€ 62,491.00		€ 62,491.00
ONERI	A CORPO		€ 2,500.00
SPESE TECNICHE	€ 62,491.00	6.00%	€ 3,749.46
UTILE PROMOTORE	€ 62,491.00	7.00%	€ 4,374.37
TOTALE SPESE			€ 10,623.83
VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE			
ABITAZIONE			€ 31,505.88
SPESE			€ 10,623.83
TOTALE GENERALE COSTI			€ 42,129.71
VALORE AREA ESTERNA	42,129.71	15%	€ 6,319.46
VALORE TOTALE DI STIMA			€ 48,449.17
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, PER ASSENZA DI GARANZIA DI VIZI, PER RIMBORSO FORFETARIO DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO ANTERIORE ALLA VENDITA	€ 48,449.17	-15%	-€ 7,267.37
DIFFORMIÀ EDILIZIE E CATASTALI			-€ 3,000.00
TOTALE VALORE DI STIMA			€ 38,181.79
TOTALE VALORE DI STIMA ARR.			€ 38,200.00
LOTTO 04 - EDIFICIO RESIDENZIALE			
PORZIONE NON RISTRUTTURATA ORIGINARIA DEL 1963			
ABITAZIONE - COSTO DI COSTRUZIONE MEDIO		€/ m²	1,100.00
IL PREZZO DI RIFERIMENTO È IL PREZZO MEDIO RICAVATO DALLA CAMERA DI COMMERCIO DI VICENZA PER LA COSTRUZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI TIPO CON CLASSE ENERGETICA "B" ANNO DI RIFERIMENTO 2019			

Giudice Dr.ssa.: MARIA LUISA NITTI
Perito: Arch. MARCO DELLAI
16/19

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
TIPOLOGIA	SUP. MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUP. RAGUAGLIATA
CORRIDOIO PT	14.63	1.00	14.63
CANTINA PT	16.02	0.50	8.01
AUTORIMESSA PT	24.25	0.67	16.17
RIPOSTIGLIO PT	39.40	0.50	19.70
ABITAZIONE 1P	94.95	1.00	94.95
TERRAZZI 1P	9.11	0.33	3.04
RIPOSTIGLIO 1P	26.64	0.50	13.32
FIENILE 1P	66.36	0.50	33.18
TOTALE			202.99
ABITAZIONE COSTRO DI COSTRUZIONE AL NUOVO			
TOTALE	202.99	1,100.00	€ 223,292.67
RESIDENZA			
INCIDENZA SUL COSTO DI COSTRUZIONE			
VETUSTA IMMOBILE			
ANNO DI COSTRUZIONE	1963	2021	58
ABITABILITA' 2013 PER IMPIANTI E FINITURE 1963 PER LA STRUTTURA			
TIPOLOGIA	INCIDENZA	VETUSTA IMMOBILE	VITA UTILE ANNI
STRUTTURE	50.00%	58.00	80.00
IMPIANTI	25.00%	58.00	30.00
FINITURE	25.00%	58.00	30.00
RIPARTIZIONE SUL COSTO DI COSTRUZIONE			
STRUTTURA	€ 223,292.67	50.00%	€ 111,646.33
IMPIANTI	€ 223,292.67	25.00%	€ 55,823.17
FINITURE	€ 223,292.67	25.00%	€ 55,823.17
TOTALE		100.00%	€ 223,292.67
DEPREZZAMENTI (DEPREZZAMENTO LINEARE) = Ct = C x (1-T/N)			
Ct	VALORE DEL DEPREZZAMENTO		
C	COSTO: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
T	VETUSTA: STUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
N	VITA UTILE: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
TIPOLOGIA	COSTO COSTRUZIONE	(1-T/N)	COSTO DEPREZZATO
STRUTTURA	€ 111,646.33	0.28	€ 30,702.74
IMPIANTI	€ 55,823.17	0.00	€ 0.00
FINITURE	€ 55,823.17	0.00	€ 0.00
ABITAZIONE TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE DEPREZZATI			€ 30,702.74
SPESE			
ONERI URBANIZZAZIONI	€ 2,500.00	SUL COSTO COSTRUZIONE	
SPESE TECNICHE	6.00%	SUL COSTO COSTRUZIONE	
UTILE PROMOTORE	7.00%	SUL COSTO COSTRUZIONE	

Giudice Dr.ssa.: MARIA LUISA NITTI
Perito: Arch. MARCO DELLAI
17/19

TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE ABITAZIONE	€ 223,292.67		€ 223,292.67
ONERI	A CORPO		€ 2,500.00
SPESE TECNICHE	€ 223,292.67	6.00%	€ 13,397.56
UTILE PROMOTORE	€ 223,292.67	7.00%	€ 15,630.49
TOTALE SPESE			€ 31,528.05
VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE			
ABITAZIONE			€ 30,702.74
SPESE			€ 31,528.05
TOTALE GENERALE COSTI			€ 62,230.79
VALORE AREA ESTERNA	62,230.79	15%	€ 9,334.62
VALORE TOTALE DI STIMA			€ 71,565.41
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, PER ASSENZA DI GARANZIA DI VIZI, PER RIMBORSO FORFETARIO DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO ANTERIORE ALLA VENDITA	€ 71,565.41	-15%	-€ 10,734.81
DIFFORMIÀ EDILIZIE E CATASTALI			-€ 3,000.00
TOTALE VALORE DI STIMA			€ 57,830.60
TOTALE VALORE DI STIMA ARR.			€ 57,900.00

LOTTO 04 - TERRENO FG 27 MAPPAL 97

COMUNE DI LUSIANA CONCO - REG AGRARIA N. 3									
A - LOTTO N.04 TERRENO									
PROPRIETA'	FG	MAPP	CL.	CAT./QU ALITA'	MQ	VALORE UNITARIO €/M ²	DEPREZZAMENTO (ALT>70 0 M S.L.M.)	VALORE UNITARIO €/M ²	VALORE TOTALE
PROPRIETÀ PER 1/1	27	97	2	PRATO	1,972.00	€ 5.15	-20%	€ 4.12	€ 8,124.64
TOTALE VALORE DI STIMA - QUOTA PER 1/1									€ 8,124.64
RIDUZIONE DEL VALORE DEL 15% PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, PER ASSENZA DI GARANZIA DI VIZI								-15%	-€ 1,218.70
TOT. VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA									€ 6,905.94
TOT. VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA (ARR)									€ 7,000.00

RIEPILOGO LOTTO 04	
FG 27 MAPP.LI 103 SUB 1-4-5 E MAPP.LE 97	
ABITAZIONE RISTRUTTURATA PT MAPP.LE 103 SUB 4	€ 38.200,00
ABITAZIONE 1963 PT E 1°P + ANNESSI MAPP.LE 103 SUB 4-5	€ 57.900,00
TERRENO MAPP.LE 97	€ 7,000.00
TOT. VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA (ARR)	€ 103,100.00

COMODA DIVISIBILITA'

GIUDIZIO:

La divisibilità del presente compendio immobiliare potrebbe essere opportuna vendendo singolarmente i due mappali in oggetto.

SEPARAZIONE QUOTA:**DIVISIONE TOTALE:****VALORE QUOTA:**

OSSERVAZIONI FINALI

INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

- Si veda difformità edilizie e catastali

VICENZA 25.03.2022

IL CTU
ARCH. MARCO DELLAI

ALLEGATI

