



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

**SEZIONE:** S2 - TRIBUNALE CIVILE DI VICENZA  
**NUMERO DI RUOLO GENERALE:** 6064/2018  
**GIUDICE :** DOTT. MASSIMILIANO DE GIOVANNI

### CAUSA 6064/2018

**ATTORE:**

**CONVENUTO:**

**CONVENUTO:**

**CONVENUTO:**

**CONVENUTO:**

**CONVENUTO:**

**CONVENUTO:**

**OGGETTO** VALUTAZIONE BENI ASSE EREDITARIO

**CTU:** ARCH. DELLAI MARCO

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RELAZIONE

#### CTU - TECNICO INCARICATO: ARCH. MARCO DELLAI

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.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT](mailto:MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT)

GIUDICE DOTT.: MASSIMILIANO DE GIOVANNI I  
PERITO: ARCH. MARCO DELLAI





**PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Marco Dellai, nato a Vicenza il 25/10/1957, con studio a Vicenza in VIA ORAZIO MARINALI N. 27, libero professionista nominato dall' ill.mo Sig. Giudice Dott. MASSIMILIANO DE GIOVANNI, Consulente Tecnico d'Ufficio per la causa in epigrafe, il giorno 22 FEBBRAIO 2022 prestava il giuramento di rito e il G.I. gli affidava il seguente quesito:

- a. **FATTA LA STIMA DI TUTTI I BENI;**
- b. **SI DETERMINI LA DIVISIBILITÀ O MENO IN NATURA DEI BENI;**
- c. **SI DETERMINI L'AMMONTARE DEI CANONI DI AFFITTO RICAVABILI, PER I BENI GODUTI IN VIA ESCLUSIVA DA**

**CON****RIFERIMENTO AI PREZZI DI MERCATO CORRENTI, ANCHE PER IL PERIODO ANTECEDENTE LA MORTE****QUANTOMENO****SINO ALL'INTERVENUTA LORO DECLARATORIA DI FALLIMENTO**

Veniva fissato:

- Inizio delle operazioni il giorno 02/03/2022 ore 10.00 presso i luoghi di causa (attività non eseguita perchè non era stato possibile fissare l'appuntamento);
- termine di 120 (90+15+15) giorni per il deposito della relazione;
- proroga ottenuta per il deposito della bozza di relazione al 01.08.2022 e del deposito della relazione definitiva al 01.09.2022
- udienza fissata per 22/09/2022 ore 9.45.
- In data 08 marzo 2022 alle ore 10.00 (**VEDI ALLEGATI VARI VERBALE N.01**), il sottoscritto si recava presso i luoghi situati a Valdagno in Via Giovanni Cracco e successivamente in Contrada Lago a Castelvecchio fraz. di Valdagno per dar inizio alle operazioni peritali.

All'incontro erano presente \_\_\_\_\_ n qualità di convenuto e l'ing. F. Dellai collaboratore del sottoscritto. Vennero effettuati i rilievi fotografici e metrici delle unità immobiliari oggetto di stima. Alle ore 12 circa si conclusero le operazioni.

- In data 29 luglio 2022 veniva inviata BOZZA DI RELAZIONE agli avvocati delle parti in causa, non essendo stati nominati i CTP
- In data 29 luglio 2022 il sottoscritto inviava alle parti la BOZZA DI RELAZIONE.
- In data 31 agosto 2021 il sottoscritto inviava in Cancelleria la RELAZIONE FINALE



**A) FATTA LA STIMA DI TUTTI I BENI;**

I beni da stimare sono i seguenti e vengono così suddivisi:

**LOTTO N. 01** Comune di Valdagno - fraz Castelvecchio Contrada Lago:  
-un'unità immobiliare ad uso residenziale unifamiliare con terreni annessi;

**LOTTO N. 02** Comune di Valdagno Via Giovanni Cracco:  
-n. 2 unità immobiliari ad uso residenziale;  
-n. 2 unità ad uso commerciale (negozi),  
-n. 1 unità ad uso autorimessa;  
-n. 1 unità ad uso magazzino

**LOTTO N. 01 - CONTRADA LAGO - CASTELVECCHIO:****01 A) - INDIVIDUAZIONE CATASTALE:****1. COMUNE DI VALDAGNO (VI)**

Proprietà 1/1

**CATASTO FABBRICATI**

- **FG.32; MAPP. N.514; CAT.A/7; CLAS. 3; CONSIST. 7,5 VANI; SUP.CAT. 136 MQ; RENDITA € 774,69; CONTRADA LAGO PIANO T-1.**

**VARIAZIONI STORICHE:****FG 32 MAPPALE 514 CAT. A/7**

-All'Impianto Meccanografico del 30.06.1987 il bene era individuato al Fg.2 Mapp.514, cat. A/7, Cl. 3, consistenza 7,5 vani, Rendita L. 1.935 in contrada Lago piano T-1;

- Con VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario il bene era individuato al Fg.2 Mapp.514, cat. A/7, Cl. 3, consistenza 7,5 vani, Rendita L. 1.500.00 e € 774,69 in contrada Lago piano T,1;

- Con Variazione del 20/02/2013 Pratica n. VI0054932 in atti dal 20/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 36042.1/2013) il bene era individuato al Fg.32 Mapp.514, cat. A/7, Cl. 3, consistenza 7,5 vani, Rendita € 774,69 in contrada Lago piano T-1; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune L551 - Sezione A - Foglio 32 - Particella 514

- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene diventa individuato al Fg. 32 Mapp.514, cat. A/7, Cl. 3, consistenza 7,5 vani, sup. cat. 136 mq tot escluse aree scoperte 134 mq e Rendita € 774,69 in contrada Lago piano T-1; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune L551 - Sezione A - Foglio 32 - Particella 514;

**2. COMUNE DI VALDAGNO (VI)**

02/02/1965

Proprietà 1/9 fino al

fino al 02/02/1965

Proprietà 1/9

fino al 02/02/1965

Proprietà 3/9



**CATASTO TERRENI**

- **FG.32; MAPP. N.514; QUALITÀ ENTE URBANO DI SUP 18.73.**

**VARIAZIONI STORICHE:****FG 32 MAPPALE 514 ENTE URBANO DI AREA 18.73**

-All'Impianto Meccanografico del 31.03.1974 il bene era individuato al Fg.32 Mapp.514, qualità Bosco Ceduo di cl. 4, sup. 18.73 e R.D. €1,83 L. 3.746 e R.A. € 0,19 e L. 375

- Con Variazione del 02/02/1965 Pratica n. VI0031281 in atti dal 07/03/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 162.1/1965) il bene diventa individuato al Fg.32 Mapp.514, qualità Ente Urbano, sup. 18.73.

**3. COMUNE DI VALDAGNO (VI)****CATASTO TERRENI**

- **FG.32; MAPP. N.426; QUALITÀ BOSCO CEDUO DI CL. 4, SUP 09.09, R.D. € 0,94, R.A. € 0,09**

**VARIAZIONI STORICHE:****FG 32 MAPPALE 426 BOSCO CEDUO DI AREA 09.09**

-Dall'Impianto Meccanografico del 31.03.1974 il bene è individuato al Fg.32 Mapp.426, qualità Bosco Ceduo di cl. 4, sup. 09.09 e R.D. € 0,94 L. 1.818 e R.A. € 0,09 e L. 182

**4. COMUNE DI VALDAGNO (VI)**

personale	Proprietà 3/24 bene
personale	Proprietà 12/24 bene

**CATASTO TERRENI**

- **FG.32; MAPP. N.706; QUALITÀ INCOLT STER, SUP 01.43**

**VARIAZIONI STORICHE:****FG 32 MAPPALE 706 INCOLT STER DI AREA 01.43**

-Dall'Impianto Meccanografico del 31.03.1974 il bene è individuato al Fg.32 Mapp.706, qualità Incolt Ster, sup. 01.43

**5. COMUNE DI VALDAGNO (VI)**

**CATASTO TERRENI**

- **FG.32; MAPP. N.733; QUALITÀ BOSCO CEDUO DI CL. 4, SUP 02.30, R.D. € 0,24, R.A. € 0,02**

**VARIAZIONI STORICHE:****FG 32 MAPPALE 733 BOSCO CEDUO DI AREA 02.30**

- -Dall'Impianto Meccanografico del 31.03.1974 il bene era individuato al Fg.32 Mapp. 425, qualità Bosco Ceduo di cl. 4, sup. 15.71 e R.D. L. 3.142 e R.A. L. 314
- Con frazionamento in atti dal 07/03/1986 (n. 2474) il bene era individuato al Fg.32 Mapp. 425, qualità Bosco Ceduo di cl. 4, sup. 15.55 e R.D. L. 3.110 e R.A. L. 311; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:32 Particella: 728;
- Con FRAZIONAMENTO in atti dal 07/03/1986 (n. 9474) il bene è individuato al Fg.32 Mapp. 733, qualità Bosco Ceduo di cl. 4, sup. 02.30 e R.D. €0,24 L. 460 e R.A. € 0,02 e L. 46; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio:32 Particella:425.

**01-B) - GIUDIZIO DI REGOLARITÀ/DOCFA:**

La scheda catastale dell'unità immobiliare in oggetto non è conforme: la distribuzione interna e alcune forometrie non corrispondono allo stato dei luoghi, inoltre non è rappresentata la cantina/centrale termica posta al piano seminterrato.

Si precisa inoltre che:

- nelle Visure Catastali viene indicata ancora la quota la quale al contrario è  
deceduta pertanto si dovrà procedere all'aggiornamento mediante voltura catastale.
- il mapp. 514 al CATASTO FABBRICATI e il mapp. 706 al CATASTO TERRENI sono ancora intestati  
che è deceduto pertanto si dovrà aggiornare mediante voltura catastale;

**01-C) - CONFINI:****MAPPALE 514**

A NORD: MAPP. 425-733-728  
A EST: MAPP 706  
A SUD: MAPP. 426  
A OVEST: MAPP.513-435

**MAPPALE 426**

A NORD: MAPP. 514  
A EST: MAPP 514-706  
A SUD: MAPP. 506-510-509-508-507-427  
A OVEST: MAPP. 513

**MAPPALE 706**

A NORD: MAPP. 418  
A EST: MAPP 418-VIA PUBBLICA  
A SUD: MAPP. 426  
A OVEST: MAPP. 514

**MAPPALE 733**

A NORD: MAPP. 727-526  
A EST: MAPP 728  
A SUD: MAPP. 514  
A OVEST: MAPP. 425

**01-D) - PROVENIENZA:**

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/05/2000 - UR Sede VALDAGNO (VI)  
Registrazione Volume 392 n. 71 registrato in data 01/03/2001 - SUCCESSIONE



Voltura n. 132905.1/2001 - Pratica n. 473232 in atti dal 16/10/2001

- Trascrizione in data 27/07/1976 ai NN. 6448/5322 Atto del Notaio Eugenio Lupi in data 06/07/1976 rep. 53676 Atto di compravendita

## **01-E) - URBANISTICA EDILIZIA**

### **CONCESSIONI EDILIZIE**

- **Licenza di costruire n. 9963** del 21.08.1963 rilasciata per lavori di costruzione fabbricato residenziale.
- **Concessione Edilizia n. 13699/4** del 19.01.1978 per lavori di costruzione della recinzione perimetrale.

### **ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:**

Autorizzazione di abitabilità del 11.10.1965.

### **ABUSI:**

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

- al piano seminterrato è stata realizzata una cantina;
- al piano terra uno dei due portici è stato chiuso con la creazione di una veranda;
- internamente sono state effettuate delle modifiche sui divisori;
- al piano primo un setto divisorio delle due camere a Sud non è stato realizzato oppure è stato demolito;
- le misure esterne presentano delle differenze in più o in meno rispetto a quelle autorizzate;
- sul terreno di pertinenza vi è una baracca non autorizzata, con probabile copertura in eternit.

### **SANABILITÀ E COSTI:**

Le difformità edilizie relative alla cantina, alle modifiche interne, alle differenze sulle misure esterne che nel complesso rientrano all'interno delle tolleranze del 2% (ai sensi dell'art. 34 comma 2bis del DPR 380/2001 e da quanto previsto dall'art.34. art. II.II.6 del REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE) sono sanabili, mentre per la chiusura del portico si deve procedere al ripristino della situazione autorizzata, rimuovendo sia la struttura in legno che i serramenti, mentre la baracca esterna deve essere demolita.

Il costo complessivo della sanatoria (comprensivo di sanzione, diritti di segreteria, costi professionali per la redazione della pratica edilizia e aggiornamento catastale), dei ripristini e delle demolizioni, viene quantificato in circa € 6.500,00.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA (VEDI ALL. 07):**

#### **Mapp.li 514-426-706-733**

Z.T.O. "Br-0.5" Zone residenziali di completamento rade - art. 80 N.T.O. (P.I.)

Z.T.O. "E" Territorio agricolo - capo 7° N.T.O. (P.I.)

### **ALTRI VINCOLI O ONERI:**

- Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 (zone boscate) Vincolo di destinazione forestale - L.R. 52/1978 - art. 146 N.T.O. (P.I.)
- Vincolo idrogeologico-forestale R.D. 3267/1923 - art. 147 N.T.O. (P.I.)
- Ambiti di elevato valore paesaggistico: Versante con prati di Castelvecchio - art. 158 N.T.O. (P.I.)
- Aree idonee a condizione - art. 168 N.T.O. (P.I.)
- "Vincolo sismico O.P.C.M. 3519/2006 – Zona 2 definito con DGRV 244/2021" e "Osservatorio astronomico / Fasce di rispetto – ART. 10 del le NTA del PATI".



**01-F) - DESCRIZIONE****ORTOFOTO**

Il bene si trova nel comune di Valdagno in località Catelvechio, in Contrada Lago, zona periferica collinare, a circa 8 km dal Municipio, inserito nel vigente Piano degli interventi Comunale: parzialmente in ZTO Br-0.5 residenziale di completamento e parzialmente in ZTO E - Terreni Agricoli.

L'unità in oggetto è costituita da una casa unifamiliare di due piani fuori terra più un piano seminterrato all'interno del quale è collocata la caldaia a gasolio. Essa gode di un terreno di pertinenza esclusiva di circa mq 3.000,00, morfologicamente in pendenza, sistemato parte a giardino e parte a bosco.

L'accesso all'abitazione avviene attraverso un terreno censito al mapp. 706 (stradina carrabile) che è comune con altre proprietà.

La costruzione è stata realizzata nella prima metà degli anni '60 e ha ottenuto l'agibilità nel 1965.

**VISTA NORD EST****VISTA EST****DESCRIZIONE:****ABITAZIONE.**

Essa si sviluppa:

- piano scantinato, accessibile dall'esterno dell'edificio, dove è collocata la caldaia a gasolio;
- piano terra con portico d'ingresso, soggiorno pranzo, cucinino, veranda ricavata senza autorizzazione edilizia, n. 2 camere e un bagno;
- piano primo, accessibile da scala interna, con: una camera, un bagno e un ripostiglio. Vi è inoltre un sottotetto non abitabile accessibile tramite delle botole.



La superficie commerciale dell'abitazione è di circa mq 120, comprensiva dei muri perimetrali esterni, dei muri interni, della superficie del portico calcolata per 2/3, della superficie della terrazza al piano primo calcolata per 1/3. Le altezze interne sono: al piano terra variabili da ml 2.80/2.70, al piano primo ml 2.35.

Esternamente vi è un terreno di pertinenza esclusivo di circa mq 3.000, costituito dai mapp.: 314, 426, 733, completamente recintato con rete metallica e stanti in ferro. Sul terreno è stata realizzata una baracca, con probabile copertura in eternit, senza autorizzazione edilizia, che deve essere demolita.

Il mappale n. 706, che costituisce la strada di accesso all'abitazione dalla pubblica via, è in comproprietà in quanto serve da accesso ad altri immobili

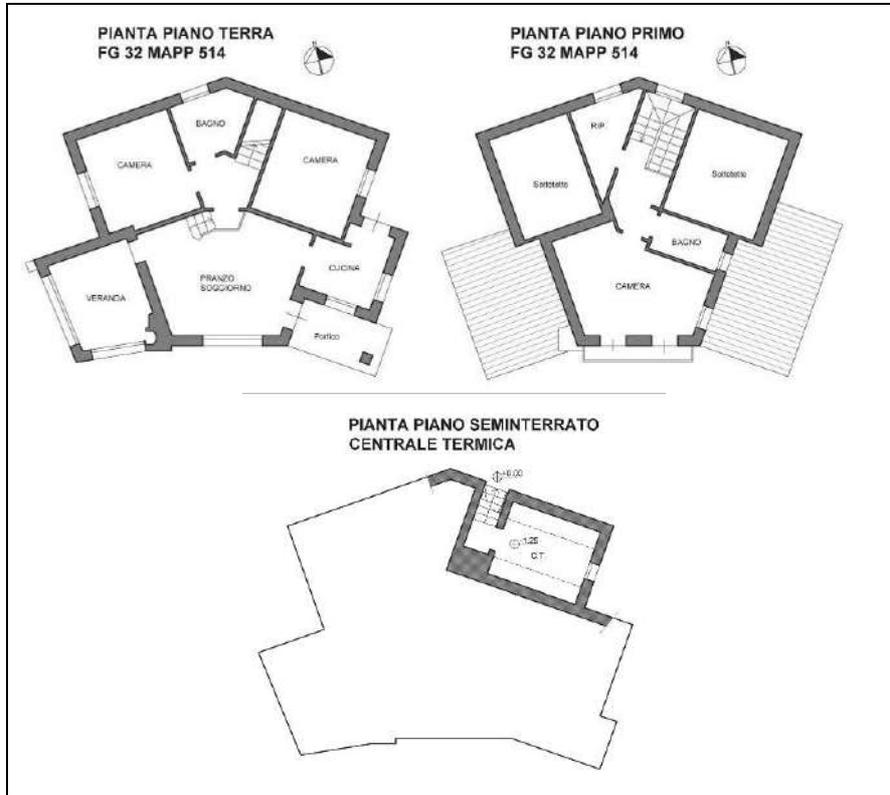
**VISTA SOGGIORNO P.T.****VISTA CAMERA P.T.****VISTA BAGNO P.1°****VISTA CAMERA P.1°****VISTA TERRENO DI PERTINENZA****VISTA BARACCA DA DEMOLIRE**

Le finiture sono costituite da:

Pavimenti in legno e piastrelle, rivestimento delle pareti con assi in legno, serramenti in legno con vetrocamera, scuri in legno, porte interne in legno.

Gli impianti sono costituiti da: impianto di riscaldamento, con caldaia a gasolio a elementi radianti (con cisterna esterna interrata), impianto elettrico, fognatura a perdere.

#### SCHEMA GRAFICO SITUAZIONE REALE (VEDI ALL.05)



#### SCHEMA GRAFICO PROGETTO AUTORIZZATO C.E. 9963 DEL 21.08.1963



#### NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

L'immobile è in SCARSO stato di conservazione e manutenzione.

Sarebbero necessari interventi di manutenzione in particolare: sulle finiture esterne, sugli impianti e sull'isolamento termico.



**01-g) - VALUTAZIONE:**

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

Si è pertanto proceduto:

- alla determinazione della superficie commerciale per l'abitazione;
- alla ricerca di un costo di costruzione unitario medio di edifici simili (adottando quello riportato dalla Camera di Commercio di Vicenza agg. 2019);
- alla determinazione del costo totale di costruzione moltiplicando superficie commerciale per il costo unitario di costruzione;
- alla ripartizione del costo totale di costruzione in base all'incidenza delle varie tipologie costruttive (strutture, impianti, finiture);
- al calcolo del Deprezzamento, suddiviso per tipologia costruttiva, in base alla formula del deprezzamento lineare:

$$C_t = C \times (1-t/n) \text{ dove:}$$

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: valore del costo di costruzione deprezzato e delle spese da sostenere si è determinato il VALORE DELL'IMMOBILE.

Il valore dell'area di pertinenza è stato calcolato come percentuale sul VALORE DELL'IMMOBILE, applicando una percentuale del 30% sul valore dello stesso, tenendo conto che tale area ha una capacità edificatoria residua essendo porzione della stessa rientrante in zona residenziale con indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mc/mq

Dalla somma del Valore dell'Immobile e del Valore dell'area si è determinato il Valore complessivo del bene, al quale è stato detratto un importo di € 6.500,00 relativo ai costi per: la sanatoria delle irregolarità edilizie, il ripristini del portico, la demolizione della baracca.

**LOTTO 01**

<b>EDIFICIO RESIDENZIALE PARTICELLA 514 E AREA ESTERNA</b>			
<b>RESIDENZA - COSTO DI COSTRUZIONE MEDIO IMMOBILE CLASSE A COMPRESO INCIDENZA FONDAZIONI ECC. FONTE CAMERA DI COMMERCIO DI VICENZA VALORI AGG. AL DIC. 2019</b>			<b>€/ m<sup>2</sup> 1,290.00</b>
<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
TIPOLOGIA	SUP. MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUP. RAGGUAGLIATA MQ
PIANO TERRA	88.56	1.00	88.56
PIANO TERRA PORTICO	5.60	0.67	3.73
PIANO PRIMO	39.54	1.00	39.54
PIANO PRIMO TERRAZZO	2.10	0.33	0.70
CENTRALE TERMICA INTERRATA	5.00	0.33	1.65
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>134.18</b>
<b>ABITAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE</b>			
<b>TOTALE</b>	134.18	€ 1,290.00	<b>€ 173,096.50</b>
<b>ABITAZIONE INCIDENZA SUL COSTO DI COSTRUZIONE</b>			
VETUSTÀ CORRISPONDENTE ALL'ANNO 1963 - 59 ANNI			
TIPOLOGIA	INCIDENZA	VETUSTÀ IMMOBILE	VITA UTILE ANNI



STRUTTURE	50.00%	59.00	75.00
IMPIANTI	25.00%	59.00	30.00
FINITURE	25.00%	59.00	30.00
<b>RIPARTIZIONE SUL COSTO DI COSTRUZIONE</b>			
STRUTTURA	€ 173,096.50	50.00%	€ 86,548.25
IMPIANTI	€ 173,096.50	25.00%	€ 43,274.13
FINITURE	€ 173,096.50	25.00%	€ 43,274.13
<b>TOTALE</b>		<b>100.00%</b>	<b>€ 173,096.50</b>
<b>DEPREZZAMENTI (DEPREZZAMENTO LINEARE) = <math>C_t = C \times (1-T/N)</math></b>			
<b>C<sub>t</sub></b>	VALORE DEL DEPREZZAMENTO		
<b>C</b>	COSTO: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
<b>T</b>	VETUSTÀ: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
<b>N</b>	VITA UTILE: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
TIPOLOGIA	Costo Costruzione	(1-T/N)	Costo DEPREZZATO
STRUTTURA	€ 86,548.25	0.21	€ 18,463.63
IMPIANTI	€ 43,274.13	0.00	€ 0.00
FINITURE	€ 43,274.13	0.00	€ 0.00
<b>VALORE ABITAZIONE DEPREZZATA</b>			<b>€ 18,463.63</b>
<b>SPESE</b>			
ONERI URBANIZZAZIONI	5,000.00	A CORPO	
SPESE TECNICHE	8.00%	SUL COSTO COSTRUZIONE	
UTILE PROMOTORE	8.00%	SUL COSTO COSTRUZIONE	
<b>TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE</b>			<b>€ 173,096.50</b>
ONERI DI URBANIZZAZIONE	A CORPO		€ 5,000.00
SPESE TECNICHE	€ 173,096.50	8.00%	€ 13,847.72
UTILE PROMOTORE	€ 173,096.50	8.00%	€ 13,847.72
<b>VALORE SPESE</b>			<b>€ 32,695.44</b>
<b>VALORE TOTALE ABITAZIONE</b>			
<b>VALORE ABITAZIONE DEPREZZATA</b>			<b>€ 18,463.63</b>
<b>VALORE SPESE</b>			<b>€ 32,695.44</b>
<b>VALORE TOTALE ABITAZIONE</b>			<b>€ 51,159.07</b>
<b>VALORE AREA ESTERNA</b>	€ 51,159.07	30%	<b>€ 15,347.72</b>
<b>TOTALE VALORE DI STIMA ABITAZIONE + AREA</b>	€ 51,159.07	€ 15,347.72	<b>€ 66,506.79</b>
RIDUZIONE PER: IRREGOLARITÀ EDILIZIE E CATASTALI, I RIPRISTINI E LE DEMOLIZIONI			<b>-€ 6,500.00</b>
<b>VALORE DI STIMA</b>			<b>€ 60,006.79</b>
<b>VALORE DI STIMA ARR.</b>			<b>€ 60,000.00</b>

**LOTTO N. 02 – VIA GIOVANNI CRACCO N. 2-4-6-8**

Per una migliore comprensione della stima, i beni del seguente LOTTO vengono suddivisi in **SEI** porzioni:

- 02.a SUB 06 GARAGE PIANO SEMINTERRATO
- 02.b SUB 07 MAGAZZINO PIANO SEMINTERRATO
- 02.c SUB 01 NEGOZIO PIANO TERRA
- 02.d SUB 02 NEGOZIO PIANO TERRA
- 02.e SUB 03 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO
- 02.f SUB 08 APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO



**02-A) - INDIVIDUAZIONE CATASTALE:**

COMUNE DI VALDAGNO (VI);

FOGLIO N. 4;

**Lotto 02.a)**

COMUNE DI VALDAGNO (VI)

**CATASTO FABBRICATI**

- **FG.4; MAPP. N.1140; SUB 06; CAT.C/6; CLAS. 4; CONSIST. 30 MQ; SUP. CAT. 37 MQ; RENDITA € 85,22; VIA GIOVANNI CRACCO N. 2 PIANO S1.**

**VARIAZIONI STORICHE:****FG 4 MAPPALE 1140 SUB 6 CAT. C/6**

- COSTITUZIONE del 22/10/1971 in atti dal 13/10/1999 CLS- (n. 612.1/1971) il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 6, cat. C/6, Cl. 4, consistenza 30 mq, Rendita L. 259 in Via Cracco n. 2 piano Int;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 6, cat. C/6, Cl. 4, consistenza 30 mq, Rendita L. 165.000 in Via Cracco n. 2 piano Int;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2003 Pratica n. 410155 in atti dal 13/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 95678.1/2003) il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 6, cat. C/6, Cl. 4, consistenza 30 mq, Rendita € 85,22 in Via Giovanni Cracco n. 2 piano Int;
- VARIAZIONE del 21/09/2015 Pratica n. VI0137403 in atti dal 21/09/2015 G.A.F.-CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 67519.1/2015) il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 6, cat. C/6, Cl. 4, consistenza 30 mq, Rendita € 85,22 in Via Giovanni Cracco n. 2 piano S1;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 6, cat. C/6, Cl. 4, consistenza 30 mq, sup. cat. 37 mq, Rendita € 85,22 in Via Giovanni Cracco n. 2 piano S1; Annotazioni di stadio: cancellazione planimetria del protocollo di presentazione planimetrica n.410155/2003,
- VARIAZIONE del 23/07/2020 Pratica n. VI0065397 in atti dal 23/07/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 29240.1/2020) il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 6, cat. C/6, Cl. 4, consistenza 30 mq, Rendita € 85,22 in Via Giovanni Cracco n. 2 piano S1; Annotazioni di stadio: cancellazione planimetria del protocollo di presentazione planimetrica n.410155/2003,
- VARIAZIONE del 23/07/2020 Pratica n. VI0065398 in atti dal 23/07/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 29241.1/2020) il bene diventa individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 6, cat. C/6, Cl. 4, consistenza 30 mq, sup. cat. 37 mq, Rendita € 85,22 in Via Giovanni Cracco n. 2 piano S1; Annotazioni di stadio: correzione su dati identificativi del protocollo di presentazione planimetrica n.614/1971,

**Lotto 02.b)**

COMUNE DI VALDAGNO (VI)

**CATASTO FABBRICATI**

- **FG.4; MAPP. N.1140; SUB 07; CAT.C/2; CLAS. 4; CONSIST. 164 MQ; SUP.CAT. 194 MQ; RENDITA € 364,20; VIA GIOVANNI CRACCO N. 6 PIANO S1.**

**VARIAZIONI STORICHE:****FG 4 MAPPALE 1140 SUB 7 CAT. C/2**

- COSTITUZIONE del 22/10/1971 in atti dal 13/10/1999 CLS- (n. 612.1/1971) il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 7, cat. C/2, Cl. 4, consistenza 164 mq, Rendita L. 1.057 in Via Cracco n. 6 piano Int;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub. 7, cat. C/2, Cl. 4, consistenza 164 mq, Rendita L. 705.200 in Via Cracco n. 6 piano Int;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2003 Pratica n. 410156 in atti dal 13/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 95679.1/2003) il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub. 7, cat. C/2, Cl. 4, consistenza 164 mq, Rendita € 364,20 in Via Giovanni Cracco n. 6 piano Int;
- VARIAZIONE del 21/09/2015 Pratica n. VI0137406 in atti dal 21/09/2015 G.A.F.-CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 67520.1/2015) il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub. 7, cat. C/2, Cl. 4, consistenza 164 mq, Rendita € 364,20 in Via Giovanni Cracco n. 6 piano S1;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub. 7, cat. C/2, Cl. 4, consistenza 164 mq, sup. cat. 194 mq, Rendita € 364,20 in Via Giovanni Cracco n. 6 piano S1; Annotazioni di stadio: cancellazione planimetria del protocollo di presentazione planimetrica n.410156/2003,
- VARIAZIONE del 23/07/2020 Pratica n. VI0065401 in atti dal 23/07/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 29243.1/2020) il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub. 7, cat. C/2, Cl. 4, consistenza 164 mq, Rendita € 364,20 in Via Giovanni Cracco n. 6 piano S1; Annotazioni di stadio: cancellazione planimetria del protocollo di presentazione planimetrica n.410156/2003,
- VARIAZIONE del 23/07/2020 Pratica n. VI0065402 in atti dal 23/07/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 29244.1/2020) il bene diventa individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub. 7, cat. C/2, Cl. 4, consistenza 164 mq, sup. cat. 194 mq, Rendita € 364,20 in Via Giovanni Cracco n. 6 piano S1; Annotazioni di stadio: correzione su dati identificativi del protocollo di presentazione planimetrica n.614/1971,

**LOTTO 02.c)****COMUNE DI VALDAGNO (VI)****CATASTO FABBRICATI**

- **FG.4; MAPP. N.1140; SUB 01; CAT.C/1; CLAS. 5; CONSIST. 29 MQ; SUP.CAT. 41 MQ; RENDITA € 685,96; VIA GIOVANNI CRACCO N. 4 PIANO T**

**VARIAZIONI STORICHE:****FG 4 MAPPALE 1140 SUB 1 CAT. C/1**

- COSTITUZIONE del 22/10/1971 in atti dal 13/10/1999 CLS- (n. 612.1/1971) il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 1, cat. C/1, Cl. 5, consistenza 29 mq, Rendita L. 813 in Via Cracco n. 4 piano T;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 1, cat. C/1, Cl. 5, consistenza 29 mq, Rendita L. 1.328.200 in Via Cracco n. 4 piano T;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2003 Pratica n. 410152 in atti dal 13/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 95675.1/2003) il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 1, cat. C/1, Cl. 5, consistenza 29 mq, Rendita € 685,96 in Via Cracco n. 4 piano T;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene diventa individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 1, cat. C/1, Cl. 5, consistenza 29 mq, sup. cat. 41 mq, Rendita € 685,96 in Via Cracco n. 4 piano T;



**LOTTO 02.d)**

COMUNE DI VALDAGNO (VI)

**CATASTO FABBRICATI**

- **FG.4; MAPP. N.1140; SUB 02; CAT.C/1; CLAS. 5; CONSIST. 51 MQ; SUP. CAT. 78 MQ; RENDITA € 1.206,34; VIA GIOVANNI CRACCO N. 8 PIANO T**

**VARIAZIONI STORICHE:****FG 4 MAPPALE 1140 SUB 2 CAT. C/1**

- COSTITUZIONE del 22/10/1971 in atti dal 13/10/1999 CLS- (n. 612.1/1971) il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 2, cat. C/1, Cl. 5, consistenza 51 mq, Rendita L.1.430 in Via Cracco n. 8 piano T;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 2, cat. C/1, Cl. 5, consistenza 51 mq, Rendita L.2.335.800 in Via Cracco n. 8 piano T;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2003 Pratica n. 410153 in atti dal 13/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 95676.1/2003 il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 2, cat. C/1, Cl. 5, consistenza 51 mq, Rendita € 1.206,34 in Via Cracco n. 8 piano T;
- VARIAZIONE del 28/06/2013 Pratica n. VI0147622 in atti dal 28/06/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 77894.1/2013) il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 2, cat. C/1, Cl. 5, consistenza 51 mq, Rendita € 1.206,34 in Via Giovanni Cracco n. 8 piano T;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 2, cat. C/1, Cl. 5, consistenza 51 mq, sup. cat. 78 mq, Rendita € 1.206,34 in Via Giovanni Cracco n. 8 piano T; Annotazioni di stadio: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.613/1971,
- VARIAZIONE del 18/02/2016 Pratica n. VI0017765 in atti dal 18/02/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 6532.1/2016) il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 2, cat. C/1, Cl. 5, consistenza 51 mq, sup. cat. 78 mq, Rendita € 1.206,34 in Via Giovanni Cracco n. 8 piano T; Annotazioni di stadio: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.613/1971,
- VARIAZIONE del 23/02/2016 Pratica n. VI0019573 in atti dal 23/02/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 7352.1/2016) il bene diventa individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 2, cat. C/1, Cl. 5, consistenza 51 mq, sup. cat. 78 mq, Rendita € 1.206,34 in Via Giovanni Cracco n. 8 piano T; Annotazioni di stadio: correzione su dati metrici del protocollo n.vi0017765/2016,

**LOTTO 02.e)**

COMUNE DI VALDAGNO (VI)

**CATASTO FABBRICATI**

- **FG.4; MAPP. N.1140; SUB 03; CAT.A/3; CLAS. 4; CONSIST. 8,5 VANI; SUP.CAT. 170 MQ TOT ESCLUSE AREE SCOPERTE 164 MQ; RENDITA € 834,08; VIA GIOVANNI CRACCO N. 6 PIANO 1**

**VARIAZIONI STORICHE:**

**FG 4 MAPPALE 1140 SUB 3 CAT. A/3**

- COSTITUZIONE del 22/10/1971 in atti dal 13/10/1999 CLS- (n. 612.1/1971) il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 3, cat. A/3, Cl. 4, consistenza 8,5 vani, Rendita L.1.989 in Via Cracco n. 6 piano 1;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 3, cat. A/3, Cl. 4, consistenza 8,5 vani, Rendita L.1.615.000 in Via Cracco n. 6 piano 1;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2003 Pratica n.410154 in atti dal 13/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 95677.1/2003) il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 3, cat. A/3, Cl. 4, consistenza 8,5 vani, Rendita €834,08 in Via Giovanni n. 6 piano 1;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 3, cat. A/3, Cl. 4, consistenza 8,5 vani, sup. cat. 170 mq, Rendita €834,08 in Via Giovanni n. 6 piano 1; Annotazioni di stadio: cancellazione planimetria del protocollo di presentazione planimetrica n.410154/2003,
- VARIAZIONE del 23/07/2020 Pratica n. VI0065395 in atti dal 23/07/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 29238.1/2020) il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 3, cat. A/3, Cl. 4, consistenza 8,5 vani, Rendita €834,08 in Via Giovanni n. 6 piano 1; Annotazioni di stadio: cancellazione planimetria del protocollo di presentazione planimetrica n.410154/2003,
- VARIAZIONE del 23/07/2020 Pratica n. VI0065396 in atti dal 23/07/2020 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 29239.1/2020) il bene diventa individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 3, cat. A/3, Cl. 4, consistenza 8,5 vani, sup. cat. 170 mq tot escluse aree scoperte 164 mq, Rendita €834,08 in Via Giovanni n. 6 piano 1; Annotazioni di stadio: correzione su dati identificativi del protocollo di presentazione planimetrica n.614/1971,

**LOTTO 02.f)****COMUNE DI VALDAGNO (VI)****CATASTO FABBRICATI**

- **FG.4; MAPP. N.1140; SUB 08; CAT.A/3; CLAS. 4; CONSIST. 8 VANI; SUP.CAT. 165 MQ TOT ESCLUSE AREE SCOPERTE 160 MQ; RENDITA € 785,01; VIA GIOVANNI CRACCO N. 6 PIANO 2**

**VARIAZIONI STORICHE:****FG 4 MAPPALE 1140 SUB 8 CAT. A/3**

- VARIAZIONE del 28/08/1996 in atti dal 13/10/1999 FUS-DIVDISTRIB. SPAZI INTERNI-CLS (n. 8824/1996) il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 8, cat. A/3, Cl. 4, consistenza 8 vani, Rendita €785,01 e L.1.520.000 in Via Cracco n. 6 piano 2;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2003 Pratica n.410157 in atti dal 13/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 95680.1/2003) il bene era individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 8, cat. A/3, Cl. 4, consistenza 8 vani, Rendita €785,01 in Via Giovanni Cracco n. 6 piano 2;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene diventa individuato al Fg.4 Mapp.1140 sub 8, cat. A/3, Cl. 4, consistenza 8 vani, sup. cat. 165 mq tot escluse aree scoperte 160 mq, Rendita €785,01 in Via Giovanni n. 6 piano 2;

**02-B) - GIUDIZIO DI REGOLARITÀ/DOCFA:**

Le schede catastale delle unità immobiliari in oggetto presentano delle difformità sulla distribuzione interna e sulle forometrie esterne.

Si dovranno aggiornare le schede catastali.

Si precisa inoltre che \_\_\_\_\_ è deceduta in data \_\_\_\_\_ pertanto si dovrà prevedere l'aggiornamento dei dati catastali tramite voltura della denuncia di successione.



**02-C) - CONFINI:****MAPPALE 1140**

A NORD: MAPP. 1147

A EST: MAPP 1753-1754-1755 - TORRENTE VAL GROSSA

A SUD: MAPP. 1755 - VIA CRACCO

A OVEST: VIA CRACCO

**02-D) - PROVENIENZA:**

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/05/2000 - UR Sede VALDAGNO (VI) Registrazione Volume 392 n. 71 registrato in data 01/03/2001 - SUCCESSIONE Voltura n. 132905.1/2001 - Pratica n. 473232 in atti dal 16/10/2001
- Trascrizione in data 02/03/1967 ai NN. 1925/1529 Atto del Notaio Eugenio Lupi in data 04/02/1967 rep. 22455 Atto di compravendita Favore:

**02-E) - URBANISTICA EDILIZIA****CONCESSIONI EDILIZIE**

- **Licenza Edilizia n. 12614** rilasciata in data 10/02/1967 prot. n.12614 per la costruzione del fabbricato;
- **Licenza Edilizia n. 3621** rilasciata in data 05/04/1967 prot. n.3621 come Variante alla C.E. n. 12614;
- **Licenza Edilizia n. 6689** rilasciata in data 17/08/1970 prot. n.6689 per lavori di ampliamento del piano seminterrato;
- **Concessione Edilizia n. 2427** rilasciata in data 10/09/1986 per cambio destinazione d'uso e ristrutturazione dei negozi al piano terra;
- **Concessione Edilizia n. 1685** rilasciata in data 28/03/1989 per costruzione di un ponte e di uno sbalzo per corsia muletti;
- **D.I.A. n. 16082** del 19/09/1994 per opere di manutenzione straordinaria sull'appartamento del secondo piano;

**ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:**

- **Agibilità** rilasciata in data 09/12/1971 riferita alle C.E. n. 12614 e n. 3621;

**ABUSI:**

Dalle verifiche effettuate sono state riscontrare le seguenti difformità:

- sugli appartamenti del piano 1° e 2° modifiche sui divisori interni e sulle forometrie esterne, inoltre nell'appartamento al piano primo è stata ricavata una veranda mediante la chiusura di una terrazza;
- sui negozi al piano terra modifiche sui divisori interni;
- sul magazzino e sul garage al piano seminterrato modeste variazioni sui divisori interni
- esternamente al piano seminterrato realizzazione di un wc e un ripostiglio

Si precisa inoltre che per l'immobile in oggetto, costruito alla fine degli anni '60, non è stato reperito il Nulla Osta Idraulico e allo stato attuale tale Nulla Osta non può essere rilasciabile in quanto l'edificio è stato costruito ad una distanza non regolamentare dalla roggia. Tuttavia l'immobile è stato regolarmente autorizzato, dal Comune di Valdagno, ottenendo il Certificato di Abitabilità e l'attuale volumetria corrisponde a quella autorizzata. Da colloqui avuti con i tecnici comunali, l'immobile risulta pertanto legittimo e si possono ottenere le sanatorie per le opere interne difformi, ciò che non può essere autorizzato è la modifica della sagoma dell'edificio conseguentemente al fatto che non potrebbe essere rilasciato il Nulla Osta Idraulico. Per il ponticello costruito con la C. E. n. 1685 che si trova su area demaniale esso ha ottenuto autorizzazione del Genio civile in data 09/06/1988 prot. n. 3826.



**SANABILITÀ E COSTI:**

Le opere abusive riscontrate sono tutte sanabili, mediante la presentazione di un progetto in sanatoria. Il costo delle sanatorie sarà di circa € 2.000,00 per ciascuna unità immobiliare, comprensivo di sanzioni, diritti di segreteria, costi professionali per la redazione della pratica edilizia e aggiornamento catastale oltre a € 2.000,00 per la demolizione della veranda non autorizzata per l'appartamento al piano primo (sub 3).

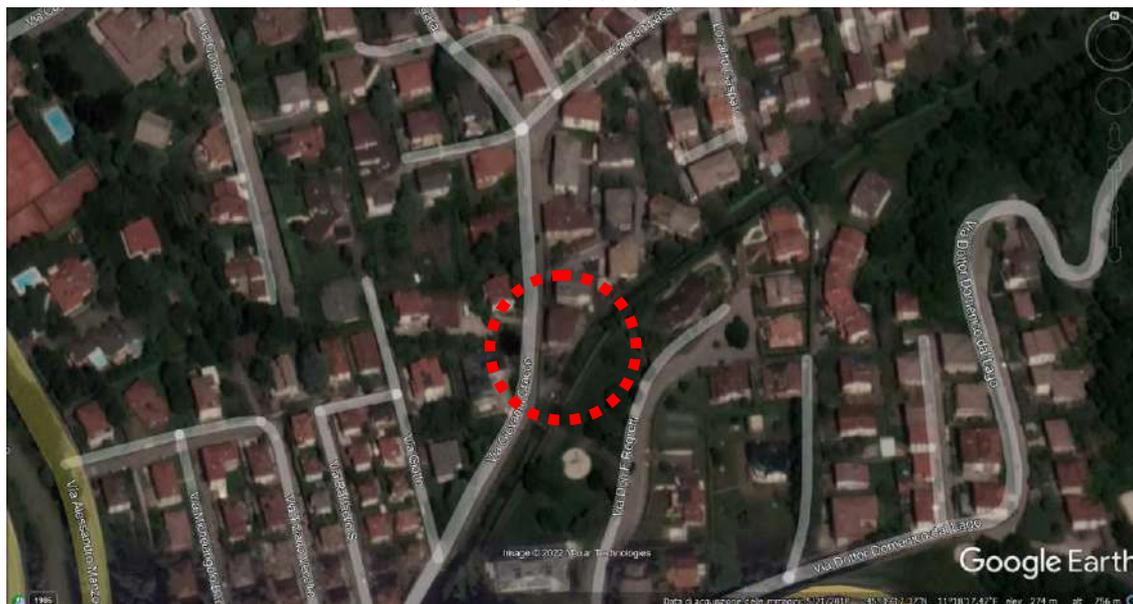
**DESTINAZIONE URBANISTICA:****Mapp. 1140**

Z.T.O. "B-2.0" Zone residenziali di completamento - art. 80 N.T.O. (P.I.)

Sedi varie - art. 127 N.T.O. (P.I.)

**ALTRI VINCOLI O ONERI:**

- Idrografia (rete idrografica e pertinenze fluviali/Fasce di rispetto - art. 132 c. 3 e 4 N.T.O. (P.I.)
- Corridoi ecologici fluviali secondari - art. 161 N.T.O. (P.I.)
- Zone di attenzione idraulica individuate dal P.G.R.A.
- Rischio idraulico R2 "rischio medio" - P.G.R.A.
- Zone di attenzione geologica individuate dal P.A.I. - art. 168 N.T.O. (P.I.) e P.A.I.
- Aree idonee a condizione - art. 168 N.T.O. (P.I.)
- Si precisa che tutto il territorio comunale è soggetto a "Vincolo sismico O.P.C.M. 3519/2006–Zona 2 definito con DGRV 244/2021" e "Osservatorio astronomico/Fasce di rispetto–art. 10 del le NTA del PATI".

**02-F) - DESCRIZIONE****ORTOFOTO**

Il fabbricato si trova nel comune di Valdarno in Via Giovanni Cracco civ. 2-4-6-8 in zona centrale a circa 2 km dal Municipio, inserito secondo l'attuale Piano degli Interventi Comunale in zona residenziale di completamento ZTO B 2.0.

Trattasi di un edificio di tre piani fuori terra più un piano seminterrato. I piani sono collegati tra loro da una scala interna e il piano interrato è inoltre raggiungibile da una rampa carrabile esterna, quest'ultima accessibile direttamente dalla pubblica Via Cracco. Esso si articola in un:

- piano seminterrato con un garage e un magazzino funzionale ai negozi del piano terra;
- piano terra con due negozi, comunicanti tra loro;
- piano primo con un appartamento ad uso residenziale;
- piano secondo con un appartamento residenziale

L'edificio è stato realizzato nella seconda metà degli anni '60 con regolari autorizzazioni e ha ottenuto il certificato di abitabilità nel 1971.



## VISTA ESTERNA



## Individuazione porzioni immobiliari

- 02-a) SUB 06 GARAGE PIANO SEMINTERRATO
- 02-b) SUB 07 MAGAZZINO PIANO SEMINTERRATO
- 02-c) SUB 01 NEGOZIO PIANO TERRA
- 02-d) SUB 02 NEGOZIO PIANO TERRA
- 02-e) SUB 03 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO
- 02-f) SUB 08 APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO



**DESCRIZIONE:****02.a) - GARAGE**

Posto al piano seminterrato con accesso dalla corte esterna, internamente comunicante con il MAGAZZINO di cui al punto successivo. Ha una superficie di circa mq 38, comprensiva dei muri perimetrali esterni, dei muri interni, ed ha un'altezza interna di ml 2.80. E' dotato di basculante in alluminio con apertura manuale, di corrente elettrica e punti luce.

**VISTA GARAGE P.INT.****02.b) - MAGAZZINO**

Il magazzino al piano seminterrato, comunicante con il garage, era a servizio delle attività commerciali poste al piano terra. Attualmente funge da locale di deposito dove è stato inserito un grande frigo.

I locali sono in cattivo stato di conservazione, con intonaci ammalorati dovuti ad infiltrazioni e umidità.

Esso ha una superficie di circa mq 200, comprensiva dei muri perimetrali esterni, dei muri interni ed ha un'altezza interna di ml 2.80 circa. L'accesso è indipendente e avviene dalla corte esterna. Le finiture sono costituite da: pavimenti in cemento, serramenti metallici, è presente l'impianto elettrico, mentre non vi è il riscaldamento.

**VISTE INTERNA MAGAZZINO P.INT**

**02.c) .d) - NEGOZI**

Posti al piano terra, hanno accesso diretto dalla strada e uscite sulla corte esterna posta sul retro. Sono ambedue articolati da: un locale negozio e un retrobottega, con un bagno e uno locale retrobottega in comune, pertanto essi risultano comunicanti tra loro.

La superficie complessiva dei due negozi è di circa mq 165, comprensiva dei muri perimetrali esterni, dei muri interni, e l'altezza interna è pari a ml 3.50 circa. Le finiture sono costituite da: pavimenti in marmo alla palladiana, serramenti metallici con vetro semplice, serrande manuali in metallo e porte interne il legno.

Gli impianti sono costituiti da: impianto di riscaldamento non funzionante e impianto elettrico.

I locali risultano non utilizzati da anni pertanto le condizioni manutentive sono scarse.

**VISTA INTERNA NEGOZI P.T.****02.e) - APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

Esso si sviluppa in: ingresso, cucina/pranzo, salotto, disimpegno, bagno e lavanderia, n. 3 camere e n. 5 terrazzini (uno dei quali è stato chiuso ricavando una veranda senza autorizzazione).

La superficie è di circa mq 165, comprensiva dei muri perimetrali esterni, dei muri interni e l'altezza interna è pari a ml 2.80 circa. Le finiture sono costituite: pavimenti in gres e legno nelle camere, rivestimenti in piastrelle e carta da parati, serramenti esterni in legno con vetrocamera, tapparelle in pvc, porte interne il legno.

Gli impianti sono costituiti da: impianto di riscaldamento, con caldaia a gas autonomo a elementi radianti, impianto elettrico, impianto di condizionamento estivo, citofono.

Il grado di manutenzione conservazione è sufficiente

**VISTA APPARTAMENTO P.1°**

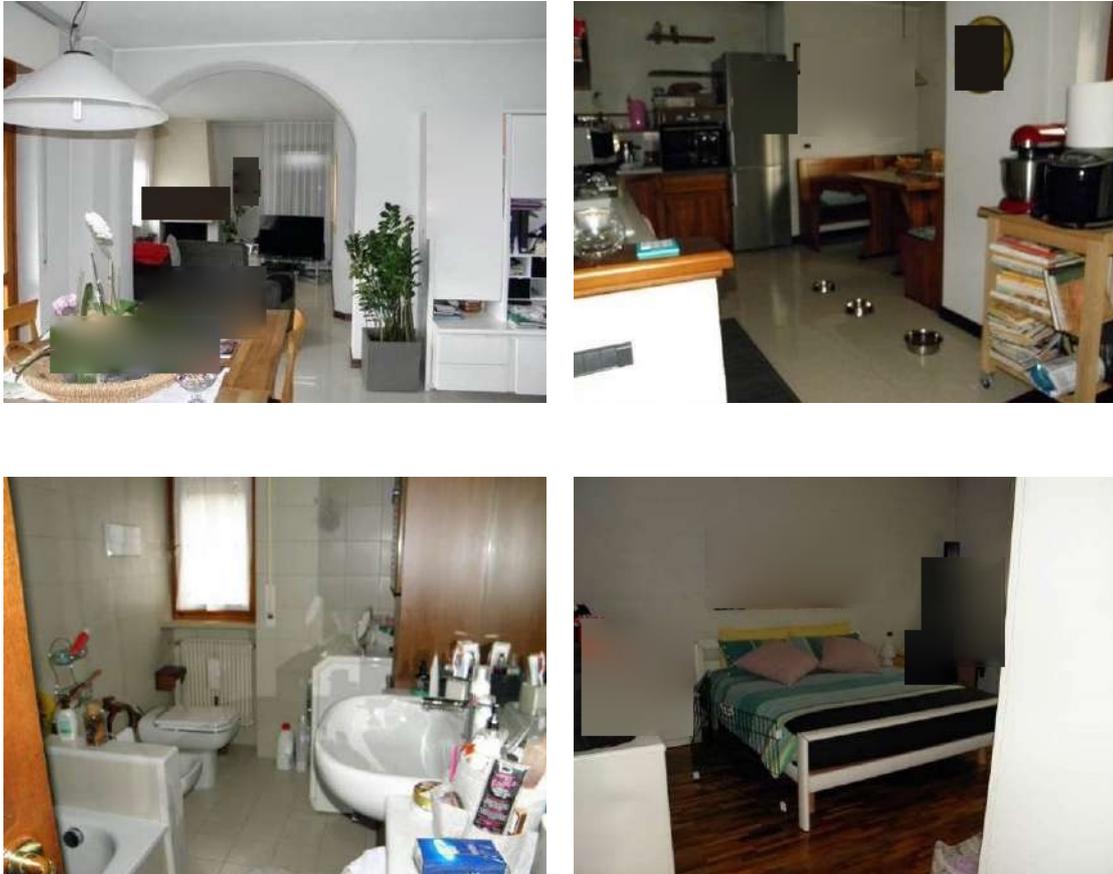
**VISTA APPARTAMENTO P.1°****02.f) - APPARTAMENTO PIANO SECONDO**

Esso si sviluppa in: ingresso, cucina, sala da pranzo, soggiorno, disimpegno, n. 2 bagni, lavanderia, n. 3 camere e n. 5 terrazzini. La superficie è di circa mq 165, comprensiva dei muri perimetrali esterni, dei muri interni e l'altezza interna è pari a ml 2.75 circa.

Le finiture sono costituite: pavimenti in gres e legno nelle camere, rivestimenti in piastrelle e carta da parati, serramenti esterni in legno con vetrocamera, tapparelle in pvc, porte interne il legno.

Gli impianti sono costituiti da: impianto di riscaldamento, con caldaia a gas autonomo a elementi radianti, impianto elettrico, impianto di condizionamento estivo, citofono.

Tale appartamento è stato ristrutturato internamente nella disposizione e nelle finiture nel 1994 circa e il suo grado di conservazione e manutenzione è buono.

**VISTA APPARTAMENTO P.2°**

**SCHEMA GRAFICO SITUAZIONE REALE (VEDI ALL.05)****NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:**

Relativamente agli appartamenti lo stato manutentivo è da sufficiente a buono, mentre le unità commerciali al piano terra e il garage e magazzino al piano seminterrato sono in uno stato manutentivo scarso e sarebbe necessario intervenire sugli impianti e sulle finiture interne.

**02-g) - VALUTAZIONE:**

La valutazione delle unità immobiliari è stata determinata con due procedimenti valutativi diversi:

- **PER IL MAGAZZINO, GARAGE E NEGOZI**, la valutazione è stata determinata con il metodo del costo (Cost Approach) che consiste nel determinare il valore dell'immobile attraverso il costo di ricostruzione dell'edificio, diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile stesso.

Si è pertanto proceduto:

-alla determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari;



- alla ricerca di un costo di costruzione unitario medio di edifici simili (adottando quello riportato dalla Camera di Commercio di Vicenza agg. 2019);
- alla determinazione del costo totale di costruzione: moltiplicando superficie commerciale per il costo unitario di costruzione;
- alla ripartizione del costo totale di costruzione in base all'incidenza delle varie tipologie costruttive (strutture, impianti, finiture);
- al calcolo del Deprezzamento, suddiviso per tipologia costruttiva, in base alla formula del deprezzamento lineare:

$$C_t = C \times (1 - t/n) \text{ dove:}$$

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: valore del costo di costruzione deprezzato e delle spese da sostenere si è determinato il valore dell'immobile.

Per il valore dell'area di pertinenza si è applicato una percentuale del 5% sul Valore degli immobili.

- **PER GLI APPARTAMENTI**, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno-borsa, con il metodo denominato M.C.A. (Market Comparison Approach) delle stime pluriparametriche secondo le seguenti fasi:

- ricerca di comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- compilazione della tabella dati;
- stima dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione
- sintesi valutativa;

Ai Valori Totali così determinati, si sono detratti € 2.000,00 per ciascuna unità, necessari per sanare le irregolarità edilizie e catastali riscontrate e, per il solo appartamento al piano primo, ulteriori € 2.000,00 per la demolizione della veranda esterna sul terrazzino non sanabile.

## LOTTO 02.a) - GARAGE SUB 6

<b>GARAGE PART. 1140 Sub 6 - VIA CRACCO</b>			
<b>RESIDENZA - COSTO DI COSTRUZIONE MEDIO IMMOBILE CLASSE A COMPRESO INCIDENZA FONDAZIONI ECC.</b>		<b>€/ m<sup>2</sup> 1,290.00</b>	
FONTE CAMERA DI COMMERCIO DI VICENZA VALORI AGG. AL DIC 2019			
<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
TIPOLOGIA	SUP. MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUP. RAGUAGLIATA MQ
GARAGE P. SEMINTERRATO	38.24	0.67	25.49
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>25.49</b>
<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>			
<b>TOTALE</b>	<b>25.49</b>	<b>€ 1,290.00</b>	<b>€ 32,886.40</b>
<b>INCIDENZA SUL COSTO DI COSTRUZIONE</b>			
<b>VETUSTÀ CORRISPONDENTE ALL'ANNO 1971 - AGIBILITÀ</b>			
TIPOLOGIA	INCIDENZA	VETUSTÀ IMMOBILE	VITA UTILE ANNI
STRUTTURE	50.00%	51.00	75.00



IMPIANTI	25.00%	51.00	30.00
FINITURE	25.00%	51.00	30.00
<b>RIPARTIZIONE SUL COSTO DI COSTRUZIONE</b>			
STRUTTURA	€ 32,886.40	50.00%	€ 16,443.20
IMPIANTI	€ 32,886.40	25.00%	€ 8,221.60
FINITURE	€ 32,886.40	25.00%	€ 8,221.60
TOTALE		100.00%	€ 32,886.40
<b>DEPREZZAMENTI (DEPREZZAMENTO LINEARE) = <math>C_t = C \times (1-T/N)</math></b>			
<b>CT</b>	VALORE DEL DEPREZZAMENTO		
<b>C</b>	COSTO: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
<b>T</b>	VETUSTÀ: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
<b>N</b>	VITA UTILE: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
TIPOLOGIA	COSTO COSTRUZIONE	(1-T/N)	COSTO DEPREZZATO
STRUTTURA	€ 16,443.20	0.32	€ 5,261.82
IMPIANTI	€ 8,221.60	0.00	€ 0.00
FINITURE	€ 8,221.60	0.00	€ 0.00
<b>VALORE DEPREZZATO</b>			<b>€ 5,261.82</b>
<b>SPESE</b>			
ONERI URBANIZZAZIONI	€ 2,000.00	A CORPO	
SPESE TECNICHE	8.00%	SUL COSTO COSTRUZIONE	
UTILE PROMOTORE	8.00%	SUL COSTO COSTRUZIONE	
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE			€ 32,886.40
ONERI	A CORPO	€ 2,000.00	€ 2,000.00
SPESE TECNICHE	€ 32,886.40	8.00%	€ 2,630.91
UTILE PROMOTORE	€ 32,886.40	8.00%	€ 2,630.91
<b>VALORE SPESE</b>			<b>€ 7,261.82</b>
<b>VALORE TOTALE MAGAZZINO</b>			
VALORE DEPREZZATO			€ 5,261.82
VALORE SPESE			€ 7,261.82
<b>VALORE TOTALE MAGAZZINO</b>			<b>€ 12,523.65</b>
VALORE AREA ESTERNA	€ 12,523.65	5%	€ 626.18
TOTALE VALORE DI STIMA MAGAZZINO + AREA			€ 13,149.83
<b>VALORE DI STIMA</b>			<b>€ 13,149.83</b>
<b>VALORE DI STIMA ARR.</b>			<b>€ 13,000.00</b>

**LOTTO 02.b) - MAGAZZINO SUB 7**

<b>MAGAZZINO PART. 1140 SUB 7 - VIA CRACCO</b>			
RESIDENZA - COSTO DI COSTRUZIONE MEDIO IMMOBILE CLASSE A COMPRESO INCIDENZA FONDAZIONI ECC. FONTE CAMERA DI COMMERCIO DI VICENZA VALORI AGG. AL DIC 2019		€/ m <sup>2</sup> 1,290.00	
<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
TIPOLOGIA	SUP. MQ	RAPPORTO MERCANTILE	SUP. RAGUAGLIATA MQ
PIANO SEMINTERRATO CT E WC	4.95	0.67	3.30
PIANO SEMINTERRATO MAGAZZINO	198.00	0.67	132.00
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>135.30</b>



<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>			
<b>TOTALE</b>	<b>135.30</b>	<b>€ 1,290.00</b>	<b>€ 174,537.00</b>
<b>INCIDENZA SUL COSTO DI COSTRUZIONE</b>			
<b>VETUSTÀ CORRISPONDENTE ALL'ANNO 1971 - AGIBILITÀ</b>			
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>INCIDENZA</b>	<b>VETUSTÀ IMMOBILE</b>	<b>VITA UTILE ANNI</b>
STRUTTURE	50.00%	51.00	75.00
IMPIANTI	25.00%	51.00	30.00
FINITURE	25.00%	51.00	30.00
<b>RIPARTIZIONE SUL COSTO DI COSTRUZIONE</b>			
STRUTTURA	€ 174,537.00	50.00%	€ 87,268.50
IMPIANTI	€ 174,537.00	25.00%	€ 43,634.25
FINITURE	€ 174,537.00	25.00%	€ 43,634.25
<b>TOTALE</b>		<b>100.00%</b>	<b>€ 174,537.00</b>
<b>DEPREZZAMENTI (DEPREZZAMENTO LINEARE) = <math>C_t = C \times (1-t/n)</math></b>			
<b>C<sub>t</sub></b>	<b>VALORE DEL DEPREZZAMENTO</b>		
<b>C</b>	<b>COSTO: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE</b>		
<b>T</b>	<b>VETUSTÀ: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE</b>		
<b>N</b>	<b>VITA UTILE: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE</b>		
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>COSTO COSTRUZIONE</b>	<b>(1-T/N)</b>	<b>COSTO DEPREZZATO</b>
STRUTTURA	€ 87,268.50	0.32	€ 27,925.92
IMPIANTI	€ 43,634.25	0.00	€ 0.00
FINITURE	€ 43,634.25	0.00	€ 0.00
<b>VALORE DEPREZZATO</b>			<b>€ 27,925.92</b>
<b>SPESE</b>			
ONERI URBANIZZAZIONI	€ 4,000.00	A CORPO	
SPESE TECNICHE	8.00%	SUL COSTO COSTRUZIONE	
UTILE PROMOTORE	8.00%	SUL COSTO COSTRUZIONE	
<b>TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE</b>			<b>€ 174,537.00</b>
ONERI	A CORPO	€ 4,000.00	€ 4,000.00
SPESE TECNICHE	€ 174,537.00	8.00%	€ 13,962.96
UTILE PROMOTORE	€ 174,537.00	8.00%	€ 13,962.96
<b>VALORE SPESE</b>			<b>€ 31,925.92</b>
<b>VALORE TOTALE MAGAZZINO</b>			
<b>VALORE DEPREZZATO</b>			<b>€ 27,925.92</b>
<b>VALORE SPESE</b>			<b>€ 31,925.92</b>
<b>VALORE TOTALE MAGAZZINO</b>			<b>€ 59,851.84</b>
<b>VALORE AREA ESTERNA</b>	€ 59,851.84	5%	<b>€ 2,992.59</b>
<b>TOTALE VALORE DI STIMA MAGAZZINO + AREA</b>	€ 59,851.84	€ 2,992.59	<b>€ 62,844.43</b>
RIDUZIONE PER IRREGOLARITÀ EDILIZIE E CATASTALI			<b>-€ 2,000.00</b>
<b>VALORE DI STIMA NETTO</b>			<b>€ 60,844.43</b>
<b>VALORE DI STIMA ARR.</b>			<b>€ 61,000.00</b>

**LOTTO 02.c) d) - NEGOZI SUB 1 E 2**

Si precisa che la valutazione dei due negozi è unica avendo le due unità una zona comune e un unico servizio igienico.



<b>NEGOZI PART. 1140 SUB 1 E 2 - VIA CRACCO</b>			
RESIDENZA - COSTO DI COSTRUZIONE MEDIO IMMOBILE CLASSE A COMPRESO INCIDENZA FONDAZIONI ECC. FONTE CAMERA DI COMMERCIO DI VICENZA VALORI AGG. AL DIC 2019			€/ m <sup>2</sup> 1,290.00
<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>SUP. MQ</b>	<b>RAPPORTO MERCANTILE</b>	<b>SUP. RAGGUAGLIATA</b>
NEGOZIO SUB 1	54.03	1.00	54.03
TERRAZZINO NEGOZIO SUB 1	5.24	0.33	1.75
NEGOZIO SUB 2	65.97	1.00	65.97
NEGOZIO PARTE COMUNE	46.95	1.00	46.95
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>168.70</b>
<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>			
<b>TOTALE</b>	<b>168.70</b>	<b>€ 1,290.00</b>	<b>€ 217,618.70</b>
<b>INCIDENZA SUL COSTO DI COSTRUZIONE</b>			
<b>VETUSTÀ CORRISPONDENTE ALL'ANNO 1986 - RISTRUTTURAZIONE NEGOZI</b>			
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>INCIDENZA</b>	<b>VETUSTÀ IMMOBILE</b>	<b>VITA UTILE ANNI</b>
STRUTTURE	50.00%	36.00	75.00
IMPIANTI	25.00%	36.00	30.00
FINITURE	25.00%	36.00	30.00
<b>RIPARTIZIONE SUL COSTO DI COSTRUZIONE</b>			
STRUTTURA	€ 217,618.70	50.00%	€ 108,809.35
IMPIANTI	€ 217,618.70	25.00%	€ 54,404.68
FINITURE	€ 217,618.70	25.00%	€ 54,404.68
<b>TOTALE</b>		<b>100.00%</b>	<b>€ 217,618.70</b>
<b>DEPREZZAMENTI (DEPREZZAMENTO LINEARE) = Ct = C x (1-t/n)</b>			
<b>CT</b>	<b>VALORE DEL DEPREZZAMENTO</b>		
<b>C</b>	COSTO: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
<b>T</b>	VETUSTÀ: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
<b>N</b>	VITA UTILE: STRUTTURA, IMPIANTI, FINITURE		
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>COSTO COSTRUZIONE</b>	<b>(1-t/n)</b>	<b>COSTO DEPREZZATO</b>
STRUTTURA	€ 108,809.35	0.52	€ 56,580.86
IMPIANTI	€ 54,404.68	0.00	€ 0.00
FINITURE	€ 54,404.68	0.00	€ 0.00
<b>VALORE DEPREZZATO</b>			<b>€ 56,580.86</b>
<b>SPESE</b>			
ONERI URBANIZZAZIONI	€ 4,000.00	A CORPO	
SPESE TECNICHE	8.00%	SUL COSTO COSTRUZIONE	
UTILE PROMOTORE	8.00%	SUL COSTO COSTRUZIONE	
<b>TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE</b>			<b>€ 217,618.70</b>
ONERI	A CORPO	€ 4,000.00	€ 4,000.00
SPESE TECNICHE	€ 217,618.70	8.00%	€ 17,409.50
UTILE PROMOTORE	€ 217,618.70	8.00%	€ 17,409.50
<b>VALORE SPESE</b>			<b>€ 38,818.99</b>
<b>VALORE TOTALE MAGAZZINO</b>			
<b>VALORE DEPREZZATO</b>			<b>€ 56,580.86</b>
<b>VALORE SPESE</b>			<b>€ 38,818.99</b>



<b>VALORE TOTALE NEGOZI</b>			<b>€ 95,399.85</b>
<b>VALORE AREA ESTERNA</b>	€ 95,399.85	5%	<b>€ 4,769.99</b>
<b>TOTALE VALORE DI STIMA NEGOZI + AREA</b>	€ 95,399.85	€ 4,769.99	<b>€ 100,169.85</b>
RIDUZIONE PER IRREGOLARITÀ EDILIZIE E CATASTALI			<b>-€ 2,000.00</b>
<b>VALORE DI STIMA NETTO</b>			<b>€ 98,169.85</b>
<b>VALORE DI STIMA ARR.</b>			<b>€ 98,000.00</b>

**LOTTO 02.e) - APPARTAMENTO 1° PIANO SUB 3**

TABELLA DEI DATI				
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	CONTRATTO			SUBJECT - 1967
	ANTE 1967	1966	04 - 1967	
PREZZO TOTALE (EURO)	€ 180,000.00	€ 67,000.00	€ 138,000.00	€ 0.00
DATA (MESI)	20/04/2022	27/05/2022	15/10/2021	01/06/2022
SUPERFICIE PRINCIPALE (M <sup>2</sup> ) SEL	198.00	96.00	190.00	162.17
BALCONI (M <sup>2</sup> ) PORTICI	10.00	9.00	2.00	18.10
CANTINA/SOFFITTA	22.00	0.00	33.00	0.00
GARAGE	40.00	16.00	15.00	0.00
POSTO AUTO ESTERNO	0.00	0.00	0.00	0.00
LIVELLO DI PIANO	1	1	1	1
BAGNI	2	1	1	2
STATO DI MANUTENZIONE (N)	5	1	2	2
GIARDINO	0.00	0.00	186.00	40.00
<b>SUP. COMMERCIALE</b>	<b>230.10</b>	<b>106.97</b>	<b>229.96</b>	<b>172.14</b>

RAPPORTI MERCANTILI	IMPORTO
SAGGIO ANNUO DI SVALUTAZIONE DEL PREZZO	1.50%
RAPPORTO MERCANTILE DEI BALCONI	33%
RAPPORTO MERCANTILE CANTINA	40%
RAPPORTO MERCANTILE DEI GARAGE	50%
RAPPORTO MERCANTILE DEI POSTI AUTO ESTERNI	20%
LIVELLO DI PIANO	-2.50%
CORTE ESTERNA	10.00%
COSTO DI UN SERVIZIO	€10,000.00
VETUSTÀ MEDIA ANNUA	6.00
DURATA MEDIA ANNUA	15.00
COSTO INTERVENTO DI MANUTENZIONE (DA 1 A 2)	€10,000.00

ANALISI PREZZI MARGINALI			
PREZZO DATA A	€ 225.00	EURO/MESE	
PREZZO DATA B	€ 83.75	EURO/MESE	
PREZZO DATA C	€ 172.50	EURO/MESE	
PREZZO SUP. PRINC. A	€ 782.27	EURO/M <sup>2</sup>	PREZZO MARG.
PREZZO SUP. PRINC. B	€ 626.34	EURO/M <sup>2</sup>	€480.08
PREZZO SUP. PRINC. C	€ 480.08	EURO/M <sup>2</sup>	SEL
PREZZO BALCONI	€ 158.43	EURO/M <sup>2</sup>	
CANTINA	€ 192.03	EURO/M <sup>2</sup>	
GARAGE	€ 240.04	EURO/M <sup>2</sup>	
POSTI AUTO ESTERNI	€ 96.02	EURO/M2	
CORTE ESTERNA	€ 48.01	EURO/M2	



SERVIZIO	€ 10,000.00		
COSTO MANUTENZIONE	€ 10,000.00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI - SUB 03 1P							
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	CONTRATTO						SUBJECT-1967
							
	01-ANTE 1967		02-1966		03-1967		
PREZZO TOTALE (EURO) E SEL		€ 180,000.00		€ 67,000.00		€ 138,000.00	-
DATA (MESI)	1.40	€ 315.00	0.17	€ 13.96	7.63	€ 1,316.75	01/06/2022
SUPERFICIE PRINCIPALE (M <sup>2</sup> )	-35.83	-€ 17,202.99	66.17	€ 31,765.52	-27.83	-€ 13,362.32	162.17
BALCONI (M <sup>2</sup> )	8.10	€ 1,283.26	9.10	€ 1,441.69	16.10	€ 2,550.68	18.10
CANTINA	-22.00	-€ 4,224.73	0.00	€ 0.00	-33.00	-€ 6,337.10	0.00
GARAGE	-40.00	-€ 9,601.67	-16.00	-€ 3,840.67	-15.00	-€ 3,600.63	0.00
POSTO AUTO ESTERNO	0.00	€ 0.00	0.00	€ 0.00	0.00	€ 0.00	0.00
LIVELLO DI PIANO	0.00	€ 0.00	0.00	€ 0.00	0.00	€ 0.00	1.00
BAGNI	0.00	€ 0.00	1.00	€ 10,000.00	1.00	€ 10,000.00	2.00
STATO DI MANUTENZIONE	-3.00	-€ 30,000.00	1.00	€ 10,000.00	0.00	€ 0.00	2.00
GIARDINO	40.00	€ 1,920.33	40.00	€ 1,920.33	-146.00	-€ 7,009.22	40.00
PREZZI CORRETTI		€ 122,489.20		€ 118,300.84		€ 121,558.16	
<b>VALORE DI STIMA (VALORE MEDIO)</b>	<b>DIVERGENZA 3.54% VERO</b>						<b>€ 120,782.73</b>
<b>VALORE DI STIMA NETTO</b>							<b>€ 120,782.73</b>
RIDUZIONE DEL VALORE PER SANATORIA DIFFORMITÀ EDILIZIE E CATASTALI E SANZIONI				<b>A CORPO</b>	<b>-€ 2,000.00</b>	<b>-€ 2,000.00</b>	
RIDUZIONE DEL VALORE PER DEMOLIZIONE VERANDA TERRAZZINO 1°P				<b>A CORPO</b>	<b>-€ 2,000.00</b>	<b>-€ 2,000.00</b>	
<b>TOTALE VALORE DI STIMA</b>							<b>€ 116,782.73</b>
<b>TOTALE VALORE DI STIMA ARR.</b>							<b>€ 117,000.00</b>

**LOTTO 02.f) - APPARTAMENTO 2° PIANO SUB 8**

TABELLA DEI DATI				
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	CONTRATTO			SUBJECT - 1967
	ANTE 1967	1966	04 - 1967	
PREZZO TOTALE (EURO)	€ 180,000.00	€ 67,000.00	€ 138,000.00	€ 0.00
DATA (MESI)	20/04/2022	27/05/2022	15/10/2021	01/06/2022
SUPERFICIE PRINCIPALE (M <sup>2</sup> ) SEL	198.00	96.00	190.00	162.17
BALCONI (M <sup>2</sup> ) PORTICI	10.00	9.00	2.00	18.10
CANTINA/SOFFITTA	22.00	0.00	33.00	0.00
GARAGE	40.00	16.00	15.00	0.00
POSTO AUTO ESTERNO	0.00	0.00	0.00	0.00
LIVELLO DI PIANO	1	1	1	2
BAGNI	2	1	1	2
STATO DI MANUTENZIONE (N)	5	1	2	4
GIARDINO	0.00	0.00	186.00	40.00
<b>SUP. COMMERCIALE</b>	<b>230.10</b>	<b>106.97</b>	<b>229.96</b>	<b>172.14</b>

RAPPORTI MERCANTILI	IMPORTO
SAGGIO ANNUO DI SVALUTAZIONE DEL PREZZO	1.50%
RAPPORTO MERCANTILE DEI BALCONI	33%



RAPPORTO MERCANTILE CANTINA	40%
RAPPORTO MERCANTILE DEI GARAGE	50%
RAPPORTO MERCANTILE DEI POSTI AUTO ESTERNI	20%
LIVELLO DI PIANO	-2.50%
CORTE ESTERNA	10.00%
COSTO DI UN SERVIZIO	€10,000.00
VETUSTÀ MEDIA ANNUA	6.00
DURATA MEDIA ANNUA	15.00
COSTO INTERVENTO DI MANUTENZIONE (DA 1 A 2)	€10,000.00

ANALISI PREZZI MARGINALI			
PREZZO DATA A	€ 225.00	EURO/MESE	
PREZZO DATA B	€ 83.75	EURO/MESE	
PREZZO DATA C	€ 172.50	EURO/MESE	
PREZZO SUP. PRINC. A	€ 782.27	EURO/M <sup>2</sup>	PREZZO MARG.
PREZZO SUP. PRINC. B	€ 626.34	EURO/M <sup>2</sup>	€480.08
PREZZO SUP. PRINC. C	€ 480.08	EURO/M <sup>2</sup>	SEL
PREZZO BALCONI	€ 158.43	EURO/M <sup>2</sup>	
CANTINA	€ 192.03	EURO/M <sup>2</sup>	
GARAGE	€ 240.04	EURO/M <sup>2</sup>	
POSTI AUTO ESTERNI	€ 96.02	EURO/M2	
CORTE ESTERNA	€ 48.01	EURO/M2	
SERVIZIO	€ 10,000.00		
COSTO MANUTENZIONE	€ 10,000.00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI - SUB 08 2P							
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	CONTRATTO						SUBJECT-1967
							
	01-ANTE 1967	02-1966		03-1967			
PREZZO TOTALE (EURO) E SEL		€ 180,000.00		€ 67,000.00		€ 138,000.00	-
DATA (MESI)	1.40	€ 315.00	0.17	€ 13.96	7.63	€ 1,316.75	01/06/2022
SUPERFICIE PRINCIPALE (M <sup>2</sup> )	-35.83	-€ 17,202.99	66.17	€ 31,765.52	-27.83	-€ 13,362.32	162.17
BALCONI (M <sup>2</sup> )	8.10	€ 1,283.26	9.10	€ 1,441.69	16.10	€ 2,550.68	18.10
CANTINA	-22.00	-€ 4,224.73	0.00	€ 0.00	-33.00	-€ 6,337.10	0.00
GARAGE	-40.00	-€ 9,601.67	-16.00	-€ 3,840.67	-15.00	-€ 3,600.63	0.00
POSTO AUTO ESTERNO	0.00	€ 0.00	0.00	€ 0.00	0.00	€ 0.00	0.00
LIVELLO DI PIANO	1.00	-€ 4,500.00	1.00	-€ 1,675.00	1.00	-€ 3,450.00	2.00
BAGNI	0.00	€ 0.00	1.00	€ 10,000.00	1.00	€ 10,000.00	2.00
STATO DI MANUTENZIONE	-1.00	-€ 10,000.00	3.00	€ 30,000.00	2.00	€ 20,000.00	4.00
GIARDINO	40.00	€ 1,920.33	40.00	€ 1,920.33	-146.00	-€ 7,009.22	40.00
PREZZI CORRETTI		€ 137,989.20		€ 136,625.84		€ 138,108.16	
<b>VALORE DI STIMA (VALORE MEDIO)</b>		<b>DIVERGENZA 1.08% VERO</b>					<b>€ 137,574.40</b>
<b>VALORE DI STIMA NETTO</b>							<b>€ 137,574.40</b>
RIDUZIONE DEL VALORE PER SANATORIA DIFFORMITÀ EDILIZIE E CATASTALI E SANZIONI		<b>A CORPO</b>			<b>-€ 2,000.00</b>		<b>-€ 2,000.00</b>
<b>TOTALE VALORE DI STIMA</b>							<b>€ 135,574.40</b>
<b>TOTALE VALORE DI STIMA ARR.</b>							<b>€ 136,000.00</b>



**RIEPILOGO VALORI – LOTTI 01 E 02**

<b>N. LOTTO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>VALORE DI STIMA TOTALE ARR.</b>
<b>LOTTO N.01</b>	<b>FG 32 MAPP 514 VILLETTA CONTRADA LAGO - CASTELVECCHIO +TERRENI MAPP.LI 426-706-733</b>	<b>€ 60,000.00</b>
<b>LOTTO N.02.a)</b>	<b>FG 4 MAPP 1140 SUB 06 GARAGE PIANO SEMINTERRATO</b>	<b>€ 13,000.00</b>
<b>LOTTO N.02.b)</b>	<b>FG 4 MAPP 1140 SUB 07 MAGAZZINO PIANO SEMINTERRATO</b>	<b>€ 61,000.00</b>
<b>LOTTO N.02.c) .d)</b>	<b>FG 4 MAPP 1140 SUB 01 E 02 NEGOZI PIANO TERRA</b>	<b>€ 98,000.00</b>
<b>LOTTO N.02.e)</b>	<b>FG 4 MAPP 1140 SUB 03 APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO</b>	<b>€ 117,000.00</b>
<b>LOTTO N.02.f)</b>	<b>FG 4 MAPP 1140 SUB 08 APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO</b>	<b>€ 136,000.00</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>€ 485,000.00</b>

**B) DETERMINI LA DIVISIBILITÀ O MENO IN NATURA DEI BENI;**

La divisibilità dei singoli beni, a parere del sottoscritto, non risulta conveniente. In generale le caratteristiche distributive interne delle unità immobiliari male si prestano ad una loro suddivisione. Gli interventi edilizi che sarebbero necessari, per dividere tali unità, sarebbero troppo costosi ed antieconomici.

La divisibilità dei beni al contrario può avvenire secondo l'articolazione dei LOTTI, che si è proposta nella presente Relazione.

Si sottolinea che per i negozi, pur essendo gli stessi costituiti da due unità immobiliari, la valutazione è stata unica e pertanto è stato costituito un unico LOTTO. Tale scelta è stata adottata considerando che i negozi hanno porzioni di uso comune come ad esempio il bagno. Le opere per realizzare la divisione effettiva delle due unità risulterebbero troppo onerose, rispetto ai valori dei beni che si andrebbero ad ottenere.

**C) DETERMINI L'AMMONTARE DEI CANONI DI AFFITTO RICAVABILI, PER I BENI GODUTI IN VIA ESCLUSIVA**

**CON RIFERIMENTO AI PREZZI DI MERCATO CORRENTI, ANCHE PER IL PERIODO ANTECEDENTE LA MORTE DEL**

**QUANTOMENO SINO ALL'INTERVENUTA LORO DECLARATORIA DI FALLIMENTO**

Relativamente al calcolo per la determinazione dei canoni d'affitto, ricavabili per i beni goduti in via **esclusiva** si è



fatto riferimento a quanto previsto dalla L. N. 392/78 SULL'EQUO CANONE, la quale prevede che il CANONE DI LOCAZIONE, degli immobili ad uso abitativo, sia determinato da una percentuale non inferiore al 3,85% del VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE, quest'ultimo calcolato come prodotto della SUPERFICIE CONVENZIONALE dell'immobile per il COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE del medesimo. Secondo tale procedura si è pertanto proceduto alla determinazione del CANONE ANNUO, per ogni immobile interessato, applicando successivamente la rivalutazione anno per anno (VEDI ALLEGATI).

Relativamente ai periodi di godimento degli immobili, non avendo delle date precise a cui far riferimento, essi sono stati ricavati dagli atti di causa ed in particolare dalle memorie degli avvocati:

21/02/2019 (convenuto come curatore per eredità della dell'avv. in data

21/03/2019 (convenuto e dell'avv. in data

22/03/2019 (convenuto

Da quanto sopra si è determinato il seguente elenco:

**ELENCO IMMOBILI AD USO ESCLUSIVO E PERIODI DI RIFERIMENTO**

ID	IMMOBILE	DESTINAZIONE E UBICAZIONE	PERIODO DI RIFERIMENTO		TITOLARE DEL GODIMENTO
			DA	A	
01	COMUNE DI VALDAGNO; FG 4; MAPP. 1140 SUB 01-02	N. 2 NEGOZI AL PT IN VIA CRACCO	DAL 1985	AL 05/07/2007 FALLIMENTO	
02	COMUNE DI VALDAGNO; FG 4; MAPP. 1140 SUB 06-07	GARAGE E MAGAZZINO AL P. INTERRATO IN VIA CRACCO	DAL 1985	AL 24/10/2006 FALLIMENTO	
			DAL 1985	AL 05/07/2007 FALLIMENTO	
			DAL 06/07/2007	AL 09/06/2014	
03	COMUNE DI VALDAGNO; FG 4; MAPP. 1140 SUB 03	APPARTAMENTO 1°P IN VIA CRACCO	DAL 2014	AL 2022 (OGGI)	
04	COMUNE DI VALDAGNO; FG 4; MAPP. 1140 SUB 08	APPARTAMENTO 2°P IN VIA CRACCO	DAL 10/05/2000 APERTURA SUCCESSIONE	AL 2022 (OGGI)	
05	COMUNE DI VALDAGNO; FG 32; MAPP 514,426,733,706	VILLETTA UNIFAMILIARE CON TERRENI ANNESSI IN LOC. CASTELVECCHIO	DAL 1984	AL 21/03/2019 DATA MEMORIA AVV	
06	COMUNE DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE); FG 48; MAPP 1697	VILLINO PER LE VACANZE - SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE)	DAL 1984	AL 04/2001 VENDITA DELLA VILLETTA	
07	COMUNE DI VALDAGNO; FG 4; MAPP 1143; SUB 3	APPARTAMENTO 1° P IN VIA CAMPASSI	DAL 1973	AL 09/06/2014 ANNO DI VENDITA DELLA PROPRIETÀ	
08	COMUNE DI VALDAGNO; FG 4; MAPP 1143; SUB 4	APPARTAMENTO 2° P IN VIA CAMPASSI	DAL 1973	AL 09/06/2014 ANNO DI VENDITA DELLA PROPRIETÀ	
09	COMUNE DI VALDAGNO; FG 4; MAPP 1143; SUB 1	MAGAZZINO AL PT E P INTERRATO IN VIA CAMPASSI	DAL 1973	AL 09/06/2014 ANNO DI VENDITA DELLA PROPRIETÀ	

**CALCOLO VALORE DI OCCUPAZIONE**

**01 - NEGOZI PT - VIA CRACCO, VALDAGNO - FG 4; MAPP. 1140 SUB 1-2**



Per tale bene il periodo di occupazione, dei sig.ri è stato conteggiato dal 1985 al 05.07.2007 (anno del fallimento). Il periodo è stato dedotto dagli atti di causa, e precisamente dalle memorie dell'avv. (pag. 9) datata 21.03.2019 e dell'avv. (pag. 5) datata 22.03.2019.

### CALCOLO DEL VALORE

Costo base di produzione al mq (ai sensi dell'art. 22 della L. 27/7/n.392 regioni centro settentrionali anno 1985) risultava pari a £ 900.000 (€ 464,81) provvedimento DPR 11/7/1986 N.496

### CALCOLO DEL COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE

COSTO DI PRODUZIONE BASE	COEFF. DI SUPERFICIE	TIPOLOGIA CATASTALE	CLASSE DEMOGRAFICA	UBICAZIONE:	LIVELLO DI PIANO	VETUSTÀ IMMOBILE	CONSERVAZIONE STATO	COSTO DI PRODUZIONE CORRETTO
	SUP 70 MQ	A/3	COMUNE > 10.000 ABIT.	ZONA TRA PERIFERICA E CENTRO STORICO	P.T.	8 ANNI (1985-(1971+6))	NORMALE	
€/M <sup>2</sup> 464,81	1,00	1,05	0,90	1,20	0,90	-8,00%	1,00	€/M <sup>2</sup> 437,20

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

LOCALE	SUP.	COEFFICIENTE	DETRATTAZIONE IL 30% DELLA SUPERFICIE DEI VANI CON ALTEZZA INFERIORE A 1,70	SUP. RAG.
NEGOZI PT (sub 1)	46,84	100%		46,84
NEGOZI PT (sub 2)	59,57	100%		59,57
NEGOZI PARTE COMUNE con WC	39,87	100%		39,87
TERRAZZO PT	5,20	25%		1,30
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>				<b>147,58</b>

### CALCOLO EQUO CANONE

SUPERFICIE M <sup>2</sup>	COSTO BASE €/M <sup>2</sup>	VALORE LOCATIVO €	PERCENTUALE CANONE LOCAZIONE	CANONE DI LOCAZIONE ANNUO AL 1985
147,58	437,20 €	64.522,19 €	3,85%	2.484,10 €

### RIVALUTAZIONI ISTAT DAL 01/01/1985 AL 05/07/2007 BENI USUFRUITI

(VEDI ALL.A)

ANNI DI OCCUPAZIONE		1985	05/07/2007			
DAL:	AL:	CAPITALE RIVALUTATO:	TASSO:	GIORNI:	INTERESSI:	CANONE
01/01/1985	01/01/1986	2.484,10 €		365		2.484,10 €
01/01/1986	01/01/1987	2.567,94 €	5,00%	365	128,40 €	2.567,94 €
01/01/1987	01/01/1988	2.664,82 €	5,00%	365	133,24 €	2.664,82 €
01/01/1988	01/01/1989	2.782,19 €	5,00%	366	139,49 €	2.782,19 €
01/01/1989	01/01/1990	2.920,06 €	5,00%	365	146,00 €	2.920,06 €
01/01/1990	15/12/1990	3.069,11 €	5,00%	348	146,31 €	2.926,17 €
16/12/1990	01/01/1991	3.069,11 €	10,00%	17	14,29 €	142,94 €
01/01/1991	01/01/1992	3.218,15 €	10,00%	365	321,82 €	3.218,15 €
01/01/1992	01/01/1993	3.329,94 €	10,00%	366	333,91 €	3.329,94 €
01/01/1993	01/01/1994	3.443,58 €	10,00%	365	344,36 €	3.443,58 €
01/01/1994	01/01/1995	3.551,64 €	10,00%	365	355,16 €	3.551,64 €
01/01/1995	01/01/1996	3.715,59 €	10,00%	365	371,56 €	3.715,59 €
01/01/1996	31/12/1996	3.795,70 €	10,00%	365	379,57 €	3.785,33 €
01/01/1997	01/01/1997	3.795,70 €	5,00%	1	0,52 €	10,37 €
01/01/1997	01/01/1998	3.847,87 €	5,00%	365	192,39 €	3.847,87 €
01/01/1998	31/12/1998	3.890,72 €	5,00%	364	194,00 €	3.880,06 €
01/01/1999	01/01/1999	3.890,72 €	2,50%	1	0,27 €	10,66 €
01/01/1999	01/01/2000	3.959,66 €	2,50%	365	98,99 €	3.959,66 €
01/01/2000	31/12/2000	4.062,12 €	2,50%	365	101,55 €	4.051,02 €



01/01/2001	01/01/2001	4.062,12 €	3,50%	1	0,39 €	11,10 €
01/01/2001	31/12/2001	4.140,37 €	3,50%	364	144,52 €	4.129,03 €
01/01/2002	01/01/2002	4.140,37 €	3,00%	1	0,34 €	11,34 €
01/01/2002	01/01/2003	4.233,53 €	3,00%	365	127,01 €	4.233,53 €
01/01/2003	31/12/2003	4.306,19 €	3,00%	364	128,83 €	4.294,39 €
01/01/2004	01/01/2004	4.306,19 €	2,50%	1	0,29 €	11,80 €
01/01/2004	01/01/2005	4.363,94 €	2,50%	366	109,40 €	4.363,94 €
01/01/2005	01/01/2006	4.445,92 €	2,50%	365	111,15 €	4.445,92 €
01/01/2006	01/01/2007	4.503,67 €	2,50%	365	112,59 €	4.503,67 €
01/01/2007	05/07/2007	4.553,98 €	2,50%	185	57,70 €	2.308,18 €
<b>TOTALE CANONI</b>						<b>81.605,00 €</b>
50 %						
				<b>50%</b>	<b>40.802,50 €</b>	
				<b>50%</b>	<b>40.802,50 €</b>	

## 02 - GARAGE E MAGAZZINO P. INT. - VIA CRACCO VALDAGNO - FG 4; MAPP.1140 SUB. 06-07

Per tale bene il periodo di occupazione dei sig.ri \_\_\_\_\_ è stato conteggiato dal 1985 al 05.07.2007 (anno del fallimento). Il periodo è stato dedotto dagli atti di causa, e precisamente dalle memorie dell'avv. \_\_\_\_\_ (pag. 9) datata 21.03.2019 e dell'avv. \_\_\_\_\_ pag. 5) datata 22.03.2019.

### CALCOLO DEL VALORE

Costo base di produzione al mq (ai sensi dell'art. 22 della L. 27/7/n.392) regioni centro settentrionali anno 1985 risultava pari a £ 900.000 mq (€ 464,81 mq) provvedimento DPR 11/7/1986 N.496.

### CALCOLO DEL COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE

COSTO DI PRODUZIONE BASE	COEFF. DI SUPERFICIE	TIPOLOGIA CATASTALE	CLASSE DEMOGRAFICA	UBICAZIONE:	LIVELLO DI PIANO	VETUSTÀ IMMOBILE	CONSERVAZIONE STATO	COSTO DI PRODUZIONE CORRETTO
	SUP 70 MQ	A/3	COMUNE > 10.000 ABIT.	ZONA TRA PERIFERICA E CENTRO STORICO	INT	8 ANNI (1985-1971+6)	SCADENTE	
€/M <sup>2</sup> 464,81	1,00	1,05	0,90	1,20	0,80	-8,00%	0,60	€/M <sup>2</sup> 215,82

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

LOCALE	SUP.	COEFFICIENTE	E' detratto il 30% della superficie dei vani con altezza inferiore a 1,70	SUP. RAG.
MAGAZZINO	174.00	25%		43.50
GARAGE	34.00	25%		8.50
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>				<b>52.00</b>

### CALCOLO EQUO CANONE

SUPERFICIE M <sup>2</sup>	COSTO BASE €/M <sup>2</sup>	VALORE LOCATIVO €	PERCENTUALE CANONE LOCAZIONE	CANONE DI LOCAZIONE ANNUO AL 1985
52,00	215,82 €	11.222,70 €	3,85%	<b>432,07 €</b>

### RIVALUTAZIONI ISTAT DAL 01/01/1985 AL 05/07/2007 BENI USUFRUITI DA

E DAL 06/07/2007 AL 09/06/2014 DA

UTILIZZATI COME TERZISTA (VEDI ALL.A)

ANNI DI OCCUPAZIONE	1985	05/07/2007				
DAL:	AL:	CAPITALE RIVALUTATO:	TASSO:	GIORNI:	INTERESSI:	CANONE
01/01/1985	01/01/1986	432,07 €		365		432,07 €
01/01/1986	01/01/1987	446,65 €	5,00%	365	22,33 €	446,65 €



01/01/1987	01/01/1988	463,50 €	5,00%	365	23,18 €	463,50 €
01/01/1988	01/01/1989	483,92 €	5,00%	366	24,26 €	483,92 €
01/01/1989	01/01/1990	507,90 €	5,00%	365	25,40 €	507,90 €
01/01/1990	15/12/1990	533,82 €	5,00%	348	25,45 €	508,96 €
16/12/1990	01/01/1991	533,82 €	10,00%	17	2,49 €	24,86 €
01/01/1991	01/01/1992	559,75 €	10,00%	365	55,98 €	559,75 €
01/01/1992	01/01/1993	579,19 €	10,00%	366	58,08 €	579,19 €
01/01/1993	01/01/1994	598,96 €	10,00%	365	59,90 €	598,96 €
01/01/1994	01/01/1995	617,75 €	10,00%	365	61,78 €	617,75 €
01/01/1995	01/01/1996	646,27 €	10,00%	365	64,63 €	646,27 €
01/01/1996	31/12/1996	660,20 €	10,00%	365	66,02 €	658,40 €
01/01/1997	01/01/1997	660,20 €	5,00%	1	0,09 €	1,80 €
01/01/1997	01/01/1998	669,28 €	5,00%	365	33,46 €	669,28 €
01/01/1998	31/12/1998	676,73 €	5,00%	364	33,74 €	674,88 €
01/01/1999	01/01/1999	676,73 €	2,50%	1	0,05 €	1,85 €
01/01/1999	01/01/2000	688,72 €	2,50%	365	17,22 €	688,72 €
01/01/2000	31/12/2000	706,54 €	2,50%	365	17,66 €	704,61 €
01/01/2001	01/01/2001	706,54 €	3,50%	1	0,07 €	1,93 €
01/01/2001	31/12/2001	720,15 €	3,50%	364	25,14 €	718,18 €
01/01/2002	01/01/2002	720,15 €	3,00%	1	0,06 €	1,97 €
01/01/2002	01/01/2003	736,36 €	3,00%	365	22,09 €	736,36 €
01/01/2003	31/12/2003	748,99 €	3,00%	364	22,41 €	746,94 €
01/01/2004	01/01/2004	748,99 €	2,50%	1	0,05 €	2,05 €
01/01/2004	01/01/2005	759,04 €	2,50%	366	19,03 €	759,04 €
01/01/2005	01/01/2006	773,30 €	2,50%	365	19,33 €	773,30 €
01/01/2006	01/01/2007	783,34 €	2,50%	365	19,58 €	783,34 €
01/01/2007	05/07/2007	468,29 €	2,50%	364	20,01 €	467,01 €
<b>TOTALE CANONE</b>						<b>14.259,45 €</b>
<b>AL 50 % TRA</b>						
				<b>50%</b>	<b>7.129,72 €</b>	
				<b>50%</b>	<b>7.129,72 €</b>	
<b>USO</b>						
<b>ANNI DI OCCUPAZIONE</b>	<b>06/07/2007</b>	<b>09/06/2014</b>				
06/07/2007	31/12/2007	334,50 €	2,50%	364	20,01 €	333,58 €
01/01/2008	01/01/2008	802,79 €	3,00%	1	0,07 €	2,20 €
01/01/2008	01/01/2009	813,16 €	3,00%	366	24,46 €	813,16 €
01/01/2009	31/12/2009	822,55 €	3,00%	364	24,61 €	820,30 €
01/01/2010	01/01/2010	822,55 €	1,00%	1	0,02 €	2,25 €
01/01/2010	31/12/2010	838,11 €	1,00%	364	8,36 €	835,81 €
01/01/2011	01/01/2011	838,11 €	1,50%	1	0,03 €	2,30 €
01/01/2011	31/12/2011	861,12 €	1,50%	364	12,88 €	858,76 €
01/01/2012	01/01/2012	861,12 €	2,50%	1	0,06 €	2,36 €
01/01/2012	01/01/2013	877,97 €	2,50%	366	22,01 €	877,97 €
01/01/2013	31/12/2013	882,18 €	2,50%	364	21,99 €	879,76 €
01/01/2014	01/01/2014	882,18 €	1,00%	1	0,02 €	2,42 €
01/01/2014	09/06/2014	882,83 €	1,00%	159	3,85 €	384,58 €
<b>TOTALE CANONE</b>						<b>5.815,44 €</b>
				<b>100%</b>	<b>5.815,44 €</b>	



**03 - APPARTAMENTO 1°P - VIA CRACCO VALDAGNO; FG 4; MAPP. 1140 SUB 03 -**

Per tale bene il periodo di occupazione è stato conteggiato dal 2014 a oggi (Aprile 2022 data del sopralluogo) Il periodo è stato dedotto dagli atti di causa e precisamente dalle memorie dell'avv. (pag. 9) datata 21.03.2019 e dell'avv. (pag. 5) datata 21.02.2019.

**CALCOLO DEL VALORE**

Costo base di produzione al mq (DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 795 DEL 07 MAGGIO 2012 AGGIORNAMENTO DEL COSTO BASE DI COSTRUZIONE DEGLI EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE AI SENSI DELL'ART. 34, COMMA 1, L.R. 10/1996. DELIBERAZIONE DEL 7 FEBBRAIO 2012, N. 5/CR, SULLA QUALE LA SECONDA COMMISSIONE CONSILIARE NELLA SEDUTA DEL 28 MARZO 2012 HA ESPRESSO PARERE FAVOREVOLE.) anno 2011 rivalutato all'anno 2014 con gli indici Istat è risultato pari **€ 1016,13**.

**CALCOLO DEL COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE**

COSTO DI PRODUZIONE BASE	COEFF. DI SUPERFICIE	TIPOLOGIA CATASTALE	CLASSE DEMOGRAFICA	UBICAZIONE:	LIVELLO DI PIANO	VETUSTÀ IMMOBILE	CONSERVAZIONE STATO	COSTO DI PRODUZIONE CORRETTO
	SUP 70 MQ	A/3	COMUNE > 10.000 ABIT.	ZONA TRA PERIFERICA E CENTRO STORICO	1°	37 ANNI (2014-(1971+6))	NORMALE	
<b>€/m² 1.016,13</b>	1,00	1,05	0,90	1,20	1,00	-26,00%	1,00	<b>€/m² 888,10</b>

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE**

LOCALE	SUP.	COEFFICIENTE	E' detratto il 30% della superficie dei vani con altezza inferiore a 1,70	SUP. RAG.
APPARTAMENTO 1P	139,00	100%		139,00
TERRAZZI 1P	18,00	25%		4,50
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>				<b>143,50</b>

**CALCOLO EQUO CANONE**

SUPERFICIE M²	COSTO BASE €/M²	VALORE LOCATIVO €	PERCENTUALE CANONE LOCAZIONE	CANONE DI LOCAZIONE ANNUO al 2014
<b>143,50</b>	<b>888,10 €</b>	<b>127.442,01 €</b>	<b>3,85%</b>	<b>4.906,52 €</b>

**RIVALUTAZIONI ISTAT DAL 2014 A OGGI 04/2022 BENI USUFRUITI ALL.A)****(VEDI**

ANNI DI OCCUPAZIONE		2014	2022			
Dal:	Al:	Capitale Rivalutato:	Tasso:	Giorni:	Interessi:	CANONE
01/01/2014	01/01/2015	4.906,52 €		365		4.906,52 €
01/01/2015	31/12/2015	4.917,56 €	0,50%	364	24,52 €	4.904,09 €
01/01/2016	01/01/2016	4.917,56 €	0,20%	1	0,03 €	13,47 €
01/01/2016	31/12/2016	4.950,68 €	0,20%	365	9,90 €	4.937,15 €
01/01/2017	01/01/2017	4.950,68 €	0,10%	1	0,01 €	13,53 €
01/01/2017	31/12/2017	4.983,80 €	0,10%	364	4,97 €	4.970,15 €
01/01/2018	01/01/2018	4.983,80 €	0,30%	1	0,04 €	13,65 €
01/01/2018	31/12/2018	5.009,56 €	0,30%	364	14,99 €	4.995,84 €
01/01/2019	01/01/2019	5.009,56 €	0,80%	1	0,11 €	13,72 €
01/01/2019	31/12/2019	5.027,96 €	0,80%	364	40,11 €	5.014,18 €
01/01/2020	01/01/2020	5.027,96 €	0,05%	1	0,01 €	13,78 €
01/01/2020	31/12/2020	5.035,32 €	0,05%	365	2,52 €	5.021,56 €
01/01/2021	01/01/2021	5.035,32 €	0,01%	1	0,00 €	13,76 €



01/01/2021	31/12/2021	5.211,95 €	0,01%	364	0,52 €	5.197,67 €
01/01/2022	01/01/2022	5.211,95 €	1,25%	1	0,18 €	14,28 €
01/01/2022	30/04/2022	5.285,55 €	1,25%	119	21,54 €	1.723,23 €
<b>totale canone</b>						<b>41.766,58 €</b>
			<b>100%</b>	<b>41.766,58 €</b>		

#### 04 - APPARTAMENTO 2°P - VIA CRACCO, VALDAGNO - FG 4; MAPP. 1140 SUB 08.

Per tale bene il periodo di occupazione del sig. \_\_\_\_\_ è stato conteggiato dal 2001 (anno di apertura della successione \_\_\_\_\_ ad oggi (Aprile 2022 data del sopralluogo). Il periodo è stato dedotto dagli atti di causa e precisamente dalla memoria dell'avv \_\_\_\_\_ (pag. 5) datata 21.02.2019. Nella memoria l'avv. \_\_\_\_\_ precisa che il sig. \_\_\_\_\_ avrebbe occupato in via esclusiva addirittura prima dell'apertura della successione il locale, ma non ne specifica la data. Quindi il sottoscritto ha utilizzato l'unico dato certo oggettivo in possesso che è la data della successione del padre

#### CALCOLO DEL VALORE

Costo base di produzione al mq (provvedimento DM. 18/12/1998) riferimento anno 1997, risultava pari a € 748,86, rivalutato all'anno 2001 (anno successione \_\_\_\_\_ secondo indici Istat risulta pari a € 796,04.

#### CALCOLO DEL COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE

COSTO DI PRODUZIONE BASE	COEFF. DI SUPERFICIE	TIPOLOGIA CATASTALE	CLASSE DEMOGRAFICA	UBICAZIONE:	LIVELLO DI PIANO	VETUSTÀ IMMOBILE	CONSERVAZIONE STATO	COSTO DI PRODUZIONE CORRETTO
	SUP 70 MQ	A/3	COMUNE > 10.000 ABIT.	ZONA TRA PERIFERICA E CENTRO STORICO	2°		NORMALE	
€/m <sup>2</sup> 796,04	1,00	1,05	0,90	1,20	1,00	-0,00%	1,00	€/m <sup>2</sup> 902,71

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

LOCALE	SUP.	COEFFICIENTE	E' detratto il 30% della superficie dei vani con altezza inferiore a 1,70	SUP. RAG.
APPARTAMENTO 1P	139,00	100%		139,00
TERRAZZI 1P	18,00	25%		4,50
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>				<b>143,50</b>

#### CALCOLO EQUO CANONE

SUPERFICIE M <sup>2</sup>	COSTO BASE €/M <sup>2</sup>	VALORE LOCATIVO €	PERCENTUALE CANONE LOCAZIONE	CANONE DI LOCAZIONE ANNUO al 2001
143,50	902,71 €	129.538,79 €	3,85%	<b>4.987,24 €</b>

#### RIVALUTAZIONI ISTAT DAL 2001 A OGGI 04/2022 BENI USFRUITI

(VEDI ALL.A)

ANNI DI OCCUPAZIONE		2001	04/2022			
DAL:	AL:	CAPITALE RIVALUTATO:	TASSO:	GIORNI:	INTERESSI:	CANONE
01/01/2001	01/01/2002	4.987,24 €		365		4.987,24 €
01/01/2002	01/01/2003	5.088,23 €	3,00%	365	152,65 €	5.088,23 €
01/01/2003	31/12/2003	5.163,04 €	3,00%	364	154,47 €	5.148,89 €
01/01/2004	01/01/2004	5.163,04 €	2,50%	1	0,35 €	14,15 €
01/01/2004	01/01/2005	5.226,63 €	2,50%	366	131,02 €	5.226,63 €
01/01/2005	01/01/2006	5.312,66 €	2,50%	365	132,82 €	5.312,66 €



01/01/2006	01/01/2007	5.372,50 €	2,50%	365	134,31 €	5.372,50 €
01/01/2007	31/12/2007	5.492,20 €	2,50%	364	136,93 €	5.477,15 €
01/01/2008	01/01/2008	5.492,20 €	3,00%	1	0,45 €	15,05 €
01/01/2008	01/01/2009	5.555,79 €	3,00%	366	167,13 €	5.555,79 €
01/01/2009	31/12/2009	5.611,89 €	3,00%	364	167,90 €	5.596,51 €
01/01/2010	01/01/2010	5.611,89 €	1,00%	1	0,15 €	15,38 €
01/01/2010	31/12/2010	5.709,14 €	1,00%	364	56,93 €	5.693,50 €
01/01/2011	01/01/2011	5.709,14 €	1,50%	1	0,23 €	15,64 €
01/01/2011	31/12/2011	5.847,54 €	1,50%	364	87,47 €	5.831,52 €
01/01/2012	01/01/2012	5.847,54 €	2,50%	1	0,40 €	16,02 €
01/01/2012	01/01/2013	5.952,27 €	2,50%	366	149,21 €	5.952,27 €
01/01/2013	31/12/2013	5.978,45 €	2,50%	364	149,05 €	5.962,07 €
01/01/2014	01/01/2014	5.978,45 €	1,00%	1	0,16 €	16,38 €
01/01/2014	31/12/2014	5.941,05 €	1,00%	364	59,25 €	5.924,77 €
01/01/2015	01/01/2015	5.941,05 €	0,50%	1	0,08 €	16,28 €
01/01/2015	31/12/2015	5.952,27 €	0,50%	364	29,68 €	5.935,96 €
01/01/2016	01/01/2016	5.952,27 €	0,20%	1	0,03 €	16,31 €
01/01/2016	31/12/2016	5.997,16 €	0,20%	365	11,99 €	5.980,77 €
01/01/2017	01/01/2017	5.997,16 €	0,10%	1	0,02 €	16,39 €
01/01/2017	31/12/2017	6.038,30 €	0,10%	364	6,02 €	6.021,76 €
01/01/2018	01/01/2018	6.038,30 €	0,30%	1	0,05 €	16,54 €
01/01/2018	31/12/2018	6.071,96 €	0,30%	364	18,17 €	6.055,32 €
01/01/2019	01/01/2019	6.071,96 €	0,80%	1	0,13 €	16,64 €
01/01/2019	31/12/2019	6.094,41 €	0,80%	364	48,62 €	6.077,71 €
01/01/2020	01/01/2020	6.094,41 €	0,05%	1	0,01 €	16,70 €
01/01/2020	31/12/2020	6.105,63 €	0,05%	365	3,05 €	6.088,95 €
01/01/2021	01/01/2021	6.105,63 €	0,01%	1	0,00 €	16,68 €
01/01/2021	31/12/2021	6.330,05 €	0,01%	364	0,63 €	6.312,71 €
01/01/2022	01/01/2022	6.330,05 €	1,25%	1	0,22 €	17,34 €
01/01/2022	30/04/2022	6.427,31 €	1,25%	119	26,19 €	2.095,48 €
<b>TOTALE CANONI</b>						<b>121.923,89 €</b>
			<b>100%</b>	<b>121.923,89 €</b>		

## 05 - VILLETTA UNIFAMILIARE E TERRENI - LOCALITÀ CASTELVECCHIO, VALDAGNO - FG 32; MAPP 514, 426, 733, 706.

Per tale bene il periodo di occupazione è stato conteggiato dal 1984 alla data del 21.02.2019. Il periodo è stato dedotto della memoria dell'avv. (pag. 9)

### CALCOLO DEL VALORE

Costo base di produzione al mq (provvedimento DPR 04/06/1985) riferimento anno 1984 risultava pari a £ 840.000 (€ 433,82).

### CALCOLO DEL COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE

COSTO DI PRODUZIONE BASE	COEFF. DI SUPERFICIE	TIPOLOGIA CATASTALE	CLASSE DEMOGRAFICA	UBICAZIONE:	LIVELLO DI PIANO	VETUSTÀ IMMOBILE	CONSERVAZIONE STATO	COSTO DI PRODUZIONE CORRETTO
	SUP 70 MQ	A/7	COMUNE > 10.000 ABIT.	ZONA TRA PERIFERICA	PT	1984-1963+6	MEDIOCRE	
€/M <sup>2</sup> 433,82	1,00	1,40	0,90	1,00	0,90	-14,00%	0,80	€/M <sup>2</sup> 332,83

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

LOCALE	SUP.	COEFFICIENTE	E' detratto il 30% della superficie dei	SUP. RAG.
--------	------	--------------	---	-----------



			vani con altezza inferiore a 1,70	
PRANZO CUCINA PT	26,09	100%		26,09
CAMERE E BAGNO PT	33,02	100%		33,02
PORTICO PT	5,60	25%		1,40
VERANDA PT	9,45	100%		9,45
CAMERE BAGNO RIP 1°P	32,24	100%		32,24
TERRAZZI 1P	2,09	25%		0,52
AREA SCOPERTA	2.917,00	15%		91,35
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>				<b>194,07</b>

**CALCOLO EQUO CANONE**

SUPERFICIE M <sup>2</sup>	COSTO BASE €/M <sup>2</sup>	VALORE LOCATIVO €	PERCENTUALE CANONE LOCAZIONE	CANONE DI LOCAZIONE ANNUO al 1984
194,07	332,83 €	64.593,08 €	3,85%	2.486,83 €

**RIVALUTAZIONI ISTAT DAL 1984 A OGGI 21.03.2019 BENI USUFRUITI FERDINANDO (VEDI ALL.A)**

ANNI DI OCCUPAZIONE		1985	21/03/2019			
DAL:	AL:	CAPITALE RIVALUTATO:	TASSO:	GIORNI:	INTERESSI:	CANONE
01/01/1984	01/01/1985	2.486,83 €		366		2.486,83 €
01/01/1985	01/01/1986	2.636,04 €	5,00%	365	131,80 €	2.636,04 €
01/01/1986	01/01/1987	2.725,57 €	5,00%	365	136,28 €	2.725,57 €
01/01/1987	01/01/1988	2.830,01 €	5,00%	365	141,50 €	2.830,01 €
01/01/1988	01/01/1989	2.956,84 €	5,00%	366	148,25 €	2.956,84 €
01/01/1989	01/01/1990	3.106,05 €	5,00%	365	155,30 €	3.106,05 €
01/01/1990	15/12/1990	3.266,45 €	5,00%	348	155,72 €	3.114,31 €
16/12/1990	01/01/1991	3.266,45 €	10,00%	17	15,21 €	152,14 €
01/01/1991	01/01/1992	3.428,72 €	10,00%	365	342,87 €	3.428,72 €
01/01/1992	01/01/1993	3.549,95 €	10,00%	366	355,97 €	3.549,95 €
01/01/1993	01/01/1994	3.673,05 €	10,00%	365	367,31 €	3.673,05 €
01/01/1994	01/01/1995	3.790,55 €	10,00%	365	379,06 €	3.790,55 €
01/01/1995	01/01/1996	3.965,87 €	10,00%	365	396,59 €	3.965,87 €
01/01/1996	31/12/1996	4.053,53 €	10,00%	365	405,35 €	4.042,45 €
01/01/1997	01/01/1997	4.053,53 €	5,00%	1	0,56 €	11,08 €
01/01/1997	01/01/1998	4.109,49 €	5,00%	365	205,47 €	4.109,49 €
01/01/1998	31/12/1998	4.154,25 €	5,00%	364	207,14 €	4.142,87 €
01/01/1999	01/01/1999	4.154,25 €	2,50%	1	0,28 €	11,38 €
01/01/1999	01/01/2000	4.230,72 €	2,50%	365	105,77 €	4.230,72 €
01/01/2000	31/12/2000	4.340,76 €	2,50%	365	108,52 €	4.328,90 €
01/01/2001	01/01/2001	4.340,76 €	3,50%	1	0,42 €	11,86 €
01/01/2001	31/12/2001	4.426,56 €	3,50%	364	154,51 €	4.414,43 €
01/01/2002	01/01/2002	4.426,56 €	3,00%	1	0,36 €	12,13 €
01/01/2002	01/01/2003	4.527,27 €	3,00%	365	135,82 €	4.527,27 €
01/01/2003	31/12/2003	4.605,61 €	3,00%	364	137,79 €	4.592,99 €
01/01/2004	01/01/2004	4.605,61 €	2,50%	1	0,32 €	12,62 €
01/01/2004	01/01/2005	4.667,16 €	2,50%	366	117,00 €	4.667,16 €
01/01/2005	01/01/2006	4.754,82 €	2,50%	365	118,87 €	4.754,82 €
01/01/2006	01/01/2007	4.818,23 €	2,50%	365	120,46 €	4.818,23 €
01/01/2007	31/12/2007	4.937,60 €	2,50%	364	123,10 €	4.924,07 €
01/01/2008	01/01/2008	4.937,60 €	3,00%	1	0,41 €	13,53 €
01/01/2008	01/01/2009	5.002,88 €	3,00%	366	150,50 €	5.002,88 €



01/01/2009	31/12/2009	5.062,56 €	3,00%	364	151,46 €	5.048,69 €
01/01/2010	01/01/2010	5.062,56 €	1,00%	1	0,14 €	13,87 €
01/01/2010	31/12/2010	5.159,55 €	1,00%	364	51,45 €	5.145,41 €
01/01/2011	01/01/2011	5.159,55 €	1,50%	1	0,21 €	14,14 €
01/01/2011	31/12/2011	5.303,16 €	1,50%	364	79,33 €	5.288,63 €
01/01/2012	01/01/2012	5.303,16 €	2,50%	1	0,36 €	14,53 €
01/01/2012	01/01/2013	5.405,75 €	2,50%	366	135,51 €	5.405,75 €
01/01/2013	31/12/2013	5.431,86 €	2,50%	364	135,42 €	5.416,98 €
01/01/2014	01/01/2014	5.431,86 €	1,00%	1	0,15 €	14,88 €
01/01/2014	31/12/2014	5.396,42 €	1,00%	364	53,82 €	5.381,64 €
01/01/2015	01/01/2015	5.396,42 €	0,50%	1	0,07 €	14,78 €
01/01/2015	31/12/2015	5.409,48 €	0,50%	364	26,97 €	5.394,66 €
01/01/2016	01/01/2016	5.409,48 €	0,20%	1	0,03 €	14,82 €
01/01/2016	31/12/2016	5.452,37 €	0,20%	365	10,90 €	5.437,47 €
01/01/2017	01/01/2017	5.452,37 €	0,10%	1	0,01 €	14,90 €
01/01/2017	31/12/2017	5.495,27 €	0,10%	364	5,48 €	5.480,21 €
01/01/2018	01/01/2018	5.495,27 €	0,30%	1	0,05 €	15,06 €
01/01/2018	31/12/2018	5.528,84 €	0,30%	364	16,54 €	5.513,69 €
01/01/2019	01/01/2019	5.528,84 €	0,80%	1	0,12 €	15,15 €
01/01/2019	21/03/2019	5.543,77 €	0,80%	79	9,60 €	1.199,88 €
<b>TOTALE CANONI</b>						<b>151.889,96 €</b>
			<b>50%</b>	<b>75.944,98 €</b>		
			<b>50%</b>	<b>75.944,98 €</b>		

## 06 - VILLINO PER LE VACANZE - SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE) COMUNE DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE); FG 48; MAPP 1697

Per tale bene il periodo di occupazione è stato conteggiato dal 1984 all'aprile del 2001 (anno in cui è stato venduto l'immobile) ed è stato dedotto della memoria dell'avv. (pag. 9) datata 21.02.2019.

*Si precisa che nelle memorie è indicato un utilizzo esclusivo di UN SOLO MESE ALL'ANNO per ciascuno dei due fratelli. Pertanto il sottoscritto ha calcolato l'affitto per tale periodo (2 mesi all'anno).*

*Per i rimanenti 10 mesi dell'anno non viene riportata alcuna notizia in merito all'utilizzo di tale bene pertanto non è stato possibile effettuato alcun calcolo di occupazione.*

### CALCOLO DEL VALORE

Costo base di produzione al mq (provvedimento DPR 04/06/1985) riferimento anno 1984, risultava pari a € 840.000 (€ 433,82).

### CALCOLO DEL COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE

COSTO DI PRODUZIONE BASE	COEFF. DI SUPERFICIE	TIPOLOGIA CATASTALE	CLASSE DEMOGRAFICA	UBICAZIONE:	LIVELLO DI PIANO	VETUSTÀ IMMOBILE	CONSERVAZIONE STATO	COSTO DI PRODUZIONE CORRETTO
€ /M <sup>2</sup> 433,82	TRA 46MQ E 70 MQ	A/2	COMUNE > 10.000 ABIT.	ZONA TRA PERIFERA E CENTRO STORICO	PT	-0,00%	NORMALE	€ /M <sup>2</sup> 579,81
	1,10	1,25	0,90	1,20	0,90		1,00	

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

LOCALE	SUP.	COEFFICIENTE	E' detratto il 30% della superficie dei vani con altezza inferiore a 1,70	SUP. RAG.
ABITAZIONE PT	22,90	100%		22,90



ABITAZIONE 1°P	22,90	100%		22,90
TERRAZZA 1°P	4,98	25%		1,25
SOFFITTA h,1,70 2°P	11,12	100%		11,12
SOLARIUM 2°P	3,78	25%		0,95
TERRAZZI 1P	2,09	25%		0,52
AREA SCOPERTA	96,98	15%		14,55
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>				<b>74,18</b>

**CALCOLO EQUO CANONE**

SUPERFICIE M <sup>2</sup>	COSTO BASE €/M <sup>2</sup>	VALORE LOCATIVO €	PERCENTUALE CANONE LOCAZIONE	CANONE DI LOCAZIONE ANNUO al 1984
<b>74,18</b>	<b>579,81 €</b>	<b>43.009,68</b>	<b>3,85%</b>	<b>1.655,87</b>

**RIVALUTAZIONI ISTAT DAL 1984 A OGGI 04/2001, ANNO IN CUI È STATA VENDUTA LA VILLETTA DELLE VACANZE, BENI USUFRUITI PER UN MESE ALL'ANNO CIASCUNO (VEDI ALL.A)**

ANNI DI OCCUPAZIONE		1984	04/2021	per un mese all'anno ciascuno		
Dal:	Al:	Capitale Rivalutato:	Tasso:	Giorni:	Interessi:	
01/01/1984	01/01/1985	1.655,87 €		366		1.655,87 €
01/01/1985	01/01/1986	1.755,22 €	5,00%	365	87,76 €	1.755,22 €
01/01/1986	01/01/1987	1.814,83 €	5,00%	365	90,74 €	1.814,83 €
01/01/1987	01/01/1988	1.884,38 €	5,00%	365	94,22 €	1.884,38 €
01/01/1988	01/01/1989	1.968,83 €	5,00%	366	98,71 €	1.968,83 €
01/01/1989	01/01/1990	2.068,18 €	5,00%	365	103,41 €	2.068,18 €
01/01/1990	15/12/1990	2.174,99 €	5,00%	348	103,68 €	2.073,69 €
16/12/1990	01/01/1991	2.174,99 €	10,00%	17	10,13 €	101,30 €
01/01/1991	01/01/1992	2.283,03 €	10,00%	365	228,30 €	2.283,03 €
01/01/1992	01/01/1993	2.363,75 €	10,00%	366	237,02 €	2.363,75 €
01/01/1993	01/01/1994	2.445,72 €	10,00%	365	244,57 €	2.445,72 €
01/01/1994	01/01/1995	2.523,96 €	10,00%	365	252,40 €	2.523,96 €
01/01/1995	01/01/1996	2.640,70 €	10,00%	365	264,07 €	2.640,70 €
01/01/1996	31/12/1996	2.699,07 €	10,00%	365	269,91 €	2.691,70 €
01/01/1997	01/01/1997	2.699,07 €	5,00%	1	0,37 €	7,37 €
01/01/1997	01/01/1998	2.736,33 €	5,00%	365	136,82 €	2.736,33 €
01/01/1998	31/12/1998	2.766,13 €	5,00%	364	137,93 €	2.758,55 €
01/01/1999	01/01/1999	2.766,13 €	2,50%	1	0,19 €	7,58 €
01/01/1999	01/01/2000	2.817,05 €	2,50%	365	70,43 €	2.817,05 €
01/01/2000	31/12/2000	2.890,32 €	2,50%	365	72,26 €	2.882,42 €
01/01/2001	01/01/2001	2.890,32 €	3,50%	1	0,28 €	7,90 €
01/01/2001	01/04/2001	2.910,19 €	3,50%	90	25,12 €	717,58 €
<b>totale canone</b>						<b>40.205,94 €</b>
calcolo periodo di uso esclusivo	12 mesi	21 anni	252,00	mesi		
	4 mesi	nel 2001	4,00	mesi		
totale mesi			256,00			
calcolo canone mensile	40.205,94 €	256,00	157,05 €	al mese		
<b>FRUITORE</b>		<b>MESI USUFRUITI</b>	<b>TOT. €</b>	<b>NOTE</b>		



	22,00	3.455,20 €	uso esclusivo per un mese all'anno dal 1984 al 2001
	22,00	3.455,20 €	uso esclusivo per un mese all'anno dal 1984 al 2002

### 07 – APPARTAMENTO PIANO 1° - VIA CAMPASSI, VALDAGNO - FG 4; MAPP 1143; SUB 3

Per tale bene il periodo di occupazione è stato conteggiato dal 1973 al 09.06.2014 (data della vendita del bene) ed è stato dedotto dalle memorie dell'avv. ag. 9) datata 21.03.2019 e dell'avv. (pag. 5) datata 22.03.2019.

*Si precisa che le superfici e le caratteristiche dell'edificio, per la determinazione del canone di locazione, sono state ricavate dalle planimetrie catastali e da un sopralluogo effettuato solamente dall'esterno del fabbricato in quanto attualmente il bene non è più di proprietà*

#### CALCOLO DEL VALORE

Costo base di produzione al mq (provvedimento L. 27/07/1978 n. 392 art. 14) riferimento anno 1975 risultava pari a £ 250.000 (€ 129,11).

#### CALCOLO DEL COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE

COSTO DI PRODUZIONE BASE	COEFF. DI SUPERFICIE	TIPOLOGIA CATASTALE	CLASSE DEMOGRAFICA	UBICAZIONE:	LIVELLO DI PIANO	VETUSTÀ IMMOBILE	CONSERVAZIONE STATO	COSTO DI PRODUZIONE CORRETTO
	SUPERIORE A 70 MQ	A/2	COMUNE > 10.000 ABIT.	ZONA TRA PERIFERA E CENTRO STORICO	1°P		NORMALE	
€/M <sup>2</sup> 129,11	1,00	1,25	0,90	1,20	1,00	-0,00%	1,00	€/M <sup>2</sup> 174,30

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

LOCALE	SUP.	COEFFICIENTE	E' detratto il 30% della superficie dei vani con altezza inferiore a 1,70	SUP. RAG.
ABITAZIONE 1°P	109,85	100%		109,85
TERRAZZI 1P	21,93	25%		5,48
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>				<b>115,33</b>

#### CALCOLO EQUO CANONE

SUPERFICIE M <sup>2</sup>	COSTO BASE €/M <sup>2</sup>	VALORE LOCATIVO €	PERCENTUALE CANONE LOCAZIONE	CANONE DI LOCAZIONE ANNUO al 1973
115,33	174,30 €	20.102,94 €	3,85%	773,96 €

#### RIVALUTAZIONI ISTAT DAL 1973 A OGGI 09/06/2014, ANNO IN CUI È STATA VENDUTA LA PROPRIETÀ, BENE USUFRUITO (VEDI ALL.A)

ANNI DI OCCUPAZIONE	1973	09/06/2014				
Dal:	Al:	Capitale Rivalutato:	Tasso:	Giorni:	Interessi:	CANONE
01/01/1973	01/01/1974	773,96 €		365		773,96 €
01/01/1974	01/01/1975	919,66 €	5,00%	365	45,98 €	919,66 €
01/01/1975	01/01/1976	999,18 €	5,00%	365	49,96 €	999,18 €
01/01/1976	01/01/1977	1.168,10 €	5,00%	366	58,57 €	1.168,10 €
01/01/1977	01/01/1978	1.308,57 €	5,00%	365	65,43 €	1.308,57 €
01/01/1978	01/01/1979	1.453,11 €	5,00%	365	72,66 €	1.453,11 €



01/01/1979	01/01/1980	1.722,45 €	5,00%	365	86,12 €	1.722,45 €
01/01/1980	01/01/1981	2.009,20 €	5,00%	366	100,74 €	2.009,20 €
01/01/1981	01/01/1982	2.322,65 €	5,00%	365	116,13 €	2.322,65 €
01/01/1982	01/01/1983	2.672,68 €	5,00%	365	133,63 €	2.672,68 €
01/01/1983	01/01/1984	2.982,65 €	5,00%	365	149,13 €	2.982,65 €
01/01/1984	01/01/1985	3.223,54 €	5,00%	366	161,62 €	3.223,54 €
01/01/1985	01/01/1986	3.464,44 €	5,00%	365	173,22 €	3.464,44 €
01/01/1986	01/01/1987	3.612,46 €	5,00%	365	180,62 €	3.612,46 €
01/01/1987	01/01/1988	3.782,54 €	5,00%	365	189,13 €	3.782,54 €
01/01/1988	01/01/1989	3.986,86 €	5,00%	366	199,89 €	3.986,86 €
01/01/1989	01/01/1990	4.228,92 €	5,00%	365	211,45 €	4.228,92 €
01/01/1990	15/12/1990	4.490,71 €	5,00%	348	214,08 €	4.281,55 €
16/12/1990	01/01/1991	4.490,71 €	10,00%	17	20,92 €	209,16 €
01/01/1991	01/01/1992	4.752,50 €	10,00%	365	475,25 €	4.752,50 €
01/01/1992	01/01/1993	4.949,28 €	10,00%	366	496,28 €	4.949,28 €
01/01/1993	01/01/1994	5.149,54 €	10,00%	365	514,95 €	5.149,54 €
01/01/1994	01/01/1995	5.339,94 €	10,00%	365	533,99 €	5.339,94 €
01/01/1995	01/01/1996	5.625,53 €	10,00%	365	562,55 €	5.625,53 €
01/01/1996	31/12/1996	5.768,32 €	10,00%	365	576,83 €	5.752,56 €
01/01/1997	01/01/1997	5.768,32 €	5,00%	1	0,79 €	15,76 €
01/01/1997	01/01/1998	5.858,88 €	5,00%	365	292,94 €	5.858,88 €
01/01/1998	31/12/1998	5.933,18 €	5,00%	364	295,85 €	5.916,92 €
01/01/1999	01/01/1999	5.933,18 €	2,50%	1	0,41 €	16,26 €
01/01/1999	01/01/2000	6.055,08 €	2,50%	365	151,38 €	6.055,08 €
01/01/2000	31/12/2000	6.235,02 €	2,50%	365	155,88 €	6.217,98 €
01/01/2001	01/01/2001	6.235,02 €	3,50%	1	0,60 €	17,04 €
01/01/2001	31/12/2001	6.373,17 €	3,50%	364	222,45 €	6.355,71 €
01/01/2002	01/01/2002	6.373,17 €	3,00%	1	0,52 €	17,46 €
01/01/2002	01/01/2003	6.537,45 €	3,00%	365	196,12 €	6.537,45 €
01/01/2003	31/12/2003	6.665,15 €	3,00%	364	199,41 €	6.646,89 €
01/01/2004	01/01/2004	6.665,15 €	2,50%	1	0,46 €	18,26 €
01/01/2004	01/01/2005	6.765,57 €	2,50%	366	169,60 €	6.765,57 €
01/01/2005	01/01/2006	6.908,95 €	2,50%	365	172,72 €	6.908,95 €
01/01/2006	01/01/2007	7.009,95 €	2,50%	365	175,25 €	7.009,95 €
01/01/2007	31/12/2007	7.206,15 €	2,50%	364	179,66 €	7.186,41 €
01/01/2008	01/01/2008	7.206,15 €	3,00%	1	0,59 €	19,74 €
01/01/2008	01/01/2009	7.312,37 €	3,00%	366	219,97 €	7.312,37 €
01/01/2009	31/12/2009	7.407,57 €	3,00%	364	221,62 €	7.387,28 €
01/01/2010	01/01/2010	7.407,57 €	1,00%	1	0,20 €	20,29 €
01/01/2010	31/12/2010	7.563,72 €	1,00%	364	75,43 €	7.543,00 €
01/01/2011	01/01/2011	7.563,72 €	1,50%	1	0,31 €	20,72 €
01/01/2011	31/12/2011	7.797,07 €	1,50%	364	116,64 €	7.775,71 €
01/01/2012	01/01/2012	7.797,07 €	2,50%	1	0,53 €	21,36 €
01/01/2012	01/01/2013	7.964,24 €	2,50%	366	199,65 €	7.964,24 €
01/01/2013	31/12/2013	8.008,36 €	2,50%	364	199,66 €	7.986,42 €
01/01/2014	01/01/2014	8.008,36 €	1,00%	1	0,22 €	21,94 €
01/01/2014	09/06/2014	8.015,32 €	1,00%	159	34,92 €	3.491,61 €
<b>totale canone</b>						<b>197.800,28 €</b>
			<b>100%</b>	<b>197.800,28 €</b>		



**08 - APPARTAMENTO PIANO 2° - VIA CAMPASSI, VALDAGNO - FG 4; MAPP 1143; SUB 3.**

Per tale bene il periodo di occupazione del è stato conteggiato dal 1973 al 09.06.2014 (data della vendita del bene) ed è stato dedotto dalle memorie dell'avv. (pag. 9) datata 21.03.2019 e dell'avv. pag. 5) datata 22.03.2019.

Si precisa che le superfici e le caratteristiche dell'edificio, per la determinazione del canone di locazione, sono state ricavate dalle planimetrie catastali e da un sopralluogo effettuato solamente dall'esterno del fabbricato, in quanto attualmente il bene non è più di proprietà dei sig.ri

**CALCOLO DEL VALORE**

Costo base di produzione al mq (provvedimento L. 27/07/1978 n. 392 art. 14) riferimento anno 1975 risultava pari a € 250.000 (€ 129,11).

**CALCOLO DEL COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE**

COSTO DI PRODUZIONE BASE	COEFF. DI SUPERFICIE	TIPOLOGIA CATASTALE	CLASSE DEMOGRAFICA	UBICAZIONE:	LIVELLO DI PIANO	VETUSTÀ IMMOBILE	CONSERVAZIONE STATO	COSTO DI PRODUZIONE CORRETTO
	SUPERIORE A 70 MQ	A/2	COMUNE > 10.000 ABIT.	ZONA TRA PERIFERA E CENTRO STORICO	2°P		NORMALE	
€/M <sup>2</sup> 129,11	1,00	1,25	0,90	1,20	1,00	-0,00%	1,00	€/M <sup>2</sup> 174,30

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE**

LOCALE	SUP.	COEFFICIENTE	E' detratto il 30% della superficie dei vani con altezza inferiore a 1,70	SUP. RAG.
ABITAZIONE 2°P	109,85	100%		109,85
TERRAZZI 2°P	21,93	25%		5,48
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>				<b>115,33</b>

**CALCOLO EQUO CANONE**

SUPERFICIE M <sup>2</sup>	COSTO BASE €/M <sup>2</sup>	VALORE LOCATIVO €	PERCENTUALE CANONE LOCAZIONE	CANONE DI LOCAZIONE ANNUO al 1973
115,33	174,30 €	20.102,94 €	3,85%	773,96 €

**RIVALUTAZIONI ISTAT DAL 1973 A OGGI 09/06/2014, ANNO IN CUI È STATA VENDUTA LA PROPRIETÀ, BENE USUFRUITO (VEDI ALL.A)**

ANNI DI OCCUPAZIONE		1973	09/06/2014			
Dal:	Al:	Capitale Rivalutato:	Tasso:	Giorni:	Interessi:	CANONE
01/01/1973	01/01/1974	773,96 €		365		773,96 €
01/01/1974	01/01/1975	919,66 €	5,00%	365	45,98 €	919,66 €
01/01/1975	01/01/1976	999,18 €	5,00%	365	49,96 €	999,18 €
01/01/1976	01/01/1977	1.168,10 €	5,00%	366	58,57 €	1.168,10 €
01/01/1977	01/01/1978	1.308,57 €	5,00%	365	65,43 €	1.308,57 €
01/01/1978	01/01/1979	1.453,11 €	5,00%	365	72,66 €	1.453,11 €
01/01/1979	01/01/1980	1.722,45 €	5,00%	365	86,12 €	1.722,45 €
01/01/1980	01/01/1981	2.009,20 €	5,00%	366	100,74 €	2.009,20 €
01/01/1981	01/01/1982	2.322,65 €	5,00%	365	116,13 €	2.322,65 €
01/01/1982	01/01/1983	2.672,68 €	5,00%	365	133,63 €	2.672,68 €
01/01/1983	01/01/1984	2.982,65 €	5,00%	365	149,13 €	2.982,65 €
01/01/1984	01/01/1985	3.223,54 €	5,00%	366	161,62 €	3.223,54 €
01/01/1985	01/01/1986	3.464,44 €	5,00%	365	173,22 €	3.464,44 €



01/01/1986	01/01/1987	3.612,46 €	5,00%	365	180,62 €	3.612,46 €
01/01/1987	01/01/1988	3.782,54 €	5,00%	365	189,13 €	3.782,54 €
01/01/1988	01/01/1989	3.986,86 €	5,00%	366	199,89 €	3.986,86 €
01/01/1989	01/01/1990	4.228,92 €	5,00%	365	211,45 €	4.228,92 €
01/01/1990	15/12/1990	4.490,71 €	5,00%	348	214,08 €	4.281,55 €
16/12/1990	01/01/1991	4.490,71 €	10,00%	17	20,92 €	209,16 €
01/01/1991	01/01/1992	4.752,50 €	10,00%	365	475,25 €	4.752,50 €
01/01/1992	01/01/1993	4.949,28 €	10,00%	366	496,28 €	4.949,28 €
01/01/1993	01/01/1994	5.149,54 €	10,00%	365	514,95 €	5.149,54 €
01/01/1994	01/01/1995	5.339,94 €	10,00%	365	533,99 €	5.339,94 €
01/01/1995	01/01/1996	5.625,53 €	10,00%	365	562,55 €	5.625,53 €
01/01/1996	31/12/1996	5.768,32 €	10,00%	365	576,83 €	5.752,56 €
01/01/1997	01/01/1997	5.768,32 €	5,00%	1	0,79 €	15,76 €
01/01/1997	01/01/1998	5.858,88 €	5,00%	365	292,94 €	5.858,88 €
01/01/1998	31/12/1998	5.933,18 €	5,00%	364	295,85 €	5.916,92 €
01/01/1999	01/01/1999	5.933,18 €	2,50%	1	0,41 €	16,26 €
01/01/1999	01/01/2000	6.055,08 €	2,50%	365	151,38 €	6.055,08 €
01/01/2000	31/12/2000	6.235,02 €	2,50%	365	155,88 €	6.217,98 €
01/01/2001	01/01/2001	6.235,02 €	3,50%	1	0,60 €	17,04 €
01/01/2001	31/12/2001	6.373,17 €	3,50%	364	222,45 €	6.355,71 €
01/01/2002	01/01/2002	6.373,17 €	3,00%	1	0,52 €	17,46 €
01/01/2002	01/01/2003	6.537,45 €	3,00%	365	196,12 €	6.537,45 €
01/01/2003	31/12/2003	6.665,15 €	3,00%	364	199,41 €	6.646,89 €
01/01/2004	01/01/2004	6.665,15 €	2,50%	1	0,46 €	18,26 €
01/01/2004	01/01/2005	6.765,57 €	2,50%	366	169,60 €	6.765,57 €
01/01/2005	01/01/2006	6.908,95 €	2,50%	365	172,72 €	6.908,95 €
01/01/2006	01/01/2007	7.009,95 €	2,50%	365	175,25 €	7.009,95 €
01/01/2007	31/12/2007	7.206,15 €	2,50%	364	179,66 €	7.186,41 €
01/01/2008	01/01/2008	7.206,15 €	3,00%	1	0,59 €	19,74 €
01/01/2008	01/01/2009	7.312,37 €	3,00%	366	219,97 €	7.312,37 €
01/01/2009	31/12/2009	7.407,57 €	3,00%	364	221,62 €	7.387,28 €
01/01/2010	01/01/2010	7.407,57 €	1,00%	1	0,20 €	20,29 €
01/01/2010	31/12/2010	7.563,72 €	1,00%	364	75,43 €	7.543,00 €
01/01/2011	01/01/2011	7.563,72 €	1,50%	1	0,31 €	20,72 €
01/01/2011	31/12/2011	7.797,07 €	1,50%	364	116,64 €	7.775,71 €
01/01/2012	01/01/2012	7.797,07 €	2,50%	1	0,53 €	21,36 €
01/01/2012	01/01/2013	7.964,24 €	2,50%	366	199,65 €	7.964,24 €
01/01/2013	31/12/2013	8.008,36 €	2,50%	364	199,66 €	7.986,42 €
01/01/2014	01/01/2014	8.008,36 €	1,00%	1	0,22 €	21,94 €
01/01/2014	09/06/2014	8.015,32 €	1,00%	159	34,92 €	3.491,61 €
<b>totale canone</b>						<b>197.800,28 €</b>
				<b>100%</b>	<b>197.800,28 €</b>	

**09 - MAGAZZINO AL PT E P INT. - VIA CAMPASSI, VALDAGNO; FG 4; MAPP 1143; SUB 1 -**

Per tale bene il periodo di occupazione dei sig.ri \_\_\_\_\_ è stato conteggiato dal 1973 al 09.06.2014 (data della vendita del bene) ed è stato dedotto dalle memorie dell'avv. \_\_\_\_\_ ag. 9) datata 21.03.2019 e dell'avv. \_\_\_\_\_ (pag. 5) datata 22.03.2019.

*Si precisa che le superfici e le caratteristiche dell'edificio, per la determinazione del canone di locazione, sono state ricavate dalle planimetrie catastali e da un sopralluogo effettuato solamente dall'esterno del fabbricato in quanto attualmente il bene non è più di proprietà*

*Inoltre tale MAGAZZINO DI CUI AL MAPP. 1143 SUB. 01 è stato frazionato dagli attuali proprietari che ne hanno ricavato POSTI AUTO E RIPOSTIGLI a servizio delle abitazioni sovrastanti.*



**CALCOLO DEL VALORE**

Costo base di produzione al mq (provvedimento L. 27/07/1978 n. 392 art. 14) riferimento anno 1975 risultava pari a € 250.000 (€ 129,11).

**CALCOLO DEL COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE**

COSTO DI PRODUZIONE BASE	COEFF. DI SUPERFICIE	TIPOLOGIA CATASTALE	CLASSE DEMOGRAFICA	UBICAZIONE:	LIVELLO DI PIANO	VETUSTÀ IMMOBILE	CONSERVAZIONE STATO	COSTO DI PRODUZIONE CORRETTO
	SUPERIORE A 70 MQ	A/2	COMUNE > 10.000 ABIT.	ZONA TRA PERIFERA E CENTRO STORICO	P. SEMINTERRATO		SCADENTE	
€/M <sup>2</sup> 129,11	1,00	1,25	0,90	1,20	0,80	-0,00%	0,60	€/M <sup>2</sup> 83,67

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE**

LOCALE	SUP.	COEFFICIENTE	E' detratto il 30% della superficie dei vani con altezza inferiore a 1,70	SUP. RAG.
MAGAZZINO E RIPOSTIGLI P.INT	254,45	25%		63,61
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>				<b>63,61</b>

**CALCOLO EQUO CANONE**

SUPERFICIE M <sup>2</sup>	COSTO BASE €/M <sup>2</sup>	VALORE LOCATIVO €	PERCENTUALE CANONE LOCAZIONE	CANONE DI LOCAZIONE ANNUO al 1973
63,61	83,67 €	5.322,20 €	3,85%	204,90 €

**RIVALUTAZIONI ISTAT DAL 1973 A OGGI 09/06/2014, ANNO IN CUI È STATA VENDUTA LA PROPRIETÀ, BENE USUFRUITO (VEDI ALL.A).**

**IL BENE ERA EX SUB 01 POI SUDDIVISO E FRAZIONATO PER RICAPO DI ALCUNI GARAGE E RIPOSTIGLI SINGOLI.**

ANNI DI OCCUPAZIONE		1973	09/06/2014			
Dal:	Al:	Capitale Rivalutato:	Tasso:	Giorni:	Interessi:	CANONE
01/01/1973	01/01/1974	204,90 €		365		204,90 €
01/01/1974	01/01/1975	243,47 €	5,00%	365	12,17 €	243,47 €
01/01/1975	01/01/1976	264,53 €	5,00%	365	13,23 €	264,53 €
01/01/1976	01/01/1977	309,25 €	5,00%	366	15,50 €	309,25 €
01/01/1977	01/01/1978	346,43 €	5,00%	365	17,32 €	346,43 €
01/01/1978	01/01/1979	384,70 €	5,00%	365	19,24 €	384,70 €
01/01/1979	01/01/1980	456,00 €	5,00%	365	22,80 €	456,00 €
01/01/1980	01/01/1981	531,92 €	5,00%	366	26,67 €	531,92 €
01/01/1981	01/01/1982	614,90 €	5,00%	365	30,75 €	614,90 €
01/01/1982	01/01/1983	707,57 €	5,00%	365	35,38 €	707,57 €
01/01/1983	01/01/1984	789,63 €	5,00%	365	39,48 €	789,63 €
01/01/1984	01/01/1985	853,41 €	5,00%	366	42,79 €	853,41 €
01/01/1985	01/01/1986	917,18 €	5,00%	365	45,86 €	917,18 €
01/01/1986	01/01/1987	956,37 €	5,00%	365	47,82 €	956,37 €
01/01/1987	01/01/1988	1.001,40 €	5,00%	365	50,07 €	1.001,40 €
01/01/1988	01/01/1989	1.055,49 €	5,00%	366	52,92 €	1.055,49 €
01/01/1989	01/01/1990	1.119,57 €	5,00%	365	55,98 €	1.119,57 €
01/01/1990	15/12/1990	1.188,88 €	5,00%	348	56,68 €	1.133,51 €
16/12/1990	01/01/1991	1.188,88 €	10,00%	17	5,54 €	55,37 €



01/01/1991	01/01/1992	1.258,19 €	10,00%	365	125,82 €	<b>1.258,19 €</b>
01/01/1992	01/01/1993	1.310,28 €	10,00%	366	131,39 €	<b>1.310,28 €</b>
01/01/1993	01/01/1994	1.363,30 €	10,00%	365	136,33 €	<b>1.363,30 €</b>
01/01/1994	01/01/1995	1.413,71 €	10,00%	365	141,37 €	<b>1.413,71 €</b>
01/01/1995	01/01/1996	1.489,32 €	10,00%	365	148,93 €	<b>1.489,32 €</b>
01/01/1996	31/12/1996	1.527,12 €	10,00%	365	152,71 €	<b>1.522,95 €</b>
01/01/1997	01/01/1997	1.527,12 €	5,00%	1	0,21 €	<b>4,17 €</b>
01/01/1997	01/01/1998	1.551,09 €	5,00%	365	77,55 €	<b>1.551,09 €</b>
01/01/1998	31/12/1998	1.570,76 €	5,00%	364	78,32 €	<b>1.566,46 €</b>
01/01/1999	01/01/1999	1.570,76 €	2,50%	1	0,11 €	<b>4,30 €</b>
01/01/1999	01/01/2000	1.603,04 €	2,50%	365	40,08 €	<b>1.603,04 €</b>
01/01/2000	31/12/2000	1.650,67 €	2,50%	365	41,27 €	<b>1.646,16 €</b>
01/01/2001	01/01/2001	1.650,67 €	3,50%	1	0,16 €	<b>4,51 €</b>
01/01/2001	31/12/2001	1.687,25 €	3,50%	364	58,89 €	<b>1.682,63 €</b>
01/01/2002	01/01/2002	1.687,25 €	3,00%	1	0,14 €	<b>4,62 €</b>
01/01/2002	01/01/2003	1.730,74 €	3,00%	365	51,92 €	<b>1.730,74 €</b>
01/01/2003	31/12/2003	1.764,55 €	3,00%	364	52,79 €	<b>1.759,72 €</b>
01/01/2004	01/01/2004	1.764,55 €	2,50%	1	0,12 €	<b>4,83 €</b>
01/01/2004	01/01/2005	1.791,13 €	2,50%	366	44,90 €	<b>1.791,13 €</b>
01/01/2005	01/01/2006	1.829,09 €	2,50%	365	45,73 €	<b>1.829,09 €</b>
01/01/2006	01/01/2007	1.855,83 €	2,50%	365	46,40 €	<b>1.855,83 €</b>
01/01/2007	31/12/2007	1.907,77 €	2,50%	364	47,56 €	<b>1.902,54 €</b>
01/01/2008	01/01/2008	1.907,77 €	3,00%	1	0,16 €	<b>5,23 €</b>
01/01/2008	01/01/2009	1.935,90 €	3,00%	366	58,24 €	<b>1.935,90 €</b>
01/01/2009	31/12/2009	1.961,10 €	3,00%	364	58,67 €	<b>1.955,73 €</b>
01/01/2010	01/01/2010	1.961,10 €	1,00%	1	0,05 €	<b>5,37 €</b>
01/01/2010	31/12/2010	2.002,44 €	1,00%	364	19,97 €	<b>1.996,95 €</b>
01/01/2011	01/01/2011	2.002,44 €	1,50%	1	0,08 €	<b>5,49 €</b>
01/01/2011	31/12/2011	2.064,21 €	1,50%	364	30,88 €	<b>2.058,55 €</b>
01/01/2012	01/01/2012	2.064,21 €	2,50%	1	0,14 €	<b>5,66 €</b>
01/01/2012	01/01/2013	2.108,47 €	2,50%	366	52,86 €	<b>2.108,47 €</b>
01/01/2013	31/12/2013	2.120,15 €	2,50%	364	52,86 €	<b>2.114,34 €</b>
01/01/2014	01/01/2014	2.120,15 €	1,00%	1	0,06 €	<b>5,81 €</b>
01/01/2014	09/06/2014	2.122,00 €	1,00%	159	9,24 €	<b>924,38 €</b>
<b>totale canoni</b>						<b>52.366,09 €</b>
			<b>50%</b>			<b>26.183,05 €</b>
			<b>50%</b>			<b>26.183,05 €</b>

**RIEPILOGO:**

Di seguito viene riportato l'elenco dei valori dei canoni di affitto dei beni goduti in via esclusiva dai sig.ri secondo gli intervalli temporali determinati dagli atti di causa e dalle memorie di parte.

ID	IMMOBILE	DESTINAZIONE E UBICAZIONE	PERIODO DI RIFERIMENTO		TITOLARE DEL GODIMENTO	QUOT A	TOT €	TOT CANONE COMPLESSIVO
			DA	A				
1	COMUNE DI VALDAGNO; FG 4; MAPP. 1140 SUB 01-02	N. 2 NEGOZI AL PT IN VIA CRACCO	DAL 1985	AL 05/07/20	---	50%	40.802,50 €	81.605,00 €
				07 FALL.			40.802,50 €	
2	COMUNE DI VALDAGNO; FG 4; MAPP. 1140	GARAGE E MAGAZZINO AL P. INTERRATO IN	DAL 1985	AL 24/10/20	---	50%	7.129,72 €	20.074,89 €



	SUB 06-07	VIA CRACCO	DAL 1985	AL 05/07/20 07 FALL.		50%	7.129,72 €	
			DAL 06/07/20 07	AL 09/06/20 14		100%	5.815,44 €	
3	COMUNE DI VALDAGNO; FG 4; MAPP. 1140 SUB 03	APPARTAMENTO 1°P IN VIA CRACCO	DAL 2014	AL 2022 (OGGI)		100%	41.766,58 €	41.766,58 €
4	COMUNE DI VALDAGNO; FG 4; MAPP. 1140 SUB 08	APPARTAMENTO 2°P IN VIA CRACCO	DAL 10/05/20 00 APERTURA SUCCESSI ONE	AL 2022 (OGGI)		100%	121.923,89 €	121.923,89 €
5	COMUNE DI VALDAGNO; FG 32; MAPP 514,426,733,70 6	VILLETTA UNIFAMILIARE CON TERRENI ANNESSI IN LOC. CASTELVECCHIO	DAL 1984	AL 21/03/20 19 DATA MEMORIA AVV		50%	75.944,98 €	151.889,96 €
						50%	75.944,98 €	
6	COMUNE DI SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE); FG 48; MAPP 1697	VILLINO PER LE VACANZE - SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO (VE)	DAL 1984	AL 04/2001 VENDITA		50%	3.455,20 €	6.910,40 €
						50%	3.455,20 €	
7	COMUNE DI VALDAGNO; FG 4; MAPP 1143; SUB 3	APPARTAMENTO 1° P IN VIA CAMPASSI	DAL 1973	AL 09/06/20 14 ANNO DI VENDITA		100%	197.800,28 €	197.800,28 €
8	COMUNE DI VALDAGNO; FG 4; MAPP 1143; SUB 4	APPARTAMENTO 2° P IN VIA CAMPASSI	DAL 1973	AL 09/06/20 14 ANNO DI VENDITA		100%	197.800,28 €	197.800,28 €
9	COMUNE DI VALDAGNO; FG 4; MAPP 1143; SUB 1	MAGAZZINO AL PT E P INTERRATO IN VIA CAMPASSI	DAL 1973	AL 09/06/20 14 ANNO DI VENDITA		50%	26.183,05 €	52.366,09 €
						50%	26.183,05 €	

**AMMONTARE CANONI DI AFFITTO RICAVABILI:**

<b>351.315,72 €</b>	<b>357.131,17 €</b>	<b>41.766,58 €</b>	<b>121.923,89 €</b>

**D) OSSERVAZIONI.**

Relativamente alle OSSERVAZIONI, ne è pervenuta solamente una, quella dell'avv. \_\_\_\_\_ difensore della parte convenuta **(VEDI ALL. E ALLEGATI VARI)**, pertanto si riportano di seguito le risposte.



Si deve premettere che in data 30.08.2022 il sottoscritto si è recato presso il Comune di Valdagno per un incontro con il tecnico comunale dell'edilizia privata al fine di chiarire i punti riportati nell'Osservazione.

#### **IMMOBILE A VALDAGNO LOCALITÀ CASTELVECCHIO:**

- punto 1) la differenza di misura da 3,20 a 3,33 deve essere presa in considerazione con le altre misure dell'immobile che presentano anch'esse delle differenze in più o in meno, pertanto con il tecnico comunale si è concordato che tali difformità devono essere considerate con riferimento alla tolleranza del 2% sulla volumetria complessiva, aspetto che nel caso specifico rientra. A tal proposito, si riporta inoltre quanto previsto DALL'ART. 34 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE in merito alle TOLLERANZE SUGLI INTERVENTI EDILIZI:

#### **ART. 34. ART. II.II.6: TOLLERANZE ESECUTIVE SUGLI INTERVENTI EDILIZI**

- 1) Ai sensi dell'art. 34 comma 2bis del DPR 380/2001 e fatti salvi i diritti dei terzi, nella fase di esecuzione dell'intervento, non costituiscono difformità rilevanti le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.
- 2) Oltre ai casi di cui al comma 1, nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le seguenti opere, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - modifiche geometriche e dimensionali,
  - diversa ubicazione sul lotto,
  - diversa collocazione di impianti e opere interne,
  - diversa ripartizione degli spazi, aperture e forature e ubicazione delle stesse,
  - diversa esecuzione di opere di manutenzione straordinaria,
  - errori progettuali corretti in cantiere,
  - errori materiali corretti in corso d'opera,
  - modifiche alle finiture degli edifici,

Le modifiche di cui sopra sono da intendersi eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, purchè tali opere siano state oggetto di certificazione di abitabilità/agibilità agli atti dell'Amministrazione e siano di epoca anteriore all'entrata in vigore della Legge n. 10/1977.

- 3) Le tolleranze esecutive di cui ai commi precedenti, realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, ai fini della regolarizzazione, sono dichiarate ed asseverate dal tecnico abilitato e rappresentate nello stato di fatto esistente, reso legittimo dal rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, pur se non coincidenti con le planimetrie allegate al progetto autorizzato, ma conformi agli elaborati grafici o alle planimetrie catastali collegate alla richiesta di agibilità/abitabilità e purchè non siano intervenuti, nel frattempo, lavori di ristrutturazione e/o nuova costruzione. Tale prassi non è soggetta al pagamento di una sanzione pecuniaria.
  - 4) In mancanza di una qualsiasi documentazione comprovante la consistenza dell'immobile al momento del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità sarà necessario presentare una pratica per regolarizzare le difformità esistenti.
  - 5) È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui agli articoli 21 e 21- nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.
- punto 2) la chiusura del portico deve essere rimossa, togliendo sia la struttura in legno che i serramenti. (a tale proposito si è proceduto ad una detrazione nel valore di stima dell'immobile corrispondente ai lavori di ripristino);
  - punto 3) l'autorizzazione paesaggistica non sarà necessaria: in primo luogo grazie al ripristino del portico e in secondo luogo perché la cantina è interrata;
  - punto 4) il locale bagno aveva un'altezza autorizzata di ml 2,12 e all'attualità essa risulta di ml 2.09-2,10 pertanto rientra nella tolleranza del 2%;
  - punto 5) per la demolizione della baracca, con probabile copertura in eternit, si è proceduto ad un'ulteriore riduzione del valore di stima.

#### **IMMOBILE A VALDAGNO VIA G. CRACCO:**

- punto 6) si ribadisce quanto riportato in perizia e quanto confermato dall'incontro con il tecnico comunale dell'edilizia privata: l'immobile ha ottenuto regolare abitabilità esso è conforme nella volumetria autorizzata, l'immobile risulta pertanto legittimo e si possono ottenere le sanatorie per le difformità;



- punto 7) relativamente al valore dei negozi si precisa che dalla valutazione di stima effettuata il valore unitario che ne deriva è pari a €/mq 580,00. Il sottoscritto ritiene che tale valore unitario sia equo e pertanto non si reputa necessario apportare alcuna modifica.

VICENZA 31.08.2022

II CTU  
ARCH. MARCO DELLAI

