
TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. **377/2021**

Giudice dell'Esecuzione **Dr.ssa Sonia Pantano**
Custode Giudiziario **IVG**

ELABORATO PERITALE

LOTTO 002



Tecnico Incaricato: Arch Giuseppe Gavazzo

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

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

C.F. GVZGPP60C27L840B – P.Iva 01924530247

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

telefono: +39 0444 583245

email ordinaria: info@studiogavazzo.it

email certificata: giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it



SCHEMA SINTETICA

Procedura	Esecuzione n°377/2021		Lotto 2 di 2
diritto	pag 6	piena proprietà in quota	1/1
bene	pag 7	Abitazione con terreno di pertinenza edificabile	
ubicazione	pag 6	Caldogno via Sette , 82	
stato	pag 29	Buono	
lotti	pag 6	Lotto 2 di 2	
dati catastali	pag 9	Catasto Fabbricati, Comune di Caldogno, Foglio 5 particelle: 187 sub 4 , Categoria A/7 , Classe 1 , Consistenza 9 vani, Superficie catastale totale mq. 240, totale escluse aree scoperte mq. 231 , Rendita € 697,22 , Via Sette n. 58 , Piano T-1 187 sub. 5 , Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 23 , Superficie catastale totale mq. 23 Rendita € 35.64, Via Sette n. 58 , Piano T Catasto Terreni , Comune di Caldogno, Foglio 5 particelle: 188 , Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie are 12.28, Deduz. C26 ; E27 , RD € 11.33, RA € 6.34 186 , Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie are 11.42, Deduz. C26 ; F27 , RD € 10.53, RA € 5.90	
differenze rispetto al pignoramento		nessuna	
irregolarità/abusi	pag 19/20	si	PARZIALMENTE SANABILI € 24.500
valore di stima	pag 29	285.000,00 (valore base asta)	
vendibilità	pag 29	discreta	
motivo	pag 29	posizione, localizzazione e stato di manutenzione	
occupazione	pag 15	Occupato	
titolo di occupazione	pag 15	Proprietario esecutato	
oneri	pag 17	medie annue	
		scadute	
varie	pag		
APE	pag15	si	classe F



SOMMARIO INDICE

QUESITO	4
1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	7
3. STATO DI POSSESSO	15
4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
5. CLASSE ENERGETICA	15
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA	17
8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA	17
8.2. TITOLI ABILITATIVI	19
9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	19
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	24
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ	29
11.1. Giudizio di comoda divisibilità:	29
11.2. Giudizio di vendibilità:	29
11.3. Fonti di informazione:	29
11.4. Stato di manutenzione e conservazione:	29
12. CONCLUSIONI VALUTATIVE	30



QUESITO

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

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

Il sottoscritto arch. Giuseppe Gavazzo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 619, con studio in Torri di Quartesolo (VI) Via Dal Ponte 187/8 veniva incaricato in data 26/10/2021 dal G.E. Dr. Ssa Sonia Pantano di procedere alla stima dell'immobile sito in Caldogno , Via Sette, 82

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

- la stima viene redatta prioritariamente secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- durante il sopralluogo eseguito il 28/02/2022 ha provveduto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- attraverso visure all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;
- in data 09/02/2022 ha ricevuto, a mezzo mail, dal Comune di Caldogno copia dei documenti inerenti le autorizzazioni edilizie inerenti ai beni in oggetto;

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



Localizzazione del bene: Comune di CALDOGNO , via Sette n. 82



ORTOFOTO GENERALE



SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CATASTO



BENI in CALDOGNO , via Sette n.82
Lotto 002

1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Intestato a:

Proprieta` per 1/1

Catasto Fabbricati, Comune di Caldogno, Foglio 5 particelle:.

187 sub 4 , Categoria A/7 , Classe 1 , Consistenza 9 vani, Superficie catastale totale mq. 240, totale escluse aree scoperte mq. 231 , Rendita € 697,22 , Via Sette n. 58 , Piano T-1

187 sub. 5, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 23 , Superficie catastale totale mq. 23 Rendita € 35.64, Via Sette n. 58 , Piano T

Catasto Terreni , Comune di Caldogno, Foglio 5 particelle:.

188 , Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie are 12.28, Deduz. C26 ; E27 , RD € 11.33, RA € 6.34

186 , Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie are 11.42, Deduz. C26 ; F27 , RD € 10.53, RA € 5.90

Confini, ruotando in senso NESO, rispetto alla mappa del C.T. :particella 396- roggia- strada-part. 189- strada



INDIVIDUAZIONE BENI SU MAPPA CATASTALE



2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Descrizione del contesto:

Trattasi di terreno edificabile con sovrastante fabbricato unifamiliare composto da abitazione al piano terra e primo , oltre al garage e portico . (Map.le 187) Gli attigui map.li 186 e 188 si caratterizzano come terreni edificabili.

L'abitazione si distribuisce su due livelli, piano terra e primo e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 238 oltre a circa mq. 13 di ripostiglio, circa mq. 8 di centrale termica, circa 35 di portico e circa mq. 35 di terrazza. Il garage è costruito in aderenza al corpo principale e misura una superficie lorda di circa mq. 26.

L'abitazione si compone al piano terra, da ingresso, soggiorno/taverna, bagno, cucina, ripostiglio, magazzino/cantina, oltre a portico, centrale termica e garage entrambi accessibili dall'esterno.

Le finiture sono costituite da pavimento in ceramica su tutto il piano murature e soffitti intonacati a civile con sovrastanti coloriture parte tradizionali e parte con finitura tipo terre fiorentine. Il locale soggiorno/taverna è controsoffittato con travi di legno non strutturali e perline.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera protetti da scuri in alluminio alla vicentina. L'impianto di riscaldamento è autonomo e composto da caldaia a metano e radiatori in metallo, oltre a 2 stufe a pellet. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti e placche in plastica.

Il bagno è pavimentato e rivestito a tutta altezza in ceramica e dotato dei sanitari d'uso.

Il portico è stato ricavato sul retro del fabbricato, esso si presenta aperto su due lati con copertura in andamento composta da struttura in legno a vista. Il locale magazzino/cantina presenta murature e soffitti intonacati al grezzo con sovrastante coloritura.

Il garage è pavimentato in ceramica, murature e soffitto sono intonacati a civile con sovrastante coloritura tradizionale. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro semplice e la basculante è in metallo. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti e placche in plastica.

Salendo una scala interna in legno, si eccede al piano primo ove trovano posto tre camere, disimpegno, un bagno, studio e un'ampia terrazza.

Le finiture sono le medesime come descritte per il piano sottostante a eccezione del pavimento che è in parquet su per tutto il piano. La terrazza, che costituisce in coperto del garage è pavimentata con quadroni di ghiaino lavato

Esternamente il fabbricato si presenta completamente intonacato e dipinto, lo scoperto è mantenuto a prato con marciapiedi pavimentati. Il

Il viale di accesso carraio e pedonale attraversa longitudinalmente la particella 188 e parte della 187- Esso è mantenuto a sterrato.



Antistante e retrostante il fabbricato sono edificati degli accessori ad uso di legnaia/rip. e serraglio per cani. Detti accessori sono stati eretti senza titolo autorizzativo e non possono essere sanati in quanto all'interno della fascia si rispetto idraulica. Essi non verranno valutati nella stima che seguirà in quanto dovranno essere demoliti. Si precisa che detti accessori hanno copertura in eternit.

Si precisa che il terreno delle particelle 188-187-186 presenta una larghezza misurata sulla mappa catastale variabile da circa ml. 23.50 a circa 22.20. Lungo il lato est esso presenta una fascia **inedificabile** di ml. 10.00 di rispetto dal limite demaniale ai sensi dell'art. 70 NTO P.I.

Lungo il lato Ovest vanno invece rispettate le distanze dallastrade pari a ml. 7.50

Considerato pertanto la larghezza catastale del lotto (variabile da circa ml. 23.50 a circa ml. 22.20) e detratti i limiti imposti dalla fascia di rispetto fluviale (ml. 10.00) e della distanza dalla strada (ml. 7.50) risulta che il perimetro di massimo inviluppo entro il quale si potrà edificare, presenta una larghezza massima variabile da circa ml. 4.5 a circa ml. 6.00 il che rende di fatto il terreno non edificabile, malgrado la potenzialità edificatoria.

Si precisa inoltre che in fase di progetto è possibile chiedere la deroga alle distanze minime dalla strada mediante l'allineamento con i fabbricati esistenti. Deroga che è comunque facoltà del Comune concedere o meno. Potrà inoltre essere richiesta deroga al consorzio di bonifica relativamente alla distanza minima dal ciglio del canale. Deroga che è facoltà del Consorzio di Bonifica concedere o meno.

Chiaramente in questa fase non essendo possibile sapere se le deroghe potranno essere concesse o meno il sottoscritto ritiene di dover valutare la soluzione più restrittiva

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:

Lo stato di manutenzione complessivo è da considerare buono

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

CARATTERISTICHE STRUTTURALI: ABITAZIONE

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: per quanto è stato possibile vedere presumibilmente in laterizio e strutture in ca condizioni: buone
<i>Solai:</i>	tipologia: per quanto è stato possibile vedere presumibilmente con struttura in latero-cemento
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe e pianerottoli



materiale: legno
ubicazione: interna
servoscale: assente
ascensore: assente

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

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

Infissi esterni: tipologia: per lo più anta doppia, materiale: legno e vetrocamera , protezione: scuri in alluminio
condizioni: buone

Pavim. Interna: materiale: ceramica per il piano terra e parquet per il primo : condizioni : buone

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

IMPIANTI:

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

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

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



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

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

IL SITO

Caratteristiche zona:	periferica
Servizi della zona:	è sprovvista di servizi
Caratteristiche zone limitrofe:	artigianale industriale e pare agricola con presenza di residenza
Collegamenti pubblici (km):	800 ml



ORTOFOTO CON PUNTI DI INTERESSE NEL RAGGIO DI 800 ML

Risultati		
<input checked="" type="checkbox"/>	 Scuole	1
<input checked="" type="checkbox"/>	 Luoghi di ristoro	1
<input checked="" type="checkbox"/>	 Banche	0
<input checked="" type="checkbox"/>	 Svago e cultura	0
<input checked="" type="checkbox"/>	 Trasporti	0

LEGENDA PUNTI DI INTERESSE



Data presentazione: 23/05/1995 - Data: 23/12/2021 - n. T218101 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B

MODULARIO
F. fig. rend. 496

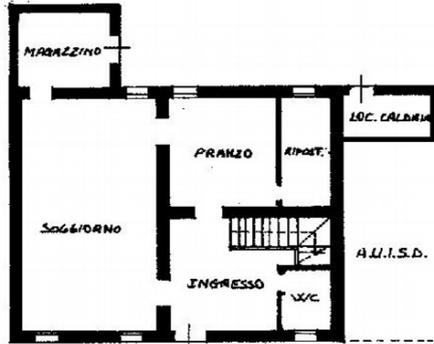


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

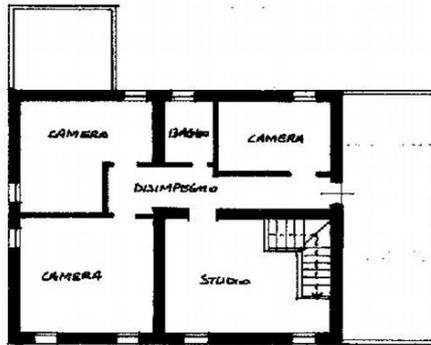
MOD. 808 (CEU)

LIRE
800

Planimetria di u.i.u. in Comune di CALDOGNO (VI) via SETTE civ. 58



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.	<input type="checkbox"/>	Completato dal	...
Ultima planimetria di invenzione	<input checked="" type="checkbox"/>		
Data presentazione: 23/05/1995	Data: 23/12/2021		
Totale schede: 1	Formato di acquisizione: A3		
n. 187 sub. 4			

Input 01 - Spaziatura al 23/12/2021 - Comune di CALDOGNO (B403) - < Foglio: 5 - Particella: 187 - Subalterno: 4 >
Catasto dei Fabbricati - Spaziatura al 23/12/2021 - Comune di CALDOGNO (B403) - < Foglio: 5 - Particella: 187 - Subalterno: 4 >
VIA SETTE n. 58 piano: 1-1;

SCHEDA CATASTALE PARTICELLA 187 SUB 4



Data presentazione: 23/05/1995 - Data: 23/12/2021 - n. T218102 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B

MODULARIO
F. 70 (rend. 496)



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 11N (CE)

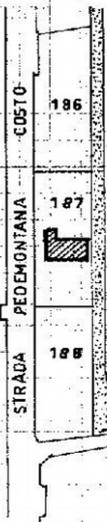
LIRE
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di CALDOGNO -VI- via SETTE civ. 58

PIANTA PIANO TERRA



PLANIMETRIA 1:2000
COMUNE DI CALDOGNO-VI-
SEZ. A
FOGLIO 5^a
MAPP. N° 187



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Data presentazione: 23/05/1995 - Data: 23/12/2021
Foglio: 5^a - Formato di acquisizione: 187
n. 187 sub. 5

Catasto Edilizio Urbano - Comune di CALDOGNO (B-403) - Foglio 5 - Particella 187 - Subalterno: 5 - VIA SETTE n. 58 piano: T.

SCHEDE CATASTALE PARTICELLA 187 SUB 5

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E DESCRITTIVE

Superfici lorde ed equivalenti commerciali.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
abitazione	sup. reale lorda	238	1,00	238.00
terrazze	sup. reale lorda	35	0,33	11.55
garage	sup. reale lorda	26	0,60	15.60
portici	sup. reale lorda	35	0,50	17.50
accessori direttamente collegati	sup. reale lorda	13	0.66	8.58
accessori non direttamente collegati	sup. reale lorda	8	0.50	4.00
A-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta	sup. reale lorda	200	0.10	20.0
B-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta	sup. reale lorda	470	0.05	23.50
TOTALE		1025		338.73

Per quanto riguarda la consistenza essa è stata determinata graficamente sulla scorta degli elaborati grafici di progetto e pertanto potrebbe essere affetta da imprecisioni dovute alla non precisa rappresentazione grafica o alla stima delle misure, sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.



3. STATO DI POSSESSO

Occupato. Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato e dai suoi famigliari

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

5. CLASSE ENERGETICA

L'edificio è stato costruito senza alcuna attenzione al contenimento dei consumi energetici per questo motivo l'Attestato di Prestazione Energetica lo colloca in Classe **F** con un consumo complessivo stimato di 167.97 **kwh/mq anno**

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

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

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

6.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria (Attiva) a favore
, a firma di notaio TRENIN DIEGO in data 08/03/2020 ai nn. Rep. 11681/4270 iscritto
a Vicenza in data 05/08/2020 ai nn. 14552/2351 importo ipoteca: 230.00000 €
Beni colpiti Lotto 1 relativamente alla particella 186 del fog. 5 , oltre ad altri

6.2.2. *Pignoramenti:*

Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di
a firma di TRIBUNALE DI VICENZA in



data 21/07/2021 ai nn. 3362/2021 trascritto a Vicenza in data 06/08/2021 ai nn. RG 19045RP 13641

Beni colpiti “ lotto 2” oltre ad altri

Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di

a firma di TRIBUNALE DI VICENZA in data 12/06/2017 ai nn. 5233 trascritto a Vicenza in data 22/11/2017 ai nn. RG 23143 RP 15936

Beni colpiti “ lotto 2” oltre ad altri

N.B.SI PRECISA CHE DALLE ISPEZIONI ESEGUITE PRESSO LA CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI, LA PROCEDURA ESECUTIVA N.432/2017 E' STATA ESTINTA IN DATA 20/09/2019.

6.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuno**

6.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuno**

Aggiornamento ispezione ipotecarie 15/07/2022



7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1. ATTUALI PROPRIETARI:

Per la nuda proprietà con riserva di usufrutto a favore di

in forza di atto di compravendita in data 19/04/1979 n. 57.899 rep. Notaio Giuseppe Novello trascritto a Vicenza in data 18/05/1976 ai n.ri 5235RG 4272RP

7.2. PRECEDENTI PROPRIETARI

8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA



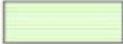
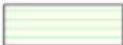
ESTRATTO P.I. Z.T.O. SOTTOZONE AGRICOLE PRODUTTIVE TIPO 1



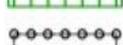
VEDASI CDU ALLEGATO

LEGENDA

TERRITORIO AGRICOLO

-  Sottozone agricole-ambientali tipo 1
-  Sottozone agricole-ambientali tipo 2
-  Sottozone agricole-produttive tipo 1
-  Sottozone agricole-produttive tipo 2
-  Sottozone agricole-produttive tipo 3

VINCOLI, ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO e RELATIVE FASCE DI RISPETTO art. 64

-  Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Aree di notevole interesse pubblico art. 65
-  Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua art. 66
-  Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Zone boscate art. 67
-  Vincolo di destinazione forestale - L.R. 52/1978
-  Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 art. 68
-  Idrografia / Fasce di rispetto art. 69
-  Cave attive e/o autorizzate art. 70
-  Depuratori / Fasce di rispetto art. 71
-  Pozzi di prelievo per uso idropotabile e acquedotti non comunali / Fasce di rispetto art. 72
-  Viabilità / Fasce di rispetto art. 73



8.2. TITOLI ABILITATIVI

1. **Licenza edilizia n. 719 pratica n. 1073 del 15/03/1966** per sistemazione di fabbricato
2. **Agibilità del 24/06/1967**
3. **Concessione edilizia n.7531 prot. 2476 /7531/tec/93 del 29/10/1993** per ampliamento garage con demolizione scala esterna
4. **Concessione edilizia n. 179 prot.7550/354/tec/94 del 14/12/94** ampliamento garage con demolizione scala esterna variante alla CE n. 7531 del 29/10/93
5. **Concessione edilizia in sanatoria n. 23 prot.11228/379/tec/94 del 04/02/95** ampliamento garage con demolizione scala esterna variante alla CE n. 7531 del 29/10/93 e alla CE 354/94

9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

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

1. difformità distributive interne consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni mediante lo spostamento di murature interne o la realizzazione di nuove murature e aperture;
2. Modifiche di prospetto ;
3. Realizzazione di portico sul retro del fabbricato;
4. Modifiche delle altezze utili interne;
5. Nelle C.E rilasciate il piano terra ha destinazione accessoria anzichè abitativa, ad eccezione dell'ingresso e del bagno;
6. Antistante e retrostante il fabbricato sono edificati, in assenza di titolo abilitativo, degli accessori ad uso di legnaia/rip. e serraglio per cani..

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

Premesso che la sanatoria/regolarizzazione o meno di quanto rilevato dovrà essere verificata a seguito di un rilievo puntuale e della presentazione di un progetto in sanatoria, sulla scorta del quale l'Ufficio tecnico del Comune di Caldogno verificherà la sanabilità o meno delle irregolarità riscontrate determinando eventualmente l'esatta quantificazione degli oneri e delle sanzioni.

Pertanto quanto segue riportato ai precedenti punti da 1 -2-3-4-5-6 e quanto segue, deve ritenersi indicativo e non esaustivo.



Le difformità di cui ai punti 1 -2-4 e 5 possono essere regolarizzate mediante la presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria art. 37 DPR 380

Per le difformità di cui ai punti 3, essendo parte del portico realizzato all'interno della fascia di rispetto fluviale, dovrà essere preventivamente acquisito il nulla osta del Consorzio di Bonifica. Diversamente la porzione che ricade all'interno della fascia di rispetto fluviale, dovrà essere demolita.

Per quanto riguarda le difformità di cui al punto sei, le stesse non possono essere sanabili in quanto ricomprese all'interno della fascia di rispetto fluviale e pertanto dovranno essere demolite.

Per quanto riguarda la quantificazione indicativa dei costi per la sanatoria il sottoscritto ritiene di indicare l'eventuale costo nella somma di € 23.000,00 compreso la demolizione e lo smaltimento delle coperture in eternit. Si precisa che per quanto riguarda il cambio d'uso dei locali al piano terra, dovrà essere verificato e soddisfatto il rapporto aeroilluminante minimo dei locali.

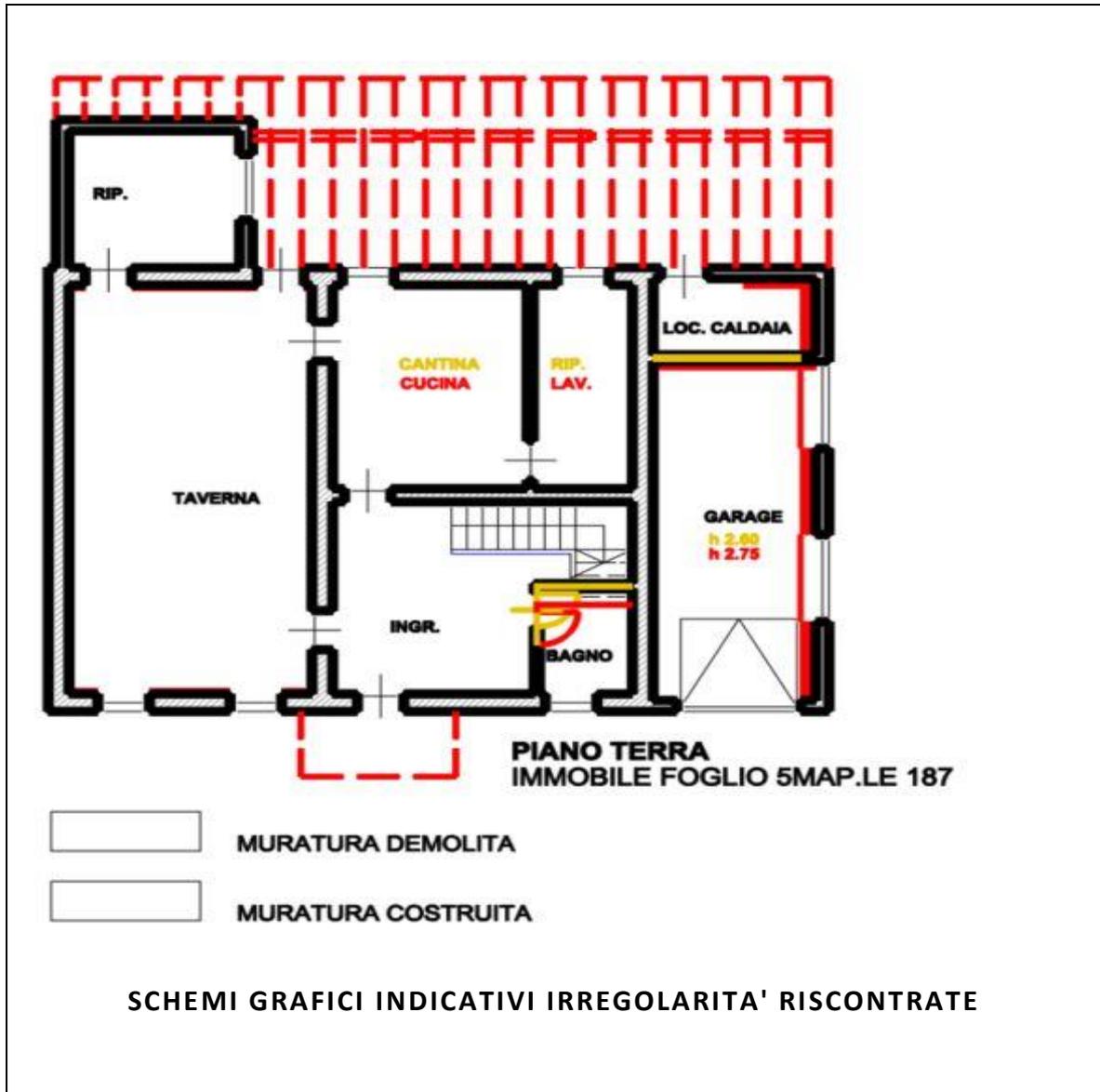
Si precisa che quanto sopra non costituisce attestazione di conformità, ma bensì indicazione di larga massima delle difformità risultanti da un confronto visivo fra quanto riportato negli elaborati reperiti e quanto realizzato. In particolare si fa presente che eventuali difformità relative alla posizione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

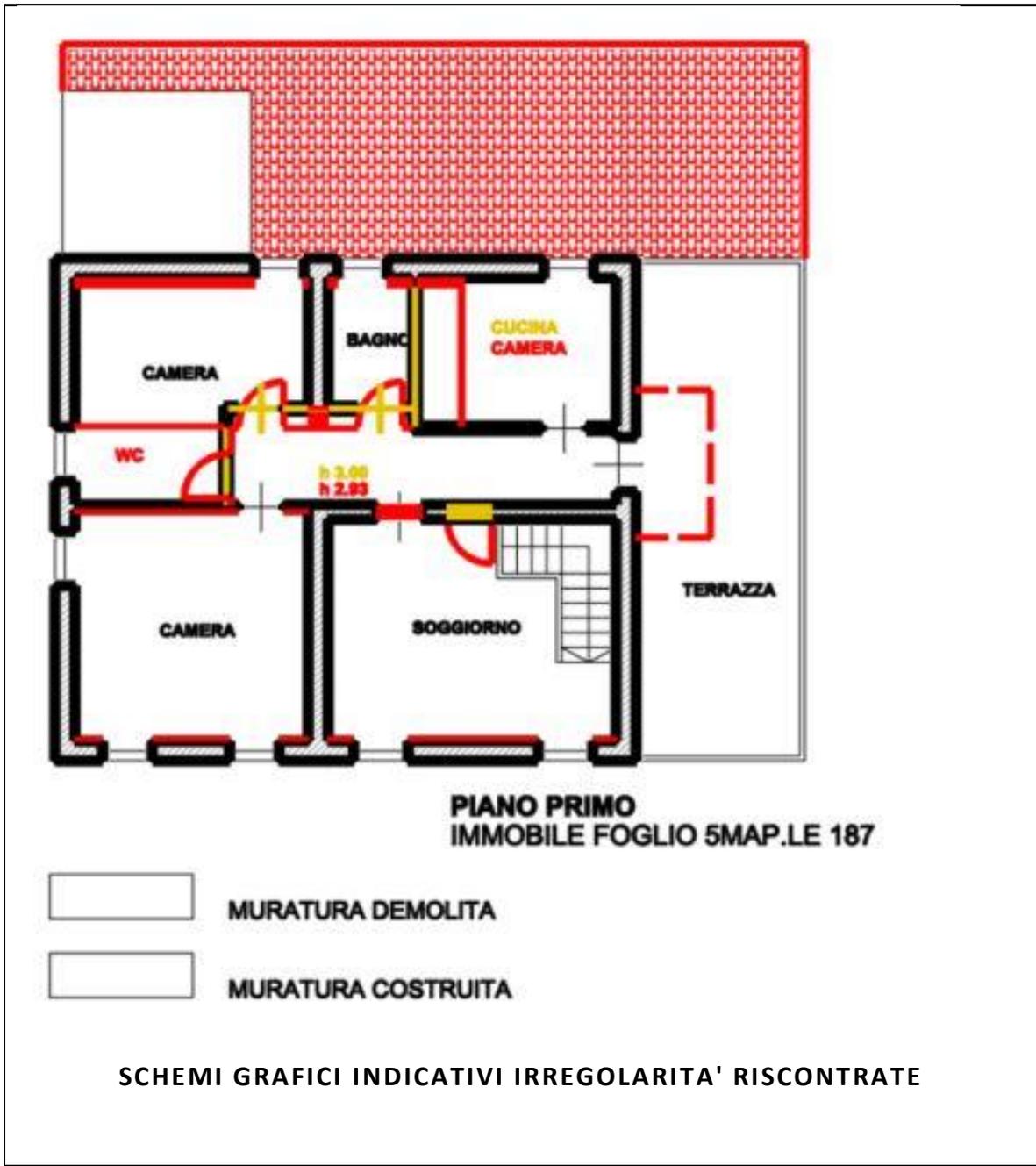
Si ribadisce ulteriormente che la sanatoria/ regolarizzazione o meno di quanto rilevato dovrà essere verificata a seguito di un rilievo puntuale e dalla presentazione di progetto in sanatoria, sulla scorta del quale l'Ufficio tecnico del Comune di Caldogno verificherà la sanabilità o meno delle irregolarità riscontrate determinando l'esatta quantificazione degli oneri. Pertanto quanto sopra indicato deve ritenersi, quale mera indicazione.

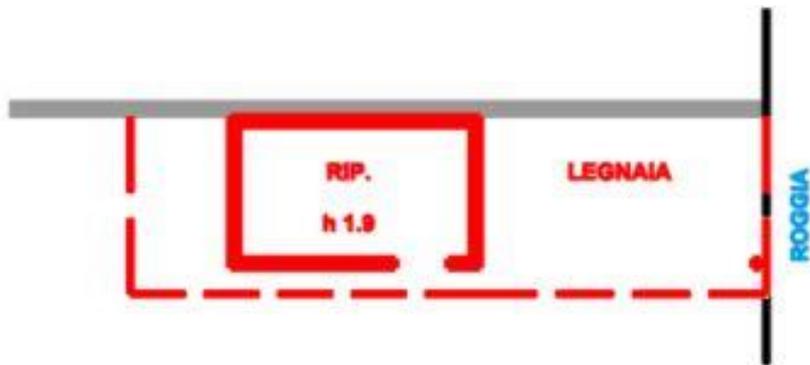
9.1. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

Da un confronto visivo eseguito sul posto fra quanto riportato nelle planimetrie catastali e quanto realizzato si rilevano difformità distributive interne, dei fori regolarizzabili mediante DOCFA e inserimento in mappa del volume del portico costo per oneri e spese tecniche €1.500

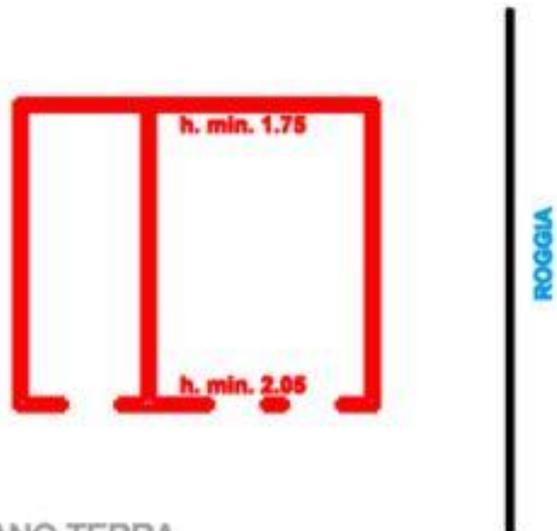








PIANO TERRA
ACCESSORIO NON AUTORIZZATO



PIANO TERRA
ACCESSORIO NON AUTORIZZATO

SCHEMA GRAFICO INDICATIVO ACCESSORI DA DEMOLIRE



10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1. METODO DI VALUTAZIONE:

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

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

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 305.000,00	€ 500.000,00	€ 230.000,00	€ -
Data (mesi)	01/12/2021	03/08/2020	12/06/2022	13/07/2022
Superficie principale (m ²) SEL	143	183	209	238
Balconi (m ²)	7,5	5	35	35
Cantina (m ²)				
Sottotetto -parte non abitabile(m ²)		0		
Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. non direttamente collegati (m ²)	14,5		17,5	8
Portici, logge e terrazze coperte	14	48,5	40	35
A-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta	138	238	157	200
B-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta	0	714	471	470
C-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta	0	268	19	0
D-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda eccedente al quintuplo sup. lorda coperta	0	0	0	0
Locali accessori e soffitte (lav. Taverne ecc.) direttamente collegati		49		13
Giardino di uso comune (m ²)	0	0	0	0
Autorimessa (m ²)	43	52	36	26
Posto auto scoperto	0	0	0	0
Bagni	2	3	2	3
Stato di manutenzione	3	3	1	1
CONDOMINIO				
Affaccio (n)				
sup. commerciale	199,33	337,30	310,53	338,73



RAPPORTI MERCANTILI	
	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	1%
Balconi	33%
Cantine non direttamente collegate e/o h< ml. 2,20	50%
Locali accessori interrati e soffitte(lav. Taverne, ecc.) direttamente collegati	66%
Accessori ripostiglio /lavanderia non direttamente collegati	50%
Portici-logge e balconi coperti	50%
A-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta	10%
B-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta	5%
C-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta	2%
D-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda eccedente al quintuplo sup. lorda coperta	1%
Giardino di uso comune	10%
Autorimessa	60%
Posto auto scoperto	€ 5.000
Costi bagno	€ 15.000,00
Stato di manutenzione/vetustà	€ 345,00



ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 254,17	euro/mese	
Prezzo data B	€ 416,67	euro/mese	
Prezzo data C	€ 191,67	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.530,16	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 1.482,36	euro/m ²	€ 740,67
Prezzo sup. princ. C	€ 740,67	euro/m ²	SEL
Prezzo balconi	€ 244,42	euro/m ²	
Prezzo cantine	€ 370,33	euro/m ²	
Prezzo sottotetto	€ 488,84	euro/m ²	
Prezzo accessori, rip./lav.	€ 370,33	euro/m ²	
Prezzo locali access. interrati e soffitte(lav. taverne ecc) direttamenete collegate	€ 488,84	euro/m ²	
Prezzo portici, logge, terrazze coperte	€ 370,33	euro/m ²	
Prezzo terreno esclusivo -A-	€ 74,07		
Prezzo terreno esclusivo -B-	€ 37,03	euro/m ²	
Prezzo terreno esclusivo -C-	€ 14,81		
Prezzo terreno esclusivo -D-	€ 7,41		
Prezzo autorimessa	€ 444,40	euro/m ²	
Prezzo giardino uso com.	€ 74,07	euro/m ²	
Posto auto scoperto	€ 5.000		
Bagno	€ 15.000,00		



TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) PRZ		€ 305.000,00		€ 500.000,00		€ 230.000,00	-
Data (mesi) DAT	7,5	€ 1.897,78	24	€ 9.847,22	1	€ 198,06	13/07/2022
Superficie principale (m ²) SUP	143	€ 70.363,57	183	€ 40.736,80	209	€ 21.479,41	238
Balconi (m ²) BAL	7,5	€ 6.721,57	5	€ 7.332,62	35	€ 0,00	35
Cantina (m2)	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Sottotetto -parte non abitabile(m ²) ST-AB	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. (m2) RIP/LAV non direttamente collegati	15	-€ 2.407,17	0	€ 2.962,68	18	-€ 4.644,00	8
Locali accessori interrati e soffitte (lav. taverne ecc.) direttamente collegate	0	€ 6.354,94	49	-€ 17.598,30	0	€ 6.354,94	13
Portici, logge e terrazze coperte	14	-€ 370,33	49	-€ 4.999,52	40	-€ 1.851,67	35
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -A-	138	€ 4.592,15	238	-€ 2.814,54	157	€ 3.184,88	200
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -B-	0	€ 17.405,73	714	-€ 9.036,16	471	-€ 37,03	470
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -C-	0	€ 0,00	268	-€ 3.969,99	19	-€ 281,45	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -D-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino di uso comune (m2) TER-COM	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Autorimessa (m ²) AUT	43	-€ 7.554,83	52	-€ 11.554,44	36	-€ 4.444,02	26
Posto auto scoperto	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Bagni BAGNI	1	€ 15.000,00	0	€ 0,00	1	€ 15.000,00	1
Stato di manutenzione e vetustà MAN	-2	-€ 137.534,25	-2	-€ 232.737,00	0	€ 0,00	1
CONDOMINIO	0		0		0		0
Affaccio (n)	0		0		0		0
Prezzi corretti PRZ-CORR		€ 279.469,15		€ 278.169,38		€ 264.959,11	
		VALORE MEDIO		€ 274.199,21		5,5%	DIVERGENZA

Valore che si arrotonda per difetto pari ad **€ 274.000,00 (duecentosettantaquattromila/00 euro)** da cui dalla media si ricava il Valore unitario in rapporto alla superficie commerciale $V_{um} = 808.90\text{€} / \text{mq}$.

Il terreno di cui particelle 188-187-186 presenta una larghezza, misurata sulla mappa catastale, variabile da circa ml. 23.50 a circa 22.20. Lungo il lato est esso presenta una fascia **inedificabile** di ml. 10.00 di rispetto dal limite demaniale ai sensi dell'art. 70 NTO P.I.

Lungo il lato Ovest vanno invece rispettate le distanze dalla strade pari a ml. 7.50



Considerato pertanto la larghezza catastale del lotto (variabile da circa ml. 23.50 a circa ml. 22.20) e detratti i limiti imposti dalla fascia di rispetto fluviale (ml. 10.00) e della distanza dalla strada (ml. 7.50) risulta che il perimetro di massimo inviluppo entro il quale si potrà edificare, presenta una larghezza massima variabile da circa ml. 4.5 a circa ml. 6.00 il che rende di fatto il terreno non edificabile, malgrado la potenzialità edificatoria.

Si precisa inoltre che in fase di progetto è possibile chiedere la deroga alle distanze minime dalla strada mediante l'allineamento con i fabbricati esistenti. Deroga che è comunque facoltà del Comune concedere o meno. Potrà inoltre essere richiesta deroga al consorzio di bonifica relativamente alla distanza minima dal ciglio del canale. Deroga che è facoltà del Consorzio di Bonifica concedere o meno.

Chiaramente in questa fase non essendo possibile sapere se le deroghe potranno essere concesse o meno il sottoscritto ritiene di dover valutare la soluzione più restrittiva

Per quanto sopra il sottoscritto ritiene di stimare l'area residua al netto della superficie di terreno necessaria all'edificazione di quanto esistente (già valutata nella stima dei fabbricati) in funzione della possibilità della cessione della volumetria edificabile. (potenzialità edificatoria)

Per quanto sopra stima il valore dell'area edificabile residua pari a € 90.000,00(Euro novantamila/00)

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO € 364.000,00 (Euro trecentosettantaquattromila/00)

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

10.2. ADEGUAMENTO E CORREZIONE DELLA STIMA

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

€ 54.600,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 24.500,00

Spese condominiali arretrate

€

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 0,00

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

€ 0,00



10.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 309.400,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e spese condominiali arretrate a carico dell'acquirente: € 284.900,00

10.4. VALORE DEL LOTTO 002 ARROTONDATO € 285.000,00

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

11.1. Giudizio di comoda divisibilità:

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

11.2. Giudizio di vendibilità:

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

11.3. Fonti di informazione:

Catasto di Isola Vicentina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Schio, ufficio tecnico del Comune di Caldogno, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato

11.4. Stato di manutenzione e conservazione:

Buono



12. CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, oggi possa avere un valore arrotondato da porre a base d'asta pari a

285.000,00 €(duecentoottantacinquemila/00 euro)

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

Con osservanza,

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

Allegati:

Documentazione fotografica

Documentazione catastale

Documenti di proprietà

Titoli e concessioni

Ispezioni e certificati

A.P.E.

Comparabili

Schemi planimetrici stato attuale e comparato

Comunicazione alle parti

Allegati liberi

