



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA PROMOSSA DA

N. GEN. REP. 484/2022

GIUDICE DELEGATO DR.: MARIA LUISA NITTI

PERIZIA DI STIMA
LOTTO N. 02



EDIFICIO RESIDENZIALE CON GARAGE
VIA BRAGLIO N. 5- COMUNE DI MARANO VICENTINO VI)

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

Giudice Dr...: MARIA LUISA NITTI

Perito: Arch. MARCO DELLAI

1/27



ALLEGATI

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



QUESITO

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

FORNISCA

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

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



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

| | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| -DATA DEL SOPRALLUOGO: | 15.02.2023; |
| -DATA AGENZIA DELLE ENTRATE: | 23.01.2023; |
| -DATA UFFICI COMUNALI: | 31.01.2023-07.03.2023 - 11.04.2023. |

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

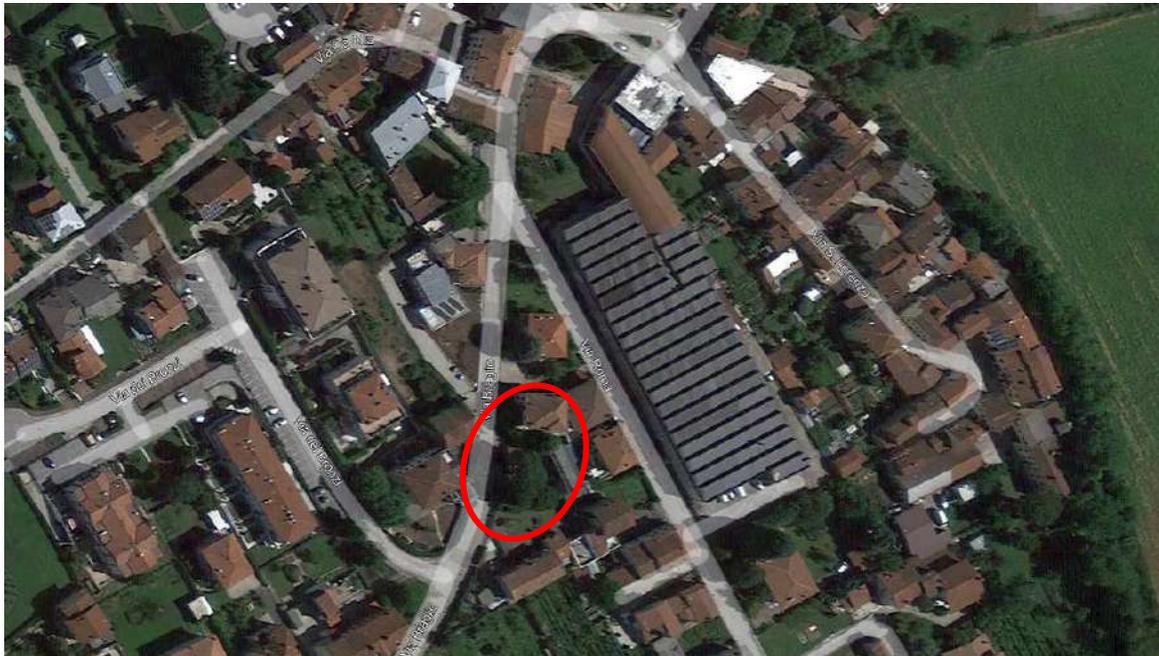
DIRITTO:

proprietario per la quota di 1/1 di un edificio bifamiliare e n. 2 garage in Via Braglio nel Comune di Marano Vicentino (VI).

BENE E UBICAZIONE:

I beni si trovano nel Comune di Marano Vicentino (VI), in Via Braglio n. 5, in zona residenziale, inserita nel vigente Piano degli interventi Comunale in: "zona B2-3" ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO. L'immobile è vicino al centro del paese ed è servito dai principali sotto-servizi.

ORTOFOTO



VISTA ESTERNA



VISTA ESTERNA DA CORTE COMUNE

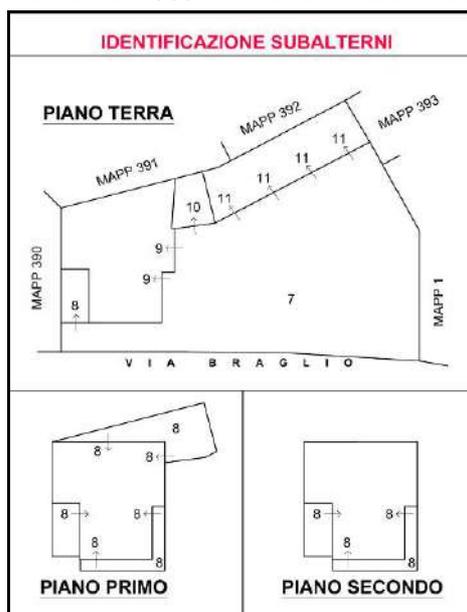


DESCRIZIONE:

L'immobile in oggetto è costituito da: un edificio bifamiliare di tre piani fuori terra con due appartamenti, un corpo di fabbrica a garage di un piano fuori terra adiacente all'edificio bifamiliare, una corte esterna di uso comune. Si precisa che il corpo di fabbrica a garage non è autorizzato e quindi risulta abusivo, pertanto nella stima non si è tenuto conto di tale superficie e inoltre è stata applicata una riduzione relativa alla spesa per la sua demolizione.

L'accesso carraio e pedonale all'immobile avviene da Via Braglio.

La costruzione dell'edificio è stata iniziata nel 1965 con ristrutturazioni eseguite negli anni 1993 e 2003.



Il presente compendio immobiliare, essendo costituito da due appartamenti, viene suddiviso in due lotti:

LOTTO 02 A e LOTTO 02 B

LOTTO 02-A

ABITAZIONE AL PIANO 1° E 2° (SUB 8)

Abitazione con ingresso indipendente dal vano scale esclusivo, articolata in:

-piano primo con: disimpegno d'ingresso, soggiorno con caminetto, cucina, corridoio, bagno e due ripostigli molto ampi. Vi sono inoltre due terrazze: una posta sui lati sud e ovest, accessibile dal soggiorno e dall'ingresso e una posta sul lato est sovrastante il garage del LOTTO 02.B, quest'ultima comunicante con la copertura piana dei garage (sub 11), non praticabile.

-piano secondo raggiungibile dalle scale esclusive interne con: corridoio, quattro camere di cui una dotata di guardaroba, disimpegno, due bagni. Vi è inoltre una terrazza posta sui lati sud e ovest, dove si trova una nicchia per l'alloggiamento del boiler che produce l'acqua calda sanitaria.



-piano interrato accessibile dal vano scala esclusivo, con una piccola cantina sottoscala di circa 16 mq non accatastata e non presente nei progetti comunali recuperati.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta:

-al piano primo circa mq 120 con altezza interna ml 2,85. Le terrazze hanno una superficie complessiva di mq 35.

(Ai fini della stima non sono state computate le superfici delle terrazze sovrastanti i garage in quanto gli stessi risultano abusivi e da demolire).

-al piano secondo circa mq 120 con altezza interna 2,87. La terrazza ha una superficie complessiva di mq 17.

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

Le finiture sono costituite da: scale in marmo fino al piano primo e in legno dal piano primo al piano secondo, pavimenti in parquet (in alcuni punti ammalorato), serramenti esterni in legno con vetrocamera, tapparelle in PVC e alcuni fori finestra sono dotati di griglie in ferro anti intrusione, porte interne in legno, (alcune stanze ne sono prive), portoncino d'ingresso blindato.

Gli impianti sono costituiti da: impianto elettrico (in discreto stato), videocitofono. L'immobile risulta privo di impianto di riscaldamento e sono stati rimossi tutti i termosifoni.

Le unità immobiliari dell'edificio non hanno contatori degli impianti separati, ma ne esiste uno solo per ogni impianto e le utenze risultano intestate all'occupante sig. _____ il quale risiede nell'immobile in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito che ad oggi risulta scaduto.

VISTA SOGGIORNO 1P



VISTA CUCINA 1P



VISTA TERRAZZA COP. GARAGE



VISTA RIPOSTIGLIO 1P



VISTA BAGNO 1P



VISTA SCALE 1-2 P



VISTA CAMERA 2P



VISTA BAGNO 2P



VISTA CAMERA 2P



VISTA CAMERA 2P



VISTA BAGNO 2P



VISTA CANTINA P. INT.



GARAGE (SUB 11):

Accessibile dalla corte comune e adiacente al fabbricato abitativo vi è un'ampia costruzione ad uso garage con quattro posti auto, realizzata in cemento armato con copertura piana.

La superficie commerciale dell'unità è pari a circa 88 mq con altezza interna pari a ml 3.05.

Per tale costruzione non sono stati reperiti, in Comune, gli atti autorizzativi, pertanto esso risulta abusiva. Da colloqui avuti con i tecnici del Comune di Marano Vicentino tale manufatto non può essere sanato, perché costruito a confine e quindi dovrà essere demolito.

VISTA GARAGE E COPERTURA PIANA NON PRATICABILE



NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

L'immobile abitativo è in DISCRETO stato di conservazione e manutenzione, ma non è dotato di impianto di



riscaldamento e alcune finiture sono da rifare. Mancano alcune porte interne dell'appartamento e vi sono alcuni fori nei muri del piano 2° da riparare.

LOTTO 02.B

ABITAZIONE AL PIANO TERRA (SUB 9) E GARAGE (SUB 10)

-Abitazione al piano terra con ingresso indipendente dalla corte comune, articolata in: cucina-soggiorno, ripostiglio con camino, due bagni, lavanderia, disimpegno e due camere.

L'unità è comunicante con il garage di cui al sub 10 e con il vano scale dell'abitazione di cui al sub 8, descritta al precedente LOTTO N. 02-A.

La superficie commerciale dell'unità è pari a circa mq 137 con altezza interna pari a ml 2.87 e ml 2.94 in bagno e lavanderia.

-Garage comunicante con l'abitazione e accessibile dalla corte comune. Esso ha superficie commerciale di circa 19 mq con altezza interna pari a 2.80 m.

Anche per tale garage non sono stati reperiti in Comune gli atti autorizzativi e pertanto risulta abusivo. Da colloqui avuti con i tecnici del Comune di Marano Vicentino tale manufatto non può essere sanato, perché costruito a confine e quindi dovrà essere demolito. Pertanto ai fini della stima non è stata computata la sua superficie commerciale.

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

Le finiture sono costituite da: pavimenti in gres e parquet nelle camere, serramenti esterni in legno con vetrocamera, tapparelle in PVC, e alcuni fori finestra sono dotati di griglie in ferro anti intrusione, non sono presenti le porte interne, il portoncino d'ingresso è blindato.

Gli impianti sono costituiti da: impianto di elettrico, videocitofono. L'immobile risulta privo di impianto di riscaldamento e sono presenti solamente alcuni radiatori attualmente non attivi.

Le unità immobiliari dell'edificio non hanno contatori degli impianti separati, ma ne esiste uno solo per ogni impianto e le utenze risultano intestate all'occupante sig. I il quale risiede nell'immobile in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito che ad oggi risulta scaduto.

VISTA SOGGIORNO/CUCINA



VISTA RIPOSTIGLIO



VISTA BAGNO



VISTA CAMERA



VISTA CAMERA



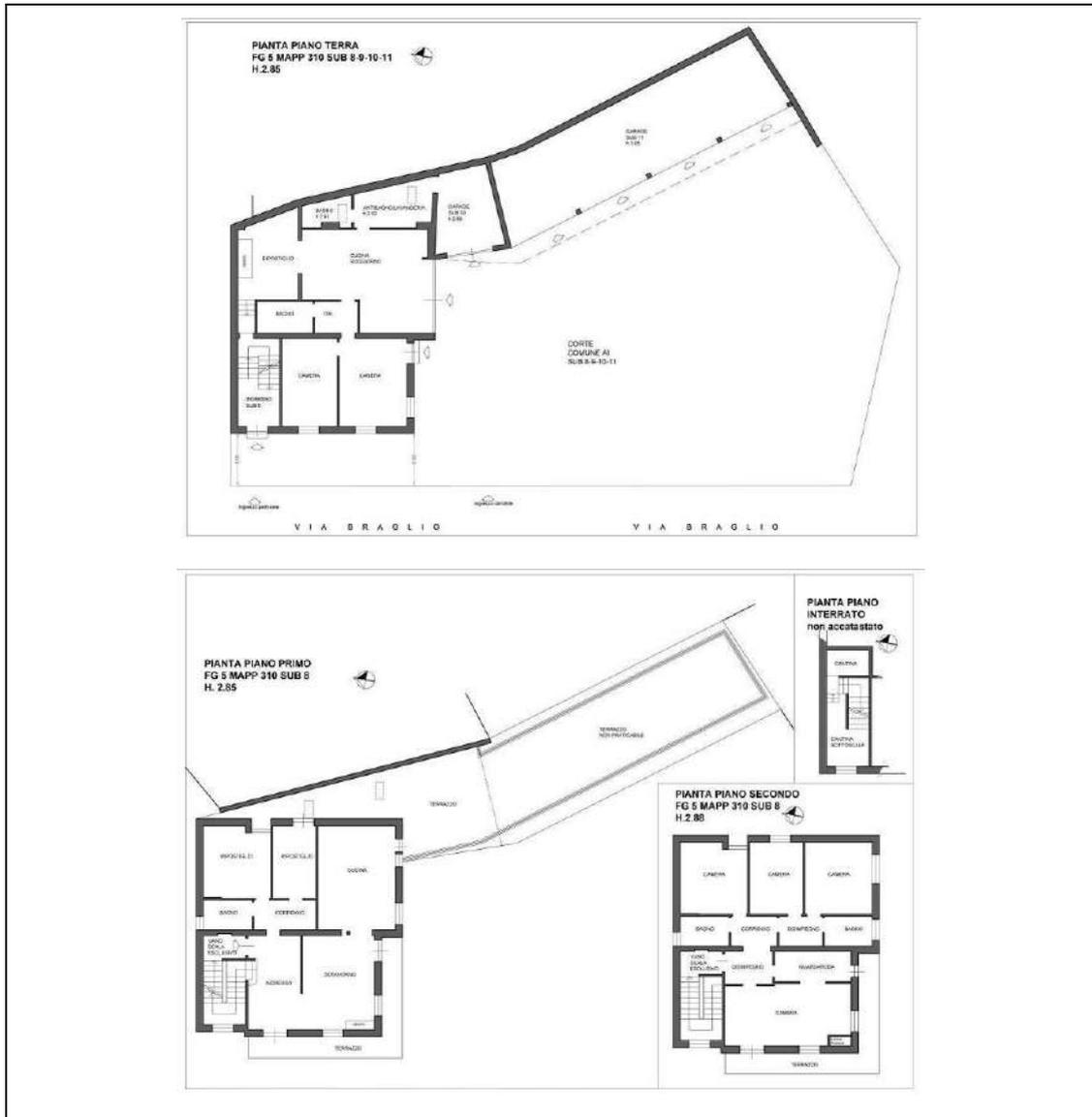
VISTA GARAGE SUB 10



NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

L'immobile è in DISCRETO stato di conservazione e manutenzione ma non è dotato di impianto di riscaldamento e alcune finiture sono da rifare. Mancano le porte interne dell'appartamento ed alcuni sanitari.

SCHEMA GRAFICO SITUAZIONE REALE (VEDI ALL.06)



NOTA: nella causa di separazione giudiziale dei coniugi, iscritta al n. 5677 / 2011 r.g. e promossa dalla sig.ra _____, il presidente del tribunale delegato, dott. _____ con ordinanza del 13-16.01.2012 assegnava a _____ a casa coniugale sita a Marano Vicentino, via Braglio n. 5 catastalmente censita al foglio 11 particella 389 sub 8, 10 ed 11 (esclusa la porzione situata al piano terra del medesimo edificio nel quale si trova la casa coniugale costituita da due camere, bagno e disimpegno, catastalmente censita al foglio 11 particella 389 sub 9)

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

SI -classe energetica G EPgl,nren 145,20 kWh/mq anno.

STORIA CATASTALE

DATI CATASTALI ATTUALI:

COMUNE DI MARANO VICENTINO (VI)

PROPRIETÀ 1/1

CATASTO FABBRICATI

LOTTO 02.A

- FG. 11; MAPP. N. 389; SUB 8; CAT. A/2; CL. 2; CONSIST. 11,5 VANI; SUP. CAT. TOT. 299 MQ - TOT ESCLUDE AREE SCOPERTE 286 MQ, RENDITA €920,58; VIA BRAGLIO N. 5 PIANO T-1-2;
- FG. 11; MAPP. N. 389; SUB 11; CAT. C/6; CL. 2; CONSIST. 78 MQ; SUP. CAT. TOT. 88 MQ, RENDITA €128,91; VIA BRAGLIO N. 5 PIANO T;

LOTTO 02.B

- FG. 11; MAPP. N. 389; SUB 9; CAT. A/2; CL. 2; CONSIST. 5,5 VANI; SUP. CAT. TOT. 137 MQ - TOT ESCLUDE AREE SCOPERTE 137 MQ, RENDITA €440,28; VIA BRAGLIO N. 5 PIANO T;
- FG. 11; MAPP. N. 389; SUB 10; CAT. C/6; CL. 2; CONSIST. 16 MQ; SUP. CAT. TOT. 20 MQ, RENDITA €26,44; VIA BRAGLIO N. 5 PIANO T;
- FG. 11 MAPP. N. 389; SUB 7 - B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB 8-9-10-11

VARIAZIONI STORICHE:

CATASTO TERRENI

Fg5 MAPPALE 389ENTE URBANO DI AREA 07.10

- Impianto meccanografico del 31/12/1974 il bene era fg11 mapp389, qualità ENTE URBANO di superficie07.10;
- Con Tipo Mappale del 28/10/2003 Pratica n. 349005 in atti dal 28/10/2003 (n. 15578.1/2003) il bene diventafg11 mapp389, qualità ENTE URBANO di superficie 07.10; Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune E912 - Foglio 11 - Particella 389/

CATASTO FABBRICATI

Fg11 MAPPALE 389SUB 8CAT. A/2

- Con VARIAZIONE del 15/03/2004 Pratica n. VI0060943 in atti dal 15/03/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 3682.1/2004) il bene era Fg 11, mapp 389, sub 8, cat. A/3, cl. 3, Consistenza 11,5 vani, Rendita €742,41, in via Braglio n. 5 Piano T-1-2; Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 11 Particella 389 Subalterno 1; Foglio 11 Particella 389 Subalterno 2; Foglio 11 Particella 389 Subalterno 4; Foglio 11 Particella 389 Subalterno 5; Foglio 11 Particella 389 Subalterno 6;
- Con VARIAZIONE del 10/03/2005 Pratica n. VI0063959 in atti dal 10/03/2005 RETTIFICA CLS PROPOSTO DALLA PARTE (n. 15535.1/2005) il bene era Fg 11, mapp 389, sub 8, cat. A/2, cl. 2, Consistenza 11,5 vani, Rendita €920,58, in via Braglio n. 5 Piano T-1-2;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene diventa Fg 11, mapp 389, sub 8, cat. A/2, cl. 2, Consistenza 11,5 vani, sup. cat. 299 mq - escluse aree scoperte 286 mq, Rendita



€920,58, in via Braglio n. 5 Piano T-1-2;

FG 11 MAPPALE 389 SUB 9 CAT. A/2

- VARIAZIONE del 15/03/2004 Pratica n. VI0060943 in atti dal 15/03/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 3682.1/2004) il bene era Fg 11, mapp 389, sub 9, cat. A/3, cl. 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita €355,06, in via Braglio n. 5 Piano T; Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 11 Particella 389 Subalterno 1; Foglio 11 Particella 389 Subalterno 2; Foglio 11 Particella 389 Subalterno 4; Foglio 11 Particella 389 Subalterno 5; Foglio 11 Particella 389 Subalterno 6;
- Con VARIAZIONE del 10/03/2005 Pratica n. VI0063961 in atti dal 10/03/2005 RETTIFICA CLS PROPOSTO DALLA PARTE (n. 15536.1/2005) il bene era Fg 11, mapp 389, sub 9, cat. A/2, cl. 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita €440,28, in via Braglio n. 5 Piano T;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene diventa Fg 11, mapp 389, sub 9, cat. A/2, cl. 2, Consistenza 5,5 vani, sup. cat. 137 mq - escluse aree scoperte 137 mq, Rendita €440,28, in via Braglio n. 5 Piano T;

FG 11 MAPPALE 389 SUB 10 CAT. C/6

- VARIAZIONE del 15/03/2004 Pratica n. VI0060943 in atti dal 15/03/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 3682.1/2004) il bene era Fg 11, mapp 389, sub 10, cat. C/6, cl. 2, Consistenza 16 mq, Rendita €26,44, in via Braglio n. 5 Piano T; Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 11 Particella 389 Subalterno 1; Foglio 11 Particella 389 Subalterno 2; Foglio 11 Particella 389 Subalterno 4; Foglio 11 Particella 389 Subalterno 5; Foglio 11 Particella 389 Subalterno 6;
- Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/03/2005 Pratica n. VI0064579 in atti dal 10/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15597.1/2005) il bene era Fg 11, mapp 389, sub 10, cat. C/6, cl. 2, Consistenza 16 mq, Rendita €26,44, in via Braglio n. 5 Piano T; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune E912 - Foglio 11 - Particella 389
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene diventa Fg 11, mapp 389, sub 10 cat. C/6, cl. 2, Consistenza 16 mq, sup. cat. 20 mq, Rendita €26,44, in via Braglio n. 5 Piano T; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune E912 - Foglio 11 - Particella 389

FG 11 MAPPALE 389 SUB 11 CAT. C/6

- VARIAZIONE del 15/03/2004 Pratica n. VI0060943 in atti dal 15/03/2004 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 3682.1/2004) il bene era Fg 11, mapp 389, sub 11, cat. C/6, cl. 1, Consistenza 78 mq, Rendita €108,77, in via Braglio n. 5 Piano T; Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente Foglio 11 Particella 389 Subalterno 1; Foglio 11 Particella 389 Subalterno 2; Foglio 11 Particella 389 Subalterno 4; Foglio 11 Particella 389 Subalterno 5; Foglio 11 Particella 389 Subalterno 6;
- Con VARIAZIONE del 10/03/2005 Pratica n. VI0063964 in atti dal 10/03/2005 RETTIFICA CLS PROPOSTO DALLA PARTE (n. 15537.1/2005) il bene era Fg 11, mapp 389, sub 11, cat. C/6, cl. 2, Consistenza 78 mq, Rendita €128,91, in via Braglio n. 5 Piano T; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune E912 - Foglio 11 - Particella 389
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene diventa Fg 11, mapp 389, sub 11 cat. C/6, cl. 2, Consistenza 78 mq, sup. cat. 88mq, Rendita €128,91, in via Braglio n. 5 Piano T; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune E912 - Foglio 11 - Particella 389

Precisazioni: L'immobile riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 8-9-10-11 derivano dalla soppressione degli immobili riportati in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 1-2-4-5-6 in base alla nota di variazione del 15.03.2004 pratica n. VI0060943 in atti dal 15.03.2004 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 3682.1/2004).

GIUDIZIO DI REGOLARITÀ/DOCFA:

SCHEDE CATASTALI: **Da aggiornare:**

-alcune piccole difformità per opere interne e altezze rilevate;



-tra il sub 9 e 10 non è indicata la porta di comunicazione.

-la cantina al piano interrato non è accatastata.

I garage (sub 10 e 11) sono accatastati correttamente ma non essendo autorizzati dovranno essere demoliti.

CONFINI:

MAPPALE 310

A NORD: MAPP. 390;

A EST: MAPP.391,392;

A SUD:MAPP. MAPP. 393,1;

A OVEST: VIA BRAGLIO;

REGOLARITA' URBANISTICA

TITOLI URBANISTICI (VEDI ALL. 07)

- Licenza Edilizia n.71pratica del12.01.1965nuova costruzione fabbricato urbano;
- Sottopratica Edilizia n. SPR 25/1966 per la costruzione di una tettoia - **NON APPROVATA**;
- C.E. n. 4141/179/tec/93 del07.07.1993ristrutturazione PT e 2° P con cambio di destinazione d'uso del Pt;
- C.E. n. 8 pratica edilizia n. 158/2002 rif prot n. 7.399/2002 del 28.02.2003 cambio d'uso al PT e modifiche interne e di facciata; chiusura della pratica n. 179/1993;
- DIA in variante n. 65/2003 del 01.07.2003 alla C.E. n. 8/2002;
- DIA prot. 003466 del 19.03.2003recinzione a protezione di una copertura piana NON PRATICABILE;

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:

- Permesso di abitabilità N,. 30del14.12.1965;
- Certificato di agibilità prot. 005936 del 04.05.2004;

ABUSI: (VEDI ALL N. 06 SCHEMA GRAFICO)

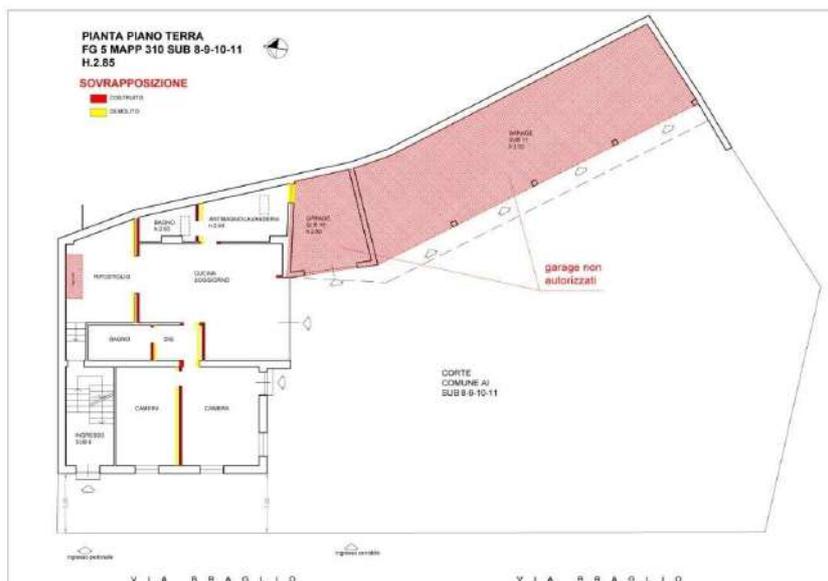
Il complesso presenta numerosi abusi.

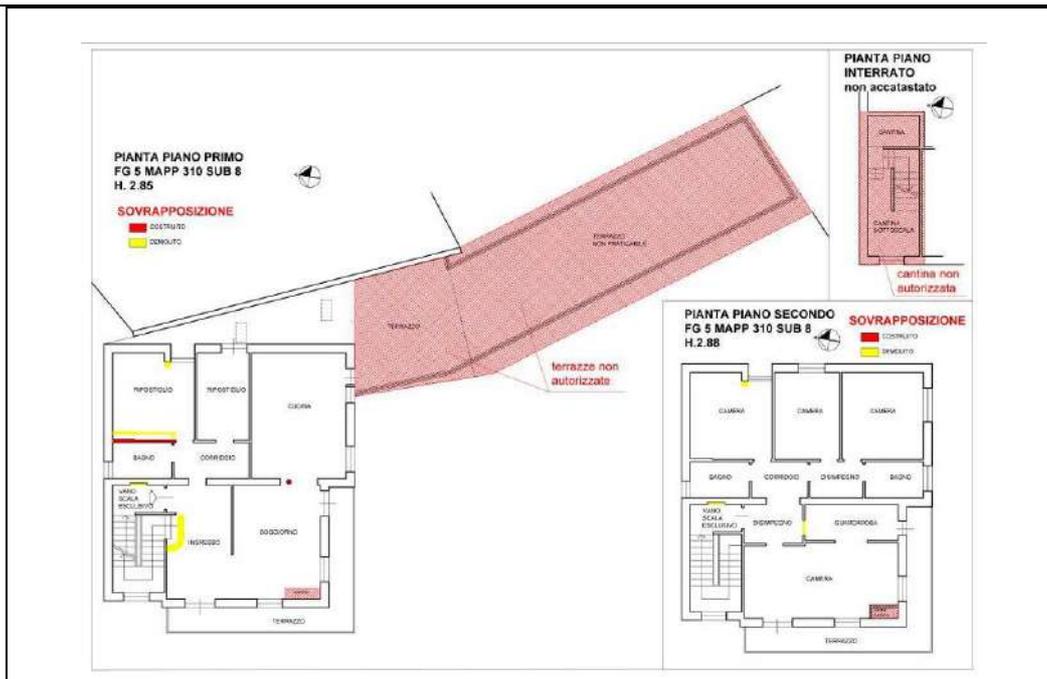
Si è comparato lo stato rilevato con l'ultima planimetria agli atti, cioè la Concessione DIA edilizia in variante n. 65/2003.

In particolare si sono riscontrate:

- difformità sulla distribuzione interna;
- la cantina al piano interrato non è mai indicata
- i garage (sub 10 e 11) e le sovrastanti terrazze non sono autorizzate.

COMPARATIVA TRA STATO RILEVATO E DIA IN VARIANTE N. 65/2003 (VEDI ALL. N. 6)





NOTE IMPORTANTI:

Il progetto originario della costruzione della casa del 1965 è difforme dallo stato dei luoghi.

In particolare manca l'appendice a EST al piano terra (bagno e antibagno/lavanderia) che però è presente nella planimetria catastale del 1966 e quindi può essere legittima poiché ante '67 (come riferito dai tecnici comunali).

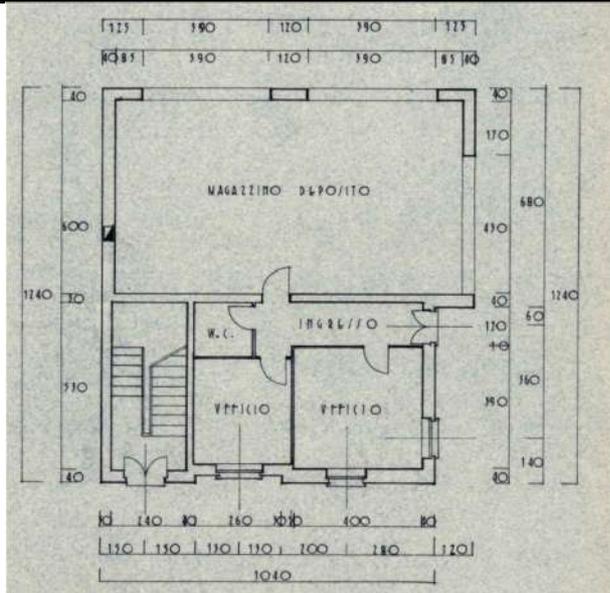
Nella concessione del 1965 era riportata la prescrizione che l'edificio "dovesse distare 4.00 metri dalla Strada Comunale". Attualmente la recinzione sul fronte, lungo via Braglio, è a circa 3.00 metri dalla facciata, oltre vi è una banchina situata prima della linea continua bianca che delimita la carreggiata.

Nel progetto di ristrutturazione del 1993 è stato rappresentato lo stato di fatto come stato realizzato, ma è in contrasto e decisamente difforme allo stato autorizzato del 1965. In particolare sono stati indicati come esistenti i garage (sub 10 e 11), che però non sono mai stati autorizzati, e quindi abusivi.

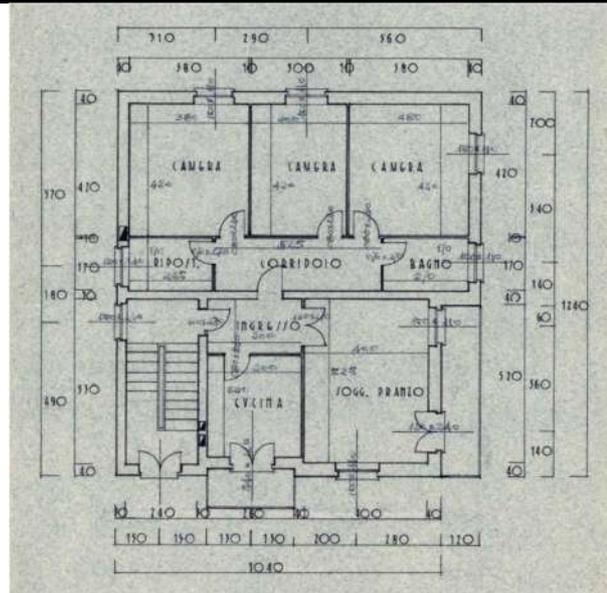
Inoltre si fa presente che nel 1966 era stato presentato un progetto per la costruzione di una tettoia con numero di protocollo SPR 25/1966, che però **NON E' STATO APPROVATO** perché in contrasto con la normativa comunale vigente all'epoca.

Anche nei piani superiori vi sono anomalie che sono state riportate nei progetti successivi, non controllando e confrontando lo stato autorizzato del 1965, ma assumendo come stato di fatto lo stato dei luoghi all'epoca della presentazione delle successive pratiche edilizie.

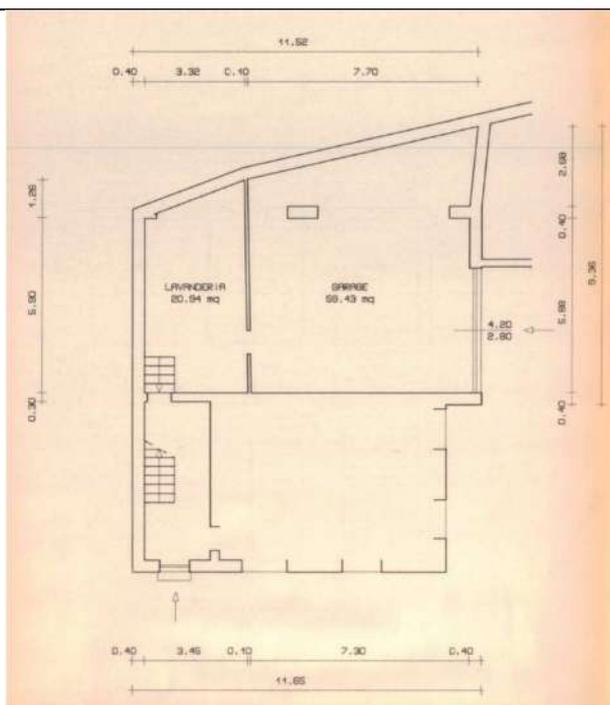




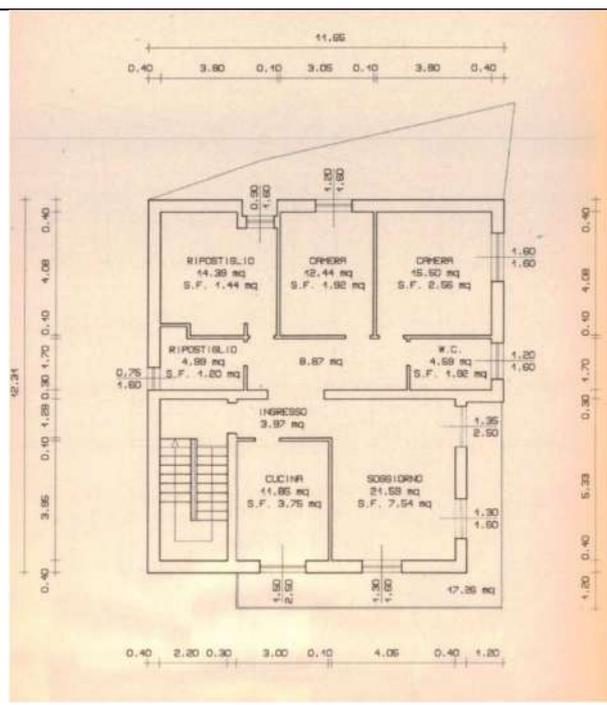
STATO AUTORIZZATO PIANO TERRA
 LICENZA EDILIZIA N.71 PRATICA DEL 12.01.1965



STATO AUTORIZZATO PIANI RESIDENZIALI 1° E 2°
 LICENZA EDILIZIA N.71 PRATICA DEL 12.01.1965

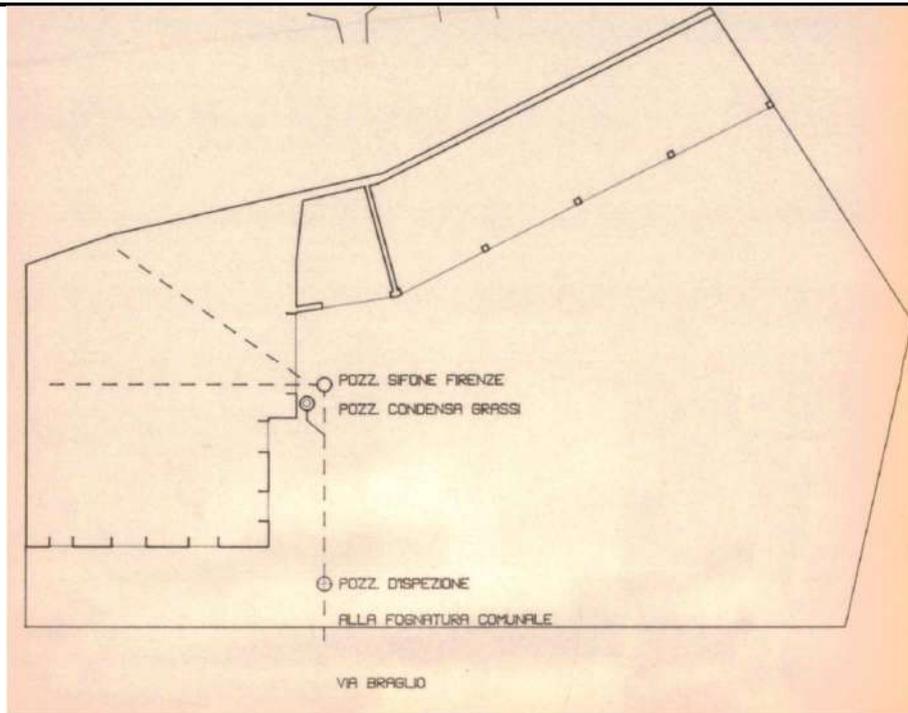


STATO "ATTUALE" PIANO TERRA
 C.E. N. 4141/179/TEC/93 DEL 07.07.1993

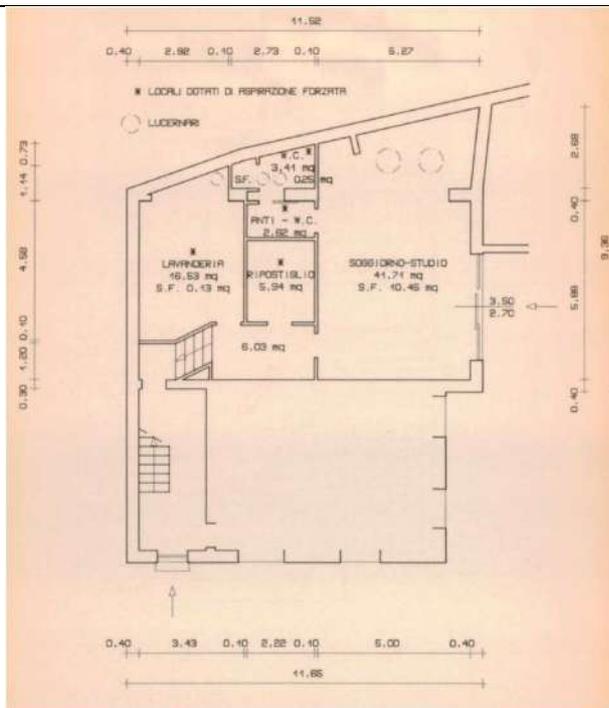


STATO "ATTUALE" PIANO SECONDO
 C.E. N. 4141/179/TEC/93 DEL 07.07.1993

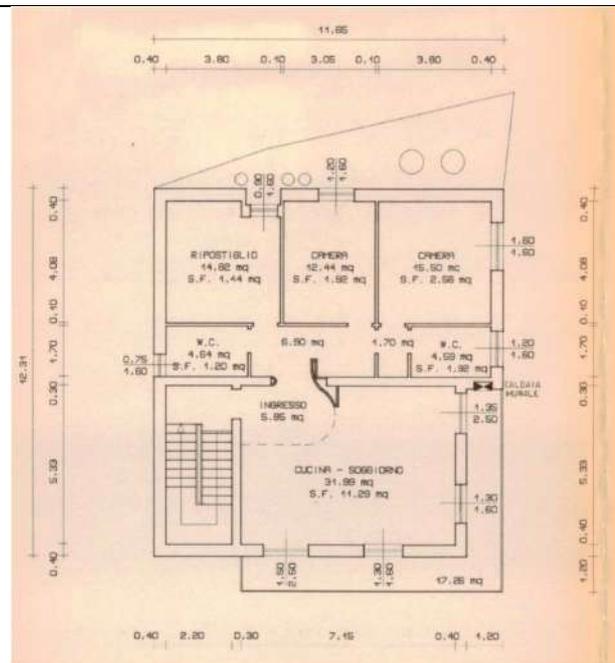




PLANIMETRIA PIANO TERRA
C.E. N. 4141/179/TEC/93 DEL 07.07.1993 DOVE VIENE RAPPRESENTATO PER LA PRIMA VOLTA IL BLOCCO GARAGE (SUB 10 E 11)

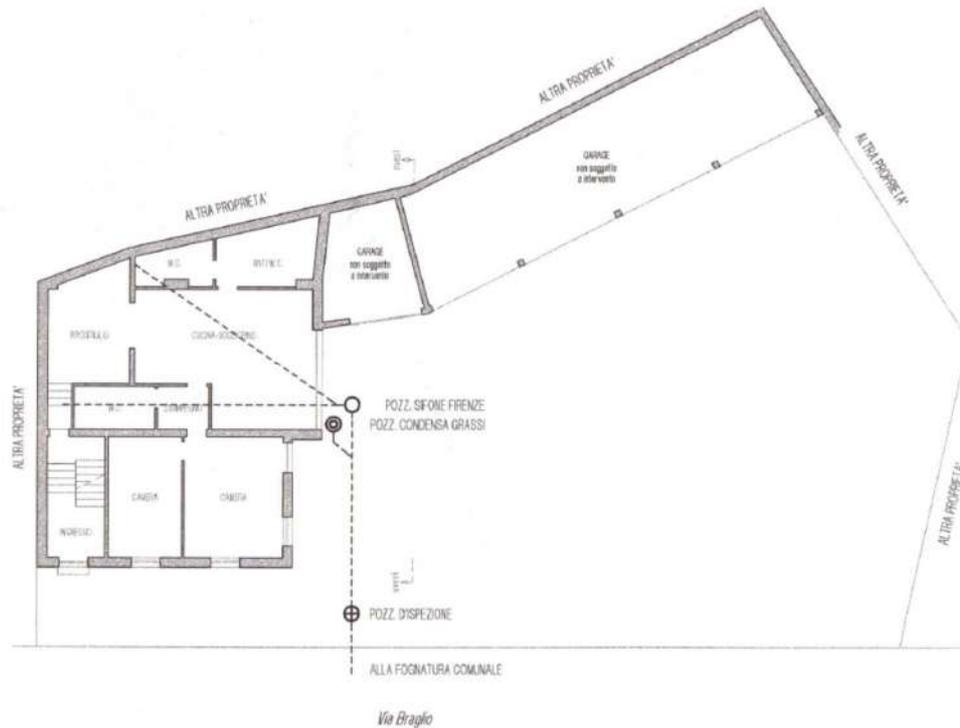


STATO DI PROGETTO PIANO TERRA
C.E. N. 4141/179/TEC/93 DEL 07.07.1993

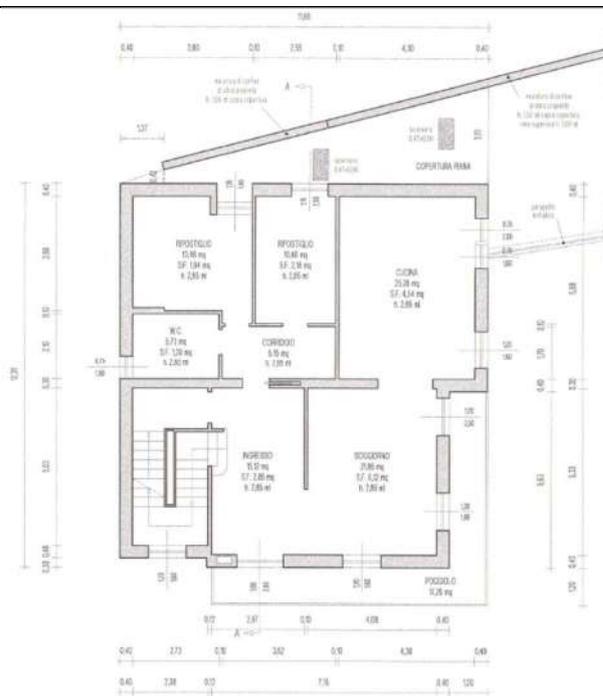


STATO DI PROGETTO PIANO SECONDO
C.E. N. 4141/179/TEC/93 DEL 07.07.1993

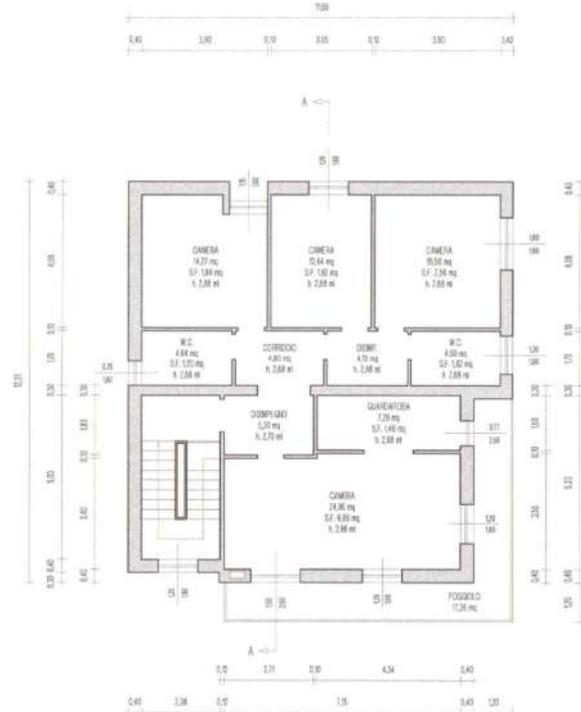




STATO DI PROGETTO PIANO TERRA
 DIA IN VARIANTE N. 65/2003 DEL 01.07.2003 ALLA C.E. N. 8/2002;



STATO DI PROGETTO PIANO PRIMO
 DIA IN VARIANTE N. 65/2003 DEL 01.07.2003 ALLA
 C.E. N. 8/2002;



STATO DI PROGETTO PIANO SECONDO
 DIA IN VARIANTE N. 65/2003 DEL 01.07.2003 ALLA
 C.E. N. 8/2002;



SANABILITÀ E COSTI:

Ricapitolando, da colloqui avuti con i tecnici del Comune di Marano Vicentino si è riscontrato che alcune difformità sopra descritte **sono sanabili** e altre **non sono sanabili**, in particolare:

DIFFORMITÀ SANABILI:

- opere interne e forometriche della parte residenziale;
- legittimazione e dimostrazione dell'esistenza del bagno e antibagno/lavanderia del piano terra prima del 1967;
- denuncia e sanatoria della cantina.

Sarà necessario presentare una pratica edilizia in **sanatoria** in Comune di Marano Vicentino.

Il costo della sanatoria può aggirarsi intorno ai **€ 5.000,00**, comprensivo di spese tecniche e sanzione amministrativa e per l'aggiornamento della documentazione catastale.

DIFFORMITÀ NON SANABILI:

- I garage sono **abusivi** in quanto sono sprovvisti di autorizzazione.

Si dovrà pertanto demolire l'intero blocco garage.

L'importo indicativo delle demolizioni comprendenti: trasporto in discarica, oneri di smaltimento dei rifiuti, ripristini delle murature di confine, delle nuove recinzioni delle terrazze e della porta finestra della cucina, oltre a spese tecniche e permessi vari, può aggirarsi intorno ai 20.000,00 € (suddivisi in circa € 7.500,00 per il sub 10 e € 12.500,00 per il sub 11).

VALORE E VENDIBILITÀ'

METODO DI VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile si è basata su criteri del confronto di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali secondo il 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 fini della stima, per il fatto che i garage non sono stati autorizzati, non sono state computate le loro superfici

Al valore totale così determinato è stata applicata una riduzione di **€ 5.000,00** per sanatoria e correzione della documentazione catastale, una riduzione di **€ 20.000,00** per le demolizioni e lo smaltimento del materiale di risulta del blocco garage non autorizzato. Inoltre è stata applicata un'ulteriore riduzione del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per eventuali difformità edilizie non rilevate e per l'assenza di alcune finiture e impianti.

Per i comparabili sono stati analizzati i seguenti atti di compravendita: **(VEDI ALL.12)**

COMPARABILE 01

Atto di compravendita del 09.03.2023, n. rep. 49866 n. racc. 20553 Dott. CURRERI Giuseppe di Montecchio Maggiore, prezzo di vendita € 135.000

Comune di Marano Vicentino (VI) - Catasto Fabbricati; Foglio 11

- particella 109 sub 30, Via Capitello di Sotto n. 17, Scala Apiano 3, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, sup. cat. tot.mq. 115 - escluse aree scoperte mq. 115, rendita catastale Euro 525,49;

- particella 109 sub 72, Via Capitello di Sotto n. 19, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 17, sup. cat. tot. mq. 17, rendita catastale Euro 28,10.

COMPARABILE 02



Atto di compravendita del 21.01.2022, n. rep.26969 n. racc. 15438 Dott. Facchin Renato di Bassano del Grappa prezzo di vendita € 129.000,00

Comune di Marano Vicentino (VI) - Catasto Fabbricati; Foglio 7

- part 2032 sub. 73, Via Monte Summano, P. S1-1, cat. A/2, cl. 3, vani 4,5, sup. cat. mq. 96, R.C. Euro 429,95;

- part 2032 sub. 40, Via Monte Summano, P. S1, cat. C/6, cl. 2, sup. cat. mq. 31, mq. 28, R.C. Euro 46,27.

COMPARABILE 03

Atto di compravendita del 04.09.2020, n. rep.4075 n. racc. 3017 Dott.ssa Carraro Giovanna di Schio, prezzo di vendita € 195.000,00

Comune di Marano Vicentino (VI) - Catasto Fabbricati; Foglio 7

- M.N. 2133 sub. 6, via dei Bronzi Snc, P. S1-T-1, Cat. A/2, Cl. 3, vani 8,5, R.C. Euro 812,13,

- M.N. 2133 sub. 14, via dei Bronzi Snc, P. S1, Cat. C/6, Cl. 2, metri quadri 32, R.C. Euro 52,89.

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:

LOTTO 02.A (SUB 8-11) VALORE A BASE D'ASTA € 242.000,00 *

LOTTO 02.B (SUB 9-10) VALORE A BASE D'ASTA € 102.000,00 *

* SUB 10 E 11 ABUSIVI DA DEMOLIRE

CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:

La vendibilità di tale immobile potrebbe risultare **INSUFFICIENTE** considerato lo stato manutentivo, la mancanza di alcuni impianti e gli abusi riscontrati.

FORME DI PUBBLICITÀ:

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

STATO DI POSSESSO

DEBITORE:

PROPRIETÀ 1/1

LOCAZIONE:

COMODATO:

Contratto di comodato d'uso gratuito (**scaduto**) sig.

ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:

NOTA: nella causa di separazione giudiziale dei coniugi iscritta al n. 5677 / 2011 r.g. e promossa dalla sig.ra _____ contro il sig. _____ il presidente del tribunale delegato, con ordinanza del 13-16.01.2012 **assegnava** _____ **la casa coniugale** sita a Marano Vicentino, via Braglio n. 5 catastalmente censita al foglio 11 particella 389 sub 8, 10 ed 11 (esclusa la porzione situata al piano terra del medesimo edificio nel quale si trova la casa coniugale costituita da due camere, bagno e disimpegno, catastalmente censita al foglio 11 particella 389 sub 9)

AFFITTO AZIENDA:



ALTRO:

SINE TITOLO:

OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):

VINCOLI E ONERI

DESTINAZIONE URBANISTICA:(VEDI ALL. 09 ESTRATTO PI)

L'area dell'edificio è classificata come secondo il P.I. come ZTO **B2/3 - Zona residenziale esistente di completamento** art,. 14 delle NTO.

PERTINENZE:

USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE:

NOTA: nella causa di separazione giudiziale dei coniugi iscritta al n. 5677 / 2011 r.g. e promossa dalla sig.ra contro il sig. il presidente del tribunale delegato, dott. con ordinanza del 13-16.01.2012 **assegnava a la casa coniugale** sita a Marano Vicentino, via Braglio n. 5 catastalmente censita al foglio 11 particella **389 sub 8, 10 ed 11** (esclusa la porzione situata al piano terra del medesimo edificio nel quale si trova la casa coniugale costituita da due camere, bagno e disimpegno, catastalmente censita al foglio 11 particella 389 sub 9)

SERVITÙ:

CONVENZIONI EDILIZIE:

VINCOLI STORICO-ARTISTICI:

CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:

PRELAZIONE AGRARIA:

ALTRI VINCOLI O ONERI:

- Carta dei Vincoli e della pianificazione Territoriale: Area ricompresa in Pianificazione del livello superiore - Agro-centuriato art 11 NTA;
- Carta delle Trasformabilità: Area di urbanizzazione consolidata art 28 NTA;
- Carta degli ambiti territoriali Omogenei A.T.O.: ATO n. 4 Ambito del nucleo urbano;
- Carta delle Fragilità: Area Idonea art. 22,43 NTA;
- Carta delle Invarianti: Ambiti Ago-Centuriato art. 15,20 NTA.

ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:

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

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE:

COMUNE DI MARANO VICENTINO (VI)

1/1

PROPRIETÀ

CATASTO FABBRICATI

- FG. 11; MAPP. N. 389; SUB 8; CAT. A/2; CL. 2; CONSIST. 11,5 VANI; SUP. CAT. TOT. 299 MQ - TOT ESCLUDE AREE SCOPERTE 286 MQ, RENDITA €920,58; VIA BRAGLIO N. 5 PIANO T-1-2;



- FG. 11; MAPP. N. 389; SUB 11; CAT. C/6; CL. 2; CONSIST. 78 MQ; SUP. CAT. TOT. 88 MQ, RENDITA €128,91; VIA BRAGLIO N. 5 PIANO T;
 - FG. 11; MAPP. N. 389; SUB 9; CAT. A/2; CL. 2; CONSIST. 5,5 VANI; SUP. CAT. TOT. 137 MQ - TOT ESCLUDE AREE SCOPERTE 137 MQ, RENDITA €440,28; VIA BRAGLIO N. 5 PIANO T;
 - FG. 11; MAPP. N. 389; SUB 10; CAT. C/6; CL. 2; CONSIST. 16 MQ; SUP. CAT. TOT. 20 MQ, RENDITA €26,44; VIA BRAGLIO N. 5 PIANO T;
- Si rileva **atto giudiziario di ordinanza presidenziale assegnazione della casa coniugale** emessa in sede di separazione giudiziale del Tribunale Di Vicenza del 16 gennaio 2012 repertorio n. e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 7 maggio 2012 al numero di registro generale 4153 e numero di registro particolare 3127 a favore per il diritto di abitazione in regime di separazione dei beni gli immobili riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 8, riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 10 , riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 11 e contro per il diritto di abitazione in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Marano Vicentino (VI) di cui alla procedura.
- per i diritti par i a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 6, riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 1 , soppressi che generano gli immobili riportati in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 8, Subalterno 9. Subalterno 10 e Subalterno 11 di cui alla procedura sono pervenuti per **atto di compravendita** del Notaio Ferrigato Dott. Umberto del 8 novembre 2002 repertorio n. 119832 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 27 novembre 2002 al n. RG 12776 e RP 9204 da per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà
 - A per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 4, soppresso che genera gli immobili riportati in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 8, Subalterno 9, Subalterno 10 e Subalterno 11 di cui alla procedura, è pervenuto per **atto di compravendita** del Notaio Ferrigato Umberto del 6 aprile 2000 repertorio n. 114476 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 9 maggio 2000 al numero di registro generale 4175 numero di registro particolare 2984 da , per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

REGIME PATRIMONIALE:

PROPRIETÀ 1/1

ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:

- A per i diritti pari a 4/5 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 5, soppressi che generano gli immobili riportati in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 8, Subalterno 9. Subalterno 10 e Subalterno 11 di cui alla procedura, sono pervenuti per **atto di cessione di quote** del Notaio Ferrigato Umberto del 10 dicembre 1991 repertorio n. 91985 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 10 gennaio 1992 al numero di registro generale 404 e numero di registro particolare 361 da per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà, per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà , per i diritti pari a 1/5 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Marano Vicentino (VI) di cui alla procedura

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

TRASCRIZIONI A FAVORE:

TRASCRIZIONI A CARICO:

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. Unep Presso Il Tribunale di Vicenza del 11 novembre 2022 repertorio n. 6039 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 7 dicembre 2022 al numero generale 13862 e al numero particolare 10299 a favore



per i diritti paria 1/4 di piena proprietà,
per i diritti pari a 1/4
di piena proprietà dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 310 Subalterno 9 siti nel comune di
Marano Vicentino (VI) di cui alla procedura; a carico
per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà,
per i diritti pari a 1/8 di
piena proprietà degli immobile riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 310 Subalterno 7 siti nel comune di
Marano Vicentino (VI) di cui alla procedura; a carico
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportato in
NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 8, riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 9,
riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 10, riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389
Subalterno 11, riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 11
Particella 389 Subalterno 6, riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 1 siti nel comune di
Marano Vicentino (VI) di cui alla procedura.

ISCRIZIONE A CARICO:

- **Ipoteca Giudiziarie decreto ingiuntivo** atto Tribunale Di Vicenza del 12 febbraio 2013 repertorio n. 559/2013 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Schio in data 21 febbraio 2013 al numero generale 1727 e al numero particolare 160 a favore

, per capitale di € 165.775,28 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00, a carico di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 9, riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 6, riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 1 siti nel comune di Marano Vicentino [VI] di cui alla procedura.

- **Ipoteca Giudiziarie decreto ingiuntivo** atto Tribunale Di Vicenza del 7 febbraio 2013 repertorio n. 380 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Schio in data 11 marzo 2013 al numero generale 2282 e al numero particolare 236 a favore di

per capitale di € 74.930,24 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 110.000,00, a carico

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 8, riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 9, riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 10, riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 11, riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 4, riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 6, riportato in NCEU a Foglio 11 Particella 389 Subalterno 1 siti nel comune di Marano Vicentino (VI) di cui alla procedura.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 27 ottobre 2017 ai nn. 10704/1210 di restrizione di beni: Foglio 12 Particella 290 Subalterno 35, Foglio 12 Particella 290 Subalterno 19;

- In data 31 luglio 2018 ai nn. 7985/1113 di restrizione di beni: Foglio 7 Particella 2082 Subalterno 4, Foglio 7 Particella 2082 Subalterno 14;

- In data 7 marzo 2019 ai nn. 2617/309 di rettifica- In data 18 dicembre 2019 ai nn. 13436/2126 di restrizione di beni: Foglio 5 Particella 280 Subalterno 42, Foglio 5 Particella 280 Subalterno 101;

- In data 23 gennaio 2020 ai nn. 805/107 di restrizione di beni: Foglio 7 Particella 1678 Subalterno 3, Foglio 7 Particella 1678 Subalterno 2, Foglio 7 Particella 1678 Subalterno 1.

ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE:

LOTTE

OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE IN LOTTE:

Il compendio immobiliare è **suddivisibile in lotte**.

COMPOSIZIONE E VALORE:

Determinato secondo il metodo di stima pluriparametrica: Market Comparison Approach (M.C.A.)



CALCOLO VALORE DI STIMA

LOTTO 02.A

| TABELLA DEI DATI | | | | |
|--|---|---|--|-----------------|
| PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA | CONTRATTO | | | SUBJECT AB 1983 |
| | COMPARABILE 01 17-AB1999 | COMPARABILE 02 04-AB2002 | COMPARABILE 03 11-AB 2010 | |
| |  |  |  | |
| PREZZO TOTALE (EURO) | € 135.000,00 | € 129.000,00 | € 195.000,00 | € 0,00 |
| DATA (MESI) | 09/03/2023 | 21/01/2022 | 04/09/2020 | 17/05/2023 |
| SUPERFICIE PRINCIPALE (M ²) SEL | 112,00 | 84,00 | 120,00 | 269,22 |
| BALCONI (M ²) PORTICI | 3,00 | 11,83 | 3,00 | 51,98 |
| CANTINA | 0,00 | 14,65 | 30,00 | 16,19 |
| GARAGE | 17,00 | 28,00 | 32,00 | 0,00 |
| POSTO AUTO ESTERNO | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| LIVELLO DI PIANO | 3 | 1 | 0 | 1 |
| BAGNI | 1 | 2 | 3 | 3 |
| STATO DI MANUTENZIONE (N) | 3 | 3 | 3 | 1 |
| GIARDINO | 0,00 | 0,00 | 78,00 | 0,00 |
| SUP. COMMERCIALE | 121,49 | 107,76 | 156,79 | 292,85 |

| RAPPORTI MERCANTILI | IMPORTO |
|---|------------|
| SAGGIO ANNUO DI SVALUTAZIONE DEL PREZZO | 1,50% |
| RAPPORTO MERCANTILE DEI BALCONI | 33% |
| RAPPORTO MERCANTILE DEI CANTINA | 40% |
| RAPPORTO MERCANTILE DEI GARAGE | 50% |
| RAPPORTO MERCANTILE DEI POSTI AUTO ESTERNI | 20% |
| LIVELLO DI PIANO | -2,50% |
| CORTE ESTERNA | 10% |
| 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) | €15.000,00 |

| STATO DI MANUTENZIONE | |
|-----------------------|-------------|
| 1 | SCARSO |
| 2 | SUFFICIENTE |
| 3 | BUONO |
| 4 | OTTIMO |

| ANALISI PREZZI MARGINALI | | | |
|--------------------------|------------|---------------------|--------------|
| PREZZO DATA A | € 168,75 | EURO/MESE | |
| PREZZO DATA B | € 161,25 | EURO/MESE | |
| PREZZO DATA C | € 243,75 | EURO/MESE | |
| PREZZO SUP. PRINC. A | € 1.111,20 | EURO/M ² | PREZZO MARG. |
| PREZZO SUP. PRINC. B | € 1.197,06 | EURO/M ² | €1.111,20 |
| PREZZO SUP. PRINC. C | € 1.243,70 | EURO/M ² | SEL |
| PREZZO BALCONI | € 366,70 | EURO/M ² | |



| | | | |
|--------------------|-------------|---------------------|--|
| CANTINA | € 444,48 | EURO/M ² | |
| GARAGE | € 555,60 | EURO/M ² | |
| POSTI AUTO ESTERNI | € 222,24 | EURO/M ² | |
| CORTE ESTERNA | € 111,12 | EURO/M ² | |
| SERVIZIO | € 10.000,00 | | |
| COSTO MANUTENZIONE | € 15.000,00 | | |

| TABELLA DEI PREZZI CORRETTI | | | | | | | |
|---|---|---|--|----------------|-------------|--------------|---------------------|
| Prezzo di mercato e caratteristica | Contratto | | | | | | Subject/SEL |
| | Comparabile 01 | Comparabile 02 | | Comparabile 03 | | | |
| |  |  |  | | | | |
| Prezzo totale (euro) e SEL | | € 135.000,00 | | € 129.000,00 | | € 195.000,00 | - |
| Data (mesi) | 2,30 | € 388,13 | 16,03 | € 2.585,38 | 32,83 | € 8.003,13 | 17/05/2023 |
| Superficie principale (m ²) | 157,22 | € 174.703,27 | 185,22 | € 205.816,94 | 149,22 | € 165.813,65 | 269,22 |
| Balconi (m ²) | 48,98 | € 17.960,81 | 40,15 | € 14.722,88 | 48,98 | € 17.960,81 | 51,98 |
| cantina | 16,19 | € 7.196,15 | 1,54 | € 684,50 | -13,81 | -€ 6.138,28 | 16,19 |
| garage | -17,00 | -€ 9.445,22 | -28,00 | -€ 15.556,84 | -32,00 | -€ 17.779,24 | 0,00 |
| posto auto esterno | 0,00 | € 0,00 | 0,00 | € 0,00 | 0,00 | € 0,00 | 0,00 |
| Livello di Piano | -2,00 | € 6.750,00 | 0,00 | € 0,00 | 1,00 | -€ 4.875,00 | 1,00 |
| Bagni | 2,00 | € 20.000,00 | 1,00 | € 10.000,00 | 0,00 | € 0,00 | 3,00 |
| Stato di manutenzione | -2,00 | -€ 30.000,00 | -2,00 | -€ 30.000,00 | -2,00 | -€ 30.000,00 | 1,00 |
| giardino | 0,00 | € 0,00 | 0,00 | € 0,00 | -78,00 | -€ 8.667,38 | 0,00 |
| Prezzi corretti | | € 322.553,13 | | € 317.252,86 | | € 319.317,68 | |
| VALORE DI STIMA (VALORE MEDIO) | DIVERGENZA 1,67% VERO | | | | | | € 319.707,89 |
| Detrazioni per SANATORIA urbanistica e aggiornamento della documentazione catastale | | | | | | | -€ 5.000,00 |
| Detrazione per demolizione e smaltimento del materiale di risulta del garage | | | | | | | -€ 12.500,00 |
| VALORE DI STIMA DECURTATO | | | | | | | € 302.207,89 |
| Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia di vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per eventuali difformità edilizie non rilevate | | | € 302.207,89 | | -20% | | -€ 60.441,58 |
| TOTALE VALORE DI STIMA | | | | | | | € 241.766,31 |
| TOTALE VALORE DI STIMA ARR. VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA, CON LE SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E/O CATASTALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE | | | | | | | € 242.000,00 |



CALCOLO VALORE DI STIMA

LOTTO 02.B

TABELLA DEI DATI

| PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA | CONTRATTO | | | SUBJECT AB 1983 |
|---|---|---|---|-----------------|
| | COMPARABILE 01 17-AB1999 | COMPARABILE 02 04-AB2002 | COMPARABILE 03 11-AB 2010 | |
| |  |  |  | |
| PREZZO TOTALE (EURO) | € 135.000,00 | € 129.000,00 | € 195.000,00 | € 0,00 |
| DATA (MESI) | 09/03/2023 | 21/01/2022 | 04/09/2020 | 17/05/2023 |
| SUPERFICIE PRINCIPALE (M ²) SEL | 112,00 | 84,00 | 120,00 | 136,63 |
| BALCONI (M ²) PORTICI | 3,00 | 11,83 | 3,00 | 0,00 |
| CANTINA | 0,00 | 14,65 | 30,00 | 0,00 |
| GARAGE | 17,00 | 28,00 | 32,00 | 0,00 |
| POSTO AUTO ESTERNO | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| LIVELLO DI PIANO | 3 | 1 | 0 | 0 |
| BAGNI | 1 | 2 | 3 | 2 |
| STATO DI MANUTENZIONE (N) | 3 | 3 | 3 | 1 |
| GIARDINO | 0,00 | 0,00 | 78,00 | 0,00 |
| SUP. COMMERCIALE | 121,49 | 107,76 | 156,79 | 136,63 |

| RAPPORTI MERCANTILI | IMPORTO |
|---|------------|
| SAGGIO ANNUO DI SVALUTAZIONE DEL PREZZO | 1,50% |
| RAPPORTO MERCANTILE DEI BALCONI | 33% |
| RAPPORTO MERCANTILE DEI CANTINA | 40% |
| RAPPORTO MERCANTILE DEI GARAGE | 50% |
| RAPPORTO MERCANTILE DEI POSTI AUTO ESTERNI | 20% |
| LIVELLO DI PIANO | -2,50% |
| CORTE ESTERNA | 10% |
| 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) | €15.000,00 |

| STATO DI MANUTENZIONE | |
|-----------------------|-------------|
| 1 | SCARSO |
| 2 | SUFFICIENTE |
| 3 | BUONO |
| 4 | OTTIMO |

| ANALISI PREZZI MARGINALI | | | |
|--------------------------|------------|---------------------|--------------|
| PREZZO DATA A | € 168,75 | EURO/MESE | |
| PREZZO DATA B | € 161,25 | EURO/MESE | |
| PREZZO DATA C | € 243,75 | EURO/MESE | |
| PREZZO SUP. PRINC. A | € 1.111,20 | EURO/M ² | PREZZO MARG. |
| PREZZO SUP. PRINC. B | € 1.197,06 | EURO/M ² | €1.111,20 |
| PREZZO SUP. PRINC. C | € 1.243,70 | EURO/M ² | SEL |



| | | | |
|--------------------|-------------|---------------------|--|
| PREZZO BALCONI | € 366,70 | EURO/M ² | |
| CANTINA | € 444,48 | EURO/M ² | |
| GARAGE | € 555,60 | EURO/M ² | |
| POSTI AUTO ESTERNI | € 222,24 | EURO/M2 | |
| CORTE ESTERNA | € 111,12 | EURO/M2 | |
| SERVIZIO | € 10.000,00 | | |
| COSTO MANUTENZIONE | € 15.000,00 | | |

| TABELLA DEI PREZZI CORRETTI | | | | | | | |
|---|---|---|--|----------------|-------------|--------------|---------------------|
| PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA | CONTRATTO | | | | | | SUBJECT/SEL |
| | COMPARABILE 01 | COMPARABILE 02 | | COMPARABILE 03 | | | |
| |  |  |  | | | | |
| PREZZO TOTALE (EURO) E SEL | | € 135.000,00 | | € 129.000,00 | | € 195.000,00 | - |
| DATA (MESI) | 2,30 | € 388,13 | 16,03 | € 2.585,38 | 32,83 | € 8.003,13 | 17/05/2023 |
| SUPERFICIE PRINCIPALE (M ²) | 24,63 | € 27.368,92 | 52,63 | € 58.482,59 | 16,63 | € 18.479,30 | 136,63 |
| BALCONI (M ²) | -3,00 | -€ 1.100,09 | -11,83 | -€ 4.338,02 | -3,00 | -€ 1.100,09 | 0,00 |
| CANTINA | 0,00 | € 0,00 | -14,65 | -€ 6.511,65 | -30,00 | -€ 13.334,43 | 0,00 |
| GARAGE | 17,00 | -€ 9.445,22 | -28,00 | -€ 15.556,84 | -32,00 | -€ 17.779,24 | 0,00 |
| POSTO AUTO ESTERNO | 0,00 | € 0,00 | 0,00 | € 0,00 | 0,00 | € 0,00 | 0,00 |
| LIVELLO DI PIANO | -3,00 | € 10.125,00 | -1,00 | € 3.225,00 | 0,00 | € 0,00 | 0,00 |
| BAGNI | 1,00 | € 10.000,00 | 0,00 | € 0,00 | -1,00 | -€ 10.000,00 | 2,00 |
| STATO DI MANUTENZIONE | -2,00 | -€ 30.000,00 | -2,00 | -€ 30.000,00 | -2,00 | -€ 30.000,00 | 1,00 |
| GIARDINO | 0,00 | € 0,00 | 0,00 | € 0,00 | -78,00 | -€ 8.667,38 | 0,00 |
| PREZZI CORRETTI | | € 142.336,73 | | € 136.886,46 | | € 140.601,28 | |
| VALORE DI STIMA (VALORE MEDIO) | DIVERGENZA 3,98% VERO | | | | | | € 139.941,49 |
| DETRAZIONI PER SANATORIA URBANISTICA E AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE | | | | | | | -€ 5.000,00 |
| DETRAZIONE PER DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO DEL MATERIALE DI RISULTA DEL GARAGE | | | | | | | -€ 7.500,00 |
| VALORE DI STIMA DECURTATO | | | | | | | € 127.441,49 |
| RIDUZIONE DEL VALORE PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, PER ASSENZA DI GARANZIA DI VIZI, PER RIMBORSO FORFETARIO DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO ANTERIORE ALLA VENDITA, PER EVENTUALI DIFFORMITÀ EDILIZIE NON RILEVATE | | | € 127.441,49 | | -20% | | -€ 25.488,30 |
| TOTALE VALORE DI STIMA | | | | | | | € 101.953,19 |
| TOTALE VALORE DI STIMA ARR. VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA, CON LE SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E/O CATASTALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE | | | | | | | € 102.000,00 |



RIEPILOGO

VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:

LOTTO 02.A (SUB 8-11) VALORE A BASE D'ASTA € 242.000,00*

LOTTO 02.B (SUB 9-10) VALORE A BASE D'ASTA € 102.000,00*

*** SUB 10 E 11 ABUSIVI DA DEMOLIRE**

COMODA DIVISIBILITA'

GIUDIZIO:

La divisibilità del presente compendio immobiliare può risultare fattibile.

SEPARAZIONE QUOTA:

DIVISIONE TOTALE:

VALORE QUOTA:

OSSERVAZIONI FINALI

INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

- Nella causa di separazione giudiziale dei coniugi iscritta al n. 5677 / 2011 r.g. e promossa dalla sig.ra contro il presidente del tribunale delegato, dott. con ordinanza del 13-16.01.2012 **assegnava la casa coniugale** sita a Marano Vicentino, via Braglio n. 5 catastalmente censita al foglio 11 particella 389 sub 8, 10 ed 11 (esclusa la porzione situata al piano terra del medesimo edificio nel quale si trova la casa coniugale costituita da due camere, bagno e disimpegno, catastalmente censita al foglio 11 particella 389 sub 9);
- Non sono state trovate pratiche edilizie che legittimino i sub 10 e 11, garage.
Da colloqui avuti con l'U.T. sono da considerare i manufatti ABUSIVI e quindi da demolire.

VICENZA 31.05.2023

IL CTU
ARCH. MARCO DELLAI

ALLEGATI

