

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA

CONCORDATO PREVENTIVO n. 46/2019 reg.

della società [REDACTED]

Giudice Delegato: dott. [REDACTED]

LOTTO 2

BENI IN CHIAMPO (VI) VIA V. ALFIERI N. 53/55

RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta architetto [REDACTED] libera professionista, con studio in [REDACTED] [REDACTED] iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza e all'Ordine degli Architetti di Vicenza al [REDACTED] ha ricevuto incarico di eseguire relazione di stima dei beni immobili di proprietà della società.

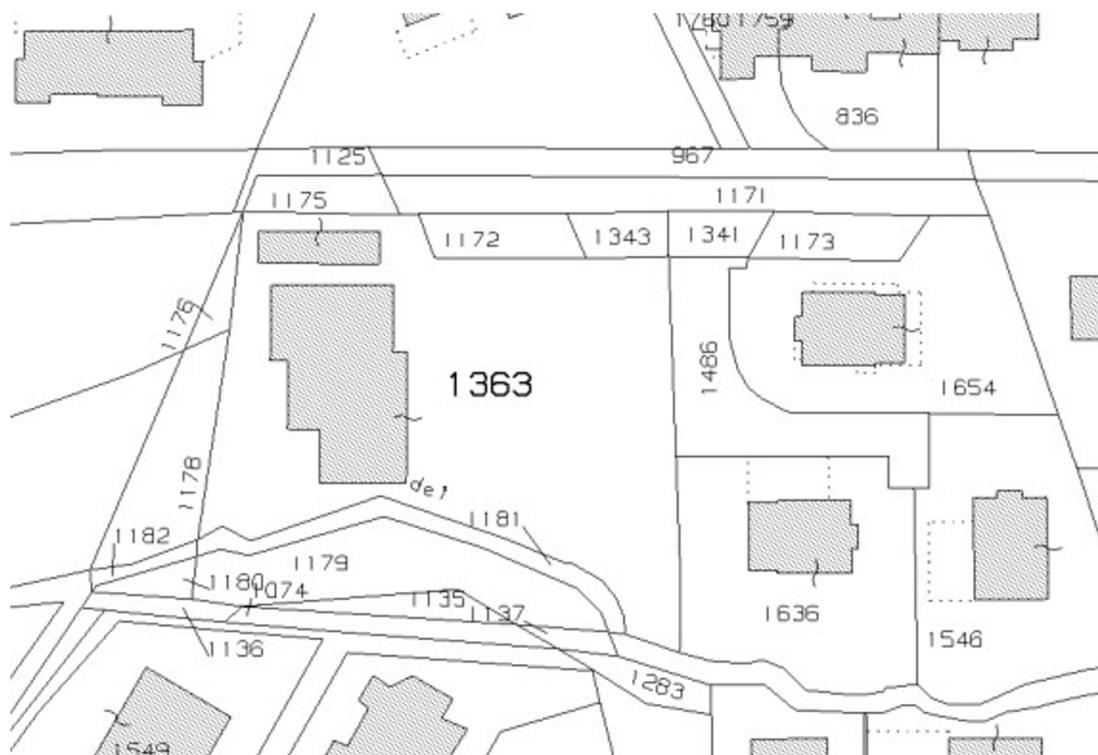
Successivamente, a seguito dei sopralluoghi e dopo esame della documentazione acquisita, la sottoscritta perito esperiva le necessarie indagini presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza e redigeva il presente elaborato peritale della stima dell'immobile situato in Chiampo (VI), così come richiesto dal Commissario Giudiziale dott. [REDACTED]

[REDACTED] come anticipazione dell'intera relazione di CTU.

ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO DI MAPPA



DESCRIZIONE CATASTALE AGGIORNATA

INTESTAZIONE

[REDACTED] nata a Chiampo il 17.01.1954, proprietà per 1/2.

[REDACTED] ta a Chiampo il 02.12.1950, proprietà per 1/2.

- Comune di Chiampo (VI) – Catasto Fabbricati – Fg. 2
- m.n. 1363 sub 2, via V. Alfieri piano S1-T-1-2, Cat. A/7, Cl. 2, vani 12,5, sup. cat. totale mq. 489, escluse aree scoperte mq. 470, Rendita € 1.549,37.
- m.n. 1363 sub 3, via V. Alfieri piano T, Cat. C/6, Cl. 1, sup. cat. mq. 45, Rendita € 83,67.
- m.n. 1363 sub 4, via V. Alfieri piano T, Cat. C/7, Cl. U, sup. cat. mq. 78, Rendita € 44,31.
- m.n. 1363 sub 5, via V. Alfieri piano T, B.C.N.C. Cortile a tutti i sub

Gli immobili insistono su di un lotto di terreno catastalmente individuato al fg. 2 m.n. 1363 Ente Urbano di are 27.43

INTESTAZIONE

[REDACTED] nata a Chiampo il 17.01.1954, proprietà per 1/2.

[REDACTED] a Chiampo il 02.12.1950, proprietà per 1/2.

- Comune di Chiampo (VI) – Catasto Terreni – Fg. 2
- m.n. 1135 - qualità semin arbor – Cl. 3 – sup. are 00,54 – RD € 0,29 – RA € 0,22
- m.n. 1179 - qualità bosco ceduo – Cl. 3 – sup. are 05,10 – RD € 0,37 – RA € 0,11
- m.n. 1343 - qualità semin arbor – Cl. 3 – sup. are 00,76 – RD € 0,41 – RA € 0,31

I beni immobili sono costituiti da una villa unifamiliare situata all'interno di un grande spazio scoperto utilizzato come giardino.

L'area su cui insiste l'edificio (m.n. 1363) è separata dai m.n. 1135 e 1179 per mezzo di una striscia di terreno catastalmente individuata con il m.n. 1181 di are 01.60, di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato. In realtà attualmente l'area scoperta della villa risulta continua ed interamente occupata dai proprietari per un accordo di acquisto tra le parti non ancora completato.

Il m.n. 1343 risulta essere l'accesso carroia e pedonale all'area scoperta.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Nel corso del sopralluogo è stata effettuata la verifica degli immobili che ha portato alla seguente tabella riassuntiva della consistenza degli stessi, divisa per destinazione d'uso:

FABBRICATO M.N. 1363

M.N. 1363 SUB 2

Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq.)	RM	Superficie commerciale (mq)
Locali accessori al P.S1	69,35	0,5	34,68
Abitazione al P.T.1.2	440	1	440
Porticati al P.T.	106,49	0,4	42,6
Terrazza al P.1	20,39	0,3	6,12
Totale			523,4

M.N. 1363 SUB 3

Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq.)	RM	Superficie commerciale (mq)
Garage e porticato al P.T.	89,7	0,5	44,85

M.N. 1363 SUB 4

Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq.)	RM	Superficie commerciale (mq)
Tettoia e pergolato al P.T.	80,75	0,4	32,3

M.N. 1363 SUB 5

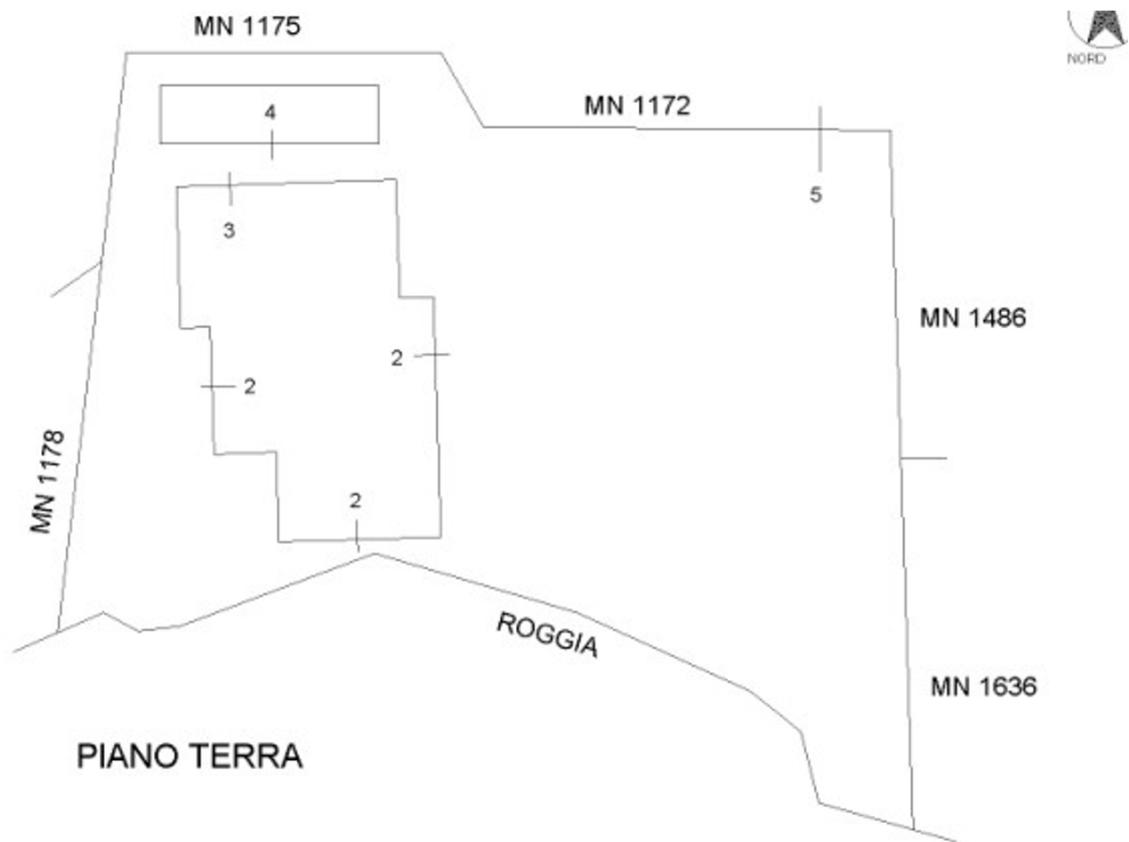
Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq.)	RM	Superficie commerciale (mq)
Corte B.C.N.C.	512 1719	0,1 0,02	51,2 34,38

TOTALE			Superficie commerciale (mq) 686,13
--------	--	--	---------------------------------------

TERRENI

Identificazione catastale	Qualità	Uso attuale	Superficie catastale
Fg.2 m.n. 1135	Semin arbor	Giardino - prato	mq. 54
Fg.2 m.n. 1179	Bosco ceduo	Giardino - prato	mq. 510
Fg.2 m.n. 1343	Semin arbor	Ingresso alla proprietà	mq. 76
Totale			mq. 640

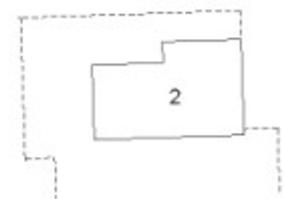
ELABORATO PLANIMETRICO



PIANO TERRA

PIANO PRIMO

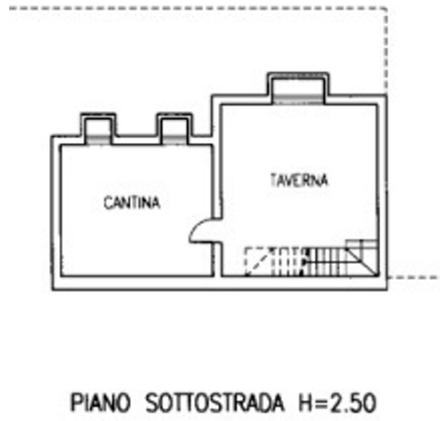
PIANO SECONDO

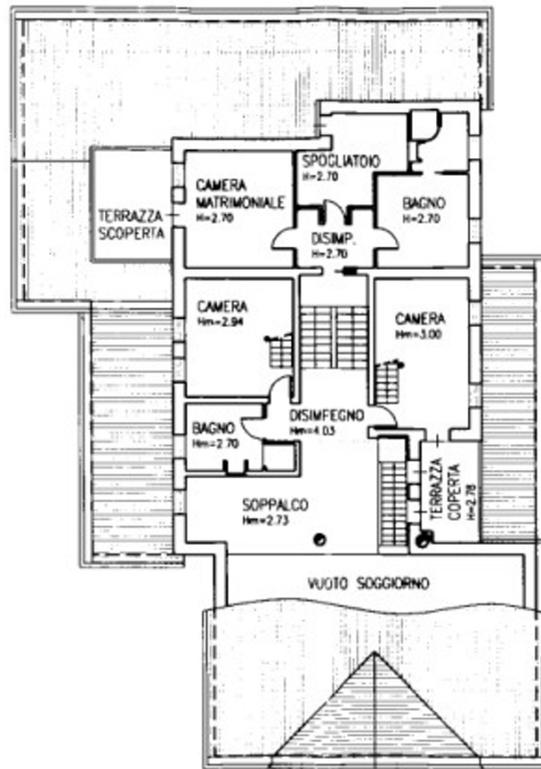


PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA
planimetria in atti

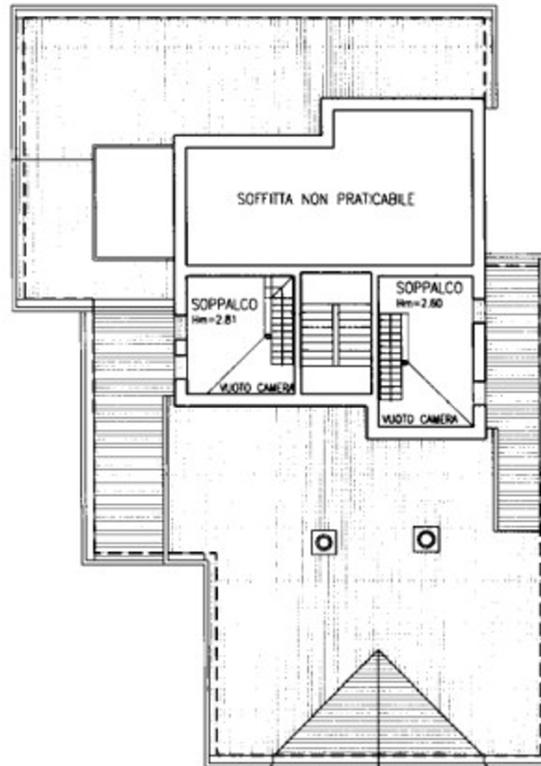


PLANIMETRIE CATASTALI M.N. 1363





PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

REGOLARITA' CATASTALE

All'atto del sopralluogo non sono state riscontrate rilevanti variazioni catastali tra la documentazione acquisita e lo stato dei luoghi.

REGOLARITA' EDILIZIA

Non è ancora stato possibile verificare la regolarità edilizia degli immobili in quanto il Comune di Chiampo non mi ha ancora fornito la documentazione richiesta.

S T I M A

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto di relazione è stata effettuata una ricerca di immobili comparabili per i quali sia stato effettuato un atto di compravendita in tempi recenti da utilizzare per il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Tale ricerca è risultata infruttuosa in quanto per gli ultimi due anni non ho reperito compravendite per beni analoghi e rapportabili nell'area di Chiampo, siamo infatti in presenza di una situazione anomala rispetto al normale mercato immobiliare, l'oggetto di stima è una villa posta a breve distanza dal centro del paese, ai piedi delle colline, di grande metratura, con finiture di pregio e ottima manutenzione, inserita in un ampio spazio scoperto adibito a giardino.

Queste caratteristiche la rendono unica nell'area circostante, pur restringendo le possibili richieste del mercato immobiliare.

E' stato perciò effettuato un calcolo del valore dell'immobile partendo dall'unico parametro di riferimento certo disponibile dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza (OMI) per la categoria VILLE E VILLINI, per il periodo di riferimento disponibile del secondo semestre 2019, per la medesima area urbanistica e categoria, utilizzato il valore unitario massimo indicato per immobili in stato conservativo ottimo di € 1.800,00 che,

deprezzato alla data di agibilità (anno 1998) ed adeguato ai rapporti mercantili delle superfici commerciali calcolate, porta ad un valore complessivo dei fabbricati, compresa l'area di pertinenza, di € 950.000,00.

I tre terreni con distinta individuazione catastale, in considerazione della loro attuale situazione particolare, il m.n. 1343 è l'ingresso all'area e i due m.n. 1135 e 1179 sono attualmente separati dall'area scoperta della villa dalla striscia di proprietà del demanio, sono stati stimati utilizzando le tabelle pubblicate dalla Provincia di Vicenza con i valori agricoli medi per l'anno 2020, per la Regione Agraria di appartenenza, la n. 5 e per la coltura "prato" con un valore medio di € 7,82/mq

Identificazione catastale	Superficie commerciale	Valore unitario €/mq	Valore totale
Fg 2 m.n. 1363 sub 2-3-4-5	mq. 686,13	€ 1.385,00	€ 950.290,00
Fg.2 m.n. 1135	mq. 54	€ 7,82	€ 422,28
Fg.2 m.n. 1179	mq. 510	€ 7,82	€ 3.988,20
Fg.2 m.n. 1343	mq. 76	€ 7,82	€ 594,32
Totale			€ 955.004,00

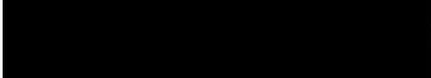
Pertanto il valore di mercato dei beni risulta essere pari ad € 955.000,00 (arr.) (diconsi euro novecentocinquantacinquemila/00).

Costi di regolarizzazione in detrazione .

Non avendo potuto ancora verificare la regolarità edilizia degli immobili non sono in grado di dire se vi saranno dei costi suppletivi per regolarizzare eventuali difformità.

VALORE TOTALE: € 955.000,00 (novecentocinquantacinquemila/00)

VALORE DELLA QUOTA DI ½  7.500,00

VALORE DELLA QUOTA DI ½  € 477.500,00

Vicenza, li 08.12.2020

Il tecnico incaricato



[REDACTED]

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA

CONCORDATO PREVENTIVO n. 46/2019

della società [REDACTED] con sede in Chiampo"

Giudice Delegato: Dott. [REDACTED]

LOTTO 2



INDICE:

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
CAP.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI – DEI DIRITTI REALI – DELLA PROVENIENZA	pag. 4
1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO	pag. 4
1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA	pag. 4
1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI	pag. 5
1.4 PROVENIENZA DEI BENI	pag. 7
CAP.2 DESCRIZIONE DEI BENI E CONSISTENZA	pag. 10
2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE	pag. 10
2.2 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	pag. 15
CAP.3 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	pag. 20
3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA	pag. 20
3.2 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	pag. 21
3.3 DIFFORMITA'	pag. 22
CAP.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 22
4.2 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI	pag. 22
CAP.5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	pag. 27
5.1 METODO DI VALUTAZIONE	pag. 27
5.2 PREZZO DEGLI IMMOBILI	pag. 28

ALLEGATI:

- 1 – Visure catastali storiche per immobile
- 2 – Planimetria catastale
- 3 – Estratto di mappa 1:2000
- 4 - Autorizzazioni edilizie
- 5 – Atto di provenienza

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico è stato conferito in data 09.10.2020. Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti per verifica documentazione progettuale,
- verifica di tutte le autorizzazioni edilizie e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica,
- raccolta documentazione catastale attuale e storica,
- sopralluogo ai beni immobili,
- rilievo del fabbricato per verifica delle difformità,
- ricerca immobili comparabili per valutazione,
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale,
- calcolo di valutazione.

Il dettaglio dello svolgimento temporale di ciascuna delle suddette operazioni, omesso dalla presente relazione per questioni di spazio, potrà essere fornito e dimostrato in ogni momento.



RELAZIONE TECNICA

BENI IN CHIAMPO (VI) VIA V. ALFIERI N. 53/55

CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI – DEI DIRITTI REALI – DELLA PROVENIENZA

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

[REDACTED] nata a Chiampo il 17.01.1954, proprietà per 1/2.

[REDACTED] nato a Chiampo il 02.12.1950, proprietà per 1/2.

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

[REDACTED] nata a Chiampo il 17.01.1954, proprietà per 1/2.

[REDACTED] nato a Chiampo il 02.12.1950, proprietà per 1/2.

- Comune di Chiampo (VI) – Catasto Fabbricati – Fg. 2

m.n. 1363 sub 2, via V. Alfieri piano S1-T-1-2, Cat. A/7, Cl. 2, vani 12,5, sup. cat. totale mq.

489, escluse aree scoperte mq. 470, Rendita € 1.549,37.

m.n. 1363 sub 3, via V. Alfieri piano T, Cat. C/6, Cl. 1, sup. cat. mq. 45, Rendita € 83,67.

m.n. 1363 sub 4, via V. Alfieri piano T, Cat. C/7, Cl. U, sup. cat. mq. 78, Rendita € 44,31.

m.n. 1363 sub 5, via V. Alfieri piano T, B.C.N.C. Cortile a tutti i sub

Confini in senso N.E.S.O. del m.n. 1363: m.n. 1175-1172-1343; m.n. 1486-1636; m.n. 1181;

m.n. 1178-1176.

Gli immobili insistono su di un lotto di terreno catastalmente individuato al fg. 2 m.n. 1363 Ente Urbano di are 27.43.

La planimetria catastale del m.n. 1363 sub 3 non è inserita a terminale.

[REDACTED] data a Chiampo il 17.01.1954, proprietà per 1/2.

[REDACTED] Chiampo il 02.12.1950, proprietà per 1/2.

Comune di Chiampo (VI) – Catasto Terreni – Fg. 2

m.n. 1135 - qualità semin arbor – Cl. 3 – sup. are 00,54 – RD € 0,29 – RA € 0,22

m.n. 1179 - qualità bosco ceduo – Cl. 3 – sup. are 05,10 – RD € 0,37 – RA € 0,11

m.n. 1343 - qualità semin arbor – Cl. 3 – sup. are 00,76 – RD € 0,41 – RA € 0,31

Confini in senso N.E.S.O. del m.n. 1135: m.n. 1179 su due lati; m.n. 1074.

Confini in senso N.E.S.O. del m.n. 1179: m.n. 1181 su due lati; m.n. 1137-1135-1136; m.n. 1180.

Confini in senso N.E.S.O. del m.n. 1343: m.n. 1171; m.n. 1341; m.n. 1363; m.n. 1172.

1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

M.N. 1363 SUB 2 - 3

- Originariamente il mappale 1363 sub 2 e 3 risulta per costituzione del 24.09.1998 n.

L02871.1/1998;

- variazione per classamento del 27.11.2001 n. 536475 prot.;

- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

M.N. 1363 SUB 4

- Originariamente il mappale 1363 sub 4 risulta come unità afferenti edificate su aree di corte

del 13.10.2005 prot. n. VI0215732;

- variazione nel classamento del 13.10.2006 n. VI0218906 prot.

M.N. 1363 SUB 5

- Originariamente il mappale 1363 sub 5 risulta per costituzione del 24.09.1998 n.

L02871.1/1998;

- variazione per riduzione consistenza del 13.10.2005 n. VI0215727 prot.

M.N. 1363

- All'impianto meccanografico del 31.12.1974 il terreno era identificato catastalmente con il m.n. 3 seminativo arborato di are 83.00.
- Con tabella di variazione n. 138281 del 15.01.1991 viene variata la classe da 3 ad 1.
- Con frazionamento n. 4482 in atti dal 15.01.1991 il m.n. 3 diventa m.n. 965 di are 4.30.
- Con frazionamento n. 260.3/1992 in atti dal 21.04.1998 il m.n. 965 diventa m.n. 1174 di are 03.06.
- Con variazione geometrica n. 2822.1/1998 del 22.04.1998 in atti dal 22.04.1998 il m.n. 1170 diventa di are 27.43.
- Con tipo mappale n. 2822.1/1998 del 22.04.1998 in atti dal 22.04.1998, tipo mappale n. 118997.1/2005 del 14.06.2005 prot. n. VI0118997, il m.n. 1170 diventa 1363 Ente Urbano di are 27.43.

M.N. 1135

- All'impianto meccanografico del 31.12.1974 il terreno era identificato catastalmente con il m.n. 658 seminativo arborato di ha 1.31.60.
- Con tabella di variazione n. 658 in atti dal 07.03.1986 il m.n. 658 diventa di ha 1.32.10.
- Con frazionamento n. 2080 in atti dal 07.03.1986 il m.n. 658 diventa di ha 1.31.66.
- Con frazionamento n. 3083 in atti dal 07.03.1986 il m.n. 658 diventa di are 99.86.
- Con frazionamento n. 15 in atti dal 15.01.1991 il m.n. 658 diventa 1074 di are 1.80.
- Con frazionamento n. 41 in atti dal 15.01.1991 il m.n. 1074 diventa 1135 di are 0.54.

M.N. 1179

- All'impianto meccanografico del 31.12.1974 il terreno era identificato catastalmente con il m.n. 43 bosco ceduo di are 14.86.
- Con frazionamento n. 15 in atti dal 15.01.1991 il m.n. 43 diventa 1075 di are 6.48.
- Con frazionamento n. 41 in atti dal 15.01.1991 il m.n. 1075 diventa di are 5.61.

- Con frazionamento n. 260.5/1992 del 23.01.1992 in atti dal 22.04.1998 il m.n. 1075 diventa m.n. 1179 di are 5.10.

M.N. 1343

- All'impianto meccanografico del 31.12.1974 il terreno era identificato catastalmente con il m.n. 672 prato di are 52.50.

- Con frazionamento n. 4482 in atti dal 07.03.1986 il m.n. 672 diventa di are 50.20.

- Con frazionamento n. 260.1/1992 in atti dal 12.08.1997 il m.n. 672 diventa m.n. 1170 di are 12.16.

- Con frazionamento n. 3892.2/1997 del 12.08.1997 in atti dal 12.08.1997 il m.n. 1170 diventa m.n. 1343 di are 0.76.

1.4 PROVENIENZA DEI BENI NEL VENTENNIO

A) Atto di divisione del 16.04.1992 al n. 53.638 rep. e 8.753 racc. notaio [REDACTED] di Arzignano (VI), trascritto a Vicenza il 04.05.1992 ai nn. 7341 R.G. e 5.428 R.P.

I signori [REDACTED] nata a Chiampo il 17.01.1954 e [REDACTED] nato a Chiampo il 02.12.1950, in comunione ordinaria indivisa ed in parti uguali tra loro, diventano proprietari dei seguenti beni immobili:

C.T. Comune di Chiampo fg. 2

- m.n. 1135 di are 0,54
- m.n. 1170 (ex 672/b) di are 12,16
- m.n. 1174 (ex 965/a) di are 3,06
- m.n. 1177 (ex 966/a) di are 12,18
- m.n. 1179 (ex 1075/a) di are 5,10
- m.n. 1168 (ex 9/b) di are 0,79.

PATTI:

- la signora [REDACTED] acconsente che il suo lotto venga attraversato dalle tubazioni per lo scarico delle acque nere provenienti dal lotto assegnato agli altri dividendi.
- La recinzione perimetrale ed i cancelli carrai e pedonali dovranno essere identiche per entrambi i lotti assegnati.
- I coniugi [REDACTED] potranno eseguire la mura di confine fino ad una altezza massima di m. 1.50 dall'andamento del terreno sistemato a verde del lotto di loro proprietà.
- In deroga al regolamento edilizio comunale, e se consentito dalla Pubblica Amministrazione, le costruzioni potranno essere erette a distanza maggiore o uguale a m. 9 dal confine.

B) Atto di compravendita del 11.06.1985 al n. 79.630 rep. notaio [REDACTED] di Arzignano (VI), trascritto a Vicenza il 10.06.1985 ai nn. 5676 R.G. e 5.130 R.P.

Il signor [REDACTED] nato a Chiampo il 06.05.1918 vende ai signori [REDACTED] [REDACTED] nata a Chiampo il 17.01.1954 e [REDACTED] nato a Chiampo il 02.12.1950, la quota di 1/4 ciascuno e la signora [REDACTED] nata a Montebello Vicentino il 28.07.1951 la quota indivisa di 2/4 i seguenti beni immobili:

C.T. Comune di Chiampo fg. 2

- m.n. 1074 (ex 658/b) di are 1,80
- m.n. 1075 (ex 43/b) di are 6,48

C) Atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 25.02.1983 al n. 68.040 rep. notaio [REDACTED] di Arzignano (VI), trascritto a Vicenza il 21.03.1983 ai nn. 2.844 R.G. e 2.386 R.P. tra i signori [REDACTED] nata a Chiampo il 17.01.1954 e [REDACTED] nato a Chiampo il 02.12.1950.

D) Atto di compravendita del 26.10.1982 al n. 66.398 rep. e 11.426 racc. notaio [REDACTED] di Arzignano (VI), trascritto a Vicenza il 15.11.1982 ai nn. 11252 R.G. e 9.467 R.P.

Le signore [redacted] nata a Lonigo il 07.08.1928 e [redacted] nata a Vicenza il 11.08.1955 vendono ai signori [redacted] nata a Chiampo il 17.01.1954 e [redacted] nato a Chiampo il 02.12.1950, in regime di comunione legale la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ e la signora [redacted] nata a Montebello Vicentino il 28.07.1951 la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ i seguenti beni immobili:

C.T. Comune di Chiampo fg. 2

- m.n. 965 (ex 3/b) di are 4,30
- m.n. 966 (ex 8/b) di are 14,78
- m.n. 672 (ex 672/a) di are 50,20
- m.n. 9 di are 2,59

ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO DI MAPPA



CAP. 2 DESCRIZIONE DEI BENI E CONSISTENZA

2.1 UBICAZIONE E DESCRIZIONE





Gli immobili in oggetto sono situati nel comune di Chiampo lungo via V. Alfieri ai civici n. 53-55, a breve distanza dalla strada provinciale 43 Valchiampo e dal centro del comune di Chiampo in un'area semicollinare ad edificazione rada.

Il fabbricato è inserito in un ampio lotto di terreno che viene utilizzato come giardino e accesso sia pedonale che carraio.

L'area su cui insiste l'edificio (m.n. 1363) è separata dai m.n. 1135 e 1179 per mezzo di una striscia di terreno catastalmente individuata con il m.n. 1181 di are 01.60, di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato. In realtà attualmente l'area scoperta della villa risulta continua ed interamente occupata dai proprietari per un accordo di acquisto tra le parti non ancora completato.

L'area scoperta in proprietà è recintata su tutti i lati.

L'edificio è stato costruito, come descritto nel certificato di collaudo dell'ing. [REDACTED] con "strutture portanti miste in muratura di cotto e getti vari di cemento armato, poggiante su fondazioni continue e platea di cemento armato, travi in C.A. Di varie dimensioni, cordoli in C.A. Di varie forme e dimensioni, solai in laterocemento."

L'edificio ha sviluppo su tre piani fuori terra ed uno sottostrada, collegati tra loro da due scale interne.

Al piano sottostrada vi sono due vani utilizzati come cantina e taverna, hanno pavimento in mattoni e piastrelle e serramenti in legno.

Il piano terra comprende la zona giorno ed i vani di servizio con un ingresso centrale, un ampio pranzo/soggiorno, una cucina, uno studio, due bagni, una lavanderia ed il vano caldaia con accesso diretto dall'area esterna.

Il piano terra affaccia su tutti e quattro i lati su dei porticati.

Il piano è pavimentato parte in marmo e parte in legno.

Il piano primo è destinato alla zona notte con tre camere da letto, uno spogliatoio, due bagni ed un soppalco che si affaccia sul soggiorno.

Due camere hanno una scala interna che le collega al piano secondo dove si trovano due soppalchi.

Il piano primo si apre su di una terrazza scoperta ed una coperta.

La pavimentazione di entrambi i piani è in legno ad eccezione dei bagni in piastrelle.

Il livello delle finiture è ottimo, gli impianti sono presenti, sottotraccia e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è a pavimento, i serramenti sono in legno con vetrocamera, zanzariere e oscuri in legno.

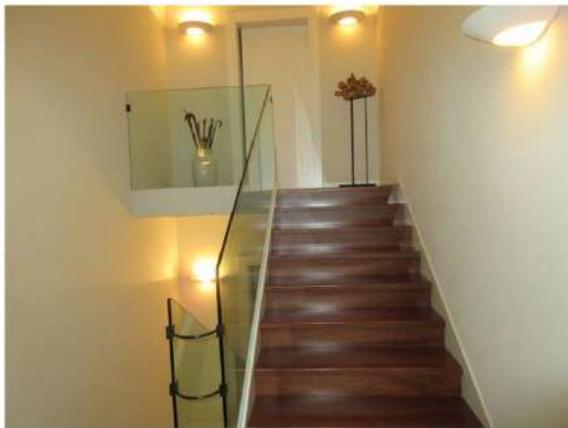
Vi è l'impianto di allarme sia interno che esterno.

Al piano terra vi è un ampio vano con destinazione autorimessa con affaccio su di uno spazio porticato ed accesso da due portoni in legno ad apertura meccanica.

Il vano presenta una pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Nello spazio scoperto a nord, lungo il confine con via Alfieri, vi è una tettoia su colonne e putrelle in ferro, la copertura è in cassettoni in legno e sovrastante lamiera zincata.





2.2 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Nel corso del sopralluogo è stata effettuata la verifica degli immobili che ha portato alla seguente tabella riassuntiva della consistenza degli stessi, divisa per destinazione d'uso:

FABBRICATO M.N. 1363

M.N. 1363 SUB 2

Destinazione d'uso	Superficie (mq.)	lorda	RM	Superficie commerciale (mq)
Locali accessori al P.S1	69,35		0,5	34,68
Abitazione al P.T.1.2	440		1	440
Porticati al P.T.	106,49		0,4	42,6
Terrazza al P.1	20,39		0,3	6,12
Totale				523,4

M.N. 1363 SUB 3

Destinazione d'uso	Superficie (mq.)	lorda	RM	Superficie commerciale (mq)
Garage e porticato al P.T.	89,7		0,5	44,85

M.N. 1363 SUB 4

Destinazione d'uso	Superficie (mq.)	lorda	RM	Superficie commerciale (mq)
Tettoia e pergolato al P.T.	80,75		0,4	32,3

M.N. 1363 SUB 5

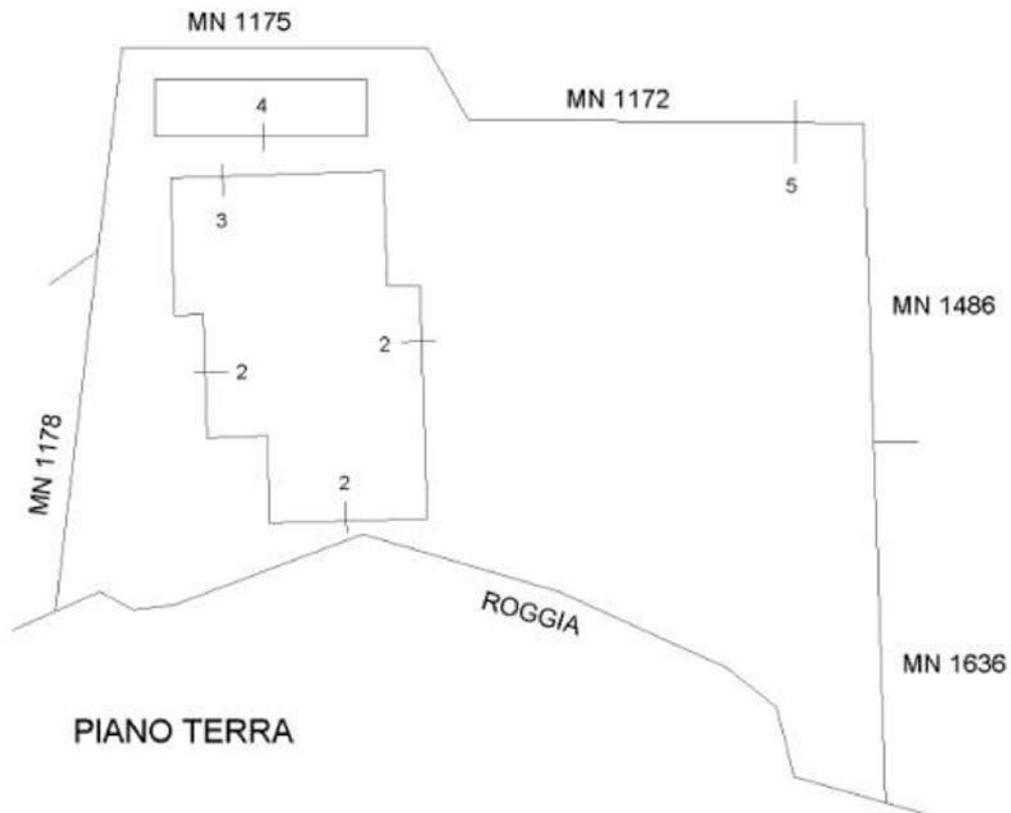
Destinazione d'uso	Superficie (mq.)	lorda	RM	Superficie commerciale (mq)
Corte B.C.N.C.	512		0,1	51,2
	1719		0,02	34,38

TOTALE				Superficie commerciale (mq) 686,13
--------	--	--	--	---------------------------------------

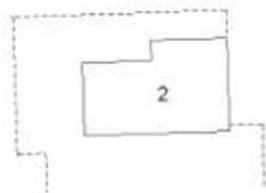
TERRENI

Identificazione catastale	Qualità	Uso attuale	Superficie catastale
Fg.2 m.n. 1135	Semin arbor	Giardino - prato	mq. 54
Fg.2 m.n. 1179	Bosco ceduo	Giardino - prato	mq. 510
Fg.2 m.n. 1343	Semin arbor	Ingresso alla proprietà	mq. 76
Totale			mq. 640

ELABORATO PLANIMETRICO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO
SOTTOSTRADA

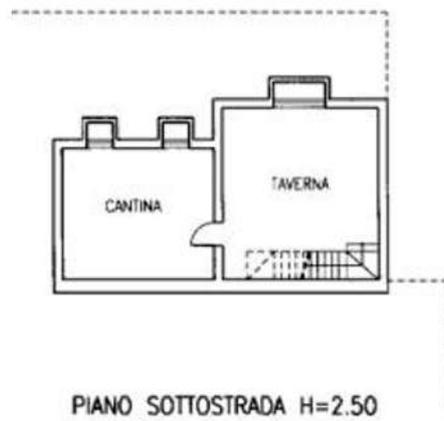
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PLANIMETRIE CATASTALI M.N. 1363 SUB 2
PLANIMETRIA CATASTALE PIANO SOTTOSTRADA



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA

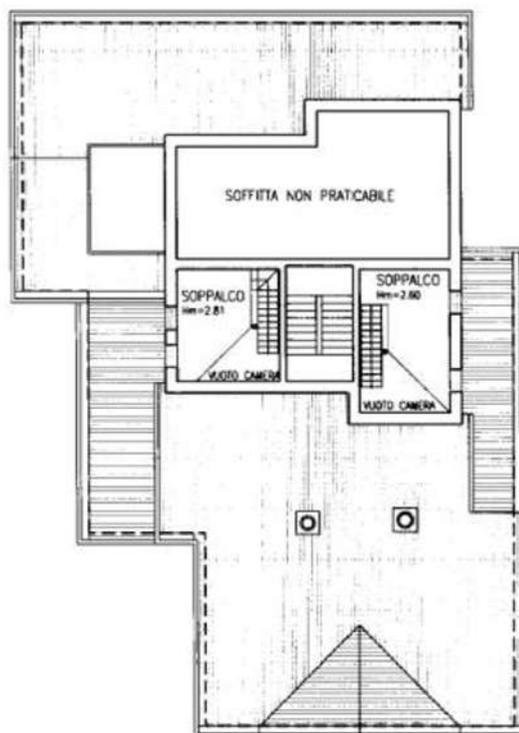


PLANIMETRIA CATASTALE PIANO PRIMO



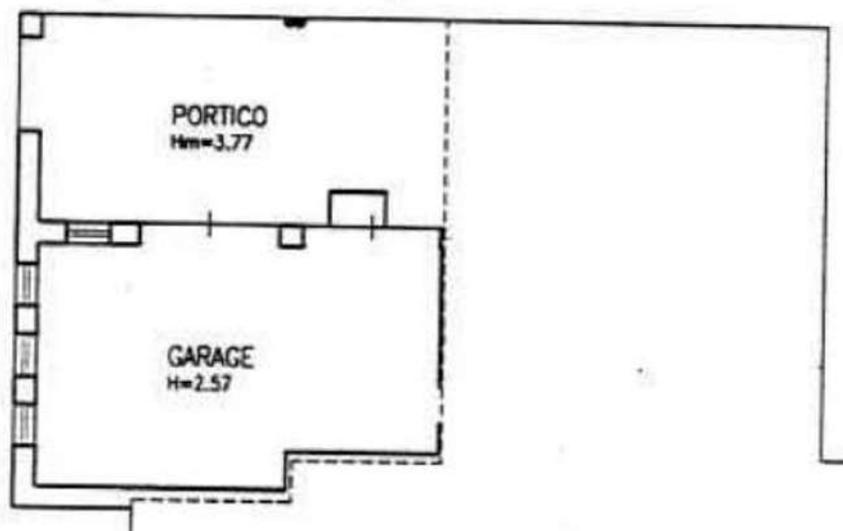
PIANO PRIMO

PLANIMETRIA CATASTALE PIANO SECONDO

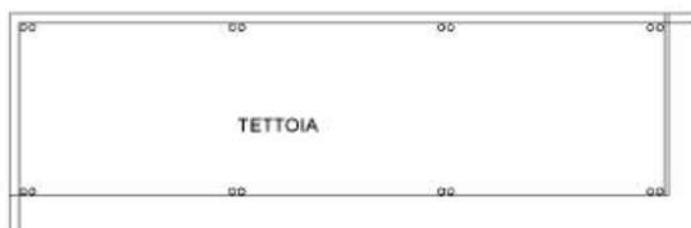


PIANO SECONDO

PLANIMETRIA CATASTALE M.N. 1363 SUB 3



PLANIMETRIA CATASTALE M.N. 1363 SUB 4



3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.I. approvato con D.C.C. n. 58 del 20.12.2017 e successive varianti, l'area viene individuata in zona C3/2 "Zona residenziale di espansione art. 33".



NORME TECNICHE OPERATIVE

ART. 33 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C3"

1. Destinazione d'uso prevalente e destinazione d'uso escluse:

la destinazione prevalente è quella residenziale cui all'art. 22 co. 9 punto 2 delle presenti norme. È ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato, medie strutture di vendita (superficie di vendita compreso tra 251 e 2.500 mq.) all'interno del centro urbano.

Le attività non ammesse sono quelle indicate all'art. 22 co. 9 punto 3, nonché tutte quelle attività che a giudizio del Comune siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

2. Parametri urbanistici ZTO "C3":

- | | |
|----------------------------------|--|
| a) tipologia edilizia: | isolato, a schiera o uni/bifamiliare; |
| b) superficie minima del lotto: | 700 mq.; |
| c) indice di edificabilità: | 1,00 mc./mq.; |
| d) standard: | come da art. 14 delle N.T.O.; |
| e) altezza max. dei fabbricati: | 6,50 m. Sono ammesse altezze diverse negli strumenti attuativi previsti dal P.I., nel rispetto del punto 2 del co. 1 dell'art. 8 del D.M. 1444/1968; |
| f) distacco tra fabbricati: | m. 10,00 tra pareti finestrate, in caso di pareti non finestrate secondo codice civile; |
| g) distanza dai confini: | m. 5,00 o distanze diverse previo stipula atto notarile tra le parti; |
| h) distanza dal ciglio stradale: | secondo le prescrizioni di cui all'All. 1 delle presenti N.T.O.; |
| i) superficie scoperta: | destinata a cortile pavimentato o a giardino con alberature. |

La tavola dei Vincoli e Tutele individua l'area come "Zone Territoriali Omogenee."



3.2 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Dall'ispezione da me effettuata presso il comune di Chiampo, i beni immobili sono stati autorizzati con le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione Edilizia n. 263 del 16.04.1991 per costruzione di un muro di sponda.
- Concessione Edilizia n. 294 del 03.02.1995 per la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale.
- D.I.A. n. 5698 del 19.03.1996 per la costruzione di un muretto di recinzione in variante alla C.E. 294/90.
- Autorizzazione Edilizia n. 96C del 16.12.1996 per realizzazione di un pergolato e spostamento della muratura interna di contenimento del terreno.
- Autorizzazione Edilizia n. 22/97 del 23.10.1997 per l'apertura di un passo carraio.
- Concessione Edilizia n. 97C/0187 del 04.05.1998 in variante alla Licenza Edilizia n. 294/90.
- Certificato di abitabilità n. 97C/0187 del 14.12.1998.

3.3 DIFFORMITA'

Dal confronto tra quanto verificato all'atto del sopralluogo e la documentazione edilizia e catastale, non sono emerse difformità che necessitino di una sanatoria comunale o di un aggiornamento della planimetria catastale. Devo comunque evidenziare che il subalterno 4 (tettoia), autorizzato come pergolato è attualmente coperto con una lamiera grecata. Tale copertura non è stata autorizzata nonostante la richiesta di sanatoria presentata il 10.12.2004 non accolta, deve pertanto essere rimossa.

CAP. 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI

- Iscrizione n. 26.516 R.G. e 6.976 R.P. del 08.10.2007 per concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 21.09.2007 ai nn. 150.114 e 29.742 di rep. Notaio [REDACTED] di Arzignano.

A favore della [REDACTED] con sede in Trento.

A carico di :

[REDACTED] nata a Chiampo il 17.01.1954, proprietà per 1/2.

[REDACTED] Chiampo il 02.12.1950, proprietà per 1/2.

Beni Immobili :

COMUNE DI CHIAMPO – C.F. - Fg. 2

m.n. 1363 sub 2

m.n. 1363 sub 3

m.n. 1363 sub 4

m.n. 1363 sub 5

COMUNE DI CHIAMPO – C.F. - Fg. 6

m.n. 16 sub 7

m.n. 807

COMUNE DI ARZIGNANO – C.F. - Fg. 2

m.n. 113 sub 4

COMUNE DI CHIAMPO – C.T. - Fg. 6

m.n. 799

m.n. 807

m.n. 810

COMUNE DI CHIAMPO – C.T. - Fg. 2

m.n. 1135

m.n. 1179

m.n. 1343

B) [REDACTED] nato a Chiampo il 02.12.1950, proprietà per 1/1.

Beni Immobili :

COMUNE DI CHIAMPO – C.F. - Fg. 15

m.n. 459 sub 2 graffato m.n. 635 sub 2

m.n. 459 sub 4 graffato m.n. 635 sub 4

m.n. 459 sub 3

m.n. 635 sub 3

m.n. 750

m.n. 568

Valore ipoteca: € 2.250.000,00

Valore capitale: € 1.500.000,00

Durata del mutuo: anni 15

Vi è una annotazione presentata il 05.12.2012 ai nn. 21619 R.G. e 2512 R.P. Per "proroga per sospensione pagamento rate – piano di ammortamento.

- Iscrizione n. 27.154 R.G. e 4.346 R.P. del 05.12.2018 per concessione a garanzia di apertura di credito in data 29.11.2018 ai nn. 56.914 e 23.740 di rep. notaio [REDACTED] di Chiampo.

A favore della

con sede in Vestenanova (VR).

A carico di :

nata a Chiampo il 17.01.1954, proprietà per 1/2.

Chiampo il 02.12.1950, proprietà per 1/2.

Beni Immobili :

COMUNE DI CHIAMPO – C.F. - Fg. 2

m.n. 1363 sub 2

m.n. 1363 sub 3

m.n. 1363 sub 4

m.n. 1363 sub 5

COMUNE DI CHIAMPO – C.F. - Fg. 6

m.n. 16 sub 7

m.n. 807

COMUNE DI ARZIGNANO – C.F. - Fg. 2

m.n. 113 sub 4

COMUNE DI CHIAMPO – C.T. - Fg. 6

m.n. 799

m.n. 807

m.n. 810

COMUNE DI CHIAMPO – C.T. - Fg. 2

m.n. 1135

m.n. 1179

m.n. 1343

B) nato a Chiampo il 02.12.1950, proprietà per 1/1.

Beni Immobili :

COMUNE DI CHIAMPO – C.F. - Fg. 15

m.n. 459 sub 2 graffato m.n. 635 sub 2

m.n. 459 sub 4 graffato m.n. 635 sub 4

m.n. 459 sub 3

m.n. 635 sub 3

m.n. 750

m.n. 568

Valore ipoteca: € 300.000,00

Valore capitale: € 150.000,00

Durata : anni 1 mesi 7

- Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 28.883 R.G. e 4.729 R.P. del 20.12.2019 derivante da decreto ingiuntivo in data 10.12.2019 al n. 3.571 di rep. Tribunale di Vicenza.

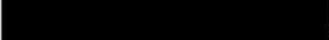
Valore iscrizione: € 250.000,00

Valore capitale: € 224.704,94

A favore della UNICREDIT S.P.A. con sede in Milano.

A carico di :

 nata a Chiampo il 17.01.1954, proprietà per 1/2.

 Chiampo il 02.12.1950, proprietà per 1/2.

Beni Immobili :

COMUNE DI CHIAMPO – C.F. - Fg. 2

m.n. 1363 sub 2

m.n. 1363 sub 3

m.n. 1363 sub 4

m.n. 1363 sub 5

COMUNE DI CHIAMPO – C.F. - Fg. 6

m.n. 16 sub 7

m.n. 807

COMUNE DI ARZIGNANO – C.F. - Fg. 2

m.n. 113 sub 101

COMUNE DI CHIAMPO – C.T. - Fg. 6

m.n. 799

m.n. 807

m.n. 810

COMUNE DI CHIAMPO – C.T. - Fg. 2

m.n. 1135

m.n. 1179

m.n. 1343

B) [REDACTED], nato a Chiampo il 02.12.1950, proprietà per 1/1.

Beni Immobili :

COMUNE DI CHIAMPO – C.F. - Fg. 15

m.n. 459 sub 6 graffato m.n. 635 sub 6

m.n. 459 sub 5 graffato m.n. 635 sub 5

m.n. 750

m.n. 568

[REDACTED] nata a Chiampo il 17.01.1954, proprietà per 1/4.

[REDACTED] a Chiampo il 02.12.1950, proprietà per 1/4.

Beni Immobili :

COMUNE DI CHIAMPO – C.T. - Fg. 2

m.n. 1074

m.n. 1136

m.n. 1137

m.n. 1180

m.n. 1171

m.n. 1172

m.n. 1173

m.n. 1175

m.n. 1176

m.n. 1178

CAP. 5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

5.1 METODO DI VALUTAZIONE

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene oggetto di relazione è stata effettuata una ricerca di immobili comparabili per i quali sia stato effettuato un atto di compravendita in tempi recenti da utilizzare per il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Tale ricerca è risultata infruttuosa in quanto per gli ultimi due anni non ho reperito compravendite per beni analoghi e rapportabili nell'area di Chiampo, siamo infatti in presenza di una situazione anomala rispetto al normale mercato immobiliare, l'oggetto di stima è una villa posta a breve distanza dal centro del paese, ai piedi delle colline, di grande metratura, con finiture di pregio e ottima manutenzione, inserita in un ampio spazio scoperto adibito a giardino. Queste caratteristiche la rendono unica nell'area circostante, pur restringendo le possibili richieste del mercato immobiliare.

E' stato perciò effettuato un calcolo del valore dell'immobile partendo dall'unico parametro di riferimento certo disponibile dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza (OMI) per la categoria VILLE E VILLINI, per il periodo di riferimento disponibile del secondo semestre 2019, per la medesima area urbanistica e categoria, utilizzato il valore unitario massimo indicato per immobili in stato conservativo ottimo di € 1.800,00 che, deprezzato alla data di agibilità (anno 1998) ed adeguato ai rapporti mercantili delle superfici commerciali calcolate, porta ad un valore complessivo dei fabbricati, compresa l'area di pertinenza, di € 950.000,00.

I tre terreni con distinta individuazione catastale, in considerazione della loro attuale situazione particolare, il m.n. 1343 è l'ingresso all'area e i due m.n. 1135 e 1179 sono attualmente separati

dall'area scoperta della villa dalla striscia di proprietà del demanio, sono stati stimati utilizzando le tabelle pubblicate dalla Provincia di Vicenza con i valori agricoli medi per l'anno 2020, per la Regione Agraria di appartenenza, la n. 5 e per la coltura "prato" con un valore medio di € 7,82/mq

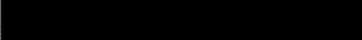
5.2 PREZZO DEGLI IMMOBILI

Identificazione catastale	Superficie commerciale	Valore unitario €/mq	Valore totale
Fg 2 m.n. 1363 sub 2-3-4-5	mq. 686,13	€ 1.385,00	€ 950.290,00
Fg.2 m.n. 1135	mq. 54	€ 7,82	€ 422,28
Fg.2 m.n. 1179	mq. 510	€ 7,82	€ 3.988,20
Fg.2 m.n. 1343	mq. 76	€ 7,82	€ 594,32
Totale			€ 955.004,00

Pertanto **il valore di mercato dei beni risulta essere pari ad € 955.000,00 (arr.) (diconsi euro novecentocinquantacinquemila/00).**

VALORE TOTALE: € 955.000,00 (novecentocinquantacinquemila/00)

VALORE DELLA QUOTA DI 1/2  € 477.500,00

VALORE DELLA QUOTA DI 1/2  € 477.500,00

Vicenza, li 20.12.2021

L'esperto stimatore

