

ARCHITETTO
Enrico Tadiotto

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI IN PROPRIETA' DELLA DITTA



Relazione di stima per la valutazione degli immobili ubicati nei Comuni di Bassano del
Grappa (VI), Altavilla Vicentina (VI) e Recoaro Terme (VI).

- Proc. Fall. N. 215/2015

INDICE

PREMESSA	2
LOTTO 1 – PERIZIA DI STIMA	3
APPARTAMENTO 1	8
APPARTAMENTO 2	16
RIEPILOGO	24
ALLEGATO A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	25
ALLEGATO B - PLANIMETRIE CATASTALI	39
ALLEGATO C - AUTORIZZAZIONI	42
ALLEGATO D - ISPEZIONE IPOTECARIA	48
ALLEGATO E - CONTRATTO DI AFFITTO	51
LOTTO 2 – PERIZIA DI STIMA	57
ALLEGATO A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	67
ALLEGATO B - PLANIMETRIE CATASTALI	72
ALLEGATO C - AUTORIZZAZIONI	73
ALLEGATO D - ISPEZIONE IPOTECARIA	75
LOTTO 3 – PERIZIA DI STIMA	78
ALLEGATO A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	84
ALLEGATO B - PLANIMETRIE CATASTALI	88
ALLEGATO C - CONCESSIONE COMUNE	89
ALLEGATO D - CONCESSIONE REGIONE VENETO	98
RIEPILOGO LOTTO N.1	99
RIEPILOGO LOTTO N.2	101
RIEPILOGO LOTTO N.3	102

ARCHITETTO

Enrico Tadiotto

PREMESSA

In data 07/01/2016 il Dott. Giuseppe Sperotti, in qualità di Curatore fallimentare per la ditta "██████████" segnalava di avvalersi dell'arch. Tadiotto Enrico, con studio in Vicenza, Viale dal Verme n. 8, come perito immobiliare al fine di formulare un giudizio di stima, riferito all'epoca attuale, degli immobili di proprietà ed identificati come dal quadro sinottico allegato alla presente stima.

Si tratta di un appartamento sito nel Comune di Altavilla (VI), un edificio residenziale nel Comune di Bassano del Grappa (VI) e un centro ippico nel Comune di Recoaro Terme (VI).

I sopralluoghi sono stati effettuati presso gli immobili e gli uffici di riferimento nelle seguenti date:

- martedì 19/02/2016 sopralluogo con il cancelliere tribunale presso l'immobile di Altavilla Vic.na loc. Pineta, Via Monte Corno 17 (verifica fotografica stato dei luoghi);
- mercoledì 24/02/2016 sopralluogo con il cancelliere tribunale presso il maneggio di Recoaro Terme in Via Recoaro Mille mercoledì 24/02/2016 sopralluogo (verifica fotografica stato dei luoghi);
- giovedì 25/02/2016 sopralluogo presso l'immobile di Bassano del Grappa Via Monte Sabotino (verifica fotografica stato dei luoghi);
- lunedì 21/03/2016 sopralluogo presso l'immobile di Bassano del Grappa Via Monte Sabotino 25 (verifica stato dei luoghi);
- lunedì 21/03/2016 sopralluogo presso l'immobile di Bassano del Grappa Via Monte Sabotino 25 (verifica stato dei luoghi);
- venerdì 01/04/2016 verifica ipotecaria di tutti i beni oggetto di stima presso l'Ufficio Ipotecche di Vicenza;
- mercoledì 06/04/2016 sopralluogo presso l'immobile di Bassano del Grappa Via Monte Sabotino 25 (verifica dei luoghi in relazione agli elaborati grafici in nostro possesso);
- mercoledì 20/04/2016 accesso presso gli Ufficio Tecnico di Altavilla Vic.na per verificare la Congruità urbanistica degli immobili in relazione agli strumenti Urbanistici attuali e per il ritiro copia di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati fino al momento della presente stima;
- lunedì 02/05/2016 accesso presso gli Ufficio Tecnico di Recoaro Terme per verificare la Congruità urbanistica degli immobili in relazione agli strumenti Urbanistici attuali e per il ritiro copia di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati fino al momento della presente stima;
- mercoledì 05/05/2016 accesso presso gli Ufficio Tecnico di Bassano del Grappa per verificare la Congruità urbanistica degli immobili in relazione agli strumenti Urbanistici attuali e per il ritiro copia di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati fino al momento della presente stima;

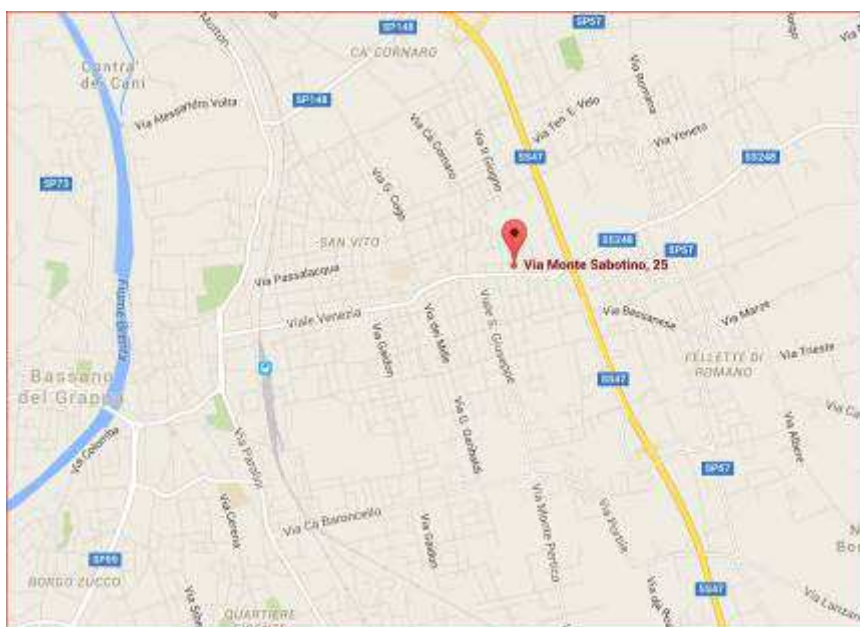
ARCHITETTO Enrico Tadiotto

LOTTO 1 - PERIZIA DI STIMA:

Tipologia : **EDIFICIO RESIDENZIALE**

GEOGRAFIA

Regione	Veneto
Provincia	Vicenza
Comune	Bassano del Grappa
Zona	San Vito
Indirizzo	Via Monte Sabotino
Civico	10, 25, 27



DATI CATASTALI - N.C.E.U.

Comune	Bassano del Grappa		
Foglio	8		
Mappale	738	subalterno	7-8-9
Categoria	A/2		
Classe			
Piano	ST - T - 1 - 2		

ARCHITETTO

Enrico Tadiotto

PREMESSA

Trattasi di fabbricato ad uso residenziale ubicato nel centro urbano del quartiere di San Vito, Comune di Bassano del Grappa (VI), precisamente, tra via Monte Sabotino e via Monte Antelao,

Gli ingressi sono ubicati al piano terra da entrambe le vie, dai quali si accede ad un cortile di circa 380 mq che circonda l'intero edificio; sono presenti due accessi carrai, destinati ad un unico garage, e due accessi pedonali.

La via ove ricade il cespite è una tranquilla laterale della più trafficata via Pio X, ove si possono trovare numerose attività commerciali. La zona dista 2 km dal centro della città e 1 km dalla strada statale n. 47, a breve distanza dalle scuole e dai principali servizi, è ritenuta di discreta appetibilità sul mercato immobiliare in quanto il livello della dotazione dei servizi è buono.

L'edificio si articola su tre livelli fuori terra e un interrato ed è suddiviso in tre unità immobiliari: due appartamenti, uno di modeste dimensioni, l'altro con ampia metratura e un garage. Al piano terra si trova un cortile che circonda l'abitazione, il garage con annesso portico e l'ingresso comune alle due abitazioni, il piano primo ospita in parte una in parte l'altra unità abitativa collegate oltre che dalla scala, anche da un terrazzo comune, mentre il piano secondo è completamente dedicato all'abitazione più grande.

La struttura in elevazione del fabbricato è in muratura portante su tutto il perimetro dell'edificio e su alcune murature interne.

Pur se ristrutturato nel 1991, l'edificio presenta numerose criticità, in particolare, i numerosi interventi che si sono susseguiti nel corso degli anni hanno portato alla realizzazione ad ambienti con finiture discostanti fra loro e ad una disposizione interna dei locali che ne rende difficile la fruibilità.

IMMAGINE AEREA



ARCHITETTO

Enrico Tadiotto

UBICAZIONE

- centralissima
- centrale
- semicentrale
- periferia res.
- periferia pop.

COMMERCIALIZITÀ

- ottima
- buona
- discreta
- mediocre
- scarsa

CONDIZIONI STATICHE

- ottime
- buone
- discrete
- mediocri
- cattive

CONDIZIONI MANUTENTIVE

- ottime
- buone
- discrete
- mediocri
- cattive

TIPO

- signorile
- distinto
- civile normale
- economico
- popolare

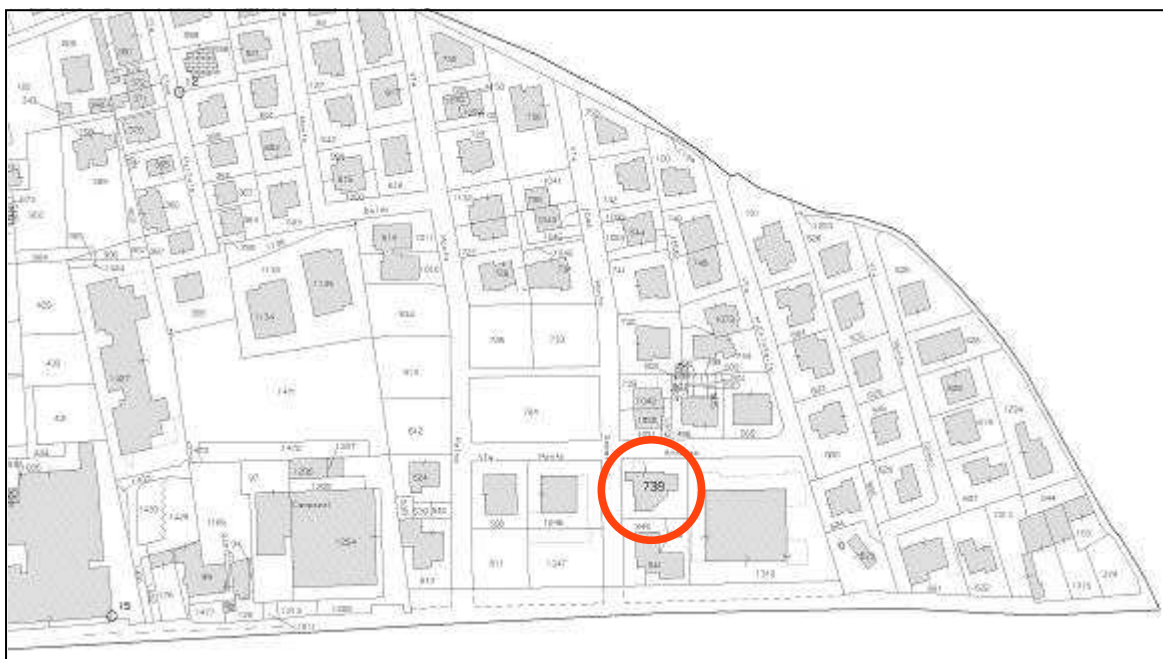
DOTAZIONE IMPIANTI

- idrico/sanitario
- elettrico
- riscaldamento
- condizionamento
- ascensore

GRADO DELLE FINITURE

- signorili
- buone
- medie
- economiche

ESTRATTO DI MAPPA



ARCHITETTO

Enrico Tadiotto

DESCRIZIONE AUTORIZZATIVA

1978 – Ampliamento:	Permesso di Costruire n. 10089/78 del 12.04. 1978 Abitabilità n. 10181/90 del 08.03.1985
1981 – Sopraelevazione:	Permesso di Costruire n. 141/81 del 28.04. 1981 Abitabilità n. 3112/82 del 19/07/1982
1981 – Ristrutturazione:	Permesso di Costruire n. 14725/88 del 22.03.1991 Abitabilità n. 10276/91 del 22.11.1991
2006 – Modifiche interne:	Denuncia Inizio Attività n. 5550/2006 del 11.02.2006 Archiviazione Pratica n. 13403 del 11.03.2009 <u>Opere mai realizzate</u>

Attestato di Certificazione Energetica: assente

DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE IPOTECARIA

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

ALLEGATO D “Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo” n. 4 del 18/11/2004 –

Registro Particolare 2547 Registro Generale 11474

Soggetto: Cassa Rurale ed Artigiana di Brendola Credito Cooperativo Società Cooperativa

Capitale: € 600.000,00

Durata: 25 anni

PROVENIENZA E TITOLARITÀ

- Atto notarile compravendita del 24.10.2004 notaio Fietta, num. Rep. 146379/41737 Bassano del Grappa. Unica proprietà: [REDACTED]

- ALLEGATO E Contratto di affitto n. 5144 del 14/09/2015

Durata: dal 10/09/2015 al 09/08/2019

Importo € 18.000,00 annuali

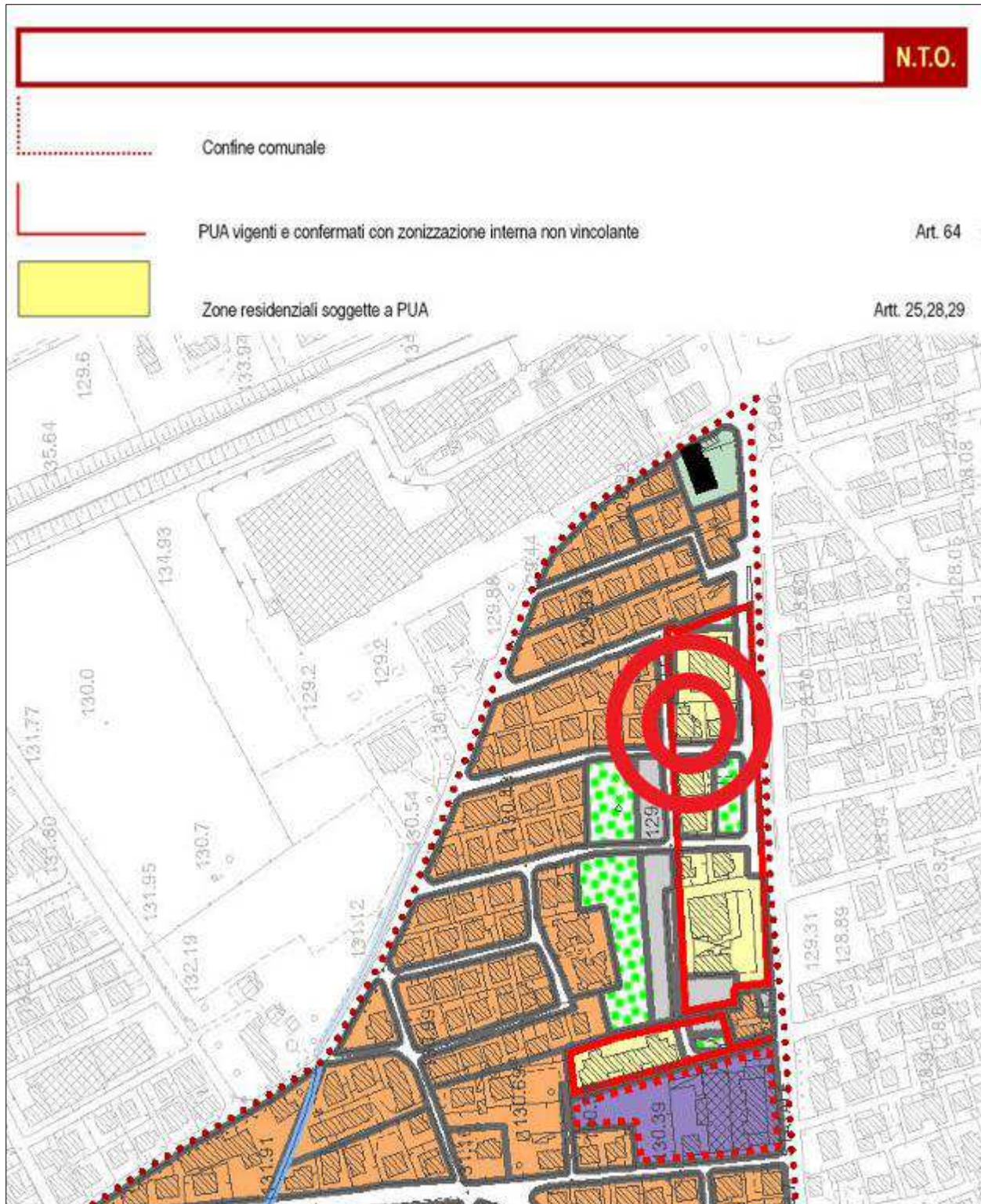
DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE URBANISTICA

In Base al P.I. vigente nel Comune di Bassano del Grappa, l'immobile oggetto di stima appartiene a zona soggetta a “PUA vigenti e confermati” che comprende le zone destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, comprendenti sia l'edilizia privata, sia l'edilizia sovvenzionata e convenzionata sia gli spazi pubblici per servizi alla residenza. Sono confermate le previsioni dei P.U.A. ed i parametri edilizi ed urbanistici dello stesso.

Alla decadenza dei suddetti piani attuativi rimangono in vigore gli indici urbanistici stereometrici del piano approvato.

ARCHITETTO
Enrico Tadiotto

ESTRATTO DI PRG



ARCHITETTO

Enrico Tadiotto

Tipologia : **APPARTAMENTO 1**

Regione	Veneto
Provincia	Vicenza
Comune	Bassano del Grappa
Zona	San Vito
Indirizzo	Via Monte Sabotino
Civico	27

DATI CATASTALI

Si elenca qui di seguito l'identificativo catastale dell'immobile costituente il cespite in esame, ottenuto dalla visura catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza in data 31.03.2016. Il cespite è riportato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel Comune di Vicenza con i dati catastali secondo il seguente prospetto:

foglio	mappal	sub	ubicazione	piano	Cat.	classe	Cons.	rendita
8	738	7	Via M. Sabotino, 27	-1,T,1,2	A/2	3	12,5 v.	€1.517,09
8	738	9	Via M. Sabotino, 25	T	C/6	4	32 mq	€142,13

UNITÀ IMMOBILIARE

SCHEMA IMMOBILE	
APPARTAMENTO via Monte Sabotino 27 – 36061 Bassano del Grappa	
Denominazione	appartamento su bifamigliare
Destinazione	residenziale
Proprietà	esclusiva
Utilizzo	in proprietà
Categoria	abitazione civile
Superficie	mq 330,00
Tipologia	appartamento
Anno di costruzione	1980
Condizioni	da ristrutturare
Piano	S1 - T - 1 - 2
Accesso	autonomo o da scala comune

ARCHITETTO

Enrico Tadiotto

DESCRIZIONE PRINCIPALE

L'unità immobiliare oggetto di stima costituisce un appartamento con accesso indipendente da via Monte Sabotino n° 27. L'abitazione, dotata di autorimessa, si sviluppa al piano terreno, primo e secondo. Al piano interrato, tramite scala indipendente, si accede ai vani cantina. Le finiture interne sono di caratteristiche non uniformi.

L'unità immobiliare è così di seguito descritta in dettaglio:

STRUTTURA COPERTURA:	copertura a falde realizzata mediante solaio in latero-cemento. Vani con solaio in andamento in travi e tavolato in legno, manto di copertura in tegole;
STRUTTURA:	pilastrini e muratura di tamponamento;
PAVIMENTI:	piastrelle ceramiche, lastre marmo, legno, scale rivestite in legno e marmo;
RIVESTIMENTO INTERNO:	intonaco civile tinteggiato piastrelle ceramiche 10x10 (bagni)
RIVESTIMENTO ESTERNO:	intonaco civile tinteggiato, alcuni dettagli in mattoni faccia altri con rivestimento in piastrelle in ceramica;
FINISTRATURE:	serramenti in legno, alcuni con vetro-camera, altri in vetro singolo, serrande in legno, inferriate alle finestre del piano terreno, porte interne in legno tamburato, porta di ingresso in legno con luci in vetro;
ALTEZZA UTILE INTERNA:	mt. 2,50 piano terreno, mt 2,70 piano primo, mt 2,80 piano secondo, mt. 2,05 e 2,10 al piano interrato;
IMPIANTI :	Termico di riscaldamento: caldaia a gas metano in vano tecnico areato cortile comune ad altra unità immobiliare; Condizionamento: no Cucine: funzionamento a gas; Presenza di più caminetti interni ed uno esterno nel portico.

ARCHITETTO

Enrico Tadiotto

STIMA DEL BENE

Procedimento: Market Comparison Approach e Sistema di Stima

Il market comparison approach è un sistema di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il valore di stima ricercato.

Una fase principale dell'analisi estimativa è costituita dalla misura delle caratteristiche che intervengono nella formazione del prezzo di mercato degli immobili. Le caratteristiche quantitative di un immobile sono misurate in base alla consistenza fisica. Le caratteristiche qualitative sono rappresentate attraverso i nomenclatori e misurate in base alle funzioni e alle attribuzioni (pregi e difetti) suscettibili di una classificazione o di un giudizio.

Riguardo alla misura, le caratteristiche immobiliari si distinguono in caratteristiche quantitative e caratteristiche qualitative:

- *le caratteristiche quantitative* possono essere misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche (superfici, impianti, ecc.).
- *le caratteristiche qualitative* possono essere misurate in una scala nominale o in una scala ordinale a intervalli (livello di piano, funzionalità, panoramicità, ecc.).

Riassunto Consistenza:

Metodo di misura: Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Superficie Misurata (mq)	Indice	Sup. Commerciale (mq)
Superficie Principale (S1)	330,00	1,00	330,00
Superficie Terrazza (ST)	15,25	0,30	4,58
Superficie Cantina (SC)	35,00	0,70	24,50
Superficie Garage (SG)	39,00	0,70	27,30
Superficie esterna esclusiva (SE)	10,50	0,5	5,25
Superficie esterna comune (SEC)	107,50	0,10	10,75
Totale Superficie (mq)	537,25		402,38

ARCHITETTO

Enrico Tadiotto

Caratteristiche Immobile:

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice Mercantile Prezzo Marginale (€)
Superficiarie				
Sup. Principale	S1	330,00	mq	1,00
Sup. Terrazza	ST	15,25	mq	0,30
Superficie Cantina	SC	35,00	mq	0,70
Superficie Garage	SG	39,00	mq	0,70
Sup. esterna esclusiva	SE	10,50	mq	0,50
Sup. esterna comune	SEC	107,50	mq	0,10
Sup. Commerciale	SUP	402,38	mq	-
Unità				
Stato Manutenzione u.i.	STM	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 2 = -15.000,00
Livello di Piano	LIV	0	n.	- 0,010
Funzionalità spazi interni	FUI	1	1 min, 2 med, 3 max	-
Compravendita				
Data	DAT	01/06/2016	giorno/mese/anno	-0,02

Segmento di Mercato:

Indice superficario	Rapporto	Indice Tipologico (%)	
Sup. Commerciale	SUP/SUP	402,38/402,38	100,00
Sup. Principale	S1/SUP	330,00/402,38	82,01
Sup. Terrazza	ST/SUP	15,25/402,38	3,79
Sup. Cantina	SC/SUP	35,00/402,38	8,70
Sup. Garage	SG/SUP	39,00/402,38	9,69
Sup. esterna esclusiva	SE/SUP	10,50/402,38	2,61
Sup. esterna comune	SCE/SUP	107,50/402,38	26,72

ARCHITETTO Enrico Tadiotto

COMPARABILE A

Appartamento – Bassano del Grappa, Via Monte Antelao n. 16 - Condominio Montecarlo

Tipo di dato	Compravendita – Reg. Generale 3219 – Reg. Particolare 2312
Descrizione	Appartamento al piano terzo, con accesso da scala condominiale, dotato di garage al piano interrato, composto da cantina al piano 2 interrato e da cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, corridoio e terrazza.
Destinazione	Residenziale
Dati Catastali	Foglio 8 - Mappale 13010 - Sub. 86
Superficie catastale	125,00 mq
Vani	6,5 - classe 2
Rendita	€ 671,39
Fonte dato	Rogito
Provenienza	Personale
Data	20/04/2016
Definizione Prezzo	€ 190.000,00

COMPARABILE B

Appartamento – Bassano del Grappa, Via Monte Grappa n. 9 - fabbricato condominiale

Tipo di dato	Compravendita – Reg. Generale 1109 – Reg. Particolare 818
Descrizione	Appartamento al piano secondo, con accesso da scala condominiale, dotato di garage al piano interrato, composto da cantina al piano interrato e da cucina, soggiorno, due camere, due bagni, corridoio, ripostiglio e due terrazze.
Destinazione	Residenziale
Dati Catastali	Foglio 8 - Mappale 160 - Sub. 14
Superficie catastale	131,00 mq
Vani	7,5 - classe 2
Rendita	€ 774,69
Fonte dato	Rogito
Provenienza	Personale
Data	29/01/2016
Definizione Prezzo	€ 135.000,00

ARCHITETTO Enrico Tadiotto

COMPARABILE C

Appartamento – Bassano del Grappa, Via Ugo Foscolo n. 15 Blocco C - Residenza San Vito

Tipo di dato	Compravendita – Reg. Generale 1517 – Reg. Particolare 1095
Descrizione	Appartamento al piano secondo, con accesso da scala comune, dotato di garage e cantina doppi al piano interrato, composto da due soggiorni/cucina, cinque camere, tre bagni, due corridoi, due ripostigli e due terrazze.
Destinazione	Residenziale
Dati Catastali	Foglio 8 - Mappale 1403 - Sub. 124
Superficie catastale	230,00 mq
Vani	11 - classe 2
Rendita	€ 1.136,21
Fonte dato	Rogito
Provenienza	Personale
Data	22/02/2016
Definizione Prezzo	€ 405.000,00

Tabella di confronto dei dati:

Caratteristica	Acronimo	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo Totale	PRZ	190.000,00	135.000,00	405.000,00	-
Data	DAT	20/04/2016	29/01/2016	06/07/2015	01/06/2016
Superficie Principale	S1	125,00	131,00	230,00	330,00
Superficie Terrazza	ST	50,00	34,50	69,40	15,25
Superficie Cantina	SC	32,00	17,50	20,00	35,00
Superficie Garage	SG	15,00	28,00	77,00	39,00
Superficie esterna esclusiva	SE	-	-	-	10,50
Superficie esterna comune	SEC	131,00	50,00	275,00	107,50
Stato manutenzione unità immobiliare	STM	2	1	5	1
Livello di Piano	LIV	3	2	2	0
Funzionalità spazi interni all' u.i.	FUI	3	3	2	1

ARCHITETTO Enrico Tadiotto

Tabella Valutazione MCA:

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (euro)	190.000,00	135.000,00	405.000,00
Calcolo Aggiustamento DAT	(0-1)*316,67	(0-4)*225	(0-11)*675
Data (DAT)	-316,67	- 900,00	-7.425,00
Calcolo Aggiustamento S1	(330-125)*779,45	(330-100)*779,45	(330-230)*779,45
Sup. Principale (S1)	159.787,25	179.273,50	77.745,00
Calcolo Aggiustamento ST	(15,25-50)*233,835	(15,25-34,5)*233,835	(15,25 -109,4)*233,835
Sup. Terrazza (ST)	-8.125,76	-4.501,52	-22.015,57
Calcolo Aggiustamento SC	(35-32)*545,615	(35-17,5)*545,615	(35-63)*545,615
Superficie Cantina (SC)	1.636,85	9.548,26	-15.277,22
Calcolo Aggiustamento SG	(39-15)*545,615	(39-20)*545,615	(39-77)*545,615
Sup. Garage(SG)	13.094,76	10.366,69	-20.733,37
Calcolo Aggiustamento SE	(10,50-0,00)*389,725	(10,50-0,00)*389,725	(10,50-0,00)*389,725
Superficie esterna escl. (SE)	4.092,11	4.092,11	4.092,11
Calcolo Aggiustamento SEC	(107,5-131)*77,945	(107,5-50)*77,945	(107,5-275)*77,945
Sup. esterna com. (SEC)	-1.831,71	4.481,84	-13.055,79
Calcolo Aggiustamento STM	(1-2)*15.000,00	(1-1)*15.000,00	(1-5)*15.000,00
Stato Manut. u.i. (STM)	-15.000,00	-0,00	-60.000,00
Calcolo Aggiustamento LIV	(0-3)*1.190,00	(0-2)*1.350,00	(0-2)*4.050,00
Livello di Piano (LIV)	5.700,00	2.700,00	8.100,00
Prezzo Corretto	346.172,34	337.169,60	353.565,69

Verifiche

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accerta mediante l'analisi della divergenza percentuale assunta d% che si calcola tra il prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin). Nel caso in esame è pari a

$$d\% = \frac{(P_{max}-P_{min}) \times 100}{P_{min}} = \frac{(353.565,69-337.169,60) \times 100}{337.169,60} = 4,85\% < 5,00\%$$

ARCHITETTO
Enrico Tadiotto

Media ponderata o valore atteso = € 345.644,87

Aggiustamenti

Al valore del bene vengono applicati i seguenti aggiustamenti:

- detrazione 15% per contratto di affitto all. E; - € 51.846,73

VALORE COMPLESSIVO BENI di mercato € 293.798,14

Detrazioni per asta di procedura – valore di pronto realizzo e assenza garanzia vizi

Da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione del 15% - €44.069,27

TOTALE VALORE DI PERIZIA €249.728,42 arrotondabili a € 250.000,00

VALORE TOTALE DI PERIZIA € 250.000,00
(duecentocinquantamila/euro).

Dalla visita in loco e dalla documentazione prodotta non emerge alcuna osservazione o pregiudiziale in merito alla liceità urbanistica dell'immobile, che pare sostanzialmente legittimo.

ARCHITETTO Enrico Tadiotto

Tipologia : APPARTAMENTO 2

Regione	Veneto
Provincia	Vicenza
Comune	Bassano del Grappa
Zona	San Vito
Indirizzo	Via Monte Sabotino
Civico	10

DATI CATASTALI

Si elenca qui di seguito l'identificativo catastale dell'immobile costituente il cespite in esame, ottenuto dalla visura catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza in data 31.03.2016. Il cespite è riportato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano nel Comune di Vicenza con i dati catastali secondo il seguente prospetto:

foglio	mappal	sub	ubicazione	piano	Cat.	classe	Cons.	rendita
8	738	8	Via M. Sabotino, 10	T,1	A/2	3	5 vani	€ 60684

UNITÀ IMMOBILIARE

SCHEDE IMMOBILE	
APPARTAMENTO via Monte Sabotino 10 – 36061 Bassano del Grappa	
Denominazione	appartamento su bifamigliare
Destinazione	residenziale
Proprietà	esclusiva
Utilizzo	in proprietà
Categoria	abitazione civile
Superficie	mq 84,00
Tipologia	appartamento
Anno di costruzione	1980
Condizioni	da ristrutturare
Piano	S1 - T - 1 - 2
Accesso	autonomo o da scala comune

ARCHITETTO

Enrico Tadiotto

DESCRIZIONE PRINCIPALE

L'unità immobiliare oggetto di stima costituisce un appartamento con accesso indipendente da via Monte Antelao n° 10. L'abitazione si sviluppa al piano terreno e primo, in comunicazione anche con l'altra abitazione, stessa proprietà. Le finiture interne sono di caratteristiche non uniformi.

L'unità immobiliare è così di seguito descritta in dettaglio:

STRUTTURA COPERTURA:	copertura a falde realizzata mediante solaio in latero-cemento. Vani con solaio in andamento in travi e tavolato in legno, manto di copertura in tegole;
STRUTTURA:	pilastrini e muratura di tamponamento;
PAVIMENTI:	piastrelle monocottura, piastrelle ceramiche, lastre marmo, legno, scale rivestite in legno e marmo;
RIVESTIMENTO INTERNO:	intonaco civile tinteggiato piastrelle ceramiche, per lo più 10x10 (bagni)
RIVESTIMENTO ESTERNO:	intonaco civile tinteggiato, alcuni dettagli in mattoni faccia altri con rivestimento in piastrelle in ceramica;
FINISTRATURE:	serramenti in legno, alcuni con vetro-camera, altri in vetro singolo, serrande in legno, inferriate alle finestre del piano terreno, porte interne in legno tamburato, porta di ingresso in legno con luci in vetro;
ALTEZZA UTILE INTERNA:	mt. 2,50 piano terreno, mt 2,70 piano primo;
IMPIANTI :	Termico di riscaldamento: caldaia a gas metano; Condizionamento: no Cucine: funzionamento a gas; Presenza di caminetti interni.

ARCHITETTO

Enrico Tadiotto

STIMA DEL BENE

Procedimento: Market Comparison Approach e Sistema di Stima

Il market comparison approach è un sistema di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa, e il valore di stima ricercato.

Una fase principale dell'analisi estimativa è costituita dalla misura delle caratteristiche che intervengono nella formazione del prezzo di mercato degli immobili. Le caratteristiche quantitative di un immobile sono misurate in base alla consistenza fisica. Le caratteristiche qualitative sono rappresentate attraverso i nomenclatori e misurate in base alle funzioni e alle attribuzioni (pregi e difetti) suscettibili di una classificazione o di un giudizio.

Riguardo alla misura, le caratteristiche immobiliari si distinguono in caratteristiche quantitative e caratteristiche qualitative:

- *le caratteristiche quantitative* possono essere misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche (superfici, impianti, ecc.).
- *le caratteristiche qualitative* possono essere misurate in una scala nominale o in una scala ordinale a intervalli (livello di piano, funzionalità, panoramicità, ecc.).

Riassunto Consistenza:

Metodo di misura: Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Superficie Misurata (mq)	Indice	Sup. Commerciale (mq)
Superficie Principale (S1)	84,00	1,00	84,00
Superficie Terrazza (ST)	12,25	0,30	3,68
Superficie Cantina (SC)	0,00	0,70	0,00
Superficie Garage (SG)	0,00	0,70	0,00
Superficie esterna comune (SEC)	35,34	0,10	3,53
Totale Superficie (mq)	131,59		91,21

ARCHITETTO

Enrico Tadiotto

Caratteristiche Immobile:

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice Mercantile Prezzo Marginale (€)
Superficiarie				
Sup. Principale	S1	84,00	mq	1,00
Sup. Terrazza	ST	12,25	mq	0,30
Superficie Cantina	SC	0,00	mq	0,70
Superficie Garage	SG	0,00	mq	0,70
Sup. esterna comune	SEC	35,34	mq	0,10
Sup. Commerciale	SUP	91,21	mq	-
Unità				
Stato Manutenzione u.i.	STM	1	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 1 a 2 = -20.000,00
Livello di Piano	LIV	0	n.	- 0,010
Compravendita				
Data	DAT	01/06/2016	giorno/mese/anno	-0,02

Segmento di Mercato:

Indice superficario	Rapporto	Indice Tipologico (%)	
Sup. Commerciale	SUP/SUP	91,21/91,21	100,00
Sup. Principale	S1/SUP	84,00/91,21	92,10
Sup. Terrazza	ST/SUP	12,25/91,21	13,43
Sup. Cantina	SC/SUP	0,00/91,21	0,00
Sup. Garage	SG/SUP	0,00/91,21	0,00
Sup. esterna comune	SCE/SUP	35,34/91,21	38,75

ARCHITETTO Enrico Tadiotto

COMPARABILE A

Appartamento – Bassano del Grappa, Via Monte Pertica – Condominio Le Betulle

Tipo di dato	Compravendita – Reg. Generale 1245 – Reg. Particolare 903
Descrizione	Appartamento al piano secondo, con accesso da scala comune, dotato di garage e cantina al piano interrato, composto da soggiorno/cucina, tre camere, due bagni, corridoio e terrazza.
Destinazione	Residenziale
Dati Catastali	Foglio 8 - Mappale 93 - Sub. 12
Superficie catastale	112,00 mq
Vani	5 - classe 3
Rendita	€ 606,84
Fonte dato	Rogito
Provenienza	Personale
Data	29/01/2016
Definizione Prezzo	€ 155.000,00

COMPARABILE B

Appartamento – Bassano del Grappa, Via Monte Antelao n. 16 - Condominio Montecarlo

Tipo di dato	Compravendita – Reg. Generale 3219 – Reg. Particolare 2312
Descrizione	Appartamento al piano terzo, con accesso da scala condominiale, dotato di garage al piano interrato, composto da cantina al piano 2 interrato e da cucina, soggiorno, tre camere, due bagni, corridoio e terrazza.
Destinazione	Residenziale
Dati Catastali	Foglio 8 - Mappale 13010 - Sub. 86
Superficie catastale	125,00 mq
Vani	6,5 - classe 2
Rendita	€ 671,39
Fonte dato	Rogito
Provenienza	Personale
Data	20/04/2016
Definizione Prezzo	€ 190.000,00

ARCHITETTO Enrico Tadiotto

COMPARABILE C

Appartamento – Bassano del Grappa, Via Monte Grappa n. 9 - fabbricato condominiale

Tipo di dato	Compravendita – Reg. Generale 1109 – Reg. Particolare 818
Descrizione	Appartamento al piano secondo, con accesso da scala condominiale, dotato di garage al piano interrato, composto da cantina al piano interrato e da cucina, soggiorno, due camere, due bagni, corridoio, ripostiglio e due terrazze.
Destinazione	Residenziale
Dati Catastali	Foglio 8 - Mappale 160 - Sub. 14
Superficie catastale	131,00 mq
Vani	7,5 - classe 2
Rendita	€ 774,69
Fonte dato	Rogito
Provenienza	Personale
Data	29/01/2016
Definizione Prezzo	€ 135.000,00

Tabella di confronto dei dati:

Caratteristica	Acronimo	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo Totale	PRZ	155.000,00	190.000,00	135.000,00	-
Data	DAT	29/01/2016	20/04/2016	29/01/2016	01/06/2016
Superficie Principale	S1	112,00	125,00	131,00	84,00
Superficie Terrazza	ST	8,30	50,00	34,50	12,25
Superficie Cantina	SC	0,00	32,00	17,50	0,00
Superficie Garage	SG	40,00	15,00	28,00	0,00
Superficie esterna comune	SEC	5,40	131,00	50,00	35,34
Stato manutenzione unità immobiliare	STM	2	2	1	1
Livello di Piano	LIV	2	3	2	0
Funzionalità spazi interni all'u.i.	FUI	3	3	3	1

ARCHITETTO Enrico Tadiotto

Tabella Valutazione MCA:

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (euro)	155.000,00	190.000,00	135.000,00
Calcolo Aggiustamento DAT	(0-4)*258,33	(0-1)*316,67	(0-4)*225
Data (DAT)	-1.033,32	-316,67	-900
Calcolo Aggiustamento S1	(84-112)*779,45	(84-125)*779,45	(84-100)*779,45
Sup. Principale (S1)	-21.824,60	-31.957,45	-12.471,20
Calcolo Aggiustamento ST	(12,25-8,3)*233,835	(12,25-50)*233,835	(12,25-34,5)*233,835
Sup. Terrazza (ST)	923,65	-8.768,81	-5.202,83
Calcolo Aggiustamento SC	(0-0)*545,615	(0-32)*545,615	(0-17,5)*545,615
Superficie Cantina (SC)	0,00	-17.459,68	-9.548,26
Calcolo Aggiustamento SG	(0-40)*545,615	(0-15)*545,615	(0-20)*545,615
Sup. Garage(SG)	-21.824,60	-8.184,23	-10.912,30
Calcolo Aggiustamento SEC	(35,34-5,40)*77,945	(35,34-131)*77,945	(35,34-50)*77,945
Sup. esterna com. (SEC)	2.333,67	-7.456,22	-1.142,67
Calcolo Aggiustamento STM	(1-2)*20.000,00	(1-2)*20.000,00	(1-1)*20.000,00
Stato Manut. u.i. (STM)	-20.000,00	-20.000,00	-0,00
Calcolo Aggiustamento LIV	(0-2)*1.550,00	(0-3)*1.190,00	(0-2)*1.350,00
Livello di Piano (LIV)	3.100,00	5.700,00	2.700,00
Prezzo Corretto	96.674,80	101.556,94	97.522,74

Verifiche

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accerta mediante l'analisi della divergenza percentuale assunta d% che si calcola tra il prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin). Nel caso in esame è pari a

$$d\% = \frac{(P_{max}-P_{min})}{P_{min}} \times 100 = \frac{(101.556,94-96.674,80)}{96.674,80} \times 100 = 5,0\% = 5,0\%$$

Media ponderata o valore atteso = € 98.584,83

ARCHITETTO
Enrico Tadiotto

Aggiustamenti

Al valore del bene vengono applicati i seguenti aggiustamenti:

- detrazione 15% per contratto di affitto all. E; - € 14.787,72

VALORE COMPLESSIVO BENI di mercato **€ 83.797,10**

Detrazioni per asta di procedura – valore di pronto realizzo e assenza garanzia vizi

Da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione del 15% - € 2.569,56

TOTALE VALORE DI PERIZIA €71.227,54 arrotondabili a € 70.000,00

VALORE TOTALE DI PERIZIA € 70.000,00
(settantamila/euro).

Dalla visita in loco e dalla documentazione prodotta non emerge alcuna osservazione o pregiudiziale in merito alla liceità urbanistica dell'immobile, che pare sostanzialmente legittimo.

ARCHITETTO
Enrico Tadiotto

CONSISTENZE SUPERFICIARIE ESCLUSIVE

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITA' IMMOBILIARE
Appartamento 1	mq 330,00	€ 250.000,00
Appartamento 2	mq 84,00	€ 70.000,00
TOTALE		€ 320.000,00

VALORE TOTALE DI PERIZIA

€ 320.000,00

(trecentoventimila/euro).

Vicenza li, 01 giugno 2016



ALLEGATI

- a. Documentazione Fotografica
- b. Planimetrie catastali
- c. Autorizzazioni
- d. Ispezione Ipotecaria
- e. Contratto di Affitto

ARCHITETTO
Enrico Tadiotto

ALLEGATO A
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 01

ARCHITETTO
Enrico Tadiotto



Foto 02



Foto 03

ARCHITETTO
Enrico Tadiotto



Foto 04



Foto 05

ARCHITETTO
Enrico Tadiotto



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09

ARCHITETTO
Enrico Tadiotto



Foto 10



Foto 11

ARCHITETTO
Enrico Tadiotto



Foto 12



Foto 13

ARCHITETTO
Enrico Tadiotto



Foto 14



Foto 15

ARCHITETTO
Enrico Tadiotto



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19

ARCHITETTO
Enrico Tadiotto



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23

ARCHITETTO
Enrico Tadiotto



Foto 24



Foto 25



Foto 26

ARCHITETTO
Enrico Tadiotto



Foto 27



Foto 28

ARCHITETTO
Enrico Tadiotto



Foto 29



Foto 30



Foto 31

ARCHITETTO
Enrico Tadiotto



Foto 32



Foto 33



Foto 34

ARCHITETTO
Enrico Tadiotto



Foto 35



Foto 36



Foto 37

ARCHITETTO Enrico Tadiotto

ALLEGATO B PLANIMETRIE CATASTALI

Data presentazione: 05/04/1990 - Data: 15/04/2016 - n. VI0043316 - Richiedente CURATORE FALL. SPEROTTI GIUSEPPE

MOD. BN (CB)

MICULIARIO
F. n. 497

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

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **BASSANO DEL GRAPPA** via **MONTE SABOTINO** civ. **27**

VIA MONTE ANTELAO

CORTE COMUNE

VIA MONTE SABOTINO

STESSA DITTA ALTRE UNITA' INGRESSO STESSA DITTA ALTRA UNITA'

WC ANTI

H = 250

CUCINA

PORTICO

INGRESSO H = 275

PROPR. GOBBATO

PROPR. CHITTARO

PIANO TERRA

CANTINA H = 2.05

CANTINA

CANTINA H = 2.15

PIANO INTERRATO

VIA ANTELAO

VIA MONTE SABOTINO

944 946

943 945

SCALA 1:2000

BAGNO

RIP

STESSA DITTA ALTRA UNITA'

DISBRIGO

TERRAZZA COMUNE

H=2.80

PRIMO PIANO H=270

BAGNO

RIP BAGNO

ANTI

POGGIO

SECONDO PIANO H=280

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Ultima Planimetria in vigore
Compilata dal **architetto**
BERTACCO BRUNO
RISERVATO ALL'UFFICIO
3436

Data presentazione: 05/04/1990 - Data: 15/04/2016 - n. VI0043316 - Richiedente CURATORE FALL. SPEROTTI GIUSEPPE
Foglio: 18 Formato di acq.: A4(21x298) - Fatti di scala: 1:1
n. **738** sub. **7** della provincia di **Vicenza** n. **14**
12.02.2000

ARCHITETTO Enrico Tadiotto

Data presentazione: 05/04/1990 - Data: 15/04/2016 - n. V10043319 - Richiedente CURATORE FALL. SPEROTTI GIUSEPPE

MOD. BN (CEI)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **BASSANO DEL GRAPPA** via **MONTE ANTELAO** civ. 10

VIA MONTE ANTELAO

CORTE COMUNE

VIA MONTE SABOTINO

PROPR. BATTAGLIA

C.T.

INGRESSO COMUNE

ANTI

STESSA DITTA ALTRE UNITA

PROPR. GOBBATO

PROPR. CHITTIARO

PIANO TERRA H=250

SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO

PIANO PRIMO H=270

SCALA 1:200

VIA MONTE ANTELAO

VIA PI. SABOTINO

938

944

946

943

945

SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO

SCALA 1:200

Dichiarazione di N.C.
Ultima Planimetria in attuazione
Data presentazione: 05/04/1990 - Data: 15/04/2016 - n. V10043319 - Richiedente CURATORE FALL. SPEROTTI GIUSEPPE
Fot. schede: 8 - Formato di acq.: A4 (211x298) - Fatt. di scala: 1:1
n. 738 sub. 8


Compilata dal architetto
BERTACCO BRUNO
(titolo, cognome e nome)
n. 141
della provincia di Vicenza
13.03.1990

RISERVATO ALL'UFFICIO
3436

ARCHITETTO Enrico Tadiotto

Data presentazione: 05/04/1990 - Data: 15/04/2016 - n. VI0043320 - Richiedente CURATORE FALL. SPEROTTI GIUSEPPE

MODULARIO
F. rlg. rend. 497



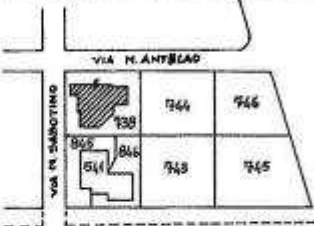
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C)

LIRE
250

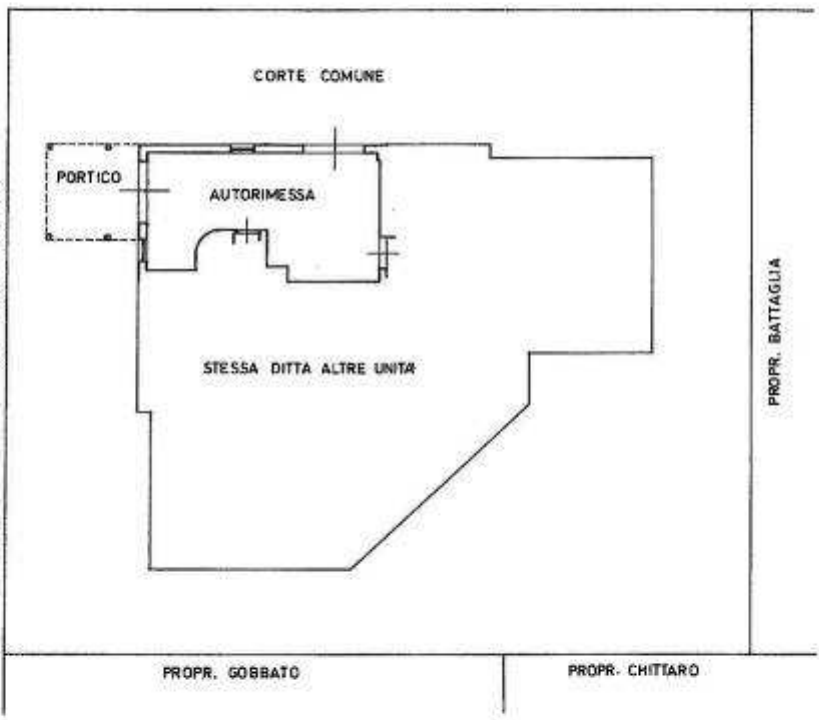
Planimetria di u.i.u. in Comune di **BASSANO DEL GRAPPA** via **MONTE SABOTINO** civ. **25**

Catasto del Palermitano - Situazione al 15/04/2016 - Comune di BASSANO DEL GRAPPA (VI03) - Sezione di (U) - Foglio: 8 Particella: 738 - Subalterno 9



SCALA 1:2000

VIA MONTE ANTELAO



VIA MONTE SABOTINO


PROPR. GOBBATO

PROPR. CHITTARO

PROPR. BATTAGLIA

PIANO TERRA H=250

ORIENTAMENTO



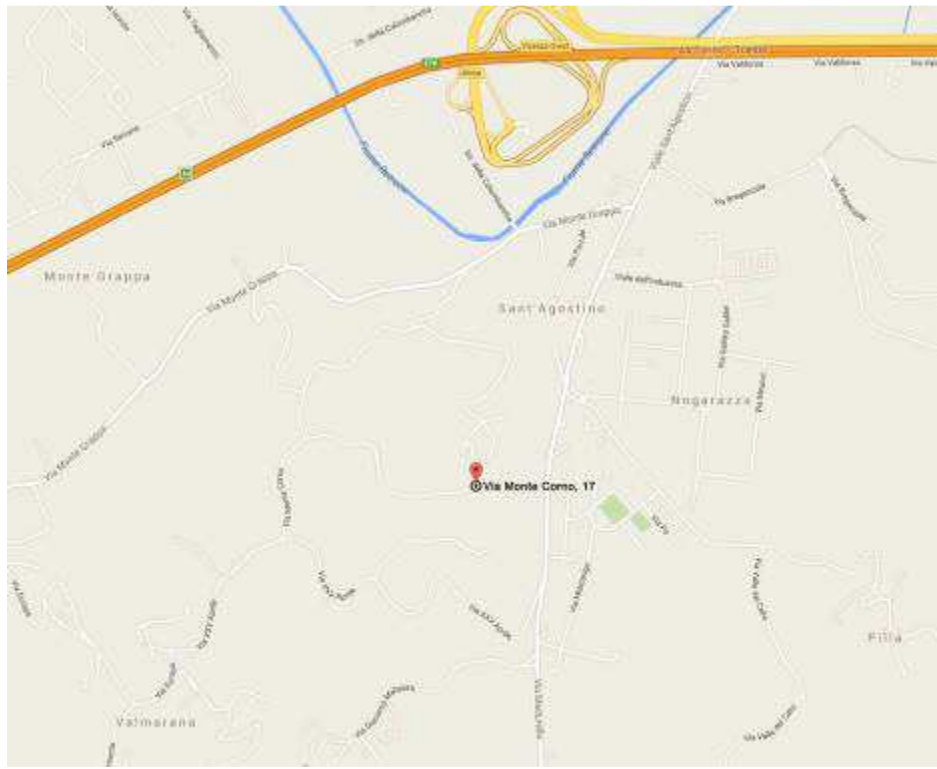
SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Ultima variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <u>architetto</u> <u>BERTACCO BRUNO</u> <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO <div style="font-size: 2em; font-weight: bold; margin-top: 5px;">3436</div>
Data presentazione: 05/04/1990 - Data: 15/04/2016 - Richiedente CURATORE FALL. SPEROTTI GIUSEPPE		
Formato di acq.: A4 (21x298) - Fatt. di <u>vicenza</u> n. <u>141</u>		

ARCHITETTO
Enrico Tadiotto

LOTTO 2 - PERIZIA DI STIMA:

Tipologia : **APPARTAMENTO**

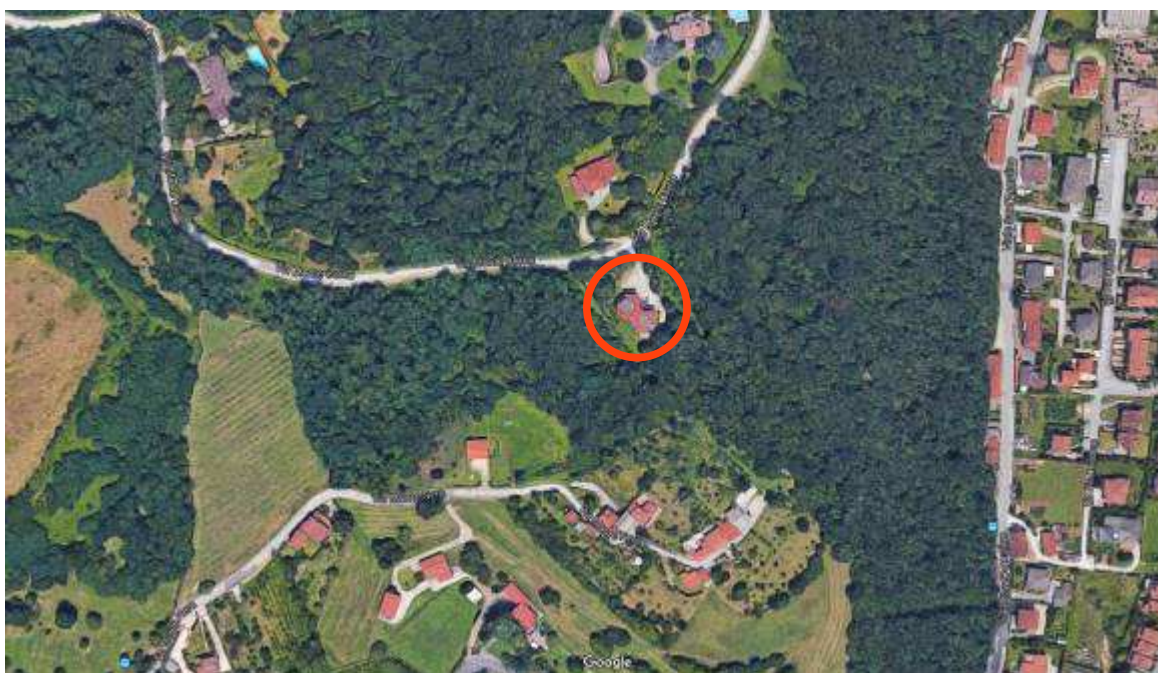
GEOGRAFIA	
Regione	Veneto
Provincia	Vicenza
Comune	Altavilla Vicentina
Zona	Pineta
Indirizzo	Via Monte Corno
Civico	17
	
DATI CATASTALI - N.C.E.U.	
Comune	Altavilla Vicentina
Foglio	12
Mappale	303 subalterno 5
Categoria	A/2
Classe	3
Piano	2

**ARCHITETTO
Enrico Tadiotto**

ESTRATTO DI MAPPA



IMMAGINE AEREA



ARCHITETTO Enrico Tadiotto

UNITÀ IMMOBILIARE

SCHEMA IMMOBILE	
APPARTAMENTO via Monte Corno 17 – 36077 Altavilla Vicentina	
Denominazione	appartamento
Destinazione	residenziale
Proprietà	████████████████████████████████████████
Utilizzo	in proprietà
Categoria	abitazione civile
Superficie	97,00 mq
Tipologia	Appartamento
Anno di costruzione	1970
Condizioni	da ristrutturare
Piano	2/2
Accesso	da scala comune

DESCRIZIONE PRINCIPALE

L'unità immobiliare oggetto di stima costituisce porzione di un condominio realizzato alla fine degli anni sessanta in zona individuata come "Pineta" in località Valmarana, nel Comune di Altavilla Vicentina, si trova in contesto collinare, immersa nel verde, a 4 km da centro del comune.

L'edificio comprende un totale di sette unità immobiliari, due autorimesse e cinque abitazioni private disposte su tre piani fuori terra ed un interrato; le parti comuni comprendono invece un porticato, tre scale di accesso alle u.i. e cortile.

L'abitazione oggetto di stima si sviluppa al piano secondo, ha accesso da una scala comune con altra proprietà al piano sottostante.

L'unità immobiliare è così di seguito descritta in dettaglio:

STRUTTURA COPERTURA: copertura in parte in coppi in parte in lamiera realizzata a falde mediante solaio in latero-cemento. Vani con solaio in andamento;

STRUTTURA: muratura portante;

PAVIMENTI: parquet;
piastrelle ceramiche 20x20 (bagno), 30x30(cucina);

ARCHITETTO Enrico Tadiotto

- RIVESTIMENTO INTERNO: intonaco civile tinteggiato
piastrelle ceramiche, 20x20 (bagni)
- RIVESTIMENTO ESTERNO: intonaco civile tinteggiato, dettagli in pietra su facciata.
- FINISTRATURE: serramenti in legno, con vetro-camera, balconi in legno, inferriate alle finestre del piano terreno e alle finestre delle parti comuni;
- ALTEZZA UTILE INTERNA: h media 262 cm.
- IMPIANTI : Termico di riscaldamento: caldaia con elementi riscaldanti;
Condizionamento: impianto autonomo;
Cucine: funzionamento a gas;

UBICAZIONE

- centralissima
- centrale
- semicentrale
- periferia res.
- periferia pop.

COMMERCIALIZZABILITÀ

- ottima
- buona
- discreta
- mediocre
- scarsa

CONDIZIONI STATICHE

- ottime
- buone
- discrete
- mediocri
- cattive

CONDIZIONI MANUTENTIVE

- ottime
- buone
- discrete
- mediocri
- cattive

TIPO

- signorile
- distinto
- civile normale
- economico
- popolare

DOTAZIONE IMPIANTI

- idrico/sanitario
- elettrico
- riscaldamento
- condizionamento
- ascensore

GRADO DELLE FINITURE

- signorili
- buone
- medie
- economiche

L'unità immobiliare risulta priva di Attestato Certificazione Energetica.

ARCHITETTO

Enrico Tadiotto

L'unità è così composta:

- Soggiorno	mq 25.00	- Camera 2	mq 9.50
- Cucina	mq 20.00	- Bagno	mq 5.50
- Locale Dispensa	mq 2.50	- Ripostiglio	mq 2.50
- Camera 1	mq 16.00	- Balcone	mq 10.00

DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE IPOTECARIA

Sull'immobile grava attualmente la seguente formalità:

ALLEGATO E "Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo" n. 72 del 01/06/2007 – Registro Particolare 3827 Registro Generale 14873

Soggetto: Cassa Rurale ed Artigiana di Brendola Credito Cooperativo Società Cooperativa

Capitale: € 180.000,00

Durata: 20 anni

DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE URBANISTICA

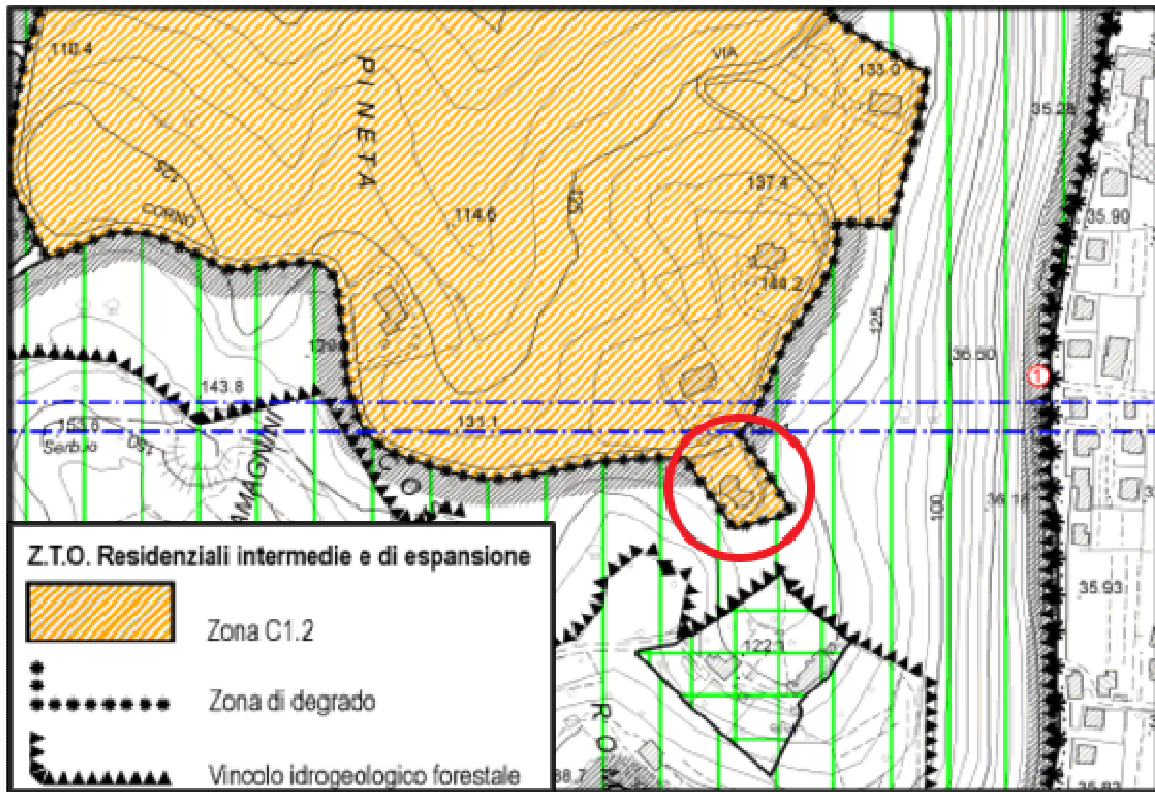
In Base al PRG vigente nel Comune di Altavilla Vicentina, l'immobile oggetto di stima appartiene alla Zona Territoriale Omogenea "C1.2: Residenziale di recupero ambientale" e comprende un ambito collinare già interessato da interventi di urbanizzazione sulla fine degli anni '60, poi rimasti incompiuti per il sopravvivere di diverse previsioni urbanistiche.

Parametri edilizi ed urbanistici:

- Indice di edificabilità territoriale (I.T.): equivalente a quello esistente;
- Altezza massima del fabbricato: 7.50 ml; altezza massima fronte: 6.50 ml;
- Rapporto di copertura fondiaria massimo: 30%;
- Distacco dai confini: minimo 5.00 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- distacco tra fabbricati : non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
- distanza dalle strade: Fuori dai centri abitati 5.00 ml;
Dentro i centri abitati 5.00 ml strade locali – 8.00 ml urbane di quartiere.
- standard urbanistici:
 - 15mq/150 mc e comunque > 25% della sup. territoriale da riservare a verde pubblico attrezzato
 - 5,0mq/150mc dovrà essere destinata a parcheggio;

ARCHITETTO Enrico Tadiotto

ESTRATTO DI PRG



La zona risulta assoggettata a Vincolo di degrado e a Vincolo Idrogeologico forestale.

DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE EDILIZIA

Concessione Edilizia n. 1/68 del 26/08/1970

STIMA DEL BENE

Procedimento: Market Comparison Approach

Il market comparison approach è un sistema di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

ARCHITETTO

Enrico Tadiotto

Riassunto Consistenza:

Metodo di misura: Misure da planimetria quotata			
Caratteristica	Superficie Misurata (mq)	Indice	Sup. Commerciale (mq)
Superficie Principale (S1)	97,00	1,00	97,00
Superficie Terrazza (ST)	11,00	0,30	3,30
Superficie Garage (SUG)	0,00	0,70	0,00
Superficie esterna condominiale (SEC)	2100,00	0,10	67,75
Totale Superficie (mq)	2208,00		168,05

Caratteristiche Immobile:

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice Mercantile Prezzo Marginale (€)
Superficiarie				
Sup. Principale	S1	97,00	mq	1,00
Sup. Terrazza	ST	11,00	mq	0,30
Superficie Garage	SUG	0,00	mq	0,70
Sup. esterna condominiale	SEC	2100,00	mq	0,10
Sup. Commerciale	SUP	2280,00	mq	-
Unità				
Stato Manutenzione u.i.	STM	2	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 3 a 2 = -15.000,00 da 4 a 2 = -30.000,00
Livello di Piano	LIV	2	n.	- 0,010
Funzionalità spazi interni	FUI	2	1 min, 2 med, 3 max	-
Compravendita				
Data	DAT	01/06/2016	giorno/mese/anno	-0,03

Segmento di Mercato:

Indice superficario	Rapporto	Indice Tipologico (%)
Sup. Commerciale	SUP/SUP	168,05/168,05
Sup. Principale	S1/SUP	97,00/168,05
Sup. Terrazza	ST/SUP	11,00/168,05
Sup. Garage	SUG/SUP	0,00/168,05
Sup. esterna condominiale	SCE/SUP	2100,00/168,05
		1249,62

ARCHITETTO

Enrico Tadiotto

COMPARABILE A

Appartamento - Altavilla Vicentina, Via Monte Corno n. 17 - palazzina plurifamiliare

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Appartamento al piano primo, con accesso da scala condominiale, dotato di parcheggio condominiale scoperto comune al piano terra, composto da ingresso, cucina, tre stanze, bagno, corridoio e due terrazze.
Destinazione	Residenziale
Dati Catastali	Foglio 12 - Mappale 303 - Sub. 2
Superficie commerciale (SUP)	108,00 mq
Vani	5,5 - classe 3
Rendita	€ 539,70
Fonte dato	Rogito
Provenienza	Personale
Data	17/12/2015
Definizione Prezzo	€ 127.000,00

COMPARABILE B

Appartamento - Altavilla Vicentina, Via Monte Corno n. 17 - palazzina plurifamiliare

Tipo di dato	Compravendita
Descrizione	Appartamento al piano primo, con accesso da scala condominiale, dotato di garage privato al piano interrato, composto da ingresso, cucina, tre stanze, bagno, corridoio e due terrazze.
Destinazione	Residenziale
Dati Catastali	Foglio 12 - Mappale 303 - Sub. 4 + Sub. 8 (C/6)
Superficie commerciale (SUP)	108,00 mq
Vani	5,5 - classe 2
Rendita	€ 454,48
Fonte dato	Rogito
Provenienza	Personale
Data	06/07/2015
Definizione Prezzo	€ 200.000,00

ARCHITETTO Enrico Tadiotto

Tabella di confronto dei dati:

Caratteristica	Acronimo	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo Totale	PRZ	127.000,00	200.000,00	-
Data	DAT	17/12/2015	06/07/2015	01/06/2016
Sup. Principale	S1	99,00	99,00	97,00
Sup. Terrazza	ST	31,50	31,50	11,00
Sup. Garage	SUG	-	42,65	-
Sup. esterna condominiale	SEC	2100,00	2100,00	2100,00
Stato Manutenzione u.i.	STM	2	4	2
Livello di Piano	LIV	1	1	2
Funzionalità spazi interni all'unità immobiliare 1=min, 2=med, 3=max	FUI	2	2	2

Tabella Valutazione MCA:

Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam. (€)	Differenza	Aggiustam. (€)
Prezzo Totale (PRZ)		127.000,00		200.000,00
Data (DAT)	0-6	-1.905,00	0-12	-6.000,00
Sup. Principale (S1)	97,00-99,00	-2.342,10	97,00-99,00	-2.342,10
Sup. Terrazza (ST)	11,00-31,50	-7.202,06	11,00-31,50	-7.202,06
Sup. Garage (SUG)	0,00-0,00	0,00	0,00-42,65	-34.961,70
Sup. esterna cond. (SEC)	2100-2100	0,00	2100-2100	0,00
Stato Manut. u.i. (STM)	2-2	0,00	2-4	-30.000,00
Livello di Piano (LIV)	2-1	1.270,00	2-1	2.000,00
Prezzo Corretto		116.820,84		121.494,14

Verifiche

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accerta mediante l'analisi della divergenza percentuale assunta d% che si calcola tra il prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin). Nel caso in esame è pari a

$$d\% = \frac{(P_{\max} - P_{\min}) \times 100}{P_{\min}} = \frac{(121.494,14 - 116.820,84) \times 100}{116.820,84} = 4,00\% < 5,00\%$$

ARCHITETTO Enrico Tadiotto

Media ponderata o valore atteso = € 119.157,49

Detrazioni per asta di procedura – valore di pronto realizzo e assenza garanzia vizi

Da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione del 15% - € 17.873,62

TOTALE VALORE DI PERIZIA €101.283,87 arrotondabili a € 100.000,00

VALORE TOTALE DI PERIZIA € 100.000,00
(centomila/euro).

Dalla visita in loco e dalla documentazione prodotta non emerge alcuna osservazione o pregiudiziale in merito alla liceità urbanistica dell'immobile, che pare sostanzialmente legittimo.

Vicenza li, 01 giugno 2016

Il Tecnico

Arch. Tadiotto Enrico

Ordine degli Architetti

Planificatori, Paesaggisti e

Conservatori Provincia di Vicenza



ALLEGATI

- a. Documentazione Fotografica
- b. Planimetria catastale
- c. Elaborato Grafico autorizzato
- d. Ispezione Ipotecaria

ARCHITETTO
Enrico Tadiotto

ALLEGATO A
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 01

ARCHITETTO
Enrico Tadiotto



Foto 02



Foto 03

ARCHITETTO
Enrico Tadiotto



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07

**ARCHITETTO
Enrico Tadiotto**



Foto 08



Foto 09



Foto 10



Foto 11

**ARCHITETTO
Enrico Tadiotto**



Foto 12



Foto 13



Foto 14

ARCHITETTO Enrico Tadiotto

ALLEGATO B PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 01/09/1991 - Data: 15/04/2016 - n. VI0043322 - Richiedente CURATORE FALLI SPEROTTI GIUSEPPE

MODULARIO
F. rog. rend. 481

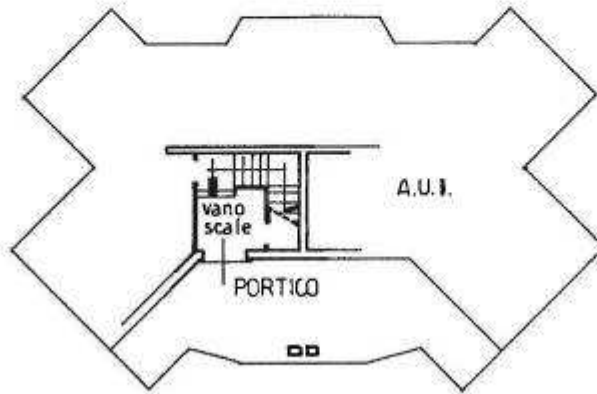


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

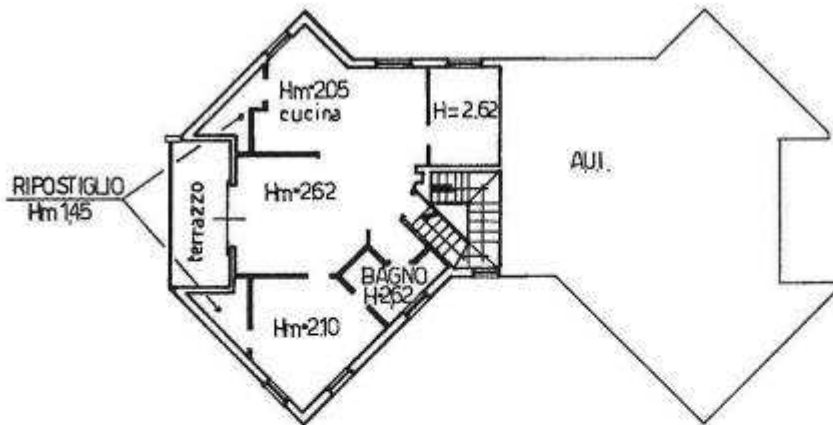
MOD. BN (CE)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di ALTAVILLA VICINA via MONTE CORNO civ. 17



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SECONDO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/04/2016 - Comune di ALTAVILLA VICENTINA(A231) - < Foglio: 12 Particella: 303 - Subaltemo 5 >

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Completata da: <u>GEOMETRA</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Ult. modificazione <input checked="" type="checkbox"/>	<u>DANILO GRIGNOLO</u>	
Data presentazione: 01/09/1991 - Data di: 15/04/2016 - n. VI0043322 - Richiedente: CURATORE FALLI SPEROTTI GIUSEPPE	Geometra: <u>GEOMETRI</u>	
Tot. fogli: 1 - Formato di acq.: A4 (210x296) - Fogli di: <u>VICENZA</u>		
n. 303 sub. 5		