

# TRIBUNALE DI VICENZA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 340/2023

GIUDICE DOTT.SSA ROSATO MARIA ANTONIETTA

Causa promossa da

BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' PER AZIONI

Contro

LOTTO UNICO

COMUNE DI CAMISANO VICENTINO

### RELAZIONE DI STIMA

(CON RIFERIMENTO ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C)  
BASATA SU I.V.S. (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS)

CUSTODE GIUDIZIARIO  
I.V.G. VICENZA

Tecnico estimatore:

Arch. Stefano Valdisolo  
Studio Tecnico  
Via Roma, 26  
36025 Noventa Vic.na (VI)

Noventa Vic.na li 20 GENNAIO 2024

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## SCHEDA SINTETICA

- 01 **Procedura esecutiva immobiliare n. 340/2023 R.G.**  
02 **Giudice** Dr.ssa Rosato Maria Antonietta  
03 **Udienza** ex art. 569 c.p.c. del 04/03/2024 h 12:00  
04 **Custode Giudiziario** I.V.G. Vicenza  
05 **Esperto** arch. Stefano Valdisolo  
06 **Lotti** (cfr pag. 11 ): Lotto UNICO  
07 **Diritto Pignorato** (cfr pag. 10 ): 1/1 piena proprietà  
08 **Tipologia Bene** (cfr pag. 14 ): Villa unifamigliare.  
09 **Stato** (cfr pag. 14 ): Buono.  
10 **Ubicazione** (cfr pag. 12 ): Comune di Camisano Vicentino – Via Stadio, 82  
11 **Dati Catastali attuali** (cfr pag. 16 ):  
Comune di Camisano Vicentino – Catasto Fabbricati – foglio 12  
P.lla 673 sub. 2 cat. A/8 cl. 2 vani 11 Rendita 1.789,52 € - VIA STADIO n. 82 **Piano S1-T-1**  
P.lla 673 sub. 1 cat. C/6 cl. 3 27 mq Rendita 75,30 € - VIA STADIO n. 82 Piano T

**Comune di Camisano Vicentino – Catasto Terreni – foglio 12**

P.lla 673 Ente Urbano are 16 ca 71

N.B.: la particella 690 è stata soppressa generando la particella 673 sub. 2 con Variazione del 19/04/2013 Pratica n. VI0095290 in atti dal 19/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 54055.1/2013)

**Comune di Camisano Vicentino – Catasto Terreni – foglio 7**

P.lla 332 Bosco Ceduo cl. 2 ca 67 – R.D. € 0,12 R.A. € 0,01

- 12 **Situazione urbanistico/edilizia/catastale** (cfr pag. 25 e 21): vi sono irregolarità sanabili: Si  
Edilizie: Costo regolarizzazione: € 6.516,00 Catastali: Costo regolarizzazione: € 4.000,00  
13 **Comparabili reperiti e confronto con Subject** (cfr pag. 33 ): Si  
14 **Superficie commerciale e valore €/m<sup>2</sup> - art. 568 c.p.c.** (cfr pag. 42 ): 376,17 m<sup>2</sup> - 2.206,72 €/m<sup>2</sup>  
15 **Valore di libero mercato - OMV (Open Market Value)** (cfr pag. 42 ): 855.500,00 €  
16 **Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 35): sufficiente  
17 **Possibili interessati** (cfr pag. 43 ): Per quanto a conoscenza, nessuno  
18 **Iniziative di vendita** (cfr pag. 43 ): inserire annuncio sui siti web  
[www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)  
19 **Occupazione** (cfr pag. 29 ): L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava abitato dagli esecutati.  
20 **Titolo di occupazione e data termine** proprietario  
21 **Data trascrizione pignoramenti** (cfr pag. 31 ): 04/10/2023 – trascrizione Pignoramento  
22 **Oneri** (cfr pag. 32 ) e **Vincoli** (cfr pag. 32): NO  
23 **APE** (cfr pag. 15 ): esistente  
24 **Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag. 44): Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione.  
25 **Allegati:**  
- All. 01 - Atto di proprietà;

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



- All. 02 - Documentazione urbanistica;
- All. 03 - Pratiche edilizie autorizzative;
- All. 04 - Catasto;
- All. 05 - Planimetrie ed ortofoto;
- All. 06 - Documentazione fotografica;
- All. 07 - Dati ricavati da aste sullo stesso comune;
- All. 08 - Certificati di residenza storico, di famiglia e civile;
- All. 09 - Attestato di prestazione energetica;

## INDICE – SOMMARIO

QUESITO.....	7
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	8
Operazioni svolte dall’C.T.U. ....	8
QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI .....	9
IMMOBILI 01.....	9
DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO.....	9
IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI.....	10
P.lla 673 sub. 1 cat. C/6 cl. 3 27 mq Rendita 75,30 € - VIA STADIO n. 82 Piano T .....	
Comune di Camisano Vicentino – Catasto Terreni – foglio 12.....	
P.lla 673 Ente Urbano are 16 ca 71.....	
N.B.: la particella 690 è stata soppressa generando la particella 673 sub. 2 con Variazione del	
19/04/2013 Pratica n. VI0095290 in atti dal 19/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO	
CATASTALE (n. 54055.1/2013).....	
Comune di Camisano Vicentino – Catasto Terreni – foglio 7 .....	
P.lla 332 Bosco Ceduo cl. 2 ca 67 – R.D. € 0,12 R.A. € 0,01 .....	
DIRITTO (DA TITOLO DI PROPRIETÀ):.....	10
1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni .....	10
VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA’ .....	11
Confronto titolo-visure-pignoramento: corrispondono ai dati immobile pignorato .....	11
FORMAZIONE DEI LOTTI .....	11
FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO UNICO.....	11

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E

RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE .....	12
UBICAZIONE - LOTTO UNICO .....	12
Comune di Camisano Vicentino – Via Stadio, 82 .....	12
DESCRIZIONE E STATO DEL BENE.....	14
<u>Villa unifamigliare.</u> .....	14
IMPIANTI E RISPONDENZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA .....	14
NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI: .....	14
Nessuno.....	14
STATO DELL’IMMOBILE.....	14
Buono.....	14
CONSISTENZA .....	15
Superficie lorda commerciale (s.l.c.) .....	15
QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI .....	15
FOTOGRAFIE.....	15
QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA.....	16
IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE .....	16
Comune di Camisano Vicentino – Catasto Fabbricati – foglio 12 .....	16
P.lla 673 sub. 2 cat. A/8 cl. 2 vani 11 Rendita 1.789,52 € - VIA STADIO n. 82 Piano S1-T-1 .....	16
P.lla 673 sub. 1 cat. C/6 cl. 3 27 mq Rendita 75,30 € - VIA STADIO n. 82 Piano T .....	16
Comune di Camisano Vicentino – Catasto Terreni – foglio 12.....	16
P.lla 673 Ente Urbano are 16 ca 71.....	16
<p>N.B.: la particella 690 è stata soppressa generando la particella 673 sub. 2 con Variazione del            19/04/2013 Pratica n. VI0095290 in atti dal 19/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO</p>	
CATASTALE (n. 54055.1/2013).....	16
Comune di Camisano Vicentino – Catasto Terreni – foglio 7.....	16
P.lla 332 Bosco Ceduo cl. 2 ca 67 – R.D. € 0,12 R.A. € 0,01 .....	16
– .....	16
1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni .....	16

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



STORIA CATASTALE VENTENNALE .....	16
QUANTIFICAZIONE COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITÀ CATASTALI.....	21
CONFINI .....	21
QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO .....	22
Comune di Camisano Vicentino – Catasto Fabbricati – foglio 12 .....	22
P.lla 673 sub. 2 cat. A/8 cl. 2 vani 11 Rendita 1.789,52 € - VIA STADIO n. 82 Piano S1-T-1 .....	22
P.lla 673 sub. 1 cat. C/6 cl. 3 27 mq Rendita 75,30 € - VIA STADIO n. 82 Piano T .....	22
Comune di Camisano Vicentino – Catasto Terreni – foglio 12.....	22
P.lla 673 Ente Urbano are 16 ca 71.....	22

N.B.: la particella 690 è stata soppressa generando la particella 673 sub. 2 con Variazione del

19/04/2013 Pratica n. VI0095290 in atti dal 19/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO

CATASTALE (n. 54055.1/2013).....	22
Comune di Camisano Vicentino – Catasto Terreni – foglio 7.....	22
P.lla 332 Bosco Ceduo cl. 2 ca 67 – R.D. € 0,12 R.A. € 0,01 .....	22
QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	23
A) <i>Trascrizione in data 15/01/1979 ai NN. 586/509 .....</i>	23
<i>Atto di compravendita a firma del Notaio Giuseppe Boschetti in data 17/12/1978 rep. 15271.....</i>	23
B) <i>Trascrizione in data 05/09/1989 ai NN. 10431/ 7926 .....</i>	23
<i>Convenzione matrimoniale a firma del Notaio Gian Paolo Boschetti in data 28/08/1989 rep. 9015223</i>	
QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA .....	24
Comparazione stato di fatto e stato approvato - difformità riscontrate (SI/NO): SI.....	24
Costo regolarizzazione:.....	25

27

QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE.....	28
L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava abitato dagli esecutati.....	29
proprietario.....	29
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente .....	30
SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta.....	30

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



<i>Nota di Iscrizione del 11/02/2008 NN. 3118/703</i> .....	30
2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	31
04/10/2023 – trascrizione Pignoramento .....	31
<i>Nota di Trascrizione del 04/10/2023 NN. 21767/15861</i> .....	31
QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE.....	32
QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO .....	32
QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	32
QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI .....	33
<u>Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)</u> .....	42
855.500,00 €.....	42
376,17 m <sup>2</sup> .....	42
2.206,72 €/m <sup>2</sup> .....	42
<u>Prezzo a base d’asta</u> .....	42
€ 855.500,00.....	43
€ 6.516,00.....	43
€ 4.000,00.....	43
€ 844.984,00.....	43
GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ .....	43
sufficiente.....	43
POSSIBILI INTERESSATI ALL’ACQUISTO .....	43
Per quanto a conoscenza, nessuno. ....	43
MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ: .....	43
- è situato in una zona semicentrale e ben servita di una località con un mercato piuttosto attivo....	43
INIZIATIVE DI VENDITA .....	43
inserire annuncio sui siti web <a href="http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it">www.tribunale.vicenza.giustizia.it</a> e <a href="http://www.astalegale.net">www.astalegale.net</a> .....	43
CALCOLO QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI.....	43
Il bene è in piena proprietà agli esecutati.....	43
PROGETTO DIVISIONALE: NON NECESSARIO.....	44
VALORE INTERO LOTTO PER MESSA ALL’ASTA .....	44

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: [stefano@architettovaldisolo.it](mailto:stefano@architettovaldisolo.it) P. IVA 04255050249

718.236,40 €.....	44
QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM. - C.C.I.A.A. ....	44
RESIDENZA .....	44
STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE.....	44
CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO.....	44
INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE .....	44
Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione. ....	44

### QUESITO

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

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data nomina: 17/10/2023

Data Giuramento: 25/10/2023

Deposito relazione: 31/01/2024

Data udienza: 04/03/2024 h. 12:00

### Operazioni svolte dall'C.T.U.

1. studio documenti di causa;
2. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari.
3. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, georiferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell'immobile; accesso agli uffici comunali per richiesta C.D.U., altri atti notarili e documenti acquisiti tramite canali informatici e postali.
4. Invio inizio operazioni peritali.
5. sopralluogo agli immobili con esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
6. ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards).
7. invio della relazione di stima alle parti.
8. deposito della relazione finale.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI

### IMMOBILI 01

#### DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO

Il bene oggetto della esecuzione immobiliare è una villa unifamigliare sita in zona residenziale ed è disposta su due livelli oltre ad un piano interrato usato come scantinato non abitabile e non sanabile; è sita in via Stadio n.82 vicina agli impianti sportivi del Comune di Camisano Vicentino. Il bene non è a ridosso della pubblica via, dalla quale si ha accesso pedonale e carraio disposti su lati diversi, con un'ampia corte esclusiva recintata ed un'altra area confinante con un canale.

Il fabbricato è stato realizzato nei primi anni '80 del secolo scorso. Il piano terra, di altezze variabili (si veda la planimetria allegata) è composto da una bussola di ingresso su portico aperto, accessibile dalla corte, che conduce su un ambiente molto ampio in cui trovano ubicazione un soggiorno, una cucina e una zona pranzo. Da questo stesso spazio si accede a locali accessori come un bagno e un ripostiglio, oltre che una scala che conduce al piano primo. In prossimità di questi locali accessori vi è l'autorimessa dotata di un proprio accesso dalla via pubblica. Il primo piano, di altezza netta pari a circa 3,00 m, è composto da 3 camere da letto, 2 bagni, 3 terrazze e questi locali sono serviti da un corridoio che si affaccia inoltre sul soggiorno sottostante. L'abitazione è dotata anche di un piano interrato destinato a scantinato, con un'altezza massima di 1,80 ml. Tale piano non era compreso nel progetto originario e pertanto non è sanabile viste le attuali norme degli strumenti urbanistici vigenti.

Al piano terra, con accesso dall'esterno, si ha anche il locale caldaia in cui trova collocazione il generatore di calore a metano. Sempre nella parte retrostante dell'edificio è ubicata la lavanderia, accessibile direttamente dall'autorimessa oppure dall'esterno con l'apertura protetta da un portico.

Le finiture sono pregevoli e lo stato di conservazione del bene in oggetto è buono.

I serramenti sono in legno con balconi esterni scorrevoli.

Gli impianti idrotermosanitari ed elettrico sono coevi alla realizzazione della villa e seppur realizzati a regola d'arte devono essere verificati.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI**

Comune di Camisano Vicentino – Catasto Fabbricati – foglio 12

P.lla 673 sub. 2 cat. A/8 cl. 2 vani 11 Rendita 1.789,52 € - VIA STADIO n. 82 Piano S1-T-1

P.lla 673 sub. 1 cat. C/6 cl. 3 27 mq Rendita 75,30 € - VIA STADIO n. 82 Piano T

**Comune di Camisano Vicentino – Catasto Terreni – foglio 12**

P.lla 673 Ente Urbano are 16 ca 71

N.B.: la particella 690 è stata soppressa generando la particella 673 sub. 2 con Variazione del 19/04/2013 Pratica n. VI0095290 in atti dal 19/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 54055.1/2013)

**Comune di Camisano Vicentino – Catasto Terreni – foglio 7**

P.lla 332 Bosco Ceduo cl. 2 ca 67 – R.D. € 0,12 R.A. € 0,01

Esecutati:

**DIRITTO (DA TITOLO DI PROPRIETÀ):**

1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

N.B.: le particelle 673 sub. 1 – 2 sono catastalmente intestate al solo signor mentre la particella 332 è catastalmente intestata ad entrambi per la quota di ½ ciascuno. Si precisa che gli immobili sono stati realizzati e catastalmente costituiti quando i signori erano sposati in regime di comunione dei beni.

Gli immobili sono pervenuti a seguito dei seguenti passaggi:

**Trascrizione in data 15/01/1979 ai NN. 586/509**

Atto di compravendita di un terreno all'interno di una lottizzazione a firma del Notaio Giuseppe Boschetti in data 17/12/1978 rep. 15.271

**Contro:** proprietarie per 1/3 piena proprietà  
ciascuna

**Favore:** la quota di 1/1 piena proprietà

immobili:

- Lotto di terreno edificabile

Comune di Camisano Vicentino - Catasto Terreni – foglio 12 - p.lle 673 - 690;

Comune di Camisano Vicentino - Catasto Terreni – foglio 7 - p.lle 332;

regime patrimoniale indicato in atto: stato civile coniugato in comunione dei beni.

Valore citato nel Decreto: £ 17.380.000 in data 17/12/1978

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



**VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA'**

Comune di Camisano Vicentino								atto	nota tr.	pignor.	nota tr.
Catasto Fabbricati								17/12/78	15/01/79	26/07/23	04/10/23
n.	FG.	P.LLA	sub	natura	vani	diritto	quota	verifica corrispond.		verifica corrispond.	
01	12	673	2	A8	11	proprietà	1/1	NO	NO	SI	SI
02	12	673	1	C6	27 mq	proprietà	1/1	NO	NO	SI	SI
Catasto Terreni								verifica corrispond.		verifica corrispond.	
n.	FG.	P.LLA	sub	natura	vani	diritto	quota	verifica corrispond.		verifica corrispond.	
03	12	673				proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI
04	7	332				proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI

Descrizione di eventuali passaggi catastali intermedi che hanno modificato identificativi (es. passaggio da terreno a fabbricato con cambio particella, frazionamenti, fusioni, ecc.):

Le unità immobiliari censite con le particelle 673 sub. 1 e 2, rappresentanti la villa e l'autorimessa, al momento dell'acquisto non erano ancora state realizzate, nell'atto di acquisto è stato compravenduto un lotto di terreni edificabile costituito dalle particelle 673-690-332.

**Confronto titolo-visure-pignoramento:** corrispondono in parte ai dati immobile pignorato

**FORMAZIONE DEI LOTTI****FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO UNICO**

IMMOBILI 01: – VILLA UNIFAMIGLIARE

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

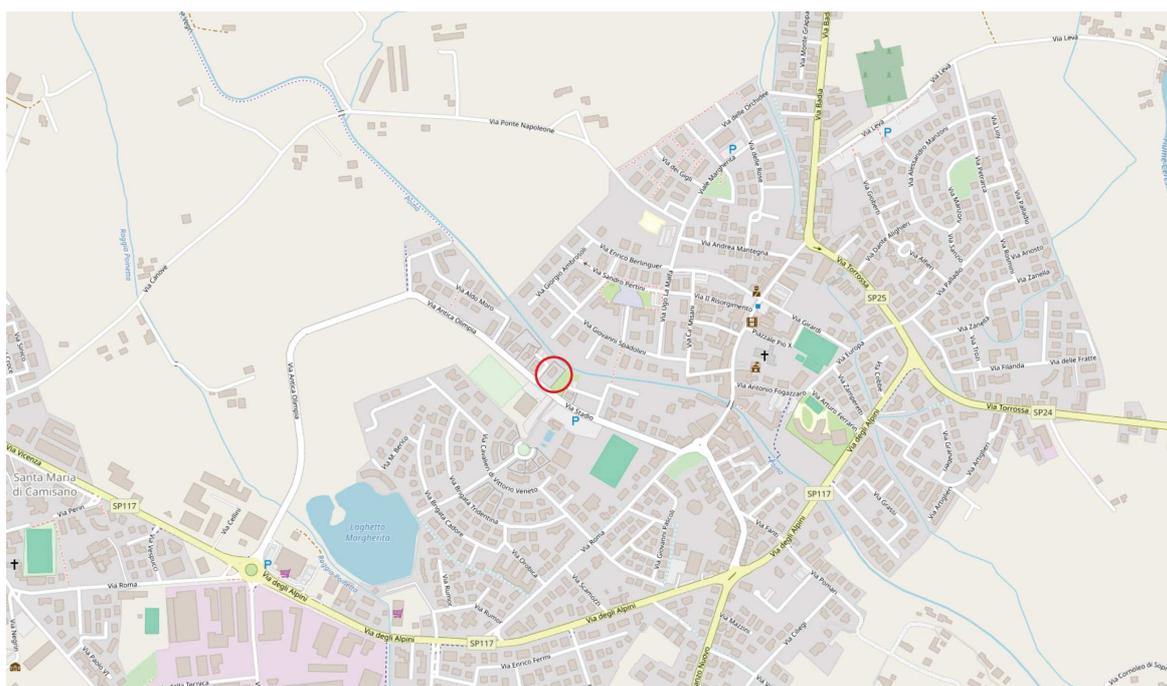
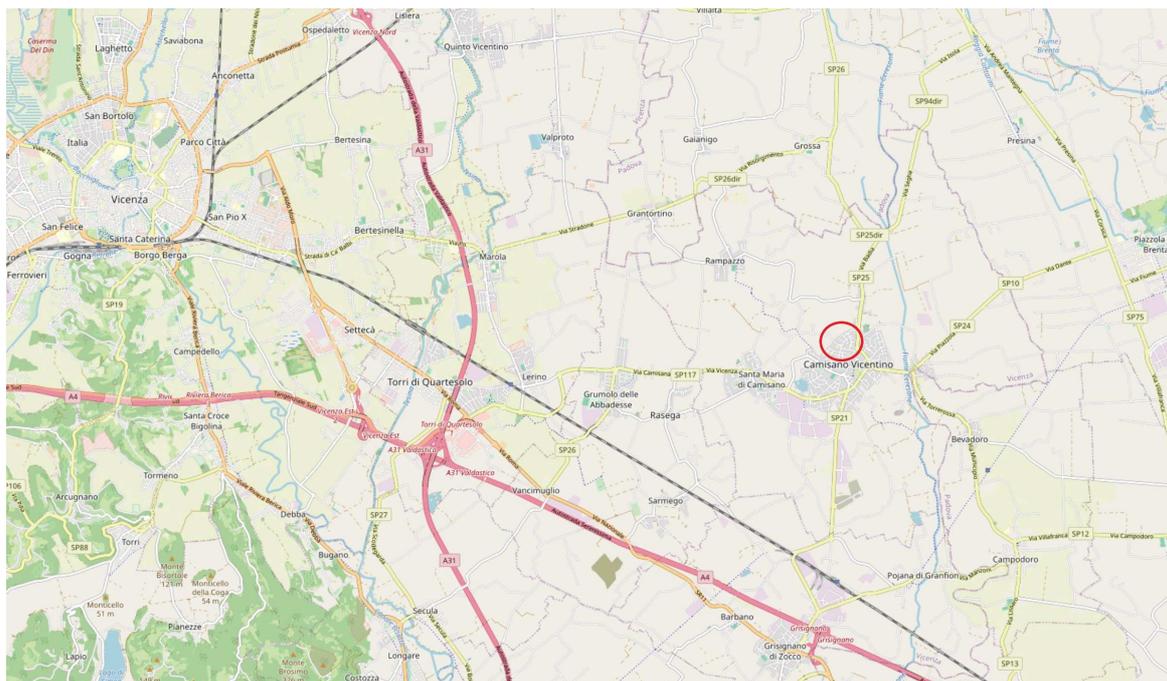


## QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

### UBICAZIONE - LOTTO UNICO

#### Comune di Camisano Vicentino – Via Stadio, 82

Il bene si trova nel comune di Camisano Vicentino in una zona semicentrale ed è ubicata in prossimità degli impianti sportivi comunali. La zona è prevalentemente residenziale ed è servita nelle immediate vicinanze dalla caserma dei carabinieri, mentre gli altri servizi come uffici comunali, banca, chiesa, sono un po' più lontani.



Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249





Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## DESCRIZIONE E STATO DEL BENE

### Villa unifamigliare.

Il bene oggetto della esecuzione immobiliare è una villa unifamigliare sita in zona residenziale ed è disposta su due livelli oltre ad un piano interrato usato come scantinato non abitabile e non sanabile; è sita in via Stadio n.82 vicina agli impianti sportivi del Comune di Camisano Vicentino. Il bene non è a ridosso della pubblica via, dalla quale si ha accesso pedonale e carraio disposti su lati diversi, con un'ampia corte esclusiva recintata ed un'altra area confinante con un canale.

Il fabbricato è stato realizzato nei primi anni '80 del secolo scorso. Il piano terra, di altezze variabili (si veda la planimetria allegata) è composto da una bussola di ingresso su portico aperto, accessibile dalla corte, che conduce su un ambiente molto ampio in cui trovano ubicazione un soggiorno, una cucina e una zona pranzo. Da questo stesso spazio si accede a locali accessori come un bagno e un ripostiglio, oltre che una scala che conduce al piano primo. In prossimità di questi locali accessori vi è l'autorimessa dotata di un proprio accesso dalla via pubblica. Il primo piano, di altezza netta pari a circa 3,00 m, è composto da 3 camere da letto, 2 bagni, 3 terrazze e questi locali sono serviti da un corridoio che si affaccia inoltre sul soggiorno sottostante. L'abitazione è dotata anche di un piano interrato destinato a scantinato, con un'altezza massima di 1,80 ml. Tale piano non era compreso nel progetto originario e pertanto non è sanabile viste le attuali norme degli strumenti urbanistici vigenti.

Al piano terra, con accesso dall'esterno, si ha anche il locale caldaia in cui trova allocazione il generatore di calore a metano. Sempre nella parte retrostante dell'edificio è ubicata la lavanderia, accessibile direttamente dall'autorimessa oppure dall'esterno con l'apertura protetta da un portico.

Le finiture sono pregevoli e lo stato di conservazione del bene in oggetto è buono.

I serramenti sono in legno con balconi esterni scorrevoli.

### IMPIANTI E RISPONDENZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA

Gli impianti idrotermosanitari ed elettrico sono coevi alla realizzazione della villa e seppur realizzati a regola d'arte devono essere verificati.

L'attestato prestazione energetica era già stato redatto dalla proprietà. Vedasi Allegato 09.

### NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

**Nessuno.**

### STATO DELL'IMMOBILE

(ottimo, buono, sufficiente, scarso, usare solo una di queste categorie):

**Buono.**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## CONSISTENZA

### Superficie lorda commerciale (s.l.c.)

La consistenza è stata calcolata in base alla S.E.L. (superficie esterna lorda) dai rilievi effettuati e con opportuni coefficienti (rapporti mercantili) poi si determina la S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale).

Si rimanda alla sezione stima con I.V.S. per le specifiche dei parametri e criteri.

Descrizione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)
Abitazione piano terra	147,16	1,00	147,16
Lavanderia piano terra	21,91	1,00	21,91
Centrale termica piano terra	9,05	0,65	5,88
Autorimessa piano terra	31,60	0,65	20,54
Portico piano terra	27,59	0,40	11,04
Portico piano terra	12,34	0,40	4,94
Portico piano terra	14,17	0,40	5,67
Abitazione piano primo	107,38	1,00	107,38
Terrazza piano primo	5,94	0,25	1,49
Terrazza piano primo	4,92	0,25	1,23
Terrazza piano primo	7,40	0,25	1,85
Terrazza piano primo	11,30	0,25	2,83
Area esterna giardino	1.475,00	0,03	44,25
<b>Totale complessivo dell'abitazione</b>			<b>376,17</b>

### QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI

Non è un condominio.

### FOTOGRAFIE

Si veda l'allegato n. 06.

**APE** - Attestato prestazione energetica Classe energetica C 100,67 kWh/m<sup>2</sup> anno.

Si veda l'allegato n. 09.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Gli immobili pignorati sono così censiti all' Agenzia delle Entrate:

#### **Comune di Camisano Vicentino – Catasto Fabbricati – foglio 12**

P.Illa 673 sub. 2 cat. A/8 cl. 2 vani 11 Rendita 1.789,52 € - VIA STADIO n. 82 Piano S1-T-1

P.Illa 673 sub. 1 cat. C/6 cl. 3 27 mq Rendita 75,30 € - VIA STADIO n. 82 Piano T

#### **Comune di Camisano Vicentino – Catasto Terreni – foglio 12**

P.Illa 673 Ente Urbano are 16 ca 71

N.B.: la particella 690 è stata soppressa generando la particella 673 sub. 2 con Variazione del 19/04/2013 Pratica n. VI0095290 in atti dal 19/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 54055.1/2013)

#### **Comune di Camisano Vicentino – Catasto Terreni – foglio 7**

P.Illa 332 Bosco Ceduo cl. 2 ca 67 – R.D. € 0,12 R.A. € 0,01

Esecutati:

1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni

Si veda l'allegato n. 04.

### STORIA CATASTALE VENTENNALE

#### **Catasto Fabbricati**

#### **Foglio 12 Particella 673 sub. 1**

- Variazione del 17/12/1983 in atti dal 11/12/1999 attribuzione di mappale e subalterno (n. 256/1983);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento dei dati di superficie;
- Variazione toponomastica del 11/11/2021 Pratica n. VI0112942 in atti dal 11/11/2021 Variazione toponomastica d'ufficio (n. 43433.1/2021);

#### **Foglio 12 Particella 673 sub. 2**

- Variazione del 17/12/1983 in atti dal 11/12/1999 attribuzione di mappale e subalterno (n. 256/1983);
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 19/04/2013 Pratica n. VI0095290 in atti dal 19/04/2013 Bonifica identificativo catastale (n. 54055.1/2013); E' stata soppressa la particella 690.
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento dei dati di superficie;

Sede:

• Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



- Variazione del 27/11/2015 Pratica n. VI0171355 in atti dal 27/11/2015 Aggiornamento planimetrico (n. 83175.1/2015);
- Variazione toponomastica del 11/11/2021 Pratica n. VI0112943 in atti dal 11/11/2021 Variazione toponomastica d'ufficio (n. 43434.1/2021).

## **Catasto Terreni**

### **Foglio 12 Particella 673**

- Impianto meccanografico del 03/03/1974;
- Frazionamento in atti dal 20/01/1986 (n. 4178);
- Tipo particellare del 01/12/1983 Pratica n. 107416 in atti dal 24/03/2003 Prot. approvazione 20850/03 (n. 96576.1/1983).

### **Foglio 7 Particella 332**

- Impianto meccanografico del 03/03/1974;
- Variazione d'ufficio del 25/11/1978 in atti dal 20/01/1986 (n. 251178);
- Frazionamento in atti dal 20/01/1986 (n. 4178);

Si veda l'allegato n. 04.

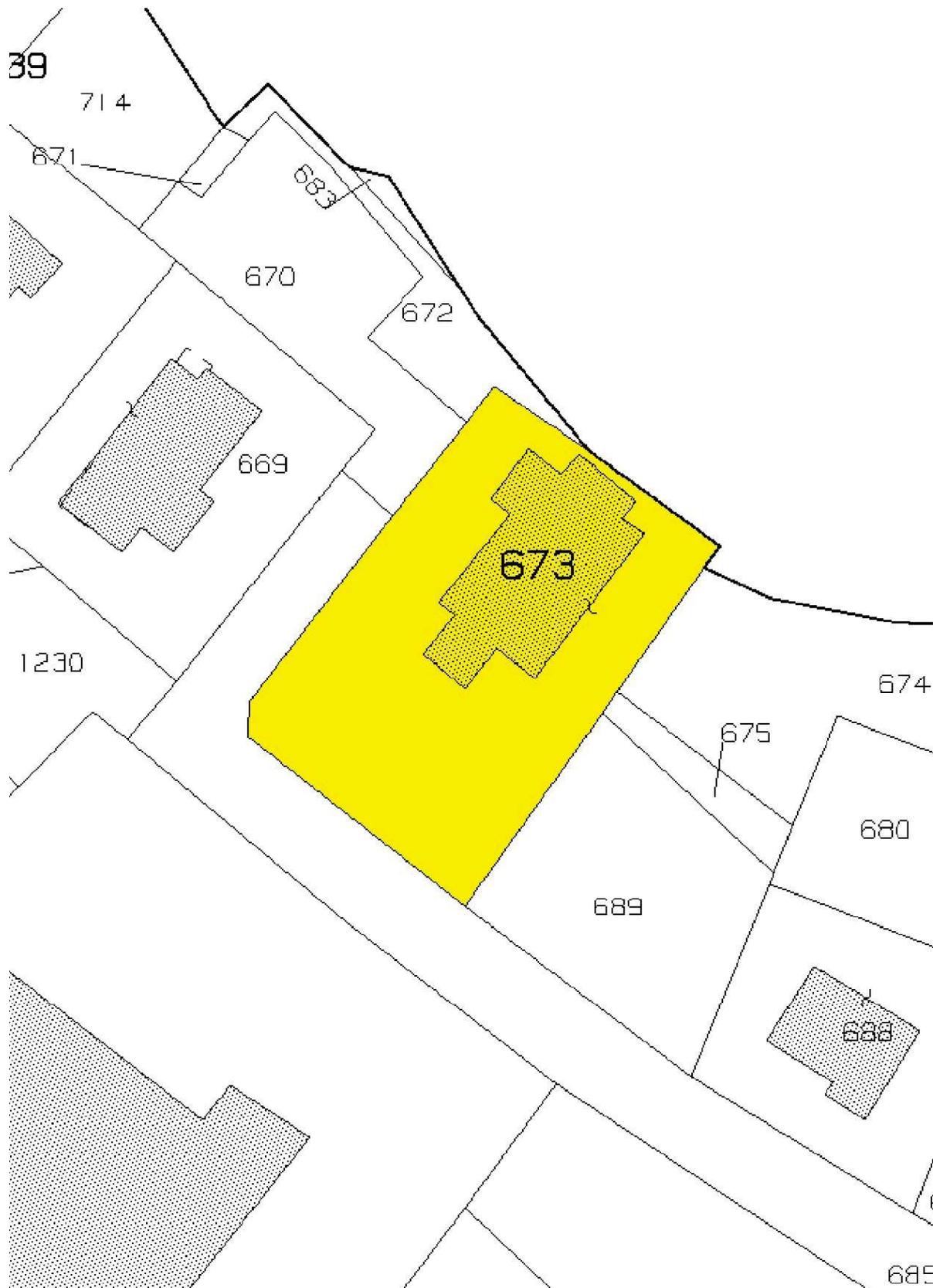
---

Sede:

- Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



Ingrandimento mappa catastale



Sede:  
● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 16b3a752e7c5184a18b20bbdff46b47



## Ortofoto e mappa catastale



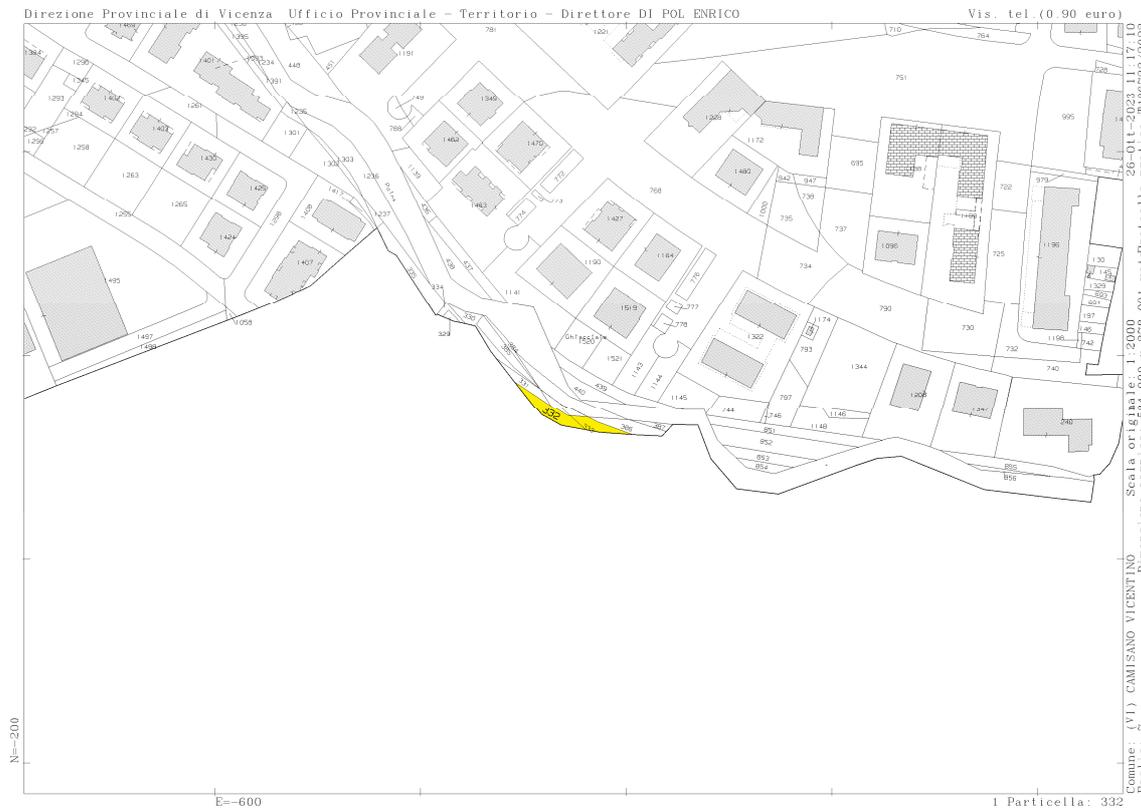
Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249





**Foglio 12 Particella 673**



**Foglio 7 Particella 332**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## Verifiche conformità tra rilievo ed accatastamento

### **Rispetto alle planimetrie catastali si sono riscontrate le seguenti difformità:**

Relativamente alla documentazione catastale necessita l'aggiornamento delle mappe del catasto terreni, in quanto l'attuale particella 673 del fg. 12, risulta ricomprendere anche una piccola porzione della particella n. 332 del fg. 7, la quale risulta però avere agli atti ancora la consistenza e la sagoma che aveva prima che parte della stessa venisse accorpata al 673 unitamente alla particella n. 690.

Necessita inoltre procedere alla rettifica in mappa della posizione e sagoma del fabbricato con successivo aggiornamento delle planimetrie catastali, in quanto quelle presenti agli atti non corrispondono all'effettivo stato dei luoghi.

Il costo dell'aggiornamento si preventiva in € 4.000,00 comprensivi di oneri fiscali e diritti catastali

### **QUANTIFICAZIONE COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITÀ CATASTALI**

**Costo regolarizzazione: € 4.000,00 comprensivi di oneri fiscali e diritti catastali.**

#### **CONFINI**

##### **Particella 673 – Foglio 12**

Confini N.E.S.O.: Particella 672 – Foglio 7 Particella 332; Particelle 674 – 675 - 689; Via Stadio; Via Stadio e Particella 672.

##### **Particella 332 – Foglio 7**

Confini N.E.S.O.: Particelle 331 – 333 – 386; Particella 386; Foglio 12 Particella 674; Foglio 12 Particella 672.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Lotto UNICO

Vedasi **Quesito 2** – Descrizione e stato dei beni a pag. 14.

Immobili sono così censiti:

### **Comune di Camisano Vicentino – Catasto Fabbricati – foglio 12**

P.lla 673 sub. 2 cat. A/8 cl. 2 vani 11 Rendita 1.789,52 € - VIA STADIO n. 82 Piano S1-T-1

P.lla 673 sub. 1 cat. C/6 cl. 3 27 mq Rendita 75,30 € - VIA STADIO n. 82 Piano T

### **Comune di Camisano Vicentino – Catasto Terreni – foglio 12**

P.lla 673 Ente Urbano are 16 ca 71

N.B.: la particella 690 è stata soppressa generando la particella 673 sub. 2 con Variazione del 19/04/2013 Pratica n. VI0095290 in atti dal 19/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 54055.1/2013)

### **Comune di Camisano Vicentino – Catasto Terreni – foglio 7**

P.lla 332 Bosco Ceduo cl. 2 ca 67 – R.D. € 0,12 R.A. € 0,01

### **Confini**

Vedasi punto precedente;

**VALORE DI STIMA € 855.500,00**

**VALORE A BASE D'ASTA € 718.236,40**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



**QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

Passaggi di proprietà danti causa ante ventennio riferito al 04/10/2023 – trascrizione Pignoramento.

**A)** *Trascrizione in data 15/01/1979 ai NN. 586/509*

*Atto di compravendita a firma del Notaio Giuseppe Boschetti in data 17/12/1978 rep. 15271*

Contro:

A favore di

per la **proprietà di 1/1**  
immobili:

- **Terreno edificabile all'interno di una lottizzazione**

**Comune di CAMISANO - Catasto Terreni – Sezione A foglio 12**

**p.lla 673 di are 06 ca 70;**

**p.lla 690 di are 10 ca 01;**

**Comune di CAMISANO - Catasto Terreni – Sezione A foglio 7**

**p.lla 332 di are 00 ca 67;**

**per una superficie totale di are 17 ca 38**

**N.B.: il sig. \_\_\_\_\_ dichiara di essere coniugato in regime di comunione dei beni con la moglie \_\_\_\_\_.**

**B)** *Trascrizione in data 05/09/1989 ai NN. 10431/ 7926*

*Convenzione matrimoniale a firma del Notaio Gian Paolo Boschetti in data 28/08/1989 rep. 90152*

Contro e a Favore:

Dichiarano di essersi sposati a Longare il \_\_\_\_\_ e di essere da allora in regime di comunione dei beni e di essere proprietari dei beni siti in Camisano e censiti al Foglio 12 p.lle 673 – 690 e Foglio 7 p.lla 332, ma con questo atto dichiarano la volontà di mutare tale regime e di passare alla separazione dei beni.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica)

La zona urbanistica in cui si trova l'immobile è:

Per l'area censita al Foglio 12 Particella 673:

**Z Zona C1/35 – Zona Residenziale con area esondabile e idrografia /fascia di rispetto, servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.**

Per l'area censita al Foglio 7 Particella 332:

**Parte Zona C1/35 – Zona Residenziale con area esondabile e idrografia /fascia di rispetto, servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904, parte Zona SC/100 - Zone a verde naturale ed attrezzato - aree per impianti sportivi - giardino pubblico di quartiere, con area esondabile e idrografia /fascia di rispetto, servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.**

Si precisa che gli elaborati grafici degli strumenti urbanistici in possesso all'U.T. del Comune di Camisano Vicentino ed utilizzati per la formulazione del CDU, non sono perfettamente sovrapponibili alle planimetrie catastali, in quanto le particelle sopracitate sono disposte su due fogli catastali diversi.

**Titoli e documenti urbanistici, cronologicamente per anno, rilasciati dal Comune di Marostica:**

- Concessione Edilizia n. 210-78 del 24/05/1979 (ABITAZIONE);
- Concessione Edilizia in variante alla Concessione Edilizia n. 210-78 del 24/05/1979;
- Abitabilità riferita ai lavori autorizzati con le Conc. Edil. n. 210-78 del 24/05/1979 e la variante del 15/04/1981;
- Concessione Edilizia n. 717-81 del 19/03/1981 (RECINZIONE);

### **Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi**

Comparazione stato di fatto e stato approvato - difformità riscontrate (SI/NO): SI  
modeste modifiche interne e prospettiche da regolarizzare con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Il piano interrato, con altezza massima pari a 1,80 ml., destinato a scantinato non è presente negli elaborati grafici della pratica edilizia originaria. Non può essere sanato in quanto in contrasto con le attuali norme tecniche e il regolamento edilizio degli strumenti urbanistici vigenti. Si dovrà tamponare con muratura la porta che permette di accedere al piano interrato rendendo così inaccessibile ed inutilizzabile il piano interrato.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



Si veda l'allegato n. 05.

**Costi per sanare difformità riscontrate si quantifica indicativamente**

Costo regolarizzazione:

**Sanzione: € 516,00 + Spese tecniche: € 4.000,00 + Spese per tamponamento: € 2.000,00**

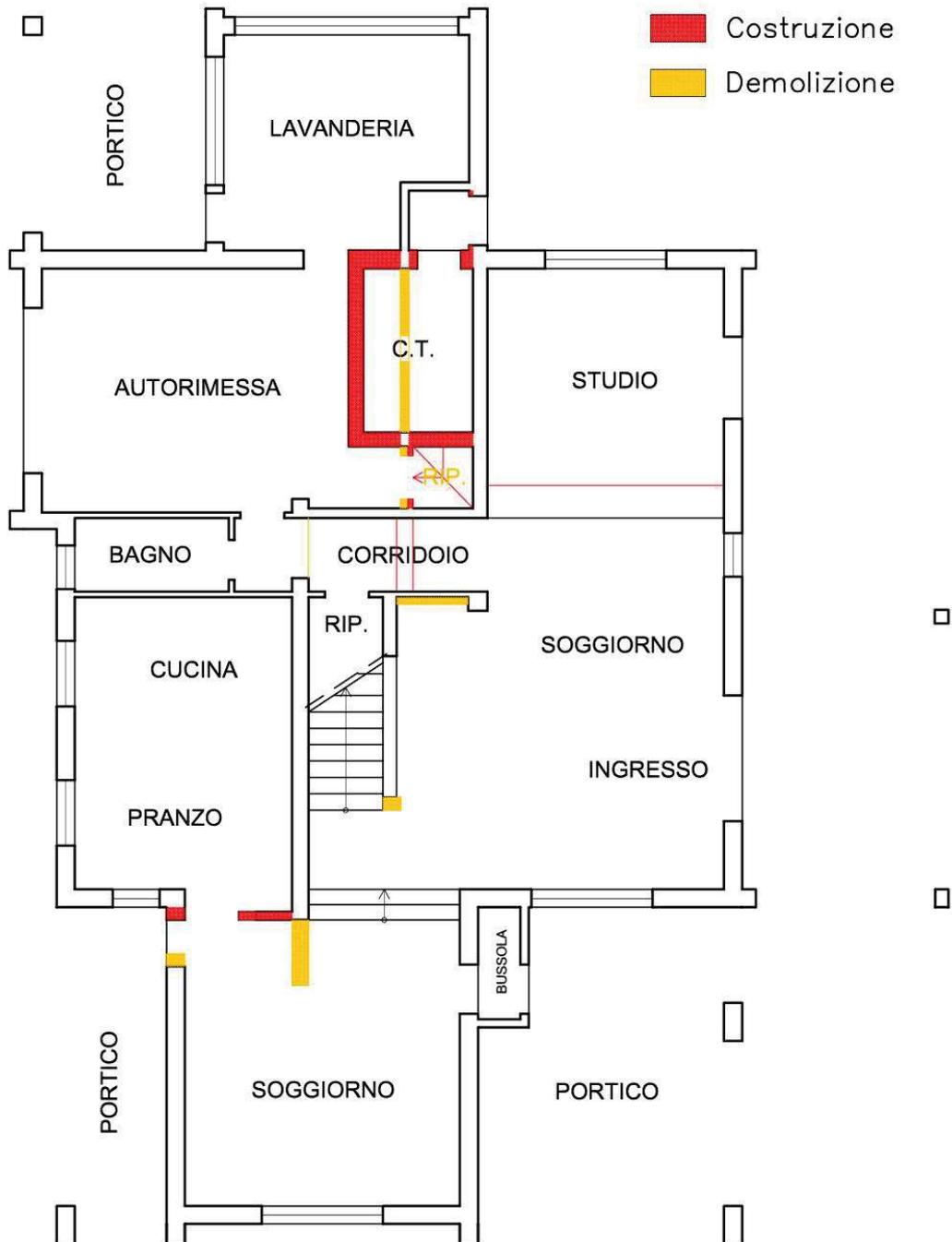
**TOTALE: € 6.516,00**

---

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



**PLANIMETRIE STATO SOVRAPPOSTO**

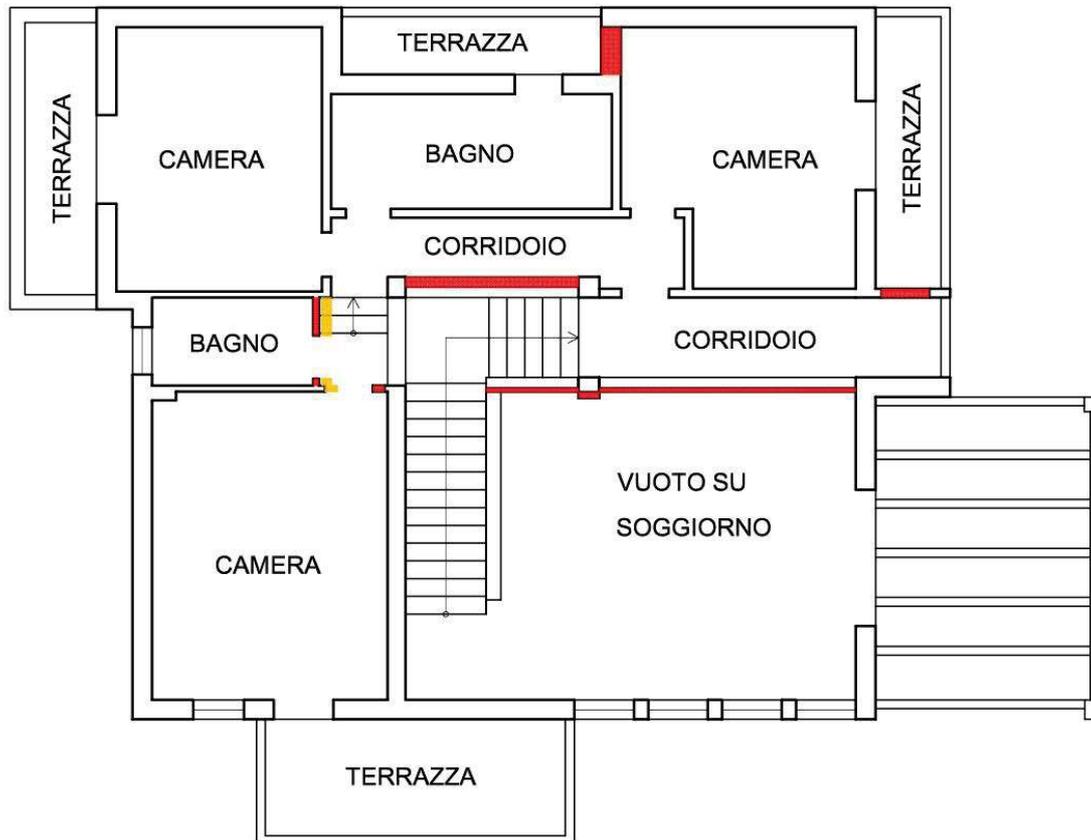
PIANTA PIANO TERRA – STATO SOVRAPPOSTO

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



■ Costruzione  
■ Demolizione

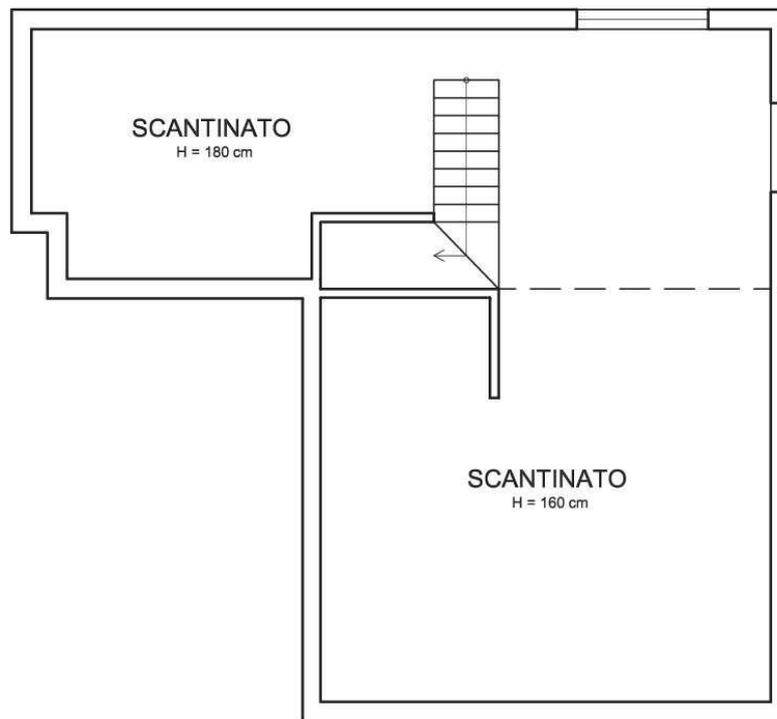


PIANTA PIANO PRIMO – STATO SOVRAPPOSTO

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249





PIANTA PIANO INTERRATO – STATO ATTUALE

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

**Immobile occupato da** (generalità di chi occupa l'immobile): **al momento del sopralluogo svolto in data 13/12/2023 alle ore 09:30, unitamente al delegato del Custode, vi era presente l'esecutato.**

**L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava abitato dagli esecutati.**

### **Titolo di occupazione**

(sine titolo – senza titolo opponibile alla procedura - ovvero indicare il titolo – es. comodato o locazione o assegnazione coniuge -, affitto d'azienda, ecc., data certa documentata, ammontare eventuale canone, congruità ex art. 2923 co. III c.c. del canone stesso)

**proprietario.**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## QUESITO 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

### SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: NO
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: SI  
In data 28/08/1989 a firma del Notaio Gian Paolo Boschetti con Rep. 90.152 tra i signori  
è stato stabilito di mutare il regime patrimoniale della famiglia, passando dal regime di comunione dei beni a quello di separazione dei beni. Atto trascritto in data 05/09/1989 ai nn. 10431 R.G. e 7926 R.P.
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: NO
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: SI Vedi Allegato 02
- 6) Esistenza di Regolamento condominiale: NO (non è in condominio) - Trascritto: NO
- 7) Sequestri Penali: NO

### SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta.

#### 1) ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO PRECEDENTE IL PIGNORAMENTO

*Nota di Iscrizione del 11/02/2008 NN. 3118/703*

**Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio Leopoldo D'Ercole rep. 38826 del 07/02/2008**

**Favore: Banca Popolare di Marostica Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata**

**Contro:**

**– debitore non datore di ipoteca**

**Capitale: 500.000,00 € - Ipoteca: 1.000.000,00 €**

**Durata: 15 anni**

**per la proprietà di 1/1 immobili:**

**Comune di CAMISANO VICENTINO**

**Catasto Fabbricati**

**foglio 13**

**p.lla 153 subb. 11 – 12 – 7 – 8 – 14**

**foglio 12**

**p.lla 673 sub. 2 graffata con la p.lla 690 – p.lla 673 sub. 1**

**Catasto Terreni**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



Foglio 12 p.lla 673 – Foglio 7 p.lla 332.

- Annotazione ad iscrizione nn. 11263/1859 del 26/05/2009 derivante da restrizione dei beni del 04/05/2009 a firma del notaio Leopoldo D'Ercole rep. 40846; riguardante i beni: foglio 13 p.lla 152 subb. 11 – 7;
- Annotazione ad iscrizione nn. 7604/1160 del 06/04/2010 derivante da restrizione dei beni del 12/03/2010 a firma del notaio Leopoldo D'Ercole rep. 41990; riguardante i beni: foglio 13 p.lla 152 subb. 12 – 8 – 14
- Annotazione ad iscrizione nn. 2247/314 del 04/02/2021 derivante da restrizione dei beni del 16/10/2020 a firma del Tribunale di Vicenza rep. 1207/2020; riguardante i beni: foglio 13 p.lla 152 subb. 12 - 8;

**N.B.: n.2 Sentenze:**

- Sentenza n. 698/2020 emessa dal Tribunale di Vicenza in data 28/03/2020 nel procedimento n. 4467/2020 R.G. depositata in Cancelleria in data 06/04/2020 e munita di formula esecutiva in data 10/06/2021;
- Sentenza n. 857/2022 emessa dalla Corte d'Appello in data 29/03/2022 nel procedimento n. 1528/2020 R.G. depositata in Cancelleria in data 11/04/2022 e munita di formula esecutiva in data 02/09/2022;

## 2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

04/10/2023 – trascrizione Pignoramento

*Nota di Trascrizione del 04/10/2023 NN. 21767/15861*

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili

Tribunale di Vicenza rep. 4021 del 26/07/2023

Favore: **BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE SOCIETA' PER AZIONI**

Contro:

per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  ciascuno  
immobili:

**Comune di CAMISANO VICENTINO**

**Catasto Fabbricati**

**foglio 12**

**p.lla 673 sub. 2 graffata con la p.lla 690 – p.lla 673 sub. 1**

**Catasto Terreni**

**Foglio 12**

**p.lla 673**

**Foglio 7**

**p.lla 332**

## 3) DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE

- Costo regolarizzazione: € 6.516,00

## 4) DIFFORMITÀ CATASTALI

- Costo regolarizzazione: € 4.000,00

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati ricadono su suolo demaniale: NO

## QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati son gravati da livelli, censo od uso civico:

Non risultano gravami per livelli, censo od uso civico

## QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Per quanto concerne le spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso:

Non è un condominio.

1) **l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinarie condominiali**

Non è un condominio.

2) **eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute**

Non è un condominio.

3) **eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori a data perizia**

Non è un condominio.

4) **eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:**

Non è un condominio.

---

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

### Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile sarà stimato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel caso in esame, essendo in presenza di un mercato attivo si procederà con la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), che consiste nel confronto del bene in oggetto con altri immobili simili alienati di recente e riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato, indicando estremi di tali atti e dei relativi conteggi comparativi e alle caratteristiche considerate (consistenza, accessori, epoca della compravendita, stato, ecc.).

Per maggiori dettagli si fa riferimento agli allegati.

---

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249





**SCHEDE DEI TRE COMPARABILI**

SCHEDE IMMOBILE COMPARABILE																											
<p><b>Dati urbanistici:</b></p> <p>Città: Camisano Vicentino            Quartiere:            Indirizzo: Via degli Alpini, 28            Scala:            Interno:            Piano/i: Interr. - Terra - Primo            Zona: Semicentrale</p> <p><b>Tipologia costruttiva:</b>            Struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio.</p>	<p><b>Estratto</b></p> 																										
<p><b>Breve descrizione</b></p> <p>abitazione cielo terra articolata in tre piani con corte esclusiva</p>	<p><b>Dati provenienza:</b></p> <p>Provenienza dato:            Atto di compravendita a firma del Notaio Diego trentin in data 11/04/2022 Rep. 13523</p>																										
<p><b>Altre informazioni utili</b></p> <p>Stato: usato            Anno di costruzione: anni 1970            Stato conservazione: scarso            Classe Energetica: G 240,54 kWh/mq anno            Strutture: cemento armato</p>	<p>Data form. prezzo:</p> <p>Prezzo vendita: 199.200,00 €</p>																										
Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:																											
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L.  <input type="checkbox"/> S.I.N.  <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Dati metrici e/o dotazione immobile:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie principale SUP (mq):</td> <td>195,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie balconi BAL (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie Cantina CAN (mq):</td> <td>20,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie Soffitta SOF (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Livello di piano (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Area di corte:</td> <td>260,00</td> </tr> <tr> <td>Autorimessa:</td> <td>22,00</td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Dati metrici e/o dotazione immobile:		Superficie principale SUP (mq):	195,00	Superficie balconi BAL (mq):		Superficie Cantina CAN (mq):	20,00	Superficie Soffitta SOF (mq):		Numero dei servizi igienici SER (n):	3	Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:	260,00	Autorimessa:	22,00	Altro:		Altro:	
Dati metrici e/o dotazione immobile:																											
Superficie principale SUP (mq):	195,00																										
Superficie balconi BAL (mq):																											
Superficie Cantina CAN (mq):	20,00																										
Superficie Soffitta SOF (mq):																											
Numero dei servizi igienici SER (n):	3																										
Impianto di climatizzazione CLI (n):																											
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																											
Livello di piano (n):																											
Area di corte:	260,00																										
Autorimessa:	22,00																										
Altro:																											
Altro:																											
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Inquinamento acustico, panoramicità,</td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> </tr> </tbody> </table>	Inquinamento acustico, panoramicità,	Altro:																								
Inquinamento acustico, panoramicità,																											
Altro:																											

**COMPARABILE A**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE																									
<p><b>Dati urbanistici:</b></p> <p>Città: Camisano Vicentino            Quartiere:            Indirizzo: Via Volta            Scala:            Interno:            Piano/i: Terra - Primo - Secondo            Zona: Semicentrale</p> <p><b>Tipologia costruttiva:</b>            Struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio.</p>	<p><b>Estratto</b></p> 																								
<b>Breve descrizione</b>	<b>Dati provenienza:</b>																								
<p>abitazione cielo terra articolata in tre piani con corte esclusiva</p> <p><b>Altre informazioni utili</b></p> <p>Stato: usato            Anno di costruzione: anni 1988            Stato conservazione: scarso            Classe Energetica: E 206,47 kWh/mq anno            Strutture: cemento armato</p>	<p>Provenienza dato:            Atto di compravendita a firma del Notaio Raffaele Chiddo in data 16/12/2021 Rep. 114557</p> <p>Data form. prezzo:            Prezzo vendita: 350.000,00 €</p>																								
<b>Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:</b>																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L.  <input type="checkbox"/> S.I.N.  <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tr> <td>Superficie principale SUP (mq):</td> <td>185,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie balconi BAL (mq):</td> <td>25,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie Cantina CAN (mq):</td> <td>152,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie Soffitta SOF (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Livello di piano (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Area di corte:</td> <td>250,00</td> </tr> <tr> <td>Portico:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autorimessa:</td> <td>45,00</td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	185,00	Superficie balconi BAL (mq):	25,00	Superficie Cantina CAN (mq):	152,00	Superficie Soffitta SOF (mq):		Numero dei servizi igienici SER (n):	3	Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:	250,00	Portico:		Autorimessa:	45,00	Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	185,00																								
Superficie balconi BAL (mq):	25,00																								
Superficie Cantina CAN (mq):	152,00																								
Superficie Soffitta SOF (mq):																									
Numero dei servizi igienici SER (n):	3																								
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:	250,00																								
Portico:																									
Autorimessa:	45,00																								
Altro:																									
Caratteristiche inestimabili:	<p>Inquinamento acustico, panoramicità,            Altro:</p>																								

## COMPARABILE B

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



SCHEMA IMMOBILE COMPARABILE																									
<p><b>Dati urbanistici:</b></p> <p>Città: Camisano Vicentino            Quartiere:            Indirizzo: Via Vanzo Nuovo, 2            Scala:            Interno:            Piano/i: Terra - primo            Zona: Semicentrale</p> <p><b>Tipologia costruttiva:</b>            Struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio.</p>	<p><b>Estratto</b></p> 																								
<p><b>Breve descrizione</b></p> <p>abitazione cielo terra articolata in due piani con corte esclusiva</p>	<p><b>Dati provenienza:</b></p> <p>Provenienza dato:            Atto di compravendita a firma del Notaio Alberto Giarolo in data 03/03/2023 Rep. 7884</p> <p>Data form. prezzo:            Prezzo vendita: 345.000,00 €</p>																								
<p><b>Altre informazioni utili</b></p> <p>Stato: usato            Anno di costruzione: anni 1977            Stato conservazione: scarso            Classe Energetica: F 169,30 kWh/mq anno            Strutture: cemento armato</p>																									
Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L.  <input type="checkbox"/> S.I.N.  <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tr> <td>Superficie principale SUP (mq):</td> <td>205,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie balconi BAL (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie Cantina CAN (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie Soffitta SOF (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Livello di piano (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Area di corte:</td> <td>350,00</td> </tr> <tr> <td>Autorimessa:</td> <td>75,00</td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	205,00	Superficie balconi BAL (mq):		Superficie Cantina CAN (mq):		Superficie Soffitta SOF (mq):		Numero dei servizi igienici SER (n):	4	Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:	350,00	Autorimessa:	75,00	Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	205,00																								
Superficie balconi BAL (mq):																									
Superficie Cantina CAN (mq):																									
Superficie Soffitta SOF (mq):																									
Numero dei servizi igienici SER (n):	4																								
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:	350,00																								
Autorimessa:	75,00																								
Altro:																									
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità,            Altro:</p>																								

## COMPARABILE C

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



**SCHEMA DEL SUBJECT**

SCHEMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE	
<p><b>Dati urbanistici:</b>            Città: Camisano Vicentino            Quartiere:            Indirizzo: Via Stadio, 82            Scala:            Interno:            Piano/i: Terra - Primo            Zona: Semicentrale</p> <p><b>Legenda mappa:</b>            S: sujet            1= Comparabile A            2= Comparabile B            3= Comparabile C</p> <p><b>Tipologia costruttiva:</b>            Struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio.</p>	
<b>Breve descrizione Subjet (S)</b>	<b>Rilievo fotografico Subjet (S)</b>
<p>Abitazione cielo terra articolata in due piani con ampia corte esclusiva</p> <p style="text-align: center;"><b>Altre informazioni utili</b></p> <p>Stato: usato            Anno di costruzione: anni 1980            Stato conservazione: buono            Classe Energetica: C 100,67 kWh/m<sup>2</sup> anno            Strutture: cemento armato</p>	<p>Esterni</p> 
Caratteristiche quant. e qual. Subjet (S):	
Metodo misura superfici	Dati metrici e/o dotazione immobile:
<input checked="" type="checkbox"/> S.E.L.	Superficie principale SUP (mq): 282,33
<input type="checkbox"/> S.I.N.	Superficie balconi BAL (mq): 29,56
<input type="checkbox"/> S.I.L.	Superficie Cantina CAN (mq):
	Superficie Portico POR (mq): 54,10
	Numero dei servizi igienici SER (n): 3
	Impianto di climatizzazione CLI (n):
	Impianto risc. a pavimento PAV (n):
	Livello di piano (n):
	Area di corte: 1475,00
	Autorimessa: 31,6
	Altro:
	Altro:
Caratteristiche inestimabili:	Inquinamento acustico, panoramicità,
	Altro:

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



**FASE 02 – ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI****Tabella dei dati****TABELLE ESPLICATIVE DELLA VALUTAZIONE CON METODO MCA**

Tabella dei dati				
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SUBJECT
Ubicazione	Via degli Alpini, n. 28	Via Volta	Via Vanzo Nuovo, n. 2	Via Stadio, n. 82
Sup. Principale/ragguagliata(*)	195,00	185,00	205,00	282,33
Sup. Terrazzo		25,00		29,56
Sup. Cantina/Interrato	20,00	152,00		
Sup. Scantinato				
Sup. Portico				54,10
Sup. giardino	260,00	250,00	350,00	1475,00
Sup. Autorimessa	22,00	45,00	75,00	31,60
Sup. area esterna				
Manutenzione	2	2	2	4
Piano (**)	0	0	0	0
Ascensore	-1	-1	-1	-1
Bagni	3	3	4	3
Zona	1	1	1	1
Qualità	1	1	1	1
Tipologia rilevamento	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	
Prezzo rilevato	€ 199.200,00	€ 350.000,00	€ 345.000,00	
Data	11/04/22	16/12/21	03/03/23	29/01/24
Differenza mesi	21	25	10	

Per quanto riguarda il Subject, il calcolo della superficie reale è stato fatto sulle planimetrie catastali con verifica sul posto di alcune misure a campione.

Gradi di manutenzione: 1=scadente; 2=irascurato; 3=normale; 4= buono; 5= ottimo

(\*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

(\*\*) Per il piano terra va indicato 0

**Tabella dei saggi e dei rapporti**

Andamento annuo prezzi	8,54%	rapporto mercantile superficie principale	1,00
Rapporto mercantile zona	1,00%	rapporto mercantile balconi	0,25
Rapporto mercantile qualità	1,00%	rapporto mercantili cantina/disbrigo	0,75
Rapporto mercantile del livello di piano	1,00%	rapporto mercantile scantinato	0,40
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	1	rapporto mercantile portico	0,40
Costo marginale manutenzione	€ 169.300,00	rapporto mercantile autorimessa	0,65
Costo realizzazione di un bagno	€ 5.500,00	rapporto mercantile giardino 3%	0,03
		rapporto mercantile giardino 2%	0,02

Comparabile "A"	Sup. commerciale:	232,10	Prezzo marginale:	€ 858,25
Comparabile "B"	Sup. commerciale:	342,00	Prezzo marginale:	€ 1.023,39
Comparabile "C"	Sup. commerciale:	264,25	Prezzo marginale:	€ 1.305,58
Soggetto di stima	Sup. commerciale:	376,15		
	<b>Prezzo marginale assunto:</b>		<b>€ 858,25</b>	

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



**Analisi dei prezzi marginali e tabella di valutazione****ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Prezzo data A	€ 1.417,75	€/mese	
Prezzo data B	€ 2.491,03	€/mese	
Prezzo data C	€ 2.455,45	€/mese	
Prezzo superficie principale A	€ 858,25	€/mq.	
Prezzo superficie principale B	€ 1.023,39	€/mq.	
Prezzo superficie principale C	€ 1.305,58	€/mq.	
Prezzo livello di piano A	€ 1.992,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano B	€ 3.500,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano C	€ 3.450,00	€/mq.	
Prezzo balconi	€ 214,56	€/mq.	
Prezzo cantina	€ 643,69	€/mq.	
Prezzo ripostiglio	€ 643,69	€/mq.	
Prezzo soffitta	€ 343,30	€/mq.	
Autorimessa	€ 557,86	€/mq.	
Prezzo giardino 3%	€ 25,75	€/mq.	
Prezzo giardino 2%	€ 17,17	€/mq.	
Stato di manutenzione	€ 169.300,00		
Bagno	€ 5.500,00		

<b>PREZZO MARGINALE</b>
€ 858,25

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

Elemento di confronto	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO	€ 199.200,00	€ 350.000,00	€ 345.000,00
ZONA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
QUALITA'	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
DATA	€ 29.772,83	€ 62.275,84	€ 24.554,47
PREZZO PIANO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. PRINCIPALE	€ 74.951,04	€ 83.533,55	€ 66.368,53
SUP. BALCONI	€ 6.342,47	€ 978,41	€ 6.342,47
SUP. CANTINA	<b>-€ 12.873,76</b>	<b>-€ 97.840,59</b>	€ 0,00
SUP. SOFFITTA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. PORTICO	€ 18.572,55	€ 18.572,55	€ 18.572,55
SUP. GIARDINO	€ 31.283,24	€ 31.540,72	€ 28.965,96
SUP. AUTORIMESSA	€ 5.355,48	<b>-€ 7.475,36</b>	<b>-€ 24.211,25</b>
SUP. AREA ESTERNA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
BAGNO	€ 0,00	€ 0,00	<b>-€ 5.500,00</b>
MANUTENZIONE	€ 457.110,00	€ 389.390,00	€ 389.390,00
PREZZO CORRETTO	€ 809.713,85	€ 830.975,10	€ 849.482,73
PREZZO CORRETTO UNITARIO	€ 3.488,64	€ 2.429,75	€ 3.214,69
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO	##### /mq		
<b>PREZZO CORRETTO MEDIO</b>	<b>€ 830.057,23</b>		

<b>DIVERGENZA:</b>	<b>4,91%</b>
--------------------	--------------

**VALORE STIMATO € 830.057,23**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



### Valore di mercato ordinario

Sulla base degli atti di compravendita/aste e caratteristiche di immobili comparabili riportati negli allegati, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima in asta e in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

Calcolo superficie commerciale del subject					
Descrizione	Sup. (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore arrotondato (€)
Abitazione piano terra	147,16	1,00	147,16	2.206,72	324.740,72
Lavanderia piano terra	21,91	1,00	21,91	2.206,72	48.349,21
C. T. piano terra	9,05	0,65	5,88	2.206,72	12.975,50
Autorimessa piano terra	31,60	0,65	20,54	2.206,72	45.326,00
Portico piano terra	27,59	0,40	11,04	2.206,72	24.362,17
Portico piano terra	12,34	0,40	4,94	2.206,72	10.901,19
Portico piano terra	14,17	0,40	5,67	2.206,72	12.512,09
Abitazione piano primo	107,38	1,00	107,38	2.206,72	236.957,45
Terrazza piano primo	5,94	0,25	1,49	2.206,72	3.288,01
Terrazza piano primo	4,92	0,25	1,23	2.206,72	2.714,26
Terrazza piano primo	7,40	0,25	1,85	2.206,72	4.082,43
Terrazza piano primo	11,30	0,25	2,83	2.206,72	6.245,01
Area esterna giardino	1475,00	0,03	44,25	2.206,72	97.647,30
<b>Totale complessivo</b>			<b>376,17</b>	<b>Totale Valore</b>	<b>830.057,23</b>

### Si arrotonda alla cifra di: € 830.000,00

Al valore dell'immobile edificato si deve aggiungere il valore del potenziale edificatorio residuo dello stesso.

All'interno del lotto, in aderenza all'edificio, esiste una possibilità edificatoria di circa 150,00 mq per un'altezza di 3,00 ml.

Dai prezzi rilevati dal mercato immobiliare dei lotti vicini posti in vendita si è ricavato un valore espresso della potenzialità edificatoria pari a circa 170,00 €/mq.

Pertanto la potenzialità edificatoria residua si può quantificare in € 25.500,00, da aggiungere al valore del compendio immobiliare sopra rilevato.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



**Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)**

Valore di libero mercato ordinario - OMV (*Open Market Value*)

**855.500,00 €**

Superficie Lorda Commerciale

**376,17 m<sup>2</sup>**

Valore unitario €/m<sup>2</sup>

**2.206,72 €/m<sup>2</sup>**

**Prezzo a base d'asta**

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., con riferimento all'art. 568 c.p.c., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando in base alle disposizione presenti nel quesito del G.E., una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 30% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Considerate le seguenti situazioni:

- stato d'uso e manutenzione
- lo stato di possesso
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
- potenzialità di aumento valore immobile.

N.B. Le superfici dei terreni sono ricavate dalle superficie delle visure catastali.

Le eventuali spese per il rilievo delle effettive superficie dei terreni piani e/o in declivio, sono ricomprese nell'abbattimento del prezzo di stima in quanto posti a carico dell'aggiudicatario.

La verifica del corretto posizionamento del fabbricato sul lotto rispetto il progetto approvato è fatta esclusivamente facendo riferimento ai confini così come materializzati sul posto.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



Si riporta la tabella riassuntiva, in cui si applica la riduzione minima del 15% per mancanza della garanzia del venditore, porta già alla definizione del prezzo a base d'asta, previa detrazione delle spese di regolarizzazione.

Valore Complessivo di Mercato

**€ 855.500,00**

Oneri di regolarizzazione edilizia - urbanistica

**€ 6.516,00**

Oneri di regolarizzazione catastale

**€ 4.000,00**

Valore totale

**€ 844.984,00**

Mancanza di garanzia per vizi (min. 15% a 30% max): 15%

**€ 126.747,60**

Probabile vendita in seconda o terza asta in quanto il valore €/mq offerta minima è in linea con valori medi di aggiudicazione di altri immobili residenziali già aggiudicati in asta nel medesimo comune.

Per le aggiudicazioni più recenti si vedano le schede riportate nell'allegato n. 08.

## GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

(ottima, buona, sufficiente, scarsa):

sufficiente

## POSSIBILI INTERESSATI ALL'ACQUISTO

(indicare se vi sono parenti, vicini o altri soggetti che hanno espresso interesse all'acquisto):

Per quanto a conoscenza, nessuno.

## MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ:

(es. ubicazione, stato di manutenzione o di occupazione, diritto oggetto di esecuzione parziale come beni in quota od usufrutto/nuda proprietà, condizioni socio-ambientali o di degrado, posizione e panoramicità, ecc.):

- è situato in una zona semicentrale e ben servita di una località con un mercato piuttosto attivo.
- risulta essere un immobile in buono stato di manutenzione.

## INIZIATIVE DI VENDITA

(forme di pubblicità in relazione al tipo di bene indicando siti web):

inserire annuncio sui siti web [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

## QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROGETTO DIVISIONALE

### CALCOLO QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI

**Il bene è in piena proprietà agli esecutati.**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: [stefano@architettovaldisolo.it](mailto:stefano@architettovaldisolo.it) P. IVA 04255050249



**PROGETTO DIVISIONALE: NON NECESSARIO****VALORE INTERO LOTTO PER MESSA ALL'ASTA**

718.236,40 €

**QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM. - C.C.I.A.A.****RESIDENZA**

Gli esecutati risiedono nell'immobile pignorato come certificato dal Comune di Camisano Vicentino.

**STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE**

Il Comune di Camisano Vicentino ha fornito il Certificato anagrafico di matrimonio in cui gli esecutati risultano coniugati.

In data 28/08/1989 a firma del Notaio Gian Paolo Boschetti con Rep. 90.152 tra i signori  
è stato stabilito di mutare il regime patrimoniale della famiglia,  
passando dal regime di comunione dei beni a quello di separazione dei beni. Atto trascritto in data  
05/09/1989 ai nn. 10431 R.G. e 7926 R.P..

**CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO**

I debitori non sono una società per cui non è stato acquisito il relativo certificato.

**INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE**

Problemi particolari, informazioni utili, criticità che l'Esperto Stimatore ritiene importanti segnalare:

**Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione.**

\* \* \* \* \*

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.  
Arch. STEFANO VALDISOLO  
Firmato digitalmente

  
  
Ordine degli Architetti  
Planificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza  
**STEFANO  
VALDISOLO**  
n° 1152

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

