

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 186/2023

Giudice dott. Luca Prendini

RAPPORTO DI STIMA

Lotto n. 3

*Tecnico incaricato: arch. Federico De Boni
iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 960
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1308
C.F. DBNFRC67M15L840C - P. IVA 02517550246*

*con studio in Costabissara (VI) Via Cavour 46
telefono: 0444 702035
cellulare: 339 4731271
email: federico.deboni@virgilio.it*

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare: n. 186/2023.

Giudice: dott. Luca Prendini.

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/04/2024 H 9:00.

Esperto: arch. Federico De Boni.

Diritto pignorato (cfr. pag. 3): piena proprietà dell'intero.

Tipologia bene (cfr. pag. 3): abitazione ex rurale su tre livelli (edificio collabente).

Ubicazione (cfr. pag. 3): Comune di Marostica, Via Ponte Cattaneo n. 14.

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 5): Comune di Marostica, Sezione Marostica, C.F., Foglio 11:

- **Mappale 1606, Sub 5**, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 13,5 vani, Rendita 404,39 €, per l'intero.

Metri quadri (cfr. pag. 4): sup. comm. ca. 397 mq; sup. lorda ca. 579 mq.

Stato (cfr. pag. 4-5): scarso (edificio collabente).

Situazione urbanistico/edilizia (cfr. pag. 10): regolare.

Valore di mercato, OMV (cfr. pag. 14): 84.507,78 €.

Date/valori comparabili reperiti (cfr. pag. 11): 1) 08/02/2023 = 1.196,75 €/mq; 2) 19/12/2022 = 1.1172,41 €/mq; 3) 22/12/2023 = 1.231,79 €/mq.

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr. pag. 15): Astalegale: media 2,3 aste con rapporto prezzo valore del 74%. Indagine Geometri: media 3,8 aste con rapporto prezzo valore del 51%.

Valore di vendita forzata proposto (cfr. pag. 19): 72.000,00 €

Valore ipoteche (cfr. pag. 17): 1) iscrizione del 08/11/2019: ipoteca 85.639,04 €; 2) iscrizione del 28/03/2023: ipoteca 65.000,00 €; 3) iscrizione del 28/03/2023: ipoteca 420.000,00 €.

Vendibilità/appetibilità (cfr. pag. 15): sufficiente.

Possibili interessati (cfr. pag. 15): ditte confinanti o familiari conviventi e non eseguiti.

Iniziative di vendita (cfr. pag. 15): sito Tribunale di Vicenza e sito Astalegale.

Occupazione (cfr. pag. 4): libero (edificio collabente).

Titolo di occupazione (cfr. pag. ---): ---

Problemi particolari - informazioni utili - criticità (cfr. pag. ---): ---



PERIZIA DI STIMA
(art. 173 bis d.a. c.p.c)

1. QUESITO

Il giorno 15/09/2023 il sottoscritto arch. Federico De Boni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 960 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1308, riceveva l'incarico di esperto estimatore nella procedura N. R.G. 186/2023 dal sig. Giudice dott. Luca Prendini, e in data 21/09/2023 prestava giuramento sulla formula di rito e riceveva il quesito Allegato n. 1 alla presente perizia.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data Giuramento: 21/09/2023.

Invio raccomandate di avvio del procedimento alle parti: 05/10/2023.

Ispezioni presso immobile: 07/11/2023

Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: 06/10/2023 (richiesta), 12/12/2023 (consultazione).

Catasto (consultazioni telematiche): 30/09/2023, 24/02/2024, 02/03/2024, 04/03/2024 e 05/03/2024.

Conservatoria (consultazioni telematiche): 24/02/2024, 25/02/2024, 03/03/2024, 04/03/2024 e 05/03/2024.

Archivio notarile e ufficio notaio, per atto di provenienza: 27/02/2024 e 05/03/2024.

Richieste e ricerche anagrafiche: 27/02/2024 e 01/03/2024.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

3.1 Diritto.

Quota dell'intero di un edificio ex rurale (ora collabente) a piano terra, primo e secondo, con accesso da area di corte in comune con altre unità immobiliari, il tutto sito in Via Ponte Cattaneo n. 14 a Marostica (VI) e catastalmente così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marostica (VI), Sezione Marostica, Foglio 11:

- **Mappale 1606, Sub 5**, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 13,5 vani, Rendita 404,39 €, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- in regime di ---.

3.2 Occupazione.

L'edificio è collabente, quindi non è abitato o utilizzato.

3.3 Ubicazione e descrizione.

Trattasi della quota dell'intero (1/1) di un edificio ex rurale (abitazione, con stalla, fienile e portico), ora collabente, su tre livelli e così costituito: 5 vani principali, 4 accessori (ripostigli), vano scala e portico a piano terra; 4 vani principali, 2 accessori (ripostigli), disimpegno e doppia scala a piano primo; 3 vani soffitta a piano secondo; il tutto sito in Via Ponte Cattaneo n. 14 a Marostica (VI). L'accesso avviene da corte rurale in comune con altre unità immobiliari.

In base a quanto desumibile dalla planimetria catastale, dato che attualmente l'edificio non è accessibile perché crollato, si possono ipotizzare le seguenti destinazioni d'uso originarie: una abitazione su tre livelli, con 4 locali, un ripostiglio e vano scala a piano terra; 4 locali, un ripostiglio, disimpegno e due scale a piano primo; 3 locali soffitta a piano secondo; a questi si aggiungono un ampio vano (ex stalla), due ripostigli (ex pollaio e porcilaia) e ampio portico a doppia altezza a piano terra, e un ampio vano (ex fienile) a piano primo. L'edificio, costruito prima del 1942, ha accesso da area di corte (Sub 1) in comune con le altre unità immobiliari dello stesso mappale.



La superficie lorda complessiva del bene colpito dall'esecuzione è di ca. 579 mq (ex abitazione rurale, con portico ed accessori vari); la superficie commerciale è di ca. 397 mq. Le altezze interne sono/erano diverse da locale a locale, e sono mediamente ca. 2,30 ml a piano terra, ca. 2,20 ml a piano primo e ca. 1,60 ml (media) a piano secondo.



Vista dalla corte comune.



Vista dalla corte comune.



Vista del portico.



Vista del fronte principale.

3.4 Descrizione analitica.

Trattasi di un di un edificio ex rurale (composta da abitazione, con stalla, fienile e portico), ora collabente, distribuito su tre livelli; attualmente non è accessibile perché crollato; non è stato quindi possibile effettuare misurazioni e verificare la tipologia delle finiture interne.

Gli unici dati disponibili sono quelli desumibili dalla scheda catastale, da cui si ricava la seguente composizione: 5 vani di abitazione, 4 accessori (ripostigli), vano scala e portico a piano terra; 4 vani di abitazione, 2 accessori (ripostigli), disimpegno e doppia scala a piano primo; 3 vani ad uso soffitta a piano secondo; a questi si aggiungono un ampio vano (ex stalla), due ripostigli (ex pollaio e porcilaia) e ampio portico a doppia altezza a piano terra, e un vano (ex fienile) a piano primo. L'edificio, vista la tipologia e le sue caratteristiche costruttive, è stato presumibilmente costruito prima del 1942, ed è stato abbandonato negli anni '70 circa. L'accesso avviene dall'area di corte (Sub 1), in comune con le altre unità immobiliari dello stesso mappale; il tutto è sito in Via Ponte Cattaneo n. 14 a Marostica (VI).



Come già accennato, l'edificio è stato costruito prima del 1942 ed è attualmente in gran parte crollato (edificio collabente) al punto da risultare inaccessibile. Non sono state rinvenute pratiche edilizie né abitabilità/agibilità. La tipologia costruttiva è quella tipica degli edifici rurali della zona, con strutture portanti e murature in pietrame e laterizio, solai in legno, tetto a due falde con struttura in legno e copertura in coppi di cotto; le pareti sono intonacate e tinteggiate; i pilastri del portico sono in mattoni in mattoni intonacati.

Per quanto riguarda le finiture interne non è possibile riportare alcuna descrizione dato che l'immobile non è accessibile causa crollo delle strutture portanti (tetto, solai e murature).

Le aree esterne (in comune con altre unità immobiliari) sono sistemate come area di corte inghiaiaata, destinata al parcheggio e alla circolazione dei veicoli; sono presenti alcune essenze arboree.

L'insieme appare in condizioni assai precarie; l'edificio non è attualmente abitabile e deve essere integralmente ristrutturato ovvero demolito e ricostruito (compatibilmente con le norme edilizie della zona).

Delle caratteristiche generali e delle effettive condizioni di collabenza in cui versa l'edificio si è tenuto conto, in modo forfettario, nella determinazione del prezzo complessivo di vendita (che si intende a corpo e non a misura). Per una migliore comprensione delle condizioni dell'abitazione e delle relative pertinenze si rinvia alla documentazione fotografica allegata (cfr. Allegato 2).

3.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti.

L'edificio non è accessibile o in qualche modo utilizzabile e deve essere integralmente ristrutturato.

3.6 Certificazione energetica.

L'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 10/03/2024 riporta una classe energetica molto bassa (Classe Energetica G - 63,79 kWh/m² anno).

3.7 Altre informazioni per l'acquirente.

Ai beni pignorati competono le proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni come risultanti per legge, ai sensi dell'art. 1117 c.c. e s.m.i. (pareti divisorie fra le unità, spazi esterni, ecc.) e sulle parti comuni indeterminate al Foglio 11 Mappale 1606 Sub 1 (area di corte, ecc.).

Si segnala che nel cortile esterno comune (Sub 1) vi sono condotte fognarie e sottoservizi in comune sia con le 3 unità abitative e il garage del Mappale 1606 (Sub 2, 3, 4 e 5) sia con gli immobili destinati a stalla che ricadono sempre sul Mappale 1606 (Sub 9, 10 e 11).

4. STORIA CATASTALE

4.1 Dati catastali attuali.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Marostica (VI), Sezione Marostica, Foglio 11:

- **Mappale 1606, Sub 5**, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 13,5 vani, Rendita 404,39 €, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- in regime di ---.

4.2 Variazioni storiche.

Al Catasto Terreni:

- **il Foglio 11 Mappale 1606** è attualmente Ente Urbano di mq 12946 a seguito di Tipo mappale del 22/12/2010 pratica n. VI0424614 che produce la fusione del **Mappale 1606** Ente Urbano di mq 7463 con il **Mappale 1644** Ente Urbano di mq 5483;



- il Mappale 1606 Ente Urbano di mq 7463 deriva dal **Mappale 1346** Ente Urbano di mq 7463 a seguito di Variazione d'ufficio per correzione identificativo per duplicazione al C.F. del 05/05/2009 pratica n. VI0178191; il Mappale 1346 Ente Urbano di mq 7463 deriva dal **Mappale 124** Fabbricato Rurale di mq 7463 a seguito di Tipo Mappale del 28/05/2001 pratica n. 47687; il Mappale 124 Fabbricato Rurale di mq 7463 deriva dalla fusione del Mappale 124 Fabbricato Rurale di mq 811 con il **Mappale 122** Prato di mq 6263 e con il **Mappale 123** Seminativo di mq 389; all'Impianto meccanografico del 30/06/1975 vi era il Mappale 124 Fabbricato Rurale di mq 811.
- il Mappale 1644 Ente Urbano di mq 5483 deriva dal **Mappale 121** Prato Irriguo di mq 18709 in seguito a Tipo Mappale del 22/12/2010 pratica n. VI0424614, da cui deriva anche il Mappale 1643 Prato Irriguo di mq 13226; il Mappale 121 Prato Irriguo di mq 18709 era stato in precedenza interessato da Variazione d'ufficio per accorpamento porzioni del 30/09/2010 pratica n. VI0264877, da Tabella di variazione per trasmissione dati Agea ai sensi del D.L. 03/10/2006 n. 262 del 16/12/2008 pratica n. VI0431660 e da Tabella di variazione del 13/04/1990 pratica n. 341203; all'Impianto meccanografico del 30/06/1975 vi era il Mappale 121 Prato di mq 18709.

Al Catasto Fabbricati:

- il **Foglio 11 Mappale 1606 Sub 5** è attualmente Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 13,5 vani, Rendita 404,39 €, a seguito di Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; in precedenza è stato interessato da Variazione per inserimento annotazione del 20/11/2012 pratica n. VI0246067, da Variazione nel classamento del 04/05/2010 pratica n. VI0112429 e da Costituzione del 19/06/2009 pratica n. VI0214222.



Foglio 11 Mappale 1606 Sub 5 (estratto scheda catastale, non in scala).

4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quanto presente in visura catastale, vale a dire **Pignoramento** trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 30/05/2023 ai nn. 5470 R.G. e 3987 R.P., a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, secondo quote di possesso dei beni come di seguito specificato. Il pignoramento colpisce complessivamente i seguenti beni:

- Comune di **Marostica**, Sezione Marostica, C.F. **Foglio 11 Mappale 1606 Sub 2, 3, 4 e 5** e Comune di **Valbrenta**, Sezione San Nazario, C.T. Foglio 12 Mappale 111 per la quota di --- in capo a --- e --- in capo a ---;



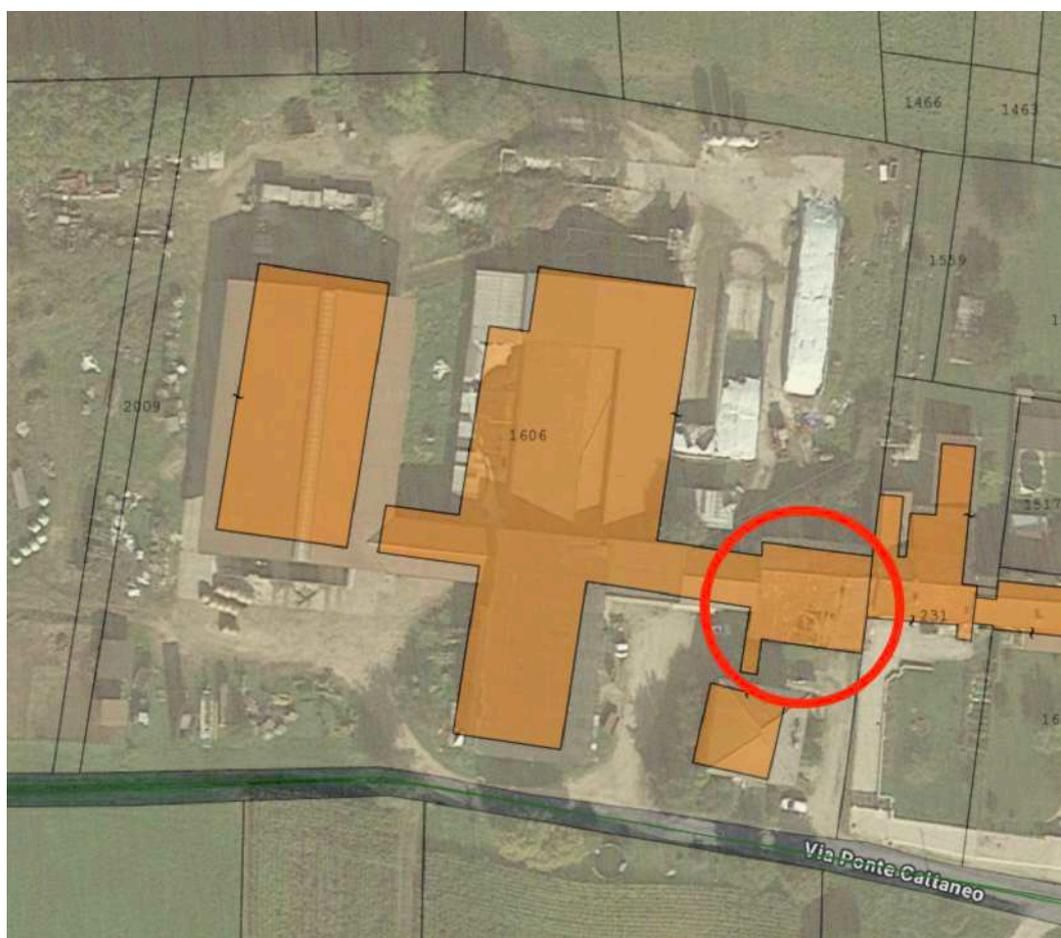
- Comune di **Marostica**, Sezione Marostica, C.T. Foglio 11 Mappali 103, 120, 1643, 119 e 158 e Comune di **Pianezze**, C.T. Foglio 4 Mappale 72, per la quota di --- in capo a ---.

4.4 Giudizio di regolarità/Docfa.

Non è possibile verificare se la scheda catastale N.C.E.U. che descrive l'unità immobiliare oggetto di perizia corrisponde allo stato dei luoghi dato che l'immobile non è accessibile. Sono fatte salve le normali tolleranze del 2%.

4.5 Sovrapposizione fra mappa catastale e ortofoto.

Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua la sagoma del fabbricato e l'ortofoto si riscontra la sostanziale corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi. Si ritiene che le imprecisioni nella sovrapposizione siano da imputare alle deformazioni insite nella generazione dell'ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa catastale.

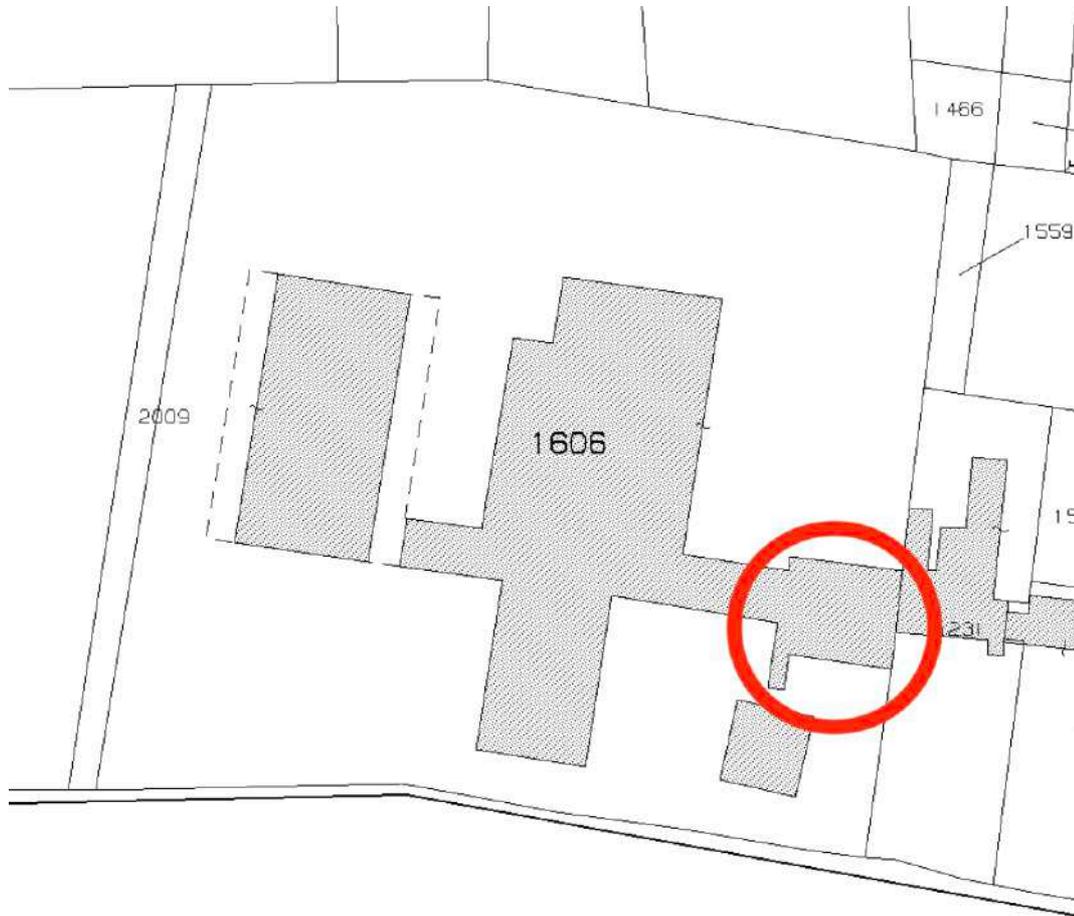


Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale.

4.6 Confini.

- Confini del **Foglio 11 Mappale 1606 C.T.** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 229, 1590, 1592, 1594, 1466, 1559, 231, strada pubblica (Via Ponte Cattaneo) e Mappale 2009, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 11 Mappale 1606 Sub 5 C.F.** in senso N.E.S.O. sono: muro perimetrale esterno, parete verso altra unità immobiliare di altra ditta, e muro perimetrale esterno sui restanti 4 lati, salvo i più precisi ed aggiornati.





Estratto mappa catastale (non in scala).

5. REGOLARITÀ URBANISTICA

5.1 Titoli edilizi ed urbanistici.

Il Comune di Marostica non ha fornito copia di alcuna documentazione di provvedimenti edilizi relativi all'edificio in esame. Il fabbricato è ante 1967 (ovvero ante 1942).

5.2 Abitabilità e agibilità.

Il Comune di Marostica non ha fornito documentazione relativa ad agibilità/abitabilità. Si ipotizza che questa non sia mai stata acquisita.

5.3 Destinazione urbanistica.

Il CDU prot. 28826/2023 rilasciato in data 13/11/2023 dal Comune di Marostica indica che il Mappale 1606 ricade in zona agricola in parte soggetta a vincolo Beni Ambientali. Per una maggiore comprensione si rinvia al CDU in allegato (cfr. Allegato 10).





Piano terra



Piano primo





Piano secondo

5.4 Abusi.

Non vi sono documenti rispetto a cui verificare una eventuale conformità edilizia e urbanistica. L'edificio è stato costruito prima del 1942. L'unico documento ufficiale è la scheda catastale del 2009. Sono fatte salve le normali tolleranze del 2%.

5.5 Sanabilità e costi.

In considerazione di quanto indicato al punto precedente non si ravvisa la necessità di una sanatoria. L'edificio deve essere integralmente ristrutturato con acquisizione di una nuova abitabilità/agibilità.

6. VALORE E VENDIBILITÀ

6.1 Metodo di valutazione.

Viene utilizzato il metodo IVS (*International Valuation Standard*), che in Italia è stato recepito sia dalle linee guida ABI sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, al fine di ricercare il valore di mercato del bene in esame. Nella presente perizia viene quindi utilizzata la stima per comparazione con il metodo MCA (*Market Comparison Approach*), comparando l'immobile da stimare con altri immobili simili di cui sono stati recepiti dati certi di vendita.

6.2 Immobili comparabili

Tramite opportuna ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa sono stati ricercati atti di compravendita di beni con caratteristiche simili (Categoria Catastale A/3 e/o anche A/2), stipulati nella zona (stesso foglio catastale), appartenenti al medesimo segmento di mercato (appartamenti e abitazioni in genere), anteriori fino ad un massimo di 3/4 anni e utilizzabili come comparabili. Si è cercato di individuare immobili siti in palazzine di epoca di costruzione fine anni '60 e primi anni '70, vicine ai beni in esame e in posizione simile nel territorio, scartando, ad esempio, le soluzioni troppo vicine al centro o quelle poste lungo

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



la viabilità principale. Tuttavia non sono stati rinvenuti atti nella zona in cui si trovano i beni in esame, avente caratteristica di periferia/campagna, zona in cui si trovano pochi immobili sparsi; sono stati quindi utilizzati gli atti relativi a immobili che si situano sul bordo esterno del centro di Marostica, comunque posti vicino ai beni in esame, a cui viene applicato un coefficiente di adattamento per tenere conto della caratteristica di lontananza dal centro. Quali ulteriori valori di riferimento, considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione, sono stati ricercati anche i valori indicati dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Gli immobili presi in considerazione sono quelli compravenduti con i seguenti atti:

- Immobile 1: atto di Rep. 239384 Notaio Giuseppe Fietta in data 08/02/2023, trascritto a Bassano del Grappa in data 13/02/2023 ai nn. 1563 R.G. e 1114 R.P.
- Immobile 2: atto di compravendita Rep. 239930 Notaio Giuseppe Fietta in data 19/12/2022, trascritto a Bassano del Grappa in data 02/01/2023 ai nn. 58 R.G. e 10 R.P.
- Immobile 3: atto di compravendita Rep. 242256 Notaio Giuseppe Fietta in data 22/12/2023, trascritto a Bassano del Grappa in data 02/01/2024 ai nn. 37 R.G. e 26 R.P.

Immobile 1

Comune di Marostica (VI), Sezione Marostica Foglio 11, Mappale 516 Sub 1 e 15 (rif. int. n. 55). Trattasi di appartamento a piano terra con garage a piano interrato, posto a breve distanza dall'immobile in esame. Indirizzo: Via A. Gramsci n. 6, Marostica (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione: 1978. Abitabilità: 1980.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	100,00	100,00
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	20,00	12,00
Sup. al 50%	Scantinato	13,00	6,50
Sup. al 35%	Portici e logge		
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	8,00	2,00
Sup. al 20%	Posto auto scoperto		
Sup. al 15%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo		
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 120,50	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	terra	0,80
Orientamento	sud-est	1,00
Esposizione	su due lati	1,00
Affaccio	su strada	1,00
Taglio	70-100 mq	1,00
Balconi	con due poggioli	1,05
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	43 anni	0,735
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe F	0,92
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	più facile	1,10
Trasporti	nella media della zona	1,00

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,65604924

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
95.000,00	: 121,00	: 0,65604924	1.196,75 €/mq

Immobile 2

Comune di Marostica (VI), Sezione Marostica, Foglio 11, Mappale 509 Sub 17 e 18 (rif. int. n. 56). Trattasi di appartamento a piano terra con garage a piano terra e corte esclusiva, il tutto a breve distanza dal bene in esame.

Indirizzo: Via Gobbe n. 68, Marostica (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione: ante 1967. Abitabilità: ---.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	108,00	108,00
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	19,00	11,40
Sup. al 50%	Scantinato		
Sup. al 35%	Portici e logge	3,00	1,05
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze		
Sup. al 20%	Posto auto scoperto		
Sup. al 15%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo	116,00	17,40
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 137,85	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	terra con area di corte	0,85
Orientamento	nord-ovest	0,90
Esposizione	su più lati	1,05
Affaccio	su strada	1,00
Taglio	> 100 mq con 1 bagni	0,90
Balconi	con una loggia	1,00
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	55 anni	0,70
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe F	0,92
Locazione	libero	1,00
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	più facile	1,10
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,53772607

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
87.000,00	: 138,00	: 0,53772607	1.172,41 €/mq

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



Immobile 3

Comune di Marostica (VI), Sezione Marostica, Foglio 11, Mappale 506 Sub 1 e 3 (rif. int. n. 58). Trattasi di abitazione su due livelli con garage a piano terra, il tutto vicino all'edificio in esame. Indirizzo: Via J. F. Kennedy n. 11, Marostica (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione: ante 1967. Abitabilità: 1971.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	180,00	180,00
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	27,00	16,20
Sup. al 50%	Scantinato		
Sup. al 35%	Portici e logge	9,00	3,15
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	66,00	16,50
Sup. al 20%	Posto auto scoperto		
Sup. al 15%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo		
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 215,85	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	primo	0,90
Orientamento	nessuno orientamento prevalente	1,00
Esposizione	su due lati	1,00
Affaccio	su strada	1,00
Taglio	> 100 mq con 1 bagno	0,90
Balconi	con terrazzo	1,10
Distribuzione	scadente	0,95
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	52 anni	0,70
Finitura	mediocre	0,90
Manutenzione	scadente (appartamento e stabile)	0,60
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe G	0,90
Locazione	libero	1,00
Stabile	peggiore della media della zona	0,95
Parcheggio	difficile	0,90
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,24429965

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
65.000,00	: 216,00	: 0,24429965	1.231,79 mq

Valore corretto medio ricavato dagli immobili comparati:

	Valore corretto al mq	Valore medio
• Immobile n. 1	1.196,75 €/mq	
• Immobile n. 2	1.172,41 €/mq	
• Immobile n. 3	1.231,79 €/mq	
•		1.200,32 €/mq

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



Immobile Pignorato

Comune di Marostica (VI), Sezione Marostica, Foglio 11, Mappale 1606 Sub 5 (rif. int. n. 35). Edificio ex rurale, attualmente collabente, composto da abitazione su tre livelli e accessori vari. Indirizzo: Via Ponte Cattaneo n. 14, Marostica (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atti CPV. Categoria A/3. Anno di costruzione: ante 1942. Abitabilità: ---.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	224,00	224,00
Sup. al 60%	Soffitta	112,00	67,20
Sup. al 50%	Accessori rurali (stalla, fienile, ecc.)	140,00	70,00
Sup. al 35%	Portici e logge	103,00	36,05
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze		
Sup. al 10%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo		
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 397,25	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	non applicabile	
Orientamento	prevalente a sud	1,00
Esposizione	su due lati	1,00
Affaccio	su corte rurale comune ad altre unità	1,00
Taglio	> 200 mq	0,95
Balconi	non applicabile	
Distribuzione	scadente	0,95
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	> 50 anni	0,70
Finitura	rustica	0,80
Manutenzione	mediocre (abitazione e stabile)	0,60
Riscaldamento	senza	0,90
Classe energetica	classe G	0,90
Locazione	libero	1,00
Stabile	peggiore della media della zona	0,95
Parcheggio	normale	1,00
Trasporti	lontani	0,95
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00
Altro	edificio collabente in zona agricola	0,80

Coefficiente correttivo 0,177341

Valore di compravendita medio rilevato	1.200,32 €/mq
Coefficiente correttivo del bene in esame	0,177341
Superficie commerciale del bene in esame	397 mq

Valore di mercato dell'immobile**84.507,78 €****6.4 Valore di mercato attribuito.**

A margine del metodo di valutazione MCA di IVS, si ritiene utile riportare di seguito i valori indicati dagli osservatori immobiliari più conosciuti, per le considerazioni del caso:

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



- la banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) riporta un valore di riferimento per il Comune di Marostica zona di periferia compreso tra 920,00 e 1.200,00 €/mq (media 1.060,00 €/mq) per abitazioni civili in stato di conservazione normale, mentre per la zona attorno al centro storico (in cui si trovano gli immobili presi a comparazione) riporta valori compresi tra 1.100,00 e 1.350,00 €/mq (media 1.225,00 €/mq) in linea con quanto rilevato; pertanto di valori rilevati possono essere adattati alla zona di periferia riducendoli del 13% ca. ($1.060,00 / 1.225,00 = 0,8653 \times 100 = 86,53\% \rightarrow - 13,46\%$).
- la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza riporta valori di riferimento per il Comune di Marostica compresi tra 1.175,00 e 1.625,00 €/mq (media 1.400,00 €/mq); considerato che non vi è una suddivisione dettagliata delle zone di mercato, ma un generico "resto del territorio" si ritiene corretto confrontarsi con il valore minimo, che è in linea con quanto rilevato.

6.5 Confronto con trasferimenti pregressi.

I beni sono pervenuti agli esecutati per successione e pertanto non vi sono valori di acquisto con cui confrontarsi.

6.6 Giudizio di vendibilità.

Considerate la tipologia dell'edificio, la vetustà, lo stato di conservazione, la classe energetica, la posizione sul territorio e la situazione generale del mercato immobiliare locale, si ritiene che la vendibilità possa essere: sufficiente.

6.7 Forme di pubblicità.

Si ritiene opportuno che la vendita sia pubblicizzata sui siti web dedicati di portata locale e nazionale (ad esempio www.casa.it o www.immobiliare.it), tralasciando i sistemi più tradizionali come le inserzioni sui giornali locali.

6.8 Valori medi aggiudicazioni precedenti

Astalegale per il Comune di Marostica per immobili con destinazioni abitative riporta una media di 2,3 aste con un rapporto prezzo valore del 74%.

L'indagine svolta dagli studenti Geometri dell'Ist. Canova di Vicenza riporta per il Comune di Marostica una media di 3,8 aste con un rapporto prezzo valore del 51%.

07. STATO DI POSSESSO

7.1 Debitori.

--- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---.

--- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---.

--- con sede a ---, Cod. Fisc. ---.

7.2 Locazione. NO

7.3 Comodato. NO

7.3 Assegnazione al coniuge. NO

7.4 Affitto azienda. NO

7.5 Altro. NO

7.6 Occupazione *sine titulo*. NO



7.7 Opponibilità (art. 2923 c.c.). NO

8. VINCOLI E ONERI

8.1 Pertinenze. NO

8.2 Usufrutto, uso, abitazione. NO

8.3 Servitù. NO

8.4 Convenzioni edilizie. NO

8.5 Vincoli storico-artistici. NO

8.6 Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria. NO

8.7 Prelazione agraria. NO

8.8 Altri vincoli o oneri. NO

8.9 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni. NO

8.10 Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.). NO

9. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

9.1 Titolo di acquisto del debitore.

- --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietari della quota indivisa di --- ciascuno della --- e --- nata a --- in data ---, Cod. Fisc. ---, --- --- in forza di **Denuncia di successione testamentaria** in morte di --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, e deceduto il ---, registrata a Bassano del Grappa in data 18/11/2009 al n. 11/9990, trascritta a Bassano del Grappa in data 18/05/2009 ai nn. 4600 R.G. e 2891 R.P. e successivamente trascritta (per rettifica errore precedente trascrizione) a Bassano del Grappa in data 24/12/2009 ai nn. 11950 R.G. e 7387 R.P. - Il **Testamento** è stato pubblicato con atto Rep. 158548 del Notaio Giuseppe Fietta in data 17/03/2009, registrato a Bassano del Grappa in data 20/03/2009 al n. 2051 mod. 1T - Risulta presente **Accettazione espressa di eredità** trascritta a Bassano del Grappa in data 20/03/2009 ai nn. 2559 R.G. e 1669 R.P. riferita ai beni Foglio 11 Mappale 1346 C.T. ora Mappale 1606 C.F. (su cui ricadono le unità oggetto di esecuzione).
- --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, -- della quota indivisa di 2/12 ciascuno in forza di **Atto di cessione di nuda proprietà** Rep. 193061 e Racc. 64479 del Notaio Giuseppe Fietta in data 07/10/2010, registrato a Bassano del Grappa in data 19/10/2010 al n. 6760 mod. 1T e trascritto a Bassano del Grappa in data 20/10/2010 ai n n. 8866 R.G. e 5743 R.P. da potere di ---, -- -, --- e ---.
- La **Riunione di usufrutto** si è verificata in data --- a seguito della morte di ---.

9.2 Regime patrimoniale.

L'esecutato --- risulta --- dal --- con ---, in regime di --- dal ---.

L'esecutato --- è di ---.



9.3 Elenco precedenti proprietari nel ventennio.

- Dal 24/03/2008 al 07/10/2010: --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, --- nata a --- l'---, Cod. Fisc. ---, --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata a --- il ---, Cod. Fisc. ---, proprietarie della quota indivisa di --- ciascuna della --- in forza di **Denuncia di successione testamentaria** in morte di --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, e deceduto il ---, registrata a Bassano del Grappa in data 18/11/2009 al n. 11/9990, trascritta a Bassano del Grappa in data 18/05/2009 ai nn. 4600 R.G. e 2891 R.P. e successivamente trascritta (per rettifica errore precedente trascrizione) a Bassano del Grappa in data 24/12/2009 ai nn. 11950 R.G. e 7387 R.P. - Il **Testamento** è stato pubblicato con atto Rep. 158548 del Notaio Giuseppe Fietta in data 17/03/2009, registrato a Bassano del Grappa in data 20/03/2009 al n. 2051 mod. 1T - Risulta presente **Accettazione espressa di eredità** trascritta a Bassano del Grappa in data 20/03/2009 ai nn. 2559 R.G. e 1669 R.P. riferita ai beni Foglio 11 Mappale 1346 C.T. ora Mappale 1606 C.F. (su cui ricadono le unità oggetto di esecuzione).
- Da oltre il ventennio (31/12/1964) al 24/03/2008: --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietario della quota di --- della --- e della quota di --- della --- e --- nata a --- (---) il --- --- della quota di --- del bene Foglio 11 Mappale 122, 123 e 124 su cui è stato poi edificato il fabbricato ora Foglio 11 Mappale 1606 in forza di **Denuncia di successione** in morte di --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, e deceduto il ---, registrata a Marostica in data 01/07/1965 al n. 21 vol. 167, e trascritta a Bassano del Grappa in data 03/07/1965 ai nn. 1922 R.G. e 1669 R.P. - La **Riunione di usufrutto** si è verificata in data --- a seguito della morte di ---. - Risulta presente **Accettazione tacita di eredità** trascritta a Bassano del Grappa in data 07/04/2023 ai nn. 3696 R.G. e 2677 R.P. riferita ai beni Foglio 11 Mappali 122, 123 e 124 ora diventati Mappale 1606 C.F. (su cui ricadono le unità oggetto di esecuzione).

9.4 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

- **Trascrizione contro:** trascritta a Bassano del Grappa in data 08/08/1997 ai nn. 6112 R.G. e 4634 R.P., Scrittura privata con sottoscrizione autentica nascente da **Costituzione di vincolo** Rep. 57806 del Notaio Giuseppe Fietta in data 22/07/1997, contro --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. --- e --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, e gravante sui beni in Marostica, Sezione Marostica, Foglio 11, Mappali 103, 119, 120, 121, 122, 158, 227, 239, 240 e in Pianezze, Foglio 4, Mappali 72 e 180, per costituzione di vincolo di non edificazione ai sensi degli artt. 3, 6 e 8 della L.R. 24/1985.

9.5 Elenco delle formalità che saranno cancellate.

- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **28/03/2023** ai nn. 3173 R.G. e 394 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da **Decreto ingiuntivo** Rep. 478 del Tribunale di Vicenza in data 20/02/2023, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. --- e --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 46.187,68 - ipoteca 65.000,00 €; gravante sui beni in Marostica Foglio 11 Mappale 1606 Sub 2, 3, 4 e 5 e in Valbrenta (ex San Nazario) Foglio 12 Mappale 111 per la quota di --- in capo a --- e per la quota di --- in capo a ---, nonché sui beni in Marostica Foglio 11 Mappali 103, 120, 1643, 119, 158 e in Pianezze Foglio 4 Mappale 72 in capo per --- a ---.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **28/03/2023** ai nn. 3174 R.G. e 395 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da **Decreto ingiuntivo** Rep. 478 del Tribunale di Vicenza in data 20/02/2023, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. --- e --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 402.724,68 - ipoteca 420.000,00 €; gravante sui beni in Marostica Foglio 11 Mappale 1606 Sub 2, 3, 4 e 5 e in Valbrenta (ex San Nazario) Foglio 12 Mappale 111 per la quota di --- in capo a --- e per la quota di --- in capo a ---, nonché sui beni in Marostica Foglio 11 Mappali 103, 120, 1643, 119, 158 e in Pianezze Foglio 4 Mappale 72 in capo per --- a ---.
- **Trascrizione contro:** trascritta a Bassano del Grappa in data **30/05/2023** ai nn. 5470 R.G. e 3987 R.P., Atto esecutivo o cautelare derivante da **Verbale di pignoramento immobili** Rep. 2566 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 11/05/2023, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. --- e --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; gravante sui beni in Marostica



Foglio 11 Mappale 1606 Sub 2, 3, 4 e 5 e in Valbrenta (ex San Nazario) Foglio 12 Mappale 111 per la quota di --- in capo a --- e per la quota di --- in capo a ---, nonché sui beni in Marostica Foglio 11 Mappali 103, 120, 1643, 119, 158 e in Pianezze Foglio 4 Mappale 72 in capo per l'intero a ---.

10. LOTTI e VALORE

10.1 Opportunità di divisione in lotti.

Data la composizione dei beni complessivamente colpiti dal pignoramento, vale a dire tre abitazioni, una autorimessa in Comune di Marostica e terreni agricoli vari in Comune di Marostica, Pianezze e Valbrenta, si ritiene corretto formare più lotti di vendita. Il presente Lotto n. 3 riguarda un'abitazione di tipo rurale in stato di abbandono (edificio collabente) in Comune di Marostica.

10.2 Composizione e valore.

Quota dell'intero di un appartamento a piano terra (rialzato) con garage e cantina a piano interrato, all'interno di una palazzina con complessivi due appartamenti, uno a piano terra ed uno a piano primo, ed un garage con cantina a piano interrato, il tutto sito in Via Ponte Cattaneo n. 14 a Marostica (VI) e catastalmente così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marostica (VI), Sezione Marostica, Foglio 11:

- **Mappale 1606, Sub 5**, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 13,5 vani, Rendita 404,39 €, intestato a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- e a --- nato a --- il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- in regime di ---.

Valore a corpo dell'intero:

84.507,78 €

10.3 Adeguamenti e correzioni della stima proposti.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi e/o minor valore dell'immobile a causa di difformità edilizie sanabili e non (anche se non riportate nella relazione di stima), ovvero per altre eventuali anomalie non rilevate in fase di sopralluogo, per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

12.676,17 €

10.4 Prezzo a base d'asta.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per le decurtazioni sopra indicate, si indica quale più probabile prezzo a base d'asta, in caso di vendita dell'intero, il valore di 71.831,61 € arrotondabile a:

Valore a base d'asta dell'intero:

72.000,00 €

11. COMODA DIVISIBILITÀ

11.1 Giudizio.

L'immobile non è divisibile.

Vicenza, li 12/03/2024

Il perito stimatore
arch. Federico De Boni

Giudice dott. Luca Prendini
Perito arch. Federico De Boni



12. ALLEGATI.

1. Quesito;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali attuali;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Planimetria catastale;
6. Atti di provenienza;
7. Visure Conservatoria RR.II.;
8. Titoli edilizi;
9. Abitabilità/agibilità;
10. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
11. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
12. Certificati anagrafici + Estratti di matrimonio;
13. Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;
14. Planimetrie approvato, stato di fatto e principali difformità;
15. Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali e trasmissione copia perizia;
16. Documentazione immobili comparabili.

