

# TRIBUNALE DI VICENZA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 228/2023

GIUDICE DOTT.SSA NITTI MARIALUISA

Causa promossa da

LOTTO UNICO

COMUNE DI MAROSTICA

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 30 NOVEMBRE 2023

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. 228/2023 R.G.**
- 02 **Giudice** Dr.ssa Marialuisa Nitti
- 03 **Udienza** ex art. 569 c.p.c. del 18/01/2024 h 11:00
- 04 **Custode Giudiziario** I.V.G. Vicenza
- 05 **Esperto** arch. Stefano Valdisolo
- 06 **Lotti** (cfr pag. 9 ): Lotto UNICO
- 07 **Diritto Pignorato** (cfr pag. 9 ): 1/1 piena proprietà
- 08 **Tipologia Bene** (cfr pag. 12 ): Abitazione con accesso da corte comune.
- 09 **Stato** (cfr pag. 12 ): Buono.
- 10 **Ubicazione** (cfr pag. 10 ): Comune di Marostica – Via Scomazzoni, 65
- 11 **Dati Catastali attuali** (cfr pag. 14 ):  
Comune di Marostica – Catasto Fabbricati – foglio 3  
P.lla 153 cat. A/3 cl. 2 vani 7,5 Rendita 484,18 € - VIA SCOMAZZONI n. 65 Piano T-1
- 12 **Situazione urbanistico/edilizia/catastale** (cfr pag. 19 e 17): vi sono irregolarità sanabili: No  
Edilizie: Costo regolarizzazione: Nessuno Catastali: Costo regolarizzazione Nessuno
- 13 **Comparabili reperiti e confronto con Subject** (cfr pag. 26 ): Si
- 14 **Superficie commerciale e valore €/m<sup>2</sup> - art. 568 c.p.c.** (cfr pag. 34 ): 171,64 m<sup>2</sup> - 721,52 €/m<sup>2</sup>
- 15 **Valore di libero mercato - OMV (Open Market Value)** (cfr pag. 34 ): 123.844,07 €
- 16 **Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 35): sufficiente
- 17 **Possibili interessati** (cfr pag. 35 ): Per quanto a conoscenza, nessuno
- 18 **Iniziative di vendita** (cfr pag. 36 ): 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. 22 ): L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava abitato dall'esecutato.
- 20 **Titolo di occupazione e data termine** proprietario
- 21 **Data trascrizione pignoramenti** (cfr pag. 23 ): 28/06/2023 – trascrizione Pignoramento
- 22 **Oneri** (cfr pag. 25 ) e **Vincoli** (cfr pag. 25): NO
- 23 **APE** (cfr pag. 13 ): redatto
- 24 **Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag. 36): Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione.
- 25 **Allegati:**
- All. 01 - Atto di proprietà;
  - 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;

Sede:

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



## INDICE – SOMMARIO

QUESITO.....	6
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	7
Operazioni svolte dall’C.T.U. ....	7
QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI .....	8
IMMOBILI 01.....	8
DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO .....	8
IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI.....	9
DIRITTO (DA TITOLO DI PROPRIETÀ):.....	9
1/1 di piena proprietà .....	9
VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA’ .....	9
Confronto titolo-visure-pignoramento: corrispondono ai dati immobile pignorato .....	9
FORMAZIONE DEI LOTTI .....	9
FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO UNICO.....	9
<b>QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E</b>	
RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE .....	10
UBICAZIONE - LOTTO UNICO .....	10
Comune di Marostica – Via Scomazzoni, 65.....	10
DESCRIZIONE E STATO DEL BENE.....	12
<u>Abitazione con accesso da corte comune.....</u>	12
IMPIANTI E RISPONDENZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA .....	12
NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI: .....	12
Nessuno.....	12
STATO DELL’IMMOBILE .....	12
Buono.....	12
CONSISTENZA .....	13
Superficie lorda commerciale (s.l.c.) .....	13
QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI .....	13
FOTOGRAFIE.....	13

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.....	14
IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE .....	14
Comune di Marostica – Catasto Fabbricati – foglio 3 .....	14
P.lla 153 cat. A/3 cl. 2 vani 7,5 Rendita 484,18 € - VIA SCOMAZZONI n. 65 Piano T-1 .....	14
1/1 di piena proprietà .....	14
STORIA CATASTALE VENTENNALE .....	14
QUANTIFICAZIONE COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITÀ CATASTALI.....	17
CONFINI .....	17
QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO .....	17
QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	18
A) <i>Trascrizione in data 26/05/1978 ai NN. 2693/2313</i> .....	18
<i>Atto di compravendita a firma del Notaio Rinaldo Rinaldi in data 10/05/1978 rep. 63784</i> .....	18
B) <i>Trascrizione in data 10/11/2004 ai NN. 11170/7410</i> .....	18
<i>Atto di compravendita a firma del Notaio Massimo Stefani in data 28/10/2004 rep. 26849</i> .....	18
C) <i>Trascrizione in data 11/01/2019 ai NN. 323/220</i> .....	18
<i>Decreto di trasferimento immobili Tribunale di Vicenza in data 06/12/2018 rep. 2550/2018</i> .....	18
QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA .....	19
Comparazione stato di fatto e stato approvato - difformità riscontrate (SI/NO): NO.....	19
Costo regolarizzazione: Nessuno .....	19
QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE.....	21
L’immobile, alla data del sopralluogo, risultava abitato dall’esecutato. ....	22
proprietario.....	22
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente .....	23
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.....	23
<i>Nota di Iscrizione del 19/05/2021 NN. 5212/782</i> .....	23
2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	23
28/06/2023 – trascrizione Pignoramento .....	23
<i>Nota di Trascrizione del 31/01/2023 NN. 1009/673</i> .....	23

Sede:

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



<i>Nota di Trascrizione del 28/06/2023 NN. 6524/4782</i> .....	24
QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE .....	25
QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO .....	25
QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	25
QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI .....	26
<u>Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)</u> .....	34
123.844,07 € .....	34
171,64 m <sup>2</sup> .....	34
721,52 €/m <sup>2</sup> .....	34
<u>Prezzo a base d’asta</u> .....	34
€ 123.844,07 .....	35
nessuno .....	35
nessuno .....	35
€ 123.844,07 .....	35
GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ .....	35
sufficiente .....	35
POSSIBILI INTERESSATI ALL’ACQUISTO .....	35
Per quanto a conoscenza, nessuno. ....	35
MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ: .....	36
- nonostante sia ubicato in una zona periferica, si trova nelle vicinanze di due centri come Marostica e Bassano del Grappa. ....	36
INIZIATIVE DI VENDITA .....	36
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> .....	36
CALCOLO QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI .....	36
Il bene è in piena proprietà all’esecutato. ....	36
PROGETTO DIVISIONALE: NON NECESSARIO .....	36
VALORE INTERO LOTTO PER MESSA ALL’ASTA .....	36
105.267,46 € .....	36
QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM. - C.C.I.A.A. ....	36

Sede:

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



RESIDENZA .....	36
STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE .....	36
CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO.....	36
INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE .....	36
Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione. ....	36

## 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: 18/09/2023

Data Giuramento: 28/09/2023

Deposito relazione: 01/12/2023

Data udienza: 18/01/2024 h. 11:00

### 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 unità residenziale affiancata, realizzata su due livelli, priva di autorimessa e di pertinenze scoperte esclusive, con diritto ad una corte comune mapp.154; è sita via Scmazzone n.65 in una zona periferica del Comune di Marostica. Il bene è posto a ridosso della pubblica via, dalla quale si ha accesso pedonale, mentre un secondo accesso lo si ha attraverso la corte comune posta a Nord ed a Est.

Il fabbricato è realizzato su due piani fuori terra. Il piano terra, di altezza netta pari a circa 2,75 m è composto da un piccolo ingresso, accessibile dalla corte, che conduce su un ambiente in cui trovano ubicazione un soggiorno e un angolo cucina. In prossimità dell'ingresso vi è un bagno e un piccolo locale in cui vi è il generatore di calore. Su Via Scmazzone vi è l'altro ingresso che permette l'accesso ad una camera e alla scala di collegamento al primo piano; Il primo piano, di altezza netta pari a circa 2,65 m, è composto da 2 camere da letto entrambe matrimoniali, un corridoio, un locale utilizzato come ripostiglio, un bagno ed un terrazzino che si affaccia sulla corte interna.

Il prospetto principale del bene è posto verso Sud, a ridosso della pubblica via, mentre verso Ovest il bene risulta in aderenza ad un edificio residenziale di altra proprietà; Sui lati Nord e Sud si affaccia alla corte comune.

Il manufatto è sorto come casa rurale ed è stato oggetto di interventi di sistemazione nella seconda metà degli anni '60.

Nel 1979 è stata presentata la richiesta di aumento dello sporto della copertura verso la corte interna, mentre un progetto di manutenzione straordinaria è stato presentato nel 2019 e variato nel 2021, in cui sono stati eseguiti il rifacimento del bagno, la realizzazione di un cappotto interno, la sostituzione di tutti i serramenti e il rifacimento in parte degli impianti elettrico, idrotermosanitario.

Lo stato di conservazione del bene in oggetto è buono.

Si rileva una infiltrazione di acqua nella copertura che percola sul solaio sottostante.

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 Marostica – Catasto Fabbricati – foglio 3

P.lla 153 cat. A/3 cl. 2 vani 7,5 Rendita 484,18 € - VIA SCOMAZZONI n. 65 Piano T-1

Esecutato:

**DIRITTO (DA TITOLO DI PROPRIETÀ):**

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

Gli immobili sono pervenuti a seguito dei seguenti passaggi:

**Trascrizione in data 11/01/2019 ai NN. 323/220**

Decreto di trasferimento di un immobile a firma del Tribunale di Vicenza in data 06/12/2018 rep. 2550/2018

**Contro:****Favore:**

immobili:

- Abitazione

Comune di MAROSTICA - Catasto Fabbricati – foglio 3

p.lla 153 cat. A/3, classe 2, consistenza vani 10,5 677,85 € – VIA SCOMAZZONI Piano T-1;

Quota 1/1 – venivano inoltre trasferite le proporzionali quote sulle parti comuni ex art. 1117 c.c.

Valore citato nel Decreto: € 38.000,00 in data 06/12/2018

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

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI E CONFRONTO CON TITOLO PROVENIENZA E PIGNORAMENTO											
Gruppo immobili 1 di 1 - Catasto di Vicenza											
Dati da visura catastale								titolo proprietà		Pignoramento	
Comune di Marostica								atto	nota tr.	atto	nota tr.
Catasto Fabbricati								06/12/18	11/01/19	31/05/23	28/06/23
n.	FG.	P.LLA	sub	natura	vani	diritto	quota	verifica corrispond.		verifica corrispond.	
01	3	153		A3	7,5	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.):

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

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

IMMOBILI 01: MAPPALE N. 153 – ABITAZIONE + DIRITTO CORTE COMUNE

Sede:

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

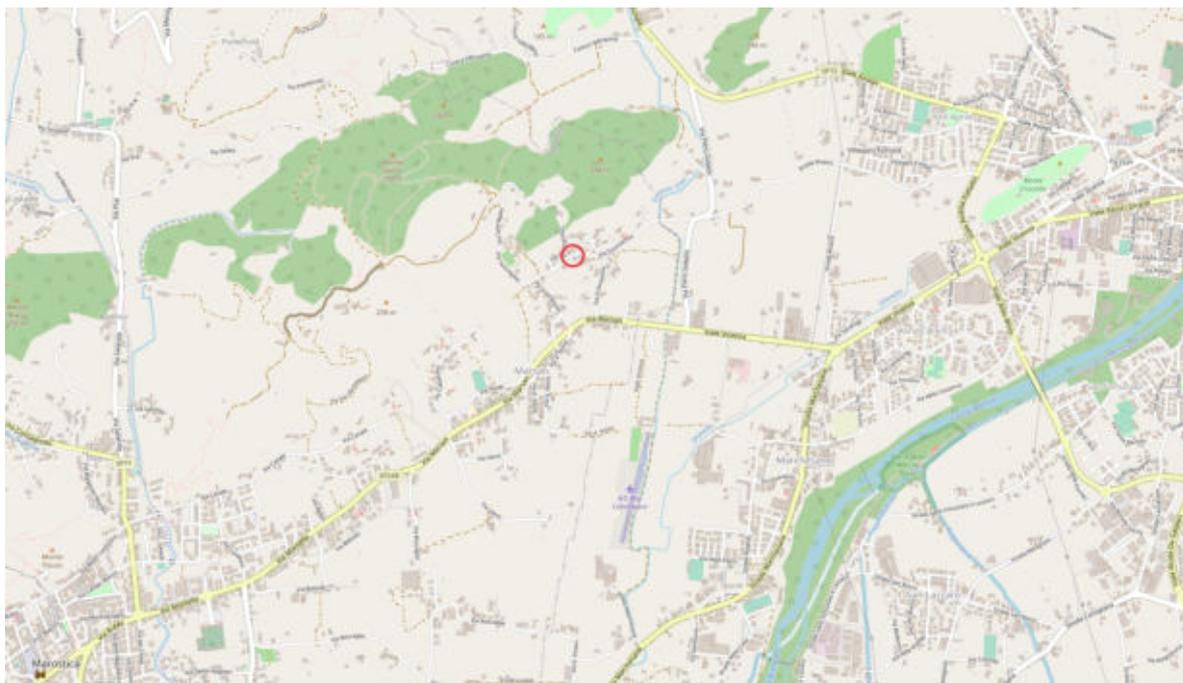
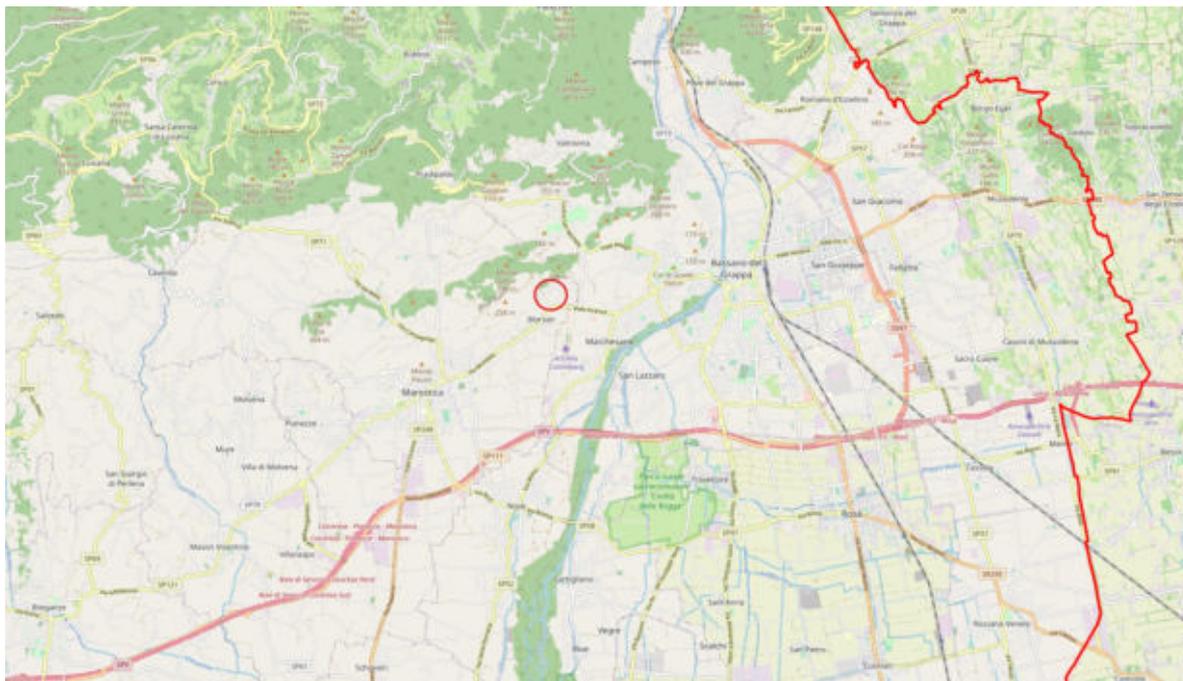


## QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

### UBICAZIONE - LOTTO UNICO

#### Comune di Marostica – Via Scomazzoni, 65

Il bene si trova nel centro comunale di Marostica in una zona periferica ed è ubicata in prossimità della viabilità principale verso Bassano del Grappa. La zona è prevalentemente residenziale ed è servita nelle immediate vicinanze da diversi negozi, mentre gli altri servizi come uffici comunali, banca, chiesa, sono 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

### Abitazione con accesso da corte comune.

Il bene oggetto della esecuzione immobiliare è una unità residenziale affiancata, realizzata su due livelli, priva di autorimessa e di pertinenze scoperte esclusive, con diritto ad una corte comune mapp.154; è sita via Scomazzoni n.65 in una zona periferica del Comune di Marostica. Il bene è posto a ridosso della pubblica via, dalla quale si ha accesso pedonale, mentre un secondo accesso lo si ha attraverso la corte comune posta a Nord ed a Est.

Il fabbricato è realizzato su due piani fuori terra. Il piano terra, di altezza netta pari a circa 2,75 m è composto da un piccolo ingresso, accessibile dalla corte, che conduce su un ambiente in cui trovano ubicazione un soggiorno e un angolo cucina. In prossimità dell'ingresso vi è un bagno e un piccolo locale in cui vi è il generatore di calore. Su Via Scomazzoni vi è l'altro ingresso che permette l'accesso ad una camera e alla scala di collegamento al primo piano; Il primo piano, di altezza netta pari a circa 2,65 m, è composto da 2 camere da letto entrambe matrimoniali, un corridoio, un locale utilizzato come ripostiglio, un bagno ed un terrazzino che si affaccia sulla corte interna.

Il prospetto principale del bene è posto verso Sud, a ridosso della pubblica via, mentre verso Ovest il bene risulta in aderenza ad un edificio residenziale di altra proprietà; Sui lati Nord e Sud si affaccia alla corte comune.

## IMPIANTI E RISPONDEZZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico e predisposizione di impianto di riscaldamento in pompa di calore con circuito di ricircolo per acqua calda sanitaria, installazione di scaldacqua a gpl.

Sono entrambi dotati di dichiarazione di conformità.

E' stato redatto l'attestato prestazione energetica. Vedasi Allegato 09.

## NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

**Nessuno.**

Si evidenzia l'infiltrazione di acqua piovana dalla copertura.

## 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	85,00	1,00	85,00
Abitazione piano primo	84,86	1,00	84,86
Terrazzino piano primo	7,13	0,25	1,78
<b>Totale complessivo dell'abitazione</b>			<b>171,64</b>

## QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI

Non è un condominio.

## FOTOGRAFIE

Si veda l'allegato n. 06.

**APE** - Attestato prestazione energetica Classe energetica G 169,88 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 Marostica – Catasto Fabbricati – foglio 3**

P.Illa 153 cat. A/3 cl. 2 vani 7,5 Rendita 484,18 € - VIA SCOMAZZONI n. 65 Piano T-1

Esecutato –

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

Si veda l’allegato n. 04.

### STORIA CATASTALE VENTENNALE

#### **Catasto Fabbricati**

#### **Foglio 3 Particella 153**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - censita al Foglio 3 Particella 153 A/4 Cl. 2 Vani 3 Rendita L. 204.000 – Via Capo di Sopra Vallonara, n. 14 piano T; Partita 213;
- Rettifica di errori del 05/04/1993 in atti dal 05/04/1993 segnalazione errore 287/93 (n. 2434.1/1993);
- Costituzione del 14/04/1993 in atti dal 14/04/1993 (n. B00523.1/1993) censita al Foglio 3 Particella 153 A/3 Cl. 2 Vani 10,5 Rendita L. 1.312.500 - € 677,85 – Via Scomazzoni, piano T-1; Partita 200008;
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento dei dati di superficie;
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 01/12/2021 Pratica n. VI0120730 in atti dal 01/12/2021 (n. 46905.1/2021);
- Diversa distribuzione degli spazi interni del 21/03/2022 Pratica n. VI0030147 in atti dal 21/03/2022 (n. 30147.1/2022);

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

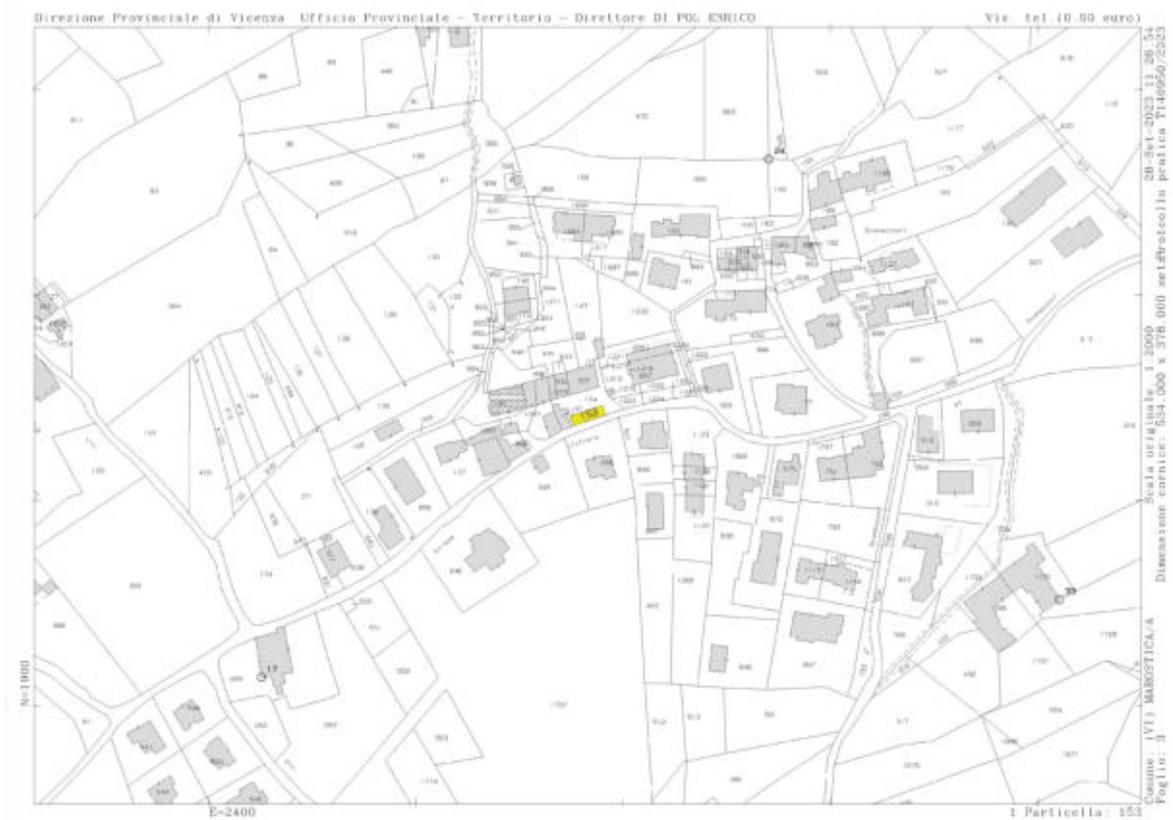
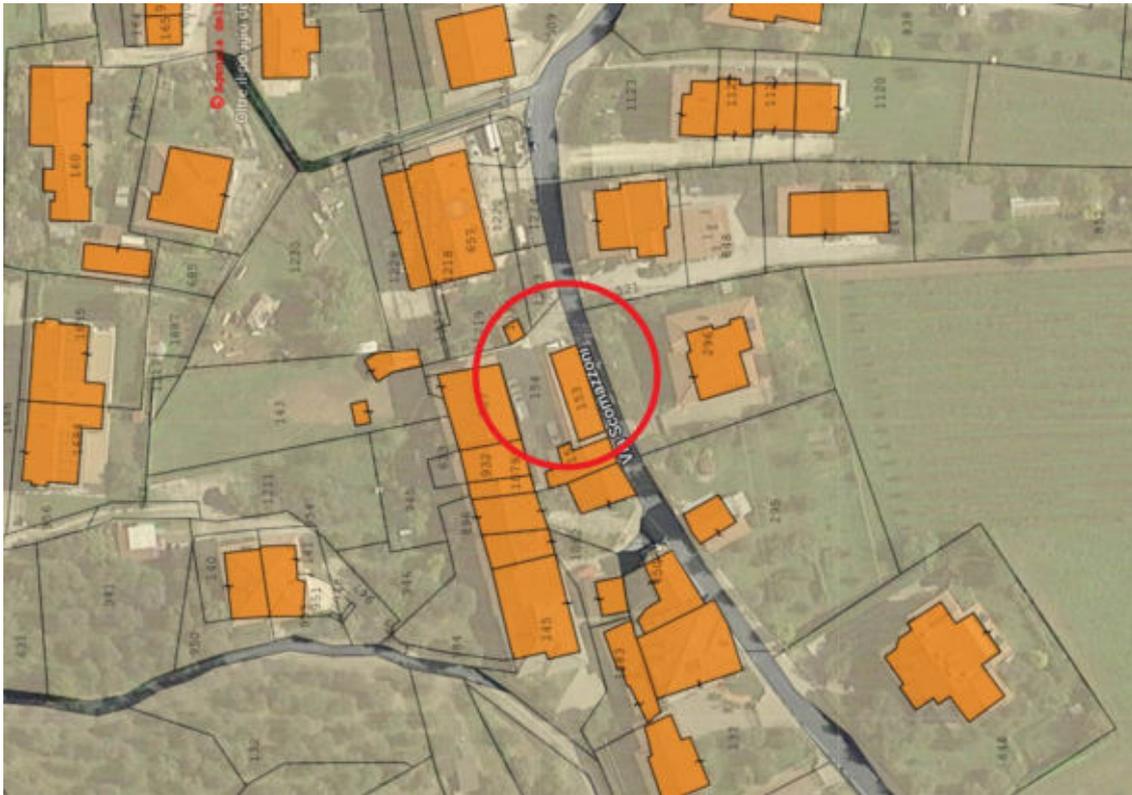


Sede:

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



## Ortofoto e mappa catastale



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 non si sono riscontrate difformità.**

**QUANTIFICAZIONE COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITÀ CATASTALI**

**Costo regolarizzazione: nessuno.**

**CONFINI**

Confini N.E.S.O.: corte comune particella 154; corte comune particella 154; Via Scomazzoni; fabbricato di altra ditta particella 151.

**QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

Lotto UNICO

**Vedasi Quesito 2** – Descrizione e stato dei beni a pag. 12.

Immobili sono così censiti:

Comune di Marostica – Catasto Fabbricati – foglio 3

P.IIa 153 cat. A/3 cl. 2 vani 7,5 Rendita 484,18 € - VIA SCOMAZZONI n. 65 Piano T-1  
Quota 1/1

**Confini**

Vedasi punto precedente;

**VALORE DI STIMA € 123.844,07**

**VALORE A BASE D'ASTA € 105.267,46**

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 28/06/2023 – trascrizione Pignoramento.

A) *Trascrizione in data 26/05/1978 ai NN. 2693/2313*

*Atto di compravendita a firma del Notaio Rinaldo Rinaldi in data 10/05/1978 rep. 63784*

Contro

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

- **Terreno – Fabbricato rurale**

**Comune di MAROSTICA - Catasto Terreni – foglio 3**

**p.lla 153 oltre che la p.lla 143;**

**Quota 1/1**

B) *Trascrizione in data 10/11/2004 ai NN. 11170/7410*

*Atto di compravendita a firma del Notaio Massimo Stefani in data 28/10/2004 rep. 26849*

Contro

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

- **Abitazione**

**Comune di MAROSTICA - Catasto Fabbricati – foglio 3**

**p.lla 153 cat. A/3, classe 2, consistenza vani 10,5 677,85 € – VIA SCOMAZZONI Piano T-1;**

**Quota 1/1**

C) *Trascrizione in data 11/01/2019 ai NN. 323/220*

*Decreto di trasferimento immobili Tribunale di Vicenza in data 06/12/2018 rep. 2550/2018*

Contro:

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

- **Abitazione**

**Comune di MAROSTICA - Catasto Fabbricati – foglio 3**

**p.lla 153 cat. A/3, classe 2, consistenza vani 10,5 677,85 € – VIA SCOMAZZONI Piano T-1;**

**Quota 1/1 – venivano inoltre trasferite le proporzionali quote sulle parti comuni ex art. 1117 c.c.**

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)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica, vista la natura del bene, non è stato richiesto.

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

**Z.T.O. "C1.1" RESIDENZIALI INTERMEDIE Art. 9 NTO**

E' inoltre soggetta a: Vincolo paesaggistico D.lgs. 42/2004 (ex L. 1497/1939) e art. 24 pt. 1.2  
NTA aree di notevole interesse pubblico – Art. 24 NTO

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

- Autorizzazione Edilizia 1966-145; (Sistemazione edilizia)
- Autorizzazione Edilizia 1979 036; (Sporto copertura verso la corte comune)
- C.I.L.A. Pratica -19112019-1418; (Manutenzione Straordinaria – Rifacimento impianto idrico e riscaldamento, pavimenti e rivestimenti, intonaci e pitture, coibentazione interna);
- C.I.L.A. Pratica -13012022-1002; (Variante alla C.I.L.A. precedente per modifiche interne controsoffitti e correzione misure);
- Agibilità asseverata dal tecnico relativa ai lavori delle Pratiche C.I.L.A. del 2019 e 2022;
- Autorizzazione paesaggistica Pratica 2023/027AP del 21/07/2023 relativa al progetto per l'impianto fotovoltaico sulla copertura alla data odierna ancora da realizzare.

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

Comparazione stato di fatto e stato approvato - difformità riscontrate (SI/NO): NO

Si veda l'allegato n. 05.

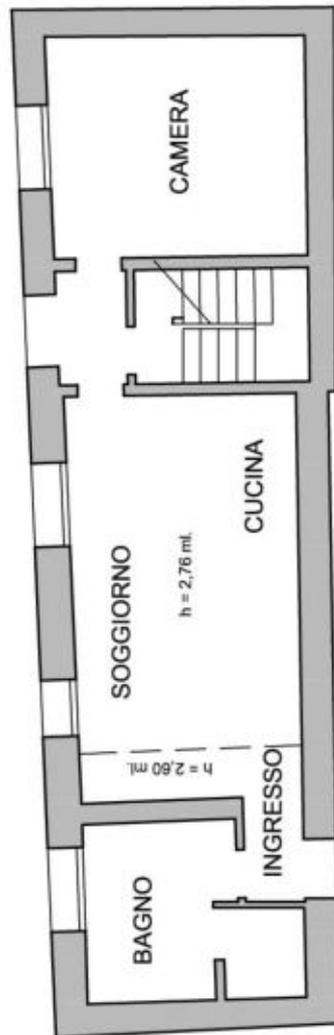
### **Costi per sanare difformità riscontrate si quantifica indicativamente**

Costo regolarizzazione: Nessuno

Sede:

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



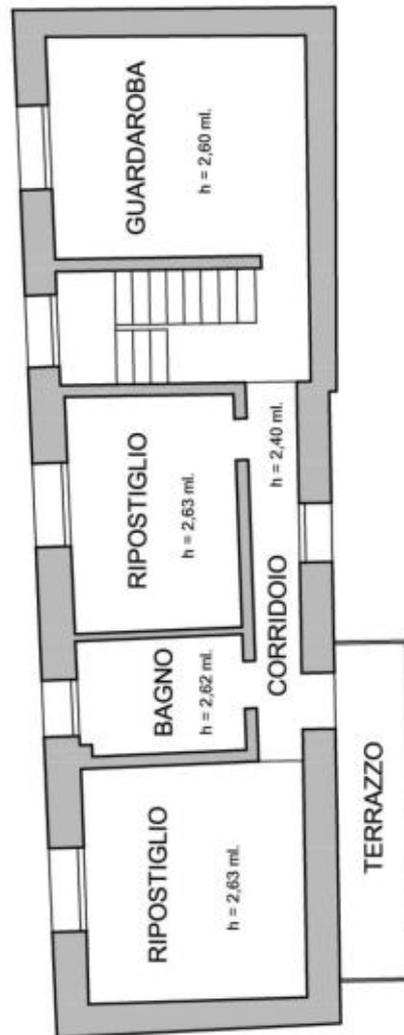
**PLANIMETRIE DEL BENE**

PIANTA PIANO TERRA – STATO AUTORIZZATO  
CONFORME ALL'ESISTENTE

Sede:

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





PIANTA PIANO PRIMO – STATO AUTORIZZATO  
CONFORME ALL'ESISTENTE

N.B. I DUE MAGGIORI VANI DEL PIANO PRIMO, INVECE DI ESSERE UTILIZZATI COME  
GUARDAROBA E RIPOSTIGLIO, SONO UTILIZZATI COME CAMERE DA LETTO.

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** \_\_\_\_\_ **: al momento del sopralluogo svolto**  
**in data 24/10/2023 alle ore 14:00, unitamente al delegato del Custode, vi era presente**  
**l'esecutato.**

**L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava abitato dall'esecutato.**

### **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: NO
- 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 19/05/2021 NN. 5212/782*

**Ipoteca volontaria a concessione di mutuo fondiario**

**a firma del Notaio Sandro Grispigni Manetti rep. 24796/9514 del 29/04/2021**

**Favore:**

**Contro:**

**Capitale: 115.000,00 € - Ipoteca: 184.000,00 €**

**Durata: 15 anni**

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

**- Abitazione**

**Comune di MAROSTICA - Catasto Fabbricati – foglio 3**

**p.lla 153 cat. A/3, consistenza vani 10,5 677,85 € – VIA SCOMAZZONI Piano T-1;**

**Quota 1/1**

#### 2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

##### 28/06/2023 – trascrizione Pignoramento

*Nota di Trascrizione del 31/01/2023 NN. 1009/673*

**Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili**

**Tribunale di Vicenza rep. 7044 del 30/12/2022**

**Favore:**

**Contro:**

per la **proprietà di 1/1**

Sede:

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



immobili:  
- **Abitazione**  
**Comune di MAROSTICA - Catasto Fabbricati – foglio 3**  
**p.lla 153 cat. A/3, consistenza vani 7,5 484,18 € – VIA SCOMAZZONI n. 65 Piano T-1;**  
**Quota 1/1**

*Nota di Trascrizione del 28/06/2023 NN. 6524/4782*

**Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili**

**Tribunale di Vicenza rep. 2917 del 31/05/2023**

**Favore:**

**Contro:**

per la **proprietà di 1/1**  
immobili:  
- **Abitazione**  
**Comune di MAROSTICA - Catasto Fabbricati – foglio 3**  
**p.lla 153 cat. A/3, consistenza vani 7,5 484,18 € – VIA SCOMAZZONI n. 65 Piano T-1;**  
**Quota 1/1**

### **3) DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE**

- **Costo regolarizzazione: Nessuno**

### **4) DIFFORMITÀ CATASTALI**

- **Costo regolarizzazione Nessuno**

---

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.

---

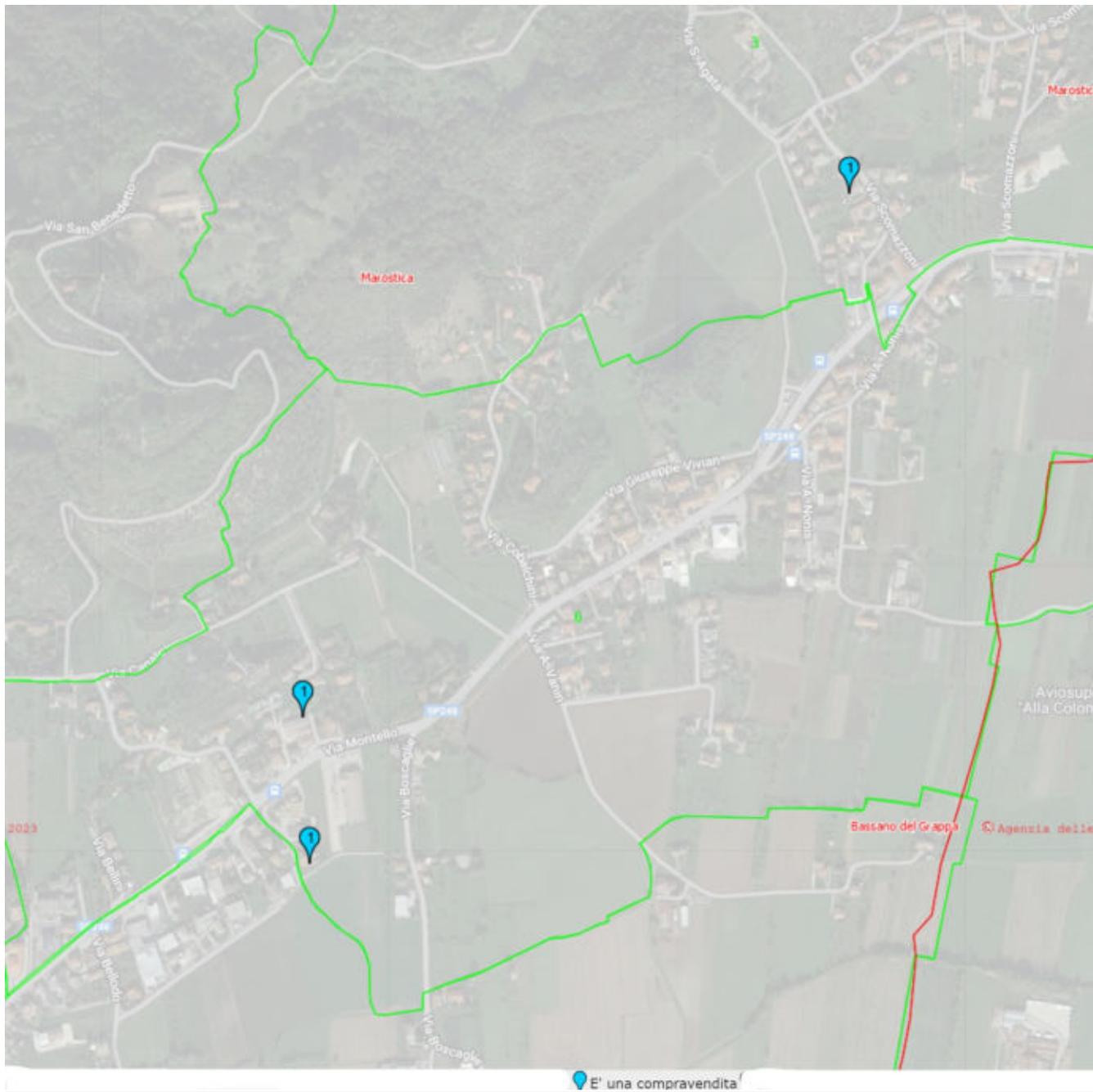
Sede:

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



**STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"****FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI**

Il campione di dati immobiliare è costituito da tre abitazioni simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compavenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato



Sede:

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



**SCHEDE DEI TRE COMPARABILI**

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE																									
<p><b>Dati urbanistici:</b></p> <p>Città: Marostica            Quartiere:            Indirizzo: Via Luca della Robbia, 3            Scala:            Interno:            Piano/i: Terra - Primo            Zona: Periferica</p> <p><b>Tipologia costruttiva:</b>            Muratura portante in laterizio e solai in laterocemento</p>	<p><b>Estratto</b></p> 																								
<p><b>Breve descrizione</b></p> <p>Porzione di bifamiliare con abitazione al piano secondo</p>	<p><b>Dati provenienza:</b></p> <p>Provenienza dato:            Atto di compravendita a firma del Notaio Carlo Santamaria Amato in data 11/08/2022 Rep. 24049</p>																								
<p><b>Altre informazioni utili</b></p> <p>Stato: usato            Anno di costruzione: anni 1970            Stato conservazione: scarso            Classe Energetica: B 74,20 kWh/mq anno            Strutture: muratura</p>	<p>Data form. prezzo:</p> <p>Prezzo vendita: 75.000,00 €</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>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tr> <td>Superficie principale SUP (mq):</td> <td>151,52</td> </tr> <tr> <td>Superficie balconi BAL (mq):</td> <td>61,48</td> </tr> <tr> <td>Superficie Cantina CAN (mq):</td> <td>14,80</td> </tr> <tr> <td>Superficie Soffitta SOF (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td> <td>1</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></td> </tr> <tr> <td>Portico:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	151,52	Superficie balconi BAL (mq):	61,48	Superficie Cantina CAN (mq):	14,80	Superficie Soffitta SOF (mq):		Numero dei servizi igienici SER (n):	1	Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:		Portico:		Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	151,52																								
Superficie balconi BAL (mq):	61,48																								
Superficie Cantina CAN (mq):	14,80																								
Superficie Soffitta SOF (mq):																									
Numero dei servizi igienici SER (n):	1																								
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:																									
Portico:																									
Altro:																									
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità,            Altro:</p>																								

**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: Marostica            Quartiere:            Indirizzo: Via Montello, 102            Scala:            Interno:            Piano/i: Terra - Secondo            Zona: Periferica</p> <p><b>Tipologia costruttiva:</b>            Muratura portante in laterizio e solai in laterocemento</p>	<p><b>Estratto</b></p> 																								
<p><b>Breve descrizione</b></p> <p>Abitazione isolata con autorimessa</p>	<p><b>Dati provenienza:</b></p> <p>Provenienza dato:            Atto di compravendita a firma del Notaio Tommaso De Negri in data 04/04/2022 Rep. 15460</p>																								
<p><b>Altre informazioni utili</b></p> <p>Stato: usato            Anno di costruzione: 1993            Stato conservazione: ottimo            Classe Energetica: C 79,36 kWh/mq anno            Strutture: cemento armato</p>	<p>Data form. prezzo:            Prezzo vendita: 235.000,00 €</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>	<p><b>Dati metrici e/o dotazione immobile:</b></p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Superficie principale SUP (mq):</td> <td>149,15</td> </tr> <tr> <td>Superficie balconi BAL (mq):</td> <td>14,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie Cantina CAN (mq):</td> <td>34,02</td> </tr> <tr> <td>Superficie Tettoia TET (mq):</td> <td>20,06</td> </tr> <tr> <td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td> <td>2</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>308,00</td> </tr> <tr> <td>Portico:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autorimessa:</td> <td>29,00</td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Superficie principale SUP (mq):	149,15	Superficie balconi BAL (mq):	14,00	Superficie Cantina CAN (mq):	34,02	Superficie Tettoia TET (mq):	20,06	Numero dei servizi igienici SER (n):	2	Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:	308,00	Portico:		Autorimessa:	29,00	Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	149,15																								
Superficie balconi BAL (mq):	14,00																								
Superficie Cantina CAN (mq):	34,02																								
Superficie Tettoia TET (mq):	20,06																								
Numero dei servizi igienici SER (n):	2																								
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:	308,00																								
Portico:																									
Autorimessa:	29,00																								
Altro:																									
<p><b>Caratteristiche inestimabili:</b></p>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Inquinamento acustico, panoramicità,</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Inquinamento acustico, panoramicità,		Altro:																					
Inquinamento acustico, panoramicità,																									
Altro:																									

## COMPARABILE B

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: Marostica            Quartiere:            Indirizzo: Via Scomazzon, 17            Scala:            Interno:            Piano/i: Terra            Zona: Periferica</p> <p><b>Tipologia costruttiva:</b>            Strutture in muratura e solai in laterocemento</p>	<p><b>Estratto</b></p> 																								
<p><b>Breve descrizione</b></p> <p>abitazione con autorimessa</p>	<p><b>Dati provenienza:</b></p> <p>Provenienza dato:            Atto di compravendita a firma del Notaio Graziana Gianrusso in data 21/10/2022 Rep. 567</p>																								
<p><b>Altre informazioni utili</b></p> <p>Stato: usato            Anno di costruzione: anni 1970            Stato conservazione: scarso            Classe Energetica: D 141,60 kWh/mq anno            Strutture: cemento armato</p>	<p>Data form. prezzo:</p> <p>Prezzo vendita: 70.000,00 €</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>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Superficie principale SUP (mq):</td> <td>117,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie balconi BAL (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie Cantina CAN (mq):</td> <td>42,50</td> </tr> <tr> <td>Superficie Soffitta SOF (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td> <td>1</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</td> </tr> <tr> <td>Autorimessa:</td> <td>42,5</td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Superficie principale SUP (mq):	117,00	Superficie balconi BAL (mq):		Superficie Cantina CAN (mq):	42,50	Superficie Soffitta SOF (mq):		Numero dei servizi igienici SER (n):	1	Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:	250	Autorimessa:	42,5	Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	117,00																								
Superficie balconi BAL (mq):																									
Superficie Cantina CAN (mq):	42,50																								
Superficie Soffitta SOF (mq):																									
Numero dei servizi igienici SER (n):	1																								
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:	250																								
Autorimessa:	42,5																								
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: Marostica            Quartiere:            Indirizzo: Via Scmazzone, 65            Scala:            Interno:            Piano/i: Terra - Primo            Zona: Periferica</p> <p><b>Legenda mappa:</b>            S: sujet            1= Comparabile A            2= Comparabile B            3= Comparabile C</p> <p><b>Tipologia costruttiva:</b>            Muratura portante in pietra e misto con solai in laterocemento</p>																													
<p><b>Breve descrizione Subjet (S)</b>            abitazione cielo terra articolata in due piani con piccolo terrazzo</p> <p><b>Altre informazioni utili</b>            Stato: usato            Anno di costruzione: anni 1960 - ristrutturato di recente            Stato conservazione: buono            Classe Energetica: G 169,88 Kwh/mqanno            Strutture: muratura</p>	<p><b>Rilievo fotografico Subjet (S)</b>            Esterni</p> 																												
<b>Caratteristiche quant. e qual. Subjet (S):</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>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tr> <td>Superficie principale SUP (mq):</td> <td style="text-align: right;">169,86</td> </tr> <tr> <td>Superficie balconi BAL (mq):</td> <td style="text-align: right;">7,13</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></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></td> </tr> <tr> <td>Portico:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Inquinamento acustico, panoramicità,</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	169,86	Superficie balconi BAL (mq):	7,13	Superficie Cantina CAN (mq):		Superficie Soffitta SOF (mq):		Numero dei servizi igienici SER (n):		Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:		Portico:		Altro:		Altro:		Inquinamento acustico, panoramicità,		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	169,86																												
Superficie balconi BAL (mq):	7,13																												
Superficie Cantina CAN (mq):																													
Superficie Soffitta SOF (mq):																													
Numero dei servizi igienici SER (n):																													
Impianto di climatizzazione CLI (n):																													
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																													
Livello di piano (n):																													
Area di corte:																													
Portico:																													
Altro:																													
Altro:																													
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 Luca della Robbia n. 3	Via Montello n. 102	Via Scomazzon n. 17	Via Scomazzon n. 65
Sup. Principale/ragguagliata(*)	151,52	149,15	117,00	169,86
Sup. Terrazzo	61,48	14,00		7,13
Sup. Cantina/Interrato	14,80	34,02	42,50	
Sup. Tettoia		20,06		
Sup. Portico				
Sup. giardino		308,00	250,00	
Sup. Autorimessa		29,00	42,50	
Sup. area esterna				
Manutenzione	2	5	2	3
Piano (**)	1	2	0	0
Ascensore	-1	-1	-1	-1
Bagni	1	2	1	2
Zona	1	1	1	1
Qualità	1	1	1	1
Tipologia rilevamento	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	
Prezzo rilevato	€ 75.000,00	€ 235.000,00	€ 70.000,00	
Data	11/08/22	04/04/22	21/10/22	24/11/23
Differenza mesi	15	19	13	

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=trascurato; 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	13,02%	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	0,50
Rapporto mercantile del livello di piano	1,00%	rapporto mercantile tettoia	0,40
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	1	rapporto mercantile portico	0,40
Costo marginale manutenzione	€ 60.100,00	rapporto mercantile autorimessa	0,60
Costo realizzazione di un bagno	€ 10.000,00	rapporto mercantile giardino 3%	0,03
		rapporto mercantile giardino 3%	0,03

Comparabile "A"	Sup. commerciale:	174,29	Prezzo marginale:	€ 430,32
Comparabile "B"	Sup. commerciale:	204,32	Prezzo marginale:	€ 1.150,13
Comparabile "C"	Sup. commerciale:	171,25	Prezzo marginale:	€ 408,76
Soggetto di stima	Sup. commerciale:	171,64		
	<b>Prezzo marginale assunto:</b>		<b>€ 408,76</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	€ 813,61	€/mese	
Prezzo data B	€ 2.549,31	€/mese	
Prezzo data C	€ 759,37	€/mese	
Prezzo superficie principale A	€ 430,32	€/mq.	
Prezzo superficie principale B	€ 1.150,13	€/mq.	
Prezzo superficie principale C	€ 408,76	€/mq.	<b>PREZZO MARGINALE</b> € 408,76
Prezzo livello di piano A	€ 750,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano B	€ 2.350,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano C	€ 700,00	€/mq.	
Prezzo balconi	€ 102,19	€/mq.	
Prezzo cantina	€ 204,38	€/mq.	
Prezzo ripostiglio	€ 204,38	€/mq.	
Prezzo tettoia	€ 163,50	€/mq.	
Autorimessa	€ 245,26	€/mq.	
Prezzo giardino 3%	€ 12,26	€/mq.	
Prezzo giardino 3%	€ 12,26	€/mq.	
Stato di manutenzione	€ 60.100,00		
Bagno	€ 10.000,00		

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

Elemento di confronto	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO	€ 75.000,00	€ 235.000,00	€ 70.000,00
ZONA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
QUALITA'	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
DATA	€ 12.204,14	€ 48.436,88	€ 9.871,79
PREZZO PIANO	€ 750,00	€ 4.700,00	€ 0,00
SUP. PRINCIPALE	€ 7.496,64	€ 8.465,40	€ 21.607,01
SUP. BALCONI	-€ 5.554,01	-€ 702,04	€ 728,61
SUP. CANTINA	-€ 3.024,82	-€ 6.952,99	-€ 8.686,13
SUP. TETTOIA	€ 0,00	-€ 3.279,88	€ 0,00
SUP. PORTICO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. GIARDINO	€ 0,00	-€ 3.776,93	-€ 3.065,69
SUP. AUTORIMESSA	€ 0,00	-€ 7.112,41	-€ 10.423,36
SUP. AREA ESTERNA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
BAGNO	€ 10.000,00	€ 0,00	€ 10.000,00
MANUTENZIONE	€ 30.050,00	-€ 150.250,00	€ 30.050,00
PREZZO CORRETTO	€ 126.921,95	€ 124.528,02	€ 120.082,23
PREZZO CORRETTO UNITARIO	€ 728,22	€ 609,46	€ 701,21
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO	€ 721,52 /mq		
<b>PREZZO CORRETTO MEDIO</b>	<b>€ 123.844,07</b>	<b>DIVERGENZA: 5,70%</b>	

**VALORE STIMATO € 123.844,07**

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	85,00	1,00	85,00	721,52	61.329,20
Abitazione piano primo	84,86	1,00	84,86	721,52	61.228,19
Terrazzo piano primo	7,13	0,25	1,78	721,52	1.284,31
<b>Totale complessivo</b>			<b>171,64</b>	<b>Totale Valore</b>	<b>123.844,07</b>

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

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

**123.844,07 €**

Superficie Lorda Commerciale

**171,64 m<sup>2</sup>**

Valore unitario €/m<sup>2</sup>

**721,52 €/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:

Sede:

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



- 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.

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

**€ 123.844,07**

Oneri di regolarizzazione edilizia - urbanistica

**nessuno**

Oneri di regolarizzazione catastale

**nessuno**

Valore totale

**€ 123.844,07**

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

**€ 18.576,61**

Probabile vendita in prima o seconda 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.

---

Sede:

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



**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.):

- nonostante sia ubicato in una zona periferica, si trova nelle vicinanze di due centri come Marostica e Bassano del Grappa.

- risulta essere un immobile che da poco tempo è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria.

**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 all'esecutato.

**PROGETTO DIVISIONALE: NON NECESSARIO**

**VALORE INTERO LOTTO PER MESSA ALL'ASTA**

**105.267,46 €**

**QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM. - C.C.I.A.A. RESIDENZA****STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE****CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO**

Il debitore non è 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.**

\* \* \* \* \*

Sede:

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



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



Sede:

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

