

---

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
SEZ. 1<sup>A</sup> CIVILE - PROCEDURE CONCORSUALI

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

**XXX S.N.C.  
di XXX & C.  
e dei soci illimitatamente responsabili  
XXX e XXX**

Sede legale: XXX (VI) - P IVA XXX  
XXX (C.F. XXX )  
nato a XXX (VI) il XXX , residente in XXX  
e XXX (C.F. XXX )  
nato a XXX il XXX , residente a Pianezze (VI), XXX

**N. Gen. Rep. 76/2024**

**Giudice Delegato dott. Fabio D'Amore**

Curatore dott.ssa Monica Auditore  
lg76.2024vicenza@pecliquidazionigiudiziali.it

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE - Lotto 1**  
**MASSA 02 N. Gen. Rep. 78/2024 XXX**



*Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON  
iscritto all'Albo ACPP della Provincia di Vicenza al n. 560  
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA  
con studio in VICENZA, Piazza Marconi 3 - tel 0444 928970 - P.IVA 01973510249  
email segreteria@zt-architetti.it - pec studio@pec.zt-architetti.it*

---

## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Liquidazione Giudiziale n. 76/2024 R.G.- Tribunale di Vicenza  
Giudice: dott. **Fabio D'Amore**

**XXXSNC di XXX & C.**  
e dei soci illimitatamente responsabili XXX e XXX  
XXX – Massa 02

### LOTTO 1

**Beni** (pag. 6): quota di 1/1 della porzione nord di una villa bifamiliare che si sviluppa con abitazione al piano rialzato e taverna, magazzino e garage al piano seminterrato, completi di terrazzi, portico e ampio giardino di pertinenza con andamento collinare.

**Ubicazione** (pag. 6): Comune di Marostica, frazione Marsan, via Cobalchini n. 21

**Dati Catastali attuali** (pag. 16): Comune di Marostica - Catasto Fabbricati - Fg.6

- m.n. 66 sub 2, m.n. 66 sub 4, m.n. 66 sub 5 con diritto al bcnc m.n. 66 sub 1

**Metri quadri** (pag. 15): m.n. 66 sub 2 sup. mq 243 - comm. 188,04; m.n. 66 sub 4 sup. mq 33 - comm. 21,78; m.n. 66 sub 5 sup. mq 95 - comm. 47,50.

**Stato di manutenzione** (pag. 13-14): discreto la residenza; sufficiente - da verificare gli accessori

**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 17-22): non conformi.

**Valore lordo di mercato complessivo, OMV** (pag. 31): € 270.000,00.

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 28-29): comparabile A: 9/11/2023 € 310.000; comparabile B: 21/3/2024 € 240.000; comparabile C: 20/4/2023 € 237.500.

**Valore complessivo di vendita forzata proposto** (32): prezzo a base d'asta **€ 230.000,00**.

**Occupazione** (pag. 23): occupato dal proprietario e famiglia.

**Titolo di occupazione** (pag 23): proprietà.

**Oneri** (pag. 24): non indicate spese condominio.

**APE** (pag. 15): APE unità m.n. 66 sub 2 in corso di validità fino al 30/12/35; classe energetica "G"; non necessari per i m.nn. 66 sub 4 e 5.

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità:** /.

**CDU** (pag. /): trattasi di unità urbane.

### **Elenco delle formalità che saranno cancellate/ristrette:**

Iscrizione AE Bassano del Grappa 16/1/2008 ai nn. 532/109

Iscrizione AE Bassano del Grappa 7/4/2010 ai nn. 2938/571

Iscrizione AE Bassano del Grappa 4/8/2023 ai nn. 8098/1099

Trascrizione AE Bassano del Grappa 19/9/2024 ai nn. 8506/6438

### **ALLEGATI LOTTO 1:**

allegato 1 - documentazione fotografica;

allegato 2 - estratto di mappa, visure e planimetrie catastali;

allegato 3 - estratti pratiche edilizie, agibilità;

allegato 4 - APE

allegato 5 - AE elenco delle formalità, titolo provenienza, certificato ipotecario;

allegato 6 - comparabili

### **Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandato all'esperto stimatore.**

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei ai beni immobili stimati, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili oggetto di relazione, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni e le aree scoperte i perimetri degli edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica viene eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume dei fabbricati oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; è stato eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non sono estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicano solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti, di inquinamento e relative all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza alcuna garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto considerato anche nella riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari oggetto di relazione, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografati in sede di sopralluogo.

**SOMMARIO:**

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
2.	INCARICO.....	5
2.1	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	5
3.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE .....	5
3.1	DIRITTO: .....	5
	PIENA PROPRIETÀ PER 1/1 DI XXX , NATO A MAROSTICA (VI) IL XXX - CF XXX . .....	5
3.2	BENI E UBICAZIONE: .....	6
3.3	CARATTERISTICHE ZONA: .....	6
3.4	PRINCIPALI COLLEGAMENTI PUBBLICI.....	6
3.5	DESCRIZIONE: .....	6
3.6	CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:.....	13
3.7	IMPIANTI:.....	14
4.	DATI TECNICI:.....	15
4.1	DATI TECNICI .....	15
4.2	NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI: .....	15
4.3	CERTIFICAZIONE ENERGETICA:.....	15
5.	STORIA CATASTALE .....	16
5.1	DATI CATASTALI ATTUALI: .....	16
5.2	CONFINI:.....	16
5.3	VARIAZIONI STORICHE:.....	16
5.4	CONFORMITÀ CATASTALE: .....	17
6.	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA .....	19
6.1	TITOLI URBANISTICI: .....	19
6.2	PRATICHE EDILIZIE:.....	20
6.3	CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA: .....	20
6.4	ABUSI: VEDI SOPRA .....	22
6.5	SANABILITÀ E COSTI:.....	22
6.6	PERIMETRO DEL "MANDATO":.....	23
7.	STATO DI POSSESSO:.....	23
8.	VINCOLI E ONERI .....	23
8.1	ONERI E VINCOLI: .....	23
8.2	TRASCRIPTIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	24
9.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	25
9.1	FONTI DI INFORMAZIONE: .....	25
9.3	STIMA DEL VALORE DI MERCATO .....	31
9.4	DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA .....	31
9.5	CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI: .....	32
9.6	GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ: .....	32
9.7	FORME DI PUBBLICITÀ:.....	32
10.	LOTTI .....	32
11.	COMODA DIVISIBILITA' .....	32
12.	ELENCO ALLEGATI: .....	32

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## 2. INCARICO

Perito estimatore immobiliare per la procedura Liquidazione Giudiziale n. 76/2024 RG - Massa 02 LG n. 78/2024 RG.

### 2.1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di perito immobiliare è stato comunicato dal Curatore dott.ssa Monica Auditore in data 2/9/24 - confermato dal Giudice D.

Per eseguire le valutazioni richieste si sono svolte ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto: estratto di mappa, visure attuali e storiche, planimetrie catastali, elaborati planimetrici con elenco sub, per verificare la regolarità catastale (visure 3/9/2024 e segg.);
- Ufficio Tecnico del Comune di Marostica: documentazione urbanistica, pratiche edilizie e agibilità, dichiarazioni di conformità degli impianti (richiesta accesso agli atti 9/9/24, visure e acquisizione documenti 18/3/2025);
- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Conservatoria: per verifica trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie, provenienze (relazione da Studio Giarretta srl);
- agenzie immobiliari e operatori locali, Astalegale, fonti informative statistiche;
- Comparabilitalia e Agenzia delle Entrate per ricerca comparabili in data 13/6/25 e 24/6/25.

Il sopralluogo sui beni in Marostica è stato eseguito il 20/5/2025 alla presenza della sig.ra XXX, moglie di XXX, i quali occupano l'immobile con la famiglia.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

### 3.1 Diritto:

Piena Proprietà per 1/1 di:

- XXX, nato a XXX (VI) il XXX - CF XXX.

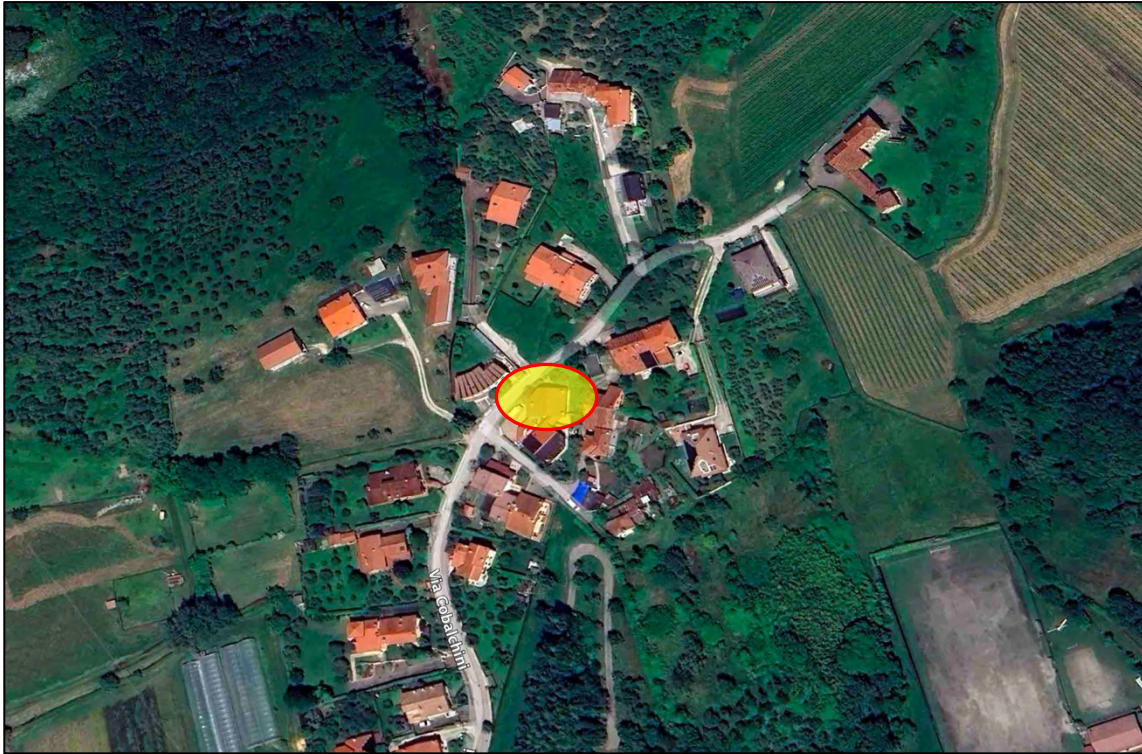


*ubicazione generale dei beni*

Giudice D. Dott. Fabio D'AMORE  
Curatore: dott.ssa Monica Auditore - Perito: arch. Scilla Zaltron

### 3.2 Beni e ubicazione:

In Comune di Marostica, frazione Marsan, via Cobalchini n. 21, porzione nord di una villa bifamiliare che si sviluppa con abitazione al piano rialzato e taverna, magazzino e garage al piano seminterrato, completi di terrazzi, portico e ampio giardino di pertinenza con andamento collinare.



*individuazione degli immobili Lotto 1*

### 3.3 Caratteristiche zona:

zona residenziale periferica, frazione Marsan a nord-est del Comune di Marostica, con aree limitrofe residenziali ed agricole; defilata rispetto alla via principale e posta in zona collinare tranquilla e panoramica. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, secondaria in centro paese, a traffico locale e con parcheggi limitati.

**3.4 Principali collegamenti pubblici (Km):** SP 248 Schiavonesca-Marosticana (0,4), SPV 111 Superstrada Pedemontana Veneta, casello Bassano del Grappa Ovest (6,3), A31 casello interconnessione Montecchio Precalcino (21), centro di Marostica (3), centro di Bassano del Grappa (6).

### 3.5 Descrizione:

Si tratta della **piena proprietà** di:

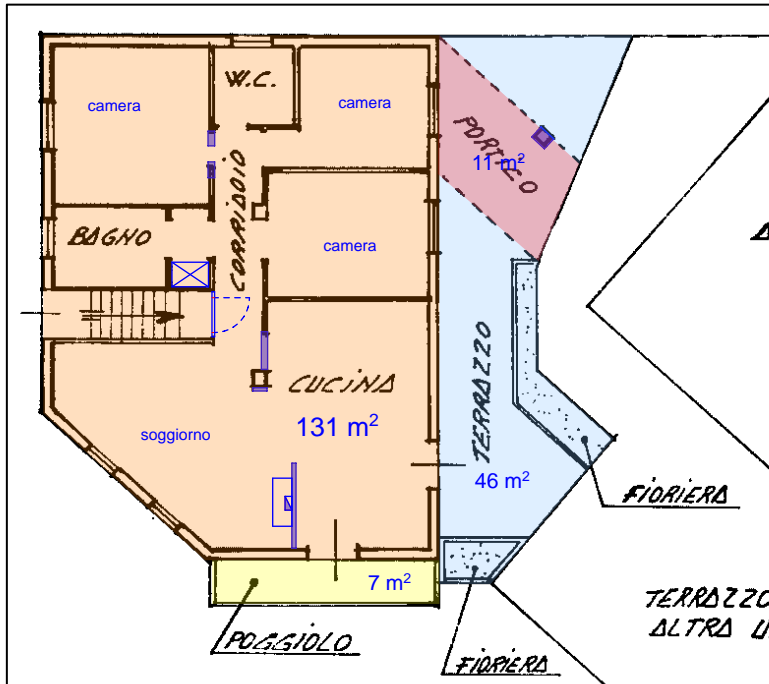
Una porzione di villa bifamiliare che occupa la porzione nord del fabbricato, composto da due blocchi con due abitazioni indipendenti al piano rialzato, separati tra loro da un terrazzo in parte porticato e da un unico blocco al piano seminterrato che ospita garage e accessori, separati da un muro.

Il fabbricato è raggiungibile dalla pubblica via Cobalchini e il lotto dell'abitazione risulta in parte recintato con muretto in cls con rete e siepe, con ingresso pedonale chiuso da cancelletto in ferro. L'area a giardino è separata da quella del vicino con una rete su stanti, la parte esterna di fronte ai garage è tenuta a piazzale comune, pavimentata in betonelle e delimitata verso la strada da una siepe e aperta verso la strada.

L'abitazione ha ingresso pedonale indipendente al c.n. 21 ed è completata da terreno scoperto tenuto a giardino con aiuole e alberature; l'accesso carraio, privo di cancello, immette nell'area scoperta comune di accesso ai garage.

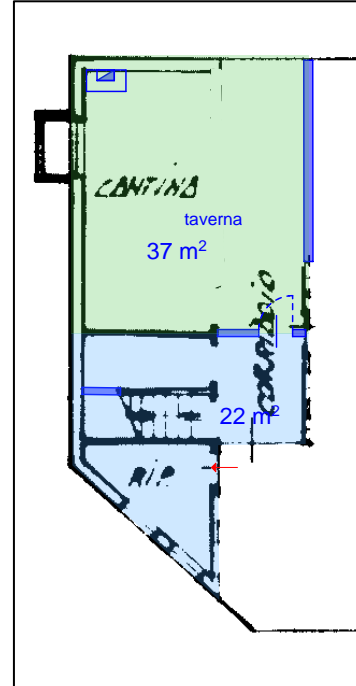
- **una residenza** (m.n. 66 sub 2) che si sviluppa ai piani seminterrato e rialzato, con una superficie lorda complessiva di mq 371 circa, con mq 131 circa di abitazione, mq 42 circa di terrazzi, mq 11 ca. porticati e 59 mq ca di taverna, lavanderia e disimpegno al piano seminterrato. L'abitazione è completata dal terreno scoperto, comune con l'altra porzione di bifamiliare non oggetto di valutazione, con andamento collinare e in parte terrazzato che sviluppa una superficie complessiva di mq 933 (area totale coperta e scoperta di mq 1419 catastali e mq 1320 dichiarati reali).

Le altezze interne sono m 2,65-2,70 ca. al piano rialzato e m 3,25 ca. al piano seminterrato.



piano rialzato

estratti dalla planimetria catastale m.n. 66 sub 2 con superfici



piano seminterrato

**La villa** è composta da:

- al piano terra ingresso con vano scala che conduce al piano rialzato, costituito da ingresso/corridoio che affaccia sulla zona giorno aperta sulla cucina e dotata di poggiolo, con accesso anche al terrazzo esterno posto tra le due abitazioni, in parte coperto da un portico; il corridoio distribuisce inoltre tre camere e un bagno con antibagno e un servizio.

Dall'ingresso al piano terra una seconda rampa conduce al piano seminterrato, costituito da corridoio, cantina/taverna e ripostiglio/lavanderia.

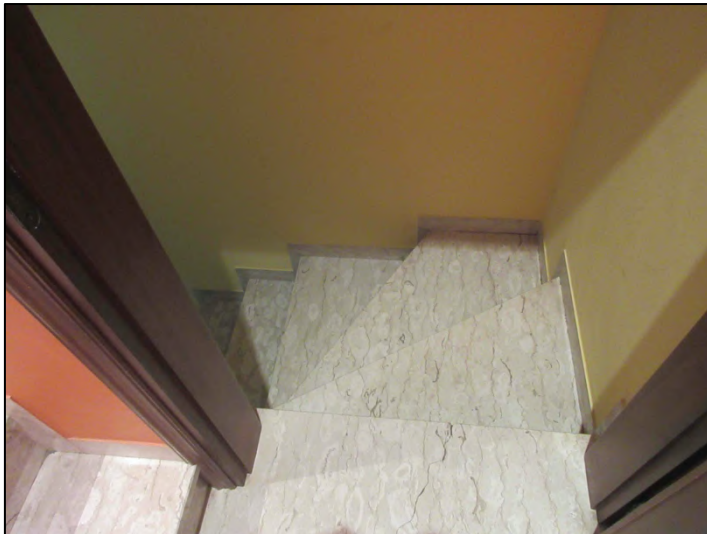
Nel giardino è presente una casetta di arredo mobile in legno.



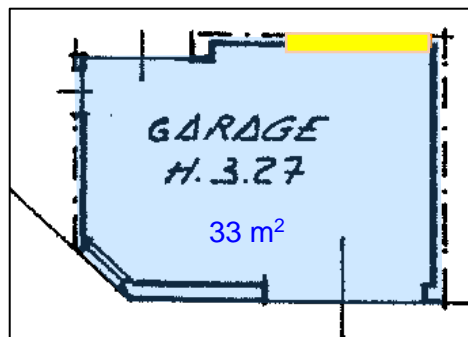








- un **garage** (m.n. 66 sub 4) posto al piano seminterrato e che sviluppa una superficie lorda di **33 mq** circa, con altezza interna di 3,25 m ca.  
È un unico locale finestrato chiuso da un portone basculante con porta pedonale, internamente in continuità con il magazzino m.n. 66 sub 5 da un varco; è aperto verso il corridoio/disimpegno del m.n. 66 sub 2 e collegato con una porta al ripostiglio/lavanderia.



*piano seminterrato*

*estratto dalla planimetria catastale m.n. 66 sub 4 con superfici*

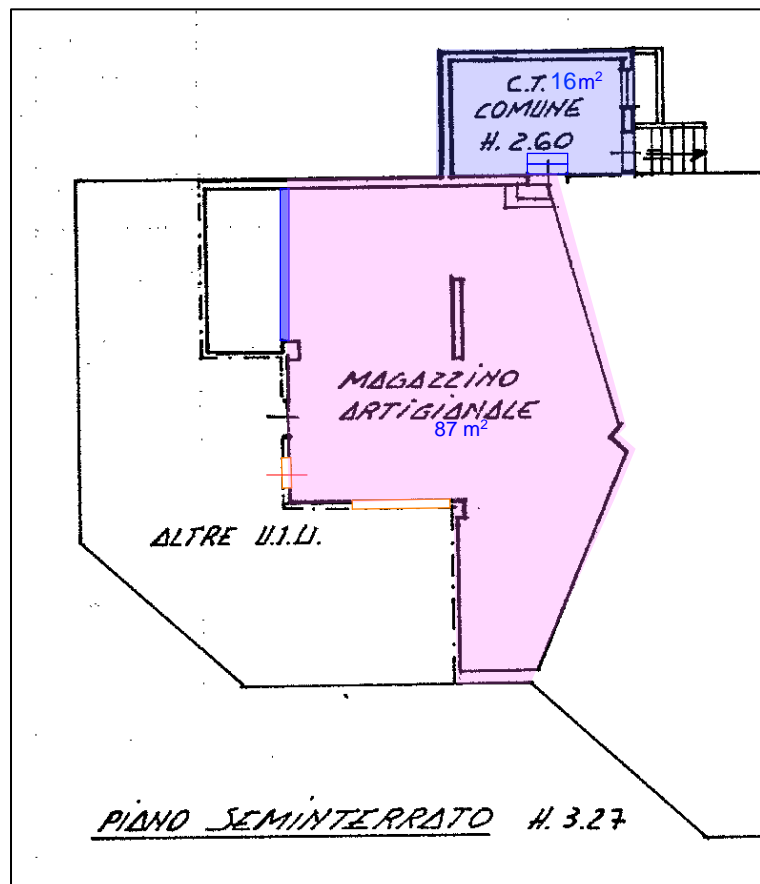


foto garage

- **un magazzino artigianale** (m.n. 66 sub 5) al piano seminterrato che sviluppa una superficie lorda di 87 mq circa, con altezza interna di m 3,25 ca.

È costituito da un ampio spazio suddiviso in due ambienti da un setto in muratura posto in posizione centrale, è privo di finestre ed è collegato con un varco al garage m.n. 66 sub 4 e con una porta al disimpegno dell'abitazione m.n. 66 sub 2. Dal magazzino si accede con alcuni gradini internamente anche alla c.t. comune, posta sul lato est del fabbricato.

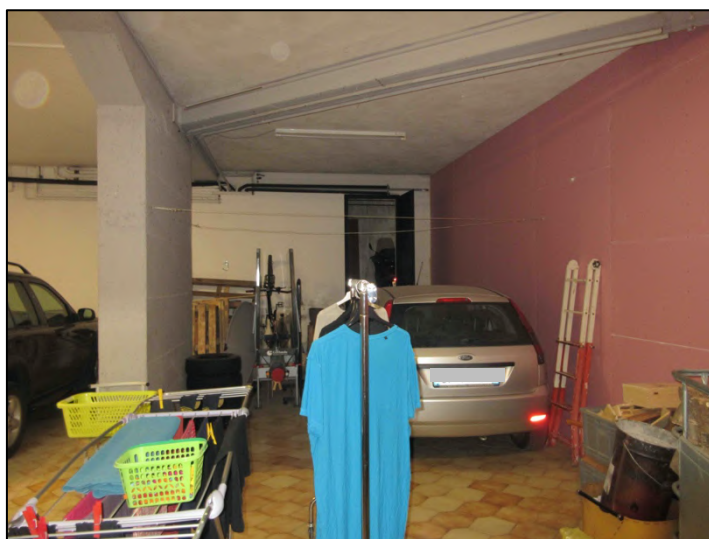
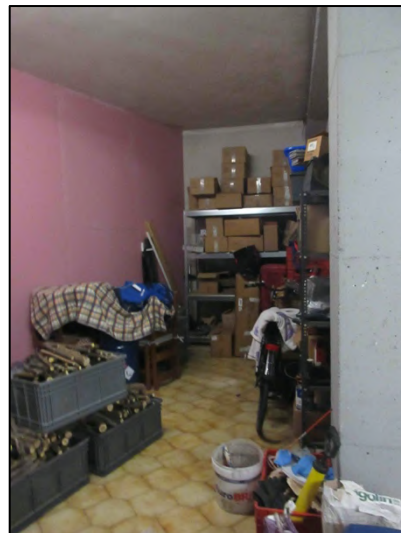
- la **centrale termica comune** anche ai sub 9-10 (abitazione a fianco), che sviluppa una superficie lorda di mq 16 ca., è un locale finestrato con porta che dà sull'esterno con una scaletta ed è collegato al magazzino con una porta interna e alcuni gradini.



piano seminterrato

estratto dalla planimetria catastale m.n. 66 sub 5 con superfici

Giudice D. Dott. Fabio D'AMORE  
Curatore: dott.ssa Monica Auditore - Perito: arch. Scilla Zaltron



*foto magazzino artigianale e CT comune*

### 3.6 Caratteristiche Descrittive:

**Fondazioni:** tipologia: in progetto plinti e fondazioni continue in c.a.; condizioni: non verificabili.

**Travi:** travi in c.a.; condizioni: sufficienti/non verificabili;

**Solai:** in laterocemento; condizioni: sufficienti/non verificabili.

**Strutture verticali:** materiale: strutture in c.a. e murature in laterizio; condizioni: sufficienti/non verificabili.

**Copertura:** tipologia: a falde in laterocemento/soletta cls e manto in coppi; lattonerie in lamiera; condizioni: non verificabili; presenza di infiltrazioni nello sporto del tetto.

**Pareti esterne:** materiale: murature in laterizio e poroton, intonacate e tinteggiate con finitura a graffiato rustico; presenza di macchie di infiltrazioni e parziali scrostamenti della pittura in alcuni punti e in corrispondenza del poggiatesta; condizioni: discrete/sufficienti;

**Pavim. esterna:** marciapiede in lastre di pietra, terrazzi in piastrelle tipo klinker e profili in pietra, piazzale comune di accesso al garage finito in betonelle (rifatto da poco); condizioni: sufficienti/da manutentare, al sopralluogo rilevate alcune piastrelle nei terrazzi scheggiate e/o rotte.

- Terrazzino:** soletta in c.a., parapetto in ferro verniciato e legno; condizioni sufficienti.
- Scale:** ubicazione interna, struttura: in c.a. rivestita in marmo, con corrimano in legno; condizioni discrete.
- Cancello:** pedonale a battente, in ferro; condizioni sufficienti; cancello carraio assente.
- Porta d'ingresso:** tipologia: portoncino esterno in legno verniciato con specchiatura e porta interna in legno con sopra luce; portone basculante in lamiera con porta pedonale e sopra luce per il garage; condizioni: buone.
- Infissi esterni:** tipologia: in legno e vetrocamera, alcuni sostituiti di recente, chiusi da oscuri in legno a doghe; quelli al piano seminterrato dotati di inferriate; soglie e bancali in marmo; presenti tende da sole nel poggolo e nel terrazzo (beni mobili); condizioni: sufficienti.
- Infissi interni:** tipologia: porte in legno verniciate, alcune con sopra luce, condizioni: sufficienti.
- Pareti interne:** muratura intonacata e tinteggiata, alcune rifinite tipo marmorina; condizioni: sufficienti; nel corridoio di ingresso dell'abitazione un ribassamento in cartongesso.
- Pavim. interna:** materiale: marmo per l'ingresso al piano terra, nella zona giorno doghe tipo parquet e parquet di legno nelle camere; piastrelle ceramiche nei bagni e al piano seminterrato; condizioni: buone/sufficienti.
- Rivestimento:** materiale: piastrelle ceramiche di diversa tipologia nei bagni e nel ripostiglio/wc al piano seminterrato; condizioni: sufficienti.

### **3.7 IMPIANTI:**

tenuto conto dell'epoca di costruzione e dello stato di manutenzione, si considera che gli impianti siano tutti da verificare e/o adeguare alle normative vigenti.

- Fognatura:** pozzetti sifonati e d'ispezione, acque meteoriche a dispersione; acque nere e cucina dichiarate in progetto a depuratore privato; condizioni: non verificabili.
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia e con tubazioni a vista al piano seminterrato; condizioni: discrete/da verificare; dichiarazione di conformità non rintracciata; al sopralluogo presenza di placchette staccate e fili a vista.
- Idrico-sanitario:** tipologia: sottotraccia con tubazioni a vista al piano seminterrato, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: non verificabili; presenti tre bagni, due al piano rialzato, uno dotato di lavabo, bidet, wc e doccia idromassaggio e l'altro con lavabo, bidet, wc e vasca. Nel ripostiglio/wc/lavanderia al piano seminterrato ci sono lavella, wc, piletta doccia e attacco lavatrice; condizioni: discrete/da verificare; dichiarazione di conformità non rintracciata;
- Termico, gas:** tipologia: autonomo, diffusori termosifoni per l'abitazione, alimentazione: caldaia marca Riello a gasolio nella c.t. comune, termoconvettore marca Carrier in taverna; nel soggiorno e nella taverna ci sono due caminetti a legna in muratura; condizioni: discrete/non verificabili; dichiarazione di conformità non rintracciata *NOTA: l'assistenza contattata - ditta ATB di Bassano del Grappa - ha dichiarato che la centrale termica non è a norma e che non può rilasciare il libretto impianto.*
- Climatizzatore:** presenza di split in soggiorno con unità esterna marca Fujitsu, condizioni: non verificabili, dichiarazione di conformità non rintracciata.
- Allarme:** volumetrico con centralina esterna; condizioni: non verificabili, dichiarazione di conformità non rintracciata.

**4. DATI TECNICI:**

<b>4.1 DATI TECNICI</b> (in base a planimetrie catastali, pratiche utc, misure di max)				
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda mq</i>	<i>H m contr</i>	<i>rapp. mercantili</i>	<i>Sup. Comm. mq</i>
<b>LOTTO 1: Marostica CF/CT fg. 6</b>				
<b>m.n. 66 sub 2</b>				
abitazione piano rialzato	131,00	2,65	1,00	131,00
poggiolo	7,00	-	0,30	2,10
portico	11,00		0,50	5,50
terrazza	35,00		0,30	10,50
cantina/taverna piano semint.	37,00	3,25	0,66	24,42
disimpegno/rip./wc	22,00	ca. 3,25	0,66	14,52
<b>totale</b>	<b>243,00</b>			<b>188,04</b>
<b>m.n. 66 sub 4</b>				
garage piano seminterrato	<b>33,00</b>	3,25	0,66	<b>21,78</b>
<b>m.n. 66 sub 5</b>				
magazzino artigianale piano semint.	87,00	3,25	0,50	43,50
c.t. comune per 1/2	8,00	ca. 2,60	0,50	4,00
	<b>95,00</b>			<b>47,50</b>
<b>totale</b>	<b>371,00</b>			<b>257,32</b>
<b>terreno m.n. 66 eu</b>				
Superficie catastale	1419,00			
Superficie reale dichiarata	1320,00			
di cui scoperto comune a giardino e accesso ai garage – quota 1/2	<b>467,00</b>		0,10	<b>46,70</b>
<b>TOTALE</b>	<b>830,00</b>			<b>304,00</b>

**4.2 Necessità di interventi manutentivi urgenti:**

Al sopralluogo non sono state evidenziate opere di manutenzione straordinaria urgenti. Presenza di macchie di umidità e di infiltrazioni in alcuni punti al piano seminterrato, nel poggiolo e sul cornicione del tetto.

**4.3 Certificazione energetica:**

Per la vendita è necessario l'APE per il l'abitazione m.n. 66 sub 2, non dovuta per il magazzino e il garage.

L'assistenza tecnica ditta ATB di Bassano del Grappa contattata per la centrale termica ha dichiarato che poiché la caldaia è posizionata in un locale collegato al magazzino artigianale e privo di adeguata porta REI ed inoltre vicino alla caldaia si trova un'altra caldaia, la sistemazione non risulta a norma e non può rilasciare un libretto di impianto.

Si è richiesto un controllo sul Circe ma non è stato rintracciato nessun libretto, e pertanto si è fatto redigere un APE con impianto simulato del m.n. 66 sub 2, registrato all'Archivio Regionale Ve.Net.energia-edifici in data 30/12/2025 con codice identificativo 149455/2025. (allegato 4).

Le unità m.n. 66 sub 4 e sub 5 non necessitano di APE, non dovendo garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinate a permanenza prolungata di persone.

## 5. STORIA CATASTALE

### 5.1 Dati catastali attuali:

In ditta a:

XXX , nato a XXX il XXX , CF XXX - proprietà 1/1

Comune di Marostica - Catasto Fabbricati - Fg. 6

- **m.n. 66 sub 2**, via Cobalchini, piano S1-T, cat. A/2, cl 3, cons. 6,5 vani, sup. cat. totale 165 mq e totale escluse aree scoperte 156 mq, R€ 772,10

- **m.n. 66 sub 4**, via Cobalchini, piano S1, cat. C/6, cl 1, cons. 26 mq, sup. cat. totale 33 mq, R€ 45,65

- **m.n. 66 sub 5**, via Cobalchini, piano S1, cat. C/2, cl 2, cons. 116 mq, sup. cat. totale 96 mq, R€ 263,60

Il complesso, che comprende anche altre unità, insiste sul terreno individuato al CT Comune di Marostica fg. 6, **m.n. 66**, ente urbano di are 14.19.

Le unità immobiliari sub 2, 4 e 5 hanno diritto al m.n. **66 sub 1**, bcnc - c.t., corte, giardino comune ai sub 2-4-5-9-10.

### 5.2 Confini:

in senso NESO secondo la mappa C.T. il terreno m.n. 66 confina con: confine di foglio, m.n. 67, strada.

Il fabbricato è privo di elaborato planimetrico ed elenco subalterni.



*estratto di mappa*

### 5.3 Variazioni storiche:

L'unità m.n. 66 sub 2 è tale per:

- variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 23/3/2015 pratica n. VI0039266 G.A.F. - codifica piano incoerente (n. 14660.1/2015);
- variazione toponomastica del 24/9/2003 Pratica n. 290066 (n. 28489.1/2003);
- variazione del 1/1/1992 Variazione del quadro tariffario;
- costituzione del 12/6/1990 aggiornamento catastale (n. 5461.1/1990)

L'unità m.n. 66 sub 4 è tale per:

- variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Giudice D. Dott. Fabio D'AMORE  
Curatore: dott.ssa Monica Auditore - Perito: arch. Scilla Zaltron

- variazione del 23/3/2015 pratica n. VI0039268 G.A.F. - codifica piano incoerente (n. 14662.1/2015);
- variazione toponomastica del 24/9/2003 pratica n. 290068 (n. 28491.1/2003);
- variazione del 1/1/1992 variazione del quadro tariffario;
- costituzione del 12/6/1990 aggiornamento catastale (n. 5461.1/1990).

L'unità m.n. 66 sub 5 è tale per:

- variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 23/3/2015 pratica n. VI0039269 G.A.F. - codifica piano incoerente (n. 14666.1/2015);
- variazione toponomastica del 24/9/2003 pratica n. 290069 (n. 28492.1/2003);
- variazione del 1/1/1992 Variazione del quadro tariffario;
- costituzione del 12/6/1990 aggiornamento catastale (n. 5461.1/1990).

Il terreno m.n. 66 ente urbano di are 14.19 è tale per:

- Variazione del 20/4/2012 pratica n. VI0080423 bonifica identificativo catastale (n. 2275.1/2012) del precedente m.n. 66 prato di pari superficie, tale da Impianto meccanografico del 30/6/1975.

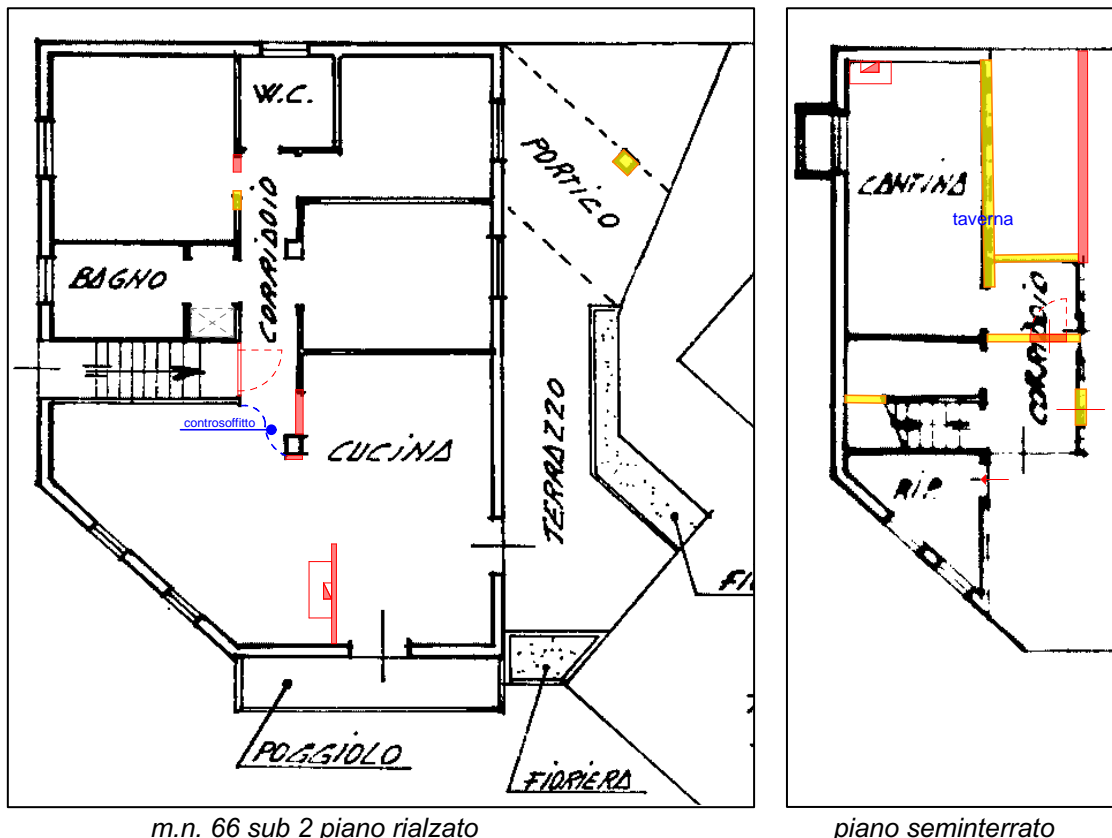
#### 5.4 Conformità catastale: non conformi

Mancano elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

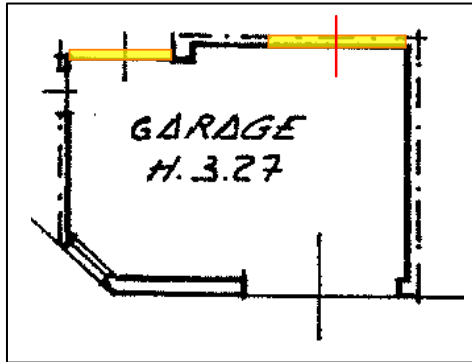
Le planimetrie delle unità immobiliari depositata all'AE di Vicenza, non sono conformi allo stato reale dei luoghi, in particolare:

- **m.n. 66 sub 2:** al piano rialzato mancano l'indicazione della porta d'ingresso, la parete divisoria tra soggiorno e cucina con il camino, è chiusa la porta che separava la cucina dall'ingresso, è spostata la porta di una delle camere da letto; nella terrazza non c'è il pilastro in corrispondenza del portico.

Al piano seminterrato il corridoio è più piccolo e la cantina è più grande e ad uso taverna con camino, manca l'indicazione di un gradino nel ripostiglio/wc, il corridoio/disimpegno è aperto sul garage sub 4 e manca la porta di collegamento con il magazzino sub 5.

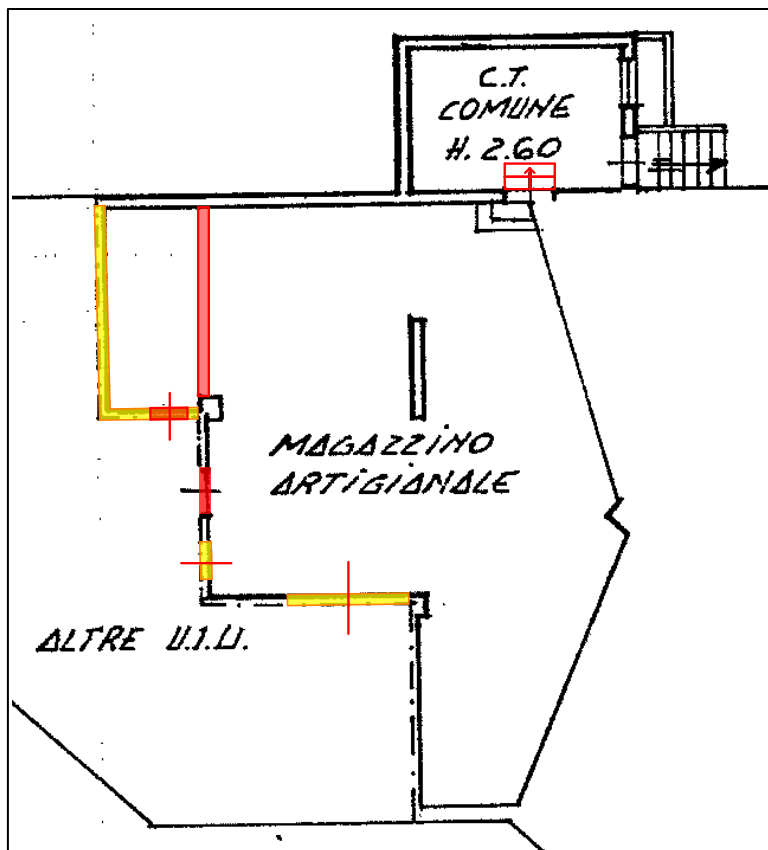


- **m.n. 66 sub 4:** è stato aperto un varco di collegamento con il magazzino sub 5.



*m.n. 66 sub 4 piano seminterrato*

- **m.n. 66 sub 5:** è stato aperto un varco di collegamento con il garage sub 4, è spostata la porta di collegamento al corridoio del sub 2, il magazzino ha dimensioni ridotte perché una porzione è stata separata da un muro e inglobata nella cantina/taverna; manca l'indicazione di alcuni gradini nella c.t. comune.



*m.n. 66 sub 5 p. seminterrato*

*Schemi estratti dalle planimetrie catastali con indicate le differenze  
giallo demolizioni - rosso costruzioni*

Regolarizzazione catastale L. 122/10 smi per la vendita:  
sono da redigere nuove planimetrie catastali, e se necessario anche l'elaborato planimetrico  
e l'elenco subalterni.

Costo presunto per regolarizzazione catastale - spese tecniche e diritti AE € 2.000,00 + iva  
Regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente.

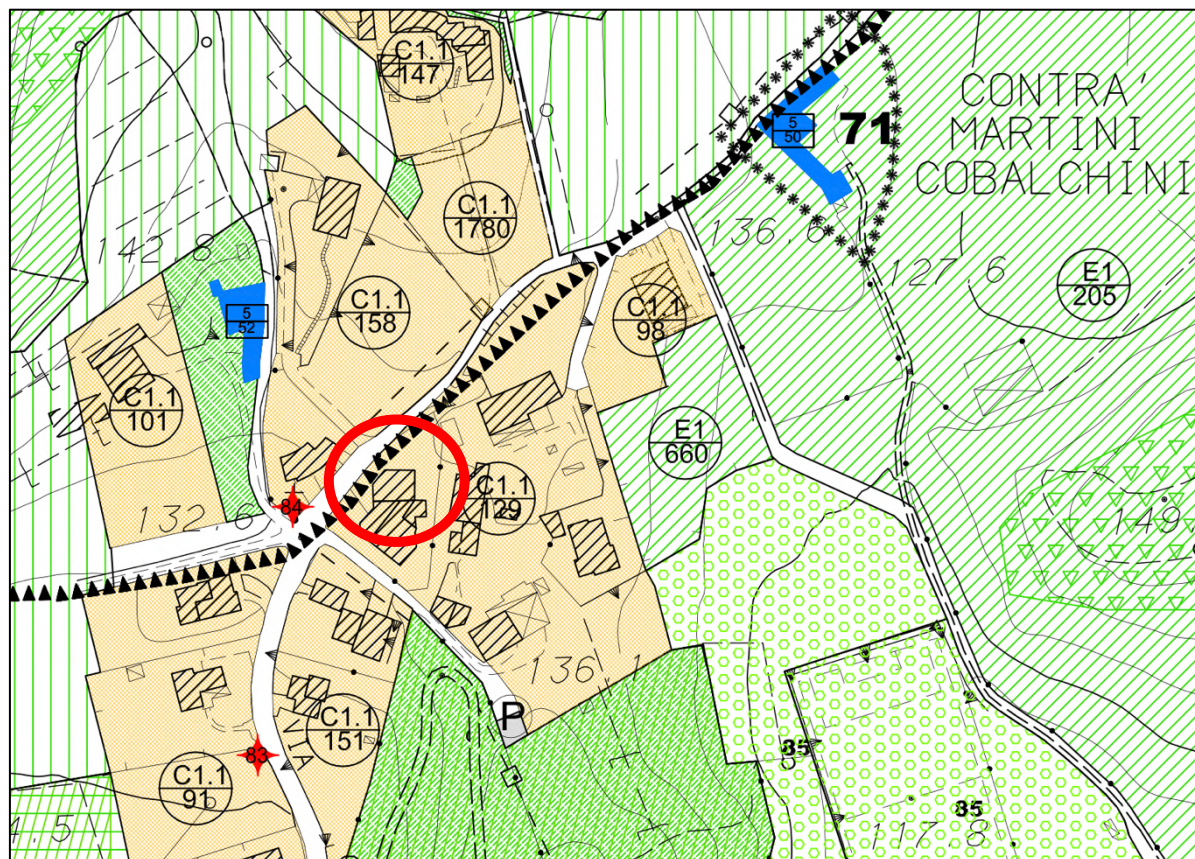
Eventuali variazioni per differenze non riscontrate rimangono a cura e spese dell'acquirente.

## 6. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

### 6.1 Titoli urbanistici:

Il PRG - Piano Regolatore Generale - del Comune di Marostica, approvato con D.GR n. 1699 del 30/5/2003 e successive varianti - ultima Variante approvata con DGR n. 1253 del 14/7/2009 - vigente, classifica il terreno m.n. 66 come segue:

- in zona C1.1/129 Residenziale intermedia di espansione - art. 9 NTA; è soggetta al Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 e art. 24 p.t. 1.2 NTA aree di notevole interesse pubblico.



Estratto PRG tav. 8 zone significative

La normativa prevede:

#### Art. 9 - Z.T.O. DI TIPO "C1.1" RESIDENZIALI INTERMEDIE

1. Comprendono aree residenziali parzialmente edificate: in tali aree il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

2. La nuova edificazione deve essere tipologicamente conseguente a quella prevalente nella zona e i nuovi inserimenti non dovranno risultare dissonanti con il tessuto edilizio già formato. Sono comunque ammesse soluzioni progettuali adeguatamente motivate e circostanziate in relazione a riferimenti culturali condivisi dalla Commissione edilizia.

#### 3. PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C1.1" RESIDENZIALI INTERMEDIE DI ESPANSIONE"

- distacco dai confini: vedi art. 61 del R.E
- distacco tra fabbricati: vedi art. 60 del R.E
- distanza dalle strade: vedi art. 62 del R.E
- numero massimo dei piani, altezza massima della fronte e altezza massima del fabbricato come da successiva tabella.

C1.1 if=1,0mc/mq r.c.f : 35%	Piano Terra (PT)	Primo Piano (1P)	Secondo Piano (2P)	Terzo Piano (3P)	Sottotetto (ST)	TOTALE
h. fabbricato	X	X				6,2
h. fronte	X	X				6,2

*Le altezze del fabbricato e della fronte possono essere aumentate fino a 30cm nel caso in cui al piano terra fosse prevista una destinazione d'uso non residenziale.*

*4. Nelle zone collinari dove sono indicati dal PRG i coni visuali o i punti di interesse panoramici, ovvero nei casi di inserimento di un nuovo fabbricato che sia limitrofo a preesistenze tali da richiedere l'abbassamento al fine di omogeneizzare altezze di gronda e/o di colmo, il responsabile del procedimento in fase istruttoria può richiedere l'abbassamento del piano primo (rendendolo mansardato) al fine di preservare l'integrità della collina da altezze poco confacenti ed il paesaggio circostante. Della proposta che ne seguirà, sarà chiamata a valutare la commissione edilizia.*

## **6. 2 Pratiche edilizie:**

Per la regolarità edilizia, presso il competente UTC del Comune di Marostica sono state reperite e messe a disposizione le seguenti pratiche edilizie di interesse:

### **- Concessione Edilizia n. 5585 del 27/7/1979**

richiesta in data 13/11/78-25/1/1979 da XXX

per lavori di costruzione di un fabbricato residenziale con due appartamenti e laboratorio artigianale con magazzino; nella domanda è indicato il lotto con superficie catastale di mq 1386 e reale di mq 1262

- in data 18/6/79 prot. n. 678 autorizzazione della Regione Veneto Giunta Regionale per il vincolo di protezione delle bellezze naturali L. 1497/39, con prescrizioni;

- in data 24/7/79 richiesta cambio intestazione da XXX;

- Inizio lavori 10/1/1980;

- denuncia di costruzione presentata al Genio Civile di Vicenza il 30/7/1981 prot. 967 CAEM

- in data 3/2/1982 richiesta di cambio intestazione pratica edilizia n. 5585 e successiva variante, da XXX e XXX e XXX, confermata dal Comune di Marostica in data 12/6/1982 prot. n. 5359/81.

### **- Autorizzazione prot. n. 6995 e n. 6883 reg. del 25/2/1982**

richiesta in data 9/12/81 da XXX

per lavori di costruzione recinzione al servizio dell'edificio e del lotto catastalmente censito al fg. 6 m.n. 66.

### **- Concessione Edilizia n. 6754 del 1/4/1982**

richiesta in data 22/9/1981 da XXX

per lavori di varianti al fabbricato di cui alla Concessione Edilizia n. 5585 del 27/7/1979 (cambio di destinazione d'uso di parte del piano scantinato, di un fabbricato in fase di ultimazione, da laboratorio artigianale in accessorio residenza).

- fine lavori 10/5/1982

### **- Licenza di abitabilità/agibilità, prot. n. 3631 e n. 5585/6754 reg. del 14/6/1982**

richiesta presentata da XXX e XXX in data 8/6/1982

per agibilità del fabbricato ad uso residenziale (due alloggi) con annesso laboratorio artigianale (sup, coperta mq 387 e cubatura mc 2.048 totali)

### **- CILA n. RSSNDR86L17A703Q-12012022-1521**

in ditta a XXX, XXX

per lavori di rifacimento della pavimentazione esterna di edificio residenziale; *si tratta della porzione antistante i garage*

### **- Autorizzazione Paesaggistica del 17/11/2021 Prot. n.0348064 del 01/10/2021**

ID.pratica SUAP/SUE : XXX-27092021-0943

## **6.3 Conformità urbanistico-edilizia: non conforme**

Per quanto si è potuto verificare al sopralluogo, l'immobile non è conforme all'autorizzato.

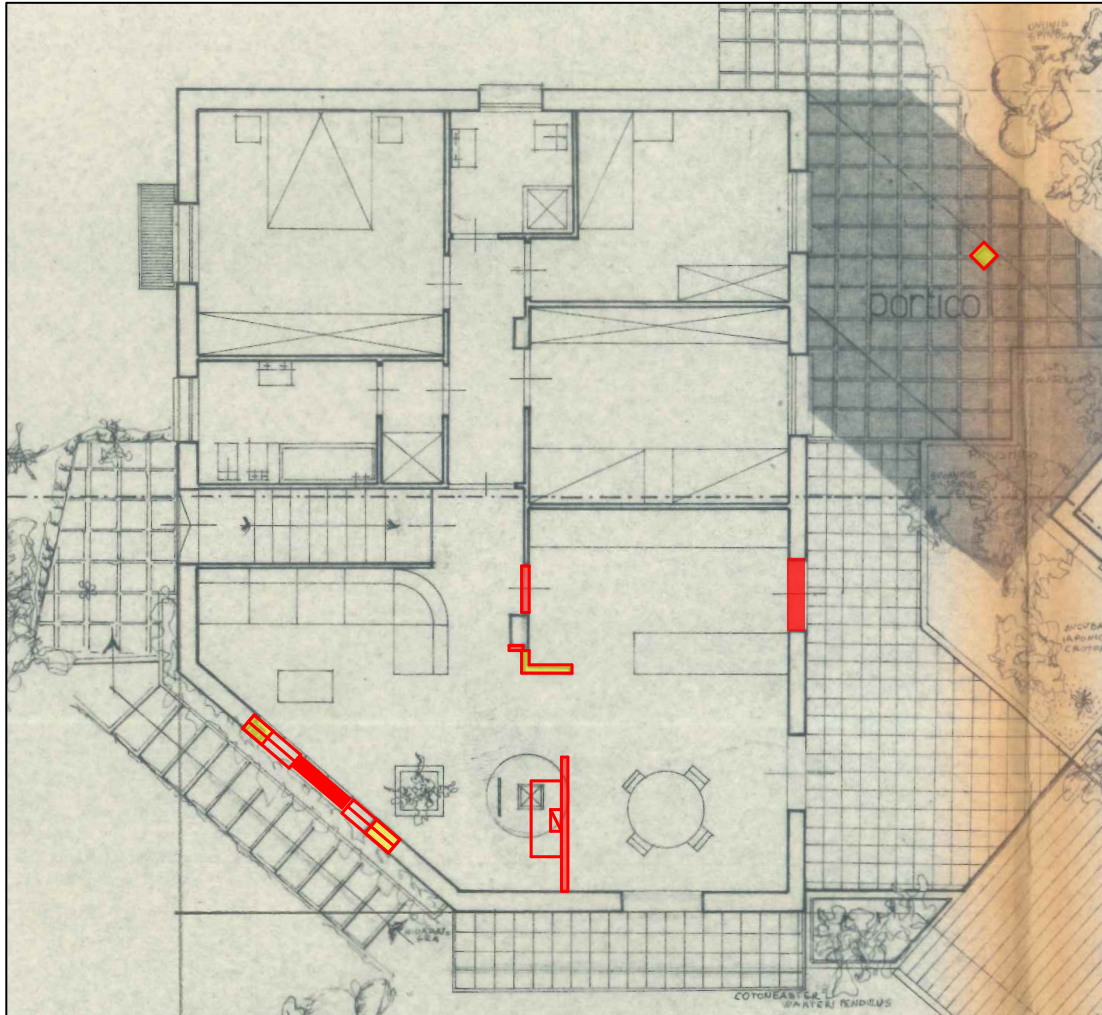
In particolare, rispetto agli elaborati grafici delle pratiche autorizzate si sono rilevate alcune differenze:

per l'abitazione: (rif. C.E. 5585 del 1979)

- manca la parete divisoria tra il soggiorno e la cucina a cui è addossato un camino

- è stata chiusa la porta tra la cucina e il corridoio d'ingresso

- è stata demolita la spalletta che chiudeva la cucina
- è chiusa una portafinestra della cucina
- la finestra del soggiorno è stata modificata creando due finestre
- non c'è il pilastro in terrazza sotto al portico
- manca la scala di collegamento al piano seminterrato con relativo vano scala
- risulta ridotta l'altezza di progetto da m 2,80 a m 2,65-2,68.



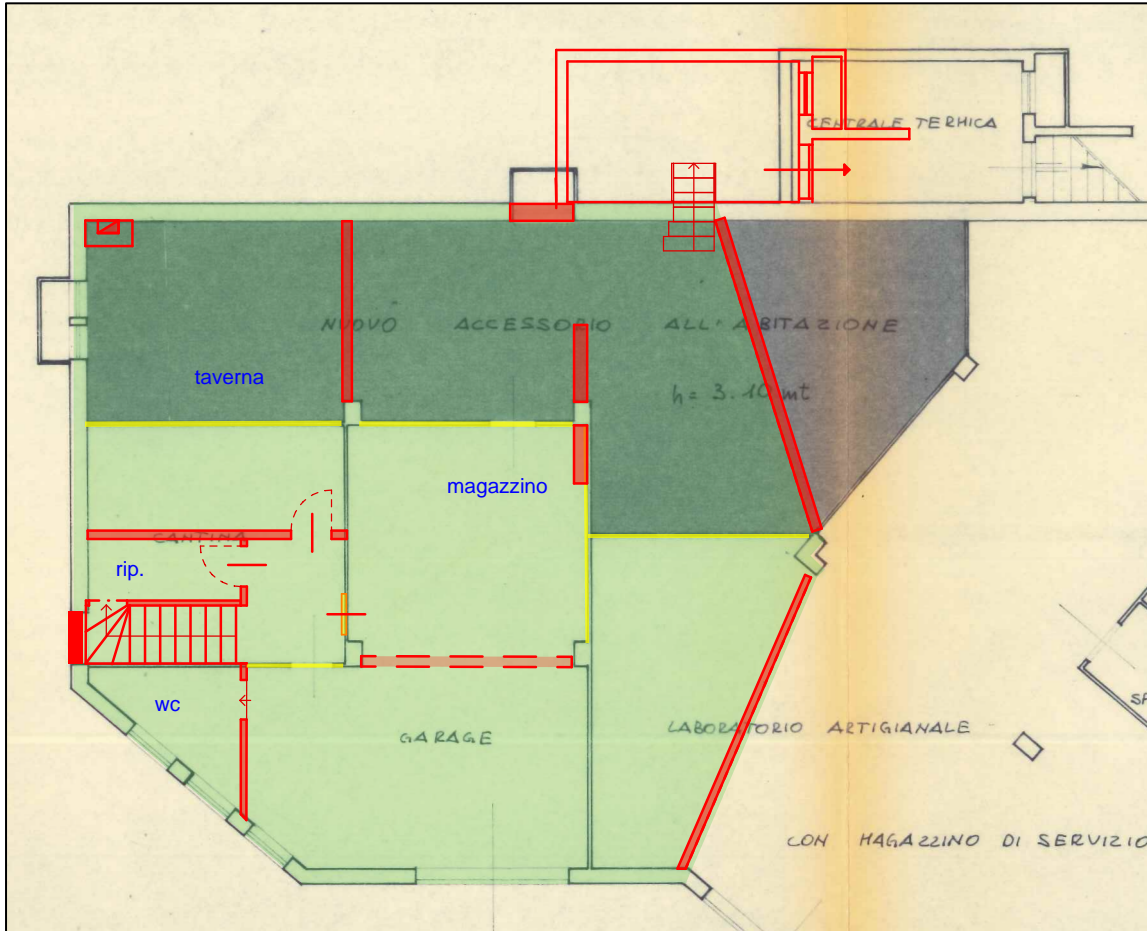
estratto ultimo progetto approvato p1 con indicate le differenze riscontrate - C.E. 5585 del 1979  
giallo demolizioni - rosso costruzioni

al piano seminterrato: (rif. C.E. 6754 del 1982)

risulta una distribuzione interna completamente diversa, con

- il garage è stato ridotto e sono stati ricavati nella porzione nord il ripostiglio/wc/lavanderia e un magazzino che occupa anche una parte della porzione accessoria alla residenza, con demolizione di alcuni setti divisori interni
- un muro non autorizzato delimita a sud la porzione di bifamiliare in altra proprietà
- la cantina è stata modificata, con ricavo del vano scale che collega al piano rialzato, dell'adiacente sottoscala con corridoio/disimpegno, e per il restante spazio adattata come taverna;
- è stata aperta una porta di collegamento tra il magazzino e il nuovo corridoio,
- il pilastro centrale del magazzino è un setto portante allungato
- non c'è la bocca di lupo ad est che dava sul magazzino
- è stata chiusa una finestra della vecchia cantina
- la posizione della c.t. comune risulta spostata
- manca l'indicazione dei gradini e della porta interna di collegamento tra la centrale termica e il magazzino (da verificare se può essere mantenuta e adeguata, o se va chiusa).
- risulta modificata l'altezza di progetto da m 3,10 a m 3,25.

L'altezza totale di progetto di m 6,20 risulta invariata.



estratto ultimo progetto approvato P. sem. con evidenziate le differenze riscontrate C.E. 6754 del 1982  
- giallo demolizioni - rosso costruzioni

**6.4 Abusi:** vedi sopra

**6.5 Sanabilità e costi:**

sanabile con pratica in sanatoria e accertamento di conformità DPR 380/01 smi  
spese tecniche e oneri presunti per la vendita/regolarizzazione **€ 15.000,00 + iva**

L'ufficio tecnico competente si è riservato di quantificare gli oneri, i costi di sanatoria e le sanzioni definitivi al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

Eventuali costi per differenze/carenze non riscontrate si considerano a carico dell'acquirente e compresi anche nella riduzione di pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi; la regolarizzazione è differita post-vendita ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/01.

Si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare un prezzo a base d'asta dell'immobile (commerciabilità) e non di fornire una certificazione comprovante gli abusi sugli immobili e/o l'attestazione di conformità degli stessi, che potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato. Non sono stati eseguiti un rilievo topografico delle aree né la verifica dei confini, ma si è provveduto a quantificare la consistenza fisica di massima dei fabbricati e catastale delle aree oggetto di stima.

Si evidenzia che l'eventuale regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, il cui costo presunto viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta, dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

## **6.6 Perimetro del “mandato”:**

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene stimato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili interessati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica viene eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; è stato eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicano solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto delle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relative all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, di cui è stato tenuto conto in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografati in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni a forfait per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

## **7. STATO DI POSSESSO:**

**Debitore:** le unità sono di proprietà del sig. XXX, che vi abita con la famiglia.

**Locazione:** /

**Comodato:** /

**Assegnazione al coniuge:** /

**Affitto azienda:** /

**Sine titolo:** /

**Opponibilità (art. 2923 c.c.):** /

## **8. VINCOLI E ONERI**

### **8.1 Oneri e Vincoli:**

**Pertinenze:** area scoperta e parti comuni di legge per 1/2

**Usufrutto, uso, abitazione:** /

**Servitù:** /

**Convenzioni edilizie:**

**Vincoli storico-artistici:** /

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** /

**Prelazione agraria:** /

**Altri vincoli o oneri:** /

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** in condominio con l'adiacente unità  
Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione: non indicate  
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non indicate  
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni anteriori alla perizia: non ind.

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): /**

## 8.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Titolo di acquisto del debitore:** *per titoli ante ventennio*

XXX nato a XXX il XXX

proprietario dal 30/8/1990 ad oggi

con **atto di identificazione catastale immobili e compravendite** in data 30/8/1990 n. 78904 rep. notaio A. Todescan, trascritto AE Bassano del Grappa in data 10/9/1990 ai nn. 4959/3887,

contro XXX, nato a XXX CF XXX e XXX, nata a XXX CF XXX

Rif. immobili in Marostica, CF fg. 6, m.n. 66 sub 2-4-5 e quota ½ parti comuni.

**Regime patrimoniale:** all'atto 30/8/1990 il sig. XXX era celibe.

**Elenco precedenti proprietari nel ventennio:**

XXX e XXX

Atto di compravendita in data 14/4/19981 n. 30901 rep. notaio A. Todescan, reg. Bassano del Grappa 30/4/1981 al n 1633 e trascritto AE Bassano del Grappa il 28/4/1981 ai nn. 2669/2197 contro XXX e a favore di XXX.

Rif. immobili in Marostica, CF fg. 6, m.n. 66 di are 14.16 cat, reali mq 1320 con soprastante fabbricato al grezzo, con patti condominiali e quota di ½ per ciascuna parte delle quote millesimali art 1117 cc di comproprietà dell'intero fabbricato e dell'area coperta e scoperta e della centrale termica, rimanendo indipendenti gli ingressi e le scale.

**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:** agg. al 20/1/25, cert. All. 5

- iscrizione **ipoteca volontaria** derivante da concessione di **mutuo fondiario** n. 179318 rep. notaio G. Fietta del 3/1/2008, iscritta AE di Bassano del Grappa in data 16/1/2008 ai nn. 532/109

Importo ipoteca € 400.000,00 - Importo capitale € 200.000,00 - interessi € 200.000,00

Tasso interesse annuo 6,45% - importi variabili - Durata 25 anni

a favore **BANCA POPOLARE DI MAROSTICA** - Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata, sede in Marostica

contro XXX nato a XXX il XXX – proprietà per 1/1

Immobili: in Marostica CF fg. 6 m.n. 66 subb 2, 4 e 5

- ANNOTAZIONE del 18/3/2010 ai nn. 2343/378 - accordo di **rinegoziazione** di contratto di mutuo con atto in data 3/3/2010 n. 190258 rep. notaio G. Fietta

- iscrizione **ipoteca volontaria** derivante da concessione di **mutuo** n. 55193 rep. notaio O. M. De Virgiliis del 29/3/2010, iscritta AE di Bassano del Grappa in data 7/4/2010 ai nn. 2938/571

Importo ipoteca € 460.000,00 - Importo capitale € 230.000,00

Tasso interesse annuo 4% - importi variabili - Durata 15 anni

a favore **BANCA POPOLARE DI MAROSTICA** - società cooperativa per azioni a responsabilità limitata, sede in Marostica

contro i debitori ipotecari XXX nato a XXX il XXX - per 1/1 (e XXX per altri beni)

e debitore non datore di ipoteca XXX S.N.C. DI XXX & C. con sede in XXX

Immobili: in Marostica CF fg. 6 m.n. 66 subb 2, 4 e 5 (e altri beni in ditta XXX )

- iscrizione **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da **ruolo** e avviso di addebito esecutivo n. 4122 rep. del 3/8/2023 AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE,

iscritta AE di Bassano del Grappa il 4/8/2023 ai nn. 8098/1099  
Importo ipoteca € 371.641,04 - Importo capitale € 185.820,52  
a favore AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE  
contro XXX nato a XXX il XXX – proprietà per 1/1  
Immobili: in Marostica CF fg. 6 m.n. 66 subb 2, 4 e 5

- Sentenza di apertura della procedura di **liquidazione giudiziale** del Tribunale di Vicenza in data 11/7/2024 al n. 176 rep., trascritta a AE di Bassano del Grappa in data 19/9/2024 ai nn. 8506/6438 a favore di **MASSA DEI CREDITORI della Liquidazione Giudiziale di “XXX SNC di XXX & C’ nonchè dei soci ill. resp. XXX e XXX ”** contro XXX nato a XXX il XXX - per 1/1 (oltre a XXX )  
Immobili: in Marostica CF fg. 6 m.n. 66 subb 2, 4 e 5 (e altri beni in ditta XXX )

**Pignoramenti:** nessuno

**Elenco delle formalità che saranno cancellate/ristrette:**

Iscrizione AE Bassano del Grappa 16/1/2008 ai nn. 532/109  
Iscrizione AE Bassano del Grappa 7/4/2010 ai nn. 2938/571  
Iscrizione AE Bassano del Grappa 4/8/2023 ai nn. 8098/1099  
Trascrizione AE Bassano del Grappa 19/9/2024 ai nn. 8506/6438

## **9. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **9.1 Fonti di informazione:**

Agenzia delle Entrate (Catasto di Vicenza e Conservatoria Bassano del Grappa - SISTER), UTC di Marostica, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI, FIAIP, Borsino Immobiliare, Comparabilitalia, Astalegale.

### **Metodo di valutazione:**

Si tratta di una porzione di villa bifamiliare la cui costruzione originale risale agli anni '80, con garage e magazzino artigianale al piano seminterrato e abitazione al piano superiore, con terrazzi e portico, e con terreno scoperto comune in parte tenuto a giardino, delimitato per ciascuna unità, ed in parte a piazzale per l'accesso ai garage.

Gli immobili si trovano in Comune di Marostica, frazione Marsan, all'inizio della zona collinare panoramica, priva di parcheggi ma comoda ai servizi e facilmente raggiungibile dalle principali arterie di distribuzione.

La villa si presenta con tipologia tipica delle case bifamiliari dell'epoca di edificazione, dotata di buona metratura e con spazi razionali, in condizioni di manutenzione generale discrete per l'abitazione e sufficienti per gli spazi accessori, con finiture in parte ammodernate e con impianti da aggiornare e adeguare, in particolare per la centrale termica. Le dichiarazioni di conformità degli impianti non sono state rintracciate.

I valori attribuiti tengono conto di consistenza, destinazioni d'uso, di strutture e finiture, tipologia, accessibilità, epoca di costruzione e stato di manutenzione, dello stato complessivo del fabbricato, dello stato degli impianti.

Si fa presente che l'immobile non rispecchia i più recenti criteri di efficientamento energetico nè le caratteristiche costruttive antisismiche e acustiche.

I beni risultano commerciabili per le norme del DPR 380/01 s.m.i. e della L. 122/10, con regolarizzazione edilizia e catastale a cura e spese dell'acquirente ai sensi dell'art. 46 co 5 del DPR 380/01 smi.

È stato redatto l'APE per il m.n. 66 sub 2 (All. 4).

La stima è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti o vizi occulti.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle

murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

Per le valutazioni si è verificato l'andamento del mercato immobiliare ed è emerso un generale trend di crescita, con un prezzo medio per gli immobili residenziali in vendita nel Comune di Marostica in aumento del 14 % a dicembre 2025 rispetto a novembre 2024 (dati statistici).



andamento mercato da Immobiliare.it

Il valore di mercato dell'immobile viene indicato 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 di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

*“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo sommario dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.”*

Si sono analizzate le caratteristiche dei beni da stimare e per il metodo di stima immobiliare **MCA Market Comparison Approach**, cioè il confronto su base multiparametrica con immobili raffrontabili ubicati nella medesima zona geografica e con caratteristiche comparabili, si sono ricercati immobili recentemente compravenduti.

In particolare, considerata l'omogeneità territoriale, si sono ricercati nel foglio catastale 6 su cui insistono i beni oggetto di stima e nel limitrofo fg. 9, immobili con caratteristiche simili per destinazione e categoria catastale (A/2-A/7-C/2-C/6) e localizzazione.

Utilizzando il portale Comparabilia e verificati gli atti che sono compravendite, si sono cercati immobili raffrontabili recentemente venduti, riscontrando l'esistenza di 7 trasferimenti di immobili in zona, che portano in prima analisi alla determinazione di un prezzo medio al mq di € 1.130,00.

Calcolatore Prezzi Medi							
Caratteristica	A	B	C	D	E	F	G
Data	11/2023	3/2024	3/2024	3/2024	3/2024	10/2024	4/2023
Foglio	6	6	6	9	9	3	6
Mappale	854	44	1367	2304	1254	642	409
Subalterno	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Prezzo	310.000,00 €	125.000,00 €	240.000,00 €	290.000,00 €	225.000,00 €	230.000,00 €	237.500,00 €
Sup. Cat. Tot.	<input type="text" value="205,15"/>	<input type="text" value="115,0"/>	<input type="text" value="162,05"/>	<input type="text" value="221,2"/>	<input type="text" value="194,85"/>	<input type="text" value="295,1"/>	<input type="text" value="273,6"/>
Prezzi Medi	1.511,09 €/m <sup>2</sup>	1.086,96 €/m <sup>2</sup>	1.481,02 €/m <sup>2</sup>	1.311,03 €/m <sup>2</sup>	1.154,73 €/m <sup>2</sup>	779,40 €/m <sup>2</sup>	868,06 €/m <sup>2</sup>
<b>Prezzo Unitario:</b> 1.129,90 €/m <sup>2</sup>							

Considerando localizzazione, tipologia, rendita e data, si sono scelti i seguenti n. 3 comparabili (Allegato 7):

**A** - atto notaio C. Santamaria Amato n. 26058 rep. del 9/11/2023, trascritto all'AE di Bassano del Grappa in data 20/11/2023 ai nn. 1110/8144; categoria A/2 e C/6, Marostica, Fg. 6 m.n. 854 sub 7 e sub 14 - Via G. Vivian n. 33 - prezzo dichiarato € 310.000,00.

Si tratta di una porzione di villa bifamiliare che si sviluppa ai piani interrato, terra e primo, con ca. 133 mq ad abitazione, oltre a 11 mq ca di balconi e portici, e 46 mq ca di locali interrati a taverna e c.t., ampio garage e scoperto esclusivo.

L'edificio risale al 1995-99 come costruzione originaria, oggetto di modifiche nel tempo, di cui l'ultima del 2021. È posto a circa 500 m a sud dell'immobile oggetto di stima, fabbricato in classe energetica D.

**B** - atto notaio S. Loretto n. 20062 rep. del 21/3/2024, trascritto all'AE di Bassano del Grappa in data 12/4/2024 ai nn. 3305/2594; categoria A/2 e C/6, Marostica, Fg. 6 m.n. 1367 sub 8=1367 sub 7 e sub 16, oltre a quota di 1/6 m.n. 1367 sub 19 (F/1- giardino di stretta pertinenza) e CT m.nn. 1047, 1048, 1052, 1341 e 1366 (terreni comuni adibiti a strada, gravati da vincoli a uso pubblico) - Via Montello n. 89/F, - prezzo dichiarato € 240.000,00.

Si tratta di un appartamento in villetta quadrifamiliare che si sviluppa al piano primo oltre a ripostiglio e garage al piano interrato, con 93 mq ad abitazione, 40 mq di terrazze e 17 mq di veranda, 60 mq di accessori, ampio garage e scoperto esclusivo.

L'edificio risale nella costruzione originale al 2011 ed è stato oggetto di successivi interventi nel tempo fino al 2021. E' dotato di impianto fotovoltaico e in classe energetica A4. È posto a circa 850 m a sud-ovest dell'immobile oggetto di stima.

**C** - atto notaio G. Fietta n. 240064 rep. del 20/4/2023, trascritto all'AE di Bassano del Grappa in data 28/4/23 ai nn. 4432/3229; categoria A/7 e C/6, Marostica, Fg. 6 m.n. 409 sub 3 e sub 4 - via G. Bellini n. 2, - prezzo dichiarato € 237.500,00.

Si tratta di una villa unifamiliare che si sviluppa ai piani terra e primo oltre a seminterrato, con 184 mq ad abitazione, 19 mq di terrazzi e 19 mq di portico, 74 mq di accessori, garage e scoperto esclusivo.





L'edificio è stato costruito nel 1968 e oggetto di interventi nel 2022. È posto a circa 850 m a sud-ovest dell'immobile oggetto di stima, fabbricato in classe energetica G.



mappa con individuazione comparabili e subject

La **MCA** di comparazione dei prezzi di mercato è sviluppata analiticamente e sotto riportata, sulla base degli atti notarili e delle relative planimetrie, delle viste esterne e delle superfici catastali, con tabella dei dati immobiliari dei comparabili e del subject, rapporti mercantili, tabella delle differenze e dei prezzi marginali, tabella dei prezzi corretti.

Tenuto conto delle caratteristiche e delle superfici degli immobili oggetto di stima, si è eseguita l'analisi dei comparabili come segue:

tabella dati immobiliari	compravendite			SUBJECT
Caratteristiche	Comp A via Vivian	Comp B Via Montello	Comp C via Bellini	
foto				
prezzo di compravendita	€ 310.000,00	€ 240.000,00	€ 237.500,00	XXX
data di riferimento	09/11/23	21/03/24	20/04/23	20/09/25
Superficie principale (mq)	133,00	93,00	184,00	131,00
Superficie terrazze (mq)	4,00	40,00	19,00	42,00
Superficie portico e verande (mq)	7,00	17,00	19,00	11,00
Superficie taverne (mq)	38,00	0,00	20,00	59,00
Superficie magazzini, c.t. e cantine (mq)	8,00	60,00	54,00	95,00
scoperto esclusivo (mq)	215	64	478,00	467,00
numero dei piani	2	2	2	2
Stato manutenzione (+fotovoltaico)	4	3	1	1,5
Numero servizi	3	2	2	2,5
Ape classe	4	7	1	1
box auto	2,0	2,00	2,00	2,00
esposizione	3	3	4	4
Epoca costruzione (agibilità)	1999	2021	1968	1982
sup. commerciale	<b>188,28</b>	<b>149,90</b>	<b>287,20</b>	<b>282,24</b>

Giudice D. Dott. Fabio D'AMORE  
Curatore: dott.ssa Monica Auditore - Perito: arch. Scilla Zaltron

Rapporti mercantili			
saggio annuo di svalutazione prezzo		9,0%	rif. Immobiliare.it settembre 2024-2025
rapporto mercantile dei terrazzi		0,30	
rapporto mercantile dei portici e verande		0,50	
rapporto mercantile delle taverne		0,66	
rapporto mercantile di magazzini, c.t. e cantine		0,50	
rapporto mercantile degli scoperti esclusivi		0,10	
numero dei piani	senza ascensore	1,00%	
costo marginale livelli manutenzione		€ 40.000,00	mediocre, sufficiente, discreto con adeguamento imp.
classe APE	per ogni classe	2,0%	a7,b6,c5,d4,e3,f2,g1
prezzo medio autorimessa singola in zona		€ 12.000,00	rif. Borsa Imm.
Costo medio realizzazione 1 wc		€ 12.000,00	

MCA	Tabella delle differenze tra subject e comparabili			
Caratteristiche	Comp A	Comp B	Comp C	SUBJECT
prezzo di compravendita	€ 310.000,00	€ 240.000,00	€ 237.500,00	XXX
data di riferimento	22,70	18,27	29,43	20/09/25
Superficie principale (mq)	-2	38	-53	131
Superficie terrazze (mq)	38,00	2	23	42,00
Superficie portico e verande (mq)	4,00	-6,00	-8,00	11,00
Superficie taverne (mq)	21,00	59,00	39,00	59,00
Superficie magazzini, c.t. e cantine (mq)	51,00	-1,00	5,00	59,00
scoperto esclusivo (mq)	252	403	-11	467,00
numero dei piani	0	0	0	2
Stato manutenzione	-2,5	-1,5	0,5	1,5
Numero servizi	-0,5	0,5	0,5	2,5
ape classe	-3	-6	0	1
Box auto	0,00	0,00	0,00	2
esposizione	1	1	0	4
Epoca costruzione (agibilità)	-17	-39	14	1982

MCA	analisi dei prezzi marginali		
prezzo data A	2325,00	euro/mese	
prezzo data B	1800,00	euro/mese	
prezzo data C	1781,25	euro/mese	
Prezzo sup princ. A	1646,48	euro/mq	PREZZO MARG.
Prezzo sup princ. B	1601,07	euro/mq	€ 826,95
Prezzo sup princ. C	826,95	euro/mq	SEL
Prezzo terrazze	248,08	euro/mq	
Prezzo portici e verande	413,47	euro/mq	
Prezzo taverne	545,79		
Prezzo magazzini c.t. e cantine	413,47	euro/mq	
Prezzo scoperti esclusivi	82,69	euro/mq	

numero dei piani	€ 3.100,00	A
	€ 2.400,00	B
	€ 2.375,00	C
Stato manutenzione	€ 40.000,00	
Costo medio realizzazione 1 bagno	€ 12.000,00	
Box auto	€ 12.000,00	
classe APE	€ 16,54	al mq * ogni classe

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI				
Caratteristica	Comp A	Comp B	Comp C	SUBJECT
prezzo di compravendita	€ 310.000,00	€ 240.000,00	€ 237.500,00	
data di riferimento	€ 52.777,50	€ 32.880,00	€ 52.428,13	20/09/25
Superficie principale (mq)	-€ 1.653,90	€ 31.424,09	-€ 43.828,34	131,00
Superficie terrazze (mq)	€ 9.427,23	€ 496,17	€ 5.705,95	42,00
Superficie portico e verande (mq)	€ 1.653,90	-€ 2.480,85	-€ 3.307,80	11,00
Superficie taverne (mq)	€ 11.461,53	€ 32.201,43	€ 21.285,69	59,00
Superficie magazzini, c.t. e cantine (mq)	€ 21.087,22	-€ 413,47	€ 2.067,37	59,00
scoperto esclusivo (mq)	€ 20.839,14	€ 33.326,08	-€ 909,64	467,00
numero dei piani	€ -	€ -	€ -	2,00
Stato manutenzione (+fotovoltaico)	-€ 100.000,00	-€ 60.000,00	€ 20.000,00	1,50
Numero servizi	-€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00	2,50
ape classe	-€ 9.341,89	-€ 14.875,17	€ -	1,00
Box auto	€ -	€ -	€ -	2,00
esposizione	3	3	4	4
Epoca costruzione (agibilità)	1999	2021	1968	1982
<b>Prezzi corretti con MCA</b>	<b>€ 310.250,72</b>	<b>€ 298.558,27</b>	<b>€ 296.941,36</b>	
<b>VALORE MEDIO</b>	<b>€ 301.916,78</b>	<b>4,48%</b>	divergenza	
		<b>VERO</b>		

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell’immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore – min valore) / min valore < 5÷10%.

Si sono anche acquisiti, ai fini della determinazione del valore di liquidazione (o di vendita giudiziale o forzata) da **Astalegale Spa**, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare, per immobili raffrontabili e senza considerare la vetustà e le caratteristiche.

Tribunale	TIPO Proced.	Numero Proced.	Lotto	Indirizzo	Comune	Descrizione	Prezzo perizia	Prezzo Mercato	Numero Esperim.	Data Asta 1	Asta 1 Prezzo Base	Offerta Minima	Esito	Prezzo Aggiudicazione	€/mq
Vicenza	R.G.E.	145/2017	2	Località 'Valionara, Via S. Melan,16	Marostica	Casa a schiera centrale di mq 178,1 con al pt giardino di mq125, bussola d'ingresso, soggiorno con caminetto, cucina con terrazza e bagno; al p1 terrazzino, 3 camere e bagno; al p.int. cantina, ripostiglio e lavanderia, al p.sottostrada autorimessa di mq 32.	€ 186.000,00		1	14/01/2020	€ 186.000,00	€ 139.500,00	Aggiudicata	€ 139.500,00	€ 664,29
Vicenza	R.G.E.	137/2017	Unico	Via Canova,5	Marostica	Casa a schiera di mezzo ed autorimessa e quota frazionaria di aree adibite a strada di accesso. Il compendio si sviluppa su un piano interrato (autorimessa, cantina, lavanderia, centrale termica, un corridoio, un ripostiglio sottoscala e la scala di accesso ai piani superiori), un piano terra (soggiorno, cucina, bagno, cortile esclusivo sul lato Est e sul lato Ovest.) ed un piano primo (due camere di cui una	€ 236.438,54		2	25/10/2021	€ 201.000,00	€ 150.750,00	Aggiudicata	€ 160.000,00	
Vicenza	R.G.E.	260/2019	1	Via Brigata Sassari ,12 int. 7	Marostica	Trattasi di appartamento bicamere al p. 4 composto da ingresso, area pranzo con cucinino, ampio soggiorno, due camere, due bagni e quattro piccoli terrazzi. Cantina al p. interrato, oltre garage e locale	€ 93.050,00		1	26/01/2021	€ 93.050,00	€ 69.787,50	Aggiudicata	€ 117.000,00	
Vicenza	R.G.E.	80/2019	Unico	Via PRAI,20 int. 1	Marostica	Appartamento al p. rialzato di un edificio di 2 unità. Unità abitativa che si sviluppa su un piano, composta da ingresso su corridoio, soggiorno, cucinino, tre camere, un bagno e un poggolo. Al piano seminterrato, collegati mediante scala interna dispone di cantina, ripostiglio e garage di cui al punto B.	€ 97.000,00		2	15/09/2021	€ 81.250,00	€ 60.940,00	Aggiudicata	€ 61.000,00	
Vicenza	R.G.E.	343/2019	1	Via Garzadore,10	Marostica	Porzione est di edificio bifamiliare con autorimessa e scoperto di pertinenza, di circa complessivi mq 381,00 lordi composta al p. interrato da locali cantina, disimpegno, centrale termica, lavanderia e wc, oltre a portico su lato nord di circa mq. 8,00; al piano terra da ingresso, cucina, salotto, disimpegno e wc.	€ 215.325,00		1	02/11/2021	€ 287.100,00	€ 215.325,00	Aggiudicata	€ 215.325,00	€ 553,53
Vicenza	R.G.E.	343/2019	2	Via Garzadore,10	Marostica	Piena proprietà per la quota di 1/1 su porzione ovest di edificio bifamiliare con autorimessa e scoperto di pertinenza, sviluppo circa complessivi mq. 249,50 lordi, composta al p. int. da centrale termica, w.c., lavanderia, disimpegno, locali cantina e ripostiglio esterno, utilizzato come legnaia e rimessa, oltre a portico di circa mq. 5,50; al piano terra da ingresso, cucina-soggiorno, w.c. e cam.	€ 194.000,00		1	02/11/2021	€ 212.000,00	€ 159.000,00	Aggiudicata	€ 194.000,00	€ 780,78
Vicenza	R.G.E.	227/2019	1	Via Mansan,16B	Marostica	Trattasi di abitazione al p.T (sup. commerciale di mq 155) composta da ampio soggiorno-cucina, due camere doppie, due bagni, cabina armadio e stirena, portico di ingresso e poggolo; è presente un sottotetto abusivo non sanabile.	€ 94.000,00		2	09/11/2021	€ 125.000,00	€ 93.750,00	Aggiudicata	€ 94.000,00	€ 606,45
Vicenza	R.G.E.	374/2018	Unico	Via A. Gramsci,11 int.7	Marostica	Trattasi di appartamento al piano primo con cantina al piano interrato, oltre autorimessa sempre al piano interrato ed area scoperta di pertinenza esclusiva adibita ad orto. L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno, cucina due camere, bagno e terrazza.	€ 52.000,00		1	14/06/2022	€ 48.500,00	€ 36.375,00	Aggiudicata	€ 52.000,00	
Vicenza	R.G.E.	478/2019	Unico	Via C. Camplani ,32 int.7	Marostica	Appartamento su 2 livelli (1-2) con cantinola al p. interrato, oltre 2 autorimesse al piano interrato. L'abitazione risulta composta: al piano primo, ingresso, zona pranzo con caminetto ed angolo cottura, bagno e lavanderia, oltre due terrazzi al piano secondo (accessibile mediante scale interne); soggiorno con caminetto e grande terrazzo abitabile, due camere (una con guardaroba ed ulteriore terrazza) e	€ 167.000,00		1	09/11/2022	€ 148.000,00	€ 111.000,00	Aggiudicata	€ 167.000,00	
Vicenza	R.G.E.	553/2021	1	Via Panica,127	Marostica	Trattasi di appartamento al piano terra con cantina, locale centrale termica e garage al piano interrato. L'appartamento in oggetto è composto da ingresso/corridoio, cucina, stanza-soggiorno, bagno e due camere da letto, oltre due terrazze di piccole dimensioni (la terrazza con accesso dalla cucina è, di fatto, una corte esclusiva, trovandosi alla quota della corte comune).	€ 60.000,00		1	26/01/2023	€ 51.500,00	€ 38.625,00	Aggiudicata	€ 60.000,00	
Vicenza	R.G.E.	268/2022	6	Via Dell'Industria n. 6, in prossimità della S.P. 248	Marostica	Appartamento al p1 con sottotetto al p2, oltre garage e piccola corte esclusiva al pt. L'appartamento risulta composto: p1, ingresso, cucina-pranzo, soggiorno, due camere, bagno, corridoio, locale disimpegno, bagno-lavanderia e due terrazze di cui una coperta; p2, ampio sottotetto che occupa tutto il sedime del fabbricato e che è suddiviso in due locali destinati a ripostiglio/deposito.	€ 71.300,00		1	23/06/2023	€ 95.000,00	€ 71.250,00	Aggiudicata	€ 71.300,00	
									media	1				media	€ 646,26

Giudice D. Dott. Fabio D'AMORE  
Curatore: dott.ssa Monica Auditore - Perito: arch. Scilla Zaltron

Dall'analisi dei dati forniti, nel Comune di Marostica dal 2020 al oggi, si sono rintracciate n. 11 aste di abitazioni singole o villette; non è possibile calcolare un prezzo medio di vendita totale al mq perché non sono riportate le metrature, ma è stato calcolato il prezzo medio per quattro immobili ma riferiti ad aste dal 2020 al 2021, date non comparabili. Si riporta comunque di seguito il risultato della verifica eseguita.

Il prezzo medio di aggiudicazione è pari a € 650/mq, con un numero di 1-2 tentativi di vendita.

### 9.3 Stima del valore di mercato

Tenuto conto di quanto sopra, si è definito il più probabile valore di mercato complessivo degli immobili e di conseguenza il valore unitario delle unità immobiliari, come segue:

Destinazione CF fg. 6	Sup. Comm. mq	Prezzo mq/€	Valore Complessivo
- <b>m.n. 66 sub 2</b> <i>porzione di Villa bifamiliare</i>	188,04	€ 995,00	€ 186.800,00
- <b>m.n. 66 sub 4</b> <i>garage seminterrato</i>	21,78	€ 995,00	€ 21.600,00
- <b>m.n. 66 sub 5</b> <i>magazzino seminterrato</i>	47,50	€ 995,00	€ 47.200,00
- <i>terreno scoperto comune (quota ½)</i>	46,70	€ 995,00	€ 46.400,00
<b>SUPERFICIE e VALORE arr.</b>	<b>304,00</b>		<b>€ 302.000,00</b>

Il più probabile **valore** immobiliare dei beni Lotto 1 è di **€ 302.000,00**.

Adeguamenti e correzioni della stima: due diligence	
- oneri presunti regolarizzazione urbanistica-edilizia:	€ 15.000,00
- oneri di regolarizzazione catastale:	€ 2.000,00
- spese redazione APE <i>a carico procedura</i>	/
- stato di manutenzione e d'uso: da manutentare	/
- stato di possesso: occupato dal sig. XXX con la famiglia - 5% ca	€ 15.000,00
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura	/
- spese condominiali insolute: non indicate	/
<b>VALORE DI MERCATO (OMV) al netto di adeguamenti e correzioni</b>	<b>€ 270.000,00</b>

Il più probabile **valore di mercato dei beni lotto 1** è stimato in **€ 270.000,00**. (euro duecentosettantamila/00).

### 9.4 Determinazione del valore a base d'asta

#### Valore a base d'asta:

per la vendita si propone un prezzo a base d'asta che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In particolare, tali differenze possono concretizzarsi:

- nella mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle 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;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni

<b>VALORE DI MERCATO</b> al netto di adeguamenti e correzioni	€ 270.000,00
- riduzione del valore - 15% arr.	- € 40.000,00
<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>€ 230.000,00</b>

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni del LOTTO 1** è stimato pari a **€ 230.000,00** (euro duecentotrentamila/00).

**9.5 Confronto con trasferimenti pregressi:** non significativo

**9.6 Giudizio di vendibilità: discreta**

tenuto conto delle caratteristiche e delle dimensioni degli immobili, dell'offerta locale e dell'andamento attuale del mercato.

**Possibili interessati:** non rilevati.

**9.7 Forme di pubblicità:** operatori settore, vendita legale, agenzie specializzate.

**10. LOTTI**

**Opportunità di divisione in lotti:** non opportuna, tenuto conto della tipologia del fabbricato e degli accessi.

**Composizione e valore:** /

**11. COMODA DIVISIBILITA'**

**Giudizio:** beni per intero

**Separazione quota:** /

**Divisione totale:** /

**Valore quota:** /

Vicenza, dicembre 2025

il perito arch. Scilla Zaltron  
(firmato digitalmente)

**12. ELENCO ALLEGATI:**

allegato 1 - documentazione fotografica;

allegato 2 - estratto di mappa, visure e planimetrie catastali;

allegato 3 - estratti pratiche edilizie, agibilità;

allegato 4 – APE;

allegato 5 - AE elenco delle formalità, titolo provenienza, certificato ipotecario;

allegato 6 – comparabili.