

---

**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) - XXX

XXX (C.F. XXX )

nato XXX, residente in XXX

XXX (C.F. XXX )

nato a XXX , residente a 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 2**  
**MASSA 01 N. Gen. Rep. 75/2024 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**

**XXX SNC di XXX & C.**  
e dei soci illimitatamente responsabili XXX e XXX  
XXX – Massa 01

### LOTTO 2

**Beni** (pag. 6): quota di 1/1 della porzione ovest di una villa bifamiliare che si sviluppa con abitazione ai piani terra, primo e mansarda, con scoperto di pertinenza a giardino e cortile.

**Ubicazione** (pag. 6): Comune di Pianezze, via Gazzo n. 1

**Dati Catastali attuali** (pag. 13): Comune di Pianezze - Catasto Fabbricati - Fg.3

- m.n. 195 sub 2, m.n. 195 sub 4, con diritto al bcnc m.n. 195 sub 1

**Metri quadri** (pag. 12): m.n. 195 sub 2 sup. mq 21 - comm. 14; m.n. 195 sub 4 sup. mq 304 - comm. 265; m.n. 195 sub 1 sup. mq 204 - comm. 20.

**Stato di manutenzione** (pag. 9-10): discreto

**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 14-18): conformi.

**Valore lordo di mercato complessivo, OMV** (pag. 26): € 296.400,00.

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 22-23): comparabile A: 31/3/2023 € 390.000; comparabile B: 14/7/2023 € 240.000; comparabile C: 28/7/2023 € 335.700.

**Valore complessivo di vendita forzata proposto** (26): prezzo a base d'asta **€ 252.000,00**.

**Occupazione** (pag. 18): occupato dal proprietario e famiglia.

**Titolo di occupazione** (pag. 18): proprietà.

**Oneri** (pag. 19): /.

**APE** (pag. 12): APE unità m.n. 195 sub 4 in corso di validità fino al 24/5/2026; classe energetica "D"; non necessario per m.n. 195/2.

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

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

### Elenco delle formalità che saranno cancellate:

Iscrizione AE di Bassano del Grappa in data 16/1/2008 ai nn. 531/108

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

Iscrizione AE di Bassano del Grappa il 24/9/2021 ai nn. 9895/1540

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

### ALLEGATI LOTTO 2:

allegato 1 - documentazione fotografica;

allegato 2 - estratto di mappa, visure, elaborato planimetrico, elenco sub. e planimetrie catastali;

allegato 3 - estratti pratiche edilizie, agibilità, dichiarazioni di conformità;

allegato 4 – APE;

allegato 5 - AE elenco delle formalità, titoli 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: .....	5
	- 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:.....	9
3.7	IMPIANTI:.....	9
4.	DATI TECNICI:.....	12
4.1	DATI TECNICI .....	12
4.2	NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI: .....	12
4.3	CERTIFICAZIONE ENERGETICA:.....	12
5.	STORIA CATASTALE .....	13
5.1	DATI CATASTALI ATTUALI: .....	13
5.2	CONFINI:.....	13
5.3	VARIAZIONI STORICHE:.....	13
5.4	CONFORMITÀ CATASTALE: .....	14
6.	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA .....	14
6.1	TITOLI URBANISTICI: .....	14
6.2	PRATICHE EDILIZIE: .....	15
6.3	CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA: .....	17
6.4	ABUSI: VEDI SOPRA .....	17
6.5	SANABILITÀ E COSTI:.....	17
6.6	PERIMETRO DEL "MANDATO":.....	18
7.	STATO DI POSSESSO:.....	18
8.	VINCOLI E ONERI .....	19
8.1	ONERI E VINCOLI: .....	19
8.2	TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	19
9.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	20
9.1	FONTI DI INFORMAZIONE: .....	20
9.3	STIMA DEL VALORE DI MERCATO .....	26
9.4	DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA .....	26
9.5	CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI: .....	27
9.6	GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ: .....	27
9.7	FORME DI PUBBLICITÀ:.....	27
10.	LOTTI .....	27
11.	COMODA DIVISIBILITA' .....	27
12.	ELENCO ALLEGATI: .....	27

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## 2. INCARICO

Perito estimatore immobiliare per la procedura Liquidazione Giudiziale n. 76/2024 RG. - Massa 01 LG n. 75/2024 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 3/9/24 e segg.);
- Ufficio Tecnico del Comune di Pianezze: documentazione urbanistica, pratiche edilizie e agibilità, dichiarazioni di conformità degli impianti (richiesta accesso agli atti 9/9/24, invio documenti 10/10/24 e visure cartacee 13/3/2025 - integrazione dic. 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 24/6/25 e 26/8/25.

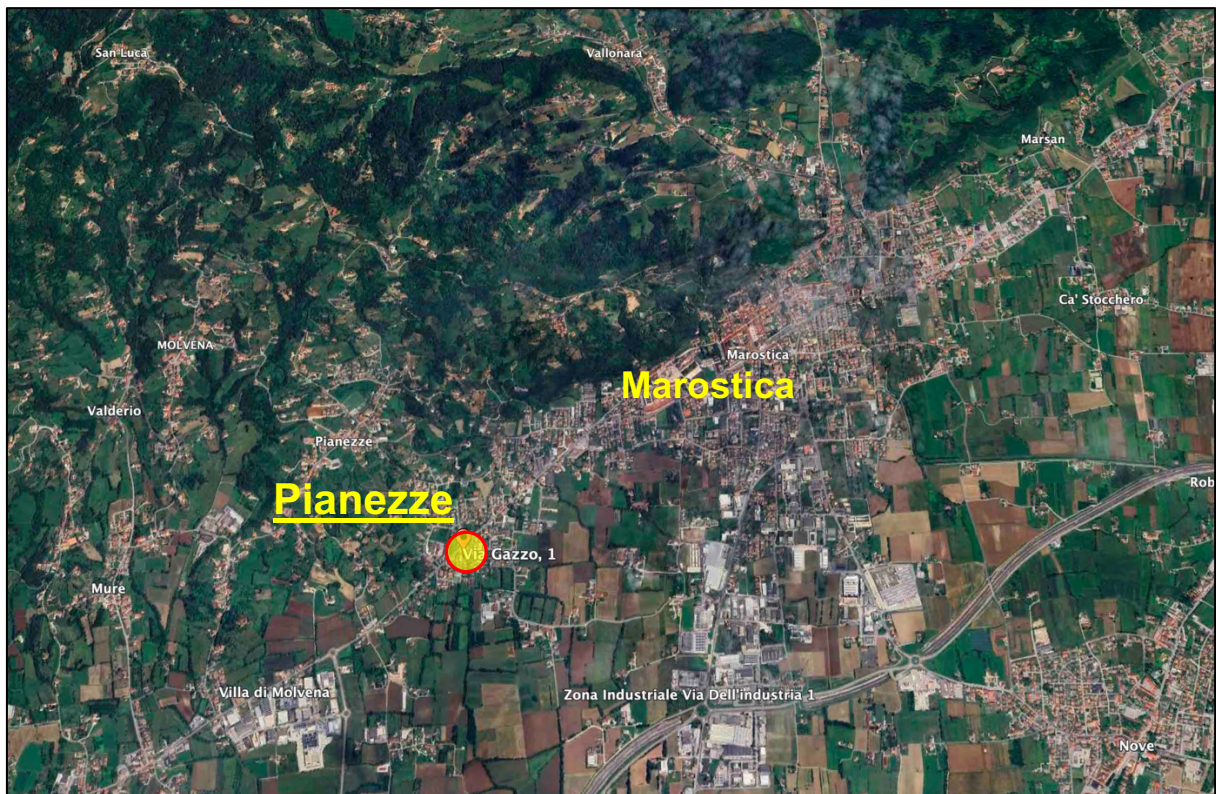
Il sopralluogo sui beni in Pianezze è stato eseguito in data 20/5/2025 alla presenza del sig. XXX , che risiede nell'immobile con la famiglia.

## 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 Pianezze, via Gazzo n. 1, porzione ovest di una villa bifamiliare, che si sviluppa ai piani terra, primo e mansarda, con scoperto di pertinenza a giardino e cortile.



*individuazione degli immobili Lotto 2*

### 3.3 Caratteristiche zona:

zona residenziale semi-centrale del Comune di Pianezze che si sviluppa lungo la SP 248, con aree limitrofe prevalentemente residenziali, commerciali ed agricole, abbastanza trafficata e con parcheggi scarsi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, secondaria in centro paese.

**3.4 Principali collegamenti pubblici (Km):** SP 248 Schiavonesca-Marosticana (0), SPV Casello Colceresa-Pianezze-Marostica (3) centro di Pianezze (1,5); centro di Marostica (1,9).

### 3.5 Descrizione:

Si tratta della **piena proprietà** di:

- una porzione di villa bifamiliare (m.n. 195 sub 4) che si sviluppa ai piani terra, primo e secondo/mansarda, con una superficie lorda complessiva di mq 304 circa, con mq 23 ca di portico al piano terra, mq 24 ca a terrazzini ai piani primo e secondo; le altezze interne sono di m 2,50 ca. al piano terra, m 2,70 ca. al piano primo e variabile al piano secondo mansardato, e di m 2,90 ca nel portico.

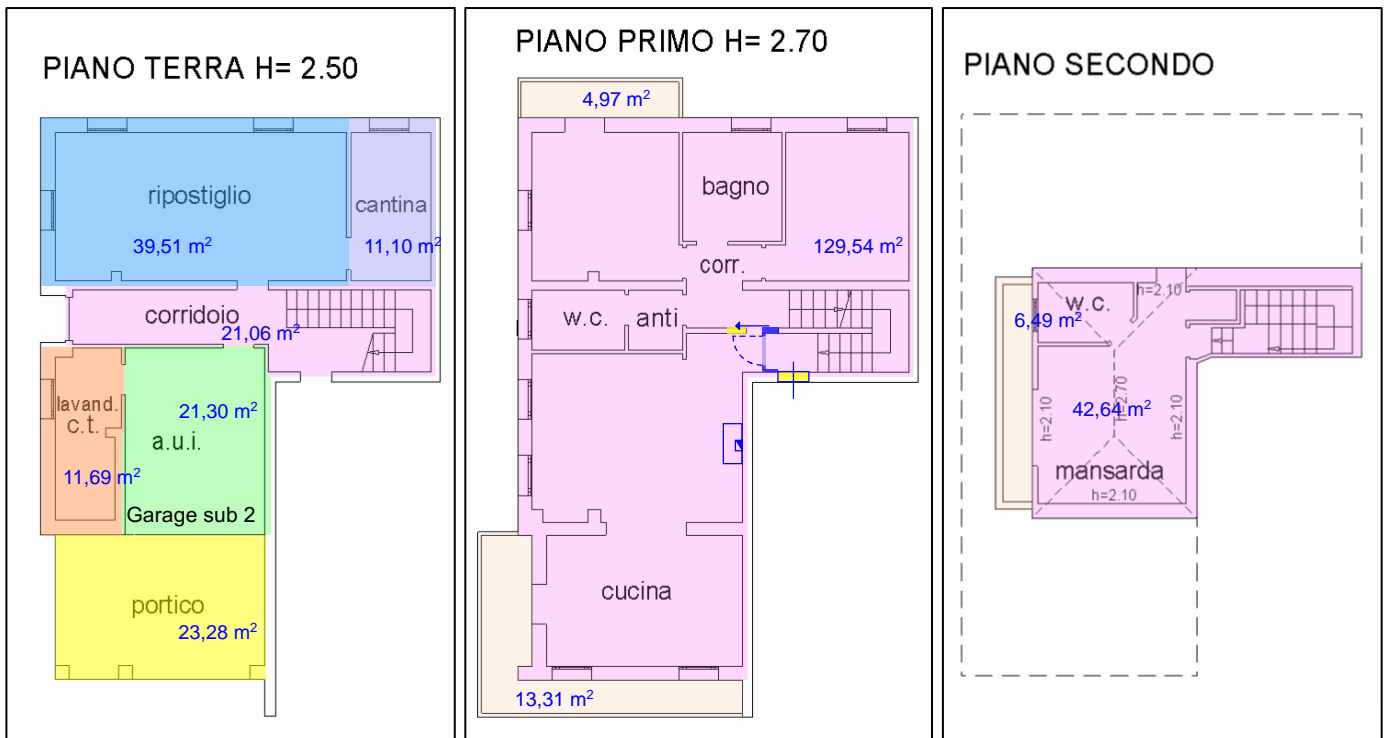
E' inoltre dotata di terreno scoperto esclusivo che sviluppa una superficie di mq 200 ca, in parte tenuto a giardino con aiuole e alberature, in parte pavimentato per il vialetto d'ingresso pedonale e nella porzione sud-est per l'ingresso al garage.

- un garage (m.n. 195 sub 2) che si trova al piano terra, con una superficie lorda di mq 21 circa e altezza interna di m 2,50 ca. È costituito da un unico locale chiuso da un portone basculante ed è collegato internamente al corridoio di ingresso dell'abitazione e dà accesso alla lavanderia/c.t.

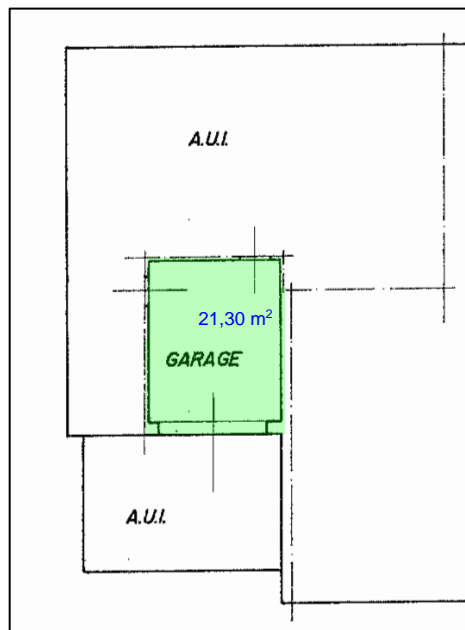
L'immobile è la porzione ovest di un edificio bifamiliare, che insiste sui m.nn. 195 e 313; il lotto sui lati fronte strada nord e ovest è recintato da muretto con ringhiera e siepe, sul lato est è in adiacenza al m.n. 313 e a sud è aperto verso i m.nn. 429, 472 e altri di terzi.

Il fabbricato è raggiungibile dalla pubblica via Gazzo, laterale che si diparte dalla SP 248, attraverso l'ingresso pedonale posto al civico n. 1 e da un ingresso carraio "in comune" chiuso da un cancello motorizzato e posto a cavallo del m.n. 195 e del m.n. 429 di terzi.

NON risultano trascritti diritti di passaggio sui terreni adiacenti di terzi.



estratti dalla planimetria catastale m.n. 195 sub 4 con superfici



m.n. 195 sub 2 - piano terra

**La villa** (m.n. 195 sub 4) è porzione ovest della bifamiliare ed è composta da:

- al piano terra ingresso corridoio, che distribuisce un ampio ripostiglio ad uso taverna con annessa cantina e il vano scale che distribuisce i diversi piani; attraverso il garage sub 2 si raggiunge la lavanderia/c.t.;
- al piano primo soggiorno aperta sulla cucina, che affaccia con due lati sul terrazzo, e zona notte distribuita da un corridoio, con due camere, un bagno e un wc con antibagno, entrambi finestrati; la scala interna conduce al piano secondo dove si trova la mansarda con annesso bagno e affaccio su un terrazzino.

Al piano terra, un portico in parte delimitato da muretto, anticipa l'accesso al garage.



*Foto esterni dell'immobile*

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

### 3.6 Caratteristiche Descrittive:

- Fondazioni:** tipologia continua e plinti, 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 in acciaio, murature in laterizio; condizioni: sufficienti/non verificabili.
- Copertura:** tipologia: la porzione originale in laterocemento e getto, dichiarato con isolante, quella sopraelevata a padiglione con orditura in travi in acciaio e legno e tavolato in legno, manto in coppi; lattonerie in lamiera; condizioni: non verificabili. Negli elaborati di progetto DGRV 2774/09 sono indicati dispositivo di salita e ancoraggi in copertura, non verificabili.
- Pareti esterne:** materiale: murature in laterizio, intonacate e tinteggiate; condizioni: discrete; le colonne del portico e i profili delle finestre al piano primo sono rivestiti in mattoni faccia a vista; condizioni: sufficienti, si segnalano scrostamenti della pittura in alcuni punti alla base della muratura.
- Pavim. esterna:** marciapiede in mattoni tipo cotto, terrazzi in piastrelle, camminamenti e accesso al garage in betonelle; condizioni: sufficienti/da manutentare.
- Terrazzini:** soletta in c.a., parapetto in getto di cls; condizioni sufficienti.
- Scale:** ubicazione interna, struttura: in c.a. rivestita in cotto con ringhiera in legno tra piano terra e piano primo; in legno per il collegamento al piano secondo; condizioni: discrete.
- Cancello:** pedonale a battente, in ferro lavorato; condizioni sufficienti. NOTA: il carraio in uso è a battente motorizzato.
- Porta d'ingresso:** tipologia: portoncino esterno in ferro e vetro con decori in ferro battuto; portone basculante motorizzato per il garage; condizioni: discrete.
- Infissi esterni:** tipologia: in legno e vetrocamera chiusi da oscuri in legno, quelli della mansarda più recenti tipo in pvc; dotati di inferriate quelli al piano terra; soglie e bancali in marmo; presenza di alcune tende da sole motorizzate; condizioni: sufficienti/discrete.
- Infissi interni:** tipologia: porte in legno verniciate, a battente, alcune scorrevoli, alcune con sopra luce o specchiature in vetro lavorato, condizioni: sufficienti.
- Pareti interne:** muratura intonacata e tinteggiata, porzioni della parete del vano scale e della mansarda con rivestimenti tipo pietra bianca; condizioni: discrete.
- Rivestimento:** materiale: piastrelle ceramiche di diversa tipologia per la taverna, la cantina, la cucina, la lavanderia e nei bagni; condizioni: buone/discrete; presenza di alcune piastrelle scheggiate nella lavanderia.
- Pavim. interna:** materiale: in cotto per il piano terra e primo, in parquet per la zona notte, in piastrelle ceramiche o tozzetti in marmo per i servizi; condizioni: buone/discrete.

### 3.7 Impianti:

*Gli impianti risultano dotati di dichiarazioni di conformità dell'epoca di esecuzione e sono comunque da verificare.*

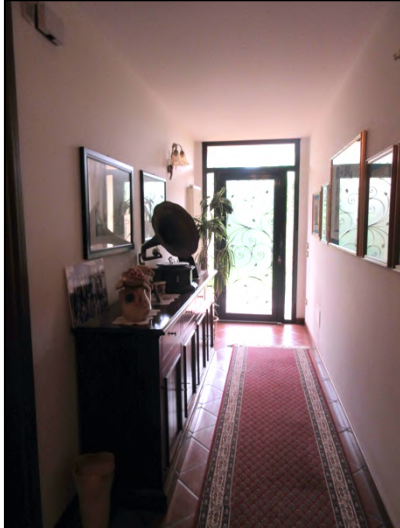
- Fognatura:** dichiarato regolarmente allacciato alla fognatura comunale (23/5/2016), con pozzetti, vasche imhoff e condensa grassi; condizioni: non verificabili.
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia e con tubazioni a vista nella c.t./lavanderia; tensione: 220V; condizioni: discrete; dichiarazioni di conformità riportate nei dati edilizi.
- Idrico-sanitario:** tipologia: sottotraccia con tubazioni a vista nella lavanderia, alimentazione: da acquedotto comunale, condizioni: non verificabili; nel wc/lavanderia al piano terra lavella, wc, e attacco lavatrice, due bagni al piano primo, dotati di lavabo, bidet, wc e uno di doccia e uno di vasca; un bagno al piano secondo con lavabo, wc, bidet e doccia; condizioni: discrete; dichiarazioni di conformità nei dati edilizi.
- Termico, gas:** tipologia: autonomo, diffusori termosifoni, alimentazione: caldaia murale marca Baxi mod. Platinum nella c.t./lavanderia; in taverna e in soggiorno due caminetti a legna in muratura; in cucina è presente una stufa economica (beni mobili); condizioni: discrete; dichiarazioni di conformità nei dati edilizi.

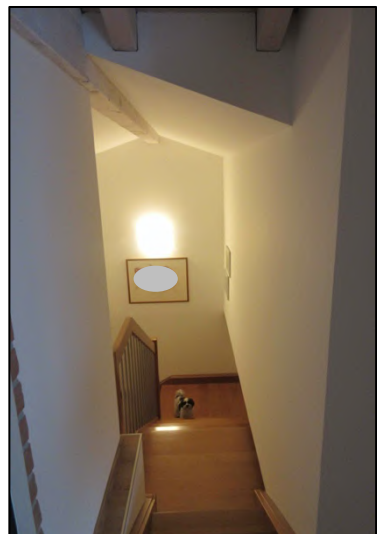
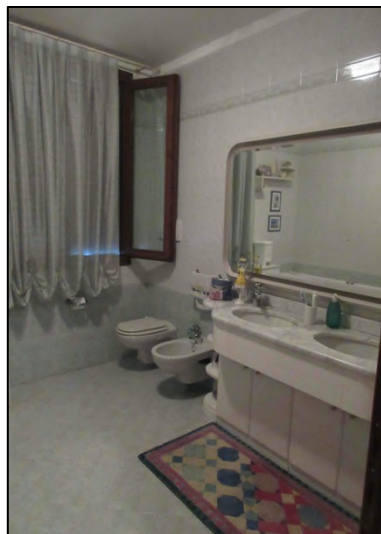
**Climatizzatore:** presenza di split con unità esterna marca Fujitsu e Haier, condizioni: non verificabili, dichiarazione di conformità non rintracciata.

**Fotovoltaico e**

**Solare termico:** impianto fotovoltaico con pannelli in copertura del m.n. 313 con generatore, inverter, sistema di accumulo e solare termico in copertura m.n. 195; indicata pot. nom. pari a 4,08 kWp; dichiarazione di conformità nei dati edilizi.

**Allarme:** centralina esterna; dichiarazione di conformità non rintracciata.







#### 4. DATI TECNICI:

4.1 DATI TECNICI (in base a planimetrie catastali, pratiche utc, misure di max)				
Destinazione	Sup. Lorda mq vxp	H m contr	rapp. mercantili	Sup. Comm. Mq arr.
<b>LOTTO 2: Pianezze CF/CT fg. 3</b>				
<b>m.n. 195 sub 4</b>				
ingresso piano terra	21,00	2,50	1,00	21,00
taverna Pt	40,00	2,54	1,00	40,00
cantina PT	11,00	2,50	0,50	5,50
c.t. lavanderia	12,00	2,53	0,50	6,00
portico piano terra	23,00	2,90	0,50	11,50
appartamento P1	130,00	2,70	1,00	130,00
terrazzini piano primo	18,00		0,33	5,94
mansarda P2	43,00	2,40-2,80	1,00	43,00
terrazzino	6,00	-	0,33	1,98
<b>totale</b>	<b>304,00</b>			<b>265,00</b>
<b>m.n. 195 sub 2</b>				
garage piano terra	21,00	2,50	0,66	<b>14,00</b>
<b>terreno m.n. 195 eu</b>	332,00			
di cui scoperto a giardino arr.	<b>204,00</b>		0,10	<b>20,00</b>
<b>TOTALE arr.</b>	<b>529,00</b>			<b>299,00</b>

#### 4.2 Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Al sopralluogo non sono state evidenziate opere di manutenzione straordinaria urgenti. Presenza di umidità e di infiltrazioni in alcuni punti al piano terra.

#### 4.3 Certificazione energetica:

Per la vendita è necessario l'APE per l'abitazione m.n. 195 sub 4, non è obbligatorio per il garage m.n. 195 sub 2.

L'attestato del m.n. 195 sub 4 è stato acquisito, ha codice identificativo n. 53747/2016 Circe ed è in corso di validità fino al 24/5/2026. L'abitazione è classe energetica "D" (allegato 4).

## 5. STORIA CATASTALE

### 5.1 Dati catastali attuali:

In ditta a:

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

Comune di Pianezze - Catasto Fabbricati - Fg. 3

- **m.n. 195 sub 2**, via Gazzo n. 1, piano T, cat. C/6, cl. 2, cons. 18 mq, sup. cat. tot. 18 mq, R€ 31,61

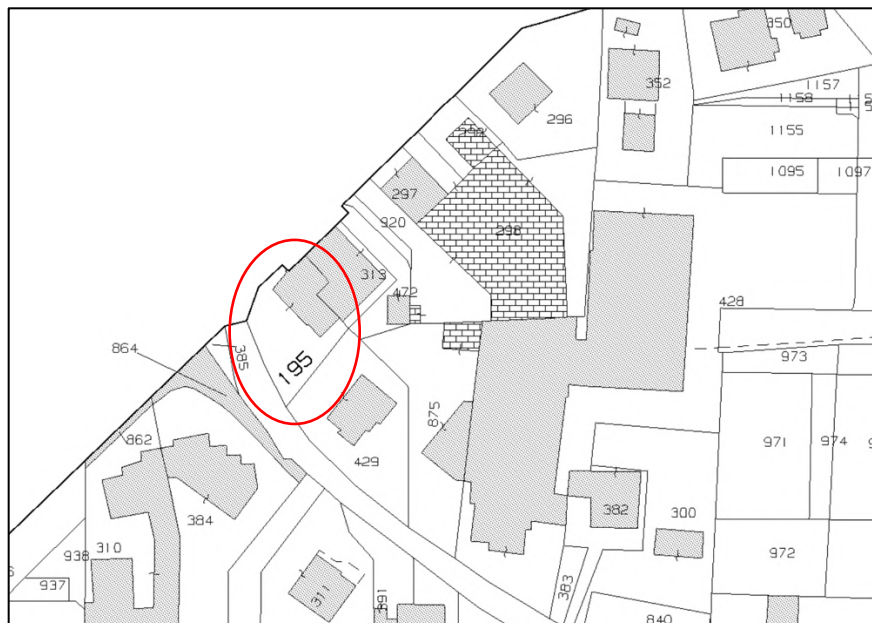
- **m.n. 195 sub 4**, via Gazzo n. 1, piano T-1-2, cat. A/2, cl. 2, cons. 7,5 vani, sup. cat. tot. 247 mq e totale escluse aree scoperte 237 mq, R€ 542,28

Le unità immobiliari m.n. 195 sub 2 e sub 4 hanno diritto al m.n. **195 sub 1**, via Gazzo n. 1, piano T, bcnc - corte comune ai sub 2 e 4.

Il fabbricato insiste sul terreno individuato al CT Comune di Pianezze fg. 3, **m.n. 195**, ente urbano di are 3.32.

### 5.2 Confini:

in senso NESO secondo la mappa C.T. il terreno m.n. 195 confina con: confine di foglio, m.nn. 313, 429 e strada comunale del Gazzo.



estratto di mappa

Secondo l'elaborato planimetrico prot. n. VI0003093 del 15/1/2015:

- l'unità m.n. 195 sub 2 confina con: m.n. 313 e m.n. 195 sub 4 su tre lati;
- l'unità m.n. 195 sub 4 confina con: m.nn. 315, 195 sub 2, 313 e 195 sub 1 su tre lati.

### 5.3 Variazioni storiche:

L'unità m.n. 195 sub 2 è tale per:

- variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione toponomastica del 15/1/2015 pratica n. VI0003094 (n. 777.1/2015);
- variazione toponomastica del 11/2/2011 richiesta dal comune (n. 20220.1/2011);
- costituzione del 30/10/1995 (n. B03180.2/1995)

L'unità m.n. 195 sub 4 è tale per:

- variazione nel classamento del 15/1/2016 pratica n. VI0004014 (n. 1138.1/2016);
- variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- ampliamento del 15/1/2015 pratica n. VI0003093 (n. 776.1/2015) del precedente m.n. 195 sub 3, tale per:

- variazione toponomastica del 11/2/2011 pratica n. VI0056419 richiesta dal Comune (n. 20223.1/2011);
- variazione d'ufficio del 30/10/1995 in atti dal 8/2/1996 definizione classamento (n. B03180.3/1995);
- costituzione del 30/10/1995 (n. B03180.2/1995).

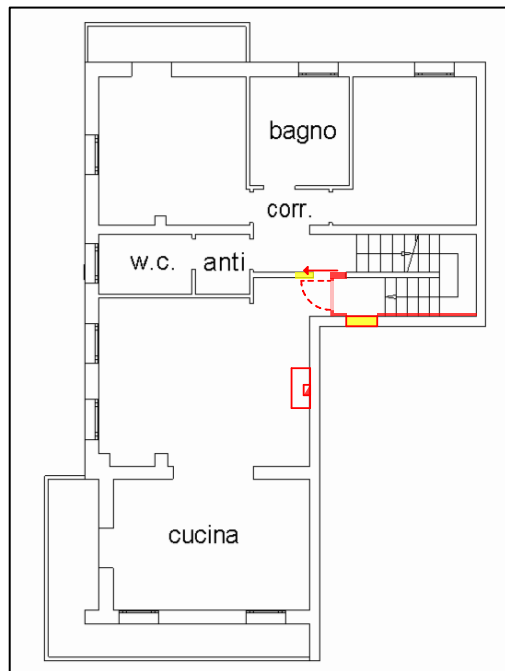
Il terreno m.n. 195 ente urbano di are 03.32 è tale per:

- variazione pratica n. 345724 (n. 10339.1/2003) a ente urbano del fabb. rurale m.n. 195 di are 3.32;
- fusione e tipo mappale n. 345724 del 18/9/1995 del m.n. 314 di are 1.45 con il precedente m.n. 195 fabb. rurale di are 1.87, tale da impianto meccanografico.

#### 5.4 Conformità catastale: conformi

Le planimetrie delle unità immobiliari depositate all'AE di Vicenza, sono conformi allo stato reale dei luoghi, fatta eccezione per il m.n. 195 sub 4 al piano primo dove mancano l'indicazione della porta di collegamento con l'unità immobiliare adiacente (terzi) e la porta che chiude il vano scale e la porta della zona notte è leggermente spostata.

Tali difformità non rilevano ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto è coerente con la planimetria agli atti presso l'Agenzia delle Entrate.



*Estratto planimetria catastale con indicate le differenze  
Giallo demolizioni – rosso costruzioni*

Regolarizzazione catastale L. 122/10 smi per la vendita:

Costo presunto per regolarizzazione catastale

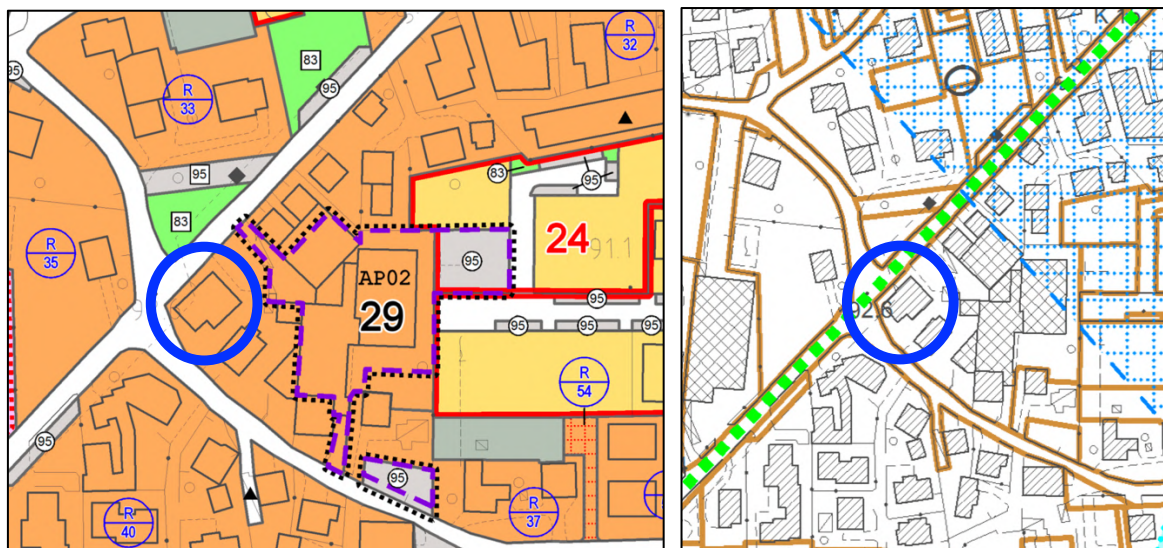
**€ 0,00**

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

## 6. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

### 6.1 Titoli urbanistici:

Il **PI** - Piano degli Interventi del Comune di Pianezze, VAR. 2 vigente, approvata con D.C.C. n. 24 del 16/3/2023, classifica il terreno m.n. 195 in zona R/32 "zone residenziali soggette a Intervento Edilizio Diretto" art. 15 NTO, la strada a nord con cui il m.n. 195 confina è indicata nella tavola dei vincoli come "invarianti di natura paesaggistica viabilità panoramica" art. 11.13 NTO.



Estratto dal PI Tav. 2.1 zonizzazione zone significative

Estratto dal PI tav. 1b - vincoli

Beni individuati in blu

Le NTO del PI, alle quali si rimanda per una più precisa lettura, riportano:

#### **ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)**

Sono aree a destinazione residenziale totalmente o parzialmente edificate.

Le destinazioni d'uso per queste aree sono quelle previste all'art. 13 delle presenti norme. In queste zone il PI si attua per IED nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- distanza minima dai confini pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 5,00 m, fatta salva la possibilità di accordo formale con il confinante, stabilito mediante atto registrato e trascritto, per l'edificazione a distanza inferiore con un minimo di 1,50 m o a confine;
- distanza tra fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m, salvo particolari deroghe previste dalla presente normativa o dettagliate sugli elaborati grafici;
- superficie minima del lotto edificabile non inferiore a 600 mq.

Fino al primo adeguamento degli oneri tabellari, successivo all'approvazione del primo PI, saranno applicati gli oneri tabellari per le zone B o per le zone C1 secondo la tabella seguente che specifica per ogni zona, univocamente identificata con un numero riportato nelle tavole 2.1 e 2.2, i parametri edilizi:

Zona	Ind. edif. fondiaria o volume edificabile assegnato	RC max	Altezza max	Piani max	Oneri tabellari della zona
R/32	1,5 mc/mq	35%	7,0 m	2	B

#### **6.2 Pratiche edilizie:**

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

- **Licenza Edilizia n. 9/66** in data 27/5/1966  
richiesta in data 3/5/1966 prot. n. 863 da XXX, poi XXX  
per restauro e ampliamento casa di civile abitazione e laboratorio, sul m.n. 195 b fg 3  
inizio lavori 15/5/1967 - fine lavori 26/4/1969
- Autorizzazione prot. n. 11507 del 8/7/1968 dell'Amministrazione Provinciale di Vicenza, per la sopraelevazione di un fabbricato lungo la SP Gasparona
- in data 2/5/1969 richiesta di Variante n. 1097
- **Permesso di abitabilità** del 19/7/1969 (dichiarato abitabile dal 17/7/1969, in pari data idoneità igienico-sanitaria) per costruzione da adibirsi ad uso civile abitazione e laboratorio artigianale

#### **- Pratica n. 39/73**

richiesta in data 29/10/1973 prot. n. 2209 da XXX  
per la costruzione di una scala esterna di accesso al piano primo  
*Nota: si tratta della scala eliminata con l'ampliamento sul m.n. 195*

**- Concessione Edilizia n. 41/77 del 29/6/77**

richiesta in data 3/5/77 prot. n. 705 da XXX

per aggiunta di una tettoia al fabbricato ad abitazione sui m.nn. 195-313-314

- inizio lavori 5/6/1979

*Nota: si tratta della porzione est dell'edificio che ricade sul m.n. 313*

**- Pratica n. 28/1987 -**

richiesta in data 28/4/1987 da XXX per ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato ad uso artigianale e apertura nuovo accesso carraio

*sospesa per richiesta integrazione, non riguarda l'edificio oggetto di valutazione*

*Nota: gli elaborati grafici riportano come esistente l'accesso carraio su via Gazzo*

**- Concessione Edilizia n. 124/1993 del 27/9/1994**

richiesta in data 28/2/94 prot 733 da XXX

per ristrutturazione e ampliamento fabbricato residenziale m.nn. 195-314

- autorizzazione prot. n. 3480/94 del 27/10/1994 per rivestimento cavi illuminazione pubblica

- nulla osta Amministrazione Provinciale di Vicenza prot. n. 51261 del 23/8/1994 per la costruzione di un poggolo ad uso civile abitazione lungo la SP Gasparona

- parere favorevole ULSS 5 in data 16/6/94 prot. 20111/10-4-3-1

- inizio lavori 10/10/1994

**- Concessione Edilizia n. 78/1995 del 27/8/1996 – variante**

richiesta in data 4/10/95 prot 3668 da XXX

**per variante in corso d'opera** all C.E. n. 124/93 relativa ad ampliamento e ristrutturazione di fabbricato residenziale

- inizio lavori variante 12/9/1996

- fine lavori 10/10/1996

*Nota: nei disegni autorizzati è indicata un'area esterna di mq 42 a parcheggio di pertinenza, oltre al garage interno; la taverna è autorizzata come ripostiglio per l'altezza.*

- dichiarazione non necessità denuncia opere in c.a. e collaudo a firma geom. M. Zancan in data 10/12/1996, prot. 35 del 3/1/97

- dich. conformità impianto elettrico in data 6/2/1996 a firma ditta impianti elettrici civili industriali Gasparotto Giuseppe di Marostica;

- dich. conformità impianto idro-termo-sanitario e gas in data 9/2/1996 a firma ditta Maroso Impianti di Pianezze;

- **certificato di Abitabilità** prot. n. 743 del 11/3/1997 fg. 3 m.n. 314 (*poi unito al m.n. 195*)

- autorizzazione allo scarico nel suolo di insediamento civile prot. n. 744/97 del 18/3/1997

**- DIA n. 95/1995 del 4/9/1995 – non perfezionata, parere contrario**

presentata da XXX

per variante in corso d'opera all C.E. n. 124/93

- in data 27/9/95 notifica **divieto prosecuzione DIA**, la variante non rientra tra gli interventi ammessi a DIA

**- DIA 102/1995 del 9/11/95 prot. 4136**

presentata da XXX

per modifica della recinzione con apertura cancello pedonale su recinzione esistente

inizio lavori 13/11/95

**- DIA 40/2010 del 29/4/2010 prot. 2379**

presentata da XXX

per ampliamento ai sensi LR 14/2009 (sopraelevazione con ricavo di accessori uso mansarda e bagno)

- in data 24/5/2010 dichiarazione di assenso di XXX all'esecuzione delle opere di cui alla pratica 2010/40

inizio lavori 30/5/2010

- in data 4/8/2011 denuncia opere in c.a. depositata prot. 3779 del 9/8/2011 SUE Pianezze

inizio lavori strutture 8/8/2011

**- Pratica Edilizia 68/2012 del 15/6/2012 prot. 2600 - Edilizia Libera**

presentata da XXX in data 15/6/2012

per installazione di impianto fotovoltaico aderente e complanare alla copertura della potenza di 4,08 kWp sul m.n. 313 fg. 3

- dich. conformità impianto di produzione di energia elettrica mediante moduli fotovoltaici in data 29/6/2012 a firma ditta Mosaiko Srl di Conselve (PD)

Nota: il m.n. 313, adiacente al m.n. 195, risulta in ditta a terzi

**- DIA n. 189/2014 del 7/10/2014 prot. 4437 - variante**

presentata da XXX

per variante alla DIA 2010/40 e completamento opere - *Piano Casa LR 14/09*

presa d'atto Comune di Pianezze in data 3/11/2014 prot. 4806

*Nota: nei disegni è indicata a parcheggio di pertinenza un'area esterna di mq 32,50, oltre a mq 55 interni in corrispondenza del garage e del portico*

fine lavori 14/4/2016

- collaudo opere strutturali in data 30/11/2015, dep. 2/5/2016 prot. 2039

- dichiarazione del D.LL. ex art. 25 DPR 380/01 smi in data 14/4/2016, prot. 2039 del 2/5/2016

- dich. conformità ampliamento impianto idrico-sanitario, di scarico e di riscaldamento in data 30/12/2015 a firma ditta Dalla Valle Attilio di Molvena

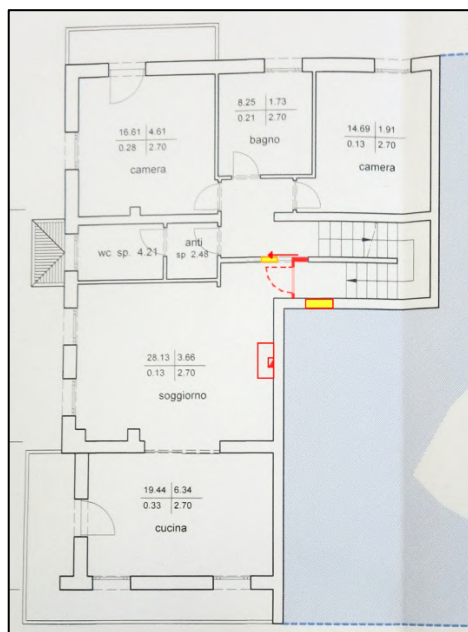
- dich. conformità impianto elettrico in data 26/1/2016 a firma Gasparotto Giuseppe impianti elettrici civili industriali, di Marostica

**- certificato di Agibilità n. 82/2016, prot. N. 2703 del 31/5/2016**

**6.3 Conformità urbanistico-edilizia: conforme**

Per quanto si è potuto verificare al sopralluogo, l'immobile è sostanzialmente conforme all'autorizzato. Si sono rilevate per l'abitazione le differenze già indicate: al piano primo mancano l'indicazione della porta di collegamento con altra unità immobiliare e la porta di chiusura del vano scale, la porta che collega alla zona notte è leggermente spostata, non è indicato il camino nella zona giorno.

Si tratta di tolleranze esecutive che rientrano nelle previsioni dell'art 34 bis DPR 380/01 e non richiedono un ulteriore provvedimento abilitativo.



*Estratto ultimo progetto approvato (DIA n. 189/2014) con evidenziate le differenze riscontrate giallo demolizioni - rosso costruzioni*

**6.4 Abusi: vedi sopra**

**6.5 Sanabilità e costi:**

spese tecniche e oneri presunti per la vendita

**€ 0,00**

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

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 relativa regolarizzazione va 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 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 relativa 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:** aree e parti comuni di legge

**Usufrutto, uso, abitazione:** /

**Servitù:** il cancello carraio, che risulta esistente da epoca antecedente la provenienza a XXX , ricade in parte nel lotto di proprietà e in parte sul terreno di terzi m.n. 429 e serve anche altri beni; non si sono rintracciate servitù trascritte ma gli atti di provenienza a XXX e XXX sono “con accessioni, pertinenze diritti azioni ragioni e servitù eventuali attive e passive inerenti”.

**Convenzioni edilizie:** /

**Vincoli storico-artistici:** /

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

**Prelazione agraria:** /

**Altri vincoli o oneri:** si precisa che non risulta costituito un diritto di superficie per i pannelli dell’impianto fotovoltaico che sono sulla copertura del fabbricato adiacente di terzi.

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** non fa parte di condominio  
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: /

**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 15/2/1994 ad oggi

con atto in data 15/2/1994 n. 27497 rep. notaio G. Fietta, registrato a Bassano del Grappa il 4/3/1994 al n. 173 mod. 1V e trascritto AE Bassano del Grappa il 3/3/1994 ai nn. 1502/1096, atto di **donazione** accettata contro XXX

Immobili in Pianezze, CT fg. 3, m.n. 195 (fabb. rurale di are 1.87) e m.n. 314 di are 1.45, totali are 3.32

**Regime patrimoniale:** celibe alla data dell’atto 15/2/1994

**Elenco precedenti proprietari nel ventennio:**

provenienza a XXX, dei m.n. 195 e m.n. 314:

- per la nuda proprietà con atto in data 23/12/1972 n. 41406 rep. notaio F. Tessaro contro XXX, registrato a Thiene il 9/1/73 al n. 68 vol. 97/I e trascritto AE Bassano del Grappa il 19/1/1973 ai nn. 566/542

- per riunione di usufrutto XXX, nato a XXX e deceduto il 19/12/86.

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

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di **mutuo fondiario** n. 179317 rep. notaio G. Fietta del 3/1/2008, iscritta AE di Bassano del Grappa in data 16/1/2008 ai nn. 531/108  
Importo ipoteca € 400.000,00 - Importo capitale € 200.000,00 - interessi € 200.000,00

Tasso interesse annuo 6,45% - importi variabili si - 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

Immobili: per 1/1, in Pianezze CF fg. 3 m.n. 195 sub 1, 2 e 3

- ANNOTAZIONE del 18/3/2010 ai nn. 2342/377 - **rinegoziazione** di contratto di mutuo con atto in data 3/3/2010 n. 190257 rep. notaio G. Fietta.

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di **mutuo** n. 55193 rep. notaio O. M. De Virgili 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 si - Durata 15 anni  
a favore **BANCA POPOLARE DI MAROSTICA** - società cooperativa per azioni a responsabilità limitata, sede in Marostica  
contro XXX nato a XXX il XXX - per 1/1 (e XXX - per Immobili in Marostica Lotto 1);  
e debitore non datore di ipoteca XXX S.N.C. di XXX & C. con sede in XXX CF XXX  
Immobili: in Pianezze CF fg. 3 m.n. 195 sub 1, 2 e sub 3

- **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da **ruolo** e avviso di addebito esecutivo n. 3137 rep. del 23/9/2021 dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, iscritta AE di Bassano del Grappa il 24/9/2021 ai nn. 9895/1540  
Importo ipoteca € 616.485,72 - Importo capitale € 308.242,86  
a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede di Roma P. IVA 13756881002  
contro XXX nato a XXX il XXX - per 1/1  
Immobili: in Pianezze CF fg. 3 m.n. 195 sub 2 e 4

- Sentenza di apertura della procedura di **liquidazione giudiziale**, 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 "**XXX SNC** di XXX & C. nonchè dei soci ill. resp. XXX e XXX " del Tribunale di Vicenza in data 11/7/2024 al n. 176 rep.  
contro XXX nato a XXX il XXX - per 1/1 (oltre a XXX)  
Immobili: in Pianezze CF fg. 3 m.n. 195 sub 2 e 4 (e altri beni in ditta XXX)

**Pignoramenti:** nessuno

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

Iscrizione AE di Bassano del Grappa in data 16/1/2008 ai nn. 531/108  
Iscrizione AE di Bassano del Grappa in data 7/4/2010 ai nn. 2938/571  
Iscrizione AE di Bassano del Grappa il 24/9/2021 ai nn. 9895/1540  
Trascrizione AE di Bassano del Grappa in data 19/9/2024 ai nn. 8506/6438

## 9. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 9.1 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate (Catasto e Conservatoria di Vicenza e Bassano del Grappa - SISTER), UTC di Pianezze, 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 sita in Comune di Pianezze, realizzata nel 1994-96 e oggetto di ristrutturazione e ampliamento nel 2010-2016, con giardino esclusivo. Si trova lungo la Sp 248 in angolo con via Gazzo, in zona trafficata ma comoda ai servizi.

La villa si presenta con tipologia tipica delle case degli anni '90, in condizioni di manutenzione generale discrete, con finiture di buona fattura e con impianti integrati da solare e fotovoltaico. Si sviluppa su tre piani, con buona metratura e spazi comodi, zona giorno con cucina abitabile, due camere da letto e mansarda, tre bagni e una lavanderia, ampia taverna/ripostiglio, garage, portico e giardino esclusivo; gli impianti hanno le dichiarazioni di conformità riportate nei dati edilizi (si richiama che i pannelli fotovoltaici sono sulla copertura del fabbricato adiacente di terzi).

L'edificio risulta adeguato e in linea rispetto alla domanda del mercato e alle caratteristiche delle abitazioni medie in offerta, anche per le prestazioni energetiche e la dotazione degli impianti fotovoltaico e solare termico.

L'immobile ricade in un contesto con altre abitazioni e attività "familiari"; si precisa che l'area

di pertinenza non è delimitata rispetto alle altre unità che si sviluppano attorno alla corte di accesso, che il cancello carraio ricade a cavallo con una proprietà di terzi e non risultano diritti di passaggio trascritti.

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

I beni risultano commerciabili per le norme del DPR 380/01 s.m.i. e della L. 122/10.

L'abitazione è dotata di APE che si allega; non è necessario l'APE per il garage.

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.

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."*

Per le valutazioni si è verificato l'andamento del mercato immobiliare ed è emersa una generale riduzione, con un prezzo medio per gli immobili in vendita nel Comune di Pianezze in diminuzione del 8,10% a dicembre 2025 rispetto a dicembre 2024 (dati statistici).



andamento mercato da Immobiliare.it

Si sono analizzate le caratteristiche dei beni da stimare e per il metodo di stima immobiliare **MCA Market Comparison Approach**, si è proceduto alla valutazione su base multiparametrica con il metodo del confronto di mercato mediante ricerca di atti di compravendita recenti che hanno per oggetto beni comparabili a quelli da stimare, ubicati nella medesima zona geografica e con caratteristiche comparabili.

In particolare, considerata l'omogeneità territoriale, si sono ricercati nel foglio catastale 3 su cui insistono i beni oggetto di stima e nei limitrofi fg. 4-11-7, immobili con caratteristiche simili per destinazione e categoria catastale (A/2-C/6) e localizzazione.

Utilizzando il portale Comparabilia si sono cercati immobili raffrontabili recentemente venduti, riscontrando l'esistenza di 6 compravendite di immobili in zona, che portano in prima analisi alla determinazione di un prezzo medio al mq di € 1.610,00.

Caratteristica	A	B	C	D	E	F
Data	3/2023	7/2023	3/2023	3/2024	12/2024	2/2023
Foglio	3	3	4	3	11	7
Mappale	1151	881	699	402	1500	516
Subalterno						
Prezzo	390.000,00 €	240.000,00 €	270.000,00 €	220.000,00 €	199.000,00 €	187.000,00 €
Sup. Cat. Tot.	171,15	145,0	145,35	166,0	108,5	199,3
Prezzi Medi	2.278,70 €/m <sup>2</sup>	1.655,17 €/m <sup>2</sup>	1.857,59 €/m <sup>2</sup>	1.325,30 €/m <sup>2</sup>	1.834,10 €/m <sup>2</sup>	938,28 €/m <sup>2</sup>
<b>Prezzo Unitario: 1.610,18 €/m<sup>2</sup></b>						

Considerando localizzazione, tipologia, rendita e data, si sono scelti i seguenti n. 3 comparabili (Allegato 6):



mappa con individuazione comparabili e subject

**A** - atto notaio M.A. Farina n. 1522 rep. del 31/3/2023, trascritto all'AE di Bassano del Grappa in data 3/4/2023 ai nn. 3446/2497; categoria A/2 e C/6, Pianezze, Fg. 3 m.n. 1151 sub 16 e sub 17, Via Gazzo n. 23 e quota di 1/2 CT m.nn. 763-765 - prezzo dichiarato € 390.000,00. Si tratta di una villetta unifamiliare in un complesso di quattro, che si sviluppa ai piani terra e primo, con 138 mq di abitazione, oltre a balconi, portico, ampio garage e scoperto esclusivo.

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

L'edificio è di recente edificazione (2019-2022); è dotato di impianto solare fotovoltaico per 5,3 kW. È posto a circa 500 m a est dell'immobile oggetto di stima, nel Comune di Pianezze. Fabbricato in classe energetica A4.

**B** - atto notaio S. Grisigni Manetti n. 25577 rep. del 14/7/2023, trascritto all'AE di Bassano del Grappa in data 25/7/2023 ai nn. 7578/5558; categoria A/2 e C/6-C/2, Pianezze, Fg. 3 m.n. 881 sub 11-3-10, Via Gazzo n. 38/c - prezzo dichiarato € 240.000,00.

Si tratta di un'abitazione in una villa quadrifamiliare che si sviluppa ai piani interrato, primo e secondo, con 109 mq di abitazione, oltre a balconi e cantina, ampio garage e privo di scoperto esclusivo.

L'edificio risale nella costruzione originale al 1967 ed è stato oggetto di successivi interventi di ristrutturazione totale negli anni 2005 e 2023. È posto a circa 500 m a est dell'immobile oggetto di stima, nel Comune di Pianezze. Fabbricato in classe energetica A1.





**C** - atto notaio E. Rossi n. 22955 rep. del 28/7/2023, trascritto all'AE di Bassano del Grappa in data 1/8/2023 ai nn. 7884/5785; categoria A/2 e C/6, Pianezze, Fg. 4 m.n. 699 sub 5=699 sub 6 e sub 7, via Monte Novegno - prezzo dichiarato € 335.700,00.

Si tratta di un appartamento in contesto quadrifamiliare che si sviluppa al piano primo, con ingresso e corte esclusiva al piano terra, oltre a portico/posto auto e garage al piano terra, con 157 mq di abitazione, oltre a balconi e scoperto esclusivo.

L'edificio, di recente edificazione (2021-2023), con tecnologie e finiture che rispettano i criteri di efficientamento energetico, è dotato di impianto fotovoltaico da 6 KW. È posto a circa 750 m a est dell'immobile oggetto di stima. Fabbricato in classe energetica A4.

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 Gazzo n. 23	Comp B Via Gazzo n. 38/c	Comp C via Monte Novegno	
foto				
prezzo di compravendita	€ 390.000,00	€ 240.000,00	€ 335.700,00	XXX
data di riferimento	31/03/23	14/07/23	28/07/23	01/12/25
Superficie principale (mq)	138,00	109,00	157,00	234,00
Superficie balconi (mq)	8,00	82,00	60,00	24,00
Superficie portico (mq)	8,00	0,00	0,00	23,00
Superficie cantine e soffitte (mq)	0,00	5,40	0,00	23,00
scoperto esclusivo (mq)	200	0	65,00	204,00
numero dei piani	1	2	2	2
Stato manutenzione	4	3	3	1
Numero servizi	3	2	3	1
Ape classe	7,5	7	7,5	4
box auto	2,0	2,5	2,5	1,5
esposizione	3	3	3	3
Epoca costruzione (agibilità)	2022	2023	2023	2016
sup. commerciale	<b>164,64</b>	<b>138,76</b>	<b>183,30</b>	<b>285,32</b>

Rapporti mercantili			
saggio annuo di svalutazione prezzo		-8,1%	rif. Immobiliare.it dicembre 2024-2025
rapporto mercantile dei balconi		0,33	
rapporto mercantile dei portici		0,50	
rapporto mercantile delle cantine-soffitte		0,50	
rapporto mercantile degli scoperti esclusivi		0,10	
numero dei piani	senza ascensore	-2,00%	
costo marginale livelli manutenzione		€ 50.000,00	mediocre, sufficiente, discreto con adeguamento imp.
classe APE	per ogni classe	1,0%	a7,b6,c5,d4,e3,f2,g1
prezzo medio autorimessa singola in zona		€ 10.000,00	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	€ 390.000,00	€ 240.000,00	€ 335.700,00	XXX
data di riferimento	32,53	29,03	28,53	01/12/25
Superficie principale (mq)	96	125	77	234
Superficie balconi (mq)	16,00	-58	-36	24,00
Superficie portico (mq)	15,00	23,00	23,00	23,00
Superficie cantine e soffitte (mq)	23,00	17,60	23,00	23,00
scoperto esclusivo (mq)	4	204	139	204,00
numero dei piani	1	0	0	2
Stato manutenzione	-3	-2	-2	1
Numero servizi	-2	-1	-2	1
ape classe	-3,5	-3	-3,5	4
Box auto	-0,50	-1,00	-1,00	1,5
esposizione	0	0	0	3
Epoca costruzione (agibilità)	-6	-7	-7	2016

MCA	analisi dei prezzi marginali		
prezzo data A	-2632,50	euro/mese	
prezzo data B	-1620,00	euro/mese	
prezzo data C	-2265,98	euro/mese	
Prezzo sup princ. A	2368,80	euro/mq	PREZZO MARG.
Prezzo sup princ. B	1729,61	euro/mq	€ 1.729,61
Prezzo sup princ. C	1831,42	euro/mq	SEL
Prezzo balconi	570,77	euro/mq	
Prezzo portici	864,80	euro/mq	
Prezzo cantine-soffitte	864,80	euro/mq	
Prezzo scoperti esclusivi	172,96	euro/mq	

numero dei piani	€ -7.800,00	A
	€ -4.800,00	B
	€ -6.714,00	C
Stato manutenzione	€ 50.000,00	
Costo medio realizzazione 1 bagno	€ 12.000,00	
Box auto	€ 10.000,00	
classe APE	€ 17,30	al mq * ogni classe

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI				
Caratteristica	Comp A	Comp B	Comp C	SUBJECT
prezzo di compravendita	€ 390.000,00	€ 240.000,00	€ 335.700,00	
data di riferimento	-€ 85.644,00	-€ 47.034,00	-€ 64.655,82	01/12/25
Superficie principale (mq)	€ 166.042,09	€ 216.200,63	€ 133.179,59	234
Superficie balconi (mq)	€ 9.132,31	-€ 33.104,64	-€ 20.547,71	24,00
Superficie portico (mq)	€ 12.972,04	€ 19.890,46	€ 19.890,46	23,00
Superficie cantine e soffitte (mq)	€ 19.890,46	€ 15.220,52	€ 19.890,46	23,00
scoperto esclusivo (mq)	€ 691,84	€ 35.283,94	€ 24.041,51	204,00
numero dei piani	-€ 7.800,00	€ -	€ -	2
Stato manutenzione	-€ 150.000,00	-€ 100.000,00	-€ 100.000,00	1
Numero servizi	-€ 24.000,00	-€ 12.000,00	-€ 24.000,00	1
ape classe	-€ 9.966,68	-€ 7.200,00	-€ 11.096,28	4
Box auto	-€ 5.000,00	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00	1,5
esposizione				
Epoca costruzione (agibilità)	2022	2023	2023	2016
Prezzi corretti con MCA	€ 316.318,06	€ 317.256,92	€ 302.402,21	
<b>VALORE MEDIO</b>	<b>€ 311.992,40</b>	<b>4,91%</b>	<b>divergenza</b>	
		<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	Typo 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	Localita' Vallonara Via S. Melan,16	Marostica	Casa a schiera centrale di mq 178,1 con al p1 giardino di mq125, bussola d'ingresso, soggiorno con caminetto, cucina con terrazza e bagno; al p1 terrazzo, 3 camere e bagno; al p.int. cantina, ripostiglio e lavanderia, al p.scottostrada 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 soggiorno, due camere, due bagni e quattro piccoli terrazzi. Cantina al p. interrato, oltre garage e locale	€ 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 poggiglio. Al piano seminterrato, collegati mediante scala interna dispone di cantina, ripostiglio e garage di cui al punto B. Fa parte di un edificio di due unità abitative che hanno in comune un'ampia area esterna con corsia di	€ 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 w.c., oltre a portico su lato nord di circa mq. 8,00; al piano terra da ingresso, cucina, salotto, disimpegno e w.c.			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	Plena proprietà per la quota di 1/1 su porzione ovest di edificio bifamiliare con autorimessa e scoperto di pertinenza, sviluppa 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.			1	02/11/2021	€ 212.000,00	€ 159.000,00	Aggiudicata	€ 194.000,00	€ 760,78
Vicenza	R.G.E.	227/2019	1	Via Marsan,16B	Marostica	Trattasi di abitazione al p.1 (sup. commerciale di mq 155) composta da ampio soggiorno-cucina, due camere doppie, due bagni, cabina armadio e stieria, portico di ingresso e poggiglio; e presente un sottotetto abusivo non sanabile			2	09/11/2021	€ 125.000,00	€ 93.750,00	Aggiudicata	€ 94.000,00	€ 608,45
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.	€ 48.500,00		1	14/06/2022	€ 48.500,00	€ 36.375,00	Aggiudicata	€ 52.000,00	
Vicenza	R.G.E.	478/2019	Unico	Via C. Campiani,32 int.7	Marostica	Appartamento su 2 livelli (1-2) con cantina 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	€ 148.000,00		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).	€ 51.500,00		1	26/01/2023	€ 51.500,00	€ 38.625,00	Aggiudicata	€ 60.000,00	
Vicenza	R.G.E.	268/2022	Unico	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.	€ 95.000,00		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 Pianezze dal 2020 ad oggi, si sono rintracciate aste di abitazioni singole o villette o bifamiliari; con un prezzo medio di vendita di € 650,00 al mq ca. (solo 4 annunci riportano le metrature) e una media di 1-2 esperimenti di vendita. 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 <i>CF fig. 3</i>	Sup. Comm. mq	Prezzo mq/€	Valore Complessivo
- <b>m.n. 195 sub 2</b> <i>garage</i>	14,00	€ 1.050,00	€ 14.610,00
- <b>m.n. 195 sub 4</b> <i>porzione di villa bifamiliare</i>	265,00	€ 1.050,00	€ 276.520,00
- <b>m.n. 195 sub 1</b> <i>terreno di pertinenza</i>	20,00	€ 1.050,00	€ 20.870,00
<b>SUPERFICIE e VALORE arr.</b>	<b>299,00</b>		<b>€ 312.000,00</b>

Il più probabile **valore** immobiliare del beni Lotto 2 è di **€ 312.000,00**.

<u>Adeguamenti e correzioni della stima: due diligence</u>	
- oneri regolarizzazione urbanistica-edilizia:	/
- oneri di regolarizzazione catastale:	/
- spese redazione APE	/
- stato di manutenzione e d'uso: da mantenere	/
- stato di possesso: <i>occupato dal sig. XXX con la famiglia - 5% ca</i>	- € 15.600,00
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura	/
- spese condominiali insolute:	/
<b>VALORE DI MERCATO (OMV) al netto di adeguamenti e correzioni</b>	<b>€ 296.400,00</b>

Il più probabile **valore di mercato della dei beni lotto 2** è stimato in **€ 296.400,00** (euro duecentonovantaseimilaquattrocento/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	€ 296.400,00
- riduzione del valore - 15% arr.	- € 44.400,00
<b>PREZZO BASE D'ASTA</b>	<b>€ 252.000,00</b>

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni del LOTTO 2** è stimato pari a **€ 252.000,00** (euro duecentocinquantaduemila/00).

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

**9.6 Giudizio di vendibilità: modesta**

tenuto conto delle caratteristiche e dell'ubicazione degli immobili, dell'offerta 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 vista la tipologia.

**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, elaborato planimetrico, elenco sub. e planimetrie catastali;

allegato 3 - estratti pratiche edilizie, agibilità, dichiarazioni di conformità;

allegato 4 – APE;

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

allegato 6 - comparabili.