



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 273/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Tiberius SPV s.r.l.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Sonia Pantano

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/06/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**STEFANO DE CAL**

CF: DCLSFN71D08L840G

con studio in VICENZA (VI) Via Durando 119

telefono: 0444922605

fax: 0444922605

email: studiodecal@libero.it

PEC: stefano.decal@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 273/2020

# LOTTO 1

## SCHEDA SINTETICA ED INDICE

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Contro

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

**Diritto** (cfr pag. 7): piena proprietà

**Bene** (cfr pag. 3): villa su tre livelli con cantina, giardino esclusivo e garages

**Ubicazione** (cfr pag. 3): Marostica (Vi), via Roma 26

**Stato** (cfr pag. ): buono

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 15):

- Catasto Fabbricati : Comune di Marostica, Foglio 11, Particella 198, sub 1, Via Roma 26, categoria A/7, Classe 3, Consistenza 17 vani, Sup. Catastale totale mq 656, Rendita Euro 1.360,86, piano S1-T-1-2 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- Catasto Fabbricati : Comune di Marostica, Foglio 11, Particella 198, sub 2, Via Roma 26, categoria C/6, Classe 1, Consistenza 17 mq, Sup. Catastale totale mq 20, Rendita Euro 29,85, piano T \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- Catasto Fabbricati : Comune di Marostica, Foglio 11, Particella 198, sub 3, Via Roma 26, categoria C/6, Classe 1, Consistenza 63 mq, Sup. Catastale totale mq 72, Rendita Euro 110,62, piano T \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 10): No

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. ): Presenza di difformità sanabili nell'edificio principale e difformità non sanabili nell'edificio accessorio (garages e C.T.), costo complessivo € 30.000,00. L'accesso carraio è attualmente garantito da una stradina privata, di proprietà degli esecutati, non soggetta a pignoramento nella presente procedura esecutiva.

**Valore di stima** (cfr pag. 8 ): €968.000,00

**Valore mutuo** (cfr pag.4): €1.500.000,00

**Vendibilità** : sufficiente

**Pubblicità** : Forme di pubblicità: ai sensi dell'art. 190 cpc: siti Internet all'indirizzo [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com) e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" edizione provinciale, nonché, per estratto, sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

**Occupazione** (cfr pag. 4): \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 4): Proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Oneri** (cfr pag. 7): non rilevabili

**APE** (cfr pag. 16): sì

**Problemi** (cfr pag. 8/10):

- Presenza di difformità non sanabili nell'edificio accessorio ad uso garages e centrale termica, per le quali occorre ripristinare lo stato di progetto approvato.

- Accesso carraio attualmente garantito solamente da strada privata attualmente di proprietà degli esecutati. I mappali costituenti la stradina privata non sono oggetto della presente procedura esecutiva, rimanendo quindi in proprietà agli esecutati.



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 273/2020

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villa singola a MAROSTICA Via Roma 26, della superficie commerciale di **646,94** mq per la quota di:

- 8/12 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/12 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/12 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/12 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/12 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Villa storica su tre livelli e cantina, con giardino esclusivo e locali di servizio in palazzina non collegata (garages e centrale termica) (ALL.27-28)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 198 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 17 vani, rendita 1.360,86 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 26, piano: T-1-2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: L'edificio unifamiliare di cui al sub.1 è interamente circondato dal giardino di proprietà. Il lotto confina sul lato Est con via Roma, sul lato Sud ed Ovest con il mappale 275, il lato Nord con i mappali 49, 805, 800 e 1514 (all. 1-2-3-4)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 1978.

**A.1** box singolo, composto da Garage singolo in edificio non collegato ad edificio principale, sviluppa una superficie commerciale di **5,22** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 198 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 26, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Il garage di cui al sub. 2 confina sul lato Nord con il garage al Foglio 11, particella 198 sub. 3 (stessa proprietà), sul lato Ovest con la Centrale termica censita al Foglio 11, particella 198 sub. 1 (stessa proprietà), sul lato Sud confina con un locale ad uso WC, censito anch'esso al Foglio 11, particella 198, sub 1, mentre sul lato Est confina con il cortile di proprietà esclusiva della particella 198 (all. 5)

**A.2** box doppio, composto da Garage doppio in edificio non collegato ad unità immobiliare principale, sviluppa una superficie commerciale di **17,58** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 198 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 63 mq, rendita 110,62 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 26, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: Il Garage di cui al sub. 3 confina sul lato Sud con altro garage di cui al Foglio 11,



particella 198 sub 2 (stessa proprietà) e con la centrale termica di cui al Foglio 11, particella 198 sub. 1 (stessa proprietà), mentre sul lato Nord confina con la particella 805 e sul lato Nord-Ovest con la particella 49, stesso Foglio (all. 6)

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	646,94 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	22,80 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 914.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 777.000,00
Data della valutazione:	22/06/2021

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.  
(all. 7 -8)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/11/2008 a firma di Notaio Fietta Giuseppe in Bassano del Grappa ai nn. 183805/58249 di repertorio, iscritta il 03/12/2008 a Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di VICENZA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di BASSANO DEL GRAPPA ai nn. RG 11181 - RP 2396, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 3.000.000.

Importo capitale: 1.500.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1.

(all 9)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/06/2014 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 2663/2014 di



repertorio, iscritta il 07/08/2014 a Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di VICENZA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di BASSANO DEL GRAPPA ai nn. RG 6037 - RP 871, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario - Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 773.020,41.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 ed altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva.

Gli immobili ipotecati di cui alla presente trascrizione ai nn 6037/871 del 07/08/2014, oltre ai beni censiti al Foglio 11, particella 198, sub 1-2-3 (oggetto della presente procedura esecutiva NRG 273/2020), comprendono anche altri immobili, costituenti la stradina privata di accesso all'ingresso carraio relativo agli immobili di cui alla particella 198 (mappali censiti al catasto terreni del Comune di Marostica, sez. A, al Foglio 11, particelle 320,734,800,803) oltre agli immobili censiti al Foglio 11, particella 1514, sub 1 e 2 . Tali particelle non fanno parte della procedura esecutiva di cui alla presente perizia, non essendo stati oggetto del pignoramento trascritto ai nn 7204/5074 del 02/09/2020. Con Annotazione a iscrizione - Restrizione di beni del 19/01/2021, RG 452, RP 58, si provvede alla liberazione degli immobili di cui al Foglio 11, particella 1514, sub 1 e 2, rispetto alla trascrizione in oggetto (RG 871 del 07/08/2014) . Tali immobili non fanno comunque parte della procedura esecutiva di cui alla presente perizia (trattasi di fabbricato su lotto adiacente la particella oggetto di esecuzione) (all. 11-12)

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/07/2020 a firma di Ufficiale Giudiziario, Tribunale Vicenza ai nn. rep. 2301 di repertorio, trascritta il 02/09/2020 a Agenzia delle Entrate, Direzione Prov. di Vicenza, Ufficio Provinciale - Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Bassano del Grappa ai nn. RG 7204 - RP 5074, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1

#### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

#### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

Vincolo ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 Ter C.C., stipulata il 02/12/2013 a firma di Notaio Fietta Giuseppe in Bassano del Grappa ai nn. 206366/73281 di repertorio, trascritta il 05/12/2013 a Ufficio Provinciale di VICENZA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di BASSANO DEL GRAPPA ai nn. RG 9657 - RP 7077, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Notarile Pubblico.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 ed altri beni non oggetto di esecuzione.

Nella nota di trascrizione, sezione D - Ulteriori Informazioni , viene riportata la seguente nota : [...]  
LA DURATA DELLA DESTINAZIONE E' STABILITA PER UN PERIODO DI ANNI 5 (CINQUE) E QUINDI VERRA' A CESSARE IL GIORNO 30 (TRENTA) NOVEMBRE 2018 (DUEMILADICIOTTO).  
LA DESTINAZIONE VERRA' NATURALMENTE A CESSARE IN CASO DI RAGGIUNGIMENTO DEL FINE DI DESTINAZIONE E CIOE' A SEGUITO DELL'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE AI FINI DELL'ATTRIBUZIONE DEL RICAVATO AGLI SCOPI DI CUI AL VINCOLO STESSO [...] (all. 10)

VINCOLO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 2645 TER C.C., stipulata il 10/12/2015 a firma di Notaio Fietta Giuseppe in Bassano del Grappa ai nn. 213311/77921 di repertorio, trascritta il 23/12/2015 a Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di VICENZA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di BASSANO DEL GRAPPA ai nn. RG 9364 - RP 6976, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 ed altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva.

E' presente Domanda Giudiziale per Revoca Atti soggetti a trascrizione In data 10/10/2016, n. rep. 7127/2016, con trascrizione in data 15/12/2016, RG 10388, RP 7244, con la quale "PRONUNCIARSI LA REVOCA EX ART. 2901 C.C. E DUNQUE DI-CHIARARSI L'INEFF ICACIA DEGLI ATTI



COSTITUTIVI DI VIN-COLI DI DESTINAZIONE DEL 10 DICEM BRE 2015, SOTTOSCRITTI DAGLI ODIERNI CONVENUTI INNANZI AL NOTAIO GIUSE PPE FIETTA, N. 213.311 REP. N. 77.921 RACC. [...] (all 13) Nella Nota di trascrizione, in sezione D - Ulteriori Informazioni, si riporta la seguente nota: SI PRECISA: CHE LA SOCIETA' "COSTRUZIONI MIOTTI SPA" SI E' VENUTA A TROVARE IN SITUAZIONE DI DIFFICOLTA' ECONOMICO - FINANZIARIA, PER CUI HA PRESENTATO DOMANDA DI CONCORDATO; CHE LA DOMANDA DI CONCORDATO E' STATA ACCOLTA ED IN DATA 02.09.2015 E' STATA OMOLOGATA PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA (ISCRIZIONE AL RUOLO IL 17.07.2014 AL N. 1270/2015); CHE I SIGNORI [.....] PER AGEVOLARE IL BUON ESITO DELLA PROCEDURA, INTENDONO DESTINARE NEI LIMITI SOTTO INDICATI I SUDETTI IMMOBILI DI LORO PROPRIETA' INFRA MEGLIO DESCRITTI A VANTAGGIO DEI CREDITORI DANDOSI ATTO CHE DETTI IMMOBILI SONO GRAVATI DA FORMALITA' IPOTECARIE RELATIVE A DEBITI DELL'IMPORTO RESIDUO INFERIORE AL LORO VALORE ANCHE PRUDENZIALE, PER CUI TALE VINCOLO E' SUBORDINATO AL SODDISFACIMENTO DEI DEBITI IPOTECARI DI CUI SONO GRAVATI NONCHE' AL SODDISFACIMENTO DEGLI ALTRI DEBITI PERSONALI DIRETTI, NEL RISPETTO DELL'ORDINE DEI PRIVILEGI E DEI DEBITI DI GARANZIA (PER FIDEIUSSIONE PRESTATI DAI CONFERENTI A FAVORE ANCHE DEI CREDITORI DELLA SOCIETA' STESSA). I CONFERENTI, PER I MOTIVI ESPOSTI NELLE PREMESSE E PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERESSE MEGLIO SPECIFICATO AL SUCCESSIVO ART. 5, DESTINANO GLI IMMOBILI IN SEGUITO DESCRITTI AL SODDISFACIMENTO DEI CREDITI, COME MEGLIO E PIU' ESAUSTIVAMENTE SI DIRA' NEL PROSEGUITO DI QUESTO ATTO, GRAVANDO GLI IMMOBILI DEL RELATIVO VINCOLO DI DESTINAZIONE, ALLE CONDIZIONI E NEI LIMITI SOTTO SPECIFICATI, PER LA REALIZZAZIONE DI INTERESSE MERITEVOLE DI TUTELA EX ART. 2645 TER C.C., SUBORDINATAMENTE AL SODDISFACIMENTO DEI CREDITORI IPOTECARI DI CUI SONO GRAVATI E DEI CREDITORI PERSONALI DIRETTI E DI GARANZIA PER FIDEIUSSIONE PRESTATI DA PARTE DEI CONFERENTI ANCHE A FAVORE DELLA SOCIETA' E DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE SOPRA CITATO. LA COSTITUZIONE DEL VINCOLO DI DESTINAZIONE NON COMPORTA TRASFERIMENTO DI PROPRIETA', NE' COSTITUZIONE DI ALTRO DIRITTO REALE E PERTANTO IL DIRITTO DI PROPRIETA' DEI BENI IMMOBILI SOTTO MENZIONATO, CHE RIMANE IN CAPO AI COSTITUENTI, E' A TUTTI GLI EFFETTI SEGREGATO DAL PATRIMONIO DEI MEDESIMI, E QUINDI DETTI BENI IMMOBILI POSSONO ESSERE IMPIEGATI SOLO PER LA REALIZZAZIONE DEL FINE DI DESTINAZIONE DI CUI SOPRA E POSSONO COSTITUIRE OGGETTO DI ESECUZIONE, SALVO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 2915, PRIMO COMMA, C.C., SOLO PER IL SODDISFACIMENTO DELLE RAGIONI CREDITIZIE DEI BENEFICIARI E SALVO QUANTO SOPRA CITATO. (all. 14)

Domanda Giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, stipulata il 10/10/2016 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 7127/2016 di repertorio, trascritta il 15/12/2016 a Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di VICENZA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di BASSANO DEL GRAPPA ai nn. RG 10388 - RP 7244, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Domanda Giudiziale.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 , oltre ad altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva.

Nella Nota di Trascrizione, sezione D - Ulteriori informazioni, viene riportata la seguente nota: PRONUNCIARSI LA REVOCA EX ART. 2901 C.C. E DUNQUE DI-CHIARARSI L'INEFF ICACIA DEGLI ATTI COSTITUTIVI DI VIN-COLI DI DESTINAZIONE DEL 10 DICEM BRE 2015, SOTTOSCRITTI DAGLI ODIERNI CONVENUTI INNANZI AL NOTAIO GIUSE PPE FIETTA, N. 213.311 REP. N. 77.921 RACC., SUI SEGUENTI BENI IMMOBIL I:A) VILLINO CON RELATIVE PERTINENZE SITO IN MAROSTICA, ALLA VIA ROMA ,CENSITO AL FOGLIO 11, MAPPALE N. 198, SUB 1, 2 E 3 DEL CATASTO FABBR ICATI DEL PREDETTO COMUNE, DI PROPRIETA' PER 8/12 DEL SIGNOR [...] E PER 1/12 CIASCUNO DEI SIGNORI [...] ; B) IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE CENSITO AL FO-GLIO 1 1 MAPPALE N. 1514, SUB 1 E 2 DEL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUN E DI MAROSTICA, ALLA VIA ROMA, DI PROPRIETA' PER 8/12 DEL SIGNOR [...] E PER 1/12 CIASCUNO DEI SIGNORI [...] ;C) APPARTAMENTO SITO IN CORTINA D'AMPEZZO (BL), ALLA VIA XXIX MAGGIO N. 32, CENSITO AL FOGLIO 69, MAPPALE N. 1625, SUB 33, DI PROPRIETA' DEL SIGNOR [.....] (GRAVATO ANCHE DAL VINCOLO DE L 15 GIUGNO 2015);D) VILLINO SITO IN ARZACHENA (SS), LOCALITA' CALA G RANU,



CENSITO AL FOGLIO 5, MAPPALE N. 1221, SUB 3, DEL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE, DI PROPRIETA' DEL SIGNOR [.....];E) A PPARTAMENTO SITO IN OLBIA, ALLA VIA PORTO ROTON-DO, CENSITO AL FOGLIO 2, MAPPALE N. 204, SUB 25 DEL CATASTO FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE D I PROPRIETA' DEL SIGNOR [.....] (GRAVATO QUESTO ANCHE DAL VINCO LO DEL 15 GIUGNO 2015) (all. 14)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nota : L'atto di acquisto del 08/03/1978, trascritto ai nn RG 1543 / RP 1355 in data 15/03/1978, comprendeva anche altre particelle, censite attualmente al catasto terreni al Foglio 11, particelle 320-734-800. Tali particelle risultano tutt'ora di proprietà dei signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ma non rientrano nel compendio pignorato nella presente procedura esecutiva.

Dallo stesso atto si evidenzia questo passaggio, relativo alle particelle 320, 734, 800, 194 (ora porzione del mappale 1514) 798 e 799 (ora fabbricato di cui alla particella 198 sub. 2 e 3, garages) : "I mappali descritti al Catasto Terreni formano un tutt'uno col fabbricato urbano e sono di competenza dello stesso con cui formano un'unica consistenza" (ALL 18)

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Successione (ALL 16-17) (dal 31/03/1998), con atto stipulato il 31/03/1998, registrato il 30/09/1998 a Bassano Del Grappa ai nn. 38 Vol. 517, trascritto il 18/06/1999 a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di VICENZA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di BASSANO DEL GRAPPA ai nn. RG 5390 - RP 3816.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 1.

Accettazione tacita di eredità trascritta il 11/04/2019 ai nn. 3698/2488

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto Notarile: "Costituzione di servitù e compravendite" (ALL 18) (dal 08/03/1978 fino al 31/03/1998), con atto stipulato il 08/03/1978 a firma di Notaio Todescan in Bassano del Grappa ai nn. Rep. 19329 - Racc. 3856 di repertorio, registrato il 15/03/1978 a Bassano Del Grappa ai nn. 1488 vol 157, trascritto il 15/03/1978 a Conservatoria dei R.R.I.I. di Bassano del Grappa ai nn. RG 1543 / RP 1355.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 1

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Planimetria catastale di impianto (ALL 19) N. **Scheda n 8669688**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Accertamento generale della proprietà immobiliare urbana, presentata il 17/05/1940 con il n. 8669688 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 1

Concessione per esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia (ALL. 20) N. **5699 / 1979**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato



annesso all'abitazione, presentata il 18/05/1979 con il n. prot. 4167 di protocollo, rilasciata il 20/07/1979 con il n. 5699 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 1 (fabbricato accessorio ad uso centrale termica e garages)

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n 2153 del 14/07/2009 - NTA aggiornate alla D.C.C. n 11 del 11/02/2016, l'immobile ricade in zona A 3 / 2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 7 - Z.T.O. DI TIPO "A3" : RESIDENZIALE DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE Comprende porzioni di territorio parzialmente edificato ove, per le particolari caratteristiche morfologiche, per le condizioni ambientali o valore paesaggistico o per la loro localizzazione, si rende opportuna la conservazione del delicato equilibrio esistente: vanno conservate le essenze arboree di pregio o, se vetuste, sostituite con specie dello stesso tipo o compatibili. . Il titolo è riferito solamente al Lotto 1. L'edificio principale (edificio residenziale unifamiliare) è compreso tra gli edifici "schedati" tra i "fabbricati esistenti definiti beni culturali ed ambientali individuati (con schedatura) nelle planimetrie di Piano ai sensi dell'art. 28 della L.R. 61/85" ed è descritto alla Scheda A, edificio 4, all'interno della quale esso viene descritto in grado di conservazione "buono", di valore architettonico ambientale "elevato", e con rapporto con il contesto "coerente". Per lo stesso edificio la scheda in oggetto prevede unicamente la possibilità di interventi di "restauro o risanamento conservativo". Lungo il confine Nord-Ovest della proprietà, a ridosso dell'edificio ad uso garages e centrale termica, esiste una roggia, per la quale è previsto un "vincolo paesaggistico D.LGS 42/2004 - Corsi d'acqua" . (ALL. 21-22)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si segnala che l'accesso carraio ai mappali pignorati avviene attraverso particelle attualmente in proprietà degli esecutati, che costituiscono strada privata. Tali particelle non sono state oggetto di pignoramento e, allo stato attuale, rimarranno quindi in proprietà degli esecutati, precludendo così la possibilità di accesso carraio agli immobili oggetto della presente procedura. Esiste attualmente un accesso pedonale diretto alla proprietà, da Via Roma, ed è possibile ipotizzare l'apertura di un accesso carraio diretto, lungo tale strada, che comporta la necessità di una progettazione, con ottenimento di autorizzazione paesaggistica e viabilistica, un arretramento della recinzione di ml 5,00 in corrispondenza dell'accesso carraio, una pavimentazione del tratto di giardino, lungo il confine Nord della proprietà, per poter raggiungere con gli automezzi la palazzina ad uso garages. (All. 33 - 34 - 35)

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità interne ed in facciata per quanto riguarda l'edificio principale, rispetto alla planimetria catastale di impianto. Si segnala la differente altezza interna dei locali in soffitta, che appare maggiore nella prima planimetria di impianto, rispetto allo stato attuale. Si notano, nella planimetria catastale, l'assenza di una finestra sul locale ufficio, lato Est, la presenza in planimetria di una doppia finestra in cucina, lato Sud, al posto della esistente unica finestra, l'ampliamento della terrazza al piano primo, sulla copertura dei locali bagno ed ingresso, lato Ovest, oltre ad altre lievi difformità interne. Per quanto riguarda la palazzina esterna ad uso garages e centrale termica, si evidenziano difformità sostanziali nella morfologia e nei volumi. (ALL. 23-24-25) (normativa di riferimento: Legge 1150 del 17/08/1942 - Legge 10 del 27/01/1977 - DPR 380/01 del 06/06/2001 - Legge 47 del 28/02/1985)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per l'edificio principale le difformità sono regolarizzabili con pratica edilizia in sanatoria (SCIA in sanatoria). Per l'edificio indipendente ad uso garages e centrale termica, va considerata la difformità con aumento di volumetria rispetto al progetto approvato (Concessione Edilizia n 5699 del 20/07/1979). Tale aumento di volume è stato realizzato ai confini della proprietà, dove esiste un "vincolo paesaggistico D.LGS 42/2004 - Corsi d'acqua" dovuto alla presenza di una roggia a confine. Tale difformità, valutata anche con confronto con i



tecnici degli uffici Comunali di Marostica, appare non sanabile, ed occorre quindi ripristinare lo stato dei luoghi illustrato nel progetto C.E. 5699/1979 (con eventuali modifiche nella distribuzione interna e di facciata, ma con l'eliminazione dei volumi in eccesso) (ALL. 26)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

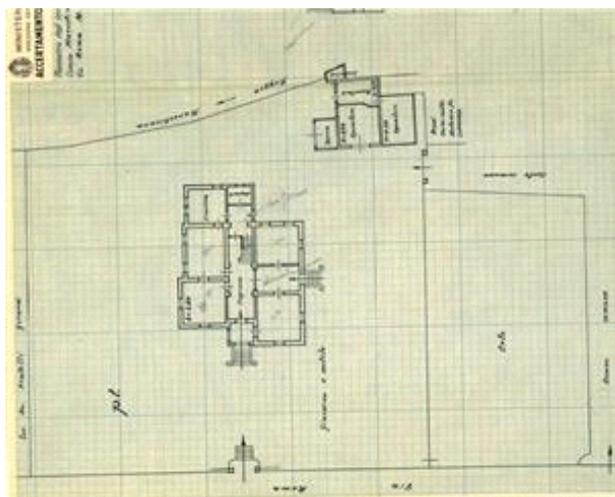
Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria per edificio principale ed eliminazione dei volumi non sanabili nella palazzina uso garages: €23.500,00

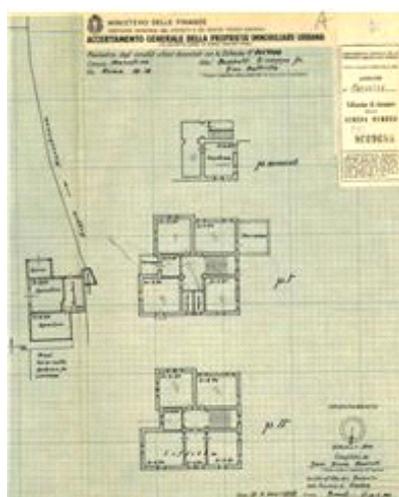
Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 1 .

Con calcolo allegato, si è stimato il costo per l'eliminazione dei volumi non autorizzati nella palazzina uffici, e per la redazione di una pratica edilizia in sanatoria, riguardante anche le lievi modifiche interne ed in facciata dell'edificio principale. (ALL. 26)



Planimetria catastale di impianto, Piano terra



Planimetria catastale di impianto, piano 1-2 e cantina

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato dei luoghi nell'edificio principale (assenza di finestra nel locale "ufficio", presenza di una finestra in più nel locale cucina, errori nell'illustrazione delle scale ecc.) (normativa di riferimento: D.L. 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale (DOCFA ed aggiornamento mappa catastale)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale (n 3 schede, elab. planimetrico, aggiornamento mappa): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 1





Planimetria sub. 1 (Villa)



Planimetria sub. 3 (garage doppio)

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

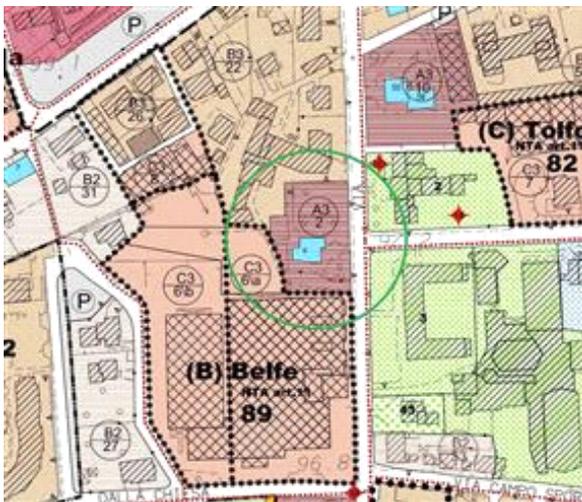
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale del Comune di Marostica, D.G.R. n 2153 del 14/07/2009 - NTA aggiornate alla D.C.C. n 11 del 11/02/2016)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 1.

Per quanto riguarda le difformità presenti nell'edificio ad uso garages e centrale termica, esse sono state già analizzate nel capitolo riguardante la conformità edilizia degli immobili



Estratto di Piano Regolatore Generale



Schedatura edificio

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione di cancello carraio lungo il confine Orientale, direttamente su via Roma, con arretramento della recinzione di m 5,00 in corrispondenza dell'accesso, realizzazione di rampa in pendenza per raggiungere il livello del cortile interno, e di pavimentazione lungo il confine Nord della proprietà (per circa mq 90,00) fino a potersi collegare con



la palazzina ad uso garages, posta sul lato Nord-Ovest del lotto. Per poter procedere a tale realizzazione occorre considerare l'onere della presentazione di un progetto presso gli Uffici Comunali preposti, con ottenimento della autorizzazione paesaggistica, oltre agli oneri per direzione dei lavori e coordinamento sicurezza di cantiere, abbattimento eventuali alberature, scavi, nuova recinzione, nuovo cancello e pavimentazione esterna, con importo di spesa a calcolo pari ad Euro 24.000,00 , comprensivo di oneri fiscali. (All. 36)

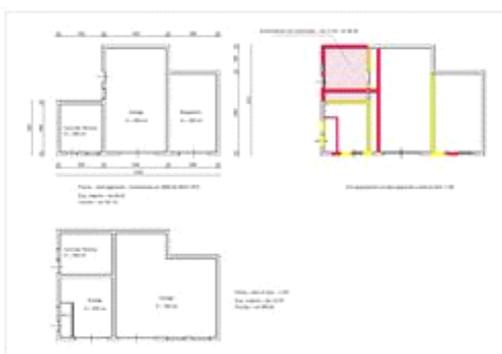
L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

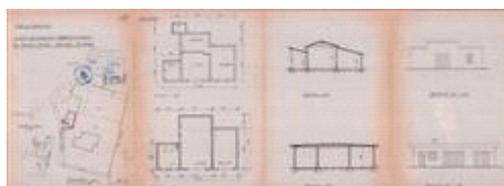
- Realizzazione di nuovo accesso carraio da via Roma e di pavimentazione interna di collegamento ai garages: €24.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 1.

La presente procedura esecutiva riguarda gli immobili censiti al Foglio 11, particella 198, sub. 1-2-3, oggetto di acquisto in data 08/03/1978. Non risultano pignorate nella presente procedura esecutiva le particelle censite al catasto terreni al Foglio 11, n.ri 320-734 e 800, che costituiscono la strada privata di accesso carraio agli immobili pignorati, e che è attualmente di proprietà degli esecutati. Tali particelle sono, a loro volta, gravate di servitù di passaggio verso proprietà di terzi.



Planimetria difformità locali accessori



Concessione Edilizia 5699 / 1979 (accessori)

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di dichiarazioni di conformità impianto idrosanitario e termico, non rintracciabili nemmeno negli uffici comunali (normativa di riferimento: Decreto Ministeriale 22.01.2008 n 37 - Legge 46/90)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presa visione della situazione impiantistica da parte di tecnici specializzati ed eventuale adeguamento impiantistico

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presa visione della situazione impiantistica da parte di tecnici specializzati ed eventuale adeguamento impiantistico: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Venti giorni

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 1





Vista interna, piano terra



Vista interna, sala piano terra

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di dichiarazione di conformità impianto elettrico, non rintracciabile nemmeno negli uffici comunali (normativa di riferimento: 22.01.2008 n 37 - Legge 46/90)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presa visione della situazione impiantistica da parte di tecnici specializzati ed eventuale adeguamento impiantistico

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presa visione della situazione impiantistica da parte di tecnici specializzati ed eventuale adeguamento impiantistico: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: venti giorni

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 1



Vista esterna, fronte villa lato Est



Vista esterna, locali accessori

BENI IN MAROSTICA VIA ROMA 26

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A



**villa singola** a MAROSTICA Via Roma 26, della superficie commerciale di **646,94** mq per la quota di:

- 8/12 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/12 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/12 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/12 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/12 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Villa storica su tre livelli e cantina, con giardino esclusivo e locali di servizio in palazzina non collegata (garages e centrale termica) (ALL.27-28)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 198 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 17 vani, rendita 1.360,86 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 26, piano: T-1-2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: L'edificio unifamiliare di cui al sub.1 è interamente circondato dal giardino di proprietà. Il lotto confina sul lato Est con via Roma, sul lato Sud ed Ovest con il mappale 275, il lato Nord con i mappali 49, 805, 800 e 1514 (all. 1-2-3-4)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 1978.



*Vista interna, piano primo*



*Vista interna, piano soffitta*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Piazza degli Scacchi - Castello di Marostica (distanza 250 metri).





Vista interna, camera al piano primo



Vista interna, bagno al piano primo

SERVIZI

asilo nido



biblioteca



campo da calcio



centro sportivo



farmacie



municipio



musei



negozi al dettaglio



palestra



parco giochi



ospedale



piscina



scuola elementare



scuola per l'infanzia



scuola media inferiore



spazi verde



supermercato



teatro



polizia



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m



superstrada distante 1750 m	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 7000 m	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 14 Km	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante 45 Km	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio residenziale unifamiliare, di antica edificazione, che si sviluppa su tre livelli fuori terra, con cantina. All'edificio principale (censito al Foglio 11, partiella 198, sub. 1) si accede dal giardino esclusivo, parzialmente pavimentato in porfido, con accesso pedonale diretto da via Roma, e con accesso carraio posto sul lato Nord-Ovest del lotto, attraverso strada privata.

Al piano terra-rialzato si accede tramite due ingressi con scala esterna ed un ingresso di servizio sul retro. L'ingresso principale, attraverso un portico chiuso, conduce ad ampi locali di distribuzione, ai lati dei quali si trovano due salotti, una sala da pranzo, un ampio ufficio, una cucina ed un bagno.

Attraverso una piccola scala interna si scende al piano seminterrato, dove si trovano due locali ad uso cantina, di altezza interna pari a m 2,50.

Sempre dal piano rialzato, attraverso una scala interna di ampie dimensioni, si raggiunge il piano primo, dove si trovano quattro camere, tre bagni e due terrazzi, raggiungibili da una delle camere e dal bagno principale.

La scala interna conduce poi al piano secondo, dove si trovano cinque locali definiti "soffitta" ed un bagno, con soffitti in andamento, di altezza variabile, con un minimo di m 2,18 ed un massimo di m 3,42.

Per quanto riguarda i locali di servizio, censiti al sub. 1, 2 e 3, essi si trovano nell'angolo Nord-Ovest del lotto di proprietà, si sviluppano su un unico livello, e sono costituiti da due garages (uno dei quali di ampie dimensioni) una centrale termica ed un piccolo bagno.

Le finiture e le caratteristiche costruttive dell'edificio appaiono di ottimo livello, pur di non recentissima realizzazione. L'immobile appare decisamente imponente e con caratteristiche e finiture di lusso, con una ricerca della monumentalità, con archi in mattone a vista a coronamento delle finestre e porta-finestre, colonne, capitelli e stucchi, presenti sia nei locali di distribuzione, ingresso e scalinata, sia nei principali locali interni. Di minore ricercatezza appaiono i locali di servizio interni (bagni) ed esterni, tutti con finiture relativamente recenti (apparentemente risalenti agli anni 80 del XX secolo)

Nei locali principali e di distribuzione interna al piano terra-rialzato, le pavimentazioni sono prevalentemente in terrazzo alla veneziana, mentre ai piani primo e secondo i pavimenti dei locali principali sono rivestiti in listoncini di legno pregiato. Nei bagni, invece, si trovano pavimenti e rivestimenti in formelle di ceramica. L'imponente scala interna è rivestita in marmo

I serramenti interni, porte interne singole o doppie, sono in legno, così come in legno, con vetrocamera, sono le finestre, protette con balcone in legno alla vicentina. Il portico di ingresso principale è chiuso con un serramento in ferro e vetro.

Le pareti interne appaiono tutte tinteggiate, alcune con finitura a grassello, anche se presentano



alcune problematiche puntuali legate ad umidità. I soffitti delle stanze al piano terra sono decorati con lavorazioni in gesso

L'impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia presente in centrale termica esterna e termostati interni, ha una distribuzione sottotraccia, con corpi scaldanti costituiti da radiatori tubolari metallici.

L'impianto elettrico sottotraccia, presenta frutti in parte moderni ed in parte datati, e corpi illuminanti spesso costituiti da lampadari in vetro di ampie dimensioni. E' presente un videocitofono ed un impianto di allarme

Esternamente l'edificio appare in buone condizioni, con pareti tinteggiate e decorate. Il cortile di proprietà è in parte destinato a giardino ed in parte rivestito con blocchetti in porfido (sul fronte principale) ed in cemento liscio, sul retro.

La cantina al piano seminterrato, ha pareti tinteggiate e pavimentazione in cotto, ma appare in modeste condizioni a livello di finiture e manutenzione.

I locali di servizio esterni, sono costituiti da due garage (uno singolo ed uno doppio), entrambi dotati di basculante metallico singolo, mentre sul lato meridionale si trovano un piccolo servizio igienico ed un locale ad uso centrale termica, con caldaia autonoma a gas metano e bollitore. I locali in oggetto sono tutti pavimentati e con pareti tinteggiate, internamente ed esternamente. sono inoltre dotati di impianto elettrico ed idrico.

(all.29)

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* Pedonale realizzato in metallo con apertura elettrica buono 

*infissi esterni:* finestre e porte-finestre realizzati in legno al di sopra della media 

*infissi interni:* porte realizzati in legno massello buono 

*pareti esterne:* costruite in laterizio e pietra con coibentazione in non presente, il rivestimento è realizzato in pareti tinteggiate buono 

*pavimentazione esterna:* realizzata in cubetti in porfido e cemento liscio al di sopra della media 

*pavimentazione interna:* realizzata in Terrazzo alla veneziana o listoncini in legno buono 

*portone di ingresso:* Portone di ingresso al portico realizzato in ferro e vetro al di sopra della media 

*protezioni infissi esterni:* balconi alla vicentina realizzate in legno nella media 

*rivestimento esterno:* realizzato in tinteggiatura al di sopra della media 

*rivestimento interno:* posto in pareti interne realizzato in pareti tinteggiate al di sopra della media 

*scaie:* interna con rivestimento in marmo buono 

Degli Impianti:

*antifurto:* conformità: non rilevabile nella media 

*citofonico:* videocitofono conformità: non rilevabile al di sopra della media 

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile nella media 

*energia solare:* pannelli termici solari piani conformità: non rilevabile nella media 

*gas:* sottotraccia con alimentazione a gas metano nella media 



conformità: non rilevabile

*idrico*: sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: non rilevabile

nella media 

*termico*: autonomo con alimentazione in gas metano di rete i diffusori sono in radiatori tubolari conformità: non rilevabile

al di sopra della media 

CLASSE ENERGETICA:



[290,36 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 55490/2021 registrata in data 07/06/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali abitabili ai piani terra e primo	422,73	x	100 %	=	422,73
Locali censiti come soffitta	178,83	x	50 %	=	89,42
Cantine	79,98	x	50 %	=	39,99
Portico	8,49	x	50 %	=	4,25
Terrazze (fino a mq 25,00)	25,00	x	30 %	=	7,50
Terrazze (oltre mq 25,00)	23,06	x	10 %	=	2,31
Giardino (fino a sup. pari ad unità immobiliare)	594,39	x	10 %	=	59,44
Giardino (superficie eccedente unità immobiliare)	794,58	x	2 %	=	15,89
Centrale Termica	21,68	x	25 %	=	5,42
<b>Totale:</b>	<b>2.148,74</b>				<b>646,94</b>



Pianta Piano Terra e cantina



Pianta Piano Primo e soffitta



## ACCESSORI:

**box singolo**, composto da Garage singolo in edificio non collegato ad edificio principale, sviluppa una superficie commerciale di **5,22** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 198 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 29,85 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 26, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Il garage di cui al sub. 2 confina sul lato Nord con il garage al Foglio 11, particella 198 sub. 3 (stessa proprietà), sul lato Ovest con la Centrale termica censita al Foglio 11, particella 198 sub. 1 (stessa proprietà), sul lato Sud confina con un locale ad uso WC, censito anch'esso al Foglio 11, particella 198, sub 1, mentre sul lato Est confina con il cortile di proprietà esclusiva della particella 198 (all. 5)

**box doppio**, composto da Garage doppio in edificio non collegato ad unità immobiliare principale, sviluppa una superficie commerciale di **17,58** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 198 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 63 mq, rendita 110,62 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 26, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Il Garage di cui al sub. 3 confina sul lato Sud con altro garage di cui al Foglio 11, particella 198 sub 2 (stessa proprietà) e con la centrale termica di cui al Foglio 11, particella 198 sub. 1 (stessa proprietà), mentre sul lato Nord confina con la particella 805 e sul lato Nord-Ovest con la particella 49, stesso Foglio (all. 6)

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/05/2020

Fonte di informazione: Atto notarile di compravendita - Rep. 20302, Notaio Santamaria Amato Carlo in Piovene Rocchette (all. 30)

Descrizione: Edificio residenziale unifamiliare su due livelli con cantina, garage e giardino esclusivo

Indirizzo: Marostica, Via Cavallara 11

Superfici principali e secondarie: 258

Superfici accessorie: 45

Prezzo richiesto: 290.000,00 pari a 957,10 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 290.000,00 pari a 957,10 Euro/mq

Distanza: 1,270.00 m

#### COMPARATIVO 2



Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/07/2020

Fonte di informazione: Atto Notarile cin compravendita, rep. 230129, Notaio Fietta Giuseppe in Bassano Del Grappa (all. 31)

Descrizione: Edificio residenziale unifamiliare su due livelli, con cantina, soffitta e giardino esclusivo

Indirizzo: Marostica, via Beltrame Garzadore 34

Superfici principali e secondarie: 567

Superfici accessorie: 98

Prezzo richiesto: 833.000,00 pari a 1.252,63 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 833.000,00 pari a 1.252,63 Euro/mq

Distanza: 450.00 m

### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/02/2021

Fonte di informazione: Atto notarile di compravendita, rep. 232094, Notaio Fietta Giuseppe in Bassano del Grappa (all. 32)

Descrizione: Edificio residenziale unifamiliare, con cantina, soffitta, garage e giardino esclusivo

Indirizzo: Marostica, Via Rialto n 1

Superfici principali e secondarie: 207

Superfici accessorie: 38

Prezzo: 200.000,00 pari a 816,33 Euro/mq

Distanza: 540.00 m

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Bosrino Immobiliare della C.C.I.A.A. di Vicenza, Aprile 2021 (08/06/2021)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 2.400,00

Note: Si tratta di valori a nuovo, per immobili residenziali in zona centrale a Marostica. Osservando la qualità costruttiva dell'immobile in oggetto, è ipotizzabile valutare un valore a nuovo stimabile nei limiti massimi del listino, ovvero pari ad Euro/mq 2400, a cui va decurtato una vetustà stimabile nel 40% del valore unitario (considerando il livello manutentivo e le opere di ristrutturazione effettuate nel 1980) unitario, ottenendo così un valore attuale pari ad €/mq 2.400 - (2.400 x 0,40) = €/mq 1.440

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) (08/06/2021)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: si tratta di valori di compravendite, per edifici residenziali definiti "civile abitazione" in zona centrale del Comune di Marostica, in stato di conservazione "normale", mentre per le ville e villini non sono previste valutazioni specifiche. Per "ville e villini" si ipotizza un valore variabile tra €/mq 1450 ed €/mq 1900, in zona "semicentrale" del Comune di Marostica, ma in stato conservativo "Ottimo"

sito "borsinoimmobiliare.it" (08/06/2021)

Valore minimo: 1.101,15

Valore massimo: 1.584,44

Note: Si tratta di valori per immobili residenziali definiti "Ville e Villini" in zona centrale, del Comune di Marostica

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo un'attenta valutazione dei principali bollettini e osservatori immobiliari, e dopo aver consultato le principali agenzie immobiliari presenti nella zona, si procede alla comparazione dei valori di vendita



con immobili residenziali unifamiliari, esistenti in Comune di Marostica, recentemente compravenduti

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	290.000,00	833.000,00	200.000,00
Consistenza	669,73	303,00	665,00	245,00
Data [mesi]	0	13,00	11,00	4,00
Prezzo unitario	-	957,10	1.252,63	816,33
Stato manutentivo	1,00	2,00	2,00	1,00
Posizione e contesto	8,00	4,00	8,00	5,00
Edificio indipendente, affaccio su quattro lati in cortile privato	1,00	1,00	1,00	0,00
Numero posti auto coperti	3,00	1,00	2,00	1,00
Numero bagni	6,00	3,00	4,00	2,00
Panoramicità ed affacci	7,00	3,00	7,00	6,00
Qualità finiture e immagine edificio	4,00	2,00	2,00	0,00
Qualità impianti ed isolamenti	5,00	7,00	6,00	3,00
Accessibilità e parcheggi	6,00	3,00	6,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	-0,06	-183,67	-527,57	-126,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	816,33	816,33	816,33
Stato manutentivo		50.000,00	50.000,00	50.000,00
Posizione e contesto	15 %	43.500,00	124.950,00	30.000,00
Edificio indipendente, affaccio su quattro lati in cortile privato	20 %	58.000,00	166.600,00	40.000,00
Numero posti auto coperti		8.000,00	8.000,00	8.000,00



Numero bagni		4.000,00	4.000,00	4.000,00
Panoramicità ed affacci	10 %	29.000,00	83.300,00	20.000,00
Qualità finiture e immagine edificio	15 %	43.500,00	124.950,00	30.000,00
Qualità impianti ed isolamenti	10 %	29.000,00	83.300,00	20.000,00
Accessibilità e parcheggi	10 %	29.000,00	83.300,00	20.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	290.000,00	833.000,00	200.000,00
Data [mesi]	-2.387,67	-5.803,23	-506,67
Prezzo unitario	299.374,78	3.864,57	346.721,71
Stato manutentivo	-50.000,00	-50.000,00	0,00
Posizione e contesto	174.000,00	0,00	90.000,00
Edificio indipendente, affaccio su quattro lati in cortile privato	0,00	0,00	40.000,00
Numero posti auto coperti	16.000,00	8.000,00	16.000,00
Numero bagni	12.000,00	8.000,00	16.000,00
Panoramicità ed affacci	116.000,00	0,00	20.000,00
Qualità finiture e immagine edificio	87.000,00	249.900,00	120.000,00
Qualità impianti ed isolamenti	-58.000,00	-83.300,00	40.000,00
Accessibilità e parcheggi	87.000,00	0,00	80.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>970.987,11</b>	<b>963.661,34</b>	<b>968.215,05</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **967.621,16**

Divergenza: 0,75% < **5%**

Dall'analisi e dalla comparazione di reali e recenti atti di compravendita, per immobili residenziali nella zona, con caratteristiche di edifici unifamiliari, con giardino di proprietà, si rileva un valore unitario di vendita pari a 1.444,78 €/mq commerciale, valore sostanzialmente in linea con quanto proposto dal bollettino della Camera di Commercio di Vicenza, che prevede, per immobili residenziali a nuovo, in comune di Marostica, in zona centrale, una "forbice" tra €/mq 1300 ed €/mq 2400.



Osservando la particolare qualità dell'immobile oggetto di stima, è ipotizzabile valutare un valore a nuovo stimabile nei limiti massimi del listino, ovvero pari ad Euro/mq 2400, a cui va decurtato una vetustà stimabile nel 40% del valore

unitario, ottenendo così un valore attuale pari ad €mq 2.400 - (2.400 x 0,40) = €mq 1.440 : Il valore unitario così ottenuto sostanzialmente conferma quanto ricavato dalla valutazione dei comparativi.

Nella determinazione della percentuale di vetustà da detrarre, occorre considerare l'età del fabbricato nel suo complesso, lo stato di manutenzione generale, e le opere di ristrutturazione ed ammodernamento, risalenti al 1980.

Analizzando gli altri osservatori immobiliari, si nota come il valore unitario ricavato risulti conforme al valore ottenuto analizzando i comparativi :

Per il sito "borsinoimmobiliare.it" si ipotizza un valore unitario, per ville e villini, pari ad €mq 1.342,97 (valore medio) e pari ad €mq 1.584,44 (valore massimo)

Per la banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) i valori delle compravendite, per edifici residenziali in zona centrale del Comune di Marostica, vengono valutati per "edifici civili" in stato di conservazione "normale" tra €mq 1200 ed €mq 1400, mentre per le ville e villini non sono previste valutazioni specifiche.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	646,94	x	1.444,78	=	<b>934.683,70</b>
Valore superficie accessori:	22,80	x	1.444,78	=	<b>32.937,47</b>
					<b>967.621,16</b>

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	378,84

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 968.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 968.000,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo un'attenta valutazione dei principali bollettini e osservatori immobiliari, e dopo aver consultato le principali agenzie immobiliari presenti nella zona, si procederà alla comparazione dei valori di vendita con immobili residenziali unifamiliari, esistenti in Comune di Marostica, recentemente compravenduti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Bassano Del Grappa, ufficio tecnico di Comune di Marostica, agenzie: Varie agenzie immobiliari della zona, osservatori del mercato immobiliare Bollettino CCIAA di Vicenza, Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'agenzia delle entrate, siti borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it ed altri

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;



- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	646,94	22,80	968.000,00	968.000,00
				<b>968.000,00 €</b>	<b>968.000,00 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Per tipologia e morfologia, l'immobile non appare comodamente divisibile in quote

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 54.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 914.000,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 137.100,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 777.000,00**

data 22/06/2021

il tecnico incaricato  
STEFANO DE CAL

