

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 006/2023

GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI

Causa promossa da

AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro

LOTTO UNICO

COMUNE DI MAROSTICA

RELAZIONE DI STIMA

(CON RIFERIMENTO ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.)
BASATA SU I.V.S. (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS)

CUSTODE GIUDIZIARIO
I.V.G. VICENZA

Tecnico estimatore:

Arch. Stefano Valdisolo
Studio Tecnico
Via Roma, 26
36025 Noventa Vic.na (VI)

Noventa Vic.na li 08 GIUGNO 2023

Sede:

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



SCHEMA SINTETICA

- 01 **Procedura esecutiva immobiliare n. 006/2023 R.G.**
- 02 **Giudice** Dr. Luca Prendini
- 03 **Udienza** ex art. 569 c.p.c. del 11/07/2023 h 09:00
- 04 **Custode Giudiziario** I.V.G. Vicenza
- 05 **Esperto** arch. Stefano Valdisolo
- 06 **Lotti** (cfr pag. 9): Lotto UNICO
- 07 **Diritto Pignorato** (cfr pag. 9): 1/1 piena proprietà
- 08 **Tipologia Bene** (cfr pag. 12): Abitazione al grezzo.
- 09 **Stato** (cfr pag. 12): Sufficiente in relazione allo stato del bene.
- 10 **Ubicazione** (cfr pag. 10): Comune di Marostica – Viale Vicenza, 9
- 11 **Dati Catastali attuali** (cfr pag. 14):
Comune di Marostica – Catasto Fabbricati – foglio 12
P.lla 196 Sub. 6 cat. A/3 cl. 3 vani 4,5 Rendita 348,61 € - Viale Vicenza piano: S1-T-1-2
- 12 **Situazione urbanistico/edilizia/catastale** (cfr pag. 20 e 17): vi sono irregolarità sanabili: Si
Edilizie: Costo regolarizzazione € 4.000,00 + 516,00 + 5.000,00, Catastali: Costo
regolarizzazione € 1.500,00
- 13 **Comparabili reperiti e confronto con Subject** (cfr pag. 27): Si
- 14 **Superficie commerciale e valore €/m² - art. 568 c.p.c.** (cfr pag. 34): 149,76 m² - 529,61 €/m²
- 15 **Valore di libero mercato - OMV (Open Market Value)** (cfr pag. 34): 79.313,38 €
- 16 **Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 33): scarso
- 17 **Possibili interessati** (cfr pag. 36): Per quanto a conoscenza, nessuno
- 18 **Iniziative di vendita** (cfr pag. 36): inserire annuncio sui siti web
www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net
- 19 **Occupazione** (cfr pag. 23): L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero.
- 20 **Titolo di occupazione e data termine** proprietario
- 21 **Data trascrizione pignoramenti** (cfr pag. 25): 03/01/2023 – trascrizione Pignoramento
- 22 **Oneri** (cfr pag. 26) e **Vincoli** (cfr pag. 26): NO
- 23 **APE** (cfr pag. 13): Non redatto
- 24 **Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag. 36): Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione.
- 25 **Allegati:**
- All. 01 - Atto di proprietà;
 - All. 02 - Documentazione urbanistica;
 - All. 03 - Pratiche edilizie autorizzative;
 - All. 04 - Catasto;
 - All. 05 - Planimetrie ed ortofoto;
 - All. 06 - Documentazione fotografica;
 - All. 07 - Attestato di prestazione energetica;
 - All. 08 - Certificati di residenza storico, di famiglia e civile;
 - All. 09 - Dati ricavati da aste sullo stesso comune

Sede:

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



INDICE – SOMMARIO

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

Sede:

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



QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA.....	14
IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE	14
Comune di Marostica – Catasto Fabbricati – foglio 12	14
P.lla 196 Sub. 6 cat. A/3 cl. 3 vani 4,5 Rendita 348,61 € - Viale Vicenza piano: S1-T-1-2.....	14
1/1 di piena proprietà	14
STORIA CATASTALE VENTENNALE	14
QUANTIFICAZIONE COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITÀ CATASTALI.....	17
CONFINI	17
QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	17
QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	18
A) <i>Trascrizione in data 21/01/1985 ai NN. 353/301</i>	18
<i>Denuncia di successione testamentaria di</i>	<i>deceduto a Marostica il 01/05/1984</i>
<i>registrato in data 31/10/1984 vol. 415 n. 4</i>	18
<i>si precisa che la moglie</i>	<i>, dichiara di essere rinunciataria</i>
<i>dell'eredità di</i>	<i>con atto trascritto in data 13/11/1984 ai nn. 6221/5155, a favore di</i>
.....	18
B) <i>Trascrizione in data 25/01/1991 ai NN. 778/669</i>	18
<i>Atto di compravendita e di identificazione catastale del Notaio Ornella Maria De Virgiliis in data</i>	
<i>28/12/1990 rep. 25293</i>	18
C) <i>Trascrizione in data 19/07/2006 ai NN. 9519/6074</i>	18
<i>Atto di donazione del Notaio Ornella Maria De Virgiliis in data 10/07/2006 rep. 53229</i>	18
QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA	20
Comparazione stato di fatto e stato approvato ovvero alla dichiarazione di fine lavori del tecnico	
incaricato alla data del 17/06/2009 - difformità riscontrate (SI/NO): SI	20
Costo regolarizzazione € 4.000,00 competenze per il tecnico incaricato + iva e contributi	
previdenziali, oltre 516,00 € di sanzione + 5.000,00 € ripristini stato autorizzato.	20
QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE.....	22
L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero.	23
proprietario.....	23

Sede:

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



SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	24
SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta.....	24
<i>Nota di Iscrizione del 10/11/2010 NN. 9423/2053</i>	24
<i>Nota di Iscrizione del 26/07/2019 NN. 7484/1193</i>	24
2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	25
03/01/2023 – trascrizione Pignoramento	25
<i>Nota di Trascrizione del 03/01/2023 NN. 92/40</i>	25
QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE.....	26
QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	26
QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	26
QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI.....	27
<u>Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.).....</u>	34
79.313,38 €.....	34
149,76 m ²	34
529,61 €/m ²	34
<u>Prezzo a base d'asta</u>	34
€ 79.313,38.....	35
€ 4.000,00 + 516,00 + 5.000,00	35
€ 1.500,00.....	35
€ 68.297,38.....	35
GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ.....	35
scarsa.....	35
POSSIBILI INTERESSATI ALL'ACQUISTO	36
Per quanto a conoscenza, nessuno.	36
MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ:	36
- risulta essere un immobile allo stato di grezzo e deve essere completato con l'installazione degli impianti idro-termo-sanitario, la posa dei pavimenti, la posa dei serramenti e degli intonaci interni.....	36
INIZIATIVE DI VENDITA	36

Sede:

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



inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net	36
CALCOLO QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI.....	36
Il bene è in piena proprietà all'esecutato.	36
PROGETTO DIVISIONALE: NON NECESSARIO.....	36
VALORE INTERO LOTTO PER MESSA ALL'ASTA	36
58.052,77 €.....	36
QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM. - C.C.I.A.A.	36
RESIDENZA	36
STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE.....	36
CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO.....	36
INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE	36
Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione.	36

QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

Sede:

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



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data nomina: 28/02/2023

Data Giuramento: 01/03/2023

Deposito relazione: 08/06/2023

Data udienza: 11/07/2023 h. 09:00

Operazioni svolte dall'C.T.U.

1. studio documenti di causa;
2. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari.
3. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, georiferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell'immobile; accesso agli uffici comunali per richiesta C.D.U., altri atti notarili e documenti acquisiti tramite canali informatici e postali.
4. Invio inizio operazioni peritali.
5. sopralluogo agli immobili con esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
6. ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards).
7. invio della relazione di stima alle parti.
8. deposito della relazione finale.

Sede:

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



QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI

IMMOBILI 01

DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO

Trattasi di una abitazione, posta nella prima periferia, con due lati affiancati ad altre unità residenziali e con una piccola corte esclusiva, ubicata nel Comune di Marostica in Viale Vicenza al civico 9. L'area di pertinenza dell'abitazione la divide dalla strada che conduce verso il centro del paese e permette solo l'accesso pedonale. Attualmente l'unità immobiliare si trova allo stato di grezzo, ovvero sono stati eseguiti i lavori di natura strutturale, come nuove partizioni murarie, solai in legno, struttura del coperto in legno e tavelline, scale in cemento armato, putrelle in acciaio, contorni delle forometrie in materiale lapideo e manto di copertura in coppi.

Non sono presenti le finiture come ad esempio: i pavimenti, i serramenti, gli intonaci, mentre gli impianti idro-termo-sanitari ed elettrico sono in gran parte incompleti.

Dall'ingresso del piano terra si entra direttamente nel soggiorno con angolo cucina, e da una scala si può accedere ad un piano interrato con cantina, bagno e lavanderia. Dalla scala posta nelle vicinanze dell'ingresso si accede al piano primo, in cui trovano ubicazione due camere e un bagno, e al piano sottotetto dove vi è un ampio locale destinato a soffitta.

Secondo l'ultimo progetto presentato ed autorizzato vi sono diverse non conformità che più avanti verranno evidenziate in maniera più specifica.

Il contatore dell'energia elettrica è presente in modalità da cantiere.

Vista che di fatto la natura dell'unità immobiliare è di fatto un cantiere risulta totalmente inagibile.

Sede:

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



IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI

Comune di Marostica – Catasto Fabbricati – foglio 12

P.Illa 196 Sub. 6 cat. A/3 cl. 3 vani 4,5 Rendita 348,61 € - Viale Vicenza piano: S1-T-1-2

Esecutato:

– nato a Marostica (Vi) il 21/11/1976 – c.f.:

DIRITTO (DA TITOLO DI PROPRIETÀ):

1/1 di piena proprietà

Gli immobili sono pervenuti a seguito dei seguenti passaggi:

Trascrizione in data 19/07/2006 ai NN. 9519/6074

Atto di donazione del Notaio Ornella Maria De Virgiliis in data 10/07/2006 rep. 53229

Contro: proprietario per 1/1 piena proprietà**Favore:** la quota di 1/1 piena proprietà

Immobili:

- Porzione di fabbricato ad uso abitazione

Comune di Marostica – Catasto Fabbricati – foglio 12

P.Illa 196 Sub. 6 cat. A/3 cl. 3 vani 4,5 Rendita 348,61 € - Viale Vicenza, piano: S1-T-1-2

regime patrimoniale indicato in atto: al momento dell'atto l'acquirente era celibe.

Valore citato nella donazione: € 41.000,00 in data 10/07/2006

VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA'

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI E CONFRONTO CON TITOLO PROVENIENZA E PIGNORAMENTO											
Gruppo immobili I di I - Catasto di Vicenza											
Dati da visura catastale								titolo proprietà		Pignoramento	
Comune di Marostica								atto	nota tr.	atto	nota tr.
Catasto Fabbricati								10/07/06	19/07/06	16/12/22	03/01/23
n.	FG.	P.LLA	sub	natura	vani	diritto	quota	verifica corrispond.		verifica corrispond.	
01	12	196	6	A3	4,5	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI

Descrizione di eventuali passaggi catastali intermedi che hanno modificato identificativi (es. passaggio da terreno a fabbricato con cambio particella, frazionamenti, fusioni, ecc.):

Confronto titolo-visure-pignoramento: corrispondono ai dati immobile pignorato**FORMAZIONE DEI LOTTI****FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO UNICO**

IMMOBILI 01: MAPPALE N. 196 SUB. 6 – ABITAZIONE + CORTE ESCLUSIVA

Sede:

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

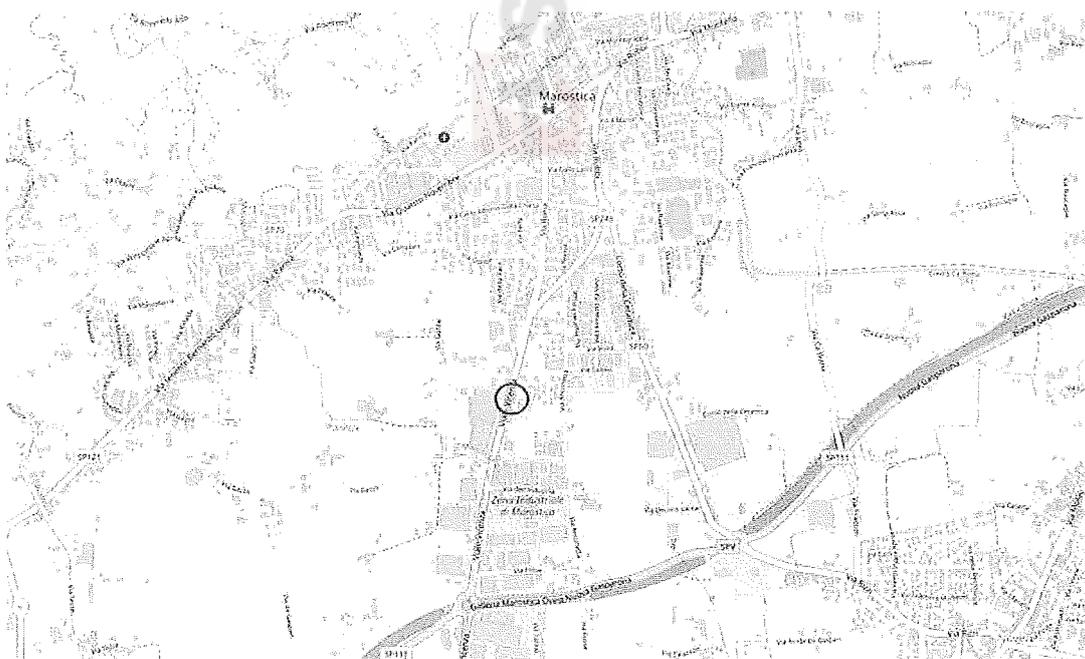
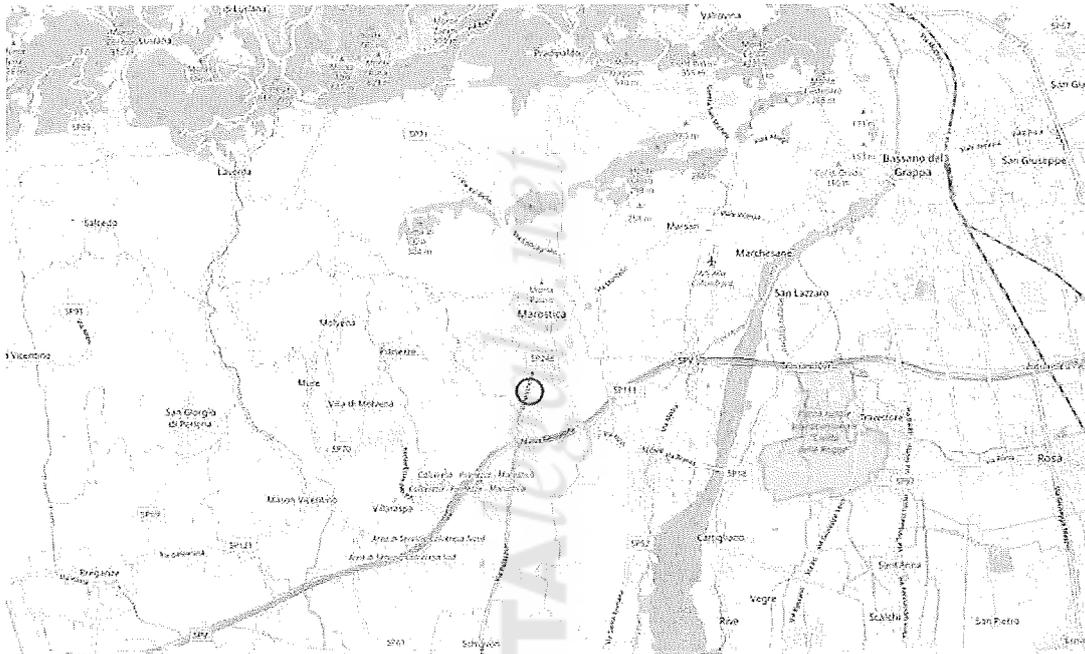


QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

UBICAZIONE - LOTTO UNICO

Comune di Marostica – Viale Vicenza, 9

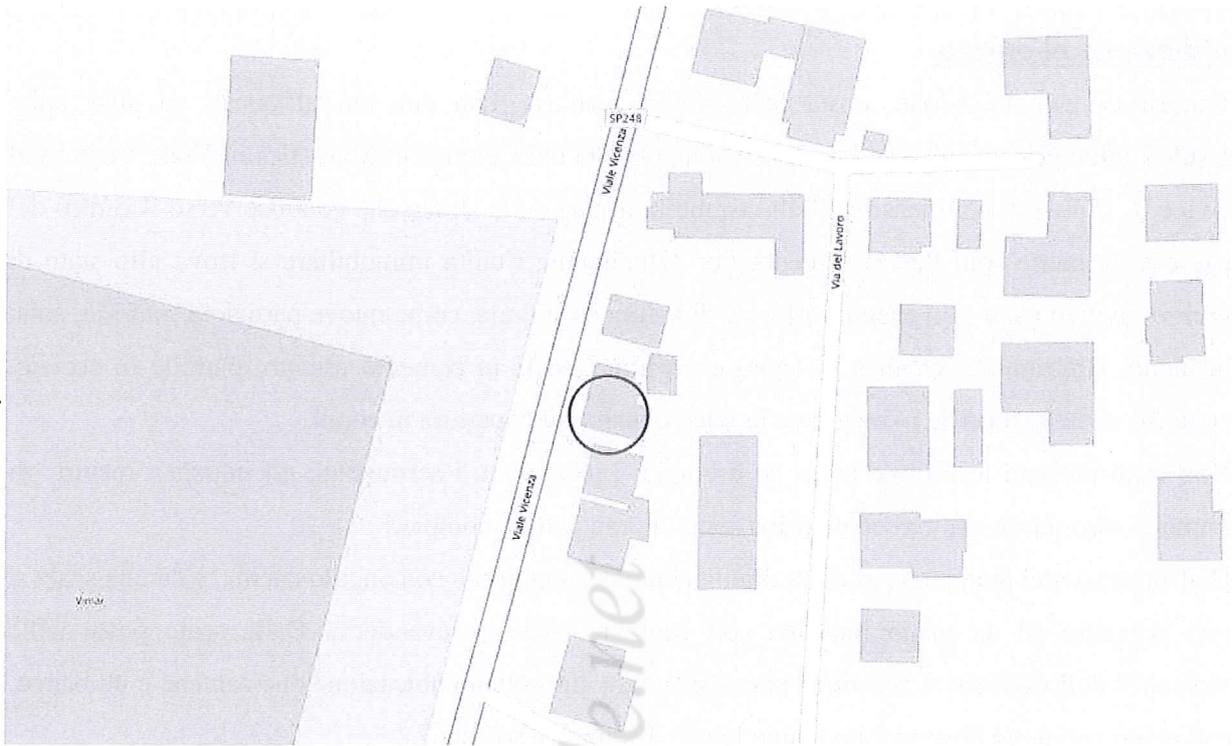
Il bene si trova nel centro comunale di Marostica in una zona semicentrale ed è ubicata in corrispondenza della viabilità principale con provenienza da Vicenza. La zona è prevalentemente residenziale ma risulta in prossimità anche ad una zona industriale, e non è servita nelle immediate vicinanze dai principali servizi come, uffici comunali, banca, chiesa, negozi, ecc.).



Sede:

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





Sede:

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

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5981fa56dd55ead9fedbc82519bed70d



DESCRIZIONE E STATO DEL BENE

Abitazione al grezzo.

Trattasi di una abitazione, posta nella prima periferia, con due lati affiancati ad altre unità residenziali e con una piccola corte esclusiva, ubicata nel Comune di Marostica in Viale Vicenza al civico 9. L'area di pertinenza dell'abitazione la divide dalla strada che conduce verso il centro del paese e permette solo l'accesso pedonale. Attualmente l'unità immobiliare si trova allo stato di grezzo, ovvero sono stati eseguiti i lavori di natura strutturale, come nuove partizioni murarie, solai in legno, struttura del coperto in legno e tavelline, scale in cemento armato, putrelle in acciaio, contorni delle forometrie in materiale lapideo e manto di copertura in coppi.

Non sono presenti le finiture come ad esempio: i pavimenti, i serramenti, gli intonaci, mentre gli impianti idro-termo-sanitari ed elettrico sono in gran parte incompleti.

Dall'ingresso del piano terra si entra direttamente nel soggiorno con angolo cucina, e da una scala si può accedere ad un piano interrato con cantina, bagno e lavanderia. Dalla scala posta nelle vicinanze dell'ingresso si accede al piano primo, in cui trovano ubicazione due camere e un bagno, e al piano sottotetto dove vi è un ampio locale destinato a soffitta.

IMPIANTI E RISPONDEZZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA

L'unità abitativa non è dotata di impianto di riscaldamento, così come gli altri impianti. essendo al grezzo. Sono stati realizzati solo in minima parte.

Il contatore dell'energia elettrica è presente.

Vista la natura del bene non è stato redatto l'attestato prestazione energetica.

NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

Nessuno.

STATO DELL'IMMOBILE

(ottimo, buono, sufficiente, scarso, usare solo una di queste categorie):

Sufficiente in relazione allo stato del bene.

Sede:

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



CONSISTENZA

Superficie lorda commerciale (s.l.c.)

La consistenza è stata calcolata in base alla S.E.L. (superficie esterna lorda) dai rilievi effettuati e con opportuni coefficienti (rapporti mercantili) poi si determina la S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale).

Si rimanda alla sezione stima con I.V.S. per le specifiche dei parametri e criteri.

Descrizione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)
Abitazione piano terra	34,50	1,00	34,50
Abitazione piano primo	63,21	1,00	63,21
Abitazione piano interrato	31,23	0,75	23,42
Abitazione piano sottotetto	34,50	0,80	27,60
Terreno	20,50	0,05	1,03
Totale complessivo dell'abitazione			149,76

QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI

Non è un condominio.

FOTOGRAFIE

Si veda l'allegato n. 06.

APE - Attestato prestazione energetica – Non redatto.

Sede:

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



QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Gli immobili pignorati sono così censiti all'Agenzia delle Entrate:

Comune di Marostica – Catasto Fabbricati – foglio 12

P.lla 196 Sub. 6 cat. A/3 cl. 3 vani 4,5 Rendita 348,61 € - Viale Vicenza piano: S1-T-1-2

Esecutato – C.F:

1/1 di piena proprietà

Si veda l'allegato n. 04.

STORIA CATASTALE VENTENNALE

Catasto Fabbricati

Foglio 12 Particella 196 Sub. 6

- COSTITUZIONE CON VARIAZIONE DEL 04/05/1989 IN ATTI DAL 06/06/1998 FRAZIONAMENTO, FUSIONE, AMPLIAMENTO (N. 4804/1989). censita al Foglio 12 Particella 196 Sub. 6 A/3 Cl. 3 Vani 4,5 Rendita L. 612 - Viale Vicenza piano S1-T-1-2; Partita 1585
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - censita al Foglio 12 Particella 196 Sub. 6 A/3 Cl. 3 Vani 4,5 Rendita L. 675.000 - € 348,61 – Viale Vicenza piano S1-T-1-2; Partita 1585;
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'immobile censito al Foglio 12 Particella 196 Sub. 6 deriva da dagli immobili soppressi: Particella 47 subb. 1-2-3-4; Particella 196 sub. 4; Particella 222 subb. 1-2-3-4; Particella 223 subb. 1-2.

Si veda l'allegato n. 04.

Sede:

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



Ingrandimento mappa catastale



Sede:

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

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5981fa56dd55ead9fedbc82519bed70d



Ortofoto e mappa catastale



Sede:

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



Verifiche conformità tra rilievo ed accatastamento

Rispetto alle planimetrie catastali si sono riscontrate delle difformità in tutti e quattro i livelli di piano. Le planimetrie catastali infatti si rifanno all'immobile prima dell'intervento edilizio autorizzato e non portato a termine

Variazione catastale da eseguire con la presentazione di un Docfa

QUANTIFICAZIONE COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITÀ CATASTALI

Costo regolarizzazione: € 1.500,00.

CONFINI

Confini N.E.S.O.: altra unità immobiliare della particella 196; altra unità immobiliare della particella 196; p.lla 223; Viale Vicenza.

QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Lotto UNICO

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

Immobili sono così censiti:

Comune di Marostica – Catasto Fabbricati – foglio 12

P.lla 196 Sub. 6 cat. A/3 cl. 3 vani 4,5 Rendita 348,61 € - Viale Vicenza piano: S1-T-1-2

Quota 1/1

Confini

Vedasi punto precedente;

VALORE DI STIMA 79.313,38 €

VALORE A BASE D'ASTA 58.052,77 €

Sede:

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



QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Passaggi di proprietà danti causa ante ventennio riferito al 03/01/2023 – trascrizione Pignoramento.

A) Trascrizione in data 03/11/1970 ai NN. 4193/3684

Atto di compravendita a firma del Notaio Rinaldo Rinaldi in data 01/10/1970 rep. 46557

Da - proprietà per 1/1

a

proprietà per ½ ciascuno;

Immobili:

- **Abitazione**

Comune di Marostica – Catasto Fabbricati – foglio 12

p.lla 222; che poi ha generato l'immobile oggetto della procedura;

B) Trascrizione in data 21/01/1985 ai NN. 353/301

Denuncia di successione testamentaria di

deceduto a Marostica il

01/05/1984 registrato in data 31/10/1984 vol. 415 n. 4

Da - proprietà per 1/2

a

- proprietà per ½;

Immobili:

- **Abitazione**

Comune di Marostica – Catasto Fabbricati – foglio 12

p.lla 196 sub. 6 cat. A/3 classe 3 consistenza vani 4,5 Rendita 348,61 €;

*si precisa che la moglie
rinunciataria dell'eredità di
6221/5155, a favore di*

*, dichiara di essere
con atto trascritto in data 13/11/1984 ai nn.*

C) Trascrizione in data 25/01/1991 ai NN. 778/669

Atto di compravendita e di identificazione catastale del Notaio Ornella Maria De Virgiliis in data 28/12/1990 rep. 25293

- proprietà per 1/2

vendeva

- proprietà per 1/2;

Immobili:

- **Abitazione**

Comune di Marostica - Catasto Fabbricati – foglio 12

p.lla 196 sub. 6 cat. A/3 classe 3 consistenza vani 4,5 Rendita 348,61 €;

D) Trascrizione in data 19/07/2006 ai NN. 9519/6074

Atto di donazione del Notaio Ornella Maria De Virgiliis in data 10/07/2006 rep. 53229

- proprietà per 1/1

donava

- proprietà per 1/1;

Immobili:

- **Abitazione**

Comune di Marostica - Catasto Fabbricati – foglio 12

Sede:

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





p.lla 196 sub. 6 cat. A/3 classe 3 consistenza vani 4,5 Rendita 348,61 €;



Sede:

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

Firmato Da: VALDISOLO STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5981fa56dd55ead9fedbc82519bed70d



QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica)

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

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

- Comunicazione di Inizio Attività n. 7978 del 17/05/2006;
- Dichiarazione di Fine Lavori datata il 17/06/2009 alla Comunicazione di Inizio Attività n. 7978 del 17/05/2006;

Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi

Comparazione stato di fatto e stato approvato ovvero alla dichiarazione di fine lavori del tecnico incaricato alla data del 17/06/2009 - difformità riscontrate (SI/NO): SI

Descrizione delle difformità:

Al piano interrato vi è stato un ampliamento non autorizzato per ricavare un locale destinato a lavanderia.

Al piano terra le non conformità riguardano la scala che porta al piano interrato e la scala che conduce al piano primo, oltre alla tramezza che definisce gli spazi interni.

Al piano primo sono state realizzate delle tramezze non portanti a definire una camera e un bagno oltre che l'ispessimento di una porzione di muro. Anche in questo livello la scala risulta diversa da quella presente nel progetto autorizzato.

Al piano secondo – sottotetto le difformità riguardano anche in questo caso la scala di accesso.

Si veda l'allegato n. 05.

Sanabilità delle difformità

Gli interventi sono (indicare se sanabili / non sanabili): Sanabili in parte con una pratica di regolarizzazione e in parte ripristinando lo stato autorizzato.

Costi per sanare difformità riscontrate si quantifica indicativamente

Costo regolarizzazione € 4.000,00 competenze per il tecnico incaricato + iva e contributi previdenziali, oltre 516,00 € di sanzione.

Costo ripristino dello stato autorizzato non compreso nella sanatoria edilizia € 5.000,00

Relativamente alla rispondenza fra la costruzione ed il progetto autorizzato, si fa presente che la verifica ha riguardato esclusivamente i beni oggetto del pignoramento. Non sono state quindi verificate le parti condominiali comuni, la posizione planimetrica ed altimetrica del fabbricato nel lotto, non garantendone pertanto la rispondenza.

Sede:

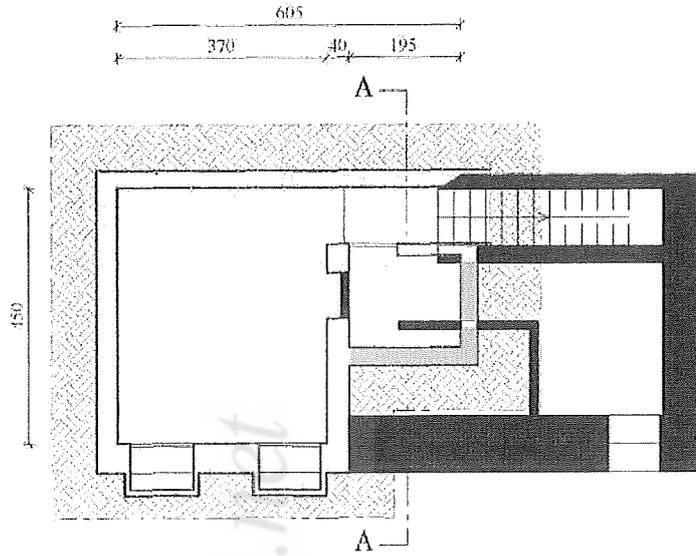
● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249





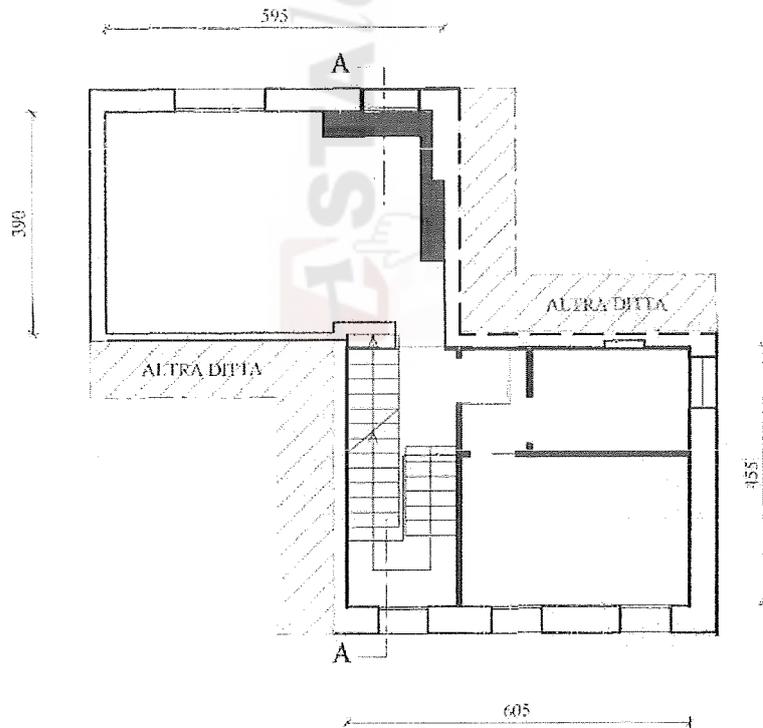
Verifica conformità - stato rilevato e comparazione con stato approvato

PIANTA PIANO INTERRATO Scala 1:100



STATO CONTRAPPOSTO TRA STATO FINE LAVORI E COLLAUDO AL 2009 ED ATTUALE

PIANTA PIANO PRIMO Scala 1:100

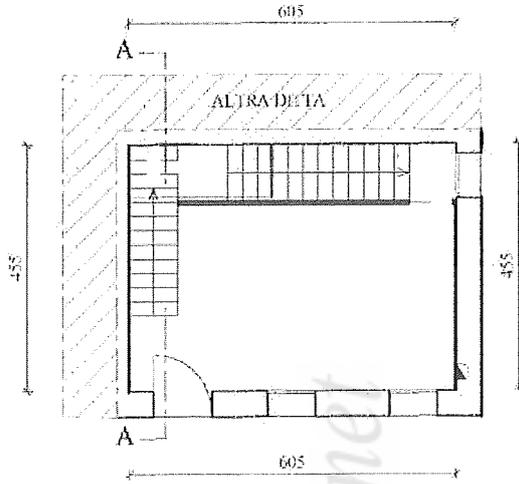


Sede:

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

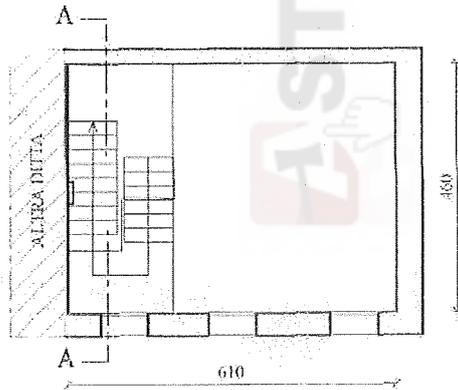


PIANTA PIANO TERRA Scala 1:100



STATO CONTRAPPOSTO TRA STATO FINE LAVORI E COLLAUDO AL 2009 ED ATTUALE

PIANTA PIANO SECONDO Scala 1:100



Sede:

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



QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Immobile occupato da (generalità di chi occupa l'immobile): **al momento del sopralluogo svolto in data 13/04/2023 alle ore 14:30, unitamente al delegato del Custode, vi era presente l'esecutato.**

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero.

Titolo di occupazione

(sine titolo – senza titolo opponibile alla procedura - ovvero indicare il titolo – es. comodato o locazione o assegnazione coniuge -, affitto d'azienda, ecc., data certa documentata, ammontare eventuale canone, congruità ex art. 2923 co. III c.c. del canone stesso)

proprietario.



Sede:

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



QUESITO 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: NO
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: NO
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: NO
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: NO
- 6) Esistenza di Regolamento condominiale: NO (non è in condominio) - Trascritto: NO
- 7) Sequestri Penali: NO

SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta.

1) ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO PRECEDENTE IL PIGNORAMENTO

Nota di Iscrizione del 10/11/2010 NN. 9423/2053

Ipoteca Volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario

Notaio Ornella Maria De Virgiliis rep. 55457/5633 del 03/11/2010

Favore: Banca Antonveneta S.p.a.

Contro:

per la quota di 1/1;

Immobili:

- Abitazione

Comune di Marostica – Catasto Fabbricati – foglio 12

p.lla 196 sub. 6 cat. A/3 classe 3 consistenza vani 4,5 Rendita 348,61 €;

Capitale: 125.000,00 €

Ipoteca: 250.000,00 €

Durata 30 anni

Nota di Iscrizione del 26/07/2019 NN. 7484/1193

Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo

Tribunale di Vicenza in data 12/09/2016 Rep. 2982

Favore: BANCA IFIS S.P.A.

Contro:

Sede:

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



per la quota di 1/1;

Immobili:

- Abitazione

Comune di Marostica – Catasto Fabbricati – foglio 12

p.lla 196 sub. 6 cat. A/3 classe 3 consistenza vani 4,5 Rendita 348,61 €;

Capitale: 15.183,43 €

2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

03/01/2023 – trascrizione Pignoramento

Nota di Trascrizione del 03/01/2023 NN. 92/40

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili

Tribunale di Vicenza rep. 6841 del 16/12/2022

Favore: AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro:

per la quota di 1/1;

Immobili:

- Abitazione

Comune di Marostica – Catasto Fabbricati – foglio 12

p.lla 196 sub. 6 cat. A/3 classe 3 consistenza vani 4,5 Rendita 348,61 €;

3) DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE

- Costo regolarizzazione € 4.000,00 da detrarre da prezzo base d'asta + 516,00 € + 5.000,00 €

4) DIFFORMITÀ CATASTALI

- Costo regolarizzazione € 1.500,00 da detrarre da prezzo base d'asta

Sede:

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



QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati ricadono su suolo demaniale: NO

QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati son gravati da livelli, censo od uso civico:

Non risultano gravami per livelli, censo od uso civico

QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI

PROCEDIMENTI IN CORSO

Per quanto concerne le spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso:

Non è un condominio.

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinarie condominiali

Non è un condominio.

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Non è un condominio.

3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori a data perizia

Non è un condominio.

4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:

Non è un condominio.

Sede:

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



QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile sarà stimato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel caso in esame, essendo in presenza di un mercato attivo si procederà con la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), che consiste nel confronto del bene in oggetto con altri immobili simili alienati di recente e riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato, indicando estremi di tali atti e dei relativi conteggi comparativi e alle caratteristiche considerate (consistenza, accessori, epoca della compravendita, stato, ecc.).

Per maggiori dettagli si fa riferimento agli allegati.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"

FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI

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

Sede:

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



SCHEDE DEI TRE COMPARABILI

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE																									
<p>Dati urbanistici:</p> <p>Città: Marostica Quartiere: Indirizzo: Via Col Scremin, 17 Scala: Interno: Piano/i: Interr. - Terra - Primo - Secondo Zona: Semicentrale</p> <p>Tipologia costruttiva: Muratura portante in pietra e travi in legno</p>	<p>Estratto</p> 																								
<p>Breve descrizione</p> <p>abitazione cielo terra articolata in quattro piani con corte esclusiva</p>	<p>Dati provenienza:</p> <p>Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio Massimo Stefani in data 04/10/2021 Rep. 52436</p>																								
<p>Altre informazioni utili</p> <p>Stato: usato Anno di costruzione: anni 1970 Stato conservazione: scarso Classe Energetica: G 315,08 kWh/mq anno Strutture: muratura</p>	<p>Data form. prezzo:</p> <p>Prezzo vendita: 75.000,00 €</p>																								
Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L. <input type="checkbox"/> S.I.N. <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tr><td>Superficie principale SUP (mq):</td><td>105,00</td></tr> <tr><td>Superficie balconi BAL (mq):</td><td></td></tr> <tr><td>Superficie Cantina CAN (mq):</td><td>15,00</td></tr> <tr><td>Superficie Soffitta SOF (mq):</td><td>42,00</td></tr> <tr><td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td><td>1</td></tr> <tr><td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Livello di piano (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Area di corte:</td><td>150,00</td></tr> <tr><td>Portico:</td><td>15,00</td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	105,00	Superficie balconi BAL (mq):		Superficie Cantina CAN (mq):	15,00	Superficie Soffitta SOF (mq):	42,00	Numero dei servizi igienici SER (n):	1	Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:	150,00	Portico:	15,00	Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	105,00																								
Superficie balconi BAL (mq):																									
Superficie Cantina CAN (mq):	15,00																								
Superficie Soffitta SOF (mq):	42,00																								
Numero dei servizi igienici SER (n):	1																								
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:	150,00																								
Portico:	15,00																								
Altro:																									
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:</p>																								

COMPARABILE A

Sede:

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



SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE																									
Dati urbanistici: Città: Marostica Quartiere: Indirizzo: Via Anconetta, 12/a Scala: Interno: Piano/i: Interrato - primo Zona: Semicentrale Tipologia costruttiva: Strutture in c.a. e solai in laterocemento	Estratto 																								
Breve descrizione appartamento con cantina ed autorimessa	Dati provenienza: Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio Giuseppe Fietta in data 03/08/2022 Rep. 237762 Data form. prezzo: Prezzo vendita: 140.000,00 €																								
Altre informazioni utili Stato: usato Anno di costruzione: anni 1980 Stato conservazione: buono Classe Energetica: D 71,48 kWh/mq anno Strutture: cemento armato																									
Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:																									
Metodo misura superfici <input checked="" type="checkbox"/> S.E.L. <input type="checkbox"/> S.I.N. <input type="checkbox"/> S.I.L.	Dati metrici e/o dotazione immobile: <table border="1"> <tr> <td>Superficie principale SUP (mq):</td> <td>135,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie balconi BAL (mq):</td> <td>15,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie Cantina CAN (mq):</td> <td>32,50</td> </tr> <tr> <td>Superficie Soffitta SOF (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Livello di piano (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Area di corte:</td> <td>100,00</td> </tr> <tr> <td>Portico:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autorimessa:</td> <td>23,00</td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	135,00	Superficie balconi BAL (mq):	15,00	Superficie Cantina CAN (mq):	32,50	Superficie Soffitta SOF (mq):		Numero dei servizi igienici SER (n):		Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:	100,00	Portico:		Autorimessa:	23,00	Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	135,00																								
Superficie balconi BAL (mq):	15,00																								
Superficie Cantina CAN (mq):	32,50																								
Superficie Soffitta SOF (mq):																									
Numero dei servizi igienici SER (n):																									
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:	100,00																								
Portico:																									
Autorimessa:	23,00																								
Altro:																									
Caratteristiche inestimabili:	Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:																								

COMPARABILE B

Sede:

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



SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE																									
<p>Dati urbanistici:</p> <p>Città: Marostica</p> <p>Quartiere:</p> <p>Indirizzo: Via Campo Sportivo, 26</p> <p>Scala:</p> <p>Interno:</p> <p>Piano/i: Terra - primo</p> <p>Zona: Semicentrale</p> <p>Tipologia costruttiva:</p> <p>Strutture in muratura e solai in laterocemento</p>	<p>Estratto</p> 																								
<p>Breve descrizione</p> <p>abitazione con cantina</p>	<p>Dati provenienza:</p> <p>Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio Giuseppe Fietta in data 18/04/2023 Rep. 240028</p>																								
<p>Altre informazioni utili</p> <p>Stato: usato</p> <p>Anno di costruzione: anni 1970</p> <p>Stato conservazione: sufficiente</p> <p>Classe Energetica: F 115,45 kWh/mq anno</p> <p>Strutture: cemento armato</p>	<p>Data form. prezzo:</p> <p>Prezzo vendita: 105.000,00 €</p>																								
Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L.</p> <p><input type="checkbox"/> S.I.N.</p> <p><input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tr> <td>Superficie principale SUP (mq):</td> <td>96,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie balconi BAL (mq):</td> <td>6,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie Cantina CAN (mq):</td> <td>14,50</td> </tr> <tr> <td>Superficie Soffitta SOF (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Livello di piano (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Area di corte:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Portico:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	96,00	Superficie balconi BAL (mq):	6,00	Superficie Cantina CAN (mq):	14,50	Superficie Soffitta SOF (mq):		Numero dei servizi igienici SER (n):		Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:		Portico:		Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	96,00																								
Superficie balconi BAL (mq):	6,00																								
Superficie Cantina CAN (mq):	14,50																								
Superficie Soffitta SOF (mq):																									
Numero dei servizi igienici SER (n):																									
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:																									
Portico:																									
Altro:																									
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità,</p> <p>Altro:</p>																								

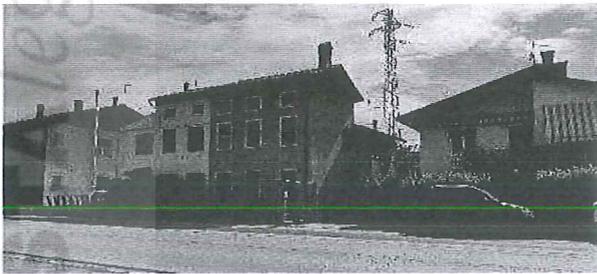
COMPARABILE C

Sede:

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



SCHEDA DEL SUBJECT

SCHEDA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE																									
<p>Dati urbanistici: Città: Marostica Quartiere: Indirizzo: Viale Vicenza, 9 Scala: Interno: Piano/i: Interr. - Terra - Primo - Secondo Zona: Semicentrale</p> <p>Legenda mappa: S: sujet 1= Comparabile A 2= Comparabile B 3= Comparabile C</p> <p>Tipologia costruttiva: Muratura portante in pietra e travi in legno</p>																									
<p>Breve descrizione Subjet (S) abitazione cielo terra articolata in quattro piani con piccola corte esclusiva</p>	<p>Rilievo fotografico Subjet (S) Esterni</p> 																								
<p>Altre informazioni utili Stato: usato Anno di costruzione: anni 1950 Stato conservazione: grezzo Classe Energetica: Non disponibile Strutture: muratura</p>																									
Caratteristiche quant. e qual. Subjet (S):																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L. <input type="checkbox"/> S.I.N. <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tr><td>Superficie principale SUP (mq):</td><td>97,71</td></tr> <tr><td>Superficie balconi BAL (mq):</td><td></td></tr> <tr><td>Superficie Cantina CAN (mq):</td><td>31,23</td></tr> <tr><td>Superficie Soffitta SOF (mq):</td><td>34,50</td></tr> <tr><td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Livello di piano (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Area di corte:</td><td>20,50</td></tr> <tr><td>Portico:</td><td></td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	97,71	Superficie balconi BAL (mq):		Superficie Cantina CAN (mq):	31,23	Superficie Soffitta SOF (mq):	34,50	Numero dei servizi igienici SER (n):		Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:	20,50	Portico:		Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	97,71																								
Superficie balconi BAL (mq):																									
Superficie Cantina CAN (mq):	31,23																								
Superficie Soffitta SOF (mq):	34,50																								
Numero dei servizi igienici SER (n):																									
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:	20,50																								
Portico:																									
Altro:																									
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità, Altro:</p>																								

Sede:

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



FASE 02 – ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI**Tabella dei dati****TABELLE ESPLICATIVE DELLA VALUTAZIONE CON METODO MCA**

Tabella dei dati				
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SUBJECT
Ubicazione	Via Col. Scremin n. 17	Via Anconetta n. 12/a	Via Campo Sportivo n. 26	Viale Vicenza, 9
Sup. Principale/ragguagliata(*)	105,00	135,00	96,00	97,71
Sup. Terrazzo		15,00	6,00	
Sup. Cantina/Interrato	15,00	32,50	14,50	31,23
Sup. Soffitta	42,00			34,50
Sup. Portico	15,00			
Sup. giardino	150,00	100,00		20,50
Sup. Autorimessa		23,00		
Sup. area esterna				
Manutenzione	2	4	3,5	2
Piano (**)	0	0	0	0
Ascensore	-1	-1	-1	-1
Bagni	1	1	1	1
Zona	1	1	1	1
Qualità	1	1	1	1
Tipologia rilevamento	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	
Prezzo rilevato	€ 75.000,00	€ 140.000,00	€ 105.000,00	
Data	04/10/21	03/08/22	18/04/23	05/06/23
Differenza mesi	20	10	1	

Per quanto riguarda il Subject, il calcolo della superficie reale è stato fatto sulle planimetrie catastali con verifica sul posto di alcune misure a campione.

Gradi di manutenzione: 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4= buono; 5= ottimo

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

(**) Per il piano terra va indicato 0

Tabella dei saggi e dei rapporti

Andamento annuo prezzi	9,54%	rapporto mercantile superficie principale	1,00
Rapporto mercantile zona	1,00%	rapporto mercantile balconi	0,25
Rapporto mercantile qualità	1,00%	rapporto mercantili cantina/disbrigo	0,75
Rapporto mercantile del livello di piano	1,00%	rapporto mercantile soffitta	0,80
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	1	rapporto mercantile portico	0,40
Costo marginale manutenzione	€ 30.000,00	rapporto mercantile autorimessa	0,50
Costo realizzazione di un bagno	€ 5.500,00	rapporto mercantile giardino 5%	0,05
		rapporto mercantile giardino 2%	0,02

Comparabile "A"	Sup. commerciale:	163,35	Prezzo marginale:	€ 459,14
Comparabile "B"	Sup. commerciale:	179,63	Prezzo marginale:	€ 779,40
Comparabile "C"	Sup. commerciale:	108,38	Prezzo marginale:	€ 968,86
Soggetto di stima	Sup. commerciale:	149,76		
	Prezzo marginale assunto:		€ 459,14	

Sede:

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



Analisi dei prezzi marginali e tabella di valutazione**ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Prezzo data A	€ 596,36	€/mese	
Prezzo data B	€ 1.113,20	€/mese	
Prezzo data C	€ 834,90	€/mese	
Prezzo superficie principale A	€ 459,14	€/mq.	
Prezzo superficie principale B	€ 779,40	€/mq.	
Prezzo superficie principale C	€ 968,86	€/mq.	
			PREZZO MARGINALE
			€ 459,14
Prezzo livello di piano A	€ 750,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano B	€ 1.400,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano C	€ 1.050,00	€/mq.	
Prezzo balconi	€ 114,78	€/mq.	
Prezzo cantina	€ 344,35	€/mq.	
Prezzo ripostiglio	€ 344,35	€/mq.	
Prezzo soffitta	€ 367,31	€/mq.	
Autorimessa	€ 229,57	€/mq.	
Prezzo giardino 10%	€ 22,96	€/mq.	
Prezzo giardino 2%	€ 9,18	€/mq.	
Stato di manutenzione	€ 30.000,00		
Bagno	€ 5.500,00		

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elemento di confronto	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO	€ 75.000,00	€ 140.000,00	€ 105.000,00
ZONA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
QUALITA'	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
DATA	€ 11.927,12	€ 11.131,98	€ 834,90
PREZZO PIANO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. PRINCIPALE	-€ 3.347,11	-€ 17.121,21	€ 785,12
SUP. BALCONI	€ 0,00	-€ 1.721,76	-€ 688,71
SUP. CANTINA	€ 5.588,84	-€ 437,33	€ 5.761,02
SUP. SOFFITTA	-€ 2.754,82	€ 12.672,18	€ 12.672,18
SUP. PORTICO	-€ 2.754,82	€ 0,00	€ 0,00
SUP. GIARDINO	-€ 2.972,91	-€ 1.825,07	€ 470,62
SUP. AUTORIMESSA	€ 0,00	-€ 5.280,07	€ 0,00
SUP. AREA ESTERNA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
BAGNO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
MANUTENZIONE	€ 0,00	-€ 60.000,00	-€ 45.000,00
PREZZO CORRETTO	€ 80.686,31	€ 77.418,71	€ 79.835,13
PREZZO CORRETTO UNITARIO	€ 493,95	€ 431,00	€ 736,66
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO	€ 529,61 /mq		
PREZZO CORRETTO MEDIO	€ 79.313,38		
		DIVERGENZA:	4,22%

VALORE STIMATO € 79.313,38

Sede:

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



Valore di mercato ordinario

Sulla base degli atti di compravendita/aste e caratteristiche di immobili comparabili riportati negli allegati, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima in asta e in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

Calcolo superficie commerciale del subject					
Descrizione	Sup. (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore arrotondato (€)
Abitazione piano terra	34,50	1,00	34,50	529,61	18.271,55
Abitazione piano primo	63,21	1,00	63,21	529,61	33.476,65
Abitazione piano interrato	31,23	0,75	23,42	529,61	12.403,47
Abitazione piano secondo soffitta	34,50	0,80	27,60	529,61	14.617,24
Corte esclusiva	20,50	0,05	1,03	529,61	545,50
Totale complessivo			149,76	Totale Valore	79.313,38

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

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

79.313,38 €

Superficie Lorda Commerciale

149,76 m²

Valore unitario €/m²

529,61 €/m²

Il valore unitario tiene conto dello stato di grezzo del bene.

Prezzo a base d'asta

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., con riferimento all'art. 568 c.p.c., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando in base alle disposizioni presenti nel quesito del G.E., una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 30% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Sede:

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



Considerate le seguenti situazioni:

- oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale
- stato d'uso e manutenzione (grezzo)
- lo stato di possesso
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
- potenzialità di aumento valore immobile.

Si riporta la tabella riassuntiva, in cui si applica la riduzione minima del 15% per mancanza della garanzia del venditore, porta già alla definizione del prezzo a base d'asta, previa detrazione delle spese di regolarizzazione.

Valore Complessivo di Mercato

€ 79.313,38

Oneri di regolarizzazione edilizia - urbanistica

€ 4.000,00 + 516,00 + 5.000,00

Oneri di regolarizzazione catastale

€ 1.500,00

Valore totale

€ 68.297,38

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

€ 10.244,61

Probabile vendita in seconda o terza asta in quanto seppur il valore €/mq offerta minima è in linea con valori medi di aggiudicazione di altri immobili residenziali già aggiudicati in asta nel comune, le condizioni manutentive dell'immobile sono al grezzo.

Per le aggiudicazioni più recenti si vedano le schede riportate nell'allegato n. 08.

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

(ottima, buona, sufficiente, scarsa):

scarsa

Sede:

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



POSSIBILI INTERESSATI ALL'ACQUISTO

(indicare se vi sono parenti, vicini o altri soggetti che hanno espresso interesse all'acquisto):

Per quanto a conoscenza, nessuno.

MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ:

(es. ubicazione, stato di manutenzione o di occupazione, diritto oggetto di esecuzione parziale come beni in quota od usufrutto/nuda proprietà, condizioni socio-ambientali o di degrado, posizione e panoramicità, ecc.):

- risulta essere un immobile allo stato di grezzo e deve essere completato con l'installazione degli impianti idro-termo-sanitario, la posa dei pavimenti, la posa dei serramenti e degli intonaci interni.

INIZIATIVE DI VENDITA

(forme di pubblicità in relazione al tipo di bene indicando siti web):

inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net

**QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO AGLI ESECUTATI E
PROGETTO DIVISIONALE****CALCOLO QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI**

Il bene è in piena proprietà all'esecutato.

PROGETTO DIVISIONALE: NON NECESSARIO**VALORE INTERO LOTTO PER MESSA ALL'ASTA**

58.052,77 €

**QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM. - C.C.I.A.A.
RESIDENZA**

L'esecutato risiede nell'immobile pignorato come certificato dal Comune di Marostica.

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

Il Comune di Marostica ha fornito il Certificato di stato civile in cui l'esecutato risulta celibe.

(Nell'atto di compravendita l'acquirente si è dichiarato celibe).

CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO

Il debitore non è una società per cui non è stato acquisito il relativo certificato.

INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE

Problemi particolari, informazioni utili, criticità che l'Esperto Stimatore ritiene importanti segnalare:

Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione.

Sede:

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



* * * * *

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.
Arch. STEFANO VALDISOLO
Firmato digitalmente



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
**STEFANO
VALDISOLO**
n° 1152



Sede:

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

