COPIA PRIVACY

TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE CIVILE
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

****

Contro

****

N. Gen. Rep. **453/2023**

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa SONIA PANTANO
Custode Giudiziario ISTITUTO Vendite Giudiziarie S.r.l.

LOTTO N°1 di 3 Lotti
CASA INDIPENDENTE A SCHIERA CON GARAGE

TECNICO INCARICATO: Arch. ***MEZZALIRA ELENA***
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al N° 954 sez. A/a
Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N° 1431
C.F. MZZLNE65S57L840I – P.IVA 02664070246
con studio in arcugnano (vi), via vescovana 36
tel/fax 0444273623 - cell. 3480064120
email:mezzalira.elena@gmail.com
PEC: elena.mezzalira@archiwoldpec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva Immobiliare **N° 453/2023 -** Udienza **19.11.2024, ore 11.00**

(LOTTO 1 – MAROSTICA – CASA DI ABITAZIONE)

Procedente: **********
Esecutato: **********

DIRITTO PIGNORATO	Piena Proprietà per la quota di 1/1
PROPRIETARI	Per la Quota di **1/ 1** **********
TIPOLOGIA DEL BENE	PORZIONE CENTRALE DI CASA A SCHIERA con GARAGE e GIARDINO
UBICAZIONE	sito in MAROSTICA, Via Boscaglie 57/C
DATI CATASTALI ATTUALI	Comune di MAROSTICA (VI), N.C.E.U. - Foglio 10, Part. 970 – Sub. 7– Cat. A/7 – Cl 3, Cons. 8 v., Sup. Cat 196 mq, R.C 640,41€; Part. 970 – Sub. 6– Cat. C/6 – Cl 2, Cons. 29 mq. Sup. Cat 35 mq, R.C 59.91€;
METRI QUADRATI	Abit. 96.50 m², cant. 90.75 m² , gar. 34.65 m² , giard. 178.45 m² = **230,56m²** COMMERCIALI
STATO BENE	Il bene si presenta in un BUONO di CONSERVAZIONE
DIFFERENZE RISPETTO PIGNORAMENTO	Sono state rilevate LIEVI DIFFERENZE PLANIMETRICHE non rilevanti rispetto a quanto riportato nel pignoramento
REGOLARITÀ/ABUSI	Da sopralluogo "visivo" non sono state rilevate irregolarità
VALORE DI STIMA M.C.A	**273.000,00 €.** (duecentosettantatremilaeuro/00)
VALORE BASE D'ASTA (*)	**68.250,00 €. / 58.012,50 €. con decurtazione del 15% per procedimento forzoso**
VENDIBILITÀ	MINIMA – APPARTAMENTO IN CONTESTO CONDOMINIALE PARTICOLARMENTE DATATO
PUBBLICITA'	FORME DI PUBBLICITÀ OPPORTUNE IN RELAZIONE AL TIPO DI BENE
OCCUPAZIONE	Dalla Signora **********
TITOLO DI OCCUPAZIONE	**(*)** Omologa SEPARAZIONE CONSENSUALE del 04/03/2019 N° 3339/2019 RG 8566/2018 Tribunale di Vicenza – Assegnazione casa familiare – VALORE ASSIMILABILE A USUFRUTTO
ONERI	non ci sono spese condominiali arretrate: non si tratta di condominio
APE	Classe Energetica D 136.37 kWh/m² anno
LIBRETTO IMPIANTO	**CODICE CHIAVE: 2e66c13fef** **CODICE CATASTO 201500023916 Cod Chiave: 65117aa75**
PROBLEMI	ALCUNA DIFFORMITA' E' STATA RILEVATA IN SEDE PERITALE
EVENTUALI SANZIONI	NON E' PREVISTA ALCUNA REGOLARIZZAZIONE
COSTI ANNUI FISSI	Non rilevate
VALORE PROCEDIMENTO	Da Atto di PRECETTO 269.147,44€. + Da Atto INTERVENTO 34.153,75€
LOTTO	1 di 3 LOTTI

ALLEGATI:

allegato 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
allegato 2 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE: ESTRATTO DI MAPPA, PLANIMETRIE
allegato 3 - RILIEVO - ELABORATI GRAFICI
allegato 4 - VISURE CATASTALI,
allegato 5 - ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'
allegato 6 - ORTOFOTO
allegato 7 - NORMATIVA URBANISTICA: ESTRATTO P.A.T. - P.I. VIGENTI
allegato 8 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
allegato 9 - CERTIFICATI DI CONFORMITA'
allegato 10 - ATTO/ATTI DI PROVENIENZA
allegato 11 - CERTIFICATI di RESIDENZA / CERTIFICATO DI MATRIMONIO
allegato 12 - DATI DI QUOTAZIONI E PREZZI IMMOBILIARI COMPARABILI - MCA
allegato 13 - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA E LIBRETTO DELL'IMPIANTO
allegato 14 - TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI
allegato 15 - DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

INDICE LOTTO 1

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI pag. 5
QUESITO 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI in OGGETTO pag. 5
1.1 Diritto
1.2 Titolo di Provenienza
QUESITO 2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE pag. 5
2.1 Ubicazione
2.2 Descrizione della Zona
2.3 Caratteristiche descrittive dei beni pignorati
2.4 Caratteristiche strutturali di finitura generale
2.5 Considerazioni stato generale del fabbricato e del beni pignorati
2.6 Interventi manutentivi urgenti
2.7 Certificazione energetica
QUESITO 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO pag. 21
3.1 Dati catastali attuali
3.2 Variazioni Catastali Storiche
3.3 Variazioni Catastali Storiche Proprietà'
3.4 Variazioni dati identificativi bene successivi alla trascrizione
QUESITO 4 SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO pag. 22
QUESITO 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA pag. 22
5.1 Variazioni storiche della proprietà del beni pignorati
5.2 Primo passaggio di proprietà trascritto antecedente i 20 dal pignoramento

QUESITO 6 REGOLARITA' EDILIZIA , CATASTALE EURBANISTICA pag. 23
6.1 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento
6.2 Giudizio di regolarità edilizia
6.3 Giudizio di regolarità catastale
6.4 Regolarità Urbanistica
6.5 Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto
6.6 Titoli edilizi
6.7 Abitabilità/agibilità
6.8 Abusi

QUESITO 7 - STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE pag. 27
7.1 Stato di possesso
7.2 Occupazione

QUESITO 8 - VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE pag. 27
8.1 Ispezioni Ipotecarie
8.2 Trascrizioni e Iscrizioni

QUESITO 9 VERIFICA SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE pag. 30
9.1 Documentazione amministrativa condominiale
9.2 Contratto di locazione
QUESITO 10 ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO pag. 30

QUESITO 11 SPESE DI GESTIONE pag. 30
QUESITO 12 VALUTAZIONE DEL BENE E STIMA pag. 31
12.1 Metodo di valutazione — Market Comparison Approach (MCA)
12.2 Valore di mercato attribuito
12.3 Analisi del segmento di mercato
12.4 Descrizione Subject e ricerca dei Comparabili
12.5 Identificazione immobili osservati (comparabili)
12.6 Analisi degli indici mercantili
12.7 Tabella del dati-caratteristiche quantitative
12.8 Calcolo della superficie commerciale in funzione degli indici mercantili
12.9 Analisi dei prezzi marginali
12.10 Riepilogo Prezzi marginali
12.11 Tabella di valutazione
12.12 Verifica attendibilità
12.13 Sintesi Sistema di Stima per Valutazione Caratteristiche qualitative
12.14 Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi estimativa
12.15 Valutazione Complessiva di Mercato e Pubblicita'
QUESITO 13 VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA pag. 41
QUESITO 14 ACQUISIZIONE CERTIFICAZIONI pag. 41
14.1 Certificazioni di stato civile / Ufficio Anagrafe

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
BENI IN MAROSTICA (VI), Zona Boscaglie, 57/C

QUESITI

"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".

QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.
QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.
QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.
QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.
QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.
QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.
QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.
QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.
QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.
QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.
QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.
QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.
QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.
QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

INCARICO

In data 20/01/2022 l'Ill.mo Dott. Luca PRENDINI Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta Arch. Elena Mezzalira con studio in Arcugnano. (VI) via Vescovana n. 36, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 954, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1431, libero professionista.

In data 10/02/2022 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, al interno del quale veniva formulato i1 quesito, da intendersi richiamato ed al quale si rinvia, di conseguenza la sottoscritta in qualità di consulente incaricato ho provveduto a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedure alla valutazione dei beni pignorati .

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

10/01/2024 Conferimento dell'incarico – Ricevimento via PEC
09/03/2024 Giuramento telematico
16/04/2024 Accesso al beni, presso l'immobile sito a MAROSTICA, Via Boscaglie, 57/C in presenza del Custode Giudiziario, IVG
- verificare le condizioni, l'utilizzo e la liceità ai fini urbanistici;
- effettuare un rilievo celerimetrico per il calcolo analitico della superficie del lotto;
- effettuare un rilievo strumentale interno all'immobile per la determinazione della superficie commerciale
- eseguire un rilievo fotografico

16/04/2024 Sollecito x accesso agli atti all'Ufficio Tecnico di Marostica per acquisire la documentazione relativa alla unità immobiliari oggetto di esecuzione; Ricezione documentazione Urbanistica il 17/06/2024
26/07/2024 Ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie;
06/13/2024 Richiesta Certificati di residenza presso gli Uffici Anagrafe del Comune di MAROSTICA / LECCO
20/08/2024 Ricerche e acquisizioni atti di immobili comparabili

Le fonti di informazioni utilizzate per eseguire la valutazione sono state: l'Agenzia delle Entrate di Vicenza e acquisizione degli Atti Comparabili, dati aggiudicazioni Aste passate, Quotazioni Immobiliari O.M.I. Borsino della Camera di Commercio di Vicenza, Agenzie Immobiliari ed operatori del mercato locale, rilevamenti Sole 24 ore

QUESITO 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI in OGGETTO DI PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE

1.1 DIRITTO

Piena proprietà per:

A. ABITAZIONE IN TIPO CIVILE

Comune di MAROSTICA (VI), N.C.E.U. - Foglio 10,

Part. 970 – Sub. 7– Cat. A/7 – Cl 3, Cons. 8 v., Sup. Cat 196 mq, R.C 640,41€;
Part. 970 – Sub. 6– Cat. C/6 – Cl 2, Cons. 29 mq. Sup. Cat 35 mq, R.C 59.91€;

DESCRIZIONE:
L'immobile pignorato per la piena proprietà risulta essere la porzione centrale di un complesso di case a schiera con piano interrato, garage al piano terra e giardino sia fronte casa che sul retro ad uso esclusivo. L'abitazione che si sviluppa su tre livelli: un piano interrato con vani di servizio quali cantina, lavanderia, grande taverna e ripostiglio stireria; un piano terra con ingresso, soggiorno con pranzo e angolo cottura, bagno con doccia e garage. Al giardino posteriore si accede sia dalla porta finestra della cucina che dal portone sul retro del garage. E un primo piano ad uso zona notte con 2 camere e 1 bagno e 2 terrazze una che è rivolta sul retro e l'altra la piu' grande che circonda tre lati della stanza a nord (camera matrimoniale). Il soffitto del primo piano è in andamento con la copertura la quale è in legno.

BENE IMMOBILE DI PROPRIETÀ

per la quota di 1/1 a :

- **********

Confini del Sub 7, del mappale 970 sono:
A NORD: con altra U.I. (sub 6) di proprietà;
A SUD: con altra U.I. (sub 8);
A EST: esterno muro perimetrale esterno;
A OVEST: esterno muro perimetrale esterno;

Confini del Sub 6, del mappale 1032 sono:
A NORD: con Sub 1 di altra proprietà;
A SUD: con altra U.I. (sub 7) di proprietà;
A EST: esterno muro perimetrale esterno;
A OVEST: esterno muro perimetrale esterno;

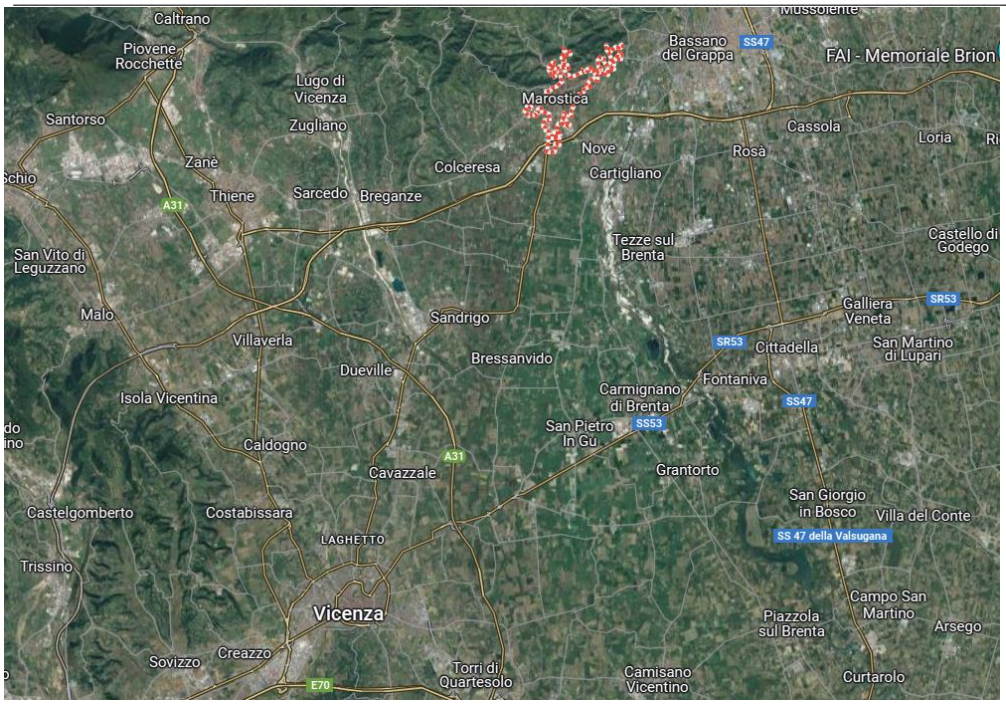
1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Atto del 21/04/2008 Pubblico ufficiale ANTONIUCCI ANTONELLO Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 149248 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2822.1/2008 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 08/05/2008 . *(Allegato 10)*

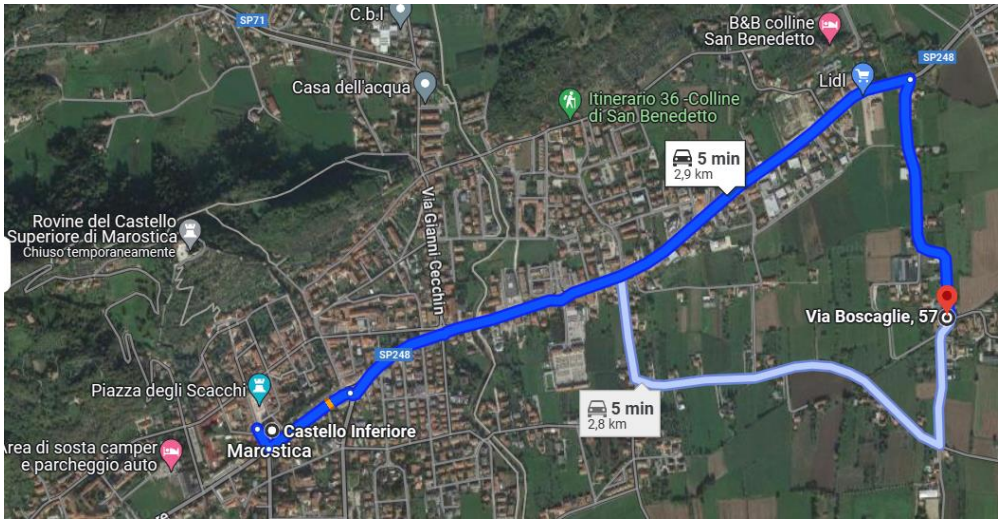
QUESITO 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE

2.1 UBICAZIONE DEI BENI

Marostica è un comune italiano di 14.020 abitanti della provincia di Vicenza in Veneto. È nota in tutto il mondo per la partita a scacchi che si svolge con personaggi viventi nella piazza cittadina, ogni due anni (anni pari) nel secondo fine settimana di settembre: è una tradizione avviata nel 1923 e che si vuole ispirata ad un evento del 1454, sebbene non vi siano prove storiche. Per questa storica manifestazione la cittadina vicentina viene anche soprannominata *"la città degli scacchi"*. Si fregia del marchio di qualità turistico-ambientale della Bandiera arancione conferito dal Touring Club Italiano. Marostica è altresì famosa per la produzione della Ciliegia di Marostica, prodotto a indicazione geografica protetta.



DISTA DA:
Vicenza 28.00 km,
Bassano del Grappa 7 km,
Asiago 32 km.



Via Boscaglie 57 dista
Ca. 3 Km dal centro di
centro Marostica

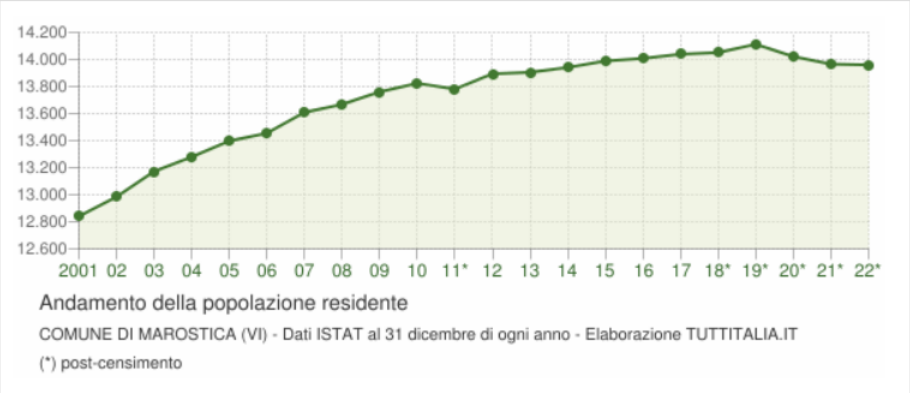
STORIA DI MAROSTICA

I pendii soleggiati in stretta comunicazione con la sottostante pianura hanno reso la zona favorevole all'insediamento umano sin dalla preistoria, come dimostrano i reperti risalenti al periodo. Tracce più tarde sono riferibili al tempo dei Paleoveneti e si concentrano specialmente sul colle Pauso: vanno certamente collegate alla vicina necropoli di Angarano, risalente al cosiddetto periodo "Este I" (XIII-VII secolo a.C.).
Dopo la caduta dell'Impero Romano, Marostica attraversò i convulsi eventi che videro l'avvicendarsi dei governi ostrogoto, bizantino e infine longobardo. Durante quest'ultima dominazione fu ricompresa nel ducato di Vicenza. Alla fine del IX secolo il Veneto fu invaso dagli Ungari che sconfissero il re d'Italia Berengario del Friuli sulle rive del Brenta tra Nove e Cartigliano (24 settembre 899). Probabilmente prima del 1140 il borgo diventa feudo degli Ezzelini i quali, dagli originari possedimenti di Romano e Onara, erano riusciti ad espandersi anche su altri importanti centri quali Bassano, Angarano e Cartigliano. Nel 1218 fu concluso un accordo tra Ezzelino II "il Monaco" e il Comune e Marostica venne ceduta a Vicenza. L'indipendenza di Vicenza cessò nel 1266, quando entrò nell'orbita di Padova. A questa, nel 1311, successero gli Scaligeri e a Cangrande della Scala si deve la costruzione del castello di Marostica, Nel 1387 iniziò il breve governo dei Visconti, conclusosi nel 1404 con l'arrivo della Repubblica di Venezia. Sotto la Serenissima, Marostica divenne sede di podesteria, pur rimanendo amministrativamente subordinata a Vicenza.
Il Quattrocento fu un periodo di grande rinnovamento urbanistico, soprattutto per quanto riguarda gli edifici sacri: vennero erette la chiesa di San Marco, la scaletta del Santissimo Sacramento (presso Sant'Antonio Abate), la chiesa di San Gottardo e soprattutto il convento di San Sebastiano; anche il duomo subì restauri e

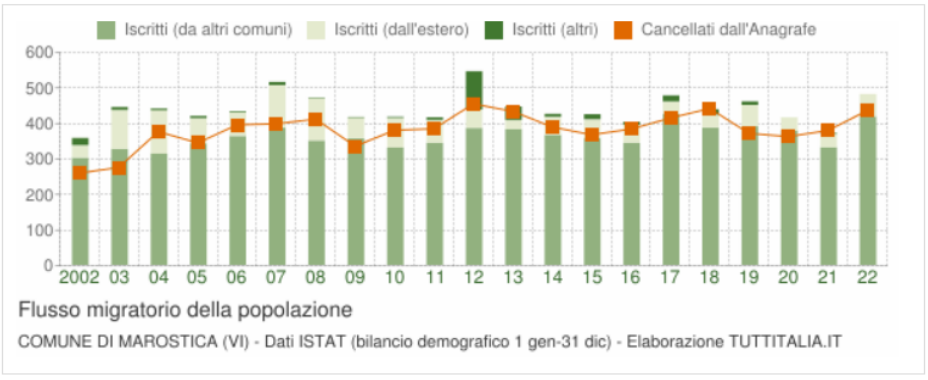
ampliamenti. Caduta la Serenissima nel 1797, Marostica seguì le sorti di tutto il Veneto passando alla Francia di Napoleone Bonaparte. Seguì poi il turbinoso periodo in cui il Veneto venne ceduto all'Austria e ancora alla Francia, divenendo definitivamente austriaco con il congresso di Vienna del 1815.
Dagli inizi dell''800 si caratterizzarono per lo sviluppo dell'industria della paglia, che portò la città a divenire uno dei più importanti centri del settore sino alla prima guerra mondiale.
I cappelli di paglia prodotti dalle fabbriche di Marostica erano commercializzati e famosi in tutto il mondo.
Marostica è stata sede di numerose e famose aziende del comparto dell'abbigliamento (Belfe, Breco's, ecc), oggi è sede della divisione italiana della Diesel/OTB, dell'importante industria di elettronica ed elettrotecnica Vimar (il cui marchio riprende in parte il nome della città) e della Pizzato Elettrica, leader nel settore dei microinterruttori. Numerose sono oggi le attività sviluppatesi nei campi dell'informatica e della comunicazione on-line.

FLUSSO MIGRATORIO DELLA POPOLAZIONE

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di Marostica dal 2001 al 2022. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno



Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Marostica negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del comune.
Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).

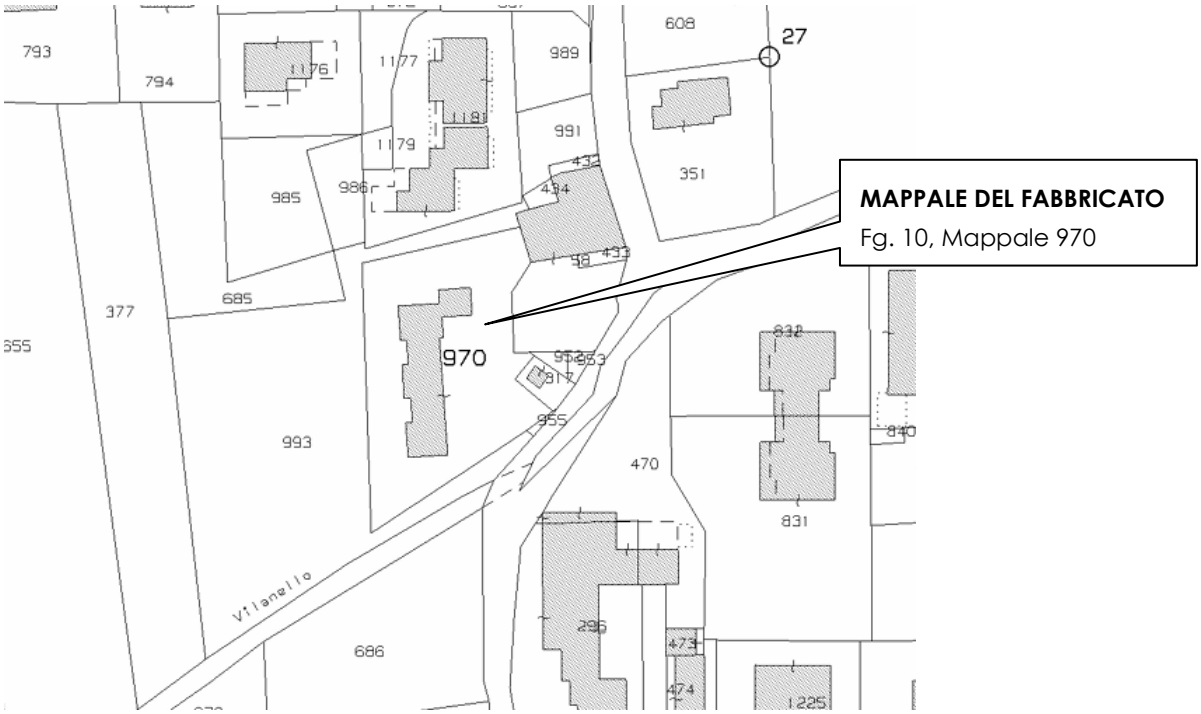


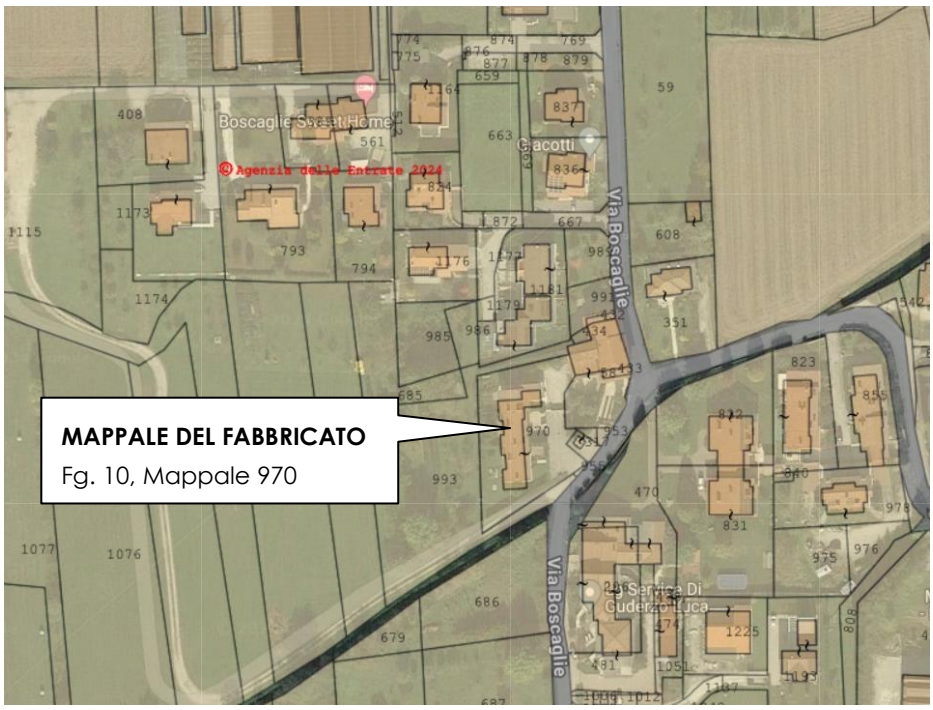
SCUOLE DI MAROSTICA

Sono presenti nel Comune di Marostica ben 12 scuole di ogni ordine e grado.

- 4 Scuole dell'Infanzia: la M. Guderzo, la Madre Teresa di Calcutta, la Sc. Mat. non Stat. Prospero Alpino e la Sc. Mat. non Stat. Beato Lorenzino.
- 5 Scuole Primarie : la A.C. Pertile, la G. Pascoli, la V. Andriolo, la O. Guglielmo e la E. De Amicis
- 2 Scuole Secondarie di primo grado : la Sms Crosara, e la Sms N. Dalle Laste

2.2 ESTRATTO DI MAPPA





Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua la sagoma dell'edificio e l'ortofoto dell'immobile, si riscontra la corrispondenza tre lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale. Si precisa che lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa

Inquadratura immobile da Via G. Boscaglie

2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di un edificio residenziale realizzato nel 2008, che si sviluppa con due piani fuori terra e un piano interrato
Complessivamente sono presenti N° **3** unità abitative sviluppate come schiera addossate

L'accesso pedonale e carrabile della proprietà avviene da Via Boscaglie, e la proprietà presenta la recinzione nel fronte stradale, realizzata da muretto basso in ca. e ringhiera in metallo; il cancello carraio è in metallo es elettrificato cosi come quello pedonale.

Portoncino d'ingresso
BLINDATO con rivestimento esterno ed interno in legno
Pavimentazione esterna in ceramica con bordo decorato

Basculante in legno SEZIONALE
Parapetto trrazzo in metallo verniciato a polveri
Colonnine di sostegno della copertura in legno rivestite in mattoni a facci vista

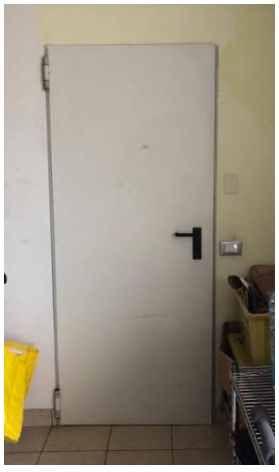
Giardinetto fronte strada ben manutentato

Foto RETRO ABITAZIONE
Giardinetto

Giardino sul retro

Il giardino è recintato con muretto in cemento e recinzione con stanti metallici e rete plastificata
Sono presenti alcuni alberi da Frutto

La porta sul retro del garage è in alluminio verniciato bianco . Il collegamento tra garage e zona abitativa e garantito da PORTA REI



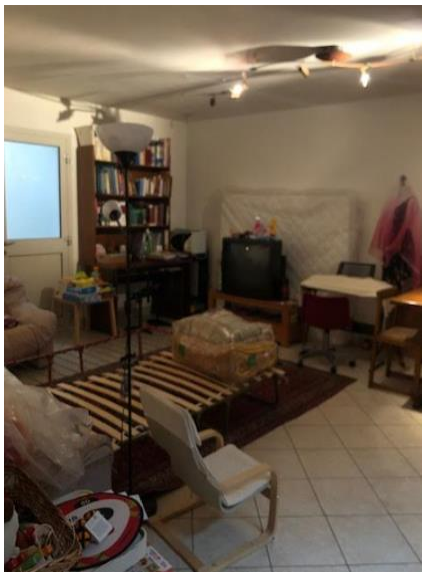
Pavimentazione Esterna	
Soggiorno: Finitura delle pareti in tinteggiatura Pavimentazione in ceramica Serramenti in legno con scuri in Legno	
Angolo Cottura/ Pranzo: Pavimentazione in ceramica Serramenti in legno con scuri in Legno	
Ingresso / scale Pavimentazione in ceramica Porte interne tamburate in legno e alcune con specchio in vetro Scale interne in marmo BIANCONE Parapetto in metallo	

La scala interna che porta al piano interrato: rivestimento in marmo bianco con parapetto in metallo verniciato	
Gli oscuranti sono BALCONI in legno sia per le porte finestre che per le finestre dei due piani Sono presenti le Zanzariere I serramenti interni sono in Legno con Vetro-Camera	
Blindato d'ingresso Alcune porte interne sono scorrevoli	

Bagno del piano interrato con sanitari sospesi, rivestimento di ceramica Doccia idromassaggio

Pavimenti piano interrato in ceramica
Riscaldamento piano interrato a radiatori

Stireria/Lavanderia
Stanza Multiuso/Tavernetta

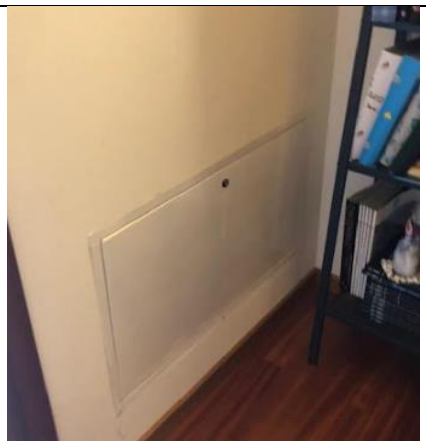


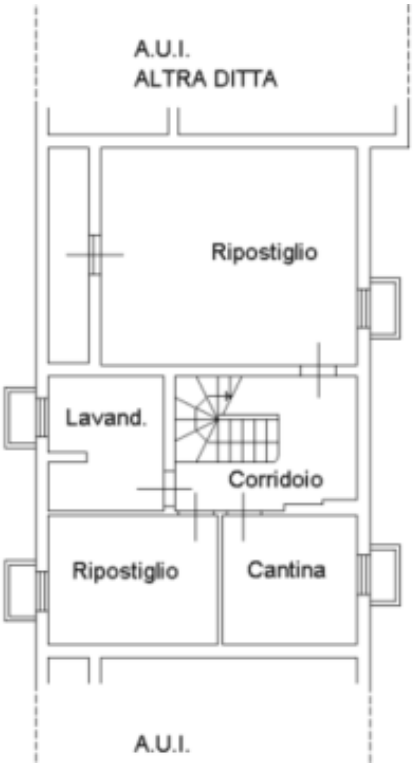
Porte del Piano Primo

Porte delle camere cieche in legno tamburato

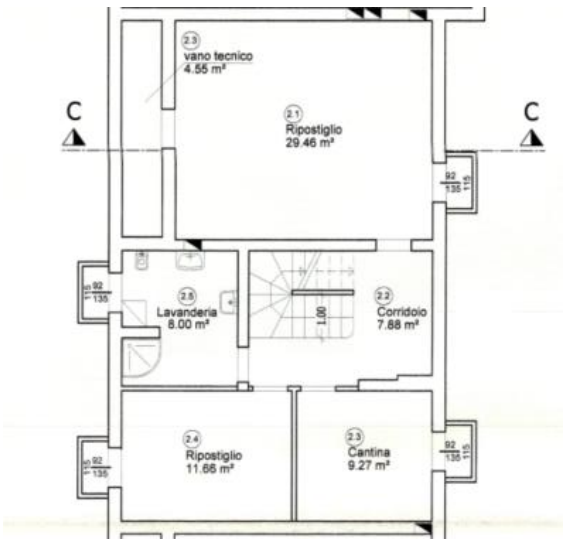
Porta del bagno in vetro scorrevole con specchio

Camera Matrimoniale E Cameretta / Studio	
Altra Cameretta e bagno con Vasca	
Soffitto di copertura in legno in andamento con la falda	
Pavimento della zona notte in legno	

Bagno primo piano con vasca Rivestimento del bagno in ceramica Sanitari Sospesi	
Pannello di controllo Impianto di riscaldamento a pavimento del primo piano Macchina esterna Condizionatore 1° Piano	

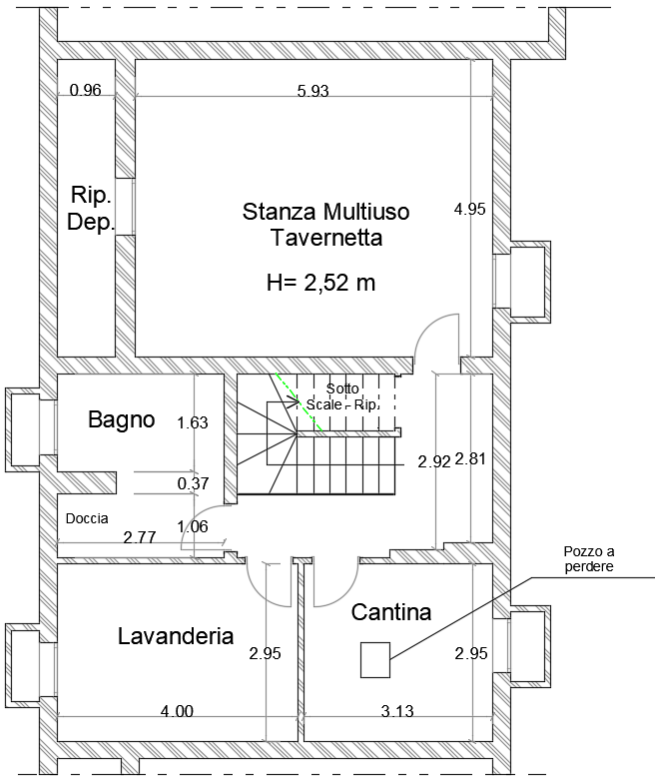


PIANTA CATASTALE P.INT.



PIANTA PROVETTO APPROVATO P. INT.

RILIEVO DA SOPRALLUOGO

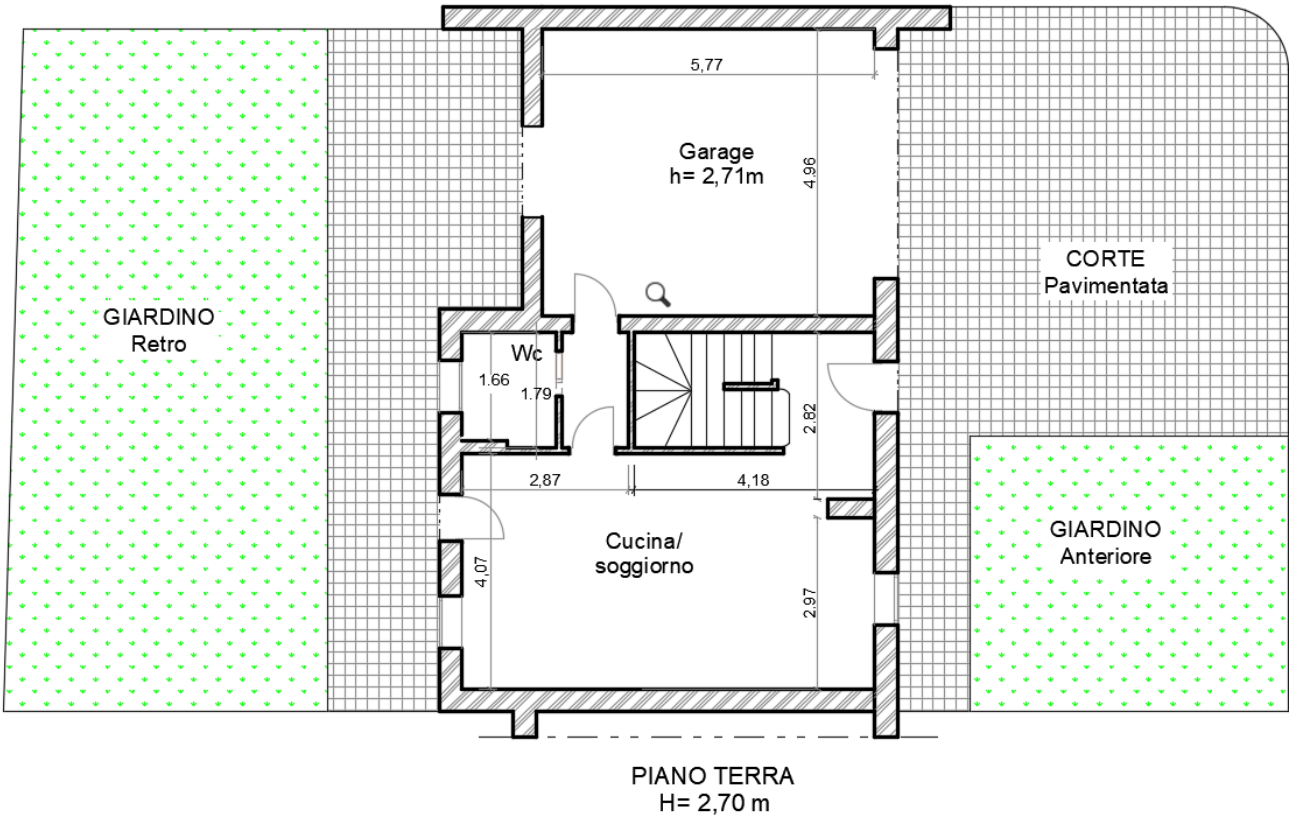


Ottima corrispondenza PROGETTO CONCESSIONATO/ACCATASTAMENTO/RILIEVO

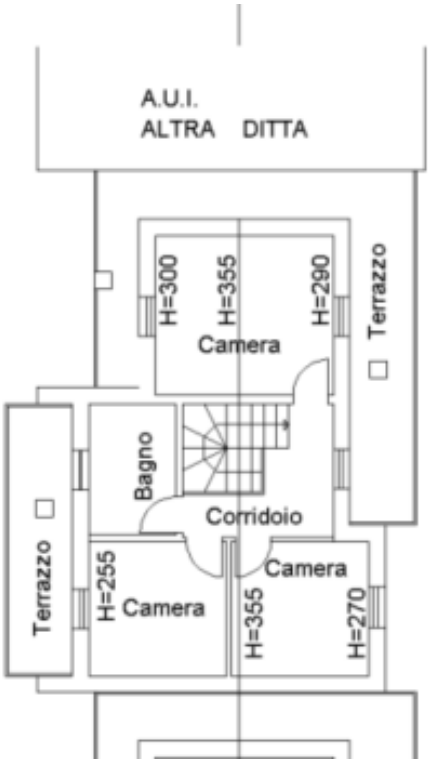
PIANTA CATASTALE P.TERRA

PIANTA PROGETTO APPROVATO P. TERRA

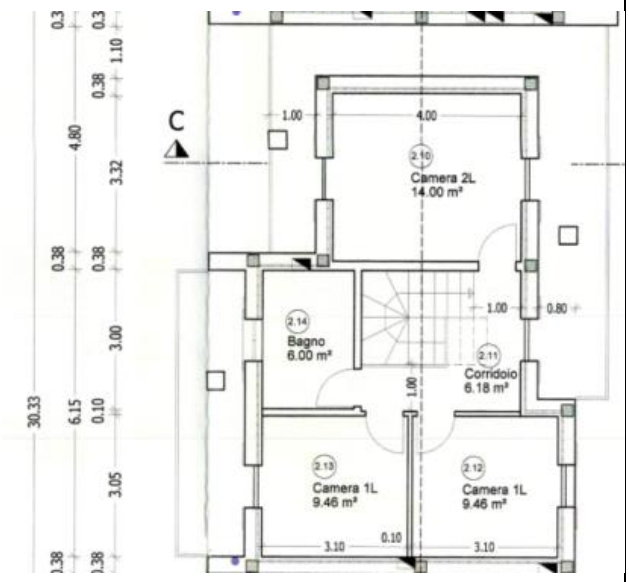
RILIEVO DA SOPRALLUOGO



Ottima corrispondenza PROGETTO CONCESSIONATO/ACCATASTAMENTO/RILIEVO

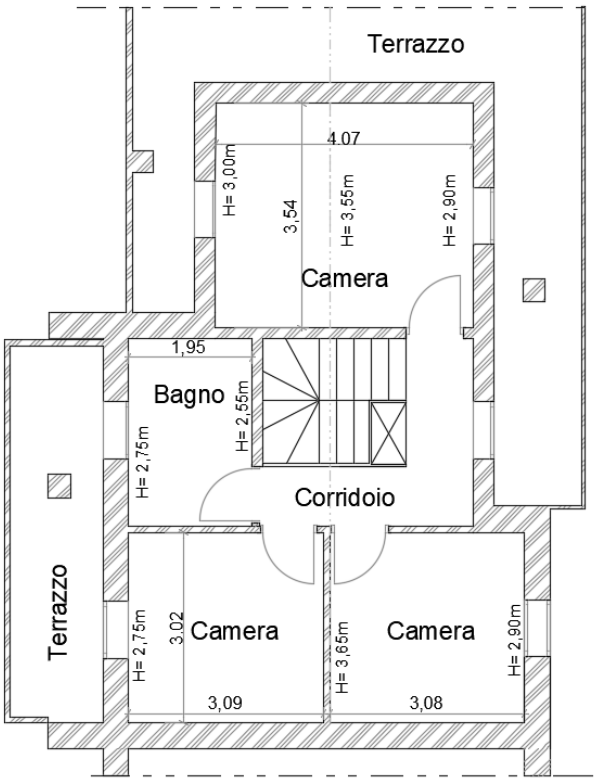


PIANTA CATASTALE P.PRIMO



PIANTA PROGETTO APPROVATO P. PRIMO

RILIEVO DA SOPRALLUOGO



PIANO PRIMO

Ottima corrispondenza PROGETTO CONCESSIONATO/ACCATASTAMENTO/RILIEVO

2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE

UNITA ABITATIVA — CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA SOGGETTO		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di Costruzione	in fabbricato condominiale con 3 piani fuori terra	buona
Fondazioni	Presumibilmente in calcestruzzo armato	non visibili
Strutture e solai	Struttura di elevazione in CA con muratura perimetrale in laterizio di tamponatura	buone
Copertura	A due falde in legno, presumibilmente con panello isolante e coppi in terracotta	buona
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	buone
Facciate	Intonaco civile	buone
Scale interne	Scale interna in marmo biancone	buone
Smaltimento Reflui	A conduttura cittadina comunale (si presume)	/
Sistemazione esterna	Trattasi di abitazione come porzione centrale complesso residenziale a schiera con marciapiedi esterno in ceramica e giardino piantumato con erba	buona

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE ALLOGGIO P.T. - CONSISTENZA SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)				
LOCALE / VANO	**SUPERFICIE LORDA mq**	**RAPPORTO MERCANTILE**	**SUPERFICIE COMMERCIALE mq= SEL**	**ESPOSIZIONE**
PIANO INTERRATO ABITAZIONE	90.73	3/4	68.05	/
PIANO TERRA ABITAZIONE	41.95	1/1	41.95	O-E
PIANO PRIMO ABITAZIONE	54.80	1/1	54.80	O-E
LOGGIE al PIANO PRIMO	16.45	1/2	8.23	N-O
TERRAZZI	14.10	1/3	4.70	E-O
GARAGE	34.65	2/3	23.10	E
GIARDINO ESCLUSIVO FRONTE	83.10	1/6	13.85	E
GIARDINO ESCLUSIVO RETRO	95.35	1/6	15.90	O
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			**230.56 mq.**	

UNITA' ABITATIVA - CARATTERISTICHE TECNICHE DEL CESPITE

2.5 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEI BENI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, presenta in uno stato di buona manutenzione.

2.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

L'appartamento non richiede interventi significativi di ripristino:

lo stato delle infiltrazioni e umidità e sarebbe necessario, inoltre, che una semplice ritinteggiatura, il loro ripristino con prodotti traspiranti.

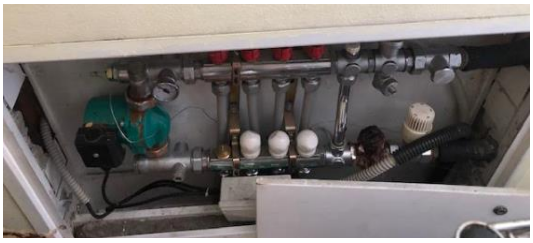
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E IDROSANITARIO

Il combustibile usato per l'impianto di rriscaldamento è GAS METANO con bombolone esterno presente nel giardino fronte casa
Si è in possesso della dichiarazione di Conformità degli impianti.

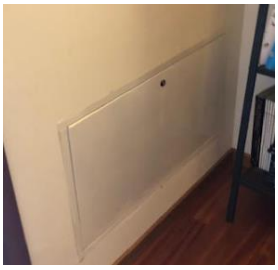
VEDI ALLEGATO 9

L'impianto di riscaldamento è autonomo a mezzo caldaia della Baxi in vano esterno dedicato.

I 'impianto di riscaldamento è a pavimento per il piano terra e il primo piano
Si riportato le foto dei quadri di derivazione di ciascun piano



Mentre per il piano interrato il riscaldamento è garantito da radiatori tubolari
e NON presentano le valvole termostatiche (rif. UNI EN 215)



IMPIANTO ELETTRICO

L' impianto elettrico è sottotraccia,
L'impianto elettrico esistente risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinari, successivamente all'anno dell'agibilità del 2008;
Si è in possesso della dichiarazione di Conformità degli impianti.

VEDI ALLEGATO 9

2.7 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il proprietario non ci ha fornito la CERTIFICAZIONE ENERGETICA in corso di Validità, per cui è stata redatta la nuova certificazione energetica in data 16/09/2024 con il **N° 114875** a firma dell'Ing. Silvia Comparin iscritta al Ordine degli Ingegneri di Vicenza nella Sez. B N° B080, con studio in Vicenza in Contra' San Pietro 67 (VI) TEL 3492544565 – mail: comparinsilvia@gmail.com
L'unità immobiliare utilizza una caldaia a gas metano posta al esternamente sul terrazzo, Marca BAXI, Mod. LUNA DUOTEC IN 24 GA, installata il 06/03/2015 – Matricola 145035287
con Rendimento Utile a Pn max pari a 97.16% e potenza termica utile 24.00KW).
La tipologia costruttiva del fabbricato è di tipo tradizionale: costituita da struttura portante in pilastri di CA e tamponatura in muratura di laterizio.
La copertura in laterizio con manto di coppi. Non è rilevato alcun isolamento a cappotto .
FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE :
Zona Climatica di MAROSTICA :
Il volume lordo riscaldato V = **664.06 m³** e la superficie disperdente è **485.03 m².**
CLASSE ENERGETICA D = 136.37 kWh/m²anno (*Allegato 12*)
CODICE IDENTIFICATIVO: **114875/2024** VALIDO FINO AL: **16/09/2034**
CHIAVE ATTESTATO: **: 2e66c13fef**
L'impianto termico è stato censito dalla Ditta CAB con il codice catasto: 201500023916 cod. chiave: 65117aa75

QUESITO 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

3.1 DATI CATASTALI

A. ABITAZIONE IN TIPO CIVILE

Comune di MAROSTICA (VI), N.C.E.U. - Foglio 10,

Part. 970 – Sub. 7– Cat. A/7 – Cl 3, Cons. 8 v., Sup. Cat 196 mq, R.C 640,41€;
Part. 970 – Sub. 6– Cat. C/6 – Cl 2, Cons. 29 mq. Sup. Cat 35 mq, R.C 59.91€;

- PROPRIETA': *********************

3.2 VARIAZIONI CATASTALI STORICHE IMMOBILE

Visura storica per immobile : Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/2000 al 09/03/2024 –
Mappali Terreni Correlati : Codice Comune E970 - Sezione A - Foglio 10 - Particella 970
Abitazione:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/01/2009 Pratica n. VI0025494 in atti dal 27/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1458.1/2009)
- VARIAZIONE del 20/02/2008 Pratica n. VI0061529 in atti dal 20/02/2008 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 2758.1/2008)

Garage:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/02/2009 Pratica n. VI0056059 in atti dal 21/02/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2899.1/2009)
- VARIAZIONE del 20/02/2008 Pratica n. VI0061529 in atti dal 20/02/2008 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 2758.1/2008)

Provenienza precedente:

- COSTITUZIONE del 21/09/2007 Pratica n. VI0379133 in atti dal 21/09/2007 COSTITUZIONE (n. 5393.1/2007)

3.3 VARIAZIONI STORICHE PROPRIETÀ

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/02/2008

- **********

1
A seguito di :
Atto del 21/04/2008 Pubblico ufficiale ANTONIUCCI ANTONELLO Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 149248 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2822.1/2008 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 08/05/2008

Situazione degli intestati dal 20/02/2008

- **********

A seguito di :
VARIAZIONE del 20/02/2008 Pratica n. VI0061529 in atti dal 20/02/2008 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 2758.1/2008)

Precedentemente la provenienza era

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione ed identificato nel Foglio 10, Mapp. 970, Sub 3, Sub 4
Con Atto del 06/11/2007 - R.G. 13254, R.P. 7897 Rep. N° 178230/54582 a firma del Notaio Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa la proprietà passa da

- **********

3.4 VARIAZIONI DATI IDENTIFICATIVI BENE SUCCESSIVI ALLA TRASCRIZIONE

Non ci sono state variazioni successive alla data della trascrizione del pignoramento

QUESITO 4 SCHEMA SISTETICO E DESCRITTIVO DEL LOTTO (riportato in frontespizio)

Riportato in ANTEPRIMA COPERTINA pag. 2

QUESITO 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROENIENZA DEI BENI PIGNORATI

5.1 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA'*(Allegato 10)*

- Atto del 21/04/2008 Pubblico ufficiale ANTONIUCCI ANTONELLO Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 149248 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2822.1/2008 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 08/05/2008 :
- ********** acquista da **********
  Relativamente ai beni individuati nel Foglio 10, mapp. 970, sub 6 e sub 7 – fabbricato completato con agibilità

- Atto del 06/11/2007 Pubblico ufficia GIUSEPPE FIETTA sede di Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Repertorio n. 178230/54582 - COMPRAVENDITA Nota presentazione n° 15 del 26/11/2007 :
  ********** acquista da **********
  Relativamente ai beni individuati nel Foglio 10, mappale 970, sub 3, sub 4– fabbricato in corso di costruzione e sub 5 B.C.N.C. – derivanti da TIPO MAPPALE del 04/07/2007 prot. 2007/291278 per inserimento in mappa del m.n. 683 di are 15.09 con assunzione dell'identificativo m.n. 970 al Catasto Fabbricati e successiva dichiarazione di fabbricato urbano de 21/09/2007 prot. N. VI0379133

5.2 PASSAGGI DI PROPRIETA' TRASCRITTO ANTE VENTENNIO

- La provenienza del Mappale 970 **********

per la quota di ½ per successione in morte di **********apertasi in data 12/03/1999 ed annotata al n. 29 del Vol. 524 con successiva dichiarazione integrativa annotata al n° 1 del Vol. 527 e dich. Modificatativa annotata al n° 452 del Vol. 2007 dell'Ufficio di Bassano del Grappa.
La restante quota di ½ per successione testata in morte di ********** apertasi in data 02/09/2000 ed annotata al n. 48 del Vol 536 a cui a fatto seguito dich. modificativa annotata al n° 453 del Vol 2007, dell'Ufficio di Bassano del Grappa.

- La provenienza del Mappale 970 (ex. 683) Mappale a **********

FRAZIONAMENTO del 19/04/1995 in atti dal 19/04/1995 (n. 1728.2/1995) da precedente mappale 137 di 48.58 mq. e precedente Atto del 29/11/1977 Pubblico ufficiale RINALDO RINALDI Sede MAROSTICA (VI) Repertorio n. 6257 - UR Sede BASSANO DEL GRAPPA (VI) Registrazione Volume 156 n. 1636 registrato in data 16/12/1977 - Voltura n. 808878 in atti dal 14/01/1986 –
Precedentemente di **********
N.B. con SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA del 12/08/1993 R.G. 5252/4023 Notaio Giuseppe Fietta – Costituzione diritti reali a titolo Gratuito il Mappale 137, viene ceduto a **********– servitù di passaggio

QUESITO 6 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

6.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Le visure catastali, l'atto di compravendita, l'atto di mutuo, I 'istanza di vendita, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento e la relazione notarile riportano i dati catastali corretti.

6.2 GIUDIZIO DI REGOLARITA' EDILIZIA – **NESSUNA CRITICITA'** *(Allegato 8)*

NELL'AUTORIZZAZIONE ORIGINARIA che è stata recuperata.

- **Con Pratica n. 2004/490** presentata da STRAZZARI SERGIO per la costruzione di complesso trifamiliare sul Mappale 683, Fg. 10 ottenne un DINIEGO: " *perché la tipologia contrasta con Art. 78 del r.e.c.e si richiede una tipologia più lineare seconda la tipologia delle case coloniche*"

- **PERMESSO DI COSTRUIRE n° 160/05** del 05/01/2006 a nome di **********– Inizio Lavori in data 20/06/2006.

- **DIA N°210 del 03/07/2007 – VARIANTE** per MODIFICHE INTERNE e modifica della RECINZIONE ESTERNA che divide le tre diverse proprietà : modifica interrato con la creazione di un vano di filtro, allargamento delle terrazze del primo piano, le modifiche non alterano i volumi precedentemente concessionari con P.C. 160/05

6.3 GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE – **CONFORME**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta conforme all'ultima SCHEDA CATASTALE presente presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO , Dichiarazione Protocollo n. VI0061529 del 20/02/2008 *(Allegato 2)*

6.4 REGOLARITA' URBANISTICA – **NESSUNA CRITICITA'** *(Allegato 7)*

PRG - PIANO REGOLATORE GENERALE
Ultima modifica 7 giugno 2024

Il Comune di Marostica, ai sensi della Legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 (BUR n. 27/1985) è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG). Il Piano Regolatore Generale e' un atto di pianificazione territoriale con il quale il Comune disciplina l'utilizzo e la trasformazione del suo territorio e delle relative risorse. A seguito dell'entrata in vigore della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, l'Amministrazione sta procedendo con la redazione del nuovo strumento strategico (PAT – Piano di Assetto del Territorio).
Il REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE Approvato con DCC n. 74 del 30/12/2020 – oggi si la 3^ Variante Approvata – Le Norme Tecniche sono state approvate con DGR n° 2153 del 14/07/2009 e aggiornate con DCC n° 11 del 11/02/2016
L'area ove sorge il complesso residenziale è in ZTO C1.1 = ZONA RESIDENZIALE INTERMEDIA
9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Marostica.

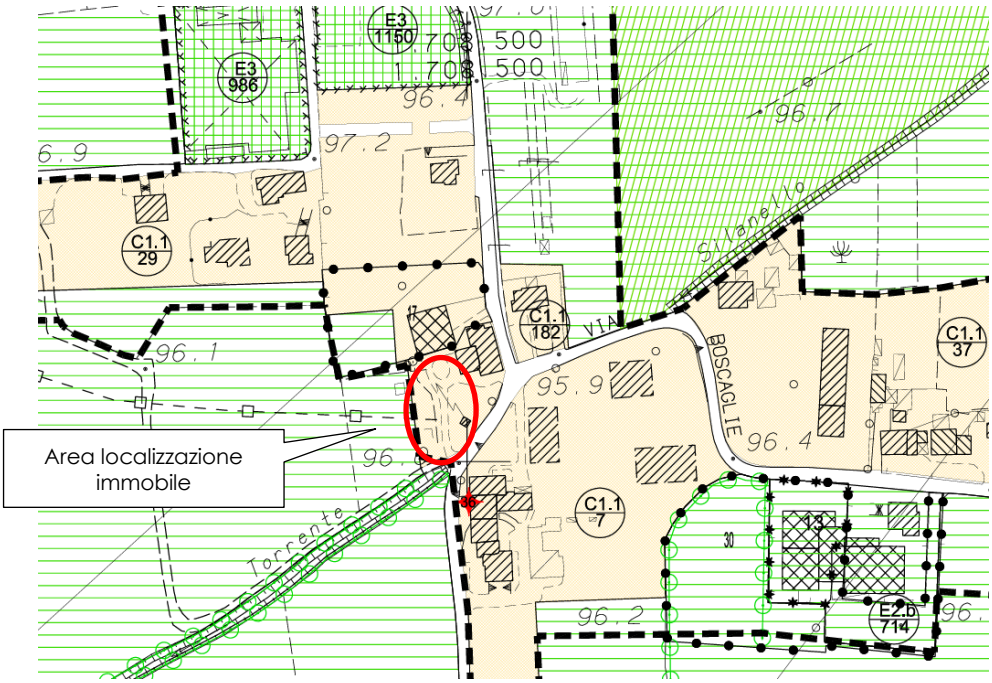
Art. 9 - Z.T.O. DI TIPO "C1.1" RESIDENZIALI INTERMEDIE

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

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

3. PARAMETRI EDIFICATORI RELATIVI ALLE Z.T.O. DI TIPO "C1.1" RESIDENZIALI INTERMEDIE DI ESPANSIONE"
a) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
b) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
c) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.
d) numero massimo dei piani, altezza massima della fronte e altezza massima del fabbricato come da successiva *tabella*.

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



6.5 AGIBILITA' *(Allegato 9)*

Il CERTIFICATO DI AGIBILITA' è stato rilasciato a Marostica il 21/03/2008 N° 8/2008

Prot. n°.1864 Marostica, 21/03/2008

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ N°. 8/2008

IL CAPO AREA 4^

Vista la domanda presentata in data 04/02/2008 Prot. n°. 1864, dal Signor Strazzari Sergio, nato a Marostica il 27/07/1956 ed ivi residente in Via Boscaglie -C.F. STRSRG56L27E970Q- e dalla Ditta EDILSABER SNC di Bertolin Albano e Sebastiano, con sede a Marostica il Via Gobbe -P. IVA 01273300242-, diretta ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità del fabbricato ad uso residenziale ubicato in Via Boscaglie numeri civici 57/D, 57/B e 57/C, censito in Catasto alla Sezione di Marostica Fg.10 mappale n°. 970 (Catasto Fabbricati);

Preso atto che il fabbricato di cui trattasi è stato costruito in seguito al rilascio del Permesso di Costruire n°. 160/05 del 05/01/2006 e successiva D.I.A. del 03/07/2007 Prot. n°. 10501; VC 2007/210

Vista la dichiarazione acquisita in data 04/02/2008 al Prot. n°. 1864 attestante la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato-tenendo presenti anche le prescrizioni indicate dagli Enti interessati all'esame della pratica-l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;

Vista la seguente documentazione:
- ricevuta comprovante il pagamento dei diritti di segreteria;
- dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici installati;
- copia della Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano;

Visto il Certificato di Collaudo Statico;

Visto il Certificato di Regolare Esecuzione;

Vista l'ulteriore documentazione allegata;

In ottemperanza al D.P.R. 6 Giugno 2001 n°. 380;

DICHIARA AGIBILE

Il fabbricato ad uso residenziale sopradescritto.

IL CAPO AREA 4^
ARCH. LAURA CARBOGNIN

6.7 ABUSI

Il dpr 380/2001 prevede tre fattispecie di abuso edilizio ordinate secondo la gravità dell'abuso stesso:
1. **ipotesi di interventi in assenza di permesso o di totale difformità**;
2. **ipotesi intermedia di variazioni essenziali dal titolo edilizio**;
3. **ipotesi residuale della parziale difformità da esso**.

Si osserva, peraltro, che molte sono le disposizioni del TUE che disciplinano la materia (dall'art.31 al 44). L'abuso edilizio è, quindi, la difformità tra ciò che viene costruito e quanto è autorizzato (o autorizzabile). A seconda della gravità di questa differenza, si rinvengono:

ABUSO TOTALE, quando la costruzione avviene in assenza di qualsiasi titolo abilitativo;
ABUSO SOSTANZIALE, se il manufatto è completamente diverso - per caratteristiche costruttive o destinazione d'uso - rispetto a quanto oggetto di permesso e se vi sono variazioni essenziali;
ABUSI MINORI, ossia gli interventi realizzati con modalità diverse da quelle previste e autorizzate ma che incidono su elementi particolari e non essenziali.

Da sopralluogo NON E' STATO RILEVATO ALCUN TIPO DI ABUSO EDIIZIO

6.8 SANABILITA' e COSTI

Ai fini della corretta individuazione del perimetro di responsabilità per quanto contenuto nel presente Rapporto di Valutazione, si specifica che si dovrebbe rilevare quanto segue:

1. **CHE i rilievi topografici, strutturali, prospettici, di impiantistica, nonché analisi e/o verifiche ambientali, del suolo e del sottosuolo e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato**, non sono stati eseguiti in modo specifico e di dettaglio, in quanto le verifiche sono strettamente documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziarne/rilevarne eventuali evidenti difformità planimetriche, ai fini del calcolo del valore di stima e della verifica della regolarità edilizia e catastale;

2. **CHE i perimetri dei terreni, delle aree scoperte, degli edifici e le loro consistenze** derivano dai documenti catastali o edilizi e ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali, anche con ausilio di strumenti topografici, non è ricompresa nel presente incarico; tali verifiche saranno eventualmente di competenza dell'aggiudicatario, al quale, comunque, è demandata ogni valutazione preventiva circa lo stato del bene;

3. **CHE la regolarità edilizia e urbanistica** è stata restituita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso i competenti Enti Pubblici e, in quanto subordinata a specifici rilievi altimetrici e topografici, non comprende l'esame dei parametri urbanistici essenziali, ai sensi dell'art.34-bis DPR.380/2001, relativi alle altezze, ai distacchi (distanze da fabbricati e confini), alla cubatura/superficie utile, superficie coperta, oltreché la posizione del fabbricato oggetto di stima rispetto al lotto di pertinenza. Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari. Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di poterle evidenziare visivamente;

4. **CHE le verifiche della parte strutturale ed impiantistica,** del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relative all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche non sono espressamente richieste dall'incarico.

5. **CHE le spese per la regolarizzazione edilizia e catastale** sono state presunte in base al minor costo medio per spese tecniche, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse e che la determinazione delle sanzioni è di competenza dei Comuni/Enti i quali hanno facoltà di valutare tali importi entro un range di legge, determinabile dal Responsabile del Procedimento, sulla base di una puntuale pratica presentata all'UTC/Ente Pubblico di competenza;

6. **CHE gli oneri per l'eventuale sanatoria di eventuali abusi/difformità** afferenti parti comuni e/o unità immobiliari distinte da quelle pignorate, non sono quantificabili, non avendo potuto, in questa sede, acquisire elementi di valutazione, nelle more di uno specifico incarico integrativo, considerando tali costi ricompresi nella decurtazione percentuale finale del valore per "assenza di garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima

pertanto:

a) *CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA* : Nel caso in esame NON SONO state riscontrate difformità :

REGOLARIZZAZIONE MEDIANTE PRATICA DI SANATORIA	ONERI	0,00€

b) *CONFORMITA' CATASTALE*

REGOLARIZZAZIONE MEDIANTE PRATICA DOCFA	ONERI	0,00€
	ONERI TOTALI	**0,00€**

NOTA 1	*in relazione al confronto dello stato rilevato in occasione del sopralluogo con gli elaborati grafici che costituiscono titolo abilitativo edilizio e urbanistico si ritiene che, nel caso di specie, **possa** essere applicato quanto contenuto nell'art.34bis del DPR.380/2001 (che si richiama in calce integralmente)*
NOTA 2	*i costi sono intesi in via preventiva, di massima, e possono essere esattamente determinati solamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria*
NOTA 3	*eventuali oneri sanzionatori dovranno essere determinati dall'UTC; la detrazione del 15% per assenza di garanzie per vizi si ritiene sia capiente di tali oneri.*
NOTA 4	da verificare con l'UTC eventuali situazioni particolari e di dettaglio

Art. 34-bis. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Tolleranze costruttive
(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)
1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.
2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.
3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

QUESITO 7 STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE

7.1 STATO DI POSSESSO

le unità immobiliari del presente procedimento risultano in possesso di Intestati catastalmente a

- **********

7.2 OCCUPAZIONE

- **********

a seguito OMOLOGA DI SEPARAZIONE

7.3 CONGRUITA' CANONE LOCAZIONE

Non è previsto alcun canone di locazione

7.4 OPPONIBILITA' (art. 2923 c.c.) (*Allegato* 9)

OPPONIBILE in quanto trattasi di SENTENZA di OMOLOGA DI SEPARAZIONE a firma del Presidente del Tribunale di Vicenza Dott. Alberto Rizzo rubricata con n. 8566/2018

Trascrizione R.G.1872, R.P.1363, presentazione n°1 del 25/02/2021 – Numero di repertorio 8566 – Tribunale di Vicenza del 28/02/2019

La trascrizione del Pignoramento Immobiliare è stata fatta in 17/12/2023,rep. Numero 6416/2023 – R.G 13155, R.P. 10284 presentazione n. 1 del 22/12/2023

SI RIPORTA:

"La Corte di cassazione ha stabilito che il provvedimento di assegnazione della casa familiare emesso in sede di separazione personale dei coniugi o di divorzio è opponibile ***solo se trascritto prima*** *dell'atto in cui vengano fatti valere da terzi altri diritti sul bene".*

QUESITO 8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE a CARICO IMMOBILE (*Allegato 10*)

Viene riportata in allegato la DISTINTA DELLE FORMALITA':

1.

ISCRIZIONE del 29/05/2023 - Registro Particolare 706 Registro Generale 5432 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VENEZIA Repertorio 912/2023 del 24/05/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

a Favore di : **********

Contro a : **********

per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 – Immobile 1 e immobile 2.

Capitale : 0,00€
Interessi : 0,00€
Spese : 0,00€
Totale : 0,00€

Unità Negoziale 1

Immobile 1 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 36 Natura T-TERRENO - Cons. 10 are, 85 ca.

Immobile 2 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 129 Natura T-TERRENO - Cons. 86 are, 05 ca.

Immobile 3 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 345 Natura T-TERRENO - Cons. 7 are, 20 ca.

Immobile 4 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 347 Natura T-TERRENO - Cons. 9 are, 24 ca.

Immobile 5 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 348 Natura T-TERRENO - Cons. 9 are, 73 ca.

Unità Negoziale 2

Immobile 1 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana
Foglio 10 Particella 970 Subalterno 7 Natura A7- ABITAZIONE DI TIPO Cons. 8.0 vani di TIPO CIVILE sito in Via Boscaglie Piano S1-T-1°

Immobile 2 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana
Foglio 10 Particella 970 Subalterno 6 Natura A7- AUTORIMESSA Cons. 29 mq. sito in Via Boscaglie Piano T

l'ipoteca Giudiziale derivante da sentenza n. 912/2023 pubbl. il 24/05/2 023 RG n. 5875/2018 Repert. n. 3246/2023 del Tribunale di Venezia sezione specializzata in materia di impresa, con la quale **********

8.2 TRASCRIZIONI (principali) (Allegato5)

1. Viene riportata in allegato la DISTINTA DELLE FORMALITA' principali:

TRASCRIZIONE del 08/05/2008 - Registro Particolare 2822 Registro Generale 4447 Pubblico ufficiale ANTONIUCCI ANTONELLO Repertorio 149248/8759 del 21/04/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
a Favore di : **********
Contro a : **********
Immobile 1 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana
Foglio 10 Particella 970 Subalterno 7 Natura A7- ABITAZIONE DI TIPO Cons. 8.0 vani di TIPO CIVILE sito in Via Boscaglie Piano S1-T-1°

Immobile 2 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana
Foglio 10 Particella 970 Subalterno 6 Natura A7- AUTORIMESSA Cons. 29 mq. sito in Via Boscaglie Piano T

2.
Nota di trascrizione Registro Generale n. 1872, Registro Particolare n. 1363 - Presentazione n. 1 del 25/02/2021 ATTO tra VIVI in data 28/02/2019 con Numero di repertorio 8566
Autorità emittente : TRIBUNALE DI VICENZA Codice fiscale 800 272 00247 Sede VICENZA (VI)
Dati relativi alla convenzione : VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE

a Favore di : **********
Contro a : **********
Immobile 1 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana
Foglio 10 Particella 970 Subalterno 7 Natura A7- ABITAZIONE DI TIPO Cons. 8.0 vani di TIPO CIVILE sito in Via Boscaglie Piano S1-T-1°

Immobile 2 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana
Foglio 10 Particella 970 Subalterno 6 Natura A7- AUTORIMESSA Cons. 29 mq. sito in Via Boscaglie Piano T

3.
TRASCRIZIONE del 19/10/2023 - Registro Particolare 7405 Registro Generale 10081 Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5095/2023 del 06/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a Favore di : **********

Contro a : **********

Unità Negoziale 1

Immobile 1 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 36 Natura T-TERRENO - Cons. 10 are, 85 ca.

Immobile 2 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 129 Natura T-TERRENO - Cons. 86 are, 05 ca.

Immobile 3 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 345 Natura T-TERRENO - Cons. 7 are, 20 ca.

Immobile 4 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 347 Natura T-TERRENO - Cons. 9 are, 24 ca.

Immobile 5 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 348 Natura T-TERRENO - Cons. 9 are, 73 ca.

Unità Negoziale 2

Immobile 1 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana
Foglio 10 Particella 970 Subalterno 7 Natura A7- ABITAZIONE DI TIPO Cons. 8.0 vani di TIPO CIVILE sito in Via Boscaglie Piano S1-T-1°

Immobile 2 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana
Foglio 10 Particella 970 Subalterno 6 Natura A7- AUTORIMESSA Cons. 29 mq. sito in Via Boscaglie Piano T

4.
TRASCRIZIONE del 22/12/2023 - Registro Particolare 9118 Registro Generale 12351 - Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6416/2023 del 17/12/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a Favore di : **********
Contro a : **********

Unità Negoziale 1

Immobile 1 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 36 Natura T-TERRENO - Cons. 10 are, 85 ca.

Immobile 2 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 129 Natura T-TERRENO - Cons. 86 are, 05 ca.

Immobile 3 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 345 Natura T-TERRENO - Cons. 7 are, 20 ca.

Immobile 4 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 347 Natura T-TERRENO - Cons. 9 are, 24 ca.

Immobile 5 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto TERRENI
Foglio 13 Particella 348 Natura T-TERRENO - Cons. 9 are, 73 ca.

Unità Negoziale 2

Immobile 1 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana
Foglio 10 Particella 970 Subalterno 7 Natura A7- ABITAZIONE DI TIPO Cons. 8.0 vani di TIPO CIVILE sito in Via Boscaglie Piano S1-T-1°

Immobile 2 : Comune MAROSTICA (VI) - Catasto FABBRICATI Sezione urbana
Foglio 10 Particella 970 Subalterno 6 Natura A7- AUTORIMESSA Cons. 29 mq. sito in Via Boscaglie Piano T

QUESITO 9 VERIFICA SE I BENI RICADONO IN SUOLO DEMANIALE

I beni NON RISULTANO RICADERE SU SUOLO DEMANIALE

QUESITO 10 ESITENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

• Pertinenze	:	nessuna
• Usufrutto, uso e abitazione	:	nessuno
• Servitù	:	nessuna
• Convenzioni Edilizie	:	nessuna
• Vincoli Storico Artistici	:	nessuno
• Contratti incidenti sull'altitudine edificatoria	:	nessuno
• Prelazione Agraria	:	nessuna
• Altri Vincoli o Oneri	:	nessuno

QUESITO 11 SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 DOMUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Il fabbricato edilizio pignorato NON FA PARTE DI UN CONDOMINIO.

Non è PRESENTE alcun amministratore condominiale – NON SONO STATE RILEVATE SPESE CONDOMINIALI.

QUESITO 12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'

12.0 INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO - (HBU)

Per stimare il Valore di mercato il Valutatore deve prima determinare il piu' conveniente e miglior USO o quello piu' probabile (HBU - Highest and best use)
L'HIGHEST and BEST USE (HBU), ossia il piu0 conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tre i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile.
L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione. L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Il Valore di Stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.
La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentile (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale (APPARTAMENTO RESIDENZIALE) in quanto si presuppone che il valore di mercato attuale sia maggiore dei possibili valori di trasformazione degli usi alternativi (per es. miniappartamenti)
L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

12.1 METODO DI VALUTAZIONE - MARKET COMPARARISON APPROACH (MCA)

Il valore di mercato e stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la nature dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.
Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il *Market Comparison Approach (MCA)*, che consente di affidarsi soltanto a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:
"*il mercato fisserà il prezzo per un immobile alto stesso modo in cui ha già determinato i1 prezzo di immobili simili*".

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle lore caratteristiche tecnico-economiche.
Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.
La misura delle superfici degli immobili e svolta con un rilievo metrico puntuale dello stato dei luoghi, secondo lo standard del "Codice delle valutazioni Immobiliari" - IV Edizione di Tecnoborsa.
Per l 'analisi estimative della superficie principale è stata considerate la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL) intesa l'area di un edificio delimitate da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento).
La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interne) di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimative delle caratteristiche superficiarie accessorie, anche per il terrazzo (balcone) è stato considerata il criterio della superficie esterna lorda.

12.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO — VALORE DI VENDITA FORZATA

Ai fini della valutazione del bene, si e proceduto come segue:
A)-Analisi del mercato
Rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare, individuazione di almeno n. 3 contratti di compravendita del quali si è certi del prezzo fissato. (Allegato n. 11 — Atti di compravendita comparabili A-B-C)
B)-Raccolta dei dati
Sia per gli immobili di prezzo certo che per quello oggetto di valutazione, raccolta di piu dati possibili aggiornati al moment della valutazione (planimetrie catastali, visure catastali, documentazione fotografica ecc.).
C)-Individuazione delle caratteristiche di comparazione
Individuazione e valutazione della rilevanza delle caratteristiche individuate ai fini della formazione del valore finale.
D)-Costruzione della tabella dei dati. Sulla base delle caratteristiche prescelte ed i dati raccolti per ogni immobile di prezzo noto e per quello da valutare, redazione di una tabella riassuntiva contenente i prezzi degli immobili di cui sopra, le date delle compravendite, le superfici e le quantity delle caratteristiche ecc. ecc.
E)-Analisi dei prezzi marginali
Momento essenziale della stima che varia in base al tipo di caratteristica per la quale il prezzo è calcolato.
F)-Costruzione della tabella di stima (di valutazione)
Operazione concreta di assemblaggio dei dati raccolti nelle fasi precedenti, attraverso la quale si perviene al valore corretto degli immobili "comparabili" e al valore corretto del Subject.
G)-Verifica attendibilità del valore di stima
Test di verifica dei prezzi corretti attraverso it calcolo della divergenza percentuale assoluta
H)- Valutazione finale
Identificazione del piu probabile valore atteso di mercato del bene.
I)- Determinazione analitica del valore del bene in condizioni di vendita forzata

Analisi dell'orizzonte temporale espresso in mesi, grafico dimostrativo, valutazione canone di mercato mensile, andamento del livello del prezzi, quota ammortamento per mancata manutenzione immobile, garanzie postume e su vizi occulti, calcolo dei differenziali e del valore finale.

Quanto contenuto nei punti da A e I indicati sopra, e evidenziato e raccolto nelle schede/tabelle che seguono.

12.3 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore economico
LOCALIZZAZIONE	Zona PERIFERICA
TIPO DI CONTRATTO	Compravendite Immobiliari
DESTINAZIONE	Vendite di Unità ad uso residenziale
HIGHEST AND BEST USE (HBU)	La tipologia dell'immobile non è tale da prestarsi a particolari variazioni nella destinazione d'uso
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	UNITA' RESIDENZIALI IN SCHIERA
TIPOLOGIA EDILIZIA	USATO
DIMENSIONI	Unità residenziali di media dimensione
CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Definisce gli operatori economici: La domanda nel caso specifico è costituita dal ceto sociale medio privato
FORMA DI MERCATO	Concorrenza Monopolistica ristretta: di tratta del "mercato dell'usato"
LIVELLO DI PREZZO	Prezzi stazionari – fase di recessione del ciclo immobiliare

12.4 DESCRIZIONE SUBJET E RICERCA DEI COMPARABILI

Scheda dell'immobile oggetto di valutazione

Localizzazione Subject (S)
Citta di MAROSTICA
Indirizzo: Via Boscaglie
Agib. 2008

Comp**A**
Citta di MAROSTICA
Indirizzo: Via Bellini 2
Ante 1968

Comp **B**
Citta di MAROSTICA Indirizzo: Via Vivian 33
Agib. 1999

Comp**C**
Citta di MAROSTICA
Indirizzo: Via Montello 89/F
Agib. 2021

BREVE DESCRIZIONE SUBJECT (S)

ABITAZIONE INDIPENDENTE A SCHIERA

L'unità abitativa è la porzione centrale di un complesso di tre unità a schiera

Si sviluppa su tre livelli d cui 1 interrato con taverna, cantina, lavanderia/stirerie e bagno. Il piano terra è destinato a corte e giardino (fronte casa e retro) garage, ingresso soggiorno con angolo cottura e pranzo e bagno. Al primo piano troviamo 2 camerette singole, una matrimoniale, un bagno e terrazzo perimetrale.

L'impianto di riscaldamento è AUTONOMO; la caldaia è posta esternamente vu Box dedicato nel terrazzo posteriore.

RILIEVO FOTOGRAFICO(S)

ESTERNO

INTERNO

SUPERFICIE COMMERCIALE SUP (m²)	**230.56 mq.**

12.5 RICERCHE DI MERCATO - IDENTIFICAZIONE IMMOBILI COMPARATI

	COMP A	COMP B	COMP C
LOCALIZZAZIONE	Zona Semi Centrale MAROSTICA	Zona Semi Centrale MAROSTICA	Zona Semi Centrale MAROSTICA
PREZZO	**237.500,00 €**	**310.000,00 €**	**240.000,00 €**
DATA	20/04/2023	09/11/2023	21/03/2023
TIPO DI CONTRATTO	Compravendite Immobiliari	Compravendite Immobiliari	Compravendite Immobiliari
DESTINAZIONE	Unità residenziale indipendente con giardino	Unità residenziale su bifamiliare con giardino	Unità residenziale in appartamento con giardino
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Casa Singola Indipendente con giardino su 2 livelli con garage al P.T. - USATA	Porzione di Bifamiliare con giardino su 3 livelli con garage al P.INT. - USATA	Appartamento bicamere con giardino e autorimessa al P.T. USATA
TIPOLOGIA EDILIZIA	Unità Immobiliare Agibilità 1968	Unità Immobiliare Agibilità 1999	Unità Immobiliare Agibilità 2021
DIMENSIONE	MEDIA	MEDIA	MEDIA
CONTESTO	Residenziale	Residenziale	Residenziale
MISURAZIONE	**SEL**	**SEL**	**SEL**

12.6 ANALISI DEGLI INDICI MERCANTILI

Indice e Informazione			
Saggio Annuale di Rivalutazione *	p(DAT)/ PRZ (annuale)		**i** DAT
Rapporto Mercantile del balcone	p(BAL) / PRZ (SUP) (%)	**33 %**	**π**BAL
Saggio di livello di Piano	p (LIV) / PRZ (annuale)	**0.5 %**	**π** LIV
Rapporto Mercantile della cantina/acc diretto collegamento con unità imm.	p(CAN) / PRZ (SUP) (%)	**66 %**	**π** CAN/ACC
Rapporto Mercantile dell'autorimessa	p(AUT) / PRZ (SUP) (%)	**66 %**	**π**AUT

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI DEPREZZAMENTO ANNUO

I valori di riferimento presi in esame per la determinazione della percentuale annua di Apprezzamento/deprezzamento dei beni similari, sono stati estrapolati dalla Borsa Immobiliare istituita presso la Camera di Commercio di Vicenza, al quale pubblica, su base semestrale, una rivalutazione dei valori dei beni negoziati nella provincia di Vicenza (c.d. " listino prezzi")
Nel dettaglio, sono stati presi quali indici di riferimento la differenza, in percentuale, tra la media semplice dei valori minimi e massimi (indicati in €/mq) relativi alla compravendita di immobili di tipo economico, con stato conservativo normale nell'anno 2023 e l'anno 2021

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VICENZA
Comune: MAROSTICA
Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA MARSAN
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	920	1100	L
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1600	L
Ville e Villini	OTTIMO	1400	1800	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

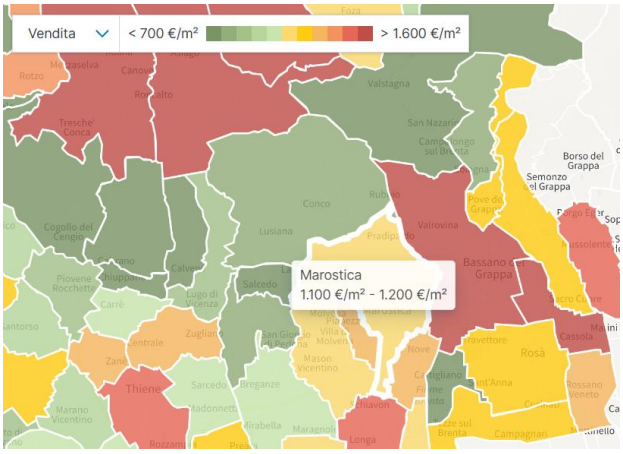
Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VICENZA
Comune: MAROSTICA
Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA MARSAN
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1100	L
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1550	L
Ville e Villini	OTTIMO	1350	1750	L

Agenzia Entrate

Apprezzamento
= 0.56 %



Apprezzamento -3.10%

Valore arrotondato perché si sono rilevati dei dati particolarmente fluttuanti negli ultimi 2 anni
A Luglio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.187 al metro quadro, con una diminuzione del 3,10% rispetto a Luglio 2023
I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Marostica **in vendita**

Apprezzamento -3.10%

	Stato di Conservazione x ABITAZIONI TIPO ECONOMICO	Valori MIN €/mq.	Valori MAX €/mq.
Quotazione Anno 2023 2° SEM.- Suburbana/LOCALITA MARSAN	NORMALE	920,00 €	1.100,00 €
Quotazione Anno 2021 2° SEM.- Suburbana/LOCALITA MARSAN	NORMALE	900,00 €	1.100,00 €
Incrementi / Decrementi (€)		20,00 €	0,00 €
Saggio di Rivalutazione Annuo= Incremento/Decremento Medio		0,56%	
BORSINO IMMOBILIARE		0,40%	
Rivalutazione da IMMOBILIARE.IT		-3,10%	
MEDIA		-0,71%	

APPREZZAMENTO SIGNIFICATIVO NEGLI ULTIMI ANNI **ANNUO = -0.71 %**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO CON MCA

12.7 TABELLA DATI CARATTERISTICHE QUANTITATIVE e QUANTITATIVE

	ACRONIMI	COMPARABILE A (Via G. Bellini n. 2) - Agib. 1968	COMPARABILE B (Via Vivian 33) - Agib. 1999	COMPARABILE C (via Montello n. 89/F) - Agib. 2021	SUBJECT (Via Boscaglie 57/C) - Agib. 2008
PREZZO TOTALE PRZ (€)	P	€ 237.500,00	€ 310.000,00	€ 240.000,00	INCOGNITO
Data DAT (mesi)	DAT	16	9	5	0
Sup. Principale SUP (m^2) 100%	SUP	242,50	132,48	105,25	96,75
Sup Balconi BAL (m^2) 33%	BAL	20,65	4,50	38,10	14,10
Sup Loggia LOG (m^2) 50%	LOG	20,32	8,00	0,00	16,45
Sup Accessori (m^2) 50%	CAN	16,82	0,00	0,00	0,00
Sup Autorimessa AUT (m^2) 66%	AUT	27,85	33,45	30,35	34,65
Servizi	SER	2	3	2	3
Livello di Piano LIV (n)	P	0	0	0	0
Posto Auto Esterno (m^2) 20%	PAUT	0,00	0,00	0,00	0,00
Area esterna esclusiva GIAR (m^2) 17%	GIAR	523,00	200,00	70,00	178,45
Prestazione Energ. Kwh/m^2anno	APE	G 358,33	D 121,97	A4 0,00	D 176,72
Stato di manutenzione	MAN	1	3	3	2
ORIENTAMENTO	ORIE	3	1	0	2
TRAFFICO	TRAF	1	3	2	3

C. E. **Caratteristiche ESTIMABILI** — **C. I.** **Caratteristiche INESTIMABILI**

12.8 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE IN FUNZIONE DEGLI INDICI MERCANTILI

Superficie Commerciale		
Acronimo		S1
Unità di Misura		m^2
Formula		S1 + $\sum \pi_i \times S_i$
Immobile		
Comp A	SC_A (S)= 115.00 + 40.80 x 66% +92.00 x 17 % =	157.53 mq
Comp B	SC_B (S)= 71.50 + 1.35 x 33% +30.00 x 66 % =	91.75 mq.
Comp C	SC_C(S)= 124.80 + 7.55 x 50% + 41.45 x 66% + 35 x 20%+130 x 17%=	177.88 mq.
S	SC_{SUBJ} = 126.35 + 1.40 x 33% + 12.45x 50% + 1.75 x 50%+29.35 x 66% + 65.14 x 17% =	**158.12 mq.**

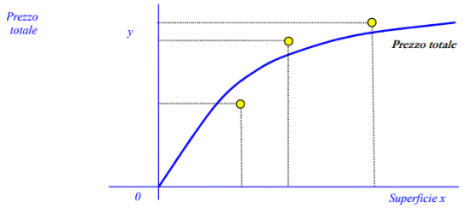
12.9 ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Marginale Data: questa caratteristica avviene contando a ritroso il n. dei mesi che separano la DATA di CPV del comp. al tempo di stima 0. Questa operazione rende sempre un segno negativo (mercato in contrazione); sarà positivo solo nel caso di mercato in espansione		
Acronimo		DAT
Unità di Misura		(€/mese)
Saggio Annuo di Variazione dei Prezzi Idat		+ 20.05%
Formula		PRZ xIdat/12
Analisi dei prezzi marginali		
Comp A	P_A (DAT)= 237.500,00 € x -0.71 % / 12	**+141.47 €.**
Comp B	P_B (DAT)= 310.000.00 € x -0.71 % / 12	**+184.66 €.**
Comp C	P_C (DAT)= 240.000.00 €. x -0.71 % / 12	**+142.96 €.**

Il segno atteso della data è NEGATIVO se il saggio di variazione è POSITIVO (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; viceversa il segno atteso della data è POSITIVO se il saggio di variazione è NEGATIVO (decremento di prezzo).

Prezzo Marginale della SUPERFICIE PRINCIPALE

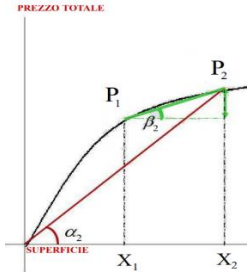
Il prezzo totale degli immobili cresce all'aumentare della superficie ma non in modo proporzionale per cui interpolando alcuni prezzi di mercato la curva che rappresenta il prezzo totale ha la seguente rappresentazione.

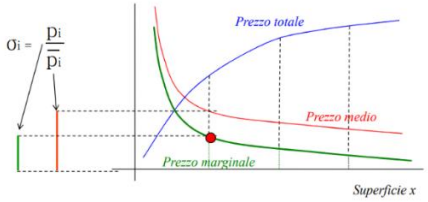


Curva del prezzo totale

Il **prezzo marginale** è eguale al rapporto tra la variazione del prezzo totale e la variazione della superficie

Il rapporto di posizione σ individua la posizione del prezzo marginale rispetto al prezzo medio della caratteristica





prezzo marginale

$$\frac{P_2-P_1}{x_2-x_1} = tg\beta 2$$

Il prezzo marginale sarà dato da :

Prezzo marginale della superficie principale

$$p_1 = \frac{P \cdot \sigma}{S_1 + \sum_{i=2}^{k} \pi \cdot S_i}$$

Prezzo totale; Rapporto di posizione; Superficie commerciale

non conoscendo il rapporto di posizione riassume come
prezzo marginale
il
minore dei prezzi medi.
NEL CASO IN ESAME = **787.07 €/mq.**

Prezzo Marginale della Superficie Principale		
Acronimo		SUP
Unità di Misura		(€/mq)
Formula		Minimo dei Prezzi Medi §
Analisi dei prezzi marginali		
Comp A	P_A(SUP)= 237.500,00 € / 363.46 mq	653.45 €.
Comp B	P_B (SUP)= 310.000.00 €./ 231.08 mq.	1.341.54 €.
Comp C	P_C (SUP)= 240.000,00 €. / 149.85 mq.	1.601.60 €.
Prezzo Marginale della Superficie Principale SUP = **P**SUP		**653.45 €.**
§ Il prezzo medio P è dato dal rapporto tra prezzo totale e superficie commerciale		

Prezzo Marginale della Superficie Terrazzo		
Acronimo		BAL
Unità di Misura		(€/mq)
Formula		PSUP X π_i BAL
Analisi dei prezzi marginali		
Comp A= Comp B= Comp C=	**P**SUP x 33%	**217.82€.**

Prezzo Marginale della Superficie Autorimessa e Accessorio colleg. con unità resid.	
Acronimo	AUT
Unità di Misura	(€/mq)
Formula	PSUP X π_i can
Analisi dei prezzi marginali	

Comp A= Comp B= Comp C=	**P**SUP x 2/3	**435.63 €.**	

Prezzo Marginale della Superficie Loggia		
Acronimo		LOGG
Unità di Misura		(€/mq)
Formula		PSUP X πi can
Analisi dei prezzi marginali		
Comp A= Comp B= Comp C=	**P**SUP x 1/2	**326.72 €.**

Prezzo Marginale della Superficie Taverna/Cantinola		
Acronimo		LOGG
Unità di Misura		(€/mq)
Formula		PSUP X πi can
Analisi dei prezzi marginali		
Comp A= Comp B= Comp C=	PSUPx 3/4	**490.08 €.**

Prezzo Marginale del Servizio	
Acronimo	SER
Unità di Misura	(€/unità)
COSTO N°1 BAGNO	12.000,00 €.
il prezzo marginale è posto pari al costo di ricostruzione deprezzato; il costo di ricostruzione a nuovo è pari a 12,000,00€, la vita economica in media è di 15 anni ed essendo l'età effettiva media presunta di tutti e 3 i comparabili è a nuovo il prezzo marginale si mantiene pari a 12.000,00 € e si calcola con il deprezzamento lineare: p(SER) = **12.000,00 €. x(1- 8/15)**	
Il prezzo marginale del bagno è posto pari a **= 5.600,00 €/n**	

Prezzo Marginale dello Stato di Manutenzione	
Acronimo	MAN
Unità di Misura	(€/mq)
Prezzo marginale per passare da un livello all'altro; il prezzo marginale è corrispondente al costo delle opere occorrenti al nostro immobile da stimare, Il costo delle opere può essere determinato • quale risultante dei costi unitari/mq . per i mq. del nostro immobile • quale risultante di un computo metrico estimativo per le opere da eseguire nell'immobile oggetto di stima Il prezzo marginale del salto di Livello della caratteristica Manutenzione è posto pari a **25.000,00 €/n**	

12.10 RIEPILOGO DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo Marginale	Comp A	Comp B	Comp C
Data DAT (€/mese)	+ 141.44 €.	+ 184,66 €.	+ 142.96 €.
Sup Principale SUP (€/m²)	653.45 €.	653.45 €.	653.45 €.
Sup Balconi BAL (€/m²)	217.82 €.	217.82 €.	217.82 €.
Sup Loggia LOG (€/m²)	326.72 €.	326.72 €.	326.72 €.
Sup Taverna CANT (€/m²)	490.08 €.	490.08 €.	490.08 €.
Sup Autorimesse AUT (€/m²)	435.63 €.	435.63 €.	435.63 €.
Livello di Manutenzione	25.000,00 €.	25.000,00 €.	25.000,00 €.

12.11 TABELLA DI VALUTAZIONE

	ACRONIMI	COMPARABILE **A** (Via G. Bellini n. 2) - Agib. 1968		COMPARABILE **B** (Via Vivian 33) - Agib. 1999		COMPARABILE **C** (via Montello n. 89/F) - Agib. 2021		**SUBJECT** (Via Boscaglie 57/C) - Agib. 2008	
PREZZO TOTALE PRZ (€)	P	Atto n.240064 del notaio **FIETTA GIUSEPPE** N. 240.064 di Rep. N. 97.328 di Racc.	**€ 237.500,00**	Atto n.26058 del notaio **SANTAMARIA AMATO CARLO** Repertorio n. 26.058 Raccolta n. 16.735	**€ 310.000,00**	Atto n.20062 del notaio **LORETTU STEFANO** N. 20.062 di Rep. N. 16.165 di Racc.	**€ 240.000,00**		**?**
		SUP REALE	**SUP COM**	**SUP REALE**	**SUP COM**	**SUP REALE**	**SUP COM**	**SUP REALE**	**SUP COM**
Data DAT (mesi)	DAT	20/04/2023	16	09/11/2023	9	21/03/2024	5	**01/01/2024**	0
Sup. Principale SUP (m^2) 100%	SUP	242,50	242,50	132,48	132,48	105,25	105,25	96,75	96,75
Sup Balconi BAL (m^2) 33%	BAL	20,65	6,81	4,50	1,50	38,10	12,70	14,10	4,70
Sup Loggia/Portico (m^2) 50%	LOG	20,32	10,16	8,00	4,00	0,00	0,00	16,45	8,23
Sup Piano Sottot./Interrato (m^2) 75%	P. INT	0,00	0,00	50,25	37,69	77,90	58,43	90,73	68,05
Sup Accessori (m^2) 50%	CAN	16,82	8,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup Autorimessa AUT (m^2) 66%	AUT	27,85	18,57	33,45	22,08	30,35	20,23	34,65	23,10
Servizi	SER	2		3		2		3	
Livello di Piano LIV (n)	P	0		0		0		0	
Posto Auto Esterno (m^2) 20%	PAUT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Area est. esclusiva GIAR (m^2) 17%	GIAR	523,00	87,17	200,00	33,33	70,00	11,67	178,45	29,74
Prestazione Energ. Kwh/m^2anno	APE	G	358,33	D	121,97	A4	0,00	D	176,72
Stato di manutenzione	MAN	1		3		3		2	
ORIENTAMENTO	ORIE	3		1		0		2	
TRAFFICO	TRAF	1		3		2		3	
SUPERFICIE COMMERCIALE	SUP COM	**MQ.**	**363,46**	**MQ.**	**231,08**	**MQ.**	**149,85**	**MQ.**	**230,56**

PREZZO TOTALE PRZ (€)				**€ 237.500,00**				**€ 310.000,00**				**€ 240.000,00**
	Sup Subj	**Sup Comp A**	**P. Marginale**		**Sup Subj**	**Sup Comp B**	**P. Marginale**		**Sup Subj**	**Sup Comp C**	**P. Marginale**	
Data DAT (mesi)	0	16	€ 141,47	-€ 2.263,58	0	9	€ 184,66	-€ 1.661,94	0	5,00	€ 142,96	-€ 714,81
Sup. Principale SUP (m^2)	96,75	242,50	€ 653,45	-€ 95.239,73	96,75	132,48	€ 653,45	-€ 23.347,62	96,75	105,25	€ 653,45	-€ 5.554,29
Sup Balconi BAL (m^2) 33%	14,10	6,81	€ 217,82	€ 1.586,89	14,10	4,50	€ 217,82	€ 2.091,03	14,10	12,70	€ 217,82	€ 304,94
Sup Loggia LOG (m^2) 50%	16,45	20,32	€ 326,72	-€ 1.264,42	16,45	8,00	€ 326,72	€ 2.760,81	16,45	0,00	€ 326,72	€ 5.374,59
Sup Taverna (m^2) 75%	90,73	0,00	€ 490,08	€ 44.465,35	90,73	50,25	€ 490,08	€ 19.838,61	90,73	77,90	€ 490,08	€ 6.287,78
Sup Accessori (m^2) 50%	0,00	16,82	€ 326,72	-€ 5.495,48	0,00	0,00	€ 326,72	€ 0,00	0,00	0,00	€ 326,72	€ 0,00
Sup Autorimessa AUT (m^2) 66%	34,65	27,85	€ 435,63	€ 2.962,29	34,65	33,45	€ 435,63	€ 522,76	34,65	30,35	€ 435,63	€ 1.873,21
Servizi SER	3	2	€ 5.600,00	€ 5.600,00	3	3	€ 5.600,00	€ 0,00	3	2	€ 5.600,00	€ 5.600,00
Livello di Piano LIV (n)	0	0	€ 1.181,59	€ 0,00	0	0	€ 1.550,00	€ 0,00	0	0	€ 1.194,03	€ 0,00
Posto Auto PAUT (m^2) 20%	0,00	0,00	€ 130,69	€ 0,00	0,00	0,00	€ 130,69	€ 0,00	0,00	0,00	€ 130,69	€ 0,00
Verde Esclusivo GIAR (m^2) 17%	29,74	87,17	€ 65,34	-€ 3.752,41	29,74	33,33	€ 65,34	-€ 234,70	29,74	87,17	€ 65,34	-€ 3.752,41
Prestazione Energ. Kwh/m^2anno	D	G	€ 10.912,50	€ 10.912,50	D	D	€ 0,00	€ 0,00	D	A4	-€ 4.736,25	-€ 4.736,25
Stato Manutenzione	2	1	€ 25.000,00	€ 25.000,00	2	3	€ 25.000,00	-€ 25.000,00	2	3	€ 25.000,00	-€ 25.000,00
PREZZI Corretti (€)				**€ 220.011,42**				**€ 262.369,52**				**€ 219.682,76**

I prezzi corretti rappresentano altrettanti valori potenziali dell'immobile da valutare.

12.12 VERIFICA ATTENDIBILITA' DEL VALORE DI STIMA

Il TEST di verifica dei prezzi si basa sulla divergenza percentuale assoluta **d%**

d%	V max-Vmin / Vmin	x100<5%	**d%**	262.369,52 – 219.682,76 / 219.682,76	x100= 0.19 % > **5%**

La divergenza è il rapporto fra la differenza dei prezzi corretti massimo e minimo ed il prezzo corretto minimo
Il TEST di verifica **non viene superato** perché la **divergenza percentuale** assoluta supera il 5%
Quindi viene ritenuto attendibile .

12.13 SI PROCEDE NELLA ULTERIORE VERIFICA DEL VALORE CON IL METODO DEL SISTEMA DI STIMA

Con il IL SISTEMA DI STIMA la sintesi estimativa ci aiuta a trovare il prezzo unico totale corretto dell'immobile che è funzione dell' ammontare delle **caratteristiche sia quantitative**
il Sistema di Stima. Quest'ultimo è un procedimento estimativo basato sul confronto tra l'immobile da valutare (subject) e gli immobili simili di prezzo noto (comparables), svolto attraverso l'impostazione e la risoluzione di un sistema formato da m equazioni lineari, una per ogni immobile di confronto (di prezzo noto), in n+1 incognite, rappresentate dal valore di mercato e dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari prese in esame.
il sistema di stima è una formalizzazione e completamento del MCA
Si procede quindi alla valutazione delle caratteristiche qualitative come l'ORIENTAMENTO e il TRAFFICO VEICOLARE. Vengono riportate le caratteristiche nella seguente tabella

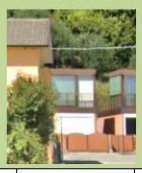
	ACRONIMI	COMPARABILE A (Via G. Bellini n. 2) - Agib. 1968	COMPARABILE B (Via Vivian 33) - Agib. 1999	COMPARABILE C (via Montello n. 89/F) - Agib. 2021	SUBJECT (Via Boscaglie 57/C) - Agib. 2008
Prezzo da MCA PRZ (€)		€ 220.011,42	€ 262.369,52	€ 219.682,76	incognita
ORIENTAMENTO	ORIE	3	1	0	2
TRAFFICO	TRAF	1	3	2	3

		Comp - Subject		Comp - Subject	
	Costante KOST	ORIENTAMENTO		TRAFFICO	
		(Comp - Subj)		(Comp - Subj)	
Comp A	1	(3-2)=	1	(1-3)=	-2
Comp B	1	(1-2)=	-1	(3-3)=	0
Comp C	1	(0-2)=	-2	(2-3)=	-1

Viene applicato il calcolo MATRICALE per la risouzione

MATRICE				MATRICE inversa		
1	1	-2		0,25	1,25	-0,5
1	-1	0		0,25	0,25	-0,5
1	-2	-1		-0,25	0,75	-0,5
V	0,25	1,25	-0,5	€ 220.011,42		€ 273.123,38
P (PAN)	0,25	0,25	-0,5	€ 262.369,52	=	-€ 10.753,86
P (PISC)	-0,25	0,75	-0,5	€ 219.682,76		-€ 31.932,91

DIMOSTRAZIONE ATTENDIBILITA' VALUTAZIONE :

CARATTERISTICA	COMPARABILE A			COMPARABILE B			COMPARABILE C 		
	Differenza	Aggiustamento	Valore	Differenza	Aggiustamento	Valore	Differenza	Aggiustamento	Valore
Prezzo da MCA PRZ (€)	€ 220.011,42			€ 262.369,52			€ 219.682,76		
TRAFFICO	(3-2)=	(1 x -10,753,86 €)	-€ 10.753,86	(1-2)=	(-1 x-10,753,86 €)	€ 10.753,86	(0-2)=	(-2 x -10,753,86 €)	€ 21.507,71
ORIENTAMENTO	(1-3)=	(-2 x -31,932,91 €)	€ 63.865,82	(3-3)=	(0 x -31,932,91 €)	€ 0,00	(2-3)=	(-1 x -31,932,91 €)	€ 31.932,91
PREZZO CORRETTO (€)	€ 273.123,38			€ 273.123,38			€ 273.123,38		

Caratteristica	Acronimo	Importo Calcolato	Unità di Misura
Valore di Stima	V	**273.123,38**	€
ORIENTAMENTO	ORIE	-10.753,86	€
TRAFFICO	TRAF	-31.932,91	€

Dalle analisi e dalle considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa standard adottata, si assume come valore atteso piu' attendibile, quello ottenuto con la Sintesi di Stima:

Valore Atteso Subject	273.123.38 €.
VALORE ATTESO SUBJECT ARROTONDATO	**273.000,00 €.** DUECENTOSETTANTATREMILAEURO/00
Valore/mq. *(comprensivo incidenza commerciale terreno)*	1.185,00 €./mq

12.14 PREZZO ALL'ASTA DELL'IMMOBILE

Più probabile valore di mercato senza gravami		**€ 273.000,00**
		DEPREZZAMENTI DELLA STIMA - ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
DEPREZZAMENTO per PROCEDURA FORZOSA	Svalutazione per l'assenza di garanzia decennale sul nuovo ed sulla presenza di vizi occulti pari al 15 %	40.950,00 €

SPESE TECNICHE di REGOLARIZZAZIONE TECNICA e/o CATASTALE	Per modifica del distributivo interno rispetto al progetto approvato pratica sanatoria + oblazione (approssimativ.)	0,00 €.
SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE		0,00 €
VALORE FINALE Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura		**232.050,00 €.**

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico, il valore di stima sopra riportato e stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

PREZZO D'ASTA	**232.000,00 €.** (duecentotrentaduemilaeuroeuro/00)

12.15 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

Giudizio di Vendibilità

La possibilità di vendita dei beni pignorati considerando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato, risulta essere **DISCRETA** (se si esclude eventuale clientela popolare straniera)
L'immobile di cui alla presente valutazione presenta **BUONI** motivi di appetibilità commerciale.
Nonostante, in tempi recenti siano state rilevate compravendite relative ad immobili anche molto simili, si ritiene che le possibilità di alienazione del immobile in oggetto **POSSANO ESSERE CONSISTENTI**

Forme di pubblicità

Relativamente alla pubblicità, ai sensi dell'art 190 cpc ci si potrà rivolgere ai siti di indirizzo:
www. tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com, e la pubblicazione per estratto sul quotidiano " il Giornale di Vicenza", "il Gazzettino", "il Corriere del Veneto" edizione provinciale, nonché, per estratto sul periodico "Newspeper Aste Tribunale di Vicenza".

Fonti di Informazione

Osservatori del Mercato: Agenzia delle entrate - Territorio di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza; CC.I.AA di Vicenza; Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Marostica; Agenzie Immobiliari di Marostica e Vicenza; Immobiliare.it, Tecnocasa.it. Casa.it. borsinoimmobiliare.it.

12.17 - CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzosa per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive e che lo compongono, sia pari a:

VALORE DEL LOTTO 01 di 3 (arrotondato)	**232.000,00€** (duecentotrentaduemilaeuroeuro/00)

QUESITO 13 VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA

OPPORTUNITA' DI DIVISIONE IN LOTTI

Trattasi di LOTTO UNICO di proprietà in capo a **1** soggetto proprietario. NON E' POSSIBILE LA DIVISIONE.

N.B.

Con **Nota di trascrizione** : Registro generale n. 1872, Registro particolare n. 1363 Presentazione n. 1 del 25/02/2021- ATTO GIUDIZIARIO del 28/02/2019 del Tribunale di Vicenza Rep. N. 8566 è stato trascritto sul presente immobile VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE L'abitazione è stata assegnata alla Signora **********

Anno di riferimento: 2024

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00

Nel caso specifico L'IMMOBILE è STATO STIMATO : 273.000,00€ x 75%= **259.350,00€ VALORE DELL'USOFRUTTO**

Il VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO AL LORDO DEL DEPREZZAMENTO APPLICATO IN CASO DI PROCEDURA FORZOSA è PARI A : 68.250,00€

QUESITO 14 ACQUISIZIONE CERTIFICATI STATO CIVILE

I documenti dell'Esecutato sono stati recuperati presso il Comune ********** *(Allegato 11)*

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

RESTA INTESO CHE:

- **Il valore di stima** è a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo) in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto. La detrazione operata sul valore base di stima per assenza di garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), come pure le eventuali detrazioni successive, è una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario. La stima non comprende mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.
- **I beni** di cui alla presente procedura vengano acquisiti come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti.

Si rende il presente **RdV (Rapporto di Valutazione)**, con l'onere di riferire senza alcuna costrizione o condizionamento, consapevoli di avere operato con diligenza e in scienza e coscienza, al solo scopo di rispondere nel modo più chiaro ed esaustivo al quesito posto dell'Ill.mo Sig. Giudice.

L'ESPERTO VALUTATORE

Con osservanza **Arch. Elena Mezzalira**

Arcugnano, 19/10/2024 (Firmato Digitalmente)

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO Sezione A/a
ELENA MEZZALIRA
n° 954