



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

234/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. LUCA PRENDINI

CUSTODE:
I.V.G. VICENZA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)
 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:
geom Riccardo Zonta
CF: ZNTRCR59S11E970B
con studio in ROSSANO VENETO (VI) VIA BASSANO, 12/C
telefono: 0424848762
email: riccardo@erre-studio.com
PEC: riccardo.zonta@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 234/2024

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (Creditore procedente)

Diritto (cfr parag. 1): piena proprietà.

Beni (cfr paragr.1): in Comune di Vicenza:

- Corpo A - foglio 65 particella 403 sub. 2 (fabbricato per funzioni produttive agricole);
- Corpo B - foglio 65 particella 114 sub. 2 graff. 403 sub. 3 (appartamento con requisiti di ruralità);
- Corpo C - foglio 65 particella 73 sub. 3 graff. 73 sub. 2 (appartamento);
- Corpo D - foglio 65 particella 73 sub. 4 (appartamento);
- Corpo E - foglio 65 particella 133 sub. 2 (laboratorio artigianale);
- Corpo F - foglio 65 particella 133 sub. 3 (deposito artigianale - inesistente);
- Corpo G - foglio 65 particella 171 (laboratorio artigianale);
- Corpo H - foglio 65 m.n. 220, 432, 433, 272, 416, 197, 273, 275, 418, 420 (terreni agricoli).

Ubicazione (cfr paragr. 1): Vicenza Strada Marosticana, 498.

Stato (cfr pag. 25): pessimo e/o in stato di abbandono.

Dati Catastali attuali (cfr parag. 1): Comune di Vicenza CF Foglio 65 (vedi "Beni")

Differenze rispetto al pignoramento (cfr paragr. 4.2.2): no.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr parag. 8): difformità edilizie regolarizzabili, costo € 17.000,00; difformità catastali regolarizzabili, costo € 4.109,00.

Valore di stima (cfr paragr. 9): valore di mercato: € 485.433,12; valore di vendita giudiziaria: € 412.600,00.

Valore mutuo (cfr paragr. 4.2.1/all. H): importo ipoteca € 3.000.000,00; importo capitale: € 2.000.000,00.

Vendibilità (cfr pag. 25): sufficiente.

Pubblicità (cfr pag. 25): sito Internet di Astalegale.net, Aste On Line, Newspaper Aste Tribunale di Vicenza e la pubblicità aggiuntiva mediante visita virtuale dell'immobile pignorato da parte di potenziali interessati.

Occupazione (cfr paragr. 3): libero ed in stato di abbandono.

Titolo di occupazione (cfr paragr. 6.1): proprietà.

Oneri (cfr paragr. 5): ---

APE: esclusi dall'obbligo di dotazione (edifici agricoli e/o inferiori a 50 mq e/o immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile).

ALLEGATI

A - Visure catastali attuali e storiche

B - Estratto di mappa scala 1:2000

C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari

D - Documentazione fotografica

E - Planimetrie catastali



F – Visura attuale e storica della Camera di Commercio I.A.A.

G - Ispezioni ipotecarie; Iscrizione di ipoteca rep. 15198/3142; Verbale di pignoramento immobili rep. 2906 Tribunale di Vicenza

H - Compravendita rep. 57981 notaio Mario Boschetti; Compravendita rep. 29531 notaio Giuseppe Boschetti; Compravendita rep. 49446 notaio Giuseppe Boschetti; Compravendita rep. 70683 notaio Giuseppe Boschetti; Compravendita rep. 63104 notaio Giustino Feriani; Compravendita rep. 59491 notaio Bruno Bertuzzo; Compravendita rep. 201436 notaio Giuseppe Boschetti; Compravendita rep. 201437 notaio Giuseppe Boschetti; Compravendita rep. 15195 notaio Francesca Boschetti

I – Titoli e documentazione di progetto

L – Estratto di P.I. e Certificato di Destinazione Urbanistica

M - Planimetrie urbanistiche e catastali dello stato reale dei luoghi

N - Dati utilizzati per la stima

O - Tabella 1 – Deprezzamento per vetustà fisica

P - Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale spa

Q - Verifica esistenza contratti di locazione/comodati



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 234/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato per funzioni produttive agricole a VICENZA Strada Marosticana 498, quartiere Trescalini, della superficie commerciale di **1.297,37** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

FORMULAZIONE DEL 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-vademecum 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 le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

In primo luogo si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente all'ultimo atto inter-vivos derivativo od originario precedente il ventennio.

In secondo luogo si precisa che il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico.

In terzo luogo si precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato della Camera di Commercio I.A.A. per cui lo stesso viene acquisito dall'Esperto.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Allegato A - Visure catastali attuali e storiche

Allegato B - Estratto di mappa scala 1:2000

Allegato C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari

Allegato E - Planimetria catastale

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti, nelle ore antimeridiane di Mercoledì 27 Novembre 2024 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Vicenza alla presenza del Custode incaricato; è a questa data che la relazione è riferita.

Il Comune di Vicenza (circa 110.800 abitanti), è Capoluogo dell'omonima Provincia, dichiarata Patrimonio dell'umanità dall'Unesco; il territorio è inserito in "Zona sismica 2" (Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti - deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021). Confina con i Comuni di Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conte Otto, Quinto Vicentino, Torri di Quartesolo dove non manca ogni tipo di servizio.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti nel quadrante Nord del territorio comunale, a circa 7,1 km a Nord dalla sede municipale, in Strada Marosticana, 498, con area esterna ad una quota di circa 42,00 m s.l.m.m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di min 2,40 m / max 9,90 m. Identificazione catastale:



- foglio 65 particella 403 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2.618,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Marosticana, 498, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 08/06/2011 Pratica n. VI0234295 in atti dal 08/06/2011 COSTITUZIONE (n. 3623.1/2011).

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 403 sub. 1, 403 sub. 3, 432, 403 sub. 1 salvo più esatti.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

B appartamento con requisiti di ruralità a VICENZA Strada Marosticana 498, quartiere Trescalini, della superficie commerciale di **487,86** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si rimanda alla "descrizione sommaria" del "Corpo A".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di min 2,93 m / max 5,51m. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 114 sub. 2 graff. 403 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 10 vani, rendita 645,57 Euro, indirizzo catastale: Strada Marosticana, 498, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 08/06/2011 Pratica n. VI0234295 in atti dal 08/06/2011 COSTITUZIONE (n. 3623.1/2011); VARIAZIONE del 10/09/2012 Pratica n. VI0191493 in atti dal 10/09/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 33630.1/2012).

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 403 sub. 1, 114 sub. 1, 432, 403 sub. 2 salvo più esatti.

Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. vi0375191 del 19/10/2011. Annotazioni: classamento e rendita validati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

C appartamento a VICENZA Strada Marosticana 498, quartiere Trescalini, della superficie commerciale di **199,73** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si rimanda alla "descrizione sommaria" del "Corpo A".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di min 2,63 m / max 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 73 sub. 3 graff. 73 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE MAROSTICANA N. 248 n. 289, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 24/04/1991 in atti dal 10/09/1999 FRAZION., CLS, PF 98/99 (n. 2628/1991).

Coerenze: da Nord in senso NESO: M.N. 159, 133, 197, 171, Strada Marosticana.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1986.

D appartamento a VICENZA Strada Marosticana 498, quartiere Trescalini, della superficie commerciale di **135,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si rimanda alla "descrizione sommaria" del "Corpo A".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di PT 2,70 m; P1 2,78 m; P2 inaccessibile. Identificazione catastale:



- foglio 65 particella 73 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 47,26 Euro, indirizzo catastale: STRADA MAROSTICANA, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 24/04/1991 in atti dal 10/09/1999 FRAZION., CLS, PF 98/99 (n. 2628/1991).

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 73 sub. 2, 133, 73 sub. 1, 73 sub. 3 salvo più esatti.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1986.

E laboratorio artigianale a VICENZA Strada Marosticana 498, quartiere Trescalini, della superficie commerciale di **430,51** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si rimanda alla "descrizione sommaria" del "Corpo A".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di PT 2,82 m; P1 2,80-6,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 133 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 333 mq, rendita 1.255,46 Euro, indirizzo catastale: STRADA MAROSTICANA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 12/10/1988 in atti dal 20/05/1997 (n. 13260.1/1988).

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 133 sub. 1 su tre lati, 73 salvo più esatti.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1986.

F deposito artigianale a VICENZA Strada Marosticana 498, quartiere Trescalini, della superficie commerciale di **53,76** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta inesistente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,45 m. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 133 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 51 mq, rendita 139,60 Euro, indirizzo catastale: STRADA MAROSTICANA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 12/10/1988 in atti dal 20/05/1997 (n. 13260.1/1988).

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 133 sub. 1 su tre lati, 73 salvo più esatti.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .



G laboratorio artigianale a VICENZA Strada Marosticana 498, quartiere Trescalini, della superficie commerciale di **37,32** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si rimanda alla "descrizione sommaria" del "Corpo A".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,80 m -4,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 171 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 58,10 Euro, indirizzo catastale: STRADA MAROSTICANA n. 288 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 25/06/2007 Pratica n. VI0278363 in atti dal 25/06/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 22372.1/2007).

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 73, 197, 275, Strada Marosticana salvo più esatti.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1986.

H terreno agricolo a VICENZA Strada Marosticana 498, quartiere Trescalini, della superficie commerciale di **3.596,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni liberi da costruzioni visibili ed incolti al momento del sopralluogo.

Vi si accede direttamente dalla viabilità pubblica attraverso una carrareccia agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 220 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG di classe 2, superficie 150, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 1,01 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/04/1974 - FRAZ. 49/74 n. 49.1/1974 - Pratica n. VI0236175 in atti dal 10/06/2011.
Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 432, 420, 418, 133 salvo più esatti.
- foglio 65 particella 432 (catasto terreni), qualita/classe ORTO di classe 2, superficie 1595, reddito agrario 13,18 €, reddito dominicale 28,77 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/02/2016 Pratica n. VI0017888 in atti dal 19/02/2016 presentato il 19/02/2016 (n. 17888.1/2016).
Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 403, 114, 400, 433, 420, 220, 133 salvo più esatti.
- foglio 65 particella 433 (catasto terreni), qualita/classe ORTO di classe 2, superficie 84, reddito agrario 0,69 €, reddito dominicale 1,51 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/02/2016 Pratica n. VI0017888 in atti dal 19/02/2016 presentato il 19/02/2016 (n. 17888.1/2016).
Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 432 su due lati, 381 su due lati salvo più esatti.
- foglio 65 particella 272 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG di classe 2, superficie 94, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,52 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 08/03/1996 (n. 4.1/1982).
Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 273, 133, 418, 416, su due lati, salvo più esatti.
- foglio 65 particella 416 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 2, superficie 1379, reddito agrario 6,41 €, reddito dominicale 11,75 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 12/09/2011 Pratica n. VI0293391 in atti dal 12/09/2011 presentato il 09/09/2011 (n. 293391.1/2011).
Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 275, 272, 418, 415, Strada Marosticana, salvo più



esatti.

- foglio 65 particella 197 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 62, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 01/06/1974 Pratica n. VI0152825 in atti dal 11/07/2005 (n. 197.1/1974).
Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 133, 273, 171,73, salvo più esatti.
- foglio 65 particella 273 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG di classe 2, superficie 191, reddito agrario 0,69 €, reddito dominicale 1,05 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 08/03/1996 (n. 4.1/1982)
Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 197, 133, 272, 275, salvo più esatti.
- foglio 65 particella 275 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG di classe 2, superficie 262, reddito agrario 0,95 €, reddito dominicale 1,44 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 05/01/1982 Pratica n. 511148 in atti dal 09/11/2001 (n. 4.1/1982).
Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 171, 273, 416, Strada Marosticana, salvo più esatti.
- foglio 65 particella 418 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 2, superficie 481, reddito agrario 2,24 €, reddito dominicale 4,10 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 12/09/2011 Pratica n. VI0293391 in atti dal 12/09/2011 presentato il 09/09/2011 (n. 293391.1/2011).
Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 133, 220, 420, 417, 416, 272, salvo più esatti.
- foglio 65 particella 420 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 2, superficie 1642, reddito agrario 7,63 €, reddito dominicale 13,99 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 12/09/2011 Pratica n. VI0293391 in atti dal 12/09/2011 presentato il 09/09/2011 (n. 293391.1/2011).
Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 220, 432, 381, 124, 419, 418, salvo più esatti.

Il terreno presenta una forma quadrangolare, un'orografia pianeggiante , una tessitura prevalente non verificabile

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.238,49 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 485.433,12
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 412.600,00
Data della valutazione:	20/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
(Allegato F – Visura attuale e storica della Camera di Commercio I.A.A.)



(Allegato Q - Verifica esistenza contratti di locazione/comodati)

L'interrogazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Vicenza - in data 22/07/2024 ha evidenziato che:

- Non sussistono contratti di locazione o comodato.

Il compendio immobiliare è in istato di abbandono.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(Allegato G - Ispezioni ipotecarie; Iscrizione di ipoteca rep. 15198/3142; Verbale di pignoramento immobili rep. 2906 Tribunale di Vicenza)

Relativamente ai beni oggetto di esecuzione forzata, è stata verificata l'inesistenza di ulteriori formalità pregiudizievoli attive nel ventennio precedente il pignoramento.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/10/2011 a firma di notaio Francesca Boschetti ai nn. 15198/3142 di repertorio, iscritta il 18/11/2011 a Vicenza ai nn. 22433/4666, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 3.000.000,00.

Importo capitale: € 2.000.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/06/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza ai nn. 2906 di repertorio, trascritta il 21/06/2024 a Vicenza ai nn. 13575/9999, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'intero compendio immobiliare è soggetto ai vincoli storico-artistico e paesaggistico. Ogni intervento abbisogna di Autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza.

Si evidenziano le seguenti servitù descritte all'interno della Compravendita rep. 201437 a rogito notaio Giuseppe Boschetti:

- il m.n. 403 è gravato per una fascia lungo il confine Ovest di diritto di passaggio a favore dei beni di proprietà di terzi;

- la corte del m.n. 45 (*ndr. ora m.n. 432, 433*) è gravata da servitù di passaggio a favore della proprietà del m.n. 381 intestato a Bonomo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

(Allegato H - Compravendita rep. 57981 notaio Mario Boschetti; Compravendita rep. 29531 notaio Giuseppe Boschetti; Compravendita rep. 49446 notaio Giuseppe Boschetti; Compravendita rep. 70683 notaio Giuseppe Boschetti; Compravendita rep. 63104 notaio Giustino Feriani; Compravendita rep. 59491 notaio Bruno Bertuzzo; Compravendita rep. 201436 notaio Giuseppe Boschetti; Compravendita rep. 201437 notaio Giuseppe Boschetti; Compravendita rep. 15195 notaio Francesca Boschetti)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/2011), con atto stipulato il 22/06/2011 a firma di notaio Giuseppe Boschetti ai nn. 201437/37533 di repertorio, trascritto il 04/07/2011 a Vicenza ai nn. 13202/8481.

Il titolo è riferito solamente a GRUPPO 1: Vicenza CF Foglio 65 m.n. 403 sub. 2 (Cat. D/10), Foglio 65 m.n. 114 sub. 2 graffato m.n. 403 sub. 3 (Cat. A/3). Vicenza CT Foglio 65 m.n. 220, 432, 433.

La definizione "GRUPPO 1" è riferita alla descrizione contenuta nella certificazione notarile depositata in data 21.09.2024.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/2011), con atto stipulato il 22/06/2011 a firma di notaio Giuseppe Boschetti ai nn. 201436/37532 di repertorio, trascritto il 01/07/2011 a Vicenza ai nn. 13156/8457.

Il titolo è riferito solamente a GRUPPO 2: Vicenza CF Foglio 65 m.n. 73 sub. 2 graffato m.n. 73 sub. 3 (Cat. A/4), Foglio 65 m.n. 73 sub. 4 (Cat. A/4). Vicenza CT Foglio 65 m.n. 197, 273, 275.

La definizione "GRUPPO 2" è riferita alla descrizione contenuta nella certificazione notarile depositata in data 21.09.2024.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/2011), con atto stipulato il 22/06/2011 a firma di notaio Giuseppe Boschetti ai nn. 201436/37532 di repertorio, trascritto il 01/07/2011 a Vicenza ai nn. 13156/8457.

Il titolo è riferito solamente a GRUPPO 3: Vicenza CF Foglio 65 m.n. 133 sub. 2 (Cat. C/3), Foglio 65 m.n. 133 sub. 3 (Cat. C/2).

La definizione "GRUPPO 3" è riferita alla descrizione contenuta nella certificazione notarile depositata in data 21.09.2024.



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/2011), con atto stipulato il 22/06/2011 a firma di notaio Giuseppe Boschetti ai nn. 201436/37532 di repertorio, trascritto il 01/07/2011 a Vicenza ai nn. 13156/8457.

Il titolo è riferito solamente a GRUPPO 4: Vicenza CF Foglio 65 m.n. 171 (Cat. C/3).

La definizione "GRUPPO 4" è riferita alla descrizione contenuta nella certificazione notarile depositata in data 21.09.2024.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2011), con atto stipulato il 27/10/2011 a firma di notaio Francesca Boschettiti ai nn. 15195/3139 di repertorio, trascritto il 11/11/2011 a Vicenza ai nn. 21798/14316.

Il titolo è riferito solamente a GRUPPO 5: Vicenza CT Foglio 65 mm.nn. 272, 416.

La definizione "GRUPPO 5" è riferita alla descrizione contenuta nella certificazione notarile depositata in data 21.09.2024.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2011), con atto stipulato il 27/10/2011 a firma di notaio Francesca Boschettiti ai nn. 15195/3139 di repertorio, trascritto il 11/11/2011 a Vicenza ai nn. 21797/14315.

Il titolo è riferito solamente a GRUPPO 6: Vicenza CT Foglio 65 mm.nn. 418, 420.

La definizione "GRUPPO 6" è riferita alla descrizione contenuta nella certificazione notarile depositata in data 21.09.2024.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 22/06/2011), con atto stipulato il 29/12/1967 a firma di notaio Mario Boschetti ai nn. 57981 di repertorio, trascritto il 07/11/1967 a Vicenza ai nn. 8969/7281.

Il titolo è riferito solamente a GRUPPO 1: Vicenza CF Foglio 65 m.n. 403 sub. 2 (Cat. D/10), Foglio 65 m.n. 114 sub. 2 graffato m.n. 403 sub. 3 (Cat. A/3). Vicenza CT Foglio 65 m.n. 220, 432, 433.

La definizione "GRUPPO 1" è riferita alla descrizione contenuta nella certificazione notarile depositata in data 21.09.2024.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 03/12/2010), con atto stipulato il 17/06/1991 a firma di notaio Bruno Bertuzzo ai nn. 59491/11438 di repertorio, trascritto il 09/07/1991 a Vicenza ai nn. 10781/7336.

Il titolo è riferito solamente a GRUPPO 2: Vicenza CF Foglio 65 m.n. 73 sub. 2 graffato m.n. 73 sub. 3 (Cat. A/4), Foglio 65 m.n. 73 sub. 4 (Cat. A/4). Vicenza CT Foglio 65 m.n. 197, 273, 275.

La definizione "GRUPPO 2" è riferita alla descrizione contenuta nella certificazione notarile depositata in data 21.09.2024.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (fino al 03/12/2010), con atto stipulato il 11/11/1988 a firma di notaio Giustino Feriani ai nn. 63104 di repertorio, trascritto il 15/11/1988 a Vicenza ai nn. 13347/10120.

Il titolo è riferito solamente a GRUPPO 3: Vicenza CF Foglio 65 m.n. 133 sub. 2 (Cat. C/3), Foglio 65 m.n. 133 sub. 3 (Cat. C/2).

La definizione "GRUPPO 3" è riferita alla descrizione contenuta nella certificazione notarile depositata in data 21.09.2024.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (fino al 03/12/2010), con atto stipulato il 07/10/1988 a firma di notaio Giuseppe Boschetti ai nn. 70683 di repertorio, trascritto il 27/10/1988 a Vicenza ai nn. 12563/9537.

Il titolo è riferito solamente a GRUPPO 4: Vicenza CF Foglio 65 m.n. 171 (Cat. C/3).

La definizione "GRUPPO 4" è riferita alla descrizione contenuta nella certificazione notarile



depositata in data 21.09.2024.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 27/10/2011), con atto stipulato il 20/01/1986 a firma di notaio Giuseppe Boschetti ai nn. 49446 di repertorio, trascritto il 18/02/1986 a Vicenza ai nn. 2158/1843.

Il titolo è riferito solamente a GRUPPO 6: Vicenza CT Foglio 65 mm.nn. 418, 420.

La definizione "GRUPPO 6" è riferita alla descrizione contenuta nella certificazione notarile depositata in data 21.09.2024.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (fino al 27/10/2011), con atto stipulato il 26/03/1982 a firma di notaio Giuseppe Boschettiti ai nn. 29531 di repertorio, trascritto il 07/04/1982 a Vicenza ai nn. 3605/3055.

Il titolo è riferito solamente a GRUPPO 5: Vicenza CT Foglio 65 mm.nn. 272, 416.

La definizione "GRUPPO 5" è riferita alla descrizione contenuta nella certificazione notarile depositata in data 21.09.2024.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 03/12/2010 fino al 22/06/2011), con atto stipulato il 25/05/2011 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 697/9990 di repertorio, trascritto il 18/07/2011 a Vicenza ai nn. 14460/9370.

Il titolo è riferito solamente a GRUPPO 4: Vicenza CF Foglio 65 m.n. 171 (Cat. C/3).

La definizione "GRUPPO 4" è riferita alla descrizione contenuta nella certificazione notarile depositata in data 21.09.2024.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Accettazione tacita di eredità (dal 03/12/2010 fino al 22/06/2011), con atto stipulato il 22/06/2011 a firma di notaio Giuseppe Boschetti ai nn. 201436/37532 di repertorio, trascritto il 01/07/2011 a Vicenza ai nn. 13155/8456.

Il titolo è riferito solamente a GRUPPO 4: Vicenza CF Foglio 65 m.n. 171 (Cat. C/3).

La definizione "GRUPPO 4" è riferita alla descrizione contenuta nella certificazione notarile depositata in data 21.09.2024.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 03/12/2010 fino al 22/06/2011), con atto stipulato il 25/05/2011 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 697/9990 di repertorio, trascritto il 18/07/2011 a Vicenza ai nn. 14460/9370.

Il titolo è riferito solamente a GRUPPO 2: Vicenza CF Foglio 65 m.n. 73 sub. 2 graffato m.n. 73 sub. 3 (Cat. A/4), Foglio 65 m.n. 73 sub. 4 (Cat. A/4). Vicenza CT Foglio 65 m.n. 197, 273, 275.

La definizione "GRUPPO 2" è riferita alla descrizione contenuta nella certificazione notarile depositata in data 21.09.2024.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Accettazione tacita di eredità (dal 03/12/2010 fino al 22/06/2011), con atto stipulato il 22/06/2011 a firma di notaio Giuseppe Boschetti ai nn. 201436/37532 di repertorio, trascritto il 01/07/2011 a Vicenza ai nn. 13155/8456.

Il titolo è riferito solamente a GRUPPO 2: Vicenza CF Foglio 65 m.n. 73 sub. 2 graffato m.n. 73 sub. 3 (Cat. A/4), Foglio 65 m.n. 73 sub. 4 (Cat. A/4). Vicenza CT Foglio 65 m.n. 197, 273, 275.

La definizione "GRUPPO 2" è riferita alla descrizione contenuta nella certificazione notarile depositata in data 21.09.2024.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Accettazione tacita di eredità (dal 03/12/2010 fino al 22/06/2011), con atto stipulato il 22/06/2011 a firma di notaio Giuseppe Boschetti ai nn. 201436/37532 di repertorio, trascritto il 01/07/2011 a Vicenza ai nn. 13155/8456.

Il titolo è riferito solamente a GRUPPO 3: Vicenza CF Foglio 65 m.n. 73 sub. 2 graffato m.n. 73 sub. 3 (Cat. A/4), Foglio 65 m.n. 73 sub. 4 (Cat. A/4). Vicenza CT Foglio 65 m.n. 197, 273, 275.

La definizione "GRUPPO 3" è riferita alla descrizione contenuta nella certificazione notarile depositata in data 21.09.2024.



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 03/12/2010 fino al 22/06/2011), con atto stipulato il 25/05/2011 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 697/9990 di repertorio, trascritto il 18/07/2011 a Vicenza ai nn. 14460/9370.

Il titolo è riferito solamente a GRUPPO 3: Vicenza CF Foglio 65 m.n. 133 sub. 2 (Cat. C/3), Foglio 65 m.n. 133 sub. 3 (Cat. C/2).

La definizione "GRUPPO 3" è riferita alla descrizione contenuta nella certificazione notarile depositata in data 21.09.2024.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

(Allegato I - Titoli e documentazione di progetto)

(Allegato L - Estratto di P.I. e Certificato di Destinazione Urbanistica)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia **N. 9990/86 P.G. - 15913 U.T.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria (limitatamente alla richiesta) in un fabbricato sito in Via Marosticana n. 490 foglio 65 map. 73-171 zona RSA4, presentata il 26/05/1986, rilasciata il 23/10/1986.

Il titolo è riferito solamente a attuale Foglio 65 m.n. 171.

Le opere relative al fabbricato sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967 (cfr. compravendita rep. 201436 notaio Giuseppe Boschetti).

Concessione Edilizia **N. 22918/86 P.G. - 15418 U.T.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturare un fabbricato in Via Marosticana foglio 65-mapp. 73-123 zona RSA4, presentata il 20/05/1986, rilasciata il 23/12/1986.

Il titolo è riferito solamente a attuale Foglio 65 m.n. 73 sub. 3 graff. 73 sub. 2; m.n. 73 sub. 4.

Le opere relative ai fabbricati sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967 (cfr. compravendita rep. 201436 notaio Giuseppe Boschetti).

Autorizzazione Edilizia **N. 18451/93 N.P.G. - 25157 N.U.T.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica prospettiva in trada Marosticana n. 498, presentata il 25/10/1993, rilasciata il 24/08/1995.

Il titolo è riferito solamente a attuale Foglio 65 m.n. 114 sub. 2 graff. 403 sub. 3 .

Le opere relative ai fabbricati sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967 (cfr. compravendita rep. 201437 notaio Giuseppe Boschetti).

Manutenzione Ordinaria **N. 3839/02 N.P.G. - 7265 N.U.T.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricostruzione del pilastro che delimita l'accesso alla corte, presentata il 11/02/2002, rilasciata il 24/08/1995.

Il titolo è riferito solamente a attuale Foglio 65 m.n. 73-133.

Le opere relative al fabbricato sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967 (cfr. compravendita rep. 201436 notaio Giuseppe Boschetti).

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. 31763/86 N.P.G. - 7790 CON**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di accessorio in lamiera ondulata ad uso deposito al servizio dell'attività artigianale (sup. mq. 51,30) - Recinzione in stanti e rete metallica plastificata accesso alla corte, presentata il 30/09/1986, rilasciata il 27/04/2004.

Il titolo è riferito solamente a attuale Foglio 65 m.n. 133 sub. 3.



Le opere relative al fabbricato sono state iniziate anteriormente al giorno 1 settembre 1967 (cfr. compravendita rep. 201436 notaio Giuseppe Boschetti). Il sopralluogo in data 27/11/2024, ha constatato l'inesistenza del manufatto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera D.C.C. n. 56 del 23/07/2024, l'immobile ricade in zona A4 - Complessi e immobili storici e di interesse culturale. Rurale ambientale (porzione Sud) . Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano degli Interventi - Elaborato 3 - art. 36. Si rimanda alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica PG 196246/2024 in data 27/11/2024 anche per quanto attiene alla classe di pericolosità e rischio idraulico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

(Allegato M - Planimetrie urbanistiche e catastali dello stato reale dei luoghi)

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

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

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

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

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" 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 rappresentarle visivamente.

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

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

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le



detrazioni successive, sono una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente al Corpo G - Foglio 65 m.n. 171 (9990/86 N.P.G. - 15913 U.T.): mancata esecuzione del bagno all'interno del locale. Relativamente al Corpo C - Foglio 65 m.n. 73 sub. 3 graff. 73 sub. 2 e Corpo D - Foglio 65 m.n. 73 sub. 4 (22918/86 N.P.G. - 15418 N.U.T.): diversa sistemazione generale degli spazi interni in quanto il progetto prevedeva la fusione delle unità immobiliari mentre al momento del sopralluogo si constatano due unità autonome con minore altezza al P1 (da 2,80 m a 2,63 m e 2,70 m). Relativamente al Corpo F - Foglio 65 m.n. 133 sub. 3 (31763/86 P.G.N. - 7790/CON) l'immobile risulta demolito/inesistente. Ulteriori difformità dalla situazione dichiarata ante '67 sono riportate nel giudizio di conformità catastale. (normativa di riferimento: Piano degli Interventi - Elaborato 3 - Zonizzazione - Adozione con DCC n. 56 del 23/07/2024)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria che riguardi tutto il compendio immobiliare de quo, ovvero la regolarizzazione di ogni discordanza tra lo stato attuale e quanto risultante dai titoli emessi e dalle certificazioni catastali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e restituzione grafica di tutto il compendio immobiliare: €5.000,00
- Richiesta Autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza: €2.000,00
- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione, sanzioni amministrative calcolate per n. 7 unità, diritti di segreteria (determinabili comunque solo a consuntivo) per presunti: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni.

I beni rientrano in "ZTO A - Complessi e immobili storici e di interesse culturale A4 con parte sovrapposta disposizione di tutela, Edifici di valore architettonico - Intervento di restauro e rinnovamento (rs2)." Non si escludono ulteriori criticità a seguito di un accurato rilievo.

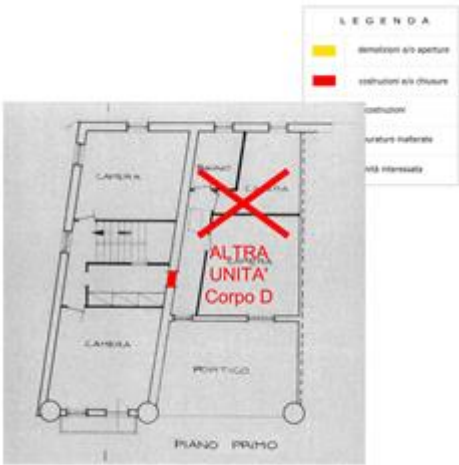




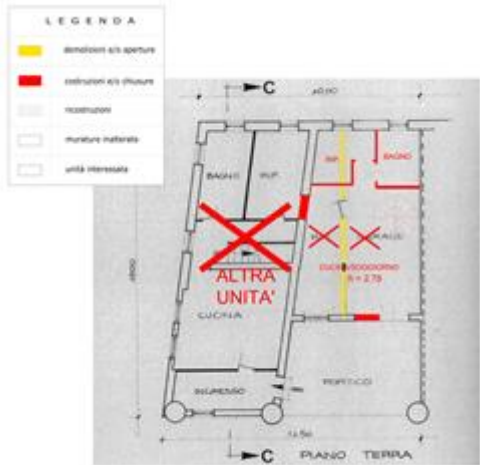
Corpo G - Planimetria urbanistica dello stato reale dei luoghi



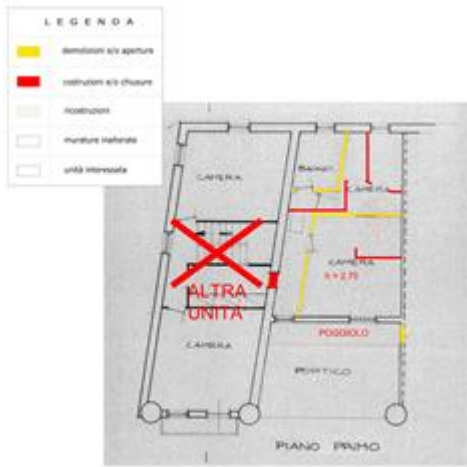
Corpo C - Planimetria urbanistica dello stato reale dei luoghi al PT



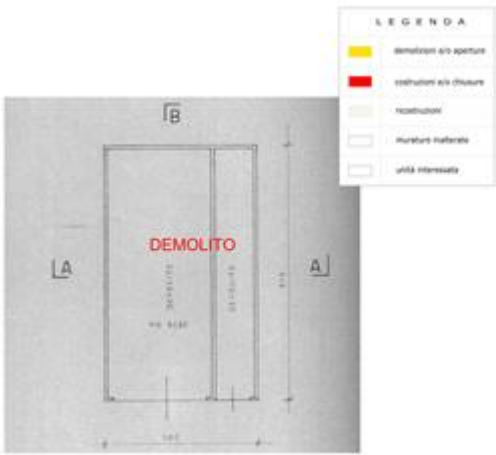
Corpo C - Planimetria urbanistica dello stato reale dei luoghi al P1



Corpo D - Planimetria urbanistica dello stato reale dei luoghi al PT



Corpo D - Planimetria urbanistica dello stato reale dei luoghi al P1



Corpo F - Planimetria urbanistica dello stato reale dei luoghi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Relativamente al Corpo G - Foglio 65 m.n. 171: manca compartimentazione e bagno all'interno del locale. Relativamente al Corpo C - Foglio 65 m.n. 73 sub. 3 graff. 73 sub. 2 e Corpo D - Foglio 65 m.n. 73 sub. 4: diversa sistemazione generale degli spazi interni in quanto il progetto prevedeva la fusione delle unità immobiliari mentre al momento del sopralluogo si constatano due unità autonome con minore altezza al P1 (da 2,80 m a 2,63 m e 2,70 m), inesistenza delle scale di collegamento tra P1 e P2, sconvolgimento interno del m.n. 73 sub. 4. Relativamente al Corpo E - Foglio 65 m.n. 133 sub. 2: manca compartimentazione ufficio e zona retro al PT e ripostiglio e cucina al P1. Relativamente al Corpo F - Foglio 65 m.n. 133 sub. 3 l'immobile risulta demolito/inesistente. Relativamente al Corpo B - Foglio 65 m.n. 114 sub. 2 graff. 403 sub. 3: diverse altezze interne da 2,93 m a 2,80 m al PT, da 4,21 a 2,60 m e 3,97 m sotto trave al P1. Relativamente al Corpo A - Foglio 65 m.n. 403 sub. 2: precisazione altezza interna 2,38 m e 2,40/2,68 m al PT.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale PREGEO per demolizione Foglio 65 m.n. 133 sub. 3; denuncia DOCFA relativa a n. 6 unità immobiliari.

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

Costi di regolarizzazione:

- Denuncia PREGEO (demolizione fabbricato): €.600,00
- Denuncia di Variazione (DOCFA) per n. 6 unità immobiliari: €.3.000,00
- Diritti catastali PREGEO (€ 109,00) + DOCFA (€ 400,00): €.509,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Non si escludono ulteriori criticità a seguito di un accurato rilievo.



Corpo G - Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi



Corpo C - Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi al PT (P1 e P2 cfr allegato M)



Corpo D - Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi al PT (P1 e P2 cfr allegato M)



Corpo F - Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi



Corpo B - Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi al PT (P1 e P2 cfr allegato M)



Corpo A - Planimetria catastale dello stato reale dei luoghi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano degli Interventi - Elaborato 3 - Zonizzazione - Adozione con DCC n. 56 del 23/07/2024)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: tutto il compendio immobiliare si trova in condizioni fatiscenti e così i relativi impianti (normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non determinabile.

La regolarizzazione si intende fattibile solamente all'interno di una radicale ristrutturazione.

BENI IN VICENZA STRADA MAROSTICANA 498, QUARTIERE TRESICALINI

FABBRICATO PER FUNZIONI PRODUTTIVE AGRICOLE

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato per funzioni produttive agricole a VICENZA Strada Marosticana 498, quartiere Trescalini, della superficie commerciale di **1.297,37** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

FORMULAZIONE DEL 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-vademecum 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 le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

In primo luogo si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente all'ultimo atto inter-vivos derivativo od originario precedente il ventennio.

In secondo luogo si precisa che il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico.

In terzo luogo si precisa che il creditore procedente non ha depositato il certificato della Camera di Commercio I.A.A. per cui lo stesso viene acquisito dall'Esperto.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

Allegato A - Visure catastali attuali e storiche

Allegato B - Estratto di mappa scala 1:2000

Allegato C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari

Allegato E - Planimetria catastale

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti, nelle ore antimeridiane di Mercoledì 27 Novembre 2024 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Vicenza alla presenza del Custode incaricato; è a questa data che la relazione è riferita.

Il Comune di Vicenza (circa 110.800 abitanti), è Capoluogo dell'omonima Provincia, dichiarata Patrimonio dell'umanità dall'Unesco; il territorio è inserito in "Zona sismica 2" (Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti - deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021). Confina con i Comuni di Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conte Otto, Quinto Vicentino, Torri di Quartesolo dove non manca ogni tipo di servizio.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono posti nel quadrante Nord del territorio comunale, a circa



7,1 km a Nord dalla sede municipale, in Strada Marosticana, 498, con area esterna ad una quota di circa 42,00 m s.l.m.m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di min 2,40 m / max 9,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 403 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2.618,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Marosticana, 498, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 08/06/2011 Pratica n. VI0234295 in atti dal 08/06/2011 COSTITUZIONE (n. 3623.1/2011).
Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 403 sub. 1, 403 sub. 3, 432, 403 sub. 1 salvo più esatti.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.



Veduta del Corpo A



Portico al piano terra



Stalla al piano terra



Fienili al piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Confina con i Comuni di Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conte Otto, Quinto Vicentino, Torri di Quartesolo dove non manca ogni tipo di servizio.). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: stretta vicinanza con l'Abbazia Benedettina con Chiesa di S. Maria Etiopissa (Sec. XI) - cfr foto 01.





Ubicazione geografica del compendio immobiliare



Ortofoto



Ortofoto sovrapposta alla mappa catastale



Veduta del compendio immobiliare da Sud



Veduta del compendio immobiliare da Nord-Ovest



Veduta del compendio immobiliare da Ovest

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/08/2016

Fonte di informazione: Rep. 2244 notaio Giorgia Visotti - prezzo pagato € 130.000,00 (prezzo attualizzato all'anno 2024 pari a € 166.028,00 +10% = € 182.630,00)

Descrizione: appartamento al P3 e garage al PT - il prezzo riportato in rogito viene attualizzato all'anno 2024 mediante l'applicazione della percentuale del 21,70% corrispondente ad una vetustà media di 32,5 anni ed aumentato del 10% per l'unicità del compendio

Indirizzo: Vicenza Strada Cimitero Polegge Foglio 66 m.n. 481 sub. 17-18 - anno costruzione-ristrutturazione 1964-2019

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo: 182.630,00 pari a 1.472,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/07/2019

Fonte di informazione: Rep. 395 notaio Mara Compagnone - prezzo pagato € 165.000,00 (prezzo attualizzato all'anno 2024 pari a € 229.167 + 10% = € 252.083,00).

Descrizione: abitazione al PT con autorimessa e posto auto al PT - il prezzo riportato in rogito viene attualizzato all'anno 2024 applicando la percentuale del 28% corrispondente ad una vetustà media di 27,5 anni ed aumentato del 10% per l'unicità del compendio.

Indirizzo: Vicenza Strada Marosticana, 397 - Foglio 66 m.n. 376 sub. 11-10-17 - anno costruzione-ristrutturazione 1977-2016.

Superfici principali e secondarie: 162

Superfici accessorie:

Prezzo: 252.083,00 pari a 1.556,07 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - prezzo medio rilevato € 137.500,00 + 10% = € 151.250,00.

Descrizione: abitazioni civili - stato conservativo normale/ottimo (€ 1.150,00 /1.600,00 al mq); il prezzo medio viene aumentato del 10% per l'unicità del compendio.

Indirizzo: Vicenza fascia periferica - Sviluppo edilizio urbano di Polegge.

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 151.250,00 pari a 1.512,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione è stato calcolato un valore di trasformazione del volume destinato "per funzioni produttive agricole al PT-1-2" in volume destinato a "residenziale o commerciale al PT (h 2,87-3,03 m), residenziale o uffici al P1 (h 2,40-3,65-3,81 m)" e residenziale o uffici al P2 (h 2,40-4,11 m). Le consistenze riportate sono perciò relative allo sviluppo delle superfici lorde, sui tre piani che si potranno realizzare mediante radicale ristrutturazione.



Si ritiene che la destinazione residenziale o compatibile con essa (studio-ufficio), possa trovare un segmento di mercato di maggiore interesse soprattutto in funzione:

- della localizzazione geografica in quanto - benché periferica - collegata al centro città attraverso la viabilità della SS. 248 Marosticana e dei relativi servizi interconnessi;
- del "valore aggiunto" determinato dalle particolari caratteristiche storico-ambientali-costruttive del compendio e del relativo grado di visibilità;
- del grado di finiture che si dovranno realizzare nel rispetto delle caratteristiche storico-ambientali-costruttive;
- dello spazio panoramico a verde/giardino antistante a Sud.

La forma di mercato mira ad una trattativa di tipo monopolistico "che prevede un offerente e numerosi richiedenti, un prodotto edilizio o un immobile senza sostituti e la presenza di barriere all'entrata; nel monopolio il prezzo si forma in modo discrezionalmente illimitato o discriminato con separazione effettiva dei segmenti di mercato" (Cit. Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa).

Nota: non trovando comparabili con caratteristiche simili al compendio di cui trattasi, la ricerca ha potuto individuare solo uno "standard" di mercato "generico" riferito ad una determinata epoca di realizzazione. I relativi valori sono stati aggiornati all'anno 2024 ("a nuovo") e maggiorati del 10% in funzione delle caratteristiche del subject, soggetto all'Autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza e rivolto verso un segmento di mercato medio-alto.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	151.250,00	182.630,00	252.083,00
Consistenza	1.297,37	100,00	124,00	162,00
Data [mesi]	0	6,00	102,00	66,00
Prezzo unitario	-	1.512,50	1.472,82	1.556,07

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,01	12,60	15,22	21,01
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.472,82	1.472,82	1.472,82

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		151.250,00	182.630,00	252.083,00
Data [mesi]		75,63	1.552,36	1.386,46
Prezzo unitario		1.763.513,57	1.728.165,83	1.672.198,57
Prezzo corretto		1.914.839,20	1.912.348,19	1.925.668,03

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **1.917.618,47**

Divergenza: 0,69% < **1%**

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta (d%) si considera ottimo in quanto inferiore all'



1%.

Al valore medio ricavato dalla comparazione delle osservazioni (€ 1.478,17/mq), dovranno essere dedotti i costi di ristrutturazione come di seguito riportato al Capitolo "Deduzioni ed adeguamenti del valore".

Lo stato di manutenzione è pessimo a causa dell'abbandono del compendio.

La vendibilità si ritiene sufficiente trattandosi di un immobile senza sostituti rivolto ad investitori di un segmento di mercato medio-alto.

Pubblicità su sito Internet di Astalegale.net, Aste On Line, Newspaper Aste Tribunale di Vicenza e la pubblicità aggiuntiva mediante visita virtuale dell'immobile pignorato da parte di potenziali interessati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.297,37 x 1.478,08 = **1.917.616,65**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
A fronte di un costo medio di ristrutturazione per immobili "generici" pari a € 800,00-1.000,00 /mq, nel caso specifico, soggetto ai vincoli di cui sopra, si considera un costo medio maggiorato del 35% ovvero € 1.350,00 x 1.297,37 mq	-1.751.449,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 166.167,15**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 166.167,15**

BENI IN VICENZA STRADA MAROSTICANA 498, QUARTIERE TRESICALINI

APPARTAMENTO CON REQUISITI DI RURALITÀ

DI CUI AL PUNTO B

appartamento con requisiti di ruralità a VICENZA Strada Marosticana 498, quartiere Trescalini, della superficie commerciale di **487,86** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si rimanda alla "descrizione sommaria" del "Corpo A".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di min 2,93 m / max 5,51m. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 114 sub. 2 graff. 403 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 10 vani, rendita 645,57 Euro, indirizzo catastale: Strada Marosticana, 498, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 08/06/2011 Pratica n. VI0234295 in atti dal 08/06/2011 COSTITUZIONE (n. 3623.1/2011); VARIAZIONE del 10/09/2012 Pratica n. VI0191493 in atti dal 10/09/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 33630.1/2012).

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 403 sub. 1, 114 sub. 1, 432, 403 sub. 2 salvo più



esatti.

Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. vi0375191 del 19/10/2011. Annotazioni: classamento e rendita validati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.



Veduta del Corpo B



Piano terra



Piano primo



Accesso alla soffitta

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Confina con i Comuni di Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conte Otto, Quinto Vicentino, Torri di Quartesolo dove non manca ogni tipo di servizio.). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: stretta vicinanza con l'Abbazia Benedettina con Chiesa di S. Maria Etiopissa (Sec. XI) - cfr foto 01.





Ubicazione geografica del compendio immobiliare



Ortofoto



Ortofoto sovrapposta alla mappa catastale



Veduta del compendio immobiliare da Sud



Veduta del compendio immobiliare da Nord-Ovest



Veduta del compendio immobiliare da Ovest

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

buono



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

pessimo 

luminosità:

al di sotto della media 

qualità degli impianti:

pessimo 

qualità dei servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Allegato D - Documentazione fotografica

Allegato E - Planimetria urbanistica e catastale dello stato reale dei luoghi

Il "Corpo B" (*cfr foto 09*) è un appartamento con requisiti di ruralità con accesso dal portico del Corpo A (*cfr foto 10*) composto da cucina, soggiorno e taverna (con uscita sul retro) al piano terra (*cfr foto 11-13*); tramite una scala rifinita in marmo si accede al piano primo dove trovano ubicazione un corridoio di distribuzione verso un bagno, tre camere e tre ripostigli (*cfr foto 14-19*); il piano secondo, inagibile non accede attraverso questa unità immobiliare bensì dal confinante m.n.403 sub. 2 attraverso una scala in legno a giorno posta nel fienile (*cfr foto 07*).

La struttura verticale è formata da muri in mattoni pieni intonacati, quella orizzontale è in travatura di legno controsoffittata con perlinato o arelle intonacate e tinteggiate. La copertura è a due falde inclinate con struttura in "capriate composte a tre monaci" con orditura secondaria e morali in legno che sostengono tavelle e manto a finire in coppi.

Al piano terra le finiture interne vedono una pavimentazione in ceramica, soffitti intonacati o perlinati o con travi a vista (in taverna), portoncini metallici di ingresso e di uscita sul retro, serramenti in alluminio o in legno dotati di vetrocamera e protetti da inferriate, porte interne in legno ed impianto elettrico sottotraccia.

Al piano primo si vedono pavimenti in legno, in ceramica ed in tavelle in cotto, soffitti con travature lignee a vista o controsoffittate con arelle intonacate (in parte divelte), serramenti interni ed esterni mancanti protetti da scuri in legno.

Al piano secondo si trova una soffitta, non visitata a causa dell'inagibilità.

Si presenta in stato avanzato di abbandono ed inagibile.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione al PT h 2,93-3,12 m	97,86	x	100 %	=	97,86
Abitazione al P1 h 3,30-4,21 m	195,00	x	100 %	=	195,00
Abitazione P2 (soffitta) h 2,84-5,51 m	195,00	x	100 %	=	195,00
Totale:	487,86				487,86

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/08/2016

Fonte di informazione: Rep. 2244 notaio Giorgia Visotti - prezzo pagato € 130.000,00 (prezzo attualizzato all'anno 2024 pari a € 166.028,00 +10% = € 182.630,00).

Descrizione: appartamento al P3 e garage al PT - il prezzo riportato in rogito viene attualizzato all'anno 2024 mediante l'applicazione della percentuale del 21,70% corrispondente ad una vetustà media di 32,5 anni ed aumentato del 10% per l'unicità del compendio.

Indirizzo: Vicenza Strada Cimitero Polegge Foglio 66 m.n. 481 sub. 17-18 - anno costruzione-ristrutturazione 1964-2019.

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo: 182.630,00 pari a 1.472,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/07/2019

Fonte di informazione: Rep. 395 notaio Mara Compagnone - prezzo pagato € 165.000,00 (prezzo attualizzato all'anno 2024 pari a € 229.167 + 10% = € 252.083,00).

Descrizione: abitazione al PT con autorimessa e posto auto al PT - il prezzo riportato in rogito viene attualizzato all'anno 2024 applicando la percentuale del 28% corrispondente ad una vetustà media di 27,5 anni ed aumentato del 10% per l'unicità del compendio.

Indirizzo: Vicenza Strada Marosticana, 397 - Foglio 66 m.n. 376 sub. 11-10-17 - anno costruzione-ristrutturazione. 1977-2016.

Superfici principali e secondarie: 162

Superfici accessorie:

Prezzo: 252.083,00 pari a 1.556,07 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - prezzo medio rilevato € 137.500,00 + 10% = € 151.250,00.

Descrizione: abitazioni civili - stato conservativo normale/ottimo (€ 1.150,00 /1.600,00 al mq); il prezzo medio viene aumentato del 10% per l'unicità del compendio.

Indirizzo: Vicenza fascia periferica - Sviluppo edilizio urbano di Polegge.

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 151.250,00 pari a 1.512,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione è stato calcolato un valore di trasformazione del volume destinato a "appartamento con requisiti di ruralità al PT-1-2" in volume destinato a "residenziale o commerciale al PT (h 2,87-3,03 m), residenziale o uffici al P1 (h 2,40-3,65-3,81 m)" e residenziale o uffici al P2 (h 2,40-4,11 m). Le consistenze riportate sono perciò relative allo sviluppo delle superfici lorde, sui tre piani che si potranno mantenere mediante radicale ristrutturazione.



Si ritiene che la destinazione residenziale o compatibile con essa (studio-ufficio), possa trovare un segmento di mercato di maggiore interesse soprattutto in funzione:

- della localizzazione geografica in quanto - benché periferica - collegata al centro città attraverso la viabilità della SS. 248 Marosticana e dei relativi servizi interconnessi;
- del "valore aggiunto" determinato dalle particolari caratteristiche storico-ambientali-costruttive del compendio e del relativo grado di visibilità;
- del grado di finiture che si dovranno realizzare nel rispetto delle caratteristiche storico-ambientali-costruttive;
- dello spazio panoramico a verde/giardino antistante a Sud.

La forma di mercato mira ad una trattativa di tipo monopolistico "che prevede un offerente e numerosi richiedenti, un prodotto edilizio o un immobile senza sostituti e la presenza di barriere all'entrata; nel monopolio il prezzo si forma in modo discrezionalmente illimitato o discriminato con separazione effettiva dei segmenti di mercato" (Cit. Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa).

Nota: non trovando comparabili con caratteristiche simili al compendio di cui trattasi, la ricerca ha potuto individuare solo uno "standard" di mercato "generico" riferito ad una determinata epoca di realizzazione. I relativi valori sono stati aggiornati all'anno 2024 ("a nuovo") e maggiorati del 10% in funzione delle caratteristiche del subject, soggetto all'Autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza e rivolto verso un segmento di mercato medio-alto.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	151.250,00	182.630,00	252.083,00
Consistenza	487,86	100,00	124,00	162,00
Data [mesi]	0	6,00	102,00	66,00
Prezzo unitario	-	1.512,50	1.472,82	1.556,07

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.472,82	1.472,82	1.472,82

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		151.250,00	182.630,00	252.083,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		571.248,97	535.901,22	479.933,97
Prezzo corretto		722.498,97	718.531,22	732.016,97

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **724.349,05**

Divergenza: 1,84% < 2%

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta (d%) si considera ottimo in quanto inferiore al 2%.



Al valore medio ricavato dalla comparazione delle osservazioni (€ 1.484,75/mq) dovranno essere dedotti i costi di ristrutturazione come di seguito riportato al Capitolo "Decurtazioni ed adeguamenti del valore".

Lo stato di manutenzione è pessimo a causa dell'abbandono del compendio.

La vendibilità si ritiene sufficiente trattandosi di un immobile senza sostituti rivolto ad investitori di un segmento di mercato medio-alto.

Pubblicità su sito Internet di Astalegale.net, Aste On Line, Newspaper Aste Tribunale di Vicenza e la pubblicità aggiuntiva mediante visita virtuale dell'immobile pignorato da parte di potenziali interessati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 487,86 x 1.484,75 = 724.350,14

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
A fronte di un costo medio di ristrutturazione per immobili "generici" pari a € 800,00-1.000,00 /mq, nel caso specifico, soggetto ai vincoli di cui sopra, si considera un costo medio maggiorato del 35% ovvero € 1.350,00 x 487,86 mq	-658.611,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 65.739,14

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 65.739,14

BENI IN VICENZA STRADA MAROSTICANA 498, QUARTIERE TRESICALINI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a VICENZA Strada Marosticana 498, quartiere Trescalini, della superficie commerciale di **199,73** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si rimanda alla "descrizione sommaria" del "Corpo A".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di min 2,63 m / max 2,80 m. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 73 sub. 3 graff. 73 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE MAROSTICANA N. 248 n. 289, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 24/04/1991 in atti dal 10/09/1999 FRAZION., CLS, PF 98/99 (n. 2628/1991).

Coerenze: da Nord in senso NESO: M.N. 159, 133, 197, 171, Strada Marosticana.



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1986.



Veduta del Corpo C



Piano terra



Piano primo



Inaccessibilità al piano secondo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Confina con i Comuni di Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conte Otto, Quinto Vicentino, Torri di Quartesolo dove non manca ogni tipo di servizio.). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: stretta vicinanza con l'Abbazia Benedettina con Chiesa di S. Maria Etiopissa (Sec. XI) - cfr foto 01.





Ubicazione geografica del compendio immobiliare



Ortofoto



Ortofoto sovrapposta alla mappa catastale



Veduta del compendio immobiliare da Sud



Veduta del compendio immobiliare da Nord-Ovest



Veduta del compendio immobiliare da Ovest

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/08/2016

Fonte di informazione: Rep. 2244 notaio Giorgia Visotti - prezzo pagato € 130.000,00 (prezzo attualizzato all'anno 2024 pari a € 166.028,00 +5% = € 174329,00).

Descrizione: appartamento al P3 e garage al PT - il prezzo riportato in rogito viene attualizzato all'anno 2024 mediante l'applicazione della percentuale del 21,70% corrispondente ad una vetustà media di 32,5 anni ed aumentato del 5% per l'unicità del compendio.

Indirizzo: Vicenza Strada Cimitero Polegge Foglio 66 m.n. 481 sub. 17-18 - anno costruzione-ristrutturazione 1964-2019.

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo: 174.329,00 pari a 1.405,88 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/07/2019

Fonte di informazione: Rep. 395 notaio Mara Compagnone - prezzo pagato € 165.000,00 (prezzo attualizzato all'anno 2024 pari a € 229.167 + 5% = € 240625,00).

Descrizione: abitazione al PT con autorimessa e posto auto al PT - il prezzo riportato in rogito viene attualizzato all'anno 2024 applicando la percentuale del 28% corrispondente ad una vetustà media di 27,5 anni ed aumentato del 5% per l'unicità del compendio.

Indirizzo: Vicenza Strada Marosticana, 397 - Foglio 66 m.n. 376 sub. 11-10-17 - anno costruzione-ristrutturazione 1977-2016.

Superfici principali e secondarie: 162

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.625,00 pari a 1.485,34 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - prezzo medio rilevato € 137.500,00 + 5% = € 144.375,00.

Descrizione: abitazioni civili - stato conservativo normale/ottimo (€ 1.150,00 /1.600,00 al mq); il prezzo medio viene aumentato del 5% per l'unicità del compendio.

Indirizzo: Vicenza fascia periferica - Sviluppo edilizio urbano di Polegge.

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 144.375,00 pari a 1.443,75 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione è stato calcolato un valore di trasformazione del volume destinato a "appartamento al PT-1-2" in volume destinato a "residenziale o commerciale al PT (h 2,70 m), residenziale o uffici al P1 (h 2,70 m) e residenziale o uffici al P2 (h 1,80-3,47 m)". Le consistenze riportate sono perciò relative allo sviluppo delle superfici lorde, sui tre piani che si potranno ricavare mediante radicale ristrutturazione.



Si ritiene che la destinazione residenziale o compatibile con essa (studio-ufficio), possa trovare un segmento di mercato di maggiore interesse soprattutto in funzione:

- della localizzazione geografica in quanto - benché periferica - collegata al centro città attraverso la viabilità della SS. 248 Marosticana e dei relativi servizi interconnessi;
- del "valore aggiunto" determinato dalle particolari caratteristiche storico-ambientali-costruttive del compendio e del relativo grado di visibilità;
- del grado di finiture che si dovranno realizzare nel rispetto delle caratteristiche storico-ambientali-costruttive;
- dello spazio panoramico a verde/giardino antistante a Sud.

La forma di mercato mira ad una trattativa di tipo monopolistico "che prevede un offerente e numerosi richiedenti, un prodotto edilizio o un immobile senza sostituti e la presenza di barriere all'entrata; nel monopolio il prezzo si forma in modo discrezionalmente illimitato o discriminato con separazione effettiva dei segmenti di mercato" (Cit. Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa).

Nota: non trovando comparabili con caratteristiche simili al compendio di cui trattasi, la ricerca ha potuto individuare solo uno "standard" di mercato "generico" riferito ad una determinata epoca di realizzazione. I relativi valori sono stati aggiornati all'anno 2024 ("a nuovo") e maggiorati del 5% in funzione delle caratteristiche del subject (tenuto conto anche della posizione sfavorevole a causa della vicinanza con la viabilità stradale), soggetto all'Autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza e rivolto verso un segmento di mercato medio-alto.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	144.375,00	174.329,00	240.625,00
Consistenza	199,72	100,00	124,00	162,00
Data [mesi]	0	6,00	102,00	66,00
Prezzo unitario	-	1.443,75	1.405,88	1.485,34

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,01	12,03	14,53	20,05
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.405,88	1.405,88	1.405,88

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		144.375,00	174.329,00	240.625,00
Data [mesi]		72,19	1.481,80	1.323,44
Prezzo unitario		140.194,26	106.453,16	53.029,76
Prezzo corretto		284.641,44	282.263,96	294.978,19

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **287.294,53**

Divergenza: 4,31% < 5%



Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta (d%) si considera buono in quanto inferiore al 5%.

Al valore medio ricavato dalla comparazione delle osservazioni (€ 1.438,43/mq), dovranno essere dedotti i costi di ristrutturazione come di seguito riportato al Capitolo "Deduzioni ed adeguamenti del valore".

Lo stato di manutenzione è pessimo a causa dell'abbandono del compendio.

La vendibilità si ritiene sufficiente trattandosi di un immobile senza sostituti rivolto ad investitori di un segmento di mercato medio-alto.

Pubblicità su sito Internet di Astalegale.net, Aste On Line, Newspaper Aste Tribunale di Vicenza e la pubblicità aggiuntiva mediante visita virtuale dell'immobile pignorato da parte di potenziali interessati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 199,72 x 1.438,49 = 287.295,22

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
A fronte di un costo medio di ristrutturazione per immobili "generici" pari a € 800,00-1.000,00 /mq, nel caso specifico, soggetto ai vincoli di cui sopra, si considera un costo medio maggiorato del 35% ovvero € 1.350,00 x 199,72 mq	-269.622,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 17.673,22

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.673,22

BENI IN VICENZA STRADA MAROSTICANA 498, QUARTIERE TRESICALINI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

appartamento a VICENZA Strada Marosticana 498, quartiere Trescalini, della superficie commerciale di **135,95** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si rimanda alla "descrizione sommaria" del "Corpo A".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di PT 2,70 m; P1 2,78 m; P2 inaccessibile. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 73 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 47,26 Euro, indirizzo catastale: STRADA MAROSTICANA, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 24/04/1991 in atti dal 10/09/1999 FRAZION., CLS, PF 98/99 (n. 2628/1991).

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 73 sub. 2, 133, 73 sub. 1, 73 sub. 3 salvo più esatti.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel



1986.

*Accesso al Corpo D**Piano terra**Piano primo**Poggiolo piano primo*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Confina con i Comuni di Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conte Otto, Quinto Vicentino, Torri di Quartesolo dove non manca ogni tipo di servizio.). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: stretta vicinanza con l'Abbazia Benedettina con Chiesa di S. Maria Etiopissa (Sec. XI) - cfr foto 01.





Ubicazione geografica del compendio immobiliare



Ortofoto



Ortofoto sovrapposta alla mappa catastale



Veduta del compendio immobiliare da Sud



Veduta del compendio immobiliare da Nord-Ovest



Veduta del compendio immobiliare da Ovest

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★



stato di manutenzione:	molto scarso	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	molto scarso	
qualità dei servizi:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Allegato D - Documentazione fotografica
Allegato E - Planimetria urbanistica e catastale dello stato reale dei luoghi

Il "Corpo D" (cfr foto 29) è un appartamento composto da ingresso-cucina, bagno e ripostiglio al piano terra (cfr foto 30-32); attraverso una scala a chiocciola in acciaio si accede al piano primo composto da una camera con pogggiolo, un bagno ed un ripostiglio (cfr foto 33-36); il piano secondo è inaccessibile.

La struttura verticale è formata da muri in mattoni pieni intonacati e colonne in mattoni pieni intonacati con capitelli in pietra tenera di Vicenza; quella orizzontale è in laterocemento. La copertura è a due falde inclinate con struttura in "capriate composte a tre monaci" con orditura secondaria e morali in legno che sostengono il manto a finire in coppi.

Al piano terra le finiture interne vedono una pavimentazione in monocottura, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati o rivestiti in maiolicato su zona cottura e bagno; le tramezzature interne sono in laterizio leggero intonacato con impianti sottotraccia. Non esistono serramenti interni ed esterni e quest'ultimi risultano protetti da inferriate zincate.

Al piano primo si vedono pavimenti in monocottura, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati o rivestiti in maiolicato sul bagno; le tramezzature interne sono in laterizio leggero intonacato con impianti sottotraccia. Non esistono serramenti interni ed esterni e quest'ultimi risultano protetti da inferriate zincate.

Al piano secondo si trova una soffitta inaccessibile.

Si presenta in stato di abbandono ed inagibile benché oggetto di ristrutturazione a seguito della Concessione Edilizia rilasciata in data 23/12/1986.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione al PT h 2,70 m	43,74	x	100 %	=	43,74
Portico PT	13,50	x	35 %	=	4,72
Abitazione P1 h 2,78 m	43,74	x	100 %	=	43,74
Soffitta P2 h 1,10-2,80 m	43,74	x	100 %	=	43,74
Totale:	144,72				135,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/08/2016

Fonte di informazione: Rep. 2244 notaio Giorgia Visotti - prezzo pagato € 130.000,00 (prezzo attualizzato all'anno 2024 pari a € 166.028,00 +5% = € 174329,00).

Descrizione: appartamento al P3 e garage al PT - il prezzo riportato in rogito viene attualizzato all'anno 2024 mediante l'applicazione della percentuale del 21,70% corrispondente ad una vetustà media di 32,5 anni ed aumentato del 5% per l'unicità del compendio.

Indirizzo: Vicenza Strada Cimitero Pilege Foglio 66 m.n. 481 sub. 17-18 - anno costruzione-ristrutturazione 1964-2019.

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo: 174.329,00 pari a 1.405,88 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/07/2019

Fonte di informazione: Rep. 395 notaio Mara Compagnone - prezzo pagato € 165.000,00 (prezzo attualizzato all'anno 2024 pari a € 229.167 + 5% = € 240625,00).

Descrizione: abitazione al PT con autorimessa e posto auto al PT - il prezzo riportato in rogito viene attualizzato all'anno 2024 applicando la percentuale del 28% corrispondente ad una vetustà media di 27,5 anni ed aumentato del 5% per l'unicità del compendio.

Indirizzo: Vicenza Strada Marosticana, 397 - Foglio 66 m.n. 376 sub. 11-10-17 - anno costruzione-ristrutturazione 1977-2016.

Superfici principali e secondarie: 162

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.625,00 pari a 1.485,34 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - prezzo medio rilevato € 137.500,00 + 5% = € 144.375,00.

Descrizione: abitazioni civili - stato conservativo normale/ottimo (€ 1.150,00 /1.600,00 al mq); il prezzo medio viene aumentato del 5% per l'unicità del compendio.

Indirizzo: Vicenza fascia periferica - Sviluppo edilizio urbano di Pilege.

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 144.375,00 pari a 1.443,75 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione è stato calcolato un valore di trasformazione del volume destinato a "appartamento al PT-1-2" in volume destinato a "residenziale o commerciale al PT (h 2,70 m), residenziale o uffici al P1 (h 2,70 m) e residenziale o uffici al P2 (h 1,80-3,47 m)". Le consistenze riportate sono perciò relative allo sviluppo delle superfici lorde, sui tre piani che si potranno ricavare mediante radicale ristrutturazione.



Si ritiene che la destinazione residenziale o compatibile con essa (studio-ufficio), possa trovare un segmento di mercato di maggiore interesse soprattutto in funzione:

- della localizzazione geografica in quanto - benché periferica - collegata al centro città attraverso la viabilità della SS. 248 Marosticana e dei relativi servizi interconnessi;
- del "valore aggiunto" determinato dalle particolari caratteristiche storico-ambientali-costruttive del compendio e del relativo grado di visibilità;
- del grado di finiture che si dovranno realizzare nel rispetto delle caratteristiche storico-ambientali-costruttive;
- dello spazio panoramico a verde/giardino antistante a Sud.

La forma di mercato mira ad una trattativa di tipo monopolistico "che prevede un offerente e numerosi richiedenti, un prodotto edilizio o un immobile senza sostituti e la presenza di barriere all'entrata; nel monopolio il prezzo si forma in modo discrezionalmente illimitato o discriminato con separazione effettiva dei segmenti di mercato" (Cit. Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa).

Nota: non trovando comparabili con caratteristiche simili al compendio di cui trattasi, la ricerca ha potuto individuare solo uno "standard" di mercato "generico" riferito ad una determinata epoca di realizzazione. I relativi valori sono stati aggiornati all'anno 2024 ("a nuovo") e maggiorati del 5% in funzione delle caratteristiche del subject (tenuto conto anche della posizione sfavorevole a causa della vicinanza con la viabilità stradale), soggetto all'Autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza e rivolto verso un segmento di mercato medio-alto.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	144.375,00	174.329,00	240.625,00
Consistenza	135,94	100,00	124,00	162,00
Data [mesi]	0	6,00	102,00	66,00
Prezzo unitario	-	1.443,75	1.405,88	1.485,34

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,01	12,03	14,53	20,05
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.405,88	1.405,88	1.405,88

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		144.375,00	174.329,00	240.625,00
Data [mesi]		72,19	1.481,80	1.323,44
Prezzo unitario		50.527,29	16.786,20	-36.637,21
Prezzo corretto		194.974,48	192.596,99	205.311,23

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **197.627,57**
Divergenza: 6,19% < 5%



Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta (d%) si considera accettabile in quanto appena superiore al 5%.

Al valore medio ricavato dalla comparazione delle osservazioni (€ 1.453,71/mq) dovranno essere dedotti i costi di ristrutturazione come di seguito riportato al Capitolo "Deduzioni ed adeguamenti del valore".

Lo stato di manutenzione è pessimo a causa dell'abbandono del compendio.

La vendibilità si ritiene sufficiente trattandosi di un immobile senza sostituti rivolto ad investitori di un segmento di mercato medio-alto.

Pubblicità su sito Internet di Astalegale.net, Aste On Line, Newspaper Aste Tribunale di Vicenza e la pubblicità aggiuntiva mediante visita virtuale dell'immobile pignorato da parte di potenziali interessati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135,94 x 1.453,79 = **197.628,21**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
A fronte di un costo medio di ristrutturazione per immobili "generici" pari a € 800,00-1.000,00 /mq, nel caso specifico, soggetto ai vincoli di cui sopra e già ristrutturato nel 1986, si conferma un costo medio di € 1.000,00 x 135,94 mq	-135.940,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 61.688,21**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 61.688,21**

BENI IN VICENZA STRADA MAROSTICANA 498, QUARTIERE TRESICALINI

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO E

laboratorio artigianale a VICENZA Strada Marosticana 498, quartiere Trescalini, della superficie commerciale di **430,51** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si rimanda alla "descrizione sommaria" del "Corpo A".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di PT 2,82 m; P1 2,80-6,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 133 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 4, consistenza 333 mq, rendita 1.255,46 Euro, indirizzo catastale: STRADA MAROSTICANA, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 12/10/1988 in atti dal 20/05/1997 (n. 13260.1/1988).

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 133 sub. 1 su tre lati, 73 salvo più esatti.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel



1986.

*Veduta del Corpo E**Accesso al piano terra**Officina al piano terra**Sgombero al piano primo*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Confina con i Comuni di Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conte Otto, Quinto Vicentino, Torri di Quartesolo dove non manca ogni tipo di servizio.). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: stretta vicinanza con l'Abbazia Benedettina con Chiesa di S. Maria Etiopissa (Sec. XI) - cfr foto 01.





Ubicazione geografica del compendio immobiliare



Ortofoto



Ortofoto sovrapposta alla mappa catastale



Veduta del compendio immobiliare da Sud



Veduta del compendio immobiliare da Nord-Ovest



Veduta del compendio immobiliare da Ovest

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



stato di manutenzione:	molto scarso	
luminosità:	buono	
qualità degli impianti:	pessimo	
qualità dei servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Allegato D - Documentazione fotografica
Allegato E - Planimetria urbanistica e catastale dello stato reale dei luoghi

Il "Corpo E" (cfr foto 37) è un immobile destinato a laboratorio catastalmente composto da officina, ufficio, ripostiglio e w.c. al piano terra (cfr foto 38-40) con cucina, ripostiglio e locale di sgombero al piano primo (cfr foto 41, 42).

La struttura verticale è formata da muri in mattoni pieni intonacati e colonne in mattoni pieni intonacati con capitelli in pietra tenera di Vicenza; quella orizzontale è in parte in laterocemento ed in parte in travi di calcestruzzo tipo "Varese" con sovrastante tavellonato e getto sostenuto da struttura portante (trave e pilastri) in calcestruzzo. La copertura è a due falde inclinate con struttura in "capriate composte a tre monaci" con orditura secondaria e morali in legno che sostengono il manto a finire in coppi.

Al piano terra le finiture interne vedono una pavimentazione in calcestruzzo, pareti e soffitti intonacati, impianti elettrici in parte sottotraccia, serramenti esterni in ferro solo in parte esistenti; mancano alcuni divisori. Mediante una precaria scaletta in legno si accede al piano primo passando attraverso una botola.

Il piano primo si presenta libero da ogni tramezzatura e serramento, con pavimentazione in parte in calcestruzzo ed in parte in monocottura (ex cucina e ripostiglio).

Si presenta in stato avanzato di abbandono ed inagibile. Non è stato rinvenuto un titolo edilizio che possa avere permesso l'evidente realizzazione del laboratorio nei decenni precedenti.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio al PT h 2,85 m	211,68	x	100 %	=	211,68
Portico PT h 6,60 m	22,68	x	35 %	=	7,94
Cucina, ripostiglio P1 h 2,80 m	62,97	x	100 %	=	62,97
Sgombero P1 h 3,50 m	147,92	x	100 %	=	147,92
Totale:	445,25				430,51

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1



Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/08/2016

Fonte di informazione: Rep. 2244 notaio Giorgia Visotti - prezzo pagato € 130.000,00 (prezzo attualizzato all'anno 2024 pari a € 166.028,00 + 10% = € 182.630,00).

Descrizione: appartamento al P3 e garage al PT - il prezzo riportato in rogito viene attualizzato all'anno 2024 mediante l'applicazione della percentuale del 21,70% corrispondente ad una vetustà media di 32,5 anni ed aumentato del 10% per l'unicità del compendio.

Indirizzo: Vicenza Strada Cimitero Pilege Foglio 66 m.n. 481 sub. 17-18 - anno costruzione-ristrutturazione 1964-2019.

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo: 182.630,00 pari a 1.472,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/07/2019

Fonte di informazione: Rep. 395 notaio Mara Compagnone - prezzo pagato € 165.000,00 (prezzo attualizzato all'anno 2024 pari a € 229.167 + 10% = € 252.083,00).

Descrizione: abitazione al PT con autorimessa e posto auto al PT - il prezzo riportato in rogito viene attualizzato all'anno 2024 applicando la percentuale del 28% corrispondente ad una vetustà media di 27,5 anni ed aumentato del 10% per l'unicità del compendio.

Indirizzo: Vicenza Strada Marosticana, 397 - Foglio 66 m.n. 376 sub. 11-10-17 - anno costruzione-ristrutturazione 1977-2016.

Superfici principali e secondarie: 162

Superfici accessorie:

Prezzo: 252.083,00 pari a 1.556,07 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - prezzo medio rilevato € 137.500,00 + 10% = € 151.250,00.

Descrizione: abitazioni civili - stato conservativo normale/ottimo (€ 1.150,00 /1.600,00 al mq); il prezzo medio viene aumentato del 10% per l'unicità del compendio.

Indirizzo: Vicenza fascia periferica - Sviluppo edilizio urbano di Pilege.

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 151.250,00 pari a 1.512,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione è stato calcolato un valore di trasformazione del volume destinato a "laboratorio al PT-1" in volume destinato a "residenziale o commerciale al PT (h 3,00 m) e residenziale o uffici al P1 (h 2,40-3,65-5,28 m)". Le consistenze riportate sono perciò relative allo sviluppo delle superfici lorde, sui due piani che si potranno ricavare mediante radicale ristrutturazione.

Si ritiene che la destinazione residenziale o compatibile con essa (studio-ufficio), possa trovare un



segmento di mercato di maggiore interesse soprattutto in funzione:

- della localizzazione geografica in quanto - benché periferica - collegata al centro città attraverso la viabilità della SS. 248 Marosticana e dei relativi servizi interconnessi;
- del "valore aggiunto" determinato dalle particolari caratteristiche storico-ambientali-costruttive del compendio e del relativo grado di visibilità;
- del grado di finiture che si dovranno realizzare nel rispetto delle caratteristiche storico-ambientali-costruttive;
- dello spazio panoramico a verde/giardino antistante a Sud.

La forma di mercato mira ad una trattativa di tipo monopolistico "che prevede un offerente e numerosi richiedenti, un prodotto edilizio o un immobile senza sostituti e la presenza di barriere all'entrata; nel monopolio il prezzo si forma in modo discrezionalmente illimitato o discriminato con separazione effettiva dei segmenti di mercato" (Cit. Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa).

Nota: non trovando comparabili con caratteristiche simili al compendio di cui trattasi, la ricerca ha potuto individuare solo uno "standard" di mercato "generico" riferito ad una determinata epoca di realizzazione. I relativi valori sono stati aggiornati all'anno 2024 ("a nuovo") e maggiorati del 10% in funzione delle caratteristiche del subject, soggetto all'Autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza e rivolto verso un segmento di mercato medio-alto.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	151.250,00	182.630,00	252.083,00
Consistenza	430,51	100,00	124,00	162,00
Data [mesi]	0	6,00	102,00	66,00
Prezzo unitario	-	1.512,50	1.472,82	1.556,07

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,01	12,60	15,22	21,01
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.472,82	1.472,82	1.472,82

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		151.250,00	182.630,00	252.083,00
Data [mesi]		75,63	1.552,36	1.386,46
Prezzo unitario		486.782,59	451.434,85	395.467,59
Prezzo corretto		638.108,22	635.617,20	648.937,05

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **640.887,49**

Divergenza: 2,05% < 2%

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta (d%) si considera ottimo in quanto intorno al 2%.



Al valore medio ricavato dalla comparazione delle osservazioni (€ 1.488,64/mq) dovranno essere dedotti i costi di ristrutturazione, come di seguito riportato al Capitolo "Decurtazioni ed adeguamenti del valore".

Lo stato di manutenzione è pessimo a causa dell'abbandono del compendio.

La vendibilità si ritiene sufficiente trattandosi di un immobile senza sostituti rivolto ad investitori di un segmento di mercato medio-alto.

Pubblicità su sito Internet di Astalegale.net, Aste On Line, Newspaper Aste Tribunale di Vicenza e la pubblicità aggiuntiva mediante visita virtuale dell'immobile pignorato da parte di potenziali interessati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 430,51 x 1.488,67 = **640.887,32**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
A fronte di un costo medio di ristrutturazione per immobili "generici" pari a € 800,00-1.000,00 /mq, nel caso specifico, soggetto ai vincoli di cui sopra e in parte ristrutturato, si considera un costo maggiorato del 20% ovvero € 1.200,00 x 430,51 mq	-516.612,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 124.275,32**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 124.275,32**

BENI IN VICENZA STRADA MAROSTICANA 498, QUARTIERE TRESICALINI

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO F

deposito artigianale a VICENZA Strada Marosticana 498, quartiere Trescalini, della superficie commerciale di **53,76** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta inesistente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,45 m. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 133 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 51 mq, rendita 139,60 Euro, indirizzo catastale: STRADA MAROSTICANA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 12/10/1988 in atti dal 20/05/1997 (n. 13260.1/1988).

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 133 sub. 1 su tre lati, 73 salvo più esatti.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Confina con i Comuni di Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogeno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conte Otto, Quinto Vicentino, Torri di Quartesolo dove non manca ogni tipo di servizio.). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: stretta vicinanza con l'Abbazia Benedettina con Chiesa di S. Maria Etiopissa (Sec. XI) - cfr foto 01.



Ubicazione geografica del compendio immobiliare



Ortofoto



Ortofoto sovrapposta alla mappa catastale



Veduta del compendio immobiliare da Sud





Veduta del compendio immobiliare da Nord-Ovest



Veduta del compendio immobiliare da Ovest

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un immobile definito "Accessorio in lamiera ondulata ad uso di deposito al servizio dell'attività artigianale (sup. mq. 51,30)" così descritto nella Concessione Edilizia in Sanatoria P.G.N. 31763/86 del 27/04/2004 ed in seguito asportato.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito artigianale (inesistente)	53,76	x	100 %	=	53,76
Totale:	53,76				53,76

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 0,00

BENI IN VICENZA STRADA MAROSTICANA 498, QUARTIERE TRESICALINI

LABORATORIO ARTIGIANALE



DI CUI AL PUNTO G

laboratorio artigianale a VICENZA Strada Marosticana 498, quartiere Trescalini, della superficie commerciale di 37,32 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si rimanda alla "descrizione sommaria" del "Corpo A".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,80 m -4,30 m. Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 171 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 25 mq, rendita 58,10 Euro, indirizzo catastale: STRADA MAROSTICANA n. 288 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 25/06/2007 Pratica n. VI0278363 in atti dal 25/06/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 22372.1/2007).

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 73, 197, 275, Strada Marosticana salvo più esatti.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1986.



Veduta da Nord del Corpo G



Veduta da Sud-Est del Corpo G



Piano terra



Intradosso copertura

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Confina con i Comuni di Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conte Otto, Quinto Vicentino, Torri di Quartesolo dove non manca ogni tipo di servizio.).



Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: stretta vicinanza con l'Abbazia Benedettina con Chiesa di S. Maria Etiopissa (Sec. XI) - cfr foto 01.



Ubicazione geografica del compendio immobiliare



Ortofoto



Ortofoto sovrapposta alla mappa catastale



Veduta del compendio immobiliare da Sud



Veduta del compendio immobiliare da Nord-Ovest



Veduta del compendio immobiliare da Ovest

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



esposizione:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Allegato D - Documentazione fotografica

Allegato E - Planimetria urbanistica e catastale dello stato reale dei luoghi

Il "Corpo G" (cfr foto 43,44) è un immobile isolato dal resto del compendio, autonomo e con accesso diretto dalla viabilità stradale (cfr foto 45) destinato a laboratorio artigianale posto al piano terra in unico locale privo di servizio igienico (cfr foto 46,47). La struttura verticale è formata da muri in mattoni pieni intonacati con copertura a due falde inclinate con struttura lignea primaria e secondaria che sostiene un tavellonato in cotto ed il manto a finire in coppi; la lattoneria è in lamiera di rame.

L'immobile è stato visionato solo dall'esterno in quanto protetto da cancello/inferriata chiusa.

Le finiture interne visibili riguardano una pavimentazioni in monocottura con pareti intonacate e tinteggiate, impianti elettrici in gran parte sottotraccia, serramenti esterni in alluminio protetti da inferriate.

Si presenta abbandonato ma in buono stato di conservazione.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio PT h 3,80-4,30 m	30,52	x	100 %	=	30,52
Area esclusiva direttamente collegata alla viabilità pubblica	68,04	x	10 %	=	6,80
Totale:	98,56				37,32

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: a corpo.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/08/2016

Fonte di informazione: Rep. 2244 notaio Giorgia Visotti - prezzo pagato € 130.000,00 (prezzo attualizzato all'anno 2024 pari a € 166.028,00 +5% = € 174329,00.

Descrizione: appartamento al P3 e garage al PT - il prezzo riportato in rogito viene attualizzato all'anno 2024 mediante l'applicazione della percentuale del 21,70% corrispondente ad una vetustà media di 32,5 anni ed aumentato del 5% per l'unicità del compendio.



Indirizzo: Vicenza Strada Cimitero Pilege Foglio 66 m.n. 481 sub. 17-18 - anno costruzione-ristrutturazione 1964-2019.

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo: 174.329,00 pari a 1.405,88 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/07/2019

Fonte di informazione: Rep. 395 notaio Mara Compagnone - prezzo pagato € 165.000,00 (prezzo attualizzato all'anno 2024 pari a € 229.167 + 5% = € 240.625,00).

Descrizione: abitazione al PT con autorimessa e posto auto al PT - il prezzo riportato in rogito viene attualizzato all'anno 2024 applicando la percentuale del 28% corrispondente ad una vetustà media di 27,5 anni ed aumentato del 5% per l'unicità del compendio.

Indirizzo: Vicenza Strada Marosticana, 397 - Foglio 66 m.n. 376 sub. 11-10-17 - anno costruzione-ristrutturazione 1977-2016.

Superfici principali e secondarie: 162

Superfici accessorie:

Prezzo: 240.625,00 pari a 1.485,34 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - prezzo medio rilevato € 137.500,00 + 5% = € 144.375,00.

Descrizione: abitazioni civili - stato conservativo normale/ottimo (€ 1.150,00 /1.600,00 al mq); il prezzo medio viene aumentato del 5% per l'unicità del compendio.

Indirizzo: Vicenza fascia periferica - Sviluppo edilizio urbano di Pilege.

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 144.375,00 pari a 1.443,75 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione è stato calcolato di mantenere l'attuale destinazione a "laboratorio artigianale al PT" o "ufficio al PT" o "taverna" ad uso delle residenze, inserendovi un servizio igienico ed un climatizzatore attraverso un modesto intervento.

Si ritiene che la destinazione a laboratorio artigianale o ufficio o taverna, possa trovare un segmento di mercato di maggiore interesse soprattutto in funzione:

- della localizzazione geografica in quanto - benché periferica - collegata al centro città attraverso la viabilità della SS. 248 Marosticana e dei relativi servizi interconnessi;
- del "valore aggiunto" determinato dalle particolari caratteristiche storico-ambientali-costruttive del compendio e del relativo grado di visibilità;
- dello spazio panoramico a verde/giardino antistante a Sud.

Sebbene autonomo, l'immobile rientra in un più ampio compendio immobiliare dove la forma di mercato mira ad una trattativa di tipo monopolistico *"che prevede un offerente e numerosi richiedenti, un prodotto edilizio o un immobile senza sostituti e la presenza di barriere all'entrata; nel monopolio*



il prezzo si forma in modo discrezionalmente illimitato o discriminato con separazione effettiva dei segmenti di mercato" (Cit. Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa).

Date le caratteristiche di ubicazione, di accesso autonomo e dimensionali, la valutazione viene espressa "a corpo" sulla base dei valori unitari già evidenziati ai "Corpi" precedenti in circa € 54.000 (€ 1.450,00 x 37,32 mq).

Lo stato di manutenzione è sufficiente.

La vendibilità si ritiene sufficiente trattandosi di un immobile senza sostituti rivolto ad investitori di un segmento di mercato medio-alto.

Pubblicità su sito Internet di Astalegale.net, Aste On Line, Newspaper Aste Tribunale di Vicenza e la pubblicità aggiuntiva mediante visita virtuale dell'immobile pignorato da parte di potenziali interessati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **54.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Dotazione di servizio igienico (anti e w.c.)	-3.300,00
Installazione climatizzatore monosplit	-700,00
Impianto fognario autonomo	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.000,00**

BENI IN VICENZA STRADA MAROSTICANA 498, QUARTIERE TRESICALINI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a VICENZA Strada Marosticana 498, quartiere Trescalini, della superficie commerciale di **3.596,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di terreni liberi da costruzioni visibili ed incolti al momento del sopralluogo.

Vi si accede direttamente dalla viabilità pubblica attraverso una carrareccia agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 65 particella 220 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG di classe 2, superficie 150, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 1,01 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/04/1974 - FRAZ. 49/74 n. 49.1/1974 - Pratica n. VI0236175 in atti dal 10/06/2011.



Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 432, 420, 418, 133 salvo più esatti.

- foglio 65 particella 432 (catasto terreni), qualita/classe ORTO di classe 2, superficie 1595, reddito agrario 13,18 €, reddito dominicale 28,77 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/02/2016 Pratica n. VI0017888 in atti dal 19/02/2016 presentato il 19/02/2016 (n. 17888.1/2016).

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 403, 114, 400, 433, 420, 220, 133 salvo più esatti.

- foglio 65 particella 433 (catasto terreni), qualita/classe ORTO di classe 2, superficie 84, reddito agrario 0,69 €, reddito dominicale 1,51 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 19/02/2016 Pratica n. VI0017888 in atti dal 19/02/2016 presentato il 19/02/2016 (n. 17888.1/2016).

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 432 su due lati, 381 su due lati salvo più esatti.

- foglio 65 particella 272 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG di classe 2, superficie 94, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,52 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 08/03/1996 (n. 4.1/1982).

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 273, 133, 418, 416, su due lati, salvo più esatti.

- foglio 65 particella 416 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 2, superficie 1379, reddito agrario 6,41 €, reddito dominicale 11,75 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 12/09/2011 Pratica n. VI0293391 in atti dal 12/09/2011 presentato il 09/09/2011 (n. 293391.1/2011).

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 275, 272, 418, 415, Strada Marosticana, salvo più esatti.

- foglio 65 particella 197 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 62, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 01/06/1974 Pratica n. VI0152825 in atti dal 11/07/2005 (n. 197.1/1974).

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 133, 273, 171, 73, salvo più esatti.

- foglio 65 particella 273 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG di classe 2, superficie 191, reddito agrario 0,69 €, reddito dominicale 1,05 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 08/03/1996 (n. 4.1/1982)

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 197, 133, 272, 275, salvo più esatti.

- foglio 65 particella 275 (catasto terreni), qualita/classe PRATO IRRIG di classe 2, superficie 262, reddito agrario 0,95 €, reddito dominicale 1,44 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 05/01/1982 Pratica n. 511148 in atti dal 09/11/2001 (n. 4.1/1982).

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 171, 273, 416, Strada Marosticana, salvo più esatti.

- foglio 65 particella 418 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 2, superficie 481, reddito agrario 2,24 €, reddito dominicale 4,10 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 12/09/2011 Pratica n. VI0293391 in atti dal 12/09/2011 presentato il 09/09/2011 (n. 293391.1/2011).

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 133, 220, 420, 417, 416, 272, salvo più esatti.

- foglio 65 particella 420 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 2, superficie 1642, reddito agrario 7,63 €, reddito dominicale 13,99 €, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 12/09/2011 Pratica n. VI0293391 in atti dal 12/09/2011 presentato il 09/09/2011 (n. 293391.1/2011).

Coerenze: da Nord in senso NESO: m.n. 220, 432, 381, 124, 419, 418, salvo più esatti.

Il terreno presenta una forma quadrangolare, un'orografia pianeggiante , una tessitura prevalente non verificabile





Veduta del Corpo H - area strettamente pertinenziale del compendio



Veduta del Corpo H - area con caratteristiche produttive

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Confina con i Comuni di Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conte Otto, Quinto Vicentino, Torri di Quartesolo dove non manca ogni tipo di servizio.). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: stretta vicinanza con l'Abbazia Benedettina con Chiesa di S. Maria Etiopissa (Sec. XI) - cfr foto 01.



Ubicazione geografica del compendio immobiliare



Ortofoto



Immobiliari

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni agricoli a seminativo	3.596,00	x	100 %	=	3.596,00
Totale:	3.596,00				3.596,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 31/12/2023
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi Provincia di Vicenza
Descrizione: terreno agricolo a seminativo
Indirizzo: Vicenza Regione Agraria n. 7
Superfici principali e secondarie: 10000
Superfici accessorie:
Prezzo: 84.500,00 pari a 8,45 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 24/03/2023
Fonte di informazione: Rep. 3025 notaio Raffaella Zanini
Descrizione: terreno agricolo a seminativo
Indirizzo: Vicenza Foglio 68 m.n. 394 + altri
Superfici principali e secondarie: 2836
Superfici accessorie:
Prezzo: 20.000,00 pari a 7,05 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 17/10/2023
Fonte di informazione: Rep. 12433 notaio Loretta Nunzio
Descrizione: terreno agricolo a seminativo
Indirizzo: Vicenza Foglio 68-71 m.n. 396 + altri
Superfici principali e secondarie: 29822
Superfici accessorie:
Prezzo: 185.000,00 pari a 6,20 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.596,00 x 7,23 = 25.999,08

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.999,08
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.999,08

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Allegato N - Dati utilizzati per la stima
Allegato O - Tabella 1 – Deprezzamento per vetustà fisica
Allegato P - Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale spa

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Vicenza, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare Camera Commercio di Vicenza, ed inoltre: Atti di compravendita

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	fabbricato per funzioni produttive agricole	1.297,37	0,00	166.167,15	166.167,15
B	appartamento con requisiti di ruralità	487,86	0,00	65.739,14	65.739,14
C	appartamento	199,72	0,00	17.673,22	17.673,22
D	appartamento	135,94	0,00	61.688,21	61.688,21



E	laboratorio artigianale	430,51	0,00	124.275,32	124.275,32
F	deposito artigianale	53,76	0,00	0,00	0,00
G	laboratorio artigianale	37,32	0,00	45.000,00	45.000,00
H	terreno agricolo	3.596,00	0,00	25.999,08	25.999,08
				506.542,12 €	506.542,12 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 21.109,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 485.433,12**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 72.814,97**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Riduzione per arrotondamento: **€. 18,15**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 412.600,00**

data 20/12/2024

il tecnico incaricato
geom Riccardo Zonta

