TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

76/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Sonia Pantano

CUSTODE:
IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/08/2026



TECNICO INCARICATO:
arch. Andrea Basso
CF:BSSNDR68E13A703B
con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1
email: architettobasso@icloud.com
PEC: andrea.basso@archiworldpec.it

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO Sezione A/a
ANDREA BASSO n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2026

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Giudice dott.sa S. Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 22/09/2026

Esperto arch. Andrea Basso

Diritto pignorato (cfr pag. 3 e 12): piena proprietà per la quota di 1/1 (1/2 ciascun esecutato)

Tipologia bene (cfr pag. 3 e 12): appartamento e pertinenze

Ubicazione (cfr pag. 3 e 12): Castegnero-Nanto – VI – fraz. Ponte di Nanto Via Riviera Berica, 53

Dati Catastali attuali (cfr pag. 4 e 13):

- foglio 10 particella 110 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2 consistenza 6 vani, rendita 260,29 Euro – piano terra e primo - per la quota totale di 1/1 piena proprietà (1/2 ciascun esecutato);

Metri quadri (3 e 12): 136 mq Commerciali

Stato (cfr pag. 14): mediocre

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 6):

Valoredi mercato intero, OMV (cfr pag. 19): 107.200,00€

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 17): 2015: 166.000,00; 2016: 132.500,00; 2018: 160.000,000

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 18): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 20): 88.145,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziativedi vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 4): esecutato

Titolo di occupazione (cfr pag. 4): proprietario

Problemi particolari - informazioni utili – criticità: vedi conformità –

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a NANTO Via Riviera Berica 53, frazione Ponte di Nanto, della superficie commerciale di **135,94** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità e piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dal 1960 ha subito solo piccoli lavori di manutenzione ordinaria è ubicato in centrale della frazione Ponte di Nanto del Comune di Castegnero-Nanto (da poco unito) lungo una via di forte comunicazione verso l'area urbana di Vicenza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 110 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana Nanto, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 260,29 Euro, indirizzo catastale: VIA RIVIERA, piano: Terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 27/08/2008 Pubblico ufficiale MISOMALO MARIO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 25651 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12949.1/2008 Reparto PI di VICENZA in atti dal 18/09/2008
  Coerenze: mappale 864, 110 altri sub e strada comunale salvo verifica
  fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**135,94 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 103.700,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 88.145,00**
Data di conclusione della relazione:	**21/08/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Al momento del sopralluogo l'immobile era l'ibero. L'esecutato risultava irreperibile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/08/2008 a firma di Notaio Misomalo Mario ai nn. 25652/13022 di Rep di repertorio, iscritta il 17/09/2008 a Vicenza ai nn. 20353 di RG e 4357 di RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 240.000,00 €.
Importo capitale: 120.000,00 €.
Durata ipoteca: trenta anni.
La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/02/2026 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Vicenza ai nn. 207 di Rep di repertorio, trascritta il 06/03/2026 a Vicenza ai nn. 4493 di RG e 3256 di RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della presente procedura

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'unità edilizia è indipendente con accesso diretto dall'esterno, non sono stati forniti dati relativi alle eventuali spese comuni inerenti la gestione del fabbricato (manutenzioni ordinarie e straordinarie copertura, facciate ecc.)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

UNITA' NEGOZIALE 1 – Nanto (Ora Castagnero Nanto)

A partire dal giorno 08/04/2026 il comune di Castagnero e di Nanto si sono uniti in un unico comune censuario. Il catasto aggiornando il database ha introdotto il nuovo comune di Castagnero-Nanto. Tutti i beni di Nanto sono pertanto confluiti nel nuovo comune Castagnero- Nanto Sezione di Nanto

Foglio 10 Particella 110 Subalterno 13

*** DATO OSCURATO *** nata in Iugoslavia in data 26 febbraio 1974 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, *** DATO OSCURATO *** nato in Iugoslavia in data 25 settembre 1974 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

A *** DATO OSCURATO *** n nato in Iugoslavia in data 25 settembre 1974 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, *** DATO OSCURATO *** nata in Iugoslavia in data 26 febbraio 1974C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile NCEU Foglio 10 Particella 110 Subalterno 13 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Misomalo Mario del 27 agosto 2008 repertorio n. 25651/13021 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 17 settembre 2008 al numero di registro generale 20352 e numero di registro particolare12949 da *** DATO OSCURATO *** nato a Vicenza in data 16 febbraio 1964 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Nanto (VI).

A *** DATO OSCURATO *** nato a Vicenza in data 16 febbraio 1964 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCEU Sezione Urbana A Foglio 10 Particella 110 Subalterno 1, NCEU Sezione Urbana A Foglio 10 Particella 110 Subalterno 145 (entrambi soppressi e che hanno costituito l'immobile oggetto di pignoramento) sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Dott. Giarolo Ottaviano del 22 dicembre 1986 repertorio n. 49.380 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 22 gennaio 1987 al numero di registro generale 1204 e numero di registro particolare 1101 da *** DATO OSCURATO *** nata a Vicenza in data 23 giugno 1954 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Nanto (VI).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione reperita è inserita nel fascicolo degli allegati

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia **N. Licenza del 23/12/1960** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato, presentata il 15/12/1960, rilasciata il 23/12/1960, agibilità del 12/04/1962

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera DCC n. 43 del 29/11/2013, l'immobile ricade in zona B3 - Residenziale di Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:
art. 29 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato (verifica a cura dell'aggiudicatario per l'eventuale esatta e completa individuazione), superino le tolleranze ammessa dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico la documentazione edilizia reperita non corrisponde esattamente allo stato attuale dell'immobile, riscontrando alcune irregolarità nel confronto con lo stato dei luoghi, pertanto non è possibile esprimere un giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che maggiormente rispecchia lo stato in essere.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi (verifica consistenza e costi a cura dell'aggiudicatario per l'eventuale esatta e completa individuazione),

con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei beni pignorati, dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili è stato possibile riscontrare che vi sono alcune difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, quindi gli stessi non risultano pienamente regolari dal punto di vista urbanistico edilizio. In particolare la disposizione interna e il terrazzo esterno con foromotria
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità riscontrate, sono per quelle più evidenti riportate nei grafici di verifica dello stato dei luoghi (si rimanda in ogni caso ad una puntuale verifica ed alla eventuale successiva istanza di sanatoria che sarà in ogni caso a carico dell'aggiudicatario per la loro esatta e completa individuazione). Il valore di vendita in asta è comprensivo dello sconto applicato in sede di calcolo del Valore FJV per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per gli eventuali vizi non elencati

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia (esclusa eventuale sanzione ed oneri aggiuntivi): €.2.000,00



Comune di
PROVINCIA DI VICENZA

LICENZA

IL SINDACO

DA LICENZA

come indicato nella copia di disegno che si restituisce debitamente munita del prescritto "Nulla Osta" di questo Ufficio.

Licenza Edilizia



Comune di
PROVINCIA DI VICENZA

PERMESSO DI ABITABILITA'

IL SINDACO

AUTORIZZA

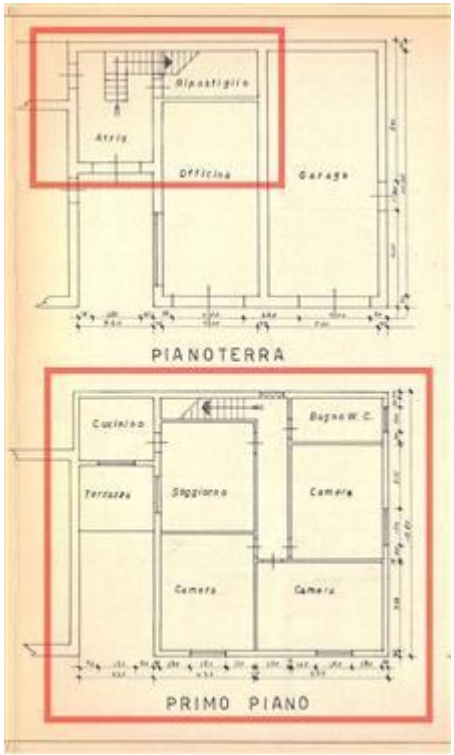
Abitabilità



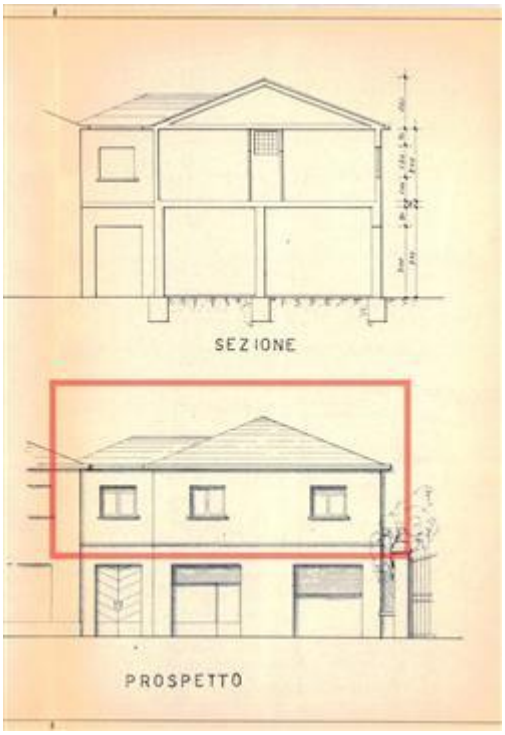
PROGETTO
DI SOPRAELEVAZIONE
DI UN FABBRICATO
PER CONTO
del sig.
PONTE DI NANTO
Via Riviera Berica

Sez. A Fº 6º

Intestazione tavole di progetto



Piante



Prospetto sezione

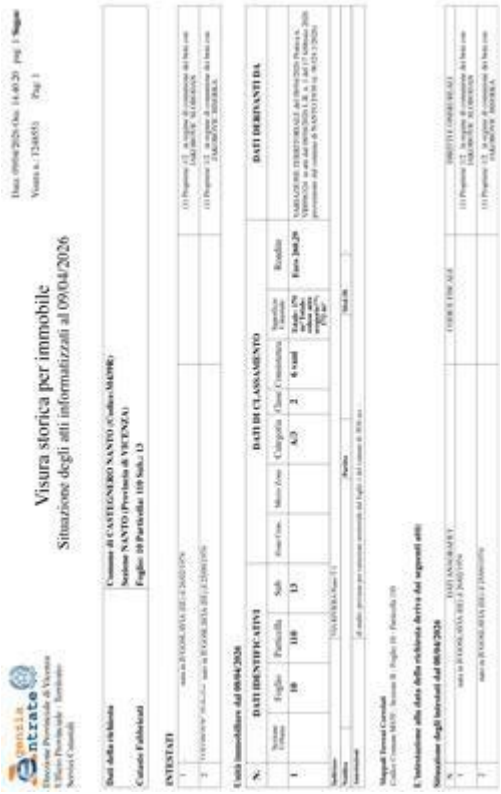
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali sono state riscontrate alcune difformità per l'appartamento pignorato.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, mediante redazione di pratica catastale "DOCFA" per modifica/correzione delle planimetrie catastali, esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene, comprendono il rilievo dello stato dei luoghi, le verifiche preliminari presso il catasto e la redazione della pratica di variazione catastale DOCFA

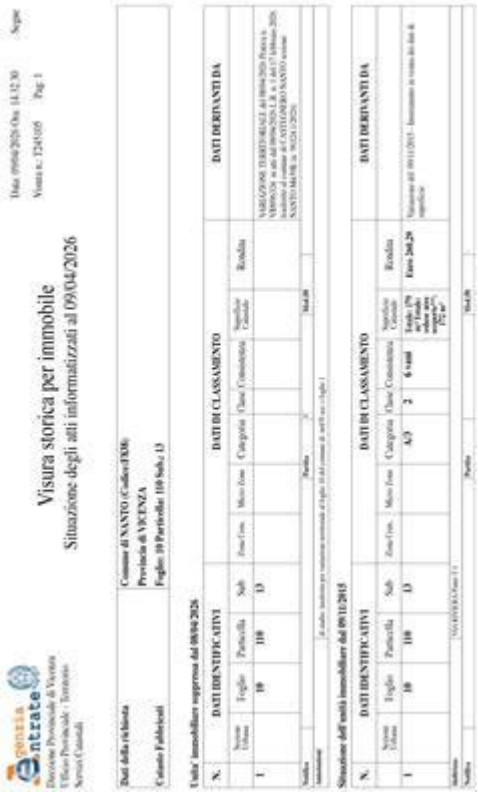
Costi di regolarizzazione:

- redazione di pratica catastale "DOCFA" per modifica/correzione delle planimetrie catastali: €.1.500,00

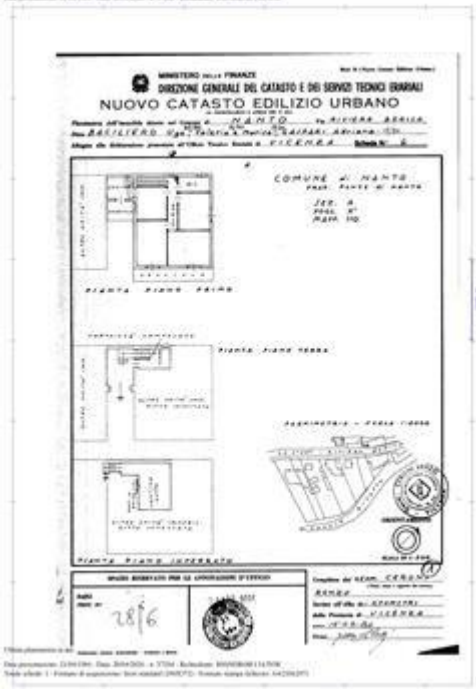
Tempi necessari per la regolarizzazione: In base all'esito di una eventuale pratica edilizia. Tempi tecnici legati all'iter amministrativo
Questa situazione è riferita solamente a posizionamento porta interna.
A partire dal giorno 08/04/2026 il comune di Castagnero e di Nanto si sono uniti in un unico comune censuario. Il catasto aggiornando il database ha introdotto il nuovo comune di Castagnero-Nanto. Tutti i beni di Nanto sono pertanto confluiti nel nuovo comune Castagnero- Nanto Sezione di Nanto



Visura



Visura



Planimetria

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



Copia conforme all'originale munito delle prescritte firme che si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.
Vicenza, 5 maggio 2026
Firmato digitalmente
da MARIO MISOMALO
C: IT
O: DISTRETTO NOTARILE
DI VICENZA:80017410244

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Al momento del sopralluogo le utenze erano chiuse, gli impianti in parte manomessi e non funzionanti
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante completa ristrutturazione e messa a norma non quantificabile in questa sede. (si rimanda in ogni caso ad una puntuale verifica ed alla eventuale successiva computazione ed esecuzione che sarà in ogni caso a carico dell'aggiudicatario per la loro esatta e completa individuazione).

BENI IN NANTO VIA RIVIERA BERICA 53, FRAZIONE PONTE DI NANTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NANTO Via Riviera Berica 53, frazione Ponte di Nanto, della superficie commerciale di **135,94** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità e piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dal 1960 ha subito solo piccoli lavori di manutenzione ordinaria è ubicato in centrale della frazione Ponte di Nanto del Comune di Castegnero-Nanto (da poco unito) lungo una via di forte comunicazione verso l'area urbana di Vicenza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 110 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana Nanto, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 260,29 Euro, indirizzo catastale: VIA RIVIERA, piano: Terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 27/08/2008 Pubblico ufficiale MISOMALO MARIO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 25651 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12949.1/2008 Reparto PI di VICENZA in atti dal 18/09/2008
  Coerenze: mappale 864, 110 altri sub e strada comunale salvo verifica
  fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea



Particolare foto aerea



Mappa planimetria catasto



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto 1 Mappale 110 sub 13

L'edificio a due piani fuori terra è composto più unità residenziali, il bene oggetto di questa procedura al piano terra ed interrato (con altezza inferiore a 1.7) superfici accessorie quali cantina, ripostiglio e sottoscala, al piano primo superficie residenziale. Inoltre le superici non residenziali, quali piano

interrato di cui non si trova riscontro nella documentazione edilizia sono invece presenti nella documentazione catastale (vedi planimetrie allegate).

L'immobile identificato al sub 13, è composto al piano primo da un ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, un bagno nella zona giorno, un disimpegno che porta a due camere da letto; al piano terra un ripostiglio/sottoscala con accesso diretto dall'esterno, al piano interrato non visibili in planimetria urbanistica una cantina/deposito (altezza inferiore a 1,70) alla quale si accede direttamente dall'esterno.

Finiture interne: Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle, mentre la zona notte ha pavimento in legno, le porte interne sono in legno scuro i serramenti esterni bianchi dotati di vetro doppio.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere sprovvisto di documentazione che ne certifichi la regolarità manutentiva.

Tutti gli impianti sono scollegati dalla rete di distribuzione e non è stato possibile pertanto controllarne il regolare funzionamento.

Non si è potuto operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) e sarà quindi possibile eseguire l'APE, il certificato di classificazione energetica, simulando il calcolo come previsto dalla normativa, demandando successivamente una accurata manutenzione e messa a norma dell'impianto esistente.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi si presume siano in legno o latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in legno o cemento. L'edificio è dotato di tapparelle oscuranti in PVC.

INTERNO: Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato mediocre (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che si ravvisa la necessità di operare lavori di manutenzione con particolare riguardo agli impianti e alla bonifica delle muffe in alcuni punti interni, è quindi auspicabile operare, oltre la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile, un completo intervento di messa a norma degli impianti e ristrutturazione/sistemazione/bonifica interna.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale esterno dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione soprattutto in riferimento ala zona di ingresso al piano terra.



Ingresso soggiorno



Soggiorno



Cucina



Camera



Bagno



CLASSE ENERGETICA:

F

[233,40 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 88028/2026 registrata in data 28/07/2026

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie residenziale	120,00	x	100 %	=	120,00
Terrazze	18,00	x	33 %	=	5,94
Cantina e accessori	20,00	x	50 %	=	10,00
Totale:	**158,00**				**135,94**





	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Esito	Prezzo Aggiudicazione	S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	3.089.807,14 €	64,00		1.518.667,50 €	3.761,00 €
	Perizia		**Asta media**	**Asta**	
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	821,54 € €/mq		3,4	403,79 € €/mq	

Analisi Aste

Planimetria stato dei luoghi



Comparabile A	
Descrizione dato	compravendita immobile a destinazione residenziale tra soggetti privati
Tipologia	appartamento e pertinenza
Epoca costruzione/ristrut.	costruzione anno 2006
Comune	Isola Vicentina
Indirizzo	Via XXV Aprile
Dati catastali	foglio 10 - mapp. 870 - sub. 11 (A2) sub 12 (C6)
Superfici SEL (m²) (superficie esterna lorda)	Descrizione / Simbolo / Valore
	superficie principale / SUP / 100,00
	superficie balconi/terrazzi / SUB / 10,00
	superficie cantina / SUC /
	superficie autorimessa / SUA / 21,00
	superficie accessori / SUAcc / 0,00
	Superficie Sottotetto non abitabile / SUS /
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva / SUE / 0,00
Servizi igienici	numero / SER / 2
Numero box auto BOX (num)	numero / BOX /
Numero posti auto coperti PAC (num)	numero / PAC /
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono / MNP / 3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono / MNA / 3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono / MNI / 3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1.; 2=p.2; 3=p.3; ... / LIV / 1
Impianto centralizzato	1=presente; 0=assente / CEN / 0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente / CON / 0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile / DAT / 31/08/2015
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte / PRZ / 168.000,00 €
Fonte del dato	Atto di compravendita in data 31/08/2015 Rep. 62.205 e n. Racc. 26.257 del Notaio Gianfranco Di Marco - Vicenza
Foto immobile	



Comparabile B	
Descrizione dato	compravendita immobile a destinazione residenziale tra soggetti privati
Tipologia	appartamento e pertinenza
Epoca costruzione/ristrut.	costruzione anno 1990
Comune	Isola Vicentina
Indirizzo	Viale Scamozzi 71
Dati catastali	foglio 10 - mapp. 598 - sub. 12 (A2) e sub. 13 (C6)
Superfici SEL (m²) (superficie esterna lorda)	Descrizione / Simbolo / Valore
	superficie principale / SUP / 122,00
	superficie balconi/terrazzi / SUB / 2,00
	superficie cantina / SUC /
	superficie autorimessa / SUA / 14,00
	superficie accessori / SUAcc / 0,00
	Superficie Sottotetto non abitabile / SUS /
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva / SUE / 0,00
Servizi igienici	numero / SER / 2
Box auto	numero / BOX /
Posti auto scoperti	numero / PAC /
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono / MNP / 2
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono / MNA / 2
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono / MNI / 2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1.; 2=p.2; 3=p.3; ... / LIV / 1
Impianto centralizzato	1=presente; 0=assente / CEN / 0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente / CON / 0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile / DAT / 16/02/2016
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte / PRZ / 132.300,00 €
Fonte del dato	Atto di compravendita in data 16/02/2016 Rep 34.084 e n. Racc. 10.114 del Notaio Mario Macchiato - Vicenza
Foto immobile	

Comparabile A

Comparabile B

Comparabile C	
Descrizione dato	compravendita immobile a destinazione residenziale tra soggetti privati
Tipologia	appartamento e pertinenza
Epoca costruzione/ristrut.	costruzione anno 2006
Comune	Isola Vicentina
Indirizzo	Via XXV Aprile, 1/48
Dati catastali	foglio 10 - mapp. 870 - sub. 10 (A2) e sub. 9 (C6)
Superfici SEL (m²) (superficie esterna lorda)	Descrizione / Simbolo / Valore
	superficie principale / SUP / 125,00
	superficie balconi/terrazzi / SUB / 8,00
	superficie cantina / SUC /
	superficie autorimessa / SUA / 17,00
	superficie accessori / SUAcc / 0,00
	Superficie Sottotetto non abitabile / SUS /
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva / SUE / 0,00
Servizi igienici	numero / SER / 2
Box auto	numero / BOX /
Posti auto scoperti	numero / PAC /
Stato di manutenzione vani principali	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono / MNP / 3
Stato di manutenzione vani accessori	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono / MNA / 3
Stato di manutenzione impianti	1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono / MNI / 3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1.; 2=p.2; 3=p.3; ... / LIV / 1
Impianto centralizzato	1=presente; 0=assente / CEN / 0
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente / CON / 0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile / DAT / 30/10/2018
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte / PRZ / 160.000,00 €
Fonte del dato	Atto di compravendita in data 30/10/2018 Rep. 22484 e n. Racc. 13838 del Notaio Giampiero Luca - Abano Terme - Padova
Foto immobile	



Tabella dei prezzi corretti

Comparabile C

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 30/08/2015
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: unità residenziale e pertinenze
Indirizzo: via XXV Aprile
Superfici principali e secondarie: 147
Superfici accessorie:
Prezzo: 166.000,00 pari a 1.129,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 16/02/2016
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: unità residenziale e pertinenze
Indirizzo: Via Scamozzi
Superfici principali e secondarie: 129
Superfici accessorie:
Prezzo: 132.500,00 pari a 1.027,13 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 30/10/2018
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: unità residenziale e pertinenze
Indirizzo: Via XXV Aprile
Superfici principali e secondarie: 136
Superfici accessorie:
Prezzo: 160.000,00 pari a 1.176,47 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire

sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adotterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della "situazione urbanistica" dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

(Nel principio dell'ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate nella superficie commerciale dell'edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito all'immobile).

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili di categoria diversa (la ricerca di comparabili del settore di mercato dell'immobile in esecuzione non ha dato frutti positivi) che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c.400,00 €/m2 contro un valore di stima iniziale pari a circa 800,00 €/m2 raggiunto in un numero medio di aste pari a 3,4 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **107.211,46**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Arrotondamento		-11,46

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 107.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 107.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

Si ribadisce inoltre che il valore di vendita in asta è comprensivo dello sconto applicato in sede di calcolo del Valore FJV (per vendita giudiziaria) per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per gli eventuali vizi non elencati

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Castagnero Nanto, agenzie: di Castagnero Nanto e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

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	appartamento	135,94	0,00	107.200,00	107.200,00

	107.200,00 €	**107.200,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il bene, per conformazione opportunità di mercato e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.700,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 15.555,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.145,00**

data 21/08/2026

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO Sezione A/a
ANDREA BASSO n° 1143

Il tecnico incaricato
arch. Andrea Basso