



# **TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA**

## **SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA PROMOSSA DA  
CONDOMINIO COMPLESSO RESIDENZIALE MAZZINI  
CONTRO**

-----  
**N. GEN. REP. 509/2022**

**GIUDICE DELEGATO DR.: SONIA PANTANO**

**PERIZIA DI STIMA  
LOTTO N. 01**



**APPARTAMENTO 3°P CON CANTINA E GARAGE AL P. SEMINTERRATO  
VIALE G. MAZZINI N.143- COMUNE DI VICENZA(VI)**

**TECNICO INCARICATO: ARCH. MARCO DELLAI**

ISCRITTO ALL'ORDINE DELLA PROVINCIA DI VICENZA AL N. 615  
ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI VICENZA AL N. 968  
C.F.: DLLMRC57R25L840S -P.IVA: 03517560243  
STUDIO IN VICENZA VIA ORAZIO MARINALI N. 27  
TEL.: 0444500561 - CELL.: 3387156566 - FAX: 0444500561

[MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT](mailto:MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT)

**SCHEDA SINTETICA E INDICE****PROCEDURA ES. IMM. N. 509/2022****GIUDICE DR. SONIA PANTANO****PROMOSSA DA: CONDOMINIO COMPLESSO RESIDENZIALE MAZZINI****CONTRO: -----****DIRITTO** (CFR PAG. 04): ----- PROPRIETÀ 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON

-----

----- PROPRIETÀ 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON

-----

**BENE** (CFR PAG. 04): APPARTAMENTO AL 3° PIANO CON CANTINA E GARAGE AL P. SEMINTERRATO**UBICAZIONE** (CFR PAG. 04): COMUNE DI VICENZA (VI) - VIALE G. MAZZINI N. 143 E VIA DEI CAPUCCINI**STATO** (CFR PAG.06): SUFFICIENTE**DATI CATASTALI ATTUALI** (CFR PAG. 06):**COMUNE DI VICENZA (VI)**

- ----- NATO IN JUGOSLAVIA (EE) IL 16/06/1969 ----- PROPRIETÀ 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON -----
- ----- NATA IN JUGOSLAVIA (EE) IL 11/09/1969 ----- PROPRIETÀ 1/2 IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI CON -----

**CATASTO FABBRICATI**

- **FG. 64; MAPP. N.1522; SUB.73; CAT. A/2; CL. 4; CONSIST. 7 VANI; SUP. CAT. 137 MQ, TOT ESCLUSE AREE SCOPERTE 134 MQ; RENDITA € 885,72; VIALE GIUSEPPE MAZZINI N. 143 SCALA E INTERNO 6 PIANO S1-3;**
- **FG. 64; MAPP. N.1522; SUB. 180; CAT. C/6; CL. 6; CONSIST. 12 MQ; SUP. CAT. 12 MQ; RENDITA €58,26; VIA DEI CAPUCCINI SNC PIANO S1;**

**DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO** (CFR PAG.): NO**SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA** (CFR PAG.7,8): NON CONFORME**VALORE DI STIMA** (CFR PAG. 8): **€ 108.000,00****VALORE MUTUO** (CFR PAG./ALL.):**VENDIBILITÀ** (CFR PAG.9): SUFFICIENTE**PUBBLICITÀ** (CFR PAG.9): PUBBLICAZIONE SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE, NEI SITI INTERNET**OCCUPAZIONE** (CFR PAG. 9): ----- CON MOGLIE E FIGLIO**TITOLO DI OCCUPAZIONE** (CFR PAG.): COMPROPRIETARIO**ONERI** (CFR PAG.):**APE** (CFR PAG.06): SI - CLASSE F**PROBLEMI** (CFR PAG.): SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, IMPIANTO DI RISCALDAMENTO STACCATO E ACQUA CALDA SANITARIA SIGILLATA.**ALLEGATI**

<b>1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	<b>9. APE E LIBRETTO IMPIANTO</b>
<b>2. MAPPA CATASTALE</b>	<b>10. CERTIFICATI</b>
<b>3. SCHEDA CATASTALE</b>	<b>11. REGOLAMENTO CONDOMINIALE</b>
<b>4. VISURE CATASTALI</b>	<b>12. COMPARABILI</b>
<b>5. SCHEMA GRAFICO</b>	<b>13. CORRISPONDENZA</b>
<b>6. AUTORIZZAZIONI</b>	
<b>7. ATTO PROVENIENZA</b>	
<b>8. ESTRATTO PIANO INTERVENTI</b>	

## QUESITO

- Identificare i diritti reali e gli immobili, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto – quesito 1) e i dati catastali attuali (vd.vademecum – quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd vademecum – quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni
- Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa) purché non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
- Descrivere gli immobili medesimi (vademecum – quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
- Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
- Determinare il valore del compendio (vademecum – quesito 12), avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;
- Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;
- Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum – quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;
- Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum – quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;
- Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd vademecum – quesito 5);
- Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vademecum – quesito 8-10), gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art. 2812 c.c.);

### FORNISCA

altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (vademecum – quesito 11):

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- eventuali cause in corso.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

-DATA DEL SOPRALLUOGO:	17.04.2023
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE:	15.03.2023;
-DATA UFFICI COMUNALI:	03.05.2023

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE****DIRITTO:**

----- QUOTA PROPRIETÀ 1/2; ----- QUOTA PROPRIETÀ 1/2.

*I due esecutati dal 21.01.2016 (data successiva al pignoramento ma precedente alla data di acquisto dei beni) risultano **DIVORZIATI** e il sig. ----- si è risposato in Serbia in data 09.06.2019 con la sig.ra -----con la quale convive, insieme al figlio minore, nell'appartamento oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.*

**BENE E UBICAZIONE:**

I beni comprendono; un appartamento al terzo piano, più cantina e garage al piano seminterrato. Essi fanno parte di un complesso condominiale residenziale, dotato di ascensore, costruito alla fine degli anni '60 e sono situati nel Comune di Vicenza, in Viale Mazzini, con accesso carrabile da Via Strasburgo,

**ORTOFOTO****VISTA ESTERNA STATO ATTUALE**

**DESCRIZIONE:**

L'appartamento è posto al terzo piano e si articola in: ingresso, soggiorno, cucina, due bagni, un corridoio, tre camere, un ripostiglio, due terrazze, inoltre al piano interrato vi è una cantina di uso esclusivo. La superficie commerciale dell'abitazione è di circa mq 135,00, quella delle terrazze è di circa mq 8,50, quella della cantina è di circa mq 4,50. L'altezza interna dell'appartamento è di ml 2.96, mentre quella della cantina è di ml 2,74.

Le superfici commerciali sopra indicate sono calcolate al lordo dei muri interni, di quelli perimetrali e di 1/2 dei muri confinanti con altre unità.

*Per l'intero stabile sono comprese fra le parti comuni oltre all'area su cui insiste il fabbricato condominiale, il cortile interno con esclusione dei posti auto scoperti, i muri perimetrali, i tetti e i sottotetti non individuati con unità immobiliari, il vano scale - ascensore - corridoi comuni, corsie di transito dei veicoli ed aree di manovra e tutto quanto altro comune ai sensi dell'articolo 1117 Codice Civile, compresi i due vani al piano seminterrato in cui sono alloggiati le centrali termiche, ognuna per le rispettive scale servite e per ogni scala, il vano contatori acqua ed i vani contatori A.I.M. di Vicenza ed i vani tramoggia;*

*L'accesso al sottotetto ai fini del funzionamento e manutenzione dell'impianto di riscaldamento e degli impianti tecnici comuni avviene attraverso l'alloggio di altra proprietà.*

*Per parti comuni devono intendersi anche le aree verdi comprese nelle particelle 1510 e 1522 con ogni obbligo di manutenzione e gravate da servitù di passaggio, sottoposte ai vincoli urbanistici previsti dal Comune di Vicenza e aperte al pubblico transito.*

**VISTA SOGGIORNO****VISTA CUCINA****VISTA INGRESSO****VISTA CAMERA****VISTA BAGNO****VISTA CAMERA**

VISTA CAMERA



VISTA CORRIDOIO



VISTA CANTINA



Le finiture, compatibili con gli anni di costruzione dell'immobile (1966-1969), sono costituite da: pavimenti in marmo nella zona giorno, piastrelle nella cucina e nei bagni, legno nella zona notte, i serramenti esterni sono in metallo con vetro semplice, le tapparelle sono in PVC, le porte interne sono in legno e legno-vetro, la porta di ingresso è in legno.

Gli impianti sono costituiti da: impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia a gas (posta nella C.T. comune al piano interrato) e radiatori dotati di valvole termostatiche, acqua calda sanitaria centralizzata, impianto elettrico, citofono, split per la climatizzazione estiva.

**NOTA:** In data 15.06.2021 l'amministratore condominiale, con richiesta di provvedimento d'urgenza ex art. 700 c.p.c., ha ottenuto l'ordinanza per il distacco degli impianti suscettibili di utilizzazione separata a causa delle spese condominiali insolute.

L'amministratore, alla presenza dell'Ufficiale Giudiziario Dott.ssa Onorato, ha forzata la porta, per la mancanza della presenza dell'interessato, accedendo all'appartamento e provvedendo a scollegare i termosifoni e alla sigillatura della tubazione di entrata dell'acqua calda.

Attualmente dunque il riscaldamento non è funzionante e la fam. Zivkovic si scalda con alcune stufette elettriche e l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico installato dalla proprietà in uno dei due bagni.

## GARAGE

Il garage, con numerazione condominiale n° 4, è posto al piano interrato ed è accessibile dall'ingresso carrabile condominiale posto in Via Strasburgo e anche internamente dalle scale condominiali. Esso ha una superficie commerciale di circa mq 13,00 e un'altezza interna di ml 2,74; è dotato di portone metallico con apertura manuale e il pavimento è in cemento liscio.

Si precisa che relativamente al Certificato di Prevenzione Incendi per le autorimesse, l'amministratore condominiale ha riferito che lo stesso è scaduto. Alle prossime riunioni condominiali, verranno valutati dei preventivi tecnici per l'affidamento dell'incarico per la progettazione antincendio.

VISTA GARAGE



VISTA GARAGE



**SCHEMA GRAFICOSITUAZIONE REALE (VEDI ALL.05)****NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:**

L'immobile è in SUFFICIENTE stato di conservazione e manutenzione compatibile con l'anno di costruzione. Alla data del sopralluogo si sono rilevate tracce di muffa in uno dei due bagni.

Si fa presente che gli impianti di riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, attualmente sono staccati dall'impianto centralizzato, pertanto per il loro utilizzo si dovrà provvedere a ripristinare gli allacci.

**TRACCE DI MUFFA IN BAGNO****RADIATORI STACCATI****H2O CALDA SANITARIA SIGILLATA****ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

**SI - appartamento in classe F EP gl, nren148,2 kWh/mq anno (vedi allegato 09)**

**STORIA CATASTALE****DATI CATASTALI ATTUALI:**

**COMUNE DI VICENZA (VI)**

- ----- nato in JUGOSLAVIA (EE) il 16/06/1969 ----- Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con -----

- ----- nata in JUGOSLAVIA (EE) il 11/09/1969 ----- Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con -----  
Si precisa che dal 21.01.2016 i due intestatari sono divorziati.

**CATASTO FABBRICATI**

- **FG. 64; MAPP. N. 1522; SUB. 73; CAT. A/2; CL. 4; CONSIST. 7 VANI; SUP. CAT. 137 MQ, TOT ESCLUSE AREE SCOPERTE 134 MQ; RENDITA €885,72; VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 143 SCALA E INTERNO 6 PIANO S1-3;**
- **FG. 64; MAPP. N. 1522; SUB. 180; CAT. C/6; CL. 6; CONSIST. 12 MQ; SUP. CAT. 12 MQ; RENDITA €58,26; VIA DEI CAPPUCCINI N. SNC PIANI S1;**

**PARTI COMUNI**

*Per l'intero stabile sono comprese fra le parti comuni oltre all'area su cui insiste il fabbricato condominiale, il cortile interno con esclusione dei posti auto scoperti, i muri perimetrali, i tetti e i sottotetti non individuati con unità immobiliari, il vano scale - ascensore - corridoi comuni, corsie di transito dei veicoli ed aree di manovra e tutto quanto altro comune ai sensi dell'articolo 1117 Codice Civile, compresi i due vani al piano seminterrato in cui sono alloggiati le centrali termiche, ognuna per le rispettive scale servite e per ogni scala, il vano contatori acqua ed i vani contatori A.I.M. di Vicenza ed i vani tramoggia;*

*L'accesso al sottotetto ai fini del funzionamento e manutenzione dell'impianto di riscaldamento e degli impianti tecnici comuni avviene attraverso l'alloggio di altra proprietà.*

*Per parti comuni devono intendersi anche le aree verdi comprese nelle particelle 1510 e 1522 con ogni obbligo di manutenzione e gravate da servitù di passaggio, sottoposte ai vincoli urbanistici previsti dal Comune di Vicenza e aperte al pubblico transito.*

**VARIAZIONI STORICHE:****CATASTO FABBRICATI****FG64 MAPPALE 1522 SUB 73 A/2**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene era sez urbana H, fg10, mapp. 1522 sub 73, cat. A/2, cl. 4consist. 7 vani, rendita L. 2.646 €1,370 in Viale Giuseppe Mazzini scala E Int. 6 Piano III;
- Con VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario il bene era sez urbana H, fg10, mapp. 1522 sub 73, cat. A/2, cl. 4consist. 7 vani, rendita L. 1.715.000 e €885,72 in Viale Giuseppe Mazzini scala E Int. 6 Piano III;
- Con Variazione del 24/01/2013 Pratica n. VI0026319 in atti dal 24/01/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 18937.1/2013) il bene era fg64, mapp. 1522 sub 73, cat. A/2, cl. 4consist. 7 vani, rendita €885,72 in Viale Giuseppe Mazzini scala E Int. 6 Piano III;
- Con VARIAZIONE del 24/08/2015 Pratica n. VI0124156 in atti dal 24/08/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 60448.1/2015) il bene era fg64, mapp. 1522 sub 73, cat. A/2, cl. 4consist. 7 vani, rendita €885,72 in Viale Giuseppe Mazzini n. SNC scala E Int. 6 Piano S1-3;
- Con Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene era fg64, mapp. 1522 sub 73, cat. A/2, cl. 4consist. 7vani, sup. cat 137 mq, Tot. escluse aree scoperte 134 mq, rendita€885,72 in Viale Giuseppe Mazzini n. SNC scala E Int. 6 Piano S1-3;
- Con VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/11/2021 Pratica n. VI0116765 in atti dal 22/11/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 45236.1/2021) il bene diventa fg64, mapp. 1522 sub 73, cat. A/2, cl. 4consist. 7vani, sup. cat 137 mq, Tot. escluse aree scoperte 134 mq, rendita€885,72 in Viale Giuseppe Mazzini n. 143 scala E Int. 6 Piano S1-3; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune L840 - Foglio 64 - Particella 1522

**FG64 MAPPALE 1522 SUB 180 C/6**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene era sez urbana H, fg10, mapp. 1522 sub 180, cat. C/6, cl. 6consist. 12 mq, rendita L. 204 e €0,11 in Via dei Cappuccini Piano SEM;
- Con VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario il bene era sez urbana H, fg10, mapp. 1522 sub 180, cat. C/6, cl. 6consist. 12 mq, rendita L.112.800 e €58,26 in Via dei Cappuccini Piano SEM;
- Con Variazione del 25/01/2013 Pratica n. VI0027320 in atti dal 25/01/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19736.1/2013) il bene era fg64, mapp. 1522 sub 180, cat. C/6, cl. 6consist. 12 mq, rendita

€58,26 in Via dei Cappuccini Piano SEM;

- Con **VARIAZIONE** del 24/08/2015 Pratica n. VI0124359 in atti dal 24/08/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 60615.1/2015) il bene era fg64, mapp. 1522 sub 180, cat. C/6, cl. 6consist. 12 mq, rendita €58,26 in Via dei Cappuccini n. SNC Piano S1; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune L840 - Foglio 64 - Particella 1522

- Con **Variatione** del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie il bene diventa fg64, mapp. 1522 sub 180, cat. C/6, cl. 6consist. 12 mq, sup. cat. 12 mq, rendita €58,26 in Via dei Cappuccini n. SNC Piano S1; Mappali Terreni Correlati: Codice Comune L840 - Foglio 64 - Particella 1522

#### **GIUDIZIO DI REGOLARITÀ/DOCFA:**

MAPPA: Corretta.

SCHEDE CATASTALI: Da aggiornare per alcune inesattezze nella distribuzione interna dei locali;

VISURE: Corrette.

#### **CONFINI:**

##### **MAPPALE 1522**

A NORD: MAPP. 146-1510

A EST: VIALE MAZZINI;

A SUD: MAPP. 1598

A OVEST: MAPP2072

## **REGOLARITA' URBANISTICA**

#### **TITOLI URBANISTICI (VEDI ALL. 06)**

- **Licenza Edilizia n. 8505 PG del 17.08.1966** costruzione fabbricato ad uso residenziale;

- **Licenza Edilizia n. 8506 PG del 17.08.1966** costruzione fabbricato ad uso residenziale;

- **Autorizzazione Edilizia n. 16146 PG del 07.12.1967** costruzione fabbricato ad uso residenziale rinnovo dell'autorizzazione n. 8505

- **Autorizzazione Edilizia n. 16147 PG del 07.12.1967** costruzione fabbricato ad uso residenziale rinnovo dell'autorizzazione n. 8506

- **Autorizzazione Edilizia n. 19079 PG del 06.02.1969** VARIANTE costruzione fabbricato ad uso residenziale dell'autorizzazione n. 16146;

- **Autorizzazione Edilizia n. 19080 PG del 06.02.1969** VARIANTE costruzione fabbricato ad uso residenziale dell'autorizzazione n. 16147;

-inizio lavori 20.03.1968

*Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Vicenza, non risultano eseguiti altri interventi successivi a quelli indicati sopra, che richiedessero provvedimenti abilitativi a nome delle proprietà precedenti.*

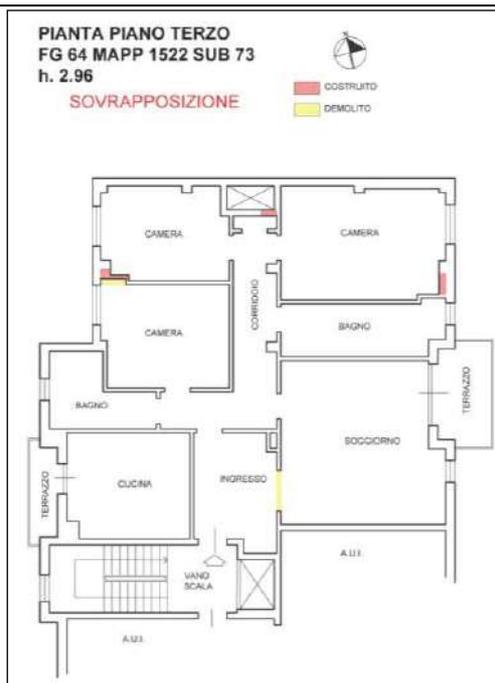
#### **ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:**

- **Dichiarazione e certificato di abitabilità prot. 8505/66 Pg e 4467 UP del 30.10.1969** per i fabbricati 1-2-3-4;

- **Dichiarazione e certificato di abitabilità prot. 8506/66 Pg e 4468 UP del 30.10.1969** per i fabbricati 5-6-7;

#### **ABUSI:**

L'appartamento presenta delle modeste difformità nella distribuzione interna dei locali (**VEDI ALL. 05**).



### SANABILITÀ E COSTI:

Le opere non conformi sono SANABILI. Sarà necessario presentare un progetto in SANATORIA in Comune di Vicenza. Le spese per il progetto sopra indicato possono essere quantificate in circa **5.000,00€** comprensivo di rilievi, pratica edilizia in sanatoria, aggiornamento della documentazione catastale, sanzione amministrativa per le opere abusive e difformi.

## VALORE E VENDIBILITA'

### METODO DI VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile si è basata su criteri del confronto di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno-borsa, con il metodo denominato M.C.A. (Market Comparison Approach) delle stime pluriparametriche secondo le seguenti fasi:

- ricerca di comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- compilazione della tabella dati;
- stima dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione
- sintesi valutativa.

Al valore totale così determinato è stata applicata una riduzione di **€ 5.000,00** per sanatoria e correzione della documentazione catastale e una riduzione del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per eventuali difformità edilizie non rilevate.

Per i comparabili sono stati analizzati i seguenti atti di compravendita: **(VEDI ALL.12)**

<b>COMPARABILE 01</b>				
COMUNE DI:	<b>VICENZA</b>	UBICAZIONE:	<b>VIALE GIUSEPPE MAZZINI N. 79, SCALA F</b>	
				
<b>DESCRIZIONE</b>	TIPOLOGIA:	<b>APPARTAMENTO CON CANTINA E GARAGE</b>	PIANO:	<b>5</b>
	CONSTRUITO NEL [ANNO]:	<b>1968</b>	AGIBILITÀ / ABITABILITÀ [ANNO]:	<b>1971</b>
	PREZZO [€]	<b>€ 130.000,00</b>	APE CLASSE	<b>G</b>
	N° BAGNI	<b>2</b>		
	APPARTAMENTO AL PIANO QUINTO CON CANTINA E DEL GARAGE, FACENTI PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE COMPOSTO DA TRE FABBRICATI. L'UNITÀ È ARTICOLATA IN INGRESSO, SOGGIRNO/PRANZO, CUCINA, N. 2 BAGNI, N.3 CAMERE E N. 2 TERRAZZINI. AL PIANO SEMINTERRATO C'È UNA CANTINA E UN BOX AUTO COPERTO.			
<b>CATASTO</b>	COMUNE/SEZ.	<b>VICENZA</b>	FG	<b>64</b>
	MAPP	<b>1598</b>	ALTRO	
	SUBALTERNO/CATEGORIA	SUB 34, VIALE GIUSEPPE MAZZINI N. 79, SCALA F, PIANO S1-5, CAT. A/2, CL. 4, VANI 7, RENDITA EURO 885,72,		<b>APPARTAMENTO E CANTINA</b>
	SUBALTERNO/CATEGORIA	SUB 90, VIALE EUROPA N. 8, PIANO S1, CAT. C/6, CL. 6, MQ. 15, RENDITA EURO 72,82,		<b>GARAGE</b>
	SUBALTERNO/CATEGORIA			
<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>	1. SCARSO; 2. INSUFFICIENTE; 3. SUFFICIENTE; 4. DISCRETO; 5. BUONO; 6. OTTIMO			
	<b>2</b>			
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>AREA (M<sup>2</sup>)</b>	<b>RAPPORTO MERCANTILE</b>	<b>AREA COMMERCIALE (M<sup>2</sup>)</b>
	SUPERFICIE PRINCIPALE (M <sup>2</sup> )	135,00	100%	135,00
	BALCONI E PORTICI (M <sup>2</sup> )	13,00	33%	4,33
	CANTINA/SOFFITTA (M <sup>2</sup> )	6,00	40%	2,40
	GARAGE (M <sup>2</sup> )	15,00	50%	7,50
	POSTO AUTO ESTERNO (M <sup>2</sup> )	0,00	20%	0,00
	GIARDINO (M <sup>2</sup> )	0,00	10%	0,00
	ALTRO	0,00		0,00
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>				<b>149,23</b>
<b>PROVENIENZA</b>	DATA ATTO:	<b>16/02/2023</b>	ID ATTO:	<b>01</b>
	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 16/02/2023, N. REP. 130.719 N. RACC. 46.921 PROC. PAOLO DIANESE, NOTAIO IN VICENZA, ISCRITTO AL COLLEGIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI VICENZA E BASSANO DEL GRAPPA			

<b>COMPARABILE 02</b>				
COMUNE DI :	<b>VICENZA</b>	UBICAZIONE:	<b>VIALE CIMONE N. 9</b>	
				
<b>DESCRIZIONE</b>	TIPOLOGIA:	<b>APPARTAMENTO CON GARAGE</b>	PIANO:	<b>2</b>
	COSTRUITO NEL [ANNO]:	<b>1994</b>	AGIBILITÀ / ABITABILITÀ [ANNO]:	<b>1997</b>
	PREZZO [€]	<b>€ 225.000,00</b>	APE CLASSE	<b>E</b>
	N° BAGNI	<b>2</b>		
	UN APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO ED UN'AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO FACENTI PARTE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE. L'UNITÀ È ARTICOLATA IN INGRESSO, SOGGIORNO/PRANZO, CUCINA, N. 2 BAGNI, N.3 CAMERE, CORRIDOIO, DISIMPEGNO, RIPOSTIGLIO E N. 2 TERRAZZINI. AL PIANO SEMINTERRATO C'È UN BOX AUTO COPERTO.			
<b>CATASTO</b>	COMUNE/SEZ.	<b>VICENZA</b>	FG	<b>64</b>
	MAPP	<b>295</b>	ALTRO	
	SUBALTERNO/CATEGORIA	SUB 28 - VIA CIMONE N.9, PIANO 2, CAT.A/2, CL.4, VANI 7,5, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ.133, R.C. EURO 948,99		<b>APPARTAMENTO</b>
	SUBALTERNO/CATEGORIA	SUB 42 - VIA CIMONE N.13, PIANO S1, CAT.C/6, CL.5, MQ.15, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ.16, R.C. EURO 61,97		<b>GARAGE</b>
SUBALTERNO/CATEGORIA				
<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>	1.SCARSO; 2. INSUFFICIENTE; 3.SUFFICIENTE; 4.DISCRETO; 5.BUONO; 6.OTTIMO			
	<b>5</b>			
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>AREA (M<sup>2</sup>)</b>	<b>RAPPORTO MERCANTILE</b>	<b>AREA COMMERCIALE (M<sup>2</sup>)</b>
	SUPERFICIE PRINCIPALE (M <sup>2</sup> )	130,00	100%	130,00
	BALCONI E PORTICI (M <sup>2</sup> )	19,00	33%	6,33
	CANTINA/SOFFITTA (M <sup>2</sup> )	0,00	40%	0,00
	GARAGE (M2)	15,00	50%	7,50
	POSTO AUTO ESTERNO (M <sup>2</sup> )	0,00	20%	0,00
	GIARDINO (M <sup>2</sup> )	0,00	10%	0,00
	ALTRO	0,00		0,00
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>			<b>143,83</b>	
<b>PROVENIENZA</b>	DATA ATTO:	<b>29/03/2023</b>	ID. ATTO:	<b>03</b>
	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 29/03/2023, N. REP. 25.331 N. RACC. 13.834 DOTTOR FRANCESCA BONVICINI, NOTAIO ISCRITTO AL COLLEGIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI VICENZA E BASSANO DEL GRAPPA			

<b>COMPARABILE 03</b>				
COMUNE DI :	<b>VICENZA</b>	UBICAZIONE:	<b>VIALE ORTIGARA N. 5</b>	
				
<b>DESCRIZIONE</b>	TIPOLOGIA:	<b>APPARTAMENTO CON GARAGE</b>	PIANO:	<b>1</b>
	COSTRUITO NEL [ANNO]:	<b>1972</b>	AGIBILITÀ / ABITABILITÀ [ANNO]:	<b>1975</b>
	PREZZO [€]	<b>€ 125.000,00</b>	APE CLASSE	<b>F</b>
	N° BAGNI	<b>2</b>		
	UN APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO ED UN'AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO FACENTI PARTE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE. L'UNITÀ È ARTICOLATA IN INGRESSO, SOGGIRNO, CUCINA, N. 2 BAGNI, N.3 CAMERE, CORRIDOIO, RIPOSTIGLIO E N. 3 TERRAZZINI. AL PIANO TERRA C'È IL GARAGE COPERTO.			
<b>CATASTO</b>	COMUNE/SEZ.	<b>VICENZA</b>	FG	<b>64</b>
	MAPP	<b>1719</b>	ALTRO	
	SUBALTERNO/CATEGORIA	SUB 18 - VIALE ORTIGARA N. 5, PIANO 1 - CAT. A/2 - CL. 4 - VANI 7 - SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. 134 - TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE MQ. 126 - R.C.EURO 885,72;		<b>APPARTAMENTO</b>
	SUBALTERNO/CATEGORIA	SUB 5 - VIALE ORTIGARA, PIANO T - CAT. C/6 - CL. 6 - MQ. 11 - SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. 11 - R.C. EURO 53,40.		<b>GARAGE</b>
SUBALTERNO/CATEGORIA				
<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>	1.SCARSO; 2.INSUFFICIENTE; 3.SUFFICIENTE; 4.DISCRETO; 5.BUONO; 6.OTTIMO			
	<b>2</b>			
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>AREA (M<sup>2</sup>)</b>	<b>RAPPORTO MERCANTILE</b>	<b>AREA COMMERCIALE (M<sup>2</sup>)</b>
	SUPERFICIE PRINCIPALE (M <sup>2</sup> )	119,00	100%	119,00
	BALCONI E PORTICI (M <sup>2</sup> )	33,00	33%	11,00
	CANTINA/SOFFITTA (M <sup>2</sup> )	0,00	40%	0,00
	GARAGE (M <sup>2</sup> )	11,00	50%	5,50
	POSTO AUTO ESTERNO (M <sup>2</sup> )	0,00	20%	0,00
	GIARDINO (M <sup>2</sup> )	0,00	10%	0,00
	ALTRO	0,00		0,00
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>				<b>135,50</b>
<b>PROVENIENZA</b>	DATA ATTO:	<b>07/03/2023</b>	ID. ATTO:	<b>04</b>
	ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 07/03/2023, N. REP. 253 N. RACC. 174 DOTT. MICHAEL WILLIAMSON TAYLOR, NOTAIO IN VICENZA, ISCRITTO AL RUOLO PRESSO IL COLLEGIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI VICENZA E BASSANO DEL GRAPPA			

**VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:**

**IL VALORE A BASE D'ASTA DETERMINATO È PARI A € 108.000,00**

**CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:**

**GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:**

La vendibilità di tale immobile potrebbe risultare **SUFFICIENTE** considerato lo stato manutentivo delle unità e per la loro la posizione.

**FORME DI PUBBLICITÀ:**

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com) gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il " newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

**STATO DI POSSESSO****DEBITORE:**

- ----- nato in JUGOSLAVIA (EE) il 16/06/1969 ----- Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con -----
- ----- nata in JUGOSLAVIA (EE) il 11/09/1969 ----- Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con -----

Tali debitori risultano **DIVORZIATI** dal 21.01.2016 e il sig. ----- si è risposato in Serbia in data 09.06.2019 con la sig.ra -----con la quale convive, insieme al figlio minore, nell'appartamento oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

**Al momento dell'acquisto i due esecutati erano SPOSATI in comunione legale dei beni.**

**LOCAZIONE:****COMODATO:****ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:****AFFITTO AZIENDA:****ALTRO:****SINE TITULO:****OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):****VINCOLI E ONERI****DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Dal vigente Piano degli interventi di Vicenza il fabbricato ricade, in **ZTO ZONA B1 Zona Residenziale e mista esistente e di completamento** art. 37 delle NTO.

**PERTINENZE:**

Per l'intero stabile sono comprese fra le parti comuni oltre all'area su cui insiste il fabbricato condominiale, il cortile interno con esclusione dei posti auto scoperti, i muri perimetrali, i tetti e i sottotetti non individuati con unità immobiliari, il vano scale - ascensore - corridoi comuni, corsie di transito dei veicoli ed aree di manovra e tutto quanto altro comune ai sensi dell'articolo 1117 Codice Civile, compresi i due vani al piano seminterrato in cui sono alloggiati le centrali termiche, ognuna per le rispettive scale servite e per ogni scala, il vano contatori acqua ed i vani contatori A.I.M. di Vicenza ed i vani tramoggia;

Per parti comuni devono intendersi anche le aree verdi comprese nelle particelle 1510 e 1522 con ogni obbligo di manutenzione e gravate da servitù di passaggio, sottoposte ai vincoli urbanistici previsti dal Comune di Vicenza e aperte al pubblico transito.

**USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE:**

L'immobile è abitato dal sig. ----- con la nuova moglie e n.1 figlio minore.

**SERVITÙ:**

- L'accesso al sottotetto ai fini del funzionamento e manutenzione dell'impianto di riscaldamento e degli impianti tecnici comuni avviene attraverso l'alloggio di altra proprietà.  
 - L'edificio cui fanno parte gli immobili in oggetto è gravato da servitù ed altri oneri in favore dell'A.I.M. di Vicenza inerenti i due vani al piano interrato in uso come cabine di trasformazione ed il vano a ridosso della centrale termica in cui sono allocati i totem, tale onere è comprensivo senza alcun corrispettivo e per la durata della locazione, del diritto di transito a qualsiasi ora del giorno e della notte attraverso il passo carraio per il personale e mezzi, nonché del diritto di transito delle condutture elettriche a bassa tensione e media tensione destinate all'alimentazione di servizi e delle utenze all'interno e dall'esterno del complesso immobiliare. Ogni spesa, ed in particolare i ripristini, conseguenti all'uso dei vani in oggetto è a carico dell'A.I.M.

**CONVENZIONI EDILIZIE:**

Trascrizione in data 4 giugno 1969 ai nn. 5.404 R.G. e 4.253 R.P. in forza della convenzione per la regolamentazione delle aree cortilive tra la società Montecatini-Edison S.p.A. ed il signor Maltauro Adone di cui all'atto ricevuto dal notaio C. Misomalo già di Vicenza in data 29 maggio 1969, rep. n.26.899, (convenzione esecutiva di quanto stabilito nel precedente atto di convenzione edilizia tra il Comune di Vicenza e la società Montecatini-Edison di cui all'atto ricevuto dal Segretario Comunale E. Dal Pozzo in data 9 marzo 1966, rep. n. 17.333 e P.G. n. 4012, registrato a Vicenza in data 21 marzo 1966 al n. 41.088 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. della medesima Provincia in data 20 aprile 1966 ai nn. 3.455 R.G. e 2.590 R.P).

**VINCOLI STORICO-ARTISTICI:****CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:****PRELAZIONE AGRARIA:****ALTRI VINCOLI O ONERI:**

Si precisa che relativamente al Certificato di Prevenzione Incendi per le autorimesse, l'amministratore condominiale ha riferito che lo stesso è scaduto. Alle prossime riunioni condominiali, verranno valutati dei preventivi tecnici per l'affidamento dell'incarico per la progettazione antincendio.

**ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:**

Da corrispondenza avuta con l'amministratore del Condominio "Complesso residenziale Mazzini", Carli Amministrazioni Condominiali Consulenze con sede in Via Quintino Sella, 5 36100-Vicenza (VI), tel. 0444.963639, risultano degli insoluti di spese condominiali scadute pari a € 37.468,15 di cui:

- € 2.824,66 relativi alla gestione in corso 2022/2023;
- € 5.309,67 relativi alla gestione 2021/2022;
- € 8.379,66 relativi alla gestione 2020/2021;
- € 20.946,16 relativi alle gestioni precedenti

**NOTA:** In data 15.06.2021 l'amministratore condominiale, con richiesta di provvedimento d'urgenza ex art. 700 c.p.c., ha ottenuto l'ordinanza per il distacco degli impianti suscettibili di utilizzazione separata a causa delle spese condominiali insolute.

L'amministratore, alla presenza dell'Ufficiale Giudiziario Dott.ssa Onorato, ha forzata la porta, per la mancanza della presenza dell'interessato, accedendo all'appartamento e provvedendo a scollegare i termosifoni e alla sigillatura della tubazione di entrata dell'acqua calda.  
 Attualmente dunque il riscaldamento non è funzionante e la fam. Zivkovic si scalda con alcune stufette

*elettriche e l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico installato dalla proprietà in uno dei due bagni.*

Allo stato attuale NON sono state deliberate spese straordinarie ma il condominio procederà a valutare alcuni preventivi di spesa per il risanamento e tinteggiatura delle facciate e la realizzazione di una rampa per disabili a confine con la Questura.

**RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.):**

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE:**

- **atto di compravendita** del 11 novembre 2015, rep.n. 60.629 e racc. n. 26.620 del notaio avv. Di Marco Gianfranco di Vicenza, trascritto il 27.11.2015 ai nn. 20472 rg e 14722 rp, con il quale Scolini Annamaria vendeva a ----- al tempo coniugi (ora divorziati) in regime di comunione i beni :  
Comune di Vicenza al Fg 64 sub 73 e sub.180 oggetto di pignoramento.

**REGIME PATRIMONIALE:**

- ----- nato in JUGOSLAVIA (EE) il 16/06/1969 ----- Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con -----
- ----- nata in JUGOSLAVIA (EE) il 11/09/1969 ----- Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con -----

**ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:**

- **atto amministrativo decreto di trasferimento immobili** a società di cartolarizzazione, del 30.11.2001 n. rep. 33809/2 ministero dell'economia e finanze, trascritto il 07.03.2023 ai nn. 5866 rg e 4037 rp, con il quale i beni passavano in ditta SCIP società cartolarizzazione immobili pubblici srl;  
-**scrittura privata** con sottoscrizione autenticata del 26.02.2003 n. rep. 183381 del notaio Tibaldo Franco trascritta il 25.03.2003 ai nn. 7553 rg e 5188 rp, con la quale la SCIP società cartolarizzazione immobili pubblici srl, vendeva a Fiorini Rosa i beni oggetto di pignoramento;  
-**denuncia di successione** del 22.08.2013 n. rep. 423/9990/13 ufficio del registro trascritta il 11.09.2013 ai nn. 15653 rg e 11099 rp, con laquale per la morte di Fiorini Rosa i suoi beni (oggetto dipignoramento) passavano a Scolini Anna Maria;  
-**accettazione tacita di eredità** con atto del 11.11.2015 n. rep.60629/26620 del notaio Di Marco Gianfranco, trascritta il 27.11.2015 ai nn. 20471 rg e 14721 rp, in favore di Scolini Anna Maria e contro Fiorini Rosa;

**ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

**TRASCRIZIONI A FAVORE:**

- **atto di compravendita** del 11 novembre 2015, rep.n. 60.629 e racc. n. 26.620 del notaio avv. Di Marco Gianfranco di Vicenza, trascritto il 27.11.2015 ai nn. 20472 rg e 14722 rp, con il quale Scolini Annamaria vendeva a ----- al tempo coniugi (ora divorziati) in regime di comunione i beni :  
Comune di Vicenza al Fg 64 sub 73 e 180 oggetto di pignoramento.

**TRASCRIZIONI A CARICO:**

- **Verbale Pignoramento immobili** trascritto a Vicenza il 07.12.2022 ai nn.27936/19522 a favore del "CONDOMINIO COMPLESSO RESIDENZIALE MAZZINI" con sede in Vicenza, cf: 95073980245 e contro i signori -----, atto giudiziario presso il Tribunale di Vicenza del 26.11.2022, rep.n. 5594/2022, a carico dei beni in oggetto.

**ISCRIZIONE A CARICO:**

- **ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario del notaio Avv. Di Marco Gianfranco di Vicenza in data 11.11.2015 ai n. di rep. 60630/26621 per un importo capitale di €90.000,00 con tasso

d'interesse annuo 3,79 per un totale di €180.000,00 di durata 20 anni trascritto il 27.11.2015 ai nn. 20476/3328 RG/RP a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena e contro i signori -----  
----- per i beni oggetto di pignoramento.

- **ipoteca giudiziale di decreto ingiuntivo** del 31.08.2017 n. 3055/2017 rep. tribunale di Vicenza, iscritta il 21.06.2019 ai nn. 14127/2208rg/rp per un importo capitale di €7.038,85 e per un totale di €15.000,00 a favore del Condominio complesso residenziale Mazzini, a carico dei signori -----  
----- per i beni oggetto di pignoramento.

#### ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE:

### LOTTI

#### OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE IN LOTTI:

Il compendio immobiliare non è suddivisibile in lotti.

#### COMPOSIZIONE E VALORE:

Determinato secondo il metodo di stima pluriparametrica: Market Comparison Approach ( M.C.A.)

#### CALCOLO VALORE DI STIMA

TABELLA DEI DATI				
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	CONTRATTO			SUBJECT
	COMPARABILE 01	COMPARABILE 02	COMPARABILE 03	
				
ABITABILITÀ/AGIBILITÀ [ANNO]	1971	1997	1975	Ab 1969
ID ATTO	01	03	04	Ab 1970
PREZZO TOTALE (EURO)	€ 130.000,00	€ 225.000,00	€ 125.000,00	€ 0,00
DATA (MESI)	16/02/2023	29/03/2023	07/03/2023	25/05/2023
SUPERFICIE PRINCIPALE (M <sup>2</sup> ) SEL	135,00	130,00	119,00	135,70
BALCONI (M <sup>2</sup> ) PORTICI	13,00	19,00	33,00	8,55
CANTINA (M <sup>2</sup> )	6,00	0,00	0,00	4,50
GARAGE (M <sup>2</sup> )	15,00	15,00	11,00	13,25
POSTO AUTO ESTERNO	0	0,00	0,00	0,00
LIVELLO DI PIANO	5	2	1	3
BAGNI (N)	2	2	2	2
STATO DI MANUTENZIONE (N)	2	5	2	2
GIARDINO (M <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>SUP. COMMERCIALE</b>	<b>149,19</b>	<b>143,77</b>	<b>135,39</b>	<b>146,95</b>

RAPPORTI MERCANTILI	IMPORTO
SAGGIO ANNUO DI SVALUTAZIONE DEL PREZZO	1,50%
RAPPORTO MERCANTILE DEI BALCONI	33%
RAPPORTO MERCANTILE DEI CANTINA	40%
RAPPORTO MERCANTILE DEI GARAGE	50%
RAPPORTO MERCANTILE DEI POSTI AUTO ESTERNI	20%
LIVELLO DI PIANO	-2,50%
CORTE ESTERNA	10%
COSTO DI UN SERVIZIO	€10.000,00
COSTO INTERVENTO DI MANUTENZIONE (DA 1 A 6) 1. SCARSO; 2. INSUFFICIENTE; 3. SUFFICIENTE; 4. DISCRETO; 5. BUONO; 6. OTTIMO	€30.000,00

ANALISI PREZZI MARGINALI			
PREZZO DATA A	€ 162,50	EURO/MESE	
PREZZO DATA B	€ 281,25	EURO/MESE	
PREZZO DATA C	€ 156,25	EURO/MESE	
PREZZO SUP. PRINC. A	€ 871,37	EURO/M <sup>2</sup>	PREZZO MARG.
PREZZO SUP. PRINC. B	€ 1.565,00	EURO/M <sup>2</sup>	€871,37
PREZZO SUP. PRINC. C	€ 923,26	EURO/M <sup>2</sup>	SEL
PREZZO BALCONI	€ 287,55	EURO/M <sup>2</sup>	
CANTINA	€ 348,55	EURO/M <sup>2</sup>	
GARAGE	€ 435,69	EURO/M <sup>2</sup>	
POSTI AUTO ESTERNI	€ 174,27	EURO/M2	
CORTE ESTERNA	€ 87,14	EURO/M2	
SERVIZIO	€ 10.000,00		
COSTO MANUTENZIONE	€ 30.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	CONTRATTO						SUBJECT/SEL
	COMPARABILE 01	COMPARABILE 02		COMPARABILE 03			
							
PREZZO TOTALE (€)		€ 130.000,00		€ 225.000,00		€ 125.000,00	-
DATA (MESI)	3,27	€ 530,83	1,90	€ 534,38	2,63	€ 411,46	25/05/2023
SUPERFICIE PRINCIP. (M <sup>2</sup> )	0,70	€ 609,96	5,70	€ 4.966,82	16,70	€ 14.551,91	135,70
BALCONI (M <sup>2</sup> )	-4,45	-€ 1.279,61	-10,45	-€ 3.004,93	-24,45	-€ 7.030,67	8,55
CANTINA	-1,50	-€ 522,82	4,50	€ 1.568,47	4,50	€ 1.568,47	4,50
GARAGE	-1,75	-€ 762,45	-1,75	-€ 762,45	2,25	€ 980,29	13,25
POSTO AUTO ESTERNO	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
LIVELLO DI PIANO	-2,00	€ 6.500,00	1,00	-€ 5.625,00	2,00	-€ 6.250,00	3,00
BAGNI	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	2,00
STATO DI MANUTENZIONE	0,00	€ 0,00	-3,00	-€ 90.000,00	0,00	€ 0,00	2,00
GIARDINO	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
PREZZI CORRETTI		€ 135.075,91		€ 132.677,29		€ 129.231,47	
<b>VALORE DI STIMA (VALORE MEDIO)</b>	<b>DIVERGENZA 4,52% VERO</b>						<b>€ 132.328,22</b>
<b>DETRAZIONI PER SANATORIA URBANISTICA E AGGIORNAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE</b>							<b>-€ 5.000,00</b>
<b>VALORE DI STIMA DECURTATO</b>							<b>€ 127.328,22</b>
RIDUZIONE DEL VALORE PER DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI SU BASE CATASTALE E REALE, PER ASSENZA DI GARANZIA DI VIZI, PER RIMBORSO FORFETARIO DI EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEL BIENNIO ANTERIORE ALLA VENDITA, PER EVENTUALI DIFFORMITÀ EDILIZIE NON RILEVATE				<b>€ 127.328,22</b>	<b>-15%</b>	<b>-€ 19.099,23</b>	
<b>TOTALE VALORE DI STIMA</b>							<b>€ 108.228,99</b>
<b>TOTALE VALORE DI STIMA ARR. VALORE DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA, CON LE SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E/O CATASTALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE</b>							<b>€ 108.000,00</b>

### COMODA DIVISIBILITA'

#### GIUDIZIO:

La divisibilità del presente compendio immobiliare non risulta possibile.

#### SEPARAZIONE QUOTA:

**DIVISIONE TOTALE:**

**VALORE QUOTA:**

### **OSSERVAZIONI FINALI**

**INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:**

- Al momento dell'acquisto dei beni gli esecutati erano sposati in regime di comunione legale dei beni.
- L'amministratore di condominio mi comunica che: la pratica di prevenzione incendio per l'autorimessa è scaduta e verranno esaminati i preventivi tecnici cui affidare l'incarico per la progettazione, alla prossima riunione condominiale.
- Le utenze centralizzate (riscaldamento e acqua calda sanitaria sono staccate per morosità.

VICENZA 02.08.2023

IL CTU  
ARCH. MARCO DELLAI

---

**ALLEGATI**