

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Forzata

---

contro

---

N. Gen. Rep. 172/2022 + 55/2023

**Giudice dott.ssa Sonia Pantano**

**RAPPORTO DI STIMA**

**Lotto N. 1**

*Tecnico incaricato: arch. Federico De Boni*  
*iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n. 960*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1308*  
*C.F. DBNFRC67M15L840C - P. IVA 02517550246*

*con studio in Costabissara (VI) Via Cavour 46*

*telefono: ---*

*cellulare: ---*

*email: ---*

### SCHEDA SINTETICA E INDICE

**Procedura Esecuzione Immobiliare:** n. 217/2022 R.G. + n. 55/2023 R.G.

**Giudice:** dott.ssa Sonia Pantano.

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 12/10/2023.

**Esperto:** arch. Federico De Boni.

**Diritto pignorato** (cfr. pag. 3): piena proprietà dell'intero.

**Tipologia bene** (cfr. pag. 3): appartamento a piano primo con garage e cantina a piano interrato.

**Ubicazione** (cfr. pag. 3): Comune di Solagna, Via IV Novembre n. 27/G.

**Dati Catastali attuali** (cfr. pag. 7): Comune di Solagna, Catasto Fabbricati, Foglio 12:

- **Mappale 1209 Sub 12**, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita 185,92 €;
- **Mappale 1209 Sub 21**, Cat. C/2, Classe U, Consistenza 9 mq, Rendita 10,23 €;
- **Mappale 1209 Sub 25**, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, Rendita 24,58 €.

**Metri quadri** (cfr. pag. 3): sup. comm. ca. 59 mq; sup. lorda ca. 73 mq.

**Stato** (cfr. pag. 4-5): sufficiente.

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr. pag. 11): non regolare.

**Valore di mercato, OMV** (cfr. pag. 16): 55.431,72 €.

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr. pag. 18): 1) 24/09/2021 = 1.199,86 €/mq; 2) 20/06/2023 = 1.156,48 €/mq; 3) 09/04/2021 = 1.181,98 €/mq.

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr. pag. 16): Astalegale: media 2,9 aste con rapporto prezzo valore del 59%. Indagine Geometri: media 3,0 aste con rapporto prezzo valore del 43%.

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr. pag. 19): 42.000,00 €.

**Valore ipoteche** (cfr. pag. 18): 1) iscrizione del 10/03/2010: ipoteca 1.000.000,00 € - 2) iscrizione del 10/03/2010: ipoteca 100.000,00 € - 3) iscrizione del 10/03/2010: ipoteca 300.000,00 € - 4) iscrizione del 23/06/2016: ipoteca 800.000,00 € - 5) iscrizione del 23/06/2016: ipoteca 273.000,00 € - 6) iscrizione del 08/09/2016: ipoteca 80.000,00 € - 7) iscrizione del 24/11/2016: ipoteca 258.000,00 € - 8) iscrizione del 12/03/2020: ipoteca 250.000,00 €.

**Vendibilità/appetibilità** (cfr. pag. 16): sufficiente.

**Possibili interessati** (cfr. pag. --): inquilino o altri condomini della medesima palazzina.

**Iniziative di vendita** (cfr. pag. 16): sito Tribunale di Vicenza e sito Astalegale.

**Occupazione** (cfr. pag. 3): --- - Ditta --- con sede a --- (---).

**Titolo di occupazione** (cfr. pag. 3): comodato gratuito - locazione (importo congruo).

**Problemi particolari - informazioni utili - criticità** (cfr. pag. 11): presenza di abusi sostanziali (maggiore volume) che riguardano l'intero condominio in cui si trovano le unità oggetto di esecuzione; si tratta di difformità difficilmente sanabili e con costi elevati.

**PERIZIA DI STIMA**  
**(art. 173 bis d.a. c.p.c)**

**1. QUESITO**

Il giorno 12/09/2022 il sottoscritto arch. Federico De Boni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 960 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1308, riceveva l'incarico di esperto estimatore nella procedura N. R.G. 217/2022 dal sig. Giudice dott.ssa Sonia Pantano, e in data 12/09/2022 prestava giuramento sulla formula di rito e riceveva il quesito Allegato n. 1 alla presente perizia. Successivamente, in data 06/06/2023, veniva esteso l'incarico anche per i beni colpiti dalla procedura N. R.G. 55/2023 riunita alla N. R.G. 217/2022.

**2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Data Giuramento: 12/09/2022.

Invio raccomandate di avvio del procedimento alle parti: 16/09/2022 e 19/09/2022

Ispezioni presso immobile: 15/11/2022 e 23/08/2023.

Consultazione pratiche edilizie presso il Comune: 08/11/2022, 21/12/2022, 18/05/2023 e 22/08/2023.

Catasto (consultazioni telematiche): 13/09/2022, 07/11/2022, 15/11/2022, 11/01/2023, 29/01/2023, 27/07/2023, 03/08/2023, 04/08/2023 e 24/08/2023.

Conservatoria (consultazioni telematiche): 15/11/2022, 26/07/2023, 03/08/2023, 04/08/2023 e 24/08/2023.

Archivio notarile e ufficio notaio, per atto di provenienza: 28/07/2023 e 02/08/2023.

Richieste e ricerche anagrafiche: 24/01/2023 e 02/02/2023.

**3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE**

**3.1 Diritto.**

Quota dell'intero di un mini-appartamento a piano primo con garage e cantina a piano interrato, il tutto sito in Via IV Novembre n. 27/G a Solagna (VI) e catastalmente così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Solagna (VI), Foglio 12:

- **Mappale 1209 Sub 12**, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita 185,92 €, intestato a --- nata a --- - (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per --- in regime di ---;
- **Mappale 1209 Sub 21**, Cat. C/2, Classe U, Consistenza 9 mq, Rendita 10,23 €, intestato a --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per --- in regime di ---;
- **Mappale 1209 Sub 25**, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, Rendita 24,58 €, intestato a --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per --- in regime di ---.

**3.2 Occupazione.**

L'abitazione, con relativo garage e cantina, risulta concesso in Comodato d'uso gratuito a --- nata a --- (PD) il ---, Cod. Fisc. ---, come da contratto in data 12/10/2016, registrato a Bassano del Grappa in data 13/10/2016 al n. 3833 serie III; il contratto ha una durata di anni 10, salvo proroga tacita.

La sig.a --- ha concesso le unità immobiliari oggetto di perizia in locazione alla ditta --- con sede a --- (---) in --- n. ---, n. di iscrizione --- e n. di identificazione ---, rappresentata dal legale rappresentante --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, come da contratto in data 20/06/2017, registrato a Bassano del Grappa in data 17/04/2018 al n. 2213 serie 3T; il contratto da una durata di anni 4, dal 20/06/2017 al 19/06/2021, con possibilità di tacito rinnovo.

**3.3 Ubicazione e descrizione.**

Trattasi di mini-appartamento a piano primo con garage e cantina a piano interrato, all'interno di un condominio che comprende un totale di 9 abitazioni con relativi accessori, il tutto sito a Solagna (VI) in Via IV Novembre n. 27/G. L'appartamento si compone di cucina-soggiorno, disimpegno, camera, bagno e poggiolo a piano primo, e cantina e garage a piano interrato. La palazzina è stata costruita nel 1989-1995 con abitabilità del 1996.

La superficie lorda complessiva dei beni colpiti dall'esecuzione è di ca. 73 mq (abitazione con garage e cantina); la superficie commerciale è di ca. 59 mq.

Le altezze interne dell'abitazione sono variabili, min. ca. 2,90 e max ca. 4,25 ml; l'altezza del garage e della cantina è ca. 2,50 ml.



### 3.4 Descrizione analitica.

Trattasi di mini-appartamento a piano primo con garage e cantina di pertinenza a piano interrato, all'interno di un condominio che comprende un totale di 9 abitazioni con relativi accessori. Il tutto si trova a Solagna (VI) in Via IV Novembre n. 27/G.

L'appartamento si compone di cucina-soggiorno, disimpegno, camera, bagno e poggiolo a piano primo, a cui si aggiungono locale cantina e garage a piano interrato.

La palazzina è stata costruita nel 1989-1995 con rilascio dell'abitabilità nel 1996. La tipologia costruttiva è quella tipica del periodo di fine anni 1980, con strutture portanti il cls. armato, murature in laterizio, solai in

latero-cemento (anche di tipo *predalles*), tetto a falde con struttura in legno, manto in tegole di cotto (coppi) e lattoneria in lamiera di rame; le pareti esterne sono intonacate, tinteggiate e in parte rivestite in mattoni faccia vista.



*Cucina.*



*Camera da letto.*



*Bagno.*



*Cucina e Disimpegno.*

L'area esterna comune è sistemata a giardino inerbito. La rampa di accesso al garage è pavimentata in calcestruzzo. I marciapiedi e i percorsi pedonali comuni sono pavimentati in piastrelle di cotto.

Per quanto riguarda le finiture interne dell'abitazione si evidenzia quanto segue: i serramenti sono in legno con vetro camera ed oscuri alla padovana in legno; il portoncino di ingresso all'appartamento è in legno di tipo non blindato; le porte interne sono in legno tamburato; le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica nella zona giorno e nel bagno, in legno nella camera da letto; bagni e angolo cottura presentano pareti rivestite in piastrelle di ceramica; i sanitari e le rubinetterie sono di tipo ordinario; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; vi sono impianto elettrico e termoidraulico con riscaldamento a radiatori alimentato da caldaia a gas metano, che produce anche l'acqua calda sanitaria. Gli impianti sono a norma secondo la regola vigente al momento della loro realizzazione. Vi è impianto di climatizzazione estiva di cui non è stato possibile verificare il funzionamento. Si segnala che la zona giorno è illuminata solo da finestra posta sul tetto (tipo *velux*).

Garage e cantina hanno pareti intonacate e tinteggiate (il soffitto non è intonacato) e pavimentazioni in parte in cls. liscio e in parte in piastrelle di ceramica; la porta della cantina è in legno tamburato e il serramento della finestra della cantina è in alluminio; il basculante del garage è in lamiera ad apertura manuale.

L'insieme appare in condizioni di manutenzione nella norma con usuali segni di usura compatibili con la vetustà dell'edificio. All'esterno si nota la presenza di alcune scrostature e cavillature nell'intonaco, anche nelle parti comuni. All'interno si notano alcune macchie di umidità/muffa, le pareti sono sporche e necessitano di nuova tinteggiatura. Anche le parti in legno del soffitto e i serramenti necessitano di manutenzione.

Delle caratteristiche generali, della necessità di effettuare alcune riparazioni si è tenuto conto, in modo forfettario, nella determinazione del prezzo complessivo di vendita (che si intende a corpo e non a misura). Per una migliore comprensione delle condizioni dell'abitazione e delle pertinenze si rinvia alla documentazione fotografica allegata (cfr. Allegato 2).

### **3.5 Necessità di interventi manutentivi urgenti.**

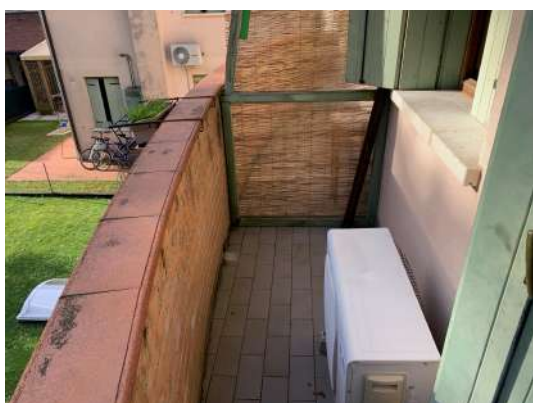
Non si riscontra la necessità di interventi manutentivi urgenti, tuttavia si ritiene necessaria una manutenzione generale sia alle finiture sia agli impianti. Di questo si è tenuto conto in modo forfettario nella determinazione del prezzo di vendita.



*Dettaglio soffitto cucina.*



*Dettaglio zona ingresso.*



*Dettaglio poggiolo.*



*Dettaglio camera da letto.*

### **3.6 Certificazione energetica.**

L'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 17/06/2017 riporta Classe Energetica D (79,30 kWh/m<sup>2</sup> anno).

### **3.7 Altre informazioni per l'acquirente.**

Ai beni pignorati competono le proporzionali quote di comproprietà sugli enti comuni come risultanti per legge, ai sensi dell'art. 1117 c.c. e s.m.i., in particolare: Mappale 1209 Sub 5 B.C.N.C. scivolo e area di manovra, Sub 6 B.C.N.C. vano scala, ballatoio e corridoio, e Sub 29 B.C.N.C. ai Sub 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 corte, verde e accesso.

L'appartamento fa parte di condominio denominato "Condominio Rosa"; amministratore è Milli Valentino, Via degli Alpini n. 1, San Zenone degli Ezzelini (TV), Tel 0423 969559. In base alle informazioni acquisite dall'amministratore del condominio, si riporta quanto segue:

- Spese ordinarie annuali = circa 360,00 €;
- Nessuna spesa straordinaria deliberata;
- Spese arretrate degli ultimi due esercizi = 200,00 €.

#### 4. STORIA CATASTALE

##### 4.1 Dati catastali attuali.

L'immobile oggetto di esecuzione è così censito al Catasto Fabbricati (C.F.) del Comune di Solagna (VI), Foglio 12:

- **Mappale 1209 Sub 12**, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita 185,92 €, intestato a --- nata a -- - (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per --- in regime di ---;
- **Mappale 1209 Sub 21**, Cat. C/2, Classe U, Consistenza 9 mq, Rendita 10,23 €, intestato a --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per --- in regime di ---;
- **Mappale 1209 Sub 25**, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, Rendita 24,58 €, intestato a --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per --- in regime di ---.

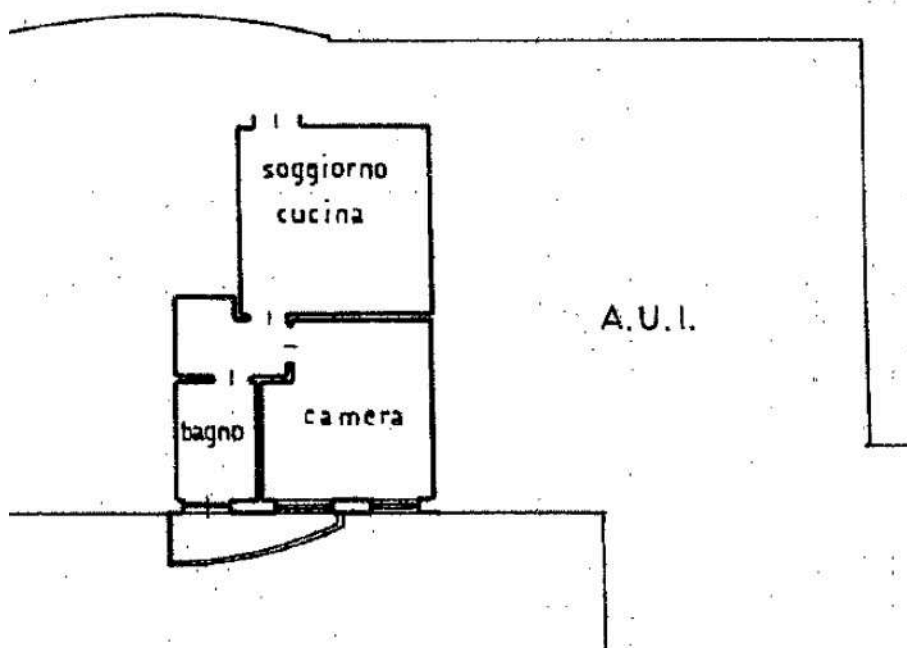
##### 4.2 Variazioni storiche.

Al Catasto Terreni:

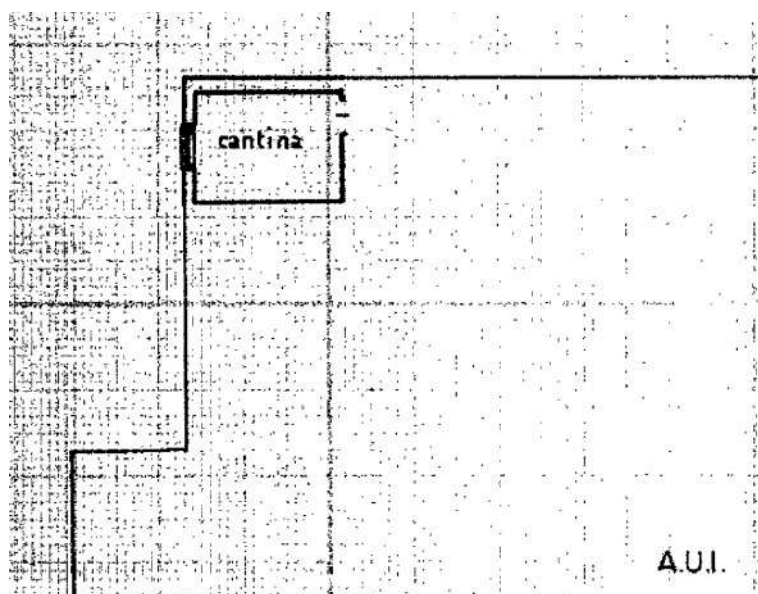
- **il Foglio 12 Mappale 1209** è attualmente Ente Urbano di mq 1833 a seguito di Tipo Mappale e di Variazione geometrica n. 19.1/1995 del 05/01/1995 in atti dal 05/01/1995; deriva per Frazionamento n. 15780 del 14/10/1972 in atti dal 01/12/1980 e fusione del Mappale 848 di mq 840 con i Mappali 847 di mq 140, 850 di mq 545, 854 di mq 148 e 855 di mq 160.

Al Catasto Fabbricati:

- **il Foglio 12 Mappale 1209 Sub 12** è attualmente Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita 185,92 €, a seguito di Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; in precedenza è stato interessato da Variazione toponomastica n. 453510 del 01/12/2003, da Definizione del classamento del 24/03/1995 in atti dal 24/01/1996, da Atto pubblico del 29/06/1995 in atti dal 12/12/1997 e da Costituzione n. B01118.2/1995 del 24/03/1995.
- **il Foglio 12 Mappale 1209 Sub 21** è attualmente Categoria C/2, Classe U, Consistenza 9 mq, Rendita 10,23 €, a seguito di Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; in precedenza è stato interessato da Variazione toponomastica n. 453519 del 01/12/2003, da Atto pubblico del 29/06/1995 in atti dal 12/12/1997 e da Costituzione n. B01118.2/1995 del 24/03/1995.
- **il Foglio 12 Mappale 1209 Sub 25** è attualmente Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, Rendita 24,58 €, a seguito di Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; in precedenza è stato interessato da Variazione toponomastica n. 453519 del 01/12/2003, da Atto pubblico del 29/06/1995 in atti dal 12/12/1997 e da Costituzione n. B01118.2/1995 del 24/03/1995.

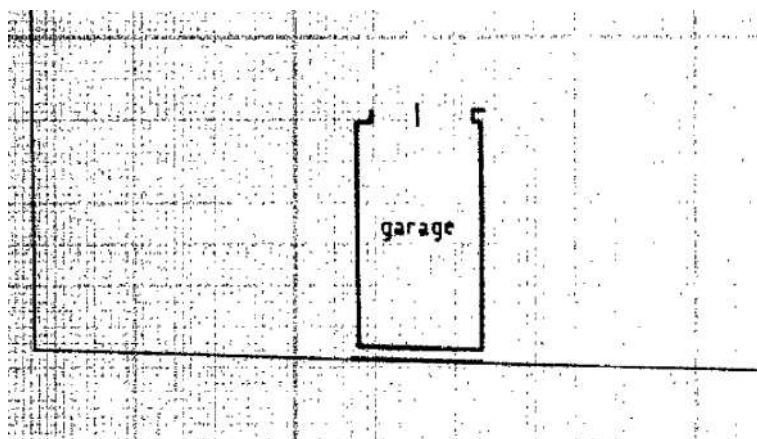


Foglio 12 Mappale 1209 Sub 12 (estratto scheda catastale, non in scala).



Foglio 12 Mappale 1209 Sub 21 (estratto scheda catastale, non in scala).





*Foglio 12 Mappale 1209 Sub 25 (estratto scheda catastale, non in scala).*

#### **4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.**

I dati riportati nei due pignoramenti corrispondono a quanto presente in visura catastale, vale a dire:

- EI 217/2022 = Pignoramento trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 27/05/2022 ai nn. 5435 R.G. e 3906 R.P., a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- della --- dei beni Foglio 11 Mappale 2334, Sub 11, 12 e 13 e Foglio 12 Mappale 1209 Sub 12, 21 e 25.
- EI 55/2023 = Pignoramento trascritto alla Conservatoria di Bassano del Grappa in data 13/02/2023 ai nn. 1520 R.G. e 1087 R.P., a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, per la quota di --- della --- dei beni Foglio 11 Mappale 2334, Sub 5, 6, 7, 1, 2 e 16.

#### **4.4 Giudizio di regolarità/Docfa.**

Le schede catastali N.C.E.U. che descrivono gli immobili corrispondono allo stato dei luoghi, salvo lievi discrepanze che rientrano nelle normali tolleranze (2%). L'appartamento ha altezze diverse da quelle indicate in scheda catastale; viene lasciato alla discrezionalità del futuro acquirente se procedere o meno alla correzione della scheda catastale con costi a proprio carico.

#### **4.5 Sovrapposizione fra mappa catastale e ortofoto.**

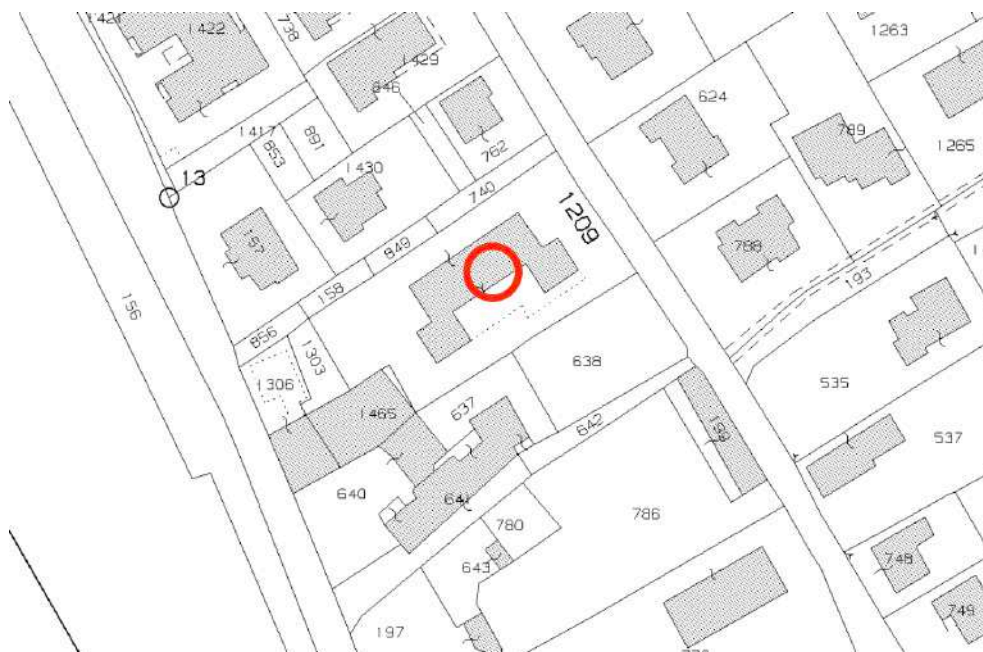
Dalla sovrapposizione fra la mappa catastale che individua la sagoma del fabbricato e l'ortofoto si riscontra la sostanziale corrispondenza tra la mappa catastale e lo stato dei luoghi. Si ritiene che le imprecisioni nella sovrapposizione siano da imputare alle deformazioni insite nella generazione dell'ortofoto che utilizza parametri cartografici diversi da quelli della mappa catastale.



*Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale.*

#### 4.6 Confini.

- Confini del **Foglio 12 Mappale 1209** in senso N.E.S.O. sono: Mappali 158, 849, 740, strada pubblica (Via IV Novembre) e Mappali 638, 637, 1465 e 1303, salvo i più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 12 Mappale 1209 Sub 12** (appartamento) in senso N.E.S.O. sono: parete verso corridoio comune, parete verso altra u.i. di altra ditta su due lati, muro perimetrale esterno, parete verso altra u.i. di altra ditta e parete verso vano scala comune su due lati, salvo di più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 12 Mappale 1209 Sub 21** (cantina) in senso N.E.S.O. sono: muro perimetrale contro terra, parete verso corridoio comune, parete verso altra u.i. di altra ditta su due lati e muro contro terra, salvo di più precisi ed aggiornati.
- Confini del **Foglio 12 Mappale 1209 Sub 25** in senso N.E.S.O. sono: parete verso spazio di manovra comune, parete verso altra u.i. di altra ditta, muro perimetrale contro terra e parete verso altra u.i. di altra ditta, salvo di più precisi ed aggiornati.



*Estratto mappa catastale (non in scala).*

## **5. REGOLARITÀ URBANISTICA**

### **5.1 Titoli edilizi ed urbanistici.**

Il Comune di Solagna ha fornito copia della documentazione relativa ai seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia n. 48 del 29/12/1989 per Costruzione di alloggi ad uso residenziale in un terreno sito in Via IV Novembre;
- Concessione edilizia n. 27 del 28/10/1993 per Variante alla Concessione edilizia n. 48/89;
- Concessione edilizia n. S9500005 del 01/06/1995 per Variante in corso d'opera alla Concessione n. 27/1993 relativa alla costruzione di un fabbricato pluriabitativo.

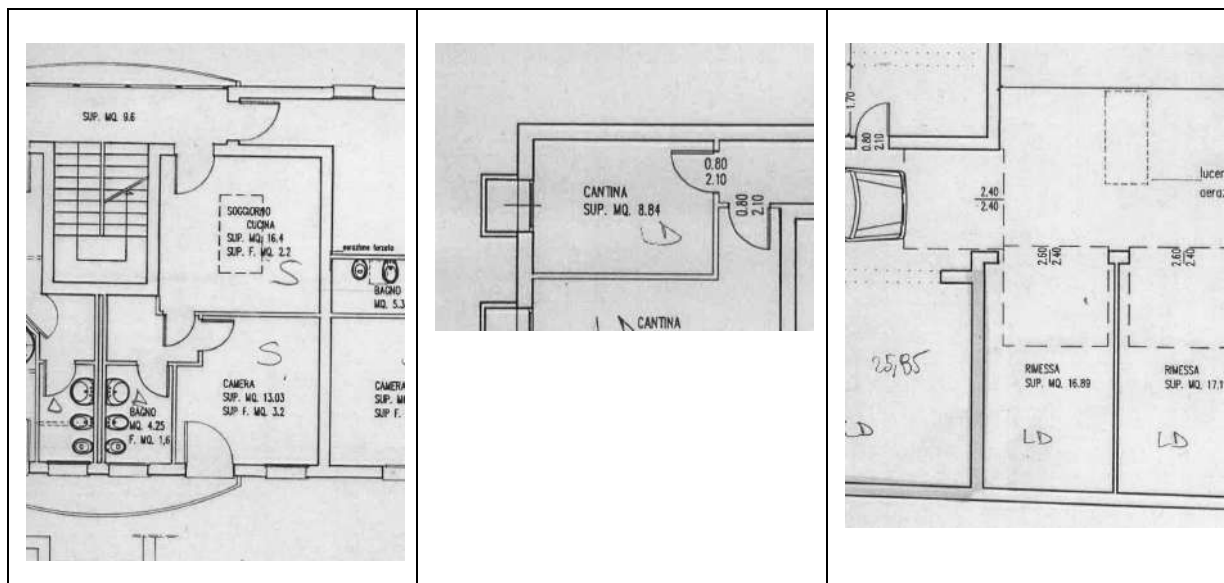
### **5.2 Abitabilità e agibilità.**

Il Comune di Solagna ha fornito copia della seguente documentazione:

- Certificato di abitabilità del 13/06/1995 relativo alla Concessione edilizia n. 27 del 28/10/1993;
- Certificato di abitabilità del 16/07/1996 relativo alla Concessione edilizia n. S9500005 del 01/06/1995 e Concessione edilizia n. 27/1993.

### **5.3 Destinazione urbanistica.**

In base al CDU prot. n. 6217 del 21/12/2022 rilasciato dal Comune di Solagna (cfr. Allegato 10) i beni oggetto della presente esecuzione ricadono in parte in zona "R-SUA - Residenziali soggette a S.U.A.", in parte in "Centro Storico", in parte in zona "F - Norme comuni alle zone F per servizi ed attrezzature" e in parte in "Viabilità - Viabilità di progetto".



*Estratto progetto approvato (non in scala).*

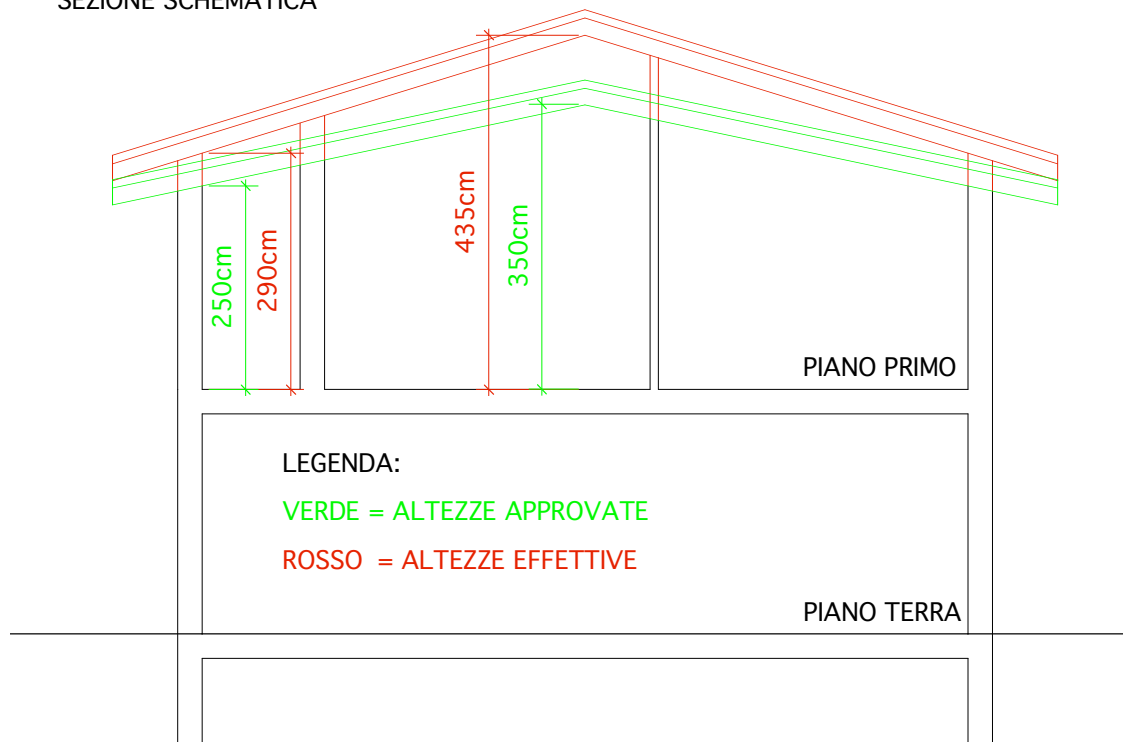
#### 5.4 Abusi.

Dal confronto tra lo stato di fatto presente sul posto e i disegni allegati ai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Solagna non si riscontrano difformità significative a livello planimetrico. Tuttavia in base a quanto rilevato sul posto si riscontra una maggiore altezza interna dei locali dell'appartamento rispetto a quanto approvato (altezza minima ca. 290 cm anziché 250 cm e altezza massima ca. 435 cm anziché 350 cm); si configura quindi una difformità per maggiore altezza dei locali, con conseguente aumento della volumetria, aspetto che pare interessare tutto il condominio, quindi anche le altre unità immobiliari poste a piano primo (e non oggetto della presente procedura esecutiva). N.B. Si segnala che non è stato possibile verificare con precisione la regolarità delle altezze interne dei locali in quanto la sezione allegata al progetto approvato appare schematica e indica delle misure generiche e non rapportabili alle specifiche unità immobiliari oggetto di perizia.

#### 5.5 Sanabilità e costi.

In considerazione di quanto indicato al punto precedente si evidenzia la non regolarità delle altezze interne dei locali dell'appartamento che appaiono sensibilmente maggiori rispetto a quanto autorizzato (aumento medio di ca. 62,5 cm). La regolarizzazione può avvenire mediante una sanatoria che però dovrebbe riguardare l'intero condominio in quanto si suppone che trattasi di sopraelevazione generale di tutte le unità poste a piano primo (anche se non è stato possibile verificare le altre unità in quanto non oggetto della presente esecuzione). Inoltre l'area è soggetta a "Vincolo Beni Ambientali" e quindi prima della sanatoria urbanistico-edilizia va acquisita la compatibilità paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. (il cui esito è assai incerto). Per quanto riguarda la sanatoria urbanistico-edilizia, l'aumento di volume individuato non è conforme alla normativa edilizia vigente né ora e né al momento di realizzazione dell'abuso (che risale alla costruzione originaria del fabbricato), per cui si tratta di una procedura da attuare mediante la cosiddetta "fiscalizzazione" (art. 31 e segg. del D. Lgs. 380/2001 e s.m.i.). Risulta quindi non possibile determinare ora il costo di tale sanatoria, data le troppe variabili coinvolte e la presenza del vincolo paesaggistico; al momento si può solo ipotizzare che, nel caso di una sanatoria che interessi l'intero condominio, la quota di competenza dell'unità oggetto di esecuzione possa aggirarsi in circa 5.000,00 €. Tuttavia si precisa che si tratta di una stima di massima e puramente indicativa; il costo esatto, comprensivo della pratica edilizia di sanatoria, sarà determinabile con precisione solo al momento del rilascio dei provvedimenti autorizzativi da parte del Comune al proprietario (e all'intero condominio), previa acquisizione del nulla-osta di "compatibilità ambientale" ai fini del vincolo paesaggistico, con relative sanzioni.

## SEZIONE SCHEMATICA



Sezione schematica con evidenziate le differenze rilevate nelle altezze.

## 6. VALORE E VENDIBILITÀ

### 6.1 Metodo di valutazione.

Viene utilizzato il metodo IVS (*International Valuation Standard*), che in Italia è stato recepito sia dalle linee guida ABI sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, al fine di ricercare il valore di mercato del bene in esame. Nella presente perizia viene quindi utilizzata la stima per comparazione con il metodo MCA (*Market Comparison Approach*), comparando l'immobile da stimare con altri immobili simili di cui sono stati recepiti dati certi di vendita.

### 6.2 Immobili comparabili

Tramite opportuna ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa sono stati ricercati atti di compravendita di beni con caratteristiche simili (Categoria Catastale A/2 o A/3), stipulati nella zona (stesso foglio catastale o nel foglio attiguo, vale a dire Foglio 11 e 12), appartenenti al medesimo segmento di mercato, anteriori fino ad un massimo di 3/4 anni e utilizzabili come comparabili. Si è cercato di individuare immobili siti in palazzine di costruzione recente (ultimi 20/30 anni) e in posizione simile nel territorio, scartando, ad esempio, le soluzioni all'interno di vecchi edifici ristrutturati o quelle poste lungo la strada statale. Quali ulteriori valori di riferimento, considerate le caratteristiche del bene oggetto di valutazione, sono stati ricercati anche i valori indicati dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Gli immobili presi in considerazione sono quelli compravenduti con i seguenti atti:

- Immobile 1: atto di compravendita Rep. 52394 Notaio Massimo Stefani in data 24/09/2021, trascritto a Bassani del Grappa in data 29/09/2021 ai nn. 10046 R.G. e 7112 R.P.

- Immobile 2: atto di compravendita Rep. 5879 Notaio Giulio Di Mantino in data 20/06/2023, trascritto a Bassano del Grappa in data 19/07/2023 ai nn. 7291 R.G. e 5339 R.P.
- Immobile 3: atto di compravendita Rep. 21637 Notaio Michele Gambini in data 09/04/2021, trascritto a Bassano del Grappa in data 14/04/2021 ai nn. 3797 R.G. e 2666 R.P.

**Immobile 1**

Comune di Solagna (VI), Foglio 12, Mappale 1163 Sub 6 e 10 (rif. int. n. 49). Trattasi di appartamento posto in palazzina vicina all'edificio in esame. Indirizzo: Via Cesare Battisti n. 5, Solagna (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: 1989/93. Abitabilità: 1993.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	83,00	83,00
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	21,00+73,00	56,40
Sup. al 50%	Scantinato		
Sup. al 35%	Portici e logge	11,00	3,85
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	3,00	0,75
Sup. al 20%	Posto auto scoperto		
Sup. al 15%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo		
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 144,00	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	secondo	0,90
Orientamento	sud-est	1,00
Esposizione	su più lati	1,05
Affaccio	su distacco	0,90
Taglio	> 100 mq con 2 bagno	1,05
Balconi	con due balconi	1,05
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	28 anni	0,81
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe E	0,94
Locazione	libero	1,00
Stabile	migliore della media della zona	1,05
Parcheggio	normale	1,00
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,78712623

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
136.000,00	: 144,00	: 0,78712623	1.199,86 €/mq

**Immobile 2**

Comune di Solagna (VI), Foglio 12, Mappale 573 Sub 4 e 43 (rif. int. n. 50). Trattasi di appartamento posto in palazzina vicina all'edificio in esame. Indirizzo: Via IV Novembre n. 12/E, Solagna (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: 1981-84. Abitabilità: 1984.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	108,00	108,00
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	32,00	19,20
Sup. al 50%	Cantina	13,00	6,50
Sup. al 35%	Portici e logge		
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	6,00	1,50
Sup. al 20%	Posto auto scoperto		
Sup. al 15%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo		
		Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 59,25	

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	secondo	0,90
Orientamento	sud ovest	0,95
Esposizione	su più lati	1,05
Affaccio	su strada ampia	1,05
Taglio	> 100 mq con 2 bagno	1,05
Balconi	con un balcone	1,00
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	39 anni	0,76
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe E	0,94
Locazione	libero	1,00
Stabile	migliore della media della zona	1,05
Parcheggio	più facile	1,10
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,85188329

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
133.000,00	: 135,00	: 0,85188329	1.156,48 €/mq

### Immobile 3

Comune di Solagna (VI), Foglio 11, Mappale 2573 Sub 6 e 10 (rif. int. n. 51). Trattasi di appartamento posto in palazzina vicina all'edificio in esame. Indirizzo: Via Monte Grappa n. --, Solagna (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: 2006/08. Abitabilità: 2008.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)			
		mq effettivi	mq commerciali

Sup. al 100%	Abitazione	124,00	124,00
Sup. al 60 %	Garage / Soffitta	24,00	14,40
Sup. al 50%	Scantinato	38,00	19,00
Sup. al 35%	Portici e logge	2,00	0,70
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze		
Sup. al 20%	Posto auto scoperto		
Sup. al 15%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo	131,00	19,65
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005 mq 177,75			

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	non applicabile	---
Orientamento	sud ovest	0,95
Esposizione	su più lati	1,05
Affaccio	su panorama	1,10
Taglio	> 100 mq con 2 bagni	1,05
Balconi	con giardino	0,90
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	13 anni	0,92
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe E	0,94
Locazione	libero	1,00
Stabile	migliore della media della zona	1,05
Parcheggio	normale	1,00
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	nella media della zona	1,00

Coefficiente correttivo 0,9886252

Calcolo del valore di compravendita corretto per mq dell'immobile 1:

Imp. compravendita	Sup. Commerciale	Coeff. Correttivo	Valore corretto
208.000,00	: 178,00	: 0,9886252	1.181,98 mq

Valore corretto medio ricavato dagli immobili comparati:

	Valore corretto al mq	Valore medio
• Immobile n. 1	1.199,86 €/mq	
• Immobile n. 2	1.156,48 €/mq	
• Immobile n. 3	1.181,98 €/mq	
•		1.179,44 €/mq

**Immobile Pignorato**

Comune di Solagna (VI), Foglio 12, Mappale 1209 Sub 12-21-25 (rif. int. n. 30). Mini-appartamento a piano primo con garage e cantina a piano interrato. Indirizzo: Via IV Novembre n. 27/G, Solagna (VI). Provenienza delle informazioni: Conservatoria RR. II.; esame atto CPV. Categoria A/2. Anno di costruzione: ante 1989. Abitabilità: 1995.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (criterio UNI 10750:2005)		
	mq effettivi	mq



			commerciali
Sup. al 100%	Abitazione	44,00	44,00
Sup. al 60%	Garage / soffitta	15,00	9,00
Sup. al 50%	Cantina esterna	11,00	5,50
Sup. al 35%	Portici e logge		
Sup. al 25%	Poggioli / Terrazze	3,00	0,75
Sup. al 15%	Area di pertinenza / Giardino esclusivo		
Superficie commerciale ponderata secondo UNI 10750:2005			mq 59,25

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER RENDERE EQUIPARABILE L'IMMOBILE		
Piano senza ascensore	primo	0,90
Orientamento	sud-est	1,00
Esposizione	su un lato	0,95
Affaccio	su distacco con ampio giardino comune	1,00
Taglio	< 50 mq	1,20
Balconi	con un poggiolo	1,00
Distribuzione	normale	1,00
Luminosità	normale	1,00
Vetustà	28 anni	0,81
Finitura	ordinaria	1,00
Manutenzione	normale	1,00
Riscaldamento	autonomo	1,05
Classe energetica	classe F	0,92
Locazione	locato	0,90
Stabile	nella media della zona	1,00
Parcheggio	normale	1,00
Trasporti	nella media della zona	1,00
Traffico	normale	1,00
Zona	vicino al centro del paese	1,05

Coefficiente correttivo 0,796582

Valore di compravendita medio rilevato	1.179,44 €/mq
Coefficiente correttivo del bene in esame	0,796582
Superficie commerciale del bene in esame	59 mq

**Valore di mercato dell'immobile** **55.431,72 €**

#### 6.4 Valore di mercato attribuito.

A margine del metodo di valutazione MCA di IVS, si ritiene utile riportare di seguito i valori indicati dagli osservatori immobiliari più conosciuti:

- la banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) riporta un valore di riferimento per il Comune di Solagna, per la zona in esame (Centrale / Nucleo cittadino storico), compreso tra 710,00 €/mq e 870,00 €/mq (media 790,00 €/mq) per abitazioni civili in stato conservativo normale e compreso tra 1.100,00 €/mq e 1.300,00 €/mq (media 1.200,00 €/mq) per abitazioni civili in stato conservativo ottimo; considerato che il bene in esame può considerarsi in stato conservativo normale, ma con alcune peculiarità (contesto tranquillo, palazzina piccola, ecc.) si ritiene corretto confrontarsi con il valore minimo della fascia "abitazioni civili in stato conservativo ottimo".
- la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza non riporta valori di riferimento per la zona in esame.

### **6.5 Confronto con trasferimenti pregressi.**

I beni in esame sono stati acquistati in proprietà in data 22/02/2010 mediante Atto di permuta nel quale risulta assegnato un valore di € 100.000,00.

### **6.6 Giudizio di vendibilità.**

Considerate la tipologia dell'edificio, la vetustà, lo stato di conservazione, la classe energetica, la posizione sul territorio e la situazione generale del mercato immobiliare locale, si ritiene che la vendibilità possa essere: sufficiente.

### **6.7 Forme di pubblicità.**

Si ritiene opportuno che la vendita sia pubblicizzata sui siti web dedicati di portata locale e nazionale (ad esempio [www.casa.it](http://www.casa.it) o [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), tralasciando i sistemi più tradizionali come le inserzioni sui giornali locali.

### **6.8 Valori medi aggiudicazioni precedenti**

Astalegale per il Comune di Solagna per immobili con destinazioni non abitative riporta una media di 2,9 aste con un rapporto prezzo valore del 59%.

L'indagine svolta dagli studenti Geometri dell'Ist. Canova di Vicenza riporta per il Comune di Solagna una media di 3,0 aste con un rapporto prezzo valore del 43%.

## **07. STATO DI POSSESSO**

### **7.1 Debitori.**

--- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---.

### **7.2 Locazione.**

La sig.a ---, in forza del contratto di comodato gratuito di cui al punto 7.3, ha concesso le unità immobiliari oggetto di perizia in locazione alla ditta --- con sede a --- (---) in --- n. ---, n. di iscrizione --- e n. di identificazione ---, rappresentata dal legale rappresentante --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, come da contratto in data 20/06/2017, registrato a Bassano del Grappa in data 17/04/2018 al n. 2213 serie 3T; il contratto da una durata di anni 4, dal 20/06/2017 al 19/06/2021, con possibilità di tacito rinnovo.

L'importo della locazione è di 370,00 €/mese, pari a 4.440,00 €/anno. Considerato il valore di stima delle unità determinato in 55.431,72 €, si ritiene che l'importo della locazione di 370,00 €/mese possa essere considerato congruo (redditività di circa 8% all'anno).

### **7.3 Comodato.**

L'abitazione, con relativo garage e cantina, risulta concesso in Comodato d'uso gratuito a --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, come da contratto in data 12/10/2016, registrato a Bassano del Grappa in data 13/10/2016 al n. 3833 serie III; il contratto ha una durata di anni 10, salvo proroga tacita.

### **7.3 Assegnazione al coniuge. NO**

### **7.4 Affitto azienda. NO**

### **7.5 Altro. NO**

### **7.6 Occupazione *sine titulo*. NO**

**7.7 Opponibilità (art. 2923 c.c.).** NO

## **8. VINCOLI E ONERI**

**8.1 Pertinenze.** NO

**8.2 Usufrutto, uso, abitazione.** NO

**8.3 Servitù.** NO

**8.4 Convenzioni edilizie.** NO

**8.5 Vincoli storico-artistici.** NO

**8.6 Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria.** NO

**8.7 Prelazione agraria.** NO

**8.8 Altri vincoli o oneri.** NO

**8.9 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.** NO

**8.10 Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.).** NO

## **9. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

### **9.1 Titolo di acquisto del debitore.**

--- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, piena proprietaria dell'intero in regime di separazione dei beni in forza di Atto di permuta Rep. 190124 e Racc. 62498 del Notaio Giuseppe Fietta in data 22/02/2010, registrato a Bassano del Grappa in data 10/03/2010 al n. 1668 serie 1T e trascritto a Bassano del Grappa in data 10/03/2010 ai nn. 2093 R.G. e 1363 R.P. da potere di ---.

### **9.2 Regime patrimoniale.**

L'esecutata, ---, è --- dal --- con ---, i quali hanno optato per il regime della --- dal ---.

### **9.3 Elenco precedenti proprietari nel ventennio.**

--- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria --- in forza di Atto di compravendita Rep. 59986 del Notaio Giuseppe Fietta in data 30/10/1997, registrato a Bassano del Grappa in data 06/11/1997 al n. 844 mod. 1V e trascritto a Bassano del Grappa in data 05/11/1997 ai nn. 7998 R.G. e 6005 R.P. da potere di ---.

### **9.4 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.**

Nulla.

### **9.5 Elenco delle formalità che saranno cancellate.**

- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **10/03/2010** ai nn. 2094 R.G. e 397 R.P., Ipoteca volontaria derivante da Atto di estensione di ipoteca Rep. 190125 e Racc. 62499 del Notaio Giuseppe Fietta in data 22/02/2010, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---

; capitale 500.000,00 €, ipoteca 1.000.000,00 €; gravante sulla piena proprietà dei beni Foglio 12 Mappale 1209 Sub 12, 21 e 25.

- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **10/03/2010** ai nn. 2094 R.G. e 398 R.P., Ipoteca volontaria derivante da Atto di estensione di ipoteca Rep. 190125 e Racc. 62499 del Notaio Giuseppe Fietta in data 22/02/2010, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 50.000,00 €, ipoteca 100.000,00 €; gravante sulla piena proprietà dei beni Foglio 12 Mappale 1209 Sub 12, 21 e 25.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **10/03/2010** ai nn. 2095 R.G. e 399 R.P., Ipoteca volontaria derivante da Atto di estensione di ipoteca Rep. 190127 e Racc. 62501 del Notaio Giuseppe Fietta in data 22/02/2010, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; capitale --- €, ipoteca 300.000,00 €; gravante sulla piena proprietà dei beni Foglio 12 Mappale 1209 Sub 12, 21 e 25.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **23/06/2016** ai nn. 5089 R.G. e 868 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 2852 del Tribunale di Vicenza in data 20/06/2016, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 531.313,86 €, ipoteca 800.000,00 €; gravante sulla piena proprietà dei beni Foglio 12 Mappale 1209 Sub 12, 21 e 25, oltre ad altri beni.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **23/06/2016** ai nn. 5090 R.G. e 869 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 2852 del Tribunale di Vicenza in data 20/06/2016, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 272.656,48 €, ipoteca 273.000,00 €; gravante sulla piena proprietà dei beni Foglio 12 Mappale 1209 Sub 12, 21 e 25, oltre ad altri beni.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **08/09/2016** ai nn. 7476 R.G. e 1314 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 3608 del Tribunale di Vicenza in data 06/09/2016, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 60.000,00 €, ipoteca 80.000,00 €; gravante sulla piena proprietà dei beni Foglio 12 Mappale 1209 Sub 12, 21 e 25, oltre ad altri beni.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **24/11/2016** ai nn. 9762 R.G. e 1771 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 4710 del Tribunale di Vicenza in data 14/10/2016, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 257.379,92 €, ipoteca 258.000,00 €; gravante sulla piena proprietà dei beni Foglio 12 Mappale 1209 Sub 12, 21 e 25, oltre ad altri beni.
- **Iscrizione contro:** iscritta a Bassano del Grappa in data **12/03/2020** ai nn. 2349 R.G. e 358 R.P., Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo Rep. 2223/2019 del Tribunale di Vicenza in data 22/07/2019, a favore di --- con sede a ---, Cod. Fisc. ---, e contro --- nato a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---, e --- nata a --- ( ) il ---, Cod. Fisc. ---; capitale 241.232,52 €, ipoteca 250.000,00 €; gravante sulla piena proprietà dei beni Foglio 12 Mappale 1209 Sub 12, 21 e 25, oltre ad altri beni.
- **Trascrizione contro:** trascritta a Bassano del Grappa in data **27/05/2022** ai nn. 5435 R.G. e 3906 R.P. atto esecutivo o cautelare derivante da Verbale di pignoramento immobili Rep. 1759/2022 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza in data 05/05/2022, a favore di --- con sede a --- (---), Cod. Fisc. ---, e contro --- nata a --- (---) il ---, Cod. Fisc. ---; gravante sui beni Foglio 12 Mappale 1209 Sub 12, 21 e 25, oltre ad altri beni.

## 10. LOTTI e VALORE

### 10.1 Opportunità di divisione in lotti.

Data la composizione dei beni colpiti dal pignoramento, vale a dire n. 4 appartamenti e relative pertinenze, posti in due diverse palazzine, si ritiene opportuno formare più lotti di vendita; la presente perizia si riferisce al Lotto n. 1, vale a dire un appartamento con relativi garage e cantina sito in Via IV Novembre n. 27/G a Solagna (VI).

**10.2 Composizione e valore.**

Quota dell'intero di un mini-appartamento a piano primo con garage e cantina a piano interrato, il tutto sito in Via IV Novembre n. 27/G a Solagna (VI) e catastalmente così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Solagna (VI), Foglio 12:

- **Mappale 1209 Sub 12**, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita 185,92 €, intestato a --- nata a ---(RI) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per --- in regime di ---;
- **Mappale 1209 Sub 21**, Cat. C/2, Classe U, Consistenza 9 mq, Rendita 10,23 €, intestato a --- nata a --- (RI) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per --- in regime di ---;
- **Mappale 1209 Sub 25**, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, Rendita 24,58 €, intestato a --- nata a --- (RI) il ---, Cod. Fisc. ---, proprietaria per --- in regime di ---.

**Valore a corpo dell'intero:****55.431,72 €****10.3 Adeguamenti e correzioni della stima proposti.**

Riduzione del valore del 15% 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:

8.314,76 €

Sanatoria (forfait di massima)

5.000,00 €

**10.4 Prezzo a base d'asta.**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per le decurtazioni sopra indicate, si indica quale più probabile prezzo a base d'asta, in caso di vendita dell'intero, il valore di 42.116,96 € arrotondabile a:

**Valore a base d'asta dell'intero:****42.000,00 €****11. COMODA DIVISIBILITÀ****11.1 Giudizio.**

L'immobile non è divisibile.

Vicenza, li 08/09/2023

Il perito stimatore  
arch. Federico De Boni

---

**12. ALLEGATI.**

1. Quesito;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure catastali attuali;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Planimetria catastale;
6. Atto di provenienza;
7. Visure Conservatoria RR.II.;
8. Titoli edilizi;
9. Abitabilità/agibilità;
10. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
11. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
12. Estratto di matrimonio + Contratto di comodato/locazione;
13. Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;
14. Planimetrie stato di fatto + Principali difformità (sezione schematica);
15. Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali e trasmissione copia perizia;
16. Documentazione immobili comparabili.