

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA**  
*Sezione esecuzioni immobiliari*  
**Procedura esecutiva immobiliare n° RG 339/2020**

**Giudice Rosato Dr.ssa Maria Antonietta**

**Esperto: Arch. Claudia Scrimin**

Promossa da: **MARMAROLE SPV S.r.L.**

Contro: **\*\*\***

**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA**

*COPIA EPURATA della RELAZIONE DEPOSITATA in PCT il 02/09/2021*



*La facciata sud dell'abitazione, vista dagli ingressi*



**SCHEMA SINTETICO ed INDICE - LOTTO UNICO**  
 Procedura E.I. n° 339/2020 R.G., Giudice dott.ssa M. A. Rosato  
 Marmarole SPV s.r.l. Contro: \*\*\*

<b>DIRITTO:</b>	(pag.3)	½ della proprietà
<b>BENE:</b>	(cfr pag.4-13)	unità edilizia residenziale e quota corte comune
<b>UBICAZIONE:</b>	(cfr pag.4)	Campiglia dei Berici, via Villabroggia, n° 10
<b>STATO:</b>	(cfr pag.10)	buono
<b>LOTTE:</b>	(cfr pag.4)	uno
<b>DATI CATASTALI ATTUALI:</b>	(cfr pag.13)	C. C. di Campiglia dei Berici, N.C.E.U. fg. 5° m. 438 sub 2, + quota corte comune mapp. n° 438 sub 1.
<b>DIFFERENZE RISPETTO al PIGNORAMENTO:</b>	(cfr pag.3,14)	NO
<b>IRREGOLARITA' EDILIZIA/ABUSI:</b>	(cfr pag.16-20)	SI
<b>VALORE di STIMA:</b>	(cfr pag. 25)	€ 208'514,60
<b>VENDIBILITA' :</b>	(cfr pag.25):	sufficiente
<b>OCCUPAZIONE:</b>	(cfr pag.20):	occupato
<b>TITOLO di OCCUPAZIONE:</b>	(cfr pag.20)	proprietà
<b>ONERI:</b>	(cfr pag.17,20):	per regolarizzazione, € 3.254,00 c.ca
<b>PREZZO D'ASTA</b>	(cfr pag.15,25)	€ 177.000,00
<b>APE:</b>	(cfr pag.10)	SI, è stato redatto, Classe Energetica F

**ALLEGATI:**

1. ALLEGATO FOTOGRAFICO CON CONI DI RIPRESA
2. PLANIMETRIE DELLO STATO REALE, 2B PLANIMETRIE COMPARATIVE
3. ESTRATTO MAPPA CATASTALE F. 5°, SCALA 1:2000
4. ELENCO SUBALTERNI, ELABORATO PLANIMETRICO, PLANIMETRIE CATASTALI
5. VISURE CATASTALI
6. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI
7. ISPEZIONE IPOTECARIA
8. CERTIFICATI ANAGRAFICI E STATO CIVILE
9. LIBRETTO IMPIANTO E A.P.E.
10. TITOLI ABILITATIVI
11. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA  
RICEVUTE INVIO PERIZIE

**INDICE:**

PREMESSA	pg. 03
Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE dei DIRITTI REALI e degli IMMOBILI OGGETTO del PIGNORAMENTO	pg. 03
Cap. 2 - DESCRIZIONE degli IMMOBILI OGGETTO di PIGNORAMENTO	pg. 04
Cap. 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE del BENE PIGNORATO	pg. 13
Cap. 4 - SCHEMA SINTETICO e DESCRITTIVO del LOTTO: lotto unico	pg. 15
Cap. 5 - RICOSTRUZIONE dei PASSAGGI di PROPRIETA' in RELAZIONE al BENE PIGNORATO	pg. 15
Cap. 6 - REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA del BENE PIGNORATO	pg. 16
Cap. 7 - STATO di POSSESSO degli IMMOBILI	pg. 20
Cap. 8 - VINCOLI ed ONERI GIURIDICI GRAVANTI sul BENE	pg. 20
Cap. 9 - VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pg. 22
Cap. 10 - VERIFICA ESISTENZA di PESI e ONERI di ALTRO TIPO	pg. 22
Cap. 11 - INFORMAZIONI sulle SPESE di GESTIONE dell'IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO	pg. 22
Cap. 12 - VALUTAZIONE del BENE	pg. 22
Cap. 13 - VALUTAZIONE di QUOTA INDIVISA	pg. 25
Cap. 14 - INFORMAZIONI RESIDENZA	pg. 26



## PREMESSA

Il giorno 03/02/2021 (comunicazione di Cancelleria 04/02/2021) l'Ill.mo Giudice, Dott.ssa Maria Antonietta Rosato, ha nominato la sottoscritta, Architetto Claudia Scrimin, iscritta all'Albo degli Architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della Prov. di Vicenza con il n° 469, all'Albo dei Consulenti Tecnici dell'ex Tribunale di Bassano del Grappa con il n° 51 e studio in Bassano del Grappa, piazzetta dell'Angelo n° 10 a Bassano del Grappa, perito estimatore relativamente alla procedura in oggetto.

Il giorno 10/02/2021 la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito ex art. 161 co.1 d.a. c.p.c., a fronte della formulazione del quesito *“:Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti”*.

RELAZIONE TECNICA relativa ai BENI IMMOBILI SITI in  
COMUNE di CAMPIGLIA dei BERICI (VI), via VILLABROGGIA, n° 10  
LOTTO UNICO

*1. identificazione dei diritti reali e degli immobili oggetto di pignoramento*

A. immobile di proprietà di:

\*\*\*,

proprietario per ½,

\*\*\*,

proprietario per ¼ e

\*\*\*,

proprietario per ¼.

Si tratta di un'abitazione in villino su due piani con area di corte sita in via Villabroggia, n° 10 a Campiglia dei Berici (VI)

Al N.C.E.U. del Comune Censuario di Campiglia dei Berici è identificato al fg. 5°, mapp. n° 438 sub 2.

Confini: N mapp. n° 428, E via Villabroggia, S mapp. n° 4438 sub 1, E mapp. n° 437 sub 2 e 1, mapp. n° 428.

All'immobile spettano i diritti proporzionali sulla corte identificata al N.C.E.U. del C.C. di Campiglia dei Berici, fg. 5°, mapp. n° 438 sub 1,

trattasi di utilità comune ai mapp. n° 437 sub 1, 437 sub 2, intestati a \*\*\* e 438 sub 2 (intestatari A.).

Il terreno su cui insistono le due unità è identificato al N.C.T. del Comune Censuario di Campiglia dei Berici, fg. 5°, mapp. n° 438, ente urbano di mq. 613.

*Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (proprietà per ½) corrisponde a quello in titolarità all'esecutato a seguito dell'atto di acquisto registrato a suo favore e dell'atto di rinuncia all'eredità da lui sottoscritto.*

*I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento.*

La sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale individua esattamente la corrispondenza tra il fabbricato ed il lotto interessato:

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA  
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 - cell. 335.1264000  
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it





## 2. descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento – LOTTO UNICO

*Individuazione:* l'immobile è localizzato a Campiglia dei Berici in via Villabroggia, n° 10, in area al confine del Comune di Sossano, posta tra i Colli Berici ed i Colli Euganei.

*Descrizione della zona:* trattasi di un'area urbana agricola, posta al di fuori del centro urbano, prossima all'arteria di circonvallazione rappresentata dalla SP113

Il centro di Campiglia, dove si trovano il Municipio, l'ufficio postale, la farmacia, i negozi, il palazzetto sportivo, le scuole... è raggiungibile anche a piedi e dista circa 1,5 Km. Qui si trovano anche le fermate degli autobus da e per Vicenza, Noventa, Alte Ceccato, Ponte di Barbarano...

Collegamenti: Vicenza dista 28 km., Este 16, Lonigo 13, Noventa 4; a 3,7 km., percorrendo la SP 113 si arriva al casello di Agugliano dell'Autostrada A31 della Valdastico.

Viste le caratteristiche dell'immobile il bene pignorato può essere considerato solo come **LOTTO UNICO**.

*Inquadramento fotografico:*



accesso da via Villabroggia (area comune)

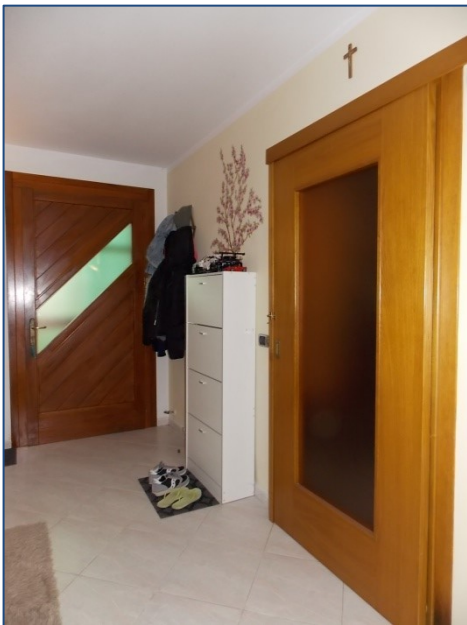


Recinzione e prospetto su via Villabroggia





*ingresso privato da sud e corte privata*



*Ingresso-soggiorno*



*sala*





*scala e stufa*



*cucina*



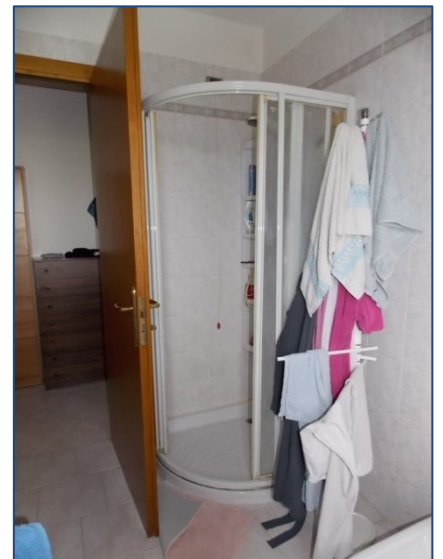
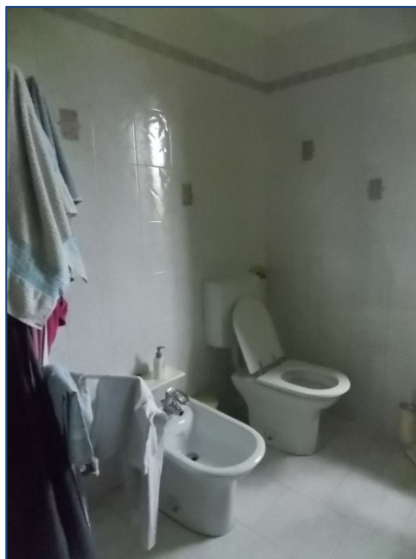
*Cucina*



*disimpegno*



*Bagno piano terra*





*lavanderia e centrale termica*



*prospetto nord dell'edificio*



*Terreno di pertinenza a nord col noce e le viti*

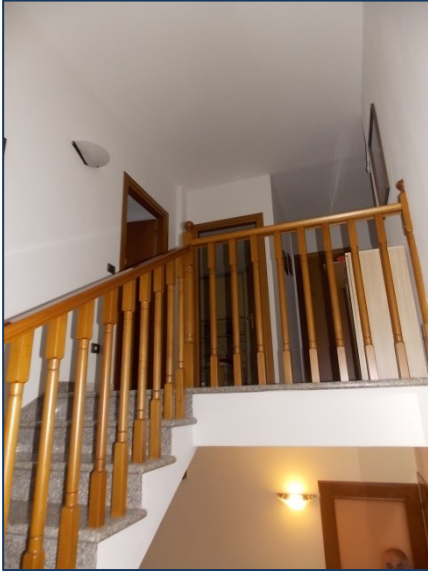


*bomboloni GPL in altra proprietà*



*Pozzo perdente e pozzetto canalizzazioni dell'acqua (incompiuto)*





scala interna di collegamento tra i piani



particolare delle finestre in legno con balcone a libro e zanzariera



ripostiglio



camera 1



camera 2.



Disimpegno al piano 1°



camera 3







Camera 4



Bagno piano primo



### ***Descrizione dell'unità edilizia***

L'edificio è stato realizzato tra il 1990 ed il 1997 in ampliamento di un fabbricato esistente, come seconda abitazione a servizio di un fondo rustico di oltre 36.000 mq.; il lotto si sviluppa su due piani ed è circondato da un'area di corte esclusiva di circa 430 mq..

L'accesso da via Villabroggia avviene tramite l'area di corte di proprietà comune con l'edificio adiacente, di circa mq. 74, dove trovano posto l'ingresso pedonale esclusivo ed un ingresso carraio comune.

L'area esterna di pertinenza sul lato sud è parzialmente lastricata e parzialmente tenuta a verde, con una siepe di arbusti a protezione della strada, un'aiuola interna adiacente al percorso carraio. La sottile fascia di proprietà ad est (lato strada) è costituita da ghiaione, posto a sottofondo di un marciapiede non ancora realizzato. L'area a nord invece è interamente verde, con un grande albero di noce e alcuni filari di viti. La proprietà è recintata verso sud ed est in modo "provvisorio"; verso nord ed ovest non è recintata: a questo proposito è importante precisare che l'eventuale confinamento dovrà essere attuato dall'acquirente, a suo carico.

Non c'è autorimessa.

Per quanto riguarda l'abitazione, la stessa è esposta a nord, est (fronte strada) e sud; al piano terreno trovano posto l'ingresso-soggiorno, un'ampia sala, un disimpegno, la cucina abitabile, un bagno ed un vano ad uso di centrale termica e lavanderia. L'altezza dei locali è pari a circa ml. 2,64.

Un'ampia scala conduce al piano primo dove il disimpegno dà accesso a 4 camere, un ripostiglio ed un bagno. L'altezza del piano è pari a ml. 2,70.

Internamente è in condizioni più che buone, esternamente manca la tinteggiatura.

### **Caratteristiche tecniche:**

**Fondazioni:** continue in C.A.; **Muratura:** portante in cotto di vari spessori, muratura perimetrale in bimattone di cotto da cm. 25 con pannello isolante in poliuretano espanso da cm. 3 e rivestimento interno in forati di cotto da cm. 8, per uno spessore totale intonacato di cm. 39/40.

**Solai:** in laterocemento.

**Isolamento del pavimento** a contatto del terreno: vespaio in ghiaione secco da 25 cm, massetto in calcestruzzo da 10 cm, guaina, massetto di cemento ed argilla espansa da cm. 5 su cui posano il sottofondo ed il pavimento; **isolamento del solaio di copertura** con uno strato di argilla espansa da cm. 10 sopra la cappa (cm.4) del solaio orizzontale in laterocemento (cm. 16).

**Copertura** a due falde in laterocemento con rivestimento in tegole portoghesi.

**Pavimenti:** marciapiede esterno fronte sud in calcestruzzo liscio, ghiaia di sottofondo sul lato est; interni in piastrelle ceramiche; scala in granito.

**Rivestimenti** piastrelle ceramiche nei bagni, in cucina, in lavanderia.



*Infissi*: tutte le porte interne sono in legno tamburato verniciato; il portoncino d'ingresso è in legno rinforzato e vetro; le finestre/portefinestre sono in legno e vetrocamera (3/12/4): si tratta di serramenti in legno con oscuro a libro e zanzariera esterna.

**Impianti:**

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti: Idrico da rete pubblica, con misuratore in pozzetto a nord/est del fabbricato, realizzato sottotraccia, ben mantenuto.

Elettrico, realizzato sottotraccia, dotato di salvavita e misuratore interno (sala).

Impianto di riscaldamento a GPL *con bombolone di stoccaggio esterno in altra proprietà adiacente*, con corpi scaldanti in ghisa a piastra e tubolari in acciaio; caldaia posta nel vano C.T./lavanderia Ditta Riello, mod. DOMUS KV31 IS installata il 03/12/1992, matricola 23066063366.

Al P.T, in prossimità della scala, è collocata una stufa a pellet.

**NB: TUTTE LE UTENZE (acqua, energia elettrica, GPL) sono in comune con l'edificio adiacente e la caldaia serve entrambe le abitazioni.**

Impianto di climatizzazione: presente al primo piano dell'abitazione, tuttavia non è corredato di libretto d'impianto e di certificazioni. Di conseguenza non è stato possibile inserirlo nell'attestato di prestazione energetica.

I bagni hanno illuminazione ed aerazione diretta; quello del piano terra è attrezzato con lavabo a semincasso su mobile, bidet, vater e box doccia mentre quello del piano primo è attrezzato con lavabo a incasso sotto piano su mobile, bidet, vater e vasca (idromassaggio).

In CT/lavanderia trovano posto un lavatoio, la lavatrice e l'asciugatrice.

Altri impianti presenti: telefonico, televisivo.

Si segnala che la zona non è servita da fognatura comunale e quindi lo smaltimento delle acque reflue avviene tramite pozzo perdente previo passaggio per vasca Imhof (bagni) e condensa grassi (cucina).

**Stato di conservazione, qualità:** buono.

**Necessità di interventi manutentivi urgenti:** no.

***Verifica esistenza certificazione energetica:***

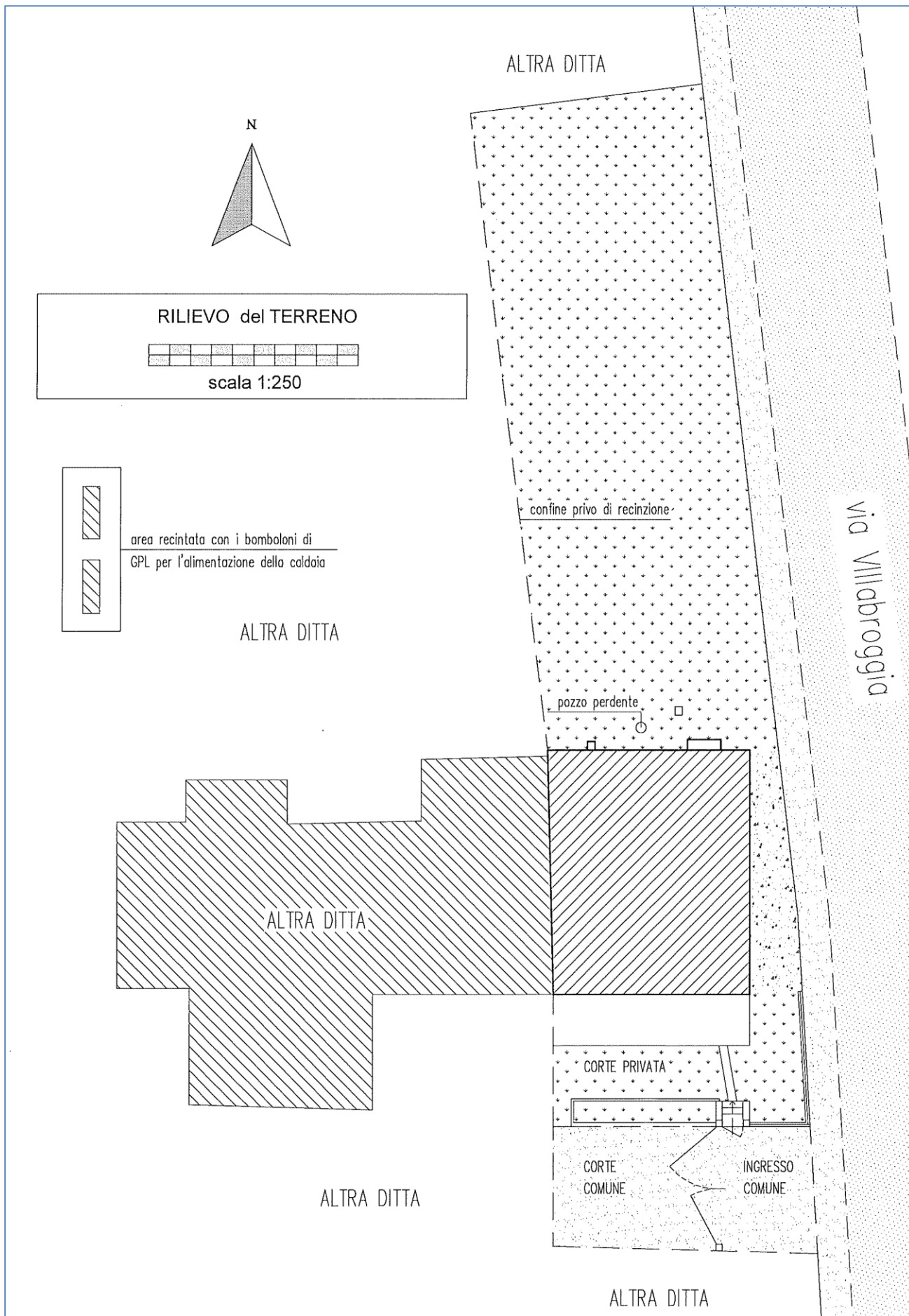
non sono stati forniti il libretto d'impianto e l'attestato di certificazione energetica, che sono stati quindi redatti da ausiliari della sottoscritta e riportati nell'Allegato 9 – Libretto impianto e Attestato di Prestazione Energetica: l'unità residenziale risulta in classe Energetica **F**, con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren) pari a 187,67 kWh/mq.anno.

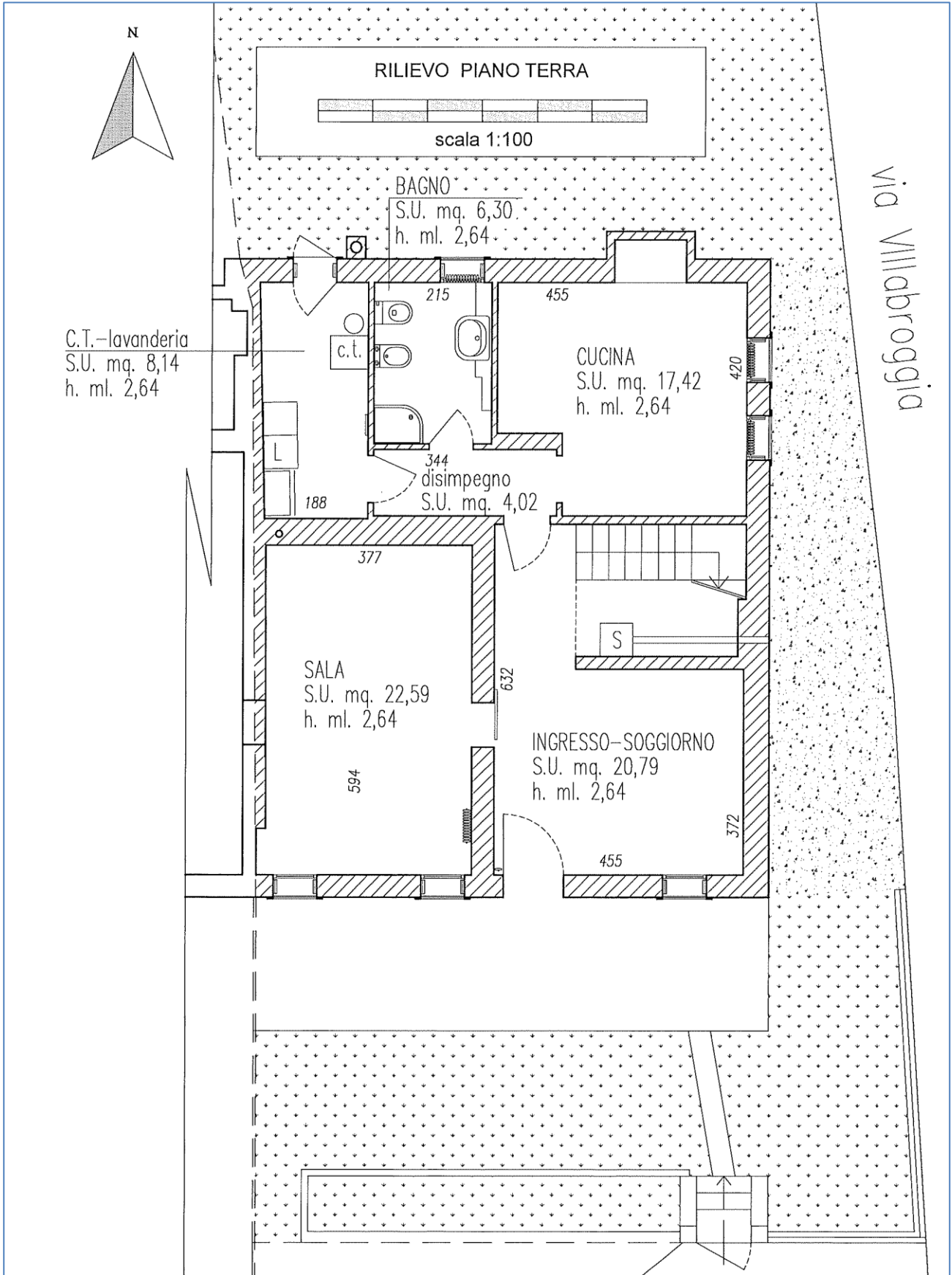
RGE 339 2020					
<i>calcolo delle superfici commerciali (*)</i>					
descrizione	esposizione	Superficie lorda mq.	Stato manutentivo	Coefficiente	Superficie comm.le mq.
abitazione P.T	N-E-S	109,45	buono	1,00	109,45
abitazione P.1°	N-E-S	109,45	buono	1,00	109,45
area scoperta		218,90	buono	0,10	21,89
area scoperta eccedente		211,40	buono	0,02	4,23
totale arrotondato					245,00

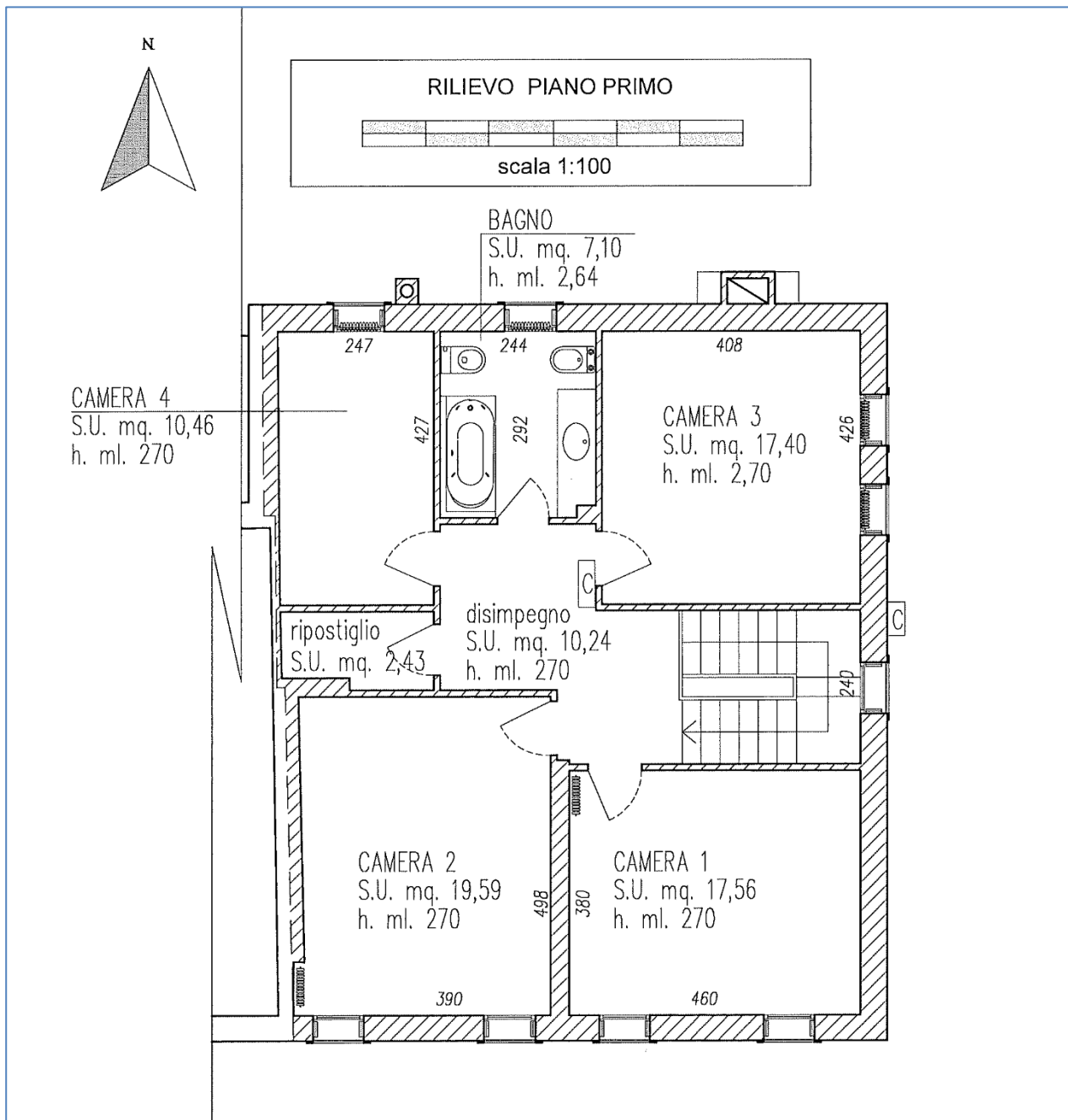
*(\*) Agenzia del Territorio - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*

***A seguire le planimetrie dello stato attuale:***









### 3. identificazione catastale del bene pignorato

#### dati catastali attuali:

L'ispezione catastale effettuata all'U.T.E di Vicenza consente di certificare che i beni:

**A- N.C.E.U. del Comune Censuario di Campiglia dei Berici (cod. B511), fg. 5°, mapp. n° 438**

**sub 2** - Cat. A/7, cl. 1 di vani 9,5 Sup. Catastale totale mq. 215, totale escluse aree scoperte mq.

215, RC€ 564,23/£ 1.092.500 in via Villabroggi, n° 10, piano T-1 con utilità comuni in fg. 5°, mapp. n° 438 sub 1

sono intestati a:

- \*\*\*, proprietario per ½,
- \*\*\*, proprietario per ¼ e
- \*\*\*, proprietario per ¼.



I dati sono derivati da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e DENUNZIA (nei PASSAGGI per CAUSA di MORTE) del 09/09/2011 protocollo n. VI0217995 in atti dal 09/10/2012 Registrazione: UU Sede: VICENZA Volume: 9990 n° 785 del 12/09/2012 SUCC. \*\*\* (n. 20326.1/2012)

Mappali Terreni Correlati: Codice Comune B511 - Sezione - Foglio 5 - Particella 438

**All'unità sopra descritta (A) spettano le quote di pertinenza di cui al fg. 5°, mapp. 438 sub 1, utilità comune ai mapp. n° 437 subalterni 1 e 2 e mapp. n° 438 sub 2**

*Si certifica la corrispondenza dei dati catastali in essere con quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; i dati catastali del mappale n° 438 sub 1 corrispondono alla scheda planimetrica presentata al Catasto in data 17/12/1996, con protocollo n° B03076, compilata dal Geom. Dall'Armellina Maurizio.*

Variazioni storiche dell'unità abitativa – A sopra identificata con i dati catastali attuali:

**Situazione dell'unità immobiliare**

*Dal 31/03/1974 al 10/09/1996 – fg. 5°, mappale n° 100, fabbricato rurale superficie mq. 360 – dati derivanti da impianto meccanografico*

*Dal 10/09/1996 al 11/10/1996 – mapp. n° 427, fabbricato rurale, superficie mq. 195 – dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 10/09/1996 in atti dal 10/09/1996 (n. 4705.1/1996) – Annotazioni: atto di aggiornamento non conforme all'art.1 comma 8, del decreto n.701/94 - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 5 particella 100; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 5 particella 426*

*Dal 11/10/1996 al 11/10/1996 – superficie mq. 613 – dati derivanti da variazione geometrica del 11/10/1996, in atti dal 11/10/1996 (n. 5184.1/1996) – Annotazioni: comprende i mapp. n° 429, 430 - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 5 particella 429 - foglio 5 particella 430 - foglio 5 particella 431; Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 5 particella 426*

*Numero di mappa soppresso dal 11/10/1996 – dati derivanti da TIPO MAPPALE del 11/10/1996 in atti dal 11/10/1996 (n. 5184.1/1996) - La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 5 particella 426 - foglio 5 particella 437 - foglio 5 particella 438*

*Al 17/12/1996– fg. 5°, mapp. n° 438 sub 2, via Villabroggia n° 10, p.T-1 – dati derivanti da COSTITUZIONE del 17/12/1996 in atti dal 17/12/1996 (n. B03076.2/1996) -*

*Utilità comuni: fg. 5°, mapp. n° 438 sub 1*

*Dal 17/12/1996 al 09/11/2015 – Cat. A/7, cl. 1, vani 9,5 RC€ 564,23/£1.092.500 - dati derivanti da VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/12/1996 in atti dal 23/01/1997 DEFIN. CLS (n. B03076.3/1996)*

*Dal 09/11/2015 ad oggi – superficie catastale totale mq. 215, totale escluse aree scoperte mq. 215, RC€ 564,23 – dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie*

**Situazione degli intestati**

*Dal 10/09/1996 al 08/06/1992 – in ditta a \*\*\**

*– dati derivanti da impianto meccanografico del 31/03/1974*

*Dal 08/06/1992 al 11/10/1996 – [mapp. 100] in ditta a \*\*\*, proprietaria per 1000/1000*

*– dati derivanti da TESTAMENTO OLOGRAFO del 08/06/1992 Voltura in atti dal 11/10/1996 Repertorio n.: 98192 Rogante: ANDRIOLO O. Sede: NOVENTA VICENTINA Registrazione: UR Sede: VICENZA Volume: 1 n: 4174 del 07/12/1992 (n. 426.1/1993)*

*Dal 17/12/1996 al 24/01/1997 – [mapp. 427] in ditta a \*\*\*, proprietaria per 1000/1000*

*– dati derivanti da COSTITUZIONE del 17/12/1996 in atti dal 17/12/1996 Registrazione: (n. B03076.2/1996)*

*Dal 24/01/1997 al 09/09/2011 – in ditta \*\*\*,*

*proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni e \*\*\*, proprietario per ½ in regime di comunione dei beni*

*– dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/01/1997 protocollo n. 246657 Voltura in atti dal 19/06/2001 Repertorio n.: 111484 Rogante: ANDRIOLO Sede: NOVENTA*



VICENTINA Registrazione: UR Sede: VICENZA Volume: 1 n: 666 del 10/02/1997  
COMPRAVENDITA (n. 3634.1/1998)

*Dal 09/09/2011 ad oggi* – in ditta a \*\*\*,

proprietario per  $\frac{1}{2}$ , \*\*\*,

proprietario per  $\frac{1}{4}$  e \*\*\*,

proprietario per  $\frac{1}{4}$ .

– dati derivanti da DENUNZIA (nei PASSAGGI per CAUSA di MORTE) del 09/09/2011 protocollo n. VI0217995 in atti dal 09/10/2012 Registrazione: UU Sede: VICENZA Volume: 9990 n: 785 del 12/09/2012 SUCC. \*\*\* (n. 20326.1/2012)

Per quanto non descritto si rimanda all'ALLEGATO 5: VISURE CATASTALI, che contiene le visure complete ed esaustive delle variazioni, dell'origine e della consistenza del terreno (ora ente urbano di mq. 613 – come da Tipo Mappale del 11/10/1996).

#### 4. Schema sintetico-descrittivo del lotto: lotto unico

**Quota di  $\frac{1}{2}$**  di un villino con area scoperta sito in via Villabroggia, n° 10 a Campiglia dei Berici, accesso da area comune, sviluppato su due piani.

L'abitazione è esposta a nord, est e sud (affiancata ad ovest ad altra abitazione) ed è composta al PT da ingresso-soggiorno, sala, ampia cucina, bagno e lavanderia/CT; l'altezza di questi locali misura ml. 2,64 c.ca; una scala interna collega il piano primo dove si trovano un disimpegno, 4 camere, un ripostiglio ed un bagno; l'altezza di questi locali misura ml. 2,70.

L'area esterna si sviluppa sui tre lati dell'abitazione: verso sud un'area di corte con l'accesso pedonale verso l'area comune, ad est una stretta fascia verso strada, a nord un terreno con noce e viti. L'area è recintata verso strada, ma non verso nord ed ovest.

Tutte le utenze (acqua, energia elettrica, GPL) sono in comune con l'edificio adiacente e la caldaia serve entrambe le abitazioni.

L'unità edilizia descritta è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune Censuario di Campiglia dei Berici ed identificata al fg. 5°, mapp. n° 438 sub 2.

Confini: N mapp. n° 428, E via Villabroggia, S mapp. n° 4438 sub 1, E mapp. n° 437 sub 2 e 1, mapp. n° 428.

All'immobile spettano i diritti proporzionali sulla corte identificata al N.C.E.U. del C.C. di Campiglia dei Berici, fg. 5°, mapp. n° 438 sub 1, utilità comune ai mapp. n° 437 sub 1, 437 sub 2.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde esattamente alla consistenza catastale ed al progetto autorizzato.

Il fabbricato è stato costruito nel 1990-97.

**Prezzo base d'asta € 177'000,00**

#### 5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

DENUNCIA di SUCCESSIONE del 07/12/1992, UR Vicenza rep. 78/995, trascritta a Vicenza il 30/09/1998 ai nn. 18133 RG, 13178 RP (testamento olografo 08/06/1992 in morte di \*\*\*, a rep. Notaio Oscher Andriolo n° 98192, registrato a Vicenza il 07/12/1992 al n° 4174 vol 1 – erede la moglie \*\*\*)

Beni immobili tra cui: il fabbricato rurale iscritto al CT, fg. 5°, mappale n°100 ed il terreno di cui al mapp. 398 (originari dell'attuale e di altro).

ATTO di COMPRAVENDITA in data 24/01/1997 a repertorio del Notaio Oscher Andriolo n° 111484, racc. n° 15158 registrato a Vicenza il 10/02/1997 al n° 666 Vol IV ed ivi trascritto il 03/02/1997 ai nn. RG 2103, RP 1580

Beni iscritti al N.C.E.U. del Comune Censuario di Campiglia dei Berici, fg. 5° mappale n° 438 sub 1, bene comune non censibile (corte) al sub 2 e a m.n. 437 sub 2 e 3 e mappale n° 438 sub 2, abitazione e cortile esclusivo in via Villabroggia, n° 10, P.T-1

\*\*\* vende a \*\*\* e a \*\*\*, coniugi in regime di comunione legale dei beni



Si segnalano l'esistenza di vincoli (in merito alle concessioni edilizie) e di un'ipoteca (in corso di restrizione)

ATTO di RINUNCIA ad EREDITA' in data 18/05/2012, a repertorio del Notaio Marilena Andolfi n° 19.904, n° 4.257 progressivo, registrato a Padova il 22/05/2012 al n° 1494, serie 1T  
Seguito alla morte di \*\*\* il 09/09/2011

DENUNCIA di SUCCESSIONE in data 12/09/2012 UR Vicenza rep. 785/9990/12  
Beni iscritti al N.C.E.U. del Comune Censuario di Campiglia dei Berici, fg. 5° mappale n° 438 sub 1, bene comune non censibile (corte) al sub 2 e a m.n. 437 sub 2 e 3 e mappale n° 438 sub 2, abitazione e cortile esclusivo in via Villabroggia, n° 10, P.T-1  
In morte di \*\*\* il 09/09/2011, le succedono \*\*\* e \*\*\*

Cfr. ALLEGATO 6. ATTI di PROVENIENZA

#### 6. Regolarità edilizia-urbanistica del bene pignorato

Il fabbricato è stato realizzato prima del 1967.

In data 31/01/1990, è stata rilasciata la Concessione Edilizia relativa alla pratica edilizia 52/89, a \*\*\* e \*\*\* per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato di civile abitazione (realizzazione di una seconda casa di abitazione), previo rilascio delle dichiarazioni di cui alla L. 04/01/1968 n° 15 in data 29/01/1990 (Sigg. \*\*\*) e certificazione del Notaio Oscher Andriolo in data 26/01/1990 relativa ai vincoli costituiti, di cui alla L. n° 24 del 05/03/1985;

L'inizio lavori data 11/04/1990 e segue la Voltura della C.E. n° 52/89 del 31/01/1990 a nome di \*\*\* il 09/03/1990.

E' stata rilasciata poi l'Autorizzazione in variante per il solo manto di copertura (coppo di grecia/portoghese) in data 22/09/1990 prot. n° 2482

In data 09/07/1996 è stata rilasciata a \*\*\* la Concessione Edilizia, pratica edilizia 32/96, per il completamento con variante delle opere autorizzate con CE 52/89.

La CE 32/96 del 29/06/1996 è stata voltura a nome di \*\*\* e \*\*\* il 29/01/1997, che hanno ottenuto il Certificato di abitabilità n° 32/1996, prot. 171 del 21/03/1998.

Ai fini dell'alimentazione della caldaia, è stata rilasciata dal Comune di Campiglia dei Berici al Sig. \*\*\* l'autorizzazione ad installare un serbatoio per il gpl (in realtà due), in data 03/12/1992, a condizione che "siano rispettate tutte le norme specifiche in materia e che sia ottenuto il prescritto nulla osta dei Vigili del Fuoco di Vicenza".

Si è reperita una comunicazione di parere favorevole al rilascio del certificato di prevenzione incendi a nome \*\*\* in data 24/04/1997, pratica n° 15523; tale documentazione prevedeva che, a fine lavori, fossero inoltrate certificazioni, verbale di collaudo e dichiarazioni, come previsto dalla normativa, ma questa documentazione non risulta inoltrata.

#### **Il compendio non corrisponde esattamente alle previsioni del provvedimento autorizzativo:**

esiste una difformità tra la situazione reale dei luoghi e gli elaborati dei progetti autorizzati.

Tale difformità, evidenziata nei disegni riportato alle pagine 17, 18, 19 seguenti, consiste:

1. Recinzione ed ingressi realizzati senza autorizzazione;
2. Diversa destinazione d'uso di alcuni vani, con rilevanza per quanto riguarda la cucina al posto del ripostiglio a p.t. e della camera 4 al posto del guardaroba (superfici residenziali in sostituzione di s. non r.).

Le difformità sono sanabili, come da indicazioni fornite dall'Istruttore tecnico del Comune di Campiglia dei Berici, con due pratiche edilizie di richiesta del permesso di costruire in sanatoria: una relativa al mapp. 438 sub 2 ed una relativa al mapp. 438 sub 1 (in quanto proprietà comune è richiesta una pratica separata a nome di tutti gli aventi titolo).

Costi indicativi per la regolarizzazione di ognuna € 1'736,00 circa, come specificato di seguito:

- Pratica edilizia, compresi oneri fiscali € 970,00;





- Sanzione amministrativa e Diritti di segreteria (il DPR 380/2001 prevede una sanzione amministrativa variabile da 516,00 a 5.164,00 €; il valore esatto è stabilito dal Responsabile del Procedimento, e per il caso presente si può considerare che verrà applicata la sanzione minima) (€ 516,00 + 250,00) = € 766,00.

Per l'utilizzo del bombolone del gpl dovrà essere inoltrata al comando dei VV.FF di Vicenza una nuova richiesta (SCIA)

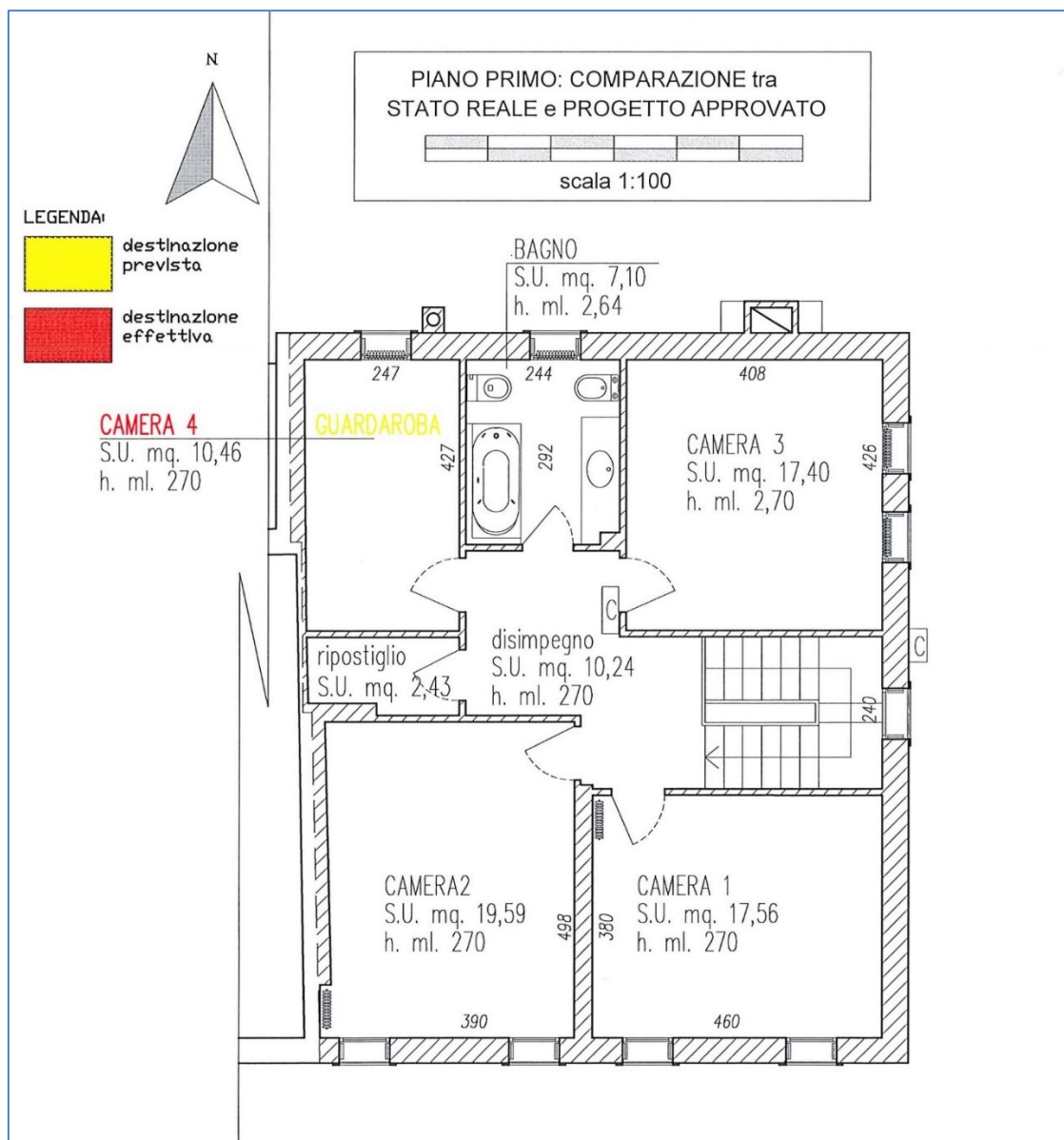
Costi indicativi per la pratica € 1'300,00 circa, con un carico di € 650,00 c.ca su ognuna delle due unità che ne fanno uso.

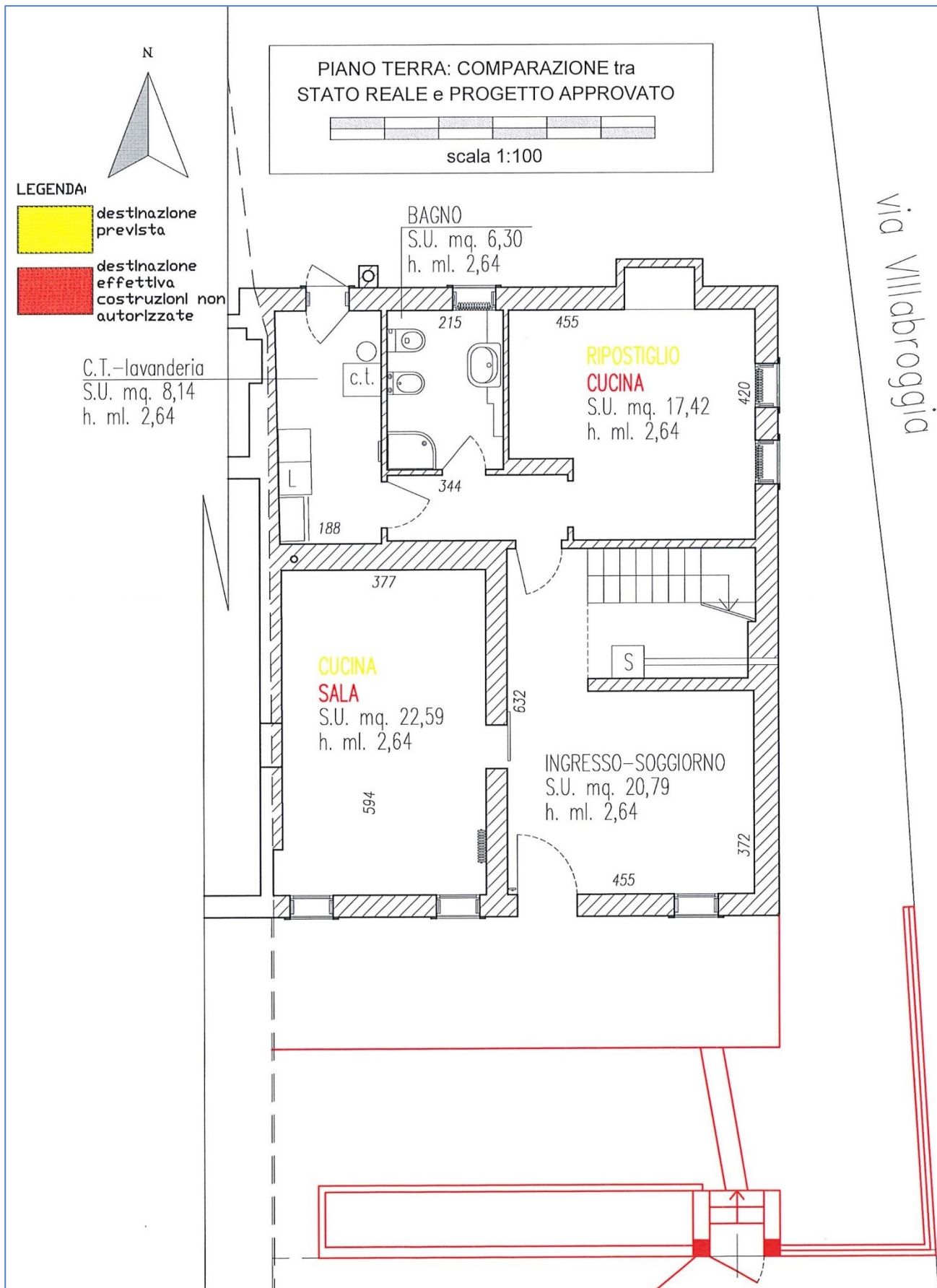
COSTO A CARICO del COMPENDIO € 3'254,00 (1'736,00+868,00+650,00)

**Destinazione Urbanistica:** Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea E.2.3: zona agricola di tutela della produttività, normata dagli artt. 25 e 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e dalla L.R. Veneto n° 24 del 05/03/1985 (in particolare gli artt. 3, 4, 6, 7).

Si segnala la presenza del vincolo relativo alla distanza stradale (ml. 20), che limita gli interventi sul fabbricato alla sola manutenzione/restauro per quanto riguarda l'aspetto esterno.

Il vincolo imposto dalla L. 24/1985, art. 5 "... d) sia istituito un vincolo decennale da trascrivere nei registri immobiliari per la non variazione della destinazione d'uso e per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione a società o enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente" è stato istituito con Atto d'Obbligo il 23/01/1990, trascritto il 22/02/1990, è quindi decaduto da tempo.







**7. Stato di possesso degli immobili e occupazione**

L'unità abitativa con diritto sulla corte comune, a seguito dell'atto di compravendita, dell'atto di rinuncia e della successione, risulta intestata a

\*\*\*, proprietario per ½,

\*\*\*, proprietario per ¼ e

\*\*\*, proprietario per ¼.

Alla data del sopralluogo (07/06/2021) ed ancor'oggi l'unità edilizia risulta occupata da due dei proprietari, \*\*\* e \*\*\*.

Il tutto come anche indicato nell'ALLEGATO 8: CERTIFICATI anagrafici e di stato civile

**8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

DOMANDA GIUDIZIALE - ORDINANZA INTRODUTTIVA DEL GIUDIZIO DI DIVISIONE EX ART. 600 C.P.C. presso il TRIBUNALE di Vicenza, Rep. n° 1357 del 24/05/2011, *TRASCRIZIONE del 30/11/2011 RG 23206, RP 15289*,

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Atto d'obbligo (artt. 7 e 5 della L.R. Veneto n° 58/1978) rep. Notaio Oscher Andriolo n° 53.191 del 27/05/1983 registrato a Vicenza il 03/06/1983 al n° 2224 Atti Privati, *TRASCRIZIONE del 14/06/1983, RG 6374, RP 5235*;

Atto d'obbligo (artt. 8 e 5 lettera d della L.R. Veneto n° 24/1985) rep. Notaio Oscher Andriolo n° 85.745 del 23/01/1990 registrato a Vicenza il 08/02/1990 al n° 473/2° Atti privati, *TRASCRIZIONE del 22/02/1990, RG 2528, RP 1853*.

Convenzioni matrimoniali e provvedim. di assegnazione della casa coniugale al coniuge – No

Altri pesi o limitazioni d'uso – No

Oneri condominiali – No

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici o d'altro tipo – No

Regolamento condominiale – No

Servitù risultanti dai registri immobiliari – No

Oneri regolarizzabili nel corso della procedura:

Regolarizzazione urbanistica e prevenzione incendi, come indicato a pag. 17, € 3'254,00 circa.

Oneri e vincoli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Iscrizioni ipotecarie:

➤ IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Atto del Notaio ANDRIOLO OSCHER Rep. n° 111485 del 24/01/1997, *ISCRIZIONE del 03/02/1997, RG 2104, RP 366*,

Beni iscritti al N.C.E.U. del Comune Censuario di Campiglia dei Berici, fg. 5° mappale n° 438 sub 1, ente comune e mappale n° 438 sub 2, fabbricato in via Villabroggia, n° 10, P.T-1

A favore di Cariverona Banca SPA ed a carico di \*\*\* e \*\*\*, ognuno per ½ del diritto di proprietà (sull'unità abitativa).

Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 4071 del 15/12/2016 (rinnovo)

➤ IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Atto del Notaio ANDRIOLO OSCHER Rep. n° 112945 del 24/07/1997, *ISCRIZIONE del 31/07/1997, RG 12808, RP 2363*,



Beni iscritti al N.C.E.U. del Comune Censuario di Campiglia dei Berici, fg. 5° mappale n° 438 sub 1, ente comune e mappale n° 438 sub 2, fabbricato in via Villabroggia, n° 10, P.T-1  
A favore di Cariverona Banca SPA ed a carico di \*\*\* e \*\*\*, ognuno per ½ del diritto di proprietà (sull'unità abitativa).  
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 1636 del 23/05/2017 (rinnovo)

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE CIVILE di Padova (Este), Rep. 172/2009 del 04/03/2009, *ISCRIZIONE del 09/03/2009, RG 4983, RP 950*, Beni vari tra cui bene iscritto al N.C.E.U. del Comune Censuario di Campiglia dei Berici, fg. 5° mappale n° 438 sub 2, Cat A/7 abitazione in villini di vani 9,5 in via Villabroggia, n° 10, P.T-1  
A favore di Banca Atestina di Credito Cooperativo S.C. ed a carico di \*\*\*, per la quota di ½ del diritto di proprietà
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del TRIBUNALE CIVILE di Vicenza, Rep. n° 2427 del 19/06/2009, *ISCRIZIONE del 29/06/2009, RG 13875, RP 2963*, Beni vari tra cui bene iscritto al N.C.E.U. del Comune Censuario di Campiglia dei Berici, fg. 5° mappale n° 438 sub 2, Cat A/7 abitazione in villini di vani 9,5 in via Villabroggia, n° 10, P.T-1  
A favore di Unicredit Banca SPA ed a carico di \*\*\*, per la quota di ½ del diritto di proprietà
- IPOTECA in RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA per CONCESSIONE a GARANZIA di MUTUO, Atto del Notaio ANDRIOLO OSCHER, Rep. n° 111485 del 24/01/1997 - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 366 del 1997, *ISCRIZIONE del 15/12/2016 RG 23233, RP 4071*, Beni iscritti al N.C.E.U. del Comune Censuario di Campiglia dei Berici, fg. 5° mappale n° 438 sub 2, Cat A/7 abitazione in villini di vani 9,5 in via Villabroggia, n° 10, P.T-1 e mapp. n° 438 sub 1, ente comune  
A favore di Cariverona Banca SPA ed a carico di \*\*\* e \*\*\*, ognuno per la quota di ¼ del diritto di proprietà sul sub 2 e sul diritto di proprietà sul sub 1 e di \*\*\*, per la quota di ½ del diritto di proprietà sul sub 2 e sul diritto di proprietà sul sub 1, \*\*\*  
(sez. D indicazione successione in morte di \*\*\*)
- IPOTECA in RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA per CONCESSIONE a GARANZIA di MUTUO, Atto del Notaio ANDRIOLO OSCHER Rep. n° 112945 del 24/07/1997 - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2363 del 1997, *ISCRIZIONE del 23/05/2017 RG 10053, RP 1636*  
Beni iscritti al N.C.E.U. del Comune Censuario di Campiglia dei Berici, fg. 5° mappale n° 438 sub 2, Cat A/7 abitazione in villini di vani 9,5 in via Villabroggia, n° 10, P.T-1 e mapp. n° 438 sub 1, ente comune  
A favore di Cariverona Banca SPA ed a carico di \*\*\* e \*\*\*, ognuno per la quota di ¼ del diritto di proprietà sul sub 2 e sul diritto di proprietà sul sub 1 e di \*\*\*, per la quota di ½ del diritto di proprietà sul sub 2 e sul diritto di proprietà sul sub 1, \*\*\*  
(sez. D indicazione successione in morte di \*\*\*)

#### Pignoramenti:

- TRASCRIZIONE del 11/01/2010 presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza ai nn. RG 587, RP 448, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del TRIBUNALE CIVILE di Vicenza Rep. n° 6286 del 17/12/2009  
Beni vari tra cui bene iscritto al N.C.E.U. del Comune Censuario di Campiglia dei Berici, fg. 5° mappale n° 438 sub 2, Cat A/7 abitazione in villini di vani 9,5 in via Villabroggia, n° 10, P.T-1  
A favore di Unicredit Banca SPA ed a carico di \*\*\*  
\*\*\*, per la quota di ½ del diritto di proprietà  
*[procedura esecutiva del Tribunale di Vicenza RG 531/2009, il GE, Dott.ssa Nitti, in data 11/04/2021 ha disposto l'estinzione per il Lotto 1 (che interessa la presente procedura) con cancellazione e conferma la sospensione per quanto riguarda il Lotto 2 (che non riguarda la presente procedura), in attesa di definizione del giudizio di divisione; decreto presente in allegato*



7. Al 20/08/2021 l'elenco delle formalità dell'ispezione ipotecaria, presente in allegato 7, contiene ancora la trascrizione]

- TRASCRIZIONE del 24/09/2020 presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza ai nn. RG 17435, RP 11938, dell'Atto ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI dell'UFFICIALE GIUDIZIARIO di Vicenza, Rep. n° 2904/2020 del 18/08/2020 Bene iscritto al N.C.E.U. del Comune Censuario di Campiglia dei Berici, fg. 5° mappale n° 438 sub 2, Cat A/7 abitazione in villini di vani 9,5 in via Villabroggia, n° 10, P.T-1 A favore di Marmarole SPV srl e contro \*\*\*, per la quota di ½ del diritto di proprietà

Il tutto come riportato nell'ALLEGATO 7: ISPEZIONE IPOTECARIA

#### 9. Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Non ricadono in suolo demaniale

#### 10. Verifica esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Non si sono riscontrati

#### 11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Indicazioni non fornite, se non che le utenze di luce e acqua sono intestate a \*\*\* (abitazione adiacente - \*\*\*) e la fornitura di gpl è intestata a \*\*\*; le forniture alimentano entrambe le abitazioni (esecutato e \*\*\*).

#### 12. Valutazione dei beni

La valutazione riguarda la stima del valore di mercato dell'immobile localizzato a Campiglia dei Berici (VI) in via Villabroggia, n° 10, destinata ad unità residenziale. Il cespite non è affittato, di conseguenza non è possibile eseguire una stima per capitalizzazione dei redditi. Si esclude anche l'analisi con approccio di costo. Si sceglie di effettuare la valutazione con metodo di Market Approach in quanto il bene immobile è situato in una zona caratterizzata da mercato immobiliare attivo. Il procedimento di stima si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con beni analoghi, i cui prezzi siano noti con riferimento ai prezzi e valori desunti dalle fonti dirette ed indirette. In base agli IVS, possono essere considerati, oltre ai prezzi di compravendita, anche listini e prezzi di offerta. La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e dalle loro caratteristiche tecniche ed economiche. In ragione dello scopo della stima, il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento a prezzi e stime fornite dalle fonti indirette e, se disponibili, le fonti dirette.

Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale. Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

La stima del valore del bene si articola nelle seguenti fasi:

- l'analisi del mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- il confronto tra il bene oggetto di stima e la formulazione del valore di mercato unitario;
- la conseguente formulazione del più probabile valore di mercato.

#### Analisi di mercato

L'analisi di mercato è finalizzata al reperimento dei dati economici e valori unitari da impiegare nell'ambito della valutazione.

Il cespite afferisce al segmento residenziale e pertanto l'analisi di mercato fa riferimento alle:

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA  
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 - cell. 335.1264000  
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it



- Fonti indirette, rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori rappresentativi del mercato immobiliare;
- Fonti dirette, rappresentate da operatori qualificati del settore immobiliare locale che hanno consentito il reperimento dati economici puntuali.

Le analisi di mercato vengono esperite con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della stima.

Le **fonti indirette** che analizzano il segmento residenziale a Campiglia dei Berici sono:

- L'Osservatorio mercato immobiliare OMI, curato dall'Agenzia delle Entrate, in cui vengono riportati valori relativi al mercato immobiliare su tutto il territorio nazionale. I valori di compravendita e di locazione riportati si riferiscono ai principali segmenti di mercato considerando l'articolazione territoriale e le microzone catastali;
- La Borsa Immobiliare, curata dalla Camera di Commercio di Vicenza, in cui sono riportate indagini sulle compravendite effettuate nel territorio;
- Il Borsino Immobiliare, curato dagli operatori del settore, in cui sono riportate indagini sulle compravendite effettuate nel territorio.

Il cespite è ubicato in zona agricola, tuttavia l'immobile è vicino al centro abitato; inoltre la circonvallazione veicolare è vicinissima, così come l'autostrada.

#### Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare attualmente risulta aggiornato al 2° semestre del 2020 e fornisce valori minimi e massimi riferiti ad abitazioni in stato manutentivo ottimo e normale. Il cespite è localizzato in Zona R1 Extraurbana/agricola

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione Civile	Ottimo	1'000,00	1'200,00	1'100,00
Ville e Villini	Ottimo	1'000,00	1'200,00	1'100,00

*Valori per la zona R1 Extraurbana/zona agricola di Campiglia dei Berici*

La Borsa Immobiliare curata dalla Camera di Commercio riporta valori relativi ai valori minimi e massimi per gli immobili residenziali in condizioni Nuovo/Ristrutturato a nuovo e Da Ristrutturare (senza necessità di interventi statici) con rilevazione dei dati del 2020, pubblicata il 26 aprile 2021.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione Civile	Ottimo	1'225,00	1'550,00	1'387,50
Abitazione Civile	Da Ristrutturare	450,00	725,00	587,50

#### Borsino Immobiliare

Il Borsino immobiliare, fornisce valori minimi e massimi per ville e villini in condizioni buone/abitabili



Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Ville e Villini	Buono	779,25	938,45	858,85

L'analisi delle **fonti dirette** si è concentrata sul segmento dei beni a destinazione Residenziale localizzati a Campiglia dei Berici, in prossimità del cespite o in zone con caratteristiche analoghe. L'indagine ha consentito il reperimento di prezzi d'offerta relativi a beni comparabili. Le tabelle successive riportano le principali caratteristiche dei beni oggetto di comparazione relativamente a:

- Localizzazione dei *comparables*;
- Tipologia edilizia;
- Caratteristiche manutentive;
- Caratteristiche economiche.

I prezzi reperiti tramite indagine nell'area di Campiglia dei Berici si riferiscono ad immobili con stati manutentivi che comprendono tutta la gamma possibile: da ristrutturare all'Abitabile al ristrutturato, scelti in un range dimensionale che va dai 100 ai 520 mq.. I dati sono stati reperiti tramite interrogazione del sito di compravendita [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) ed il sito Stimatrix

ID	Localizzazione	Tipologia Edilizia	Stato Manutentivo	Superficie (mq)	Prezzo d'Offerta (Euro)	Prezzo Unitario (Euro/mq)
1	Vial Donanzola	Porzione Bifamiliare	Ottimo	132,00	150.000,00	1.136,37
2	Via Marconi	Casa a corte	Da ristrutturare	170,00	98.000,00	550,56
3	Zona via Donanzola/Fogazzaro	Casa singola	Da ristrutturare	290,00	255.000,00	879,31
4	Limitrofa al centro	Appartamento	Casa singola	100,00	58.000,00	580,00
5	Via Piazza Vecchia	Casa singola	Da ristrutturare	240,00	137.000,00	570,83
6	Limitrofa al centro	Terratetto	abitabile	100,00	90.000,00	900,00
7	Via Donanzola	villa	Da ristrutturare	400,00	190.000,00	475,00

*Fonti Dirette: Caratteristiche localizzative, tipologiche, conservative ed economiche*

### Determinazione del valore di mercato unitario

Al fine di determinare il valore di mercato unitario del bene oggetto di stima si sono analizzate in modo congiunto le fonti dirette e indirette.

Per quanto riguarda le fonti dirette, i prezzi d'offerta sono stati oggetto di ponderazione in ragione:

- del differenziale di prezzo tra gli immobili nuovi e quelli in buono stato conservativo, stimato con riferimento alla letteratura specializzata; per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche e manutentive (anche con riferimento alla vetustà), gli immobili in ottime condizioni saranno scontati del 15% in quanto complessivamente migliori rispetto al bene da stimare. Il bene oggetto di valutazione è in condizioni Buone, situato ai piani terra e primo e con un'ampia area verde. L'edificio è ben tenuto internamente, ma non particolarmente coibentato ed esternamente manca di tinteggiatura e finitura dei marciapiedi e degli accessi. Gli impianti inoltre risentono del tempo trascorso dalla realizzazione.
- della localizzazione, che risulta abbastanza prossima all'oggetto della stima, ma presenta variazioni reali di valore in funzione di comodi/scomodi.
- caratteristiche energetiche.





ID	Prezzo Unitario (Euro/mq)	Coefficienti di Ponderazione				Prezzo Ponderato (Euro/mq)
		Localizzazione	Prestazione Energetica	Grado di Manutenzione	Ki	
1	1.136,37	1,00	1,00	0,85	0,85	965,914
2	550,56	1,05	1,05	1,25	1,378	758,74
3	879,31	1,00	1,05	1,20	1,26	1.107,93
4	580,00	1,00	1,05	1,25	1,312	761,25
5	570,83	0,95	1,05	1,25	1,247	711,75
6	900,00	1,00	1,05	1,00	1,05	945,00
7	475,00	1,05	1,05	1,35	1,488	706,98
<b>Media dei Valori</b>						<b>851,08</b>

*Determinazione del valore medio ponderato*

Il valore medio unitario di € 851,08 a mq., considerata l'età della costruzione e la qualità dell'immobile, è allineato con quanto riportato nelle fonti indirette OMI, Borsa, Borsino Immobiliare ed Agenzie locali, quindi viene assunto come parametro economico di riferimento per la stima del Valore di Mercato del cespite oggetto di stima.

Il prezzo risulta allineato anche alle stime eseguite da colleghi su immobili in zona (aree rurali da Sossano a Noventa), presenti nel sito del Tribunale per le prossime aste previste da settembre a dicembre 2021.

#### **Determinazione del valore di mercato**

Sulla base di quanto finora espresso, si ritiene che il valore di mercato dell'immobile sito in Via Villabroggia, n° 10 a Campiglia dei Berici possa essere stimato in:

$$245,00 \text{ mq} \quad \times \quad 851,08 \text{ € / mq} = \quad 208'514,60 \text{ €}$$

#### Giudizio sulla vendibilità e prezzo a base d'asta

Esaminati gli immobili in vendita presenti su "astalegale", (anche posti in prossimità e con caratteristiche analoghe), si nota che il prezzo di vendita viene ridotto, rispetto al valore iniziale attribuito, a causa di aggiudicazioni in 2° - 4° offerta, indicando una discreta diffidenza.

Tuttavia l'ultimo immobile a destinazione residenziale presente sulla lista indicata, è stato venduto al secondo esperimento ad un prezzo leggermente inferiore al valore di stima (-5,5%) e superiore al 1° prezzo base d'asta (+26%).

Inoltre, nonostante il calo delle vendite del settore residenziale (-2,63% rispetto allo scorso anno), il mercato in zona si dimostra attivo, con un andamento delle quotazioni residenziali in crescita del 1,4% rispetto all'anno precedente, quindi si può attribuire un giudizio di vendibilità sufficiente.

Le circostanze della riduzione del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto del libero mercato, vanno individuate:

- nella presenza di interferenze con l'abitazione adiacente (contatori, bombolone, confinamento);
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

In base a queste considerazioni e comprendendo in questo la detrazione delle spese note (indicate a pag. 17), si propone una riduzione pari al 15%, portando il valore del **prezzo base d'asta** ad € 177.237,41, arrotondato per difetto ad € **177'000,00**.

#### *13. Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*

La quota indivisa in titolarità dell'esecutato è rappresentata dal 1/2 dei beni in compendio. Non è suscettibile di separazione in natura.



*14. Informazioni stato civile, regime patrimoniale e residenza*

\*\*\*, titolare di ½ della proprietà

*Residenza anagrafica:*

alla data del pignoramento (presente procedimento) ed alla data attuale: \*\*\*

*Stato civile:*

Libero

Il tutto come meglio indicato nell'ALLEGATO 8: CERTIFICATI anagrafici e di stato civile

Il perito Architetto Claudia Scrimin

Bassano, 01/09/2021.

