

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA**  
*Sezione esecuzioni immobiliari*  
**Procedura esecutiva immobiliare n° RG 243/2023**

**Giudice Rosato Dr.ssa Maria Antonietta**

**Esperto: Arch. Claudia Scrimin**

Promossa da: \*\*\*

Contro: \*\*\*

**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA**

*Copia epurata del documento depositato in data 18/02/2024*



*Prospetto sud da viale Giovanni Carli, cancello carraio comune, individuazione dell'unità residenziale al p. 2°*



**SCHEDA SINTETICA ed INDICE LOTTO UNICO**  
Procedura E.I. n° 243/2023 R.G., Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato

\*\*\*

Contro: \*\*\*

<b>DIRITTO:</b>	(pag.3)	intera proprietà (½ e ½)
<b>BENE:</b>	(cfr pag.4-12,15)	abitazione in edificio condominiale con area scoperta privata ed autorimessa – area comune
<b>UBICAZIONE:</b>	(cfr pag.4)	Sandrigo (VI), viale Giovanni Carli, n° 9/int 4
<b>STATO:</b>	(cfr pag.5)	più che buono
<b>LOTTE:</b>	(cfr pag.4)	uno
<b>DATI CATASTALI ATTUALI:</b>	(cfr pag.13)	C. C. di Sandrigo, N.C.E.U. fg. 12° m. 872 sub 10 e 18 quota parti comuni mapp. n° 872 (subb. 1, 3, 4).
<b>DIFFERENZE RISPETTO al PIGNORAMENTO:</b>	(cfr pag.3,4)	NO
<b>IRREGOLARITA' EDILIZIA/ABUSI:</b>	(cfr pag.16)	piccole irregolarità
<b>VALORE di STIMA:</b>	(cfr pag.24)	€ 178.958,99
<b>VENDIBILITA' :</b>	(cfr pag.24):	più che sufficiente
<b>OCCUPAZIONE:</b>	(cfr pag.19):	occupato
<b>TITOLO di OCCUPAZIONE:</b>	(cfr pag.19)	proprietà
<b>ONERI:</b>	(cfr pag.16,20):	sì, per regolarizzazione urbanistica e condominiali
<b>PREZZO D'ASTA</b>	(cfr pag.15,24)	€ 161.000,00
<b>APE:</b>	(cfr pag.5)	SI, Classe Energetica F

**ALLEGATI:**

1. ALLEGATO FOTOGRAFICO CON CONI DI RIPRESA
2. PLANIMETRIE DELLO STATO REALE, 2B PLANIMETRIE COMPARATIVE
3. ESTRATTO MAPPA CATASTALE F.12 °, 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, ESTRATTO MATRIMONIO
9. A.P.E. E LIBRETTO IMPIANTO
10. TITOLI ABILITATIVI
11. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
12. VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI AFFITTO
13. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

**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: 1di 1 lotti	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. 19
Cap. 8 – VINCOLI ed ONERI GIURIDICI GRAVANTI sul BENE	pg. 19
Cap. 9 – VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pg. 20
Cap. 10 – VERIFICA ESISTENZA di PESI e ONERI di ALTRO TIPO	pg. 20
Cap. 11 – INFORMAZIONI sulle SPESE di GESTIONE dell'IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO	pg. 20
Cap. 12 – VALUTAZIONE del BENE	pg. 21
Cap. 13 - VALUTAZIONE di QUOTA INDIVISA	pg. 24
Cap. 14 – INFORMAZIONI RESIDENZA	pg. 25



## PREMESSA

Il giorno 24/09/2023 (comunicazione di Cancelleria 28/09/2023) 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 02/10/2023 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 SANDRIGO (VI), viale Giovanni Carli, n° 9/int 4  
LOTTO UNICO

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

A. immobile di proprietà di:

\*\*\*, per ½ del diritto di proprietà  
in regime di comunione dei Beni con \*\*\* e di  
\*\*\*, per ½ del diritto di proprietà  
in regime di comunione dei Beni con \*\*\*

Si tratta di un'**abitazione** al piano 2° di un edificio condominiale con area scoperta privata al piano terreno sita in viale Giovanni Carli, n° 9/int 4 a Sandrigo (VI)

Al N.C.E.U. del Comune Censuario di Sandrigo è identificata al fg. 12°, mappale n° 872 subalterno 18.

Confini p 2°: N muri perimetrali e m.n. 872 sub 1 parti comuni, E muri perimetrali, S muri perimetrali e m.n. 872 sub 19, O m.n. 872 sub 19 e sub 1 parti comuni;

Confini PT: N m.n. 872 sub 22, E m.n. 872 sub 1 parti comuni, S m.n. 872 sub 3 parti comuni, O m.n. 872 sub 21 e sub 15.

B. immobile di proprietà di:

\*\*\*, per ½ del diritto di proprietà  
in regime di comunione dei Beni con \*\*\* e di  
\*\*\*, per ½ del diritto di proprietà  
in regime di comunione dei Beni con \*\*\*

Si tratta di un'**autorimessa** al PT di un edificio condominiale sito in viale Giovanni Carli, n° 9 a Sandrigo (VI)

Al N.C.E.U. del Comune Censuario di Sandrigo è identificata al fg. 12°, mappale n° 872 subalterno 10.

Confini: N m.n. 872 sub 11, E m.n. 872 sub 3 parti comuni, S m.n. 872 sub 9, O m.n. 872 sub 4 parti comuni.

Alle due unità sopradescritte spettano in quota le **parti comuni condominiali identificate** al Catasto fabbricati ai m.n. 872 sub 1, 3 e 4 (questi ultimi in quota al m.n. 872 sub 18), identificate al catasto terreni dal mapp. n° 872, ENTE URBANO di mq. 1221.

*Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (proprietà per ½ per il diritto di proprietà rispettivamente in capo a \*\*\* e \*\*\* in regime di comunione dei beni) corrisponde a quello in titolarità agli eseguiti a seguito dell'atto di acquisto registrato a loro favore.*



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



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

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

*Individuazione:* il compendio è localizzato a Sandrigo in viale Giovanni Carli n° 9 ed è parte dell'edificio condominiale "Giada", costituito da n° 9 unità residenziali con autorimesse ed aree scoperte private, aree comuni a giardino e lastricate per l'ingresso pedonale e l'ingresso/manovra degli autoveicoli.

*Descrizione della zona:* trattasi di un'area urbana a destinazione prevalentemente residenziale, prossima al centro (Municipio a ml. 750) ed alle attività commerciali, vicina alle scuole, alle attrezzature sportive, ad aree di parco. A 300 ml. si trova la fermata della linea dell'autobus "Sandrigo Quattro Venti" (linee 1105, 1121, E05, E20, E21) che collega Sandrigo a Vicenza (12 Km.), Breganze (6 km.), Lusiana (18 Km.), Bassano (17 Km.).

In auto, l'abitazione dista 500 ml. dall'arteria di scorrimento viale della Repubblica SP 248 (Vicenza-Bassano), 4,00 Km. dal casello (Dueville) dell'Autostrada A31 della Valdadige.

Il compendio comprende un'appartamento e la relativa autorimessa. Per una migliore valorizzazione viene considerato come **LOTTO UNICO**.

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

Il compendio è collocato nella palazzina est di un edificio costituito da tre blocchi accorpati, realizzato nell'ambito di un Piano di Edilizia Economica Popolare unità realizzato nel 1995-97 e si sviluppa su 4 piani fuori terra, serviti da un unico vano scale con ascensore.

La dotazione condominiale comprende inoltre le recinzioni, due cancelli pedonali (uno fronte strada, civ. n° 9, l'altro, sul retro, dà accesso all'area comune gravata da servitù di uso pubblico), un cancello carraio con comando di apertura elettrificato, i relativi percorsi lastricati, due aree verdi comuni ai due lati dell'ingresso pedonale, un'area ad est fuori dalla recinzione soggetta a servitù di passaggio come da accordi con l'Amministrazione (CFR. *ATTO di ASSEGNAZIONE di UNITA' IMMOBILIARI da PARTE di SOCIETA' COOPERATIVA in data 19/02/1997 a repertorio del Notaio Giustino Feriani n° 79.161, racc. n° 10.546, registrato a Vicenza il 07/03/1997 al n°511 IIV atti privati, trascritto a Bassano il 15/03/1997 ai nn. RG 2120, RP 1652*), la rete fognaria con recapito in viale Giovanni Carli, una fontanella per l'acqua a servizio delle aree scoperte private.

I contatori del gas sono posti sul muro di recinzione fronte strada, accessibili dall'esterno.

L'abitazione (A) si trova al piano 2°, con esposizione interna rispetto alla strada comunale.

E' composta da un ingresso, un ripostiglio, un vano ad uso di soggiorno e cucina con affaccio sulla terrazza a sud, da un disimpegno con cabina armadio che distribuisce le due camere ed i due bagni.

L'altezza dei locali misura ml. 2,70-2,71.

l'autorimessa (B) è collocata al piano terreno, con accesso dall'area di manovra sul fronte est. Qui l'altezza interna misura ml. 2,40.



Sul lato est della costruzione trovano posto delle aree scoperte private, non recintate: quella di pertinenza del compendio occupa l'estremità sud-est delle aree verdi, prossima al cancelletto pedonale est e all'area di manovra comune.

Caratteristiche tecniche:

fondazioni continue in C.A.; struttura costituita da telaio in C.A. di pilastri e travi, solaio e telaio perimetrale; solaio 1° livello a lastre; muratura in mattoni porizzati da cm. 30, intonacati ed alternati, tra i tre blocchi, da rivestimento in blocchi leca splittati a vista; parapetti terrazze e cornice copertura in calcestruzzo facciavista; manto di copertura in tegole di cemento color mattone.

Pavimenti: rivestiti con betonelle in cls i marciapiedi esterni e i percorsi carrai comuni, in marmo l'ingresso comune, i pianerottoli e le scale; piastrelle ceramiche in autorimessa, ingresso, ripostiglio, soggiorno-cucina, disimpegno, camera 2 e bagni, in legno camera 1; Rivestimenti: piastrelle ceramiche nei bagni.

Serramenti: metallici con vetrocamera gli infissi condominiali; in alluminio il basculante dotato anche di ingresso pedonale, in legno tamburato le porte interne ed il portoncino d'ingresso al piano, finestre e porte finestre in legno con vetrocamera (4/12/4); oscuri: tapparelle in pvc.

Impianti:

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti: Idrico da rete pubblica, con misuratore, realizzato sottotraccia, ben mantenuto.

Elettrico, autonomo, realizzato sottotraccia, dotato di salvavita.

Impianto di riscaldamento, autonomo a gas metano, con corpi scaldanti tubolari in acciaio e caldaia murale a gas, localizzata nel terrazzo (nicchia nella muratura), Biasi, modello (Serena) M260(V) 3035 SM, matricola N048950919 installata il 05/12/2019 – ultimo controllo annuale 30/01/2020, intervento di manutenzione 05/06/2021.

Impianto di climatizzazione: unità interne presenti in soggiorno e nel disimpegno dell'abitazione con unità esterna in terrazza. Tuttavia non è corredato di libretto d'impianto e di certificazioni e, di conseguenza, non è stato possibile inserirlo nell'attestato di prestazione energetica.

Altri impianti presenti: telefonico, televisivo, citofonico.

Nel bagno 1 sono presenti vater, cabina doccia, lavatoio, nel bagno 2 vater, bidet, cabina doccia e mobile con lavabo a incasso.

Gli attacchi per la lavatrice si trovano nell'autorimessa.

Stato di conservazione, qualità: più che buono.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: no.

**Verifica esistenza certificazione energetica:**

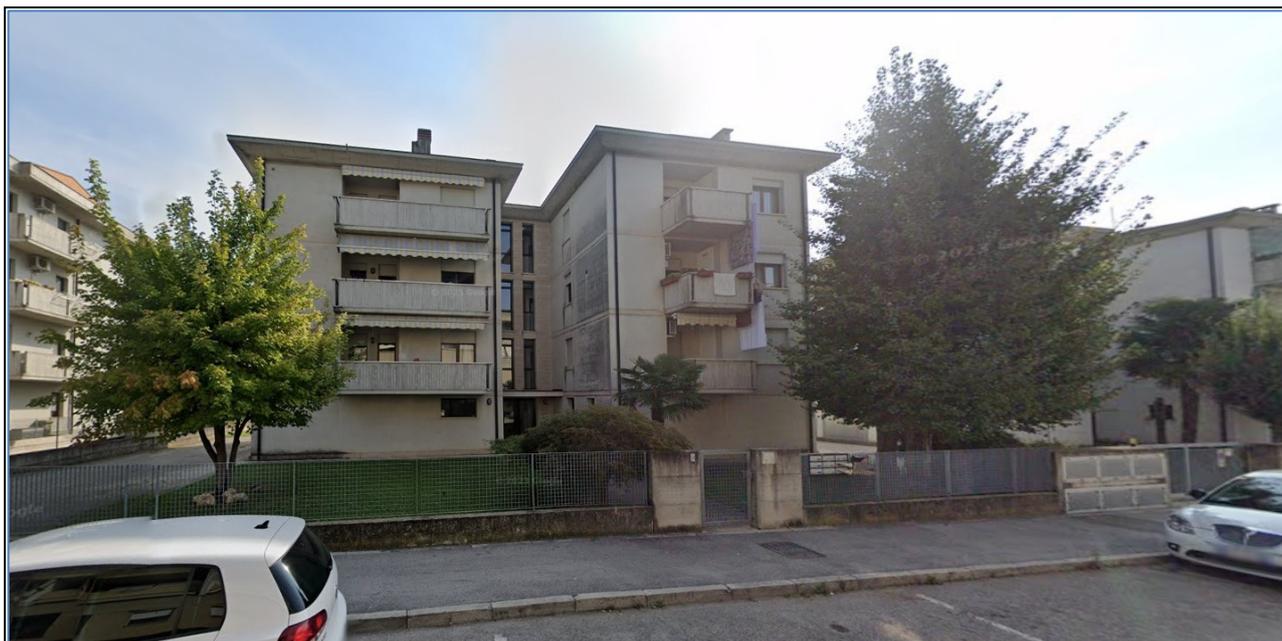
non esisteva un attestato di certificazione energetica corrispondente alla caldaia presente, è stato redatto da un ausiliario della scrivente, dopo l'acquisizione del nuovo libretto di impianto, cfr. Allegato 9: l'unità residenziale risulta in classe Energetica **F** con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren) pari a **126,25** kWh/mq.anno.

RGE 243 2023					
<i>calcolo delle superfici commerciali (*)</i>					
descrizione	esposizione	Superficie lorda mq.	Stato manutentivo	Coefficiente	Superficie comm.le mq.
abitazione P.2°	N-E-S(O)	115,54	molto buono	1,00	115,54
terrazza P. 2°	E-S-O	12,31	buono	0,30	4,23
area scoperta		24,00	sufficiente	0,10	2,40
autorimessa PT	E	29,65	buono	0,50	14,83
totale					137,00

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



*Inquadramento fotografico:*



*Ingresso pedonale da viale Giovanni Carli n° 9 (prospetto ovest) – Condominio “GIADA”*



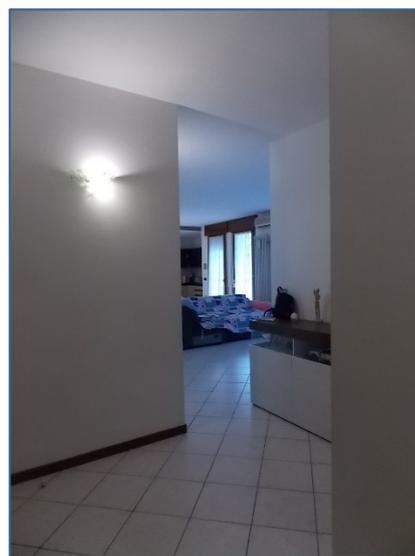
*prospetto est, vista da via Andretto con ingresso pedonale*



*Prospetto est, individuazione del compendio*



*Pianerottolo piano 2°, con ingresso unità residenziale interno 4*



*Ingresso*

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





*Ripostiglio*



*soggiorno*



*terrazzo*



*Nicchia caldaia*



*cucina-pranzo*



*Disimpegno e ripostiglio/cabina armadio*





Camera 1



Bagno 1



camera 2



Bagno 2





Bagno 2



disimpegno comune P.T.



Autorimessa



Autorimessa

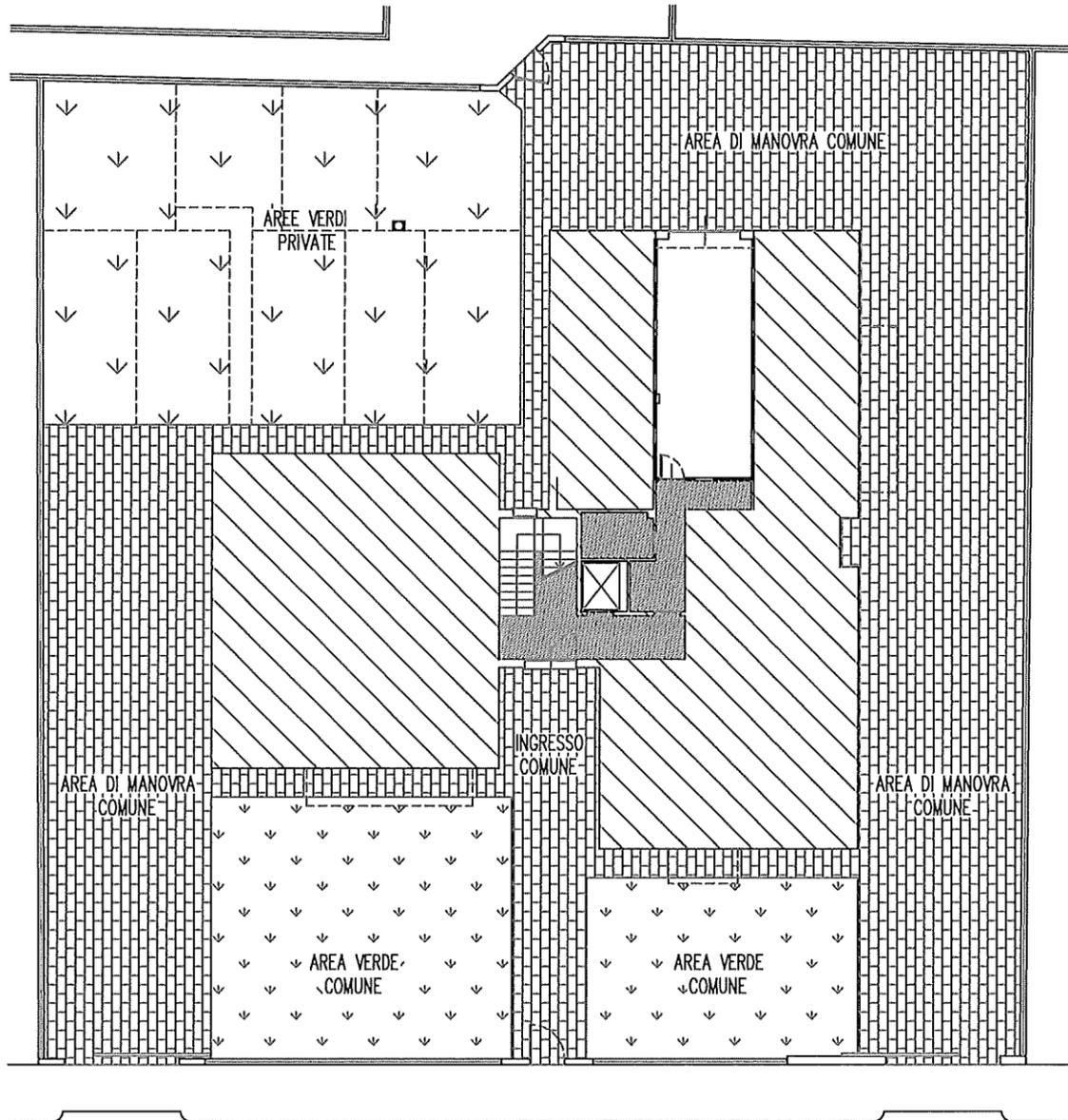


area esterna privata non recintata e non recintabile

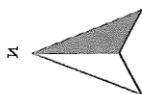
**PLANIMETRIE dello stato attuale:**

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](mailto:claudia.scrimin@archiworldpec.it)



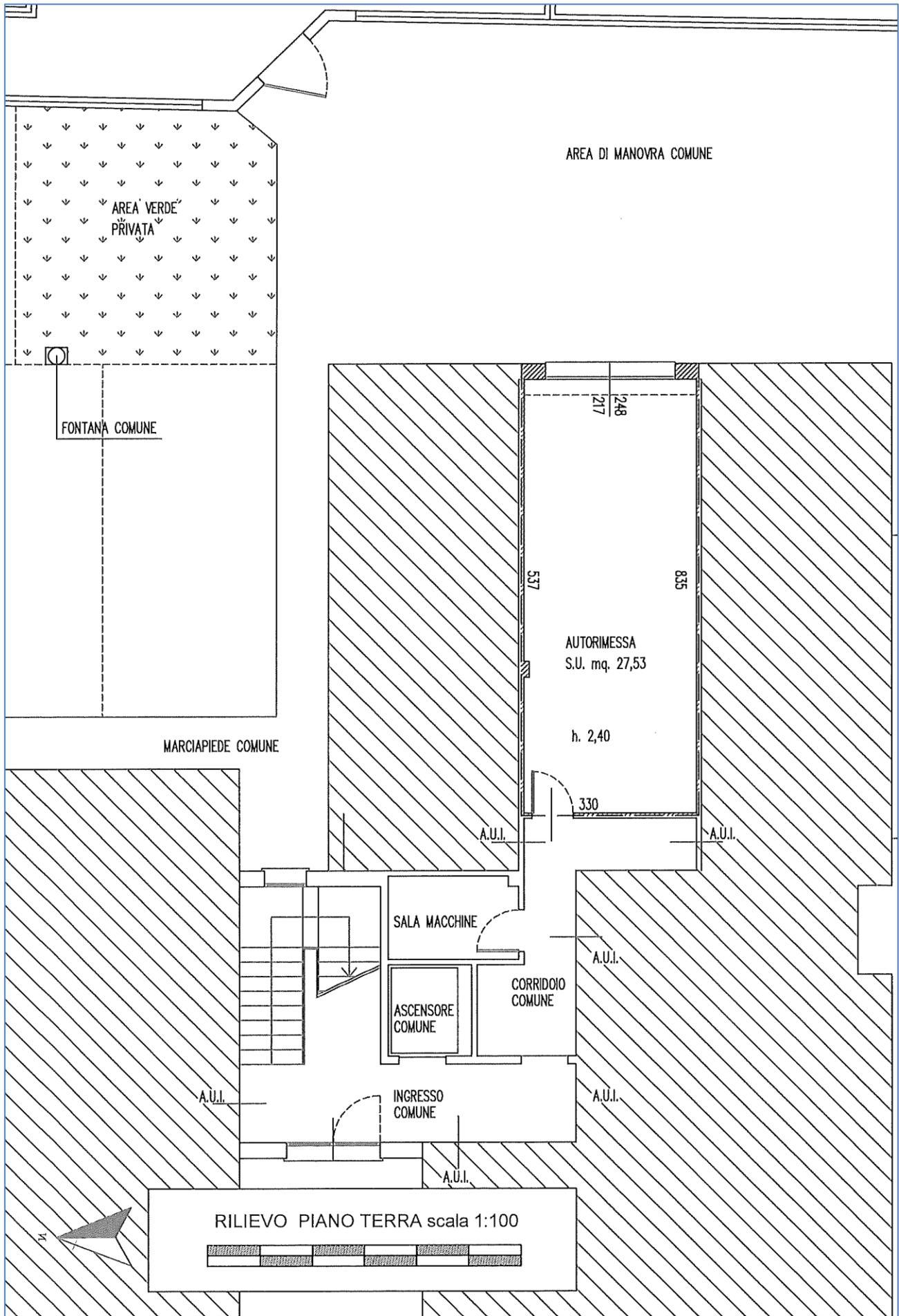


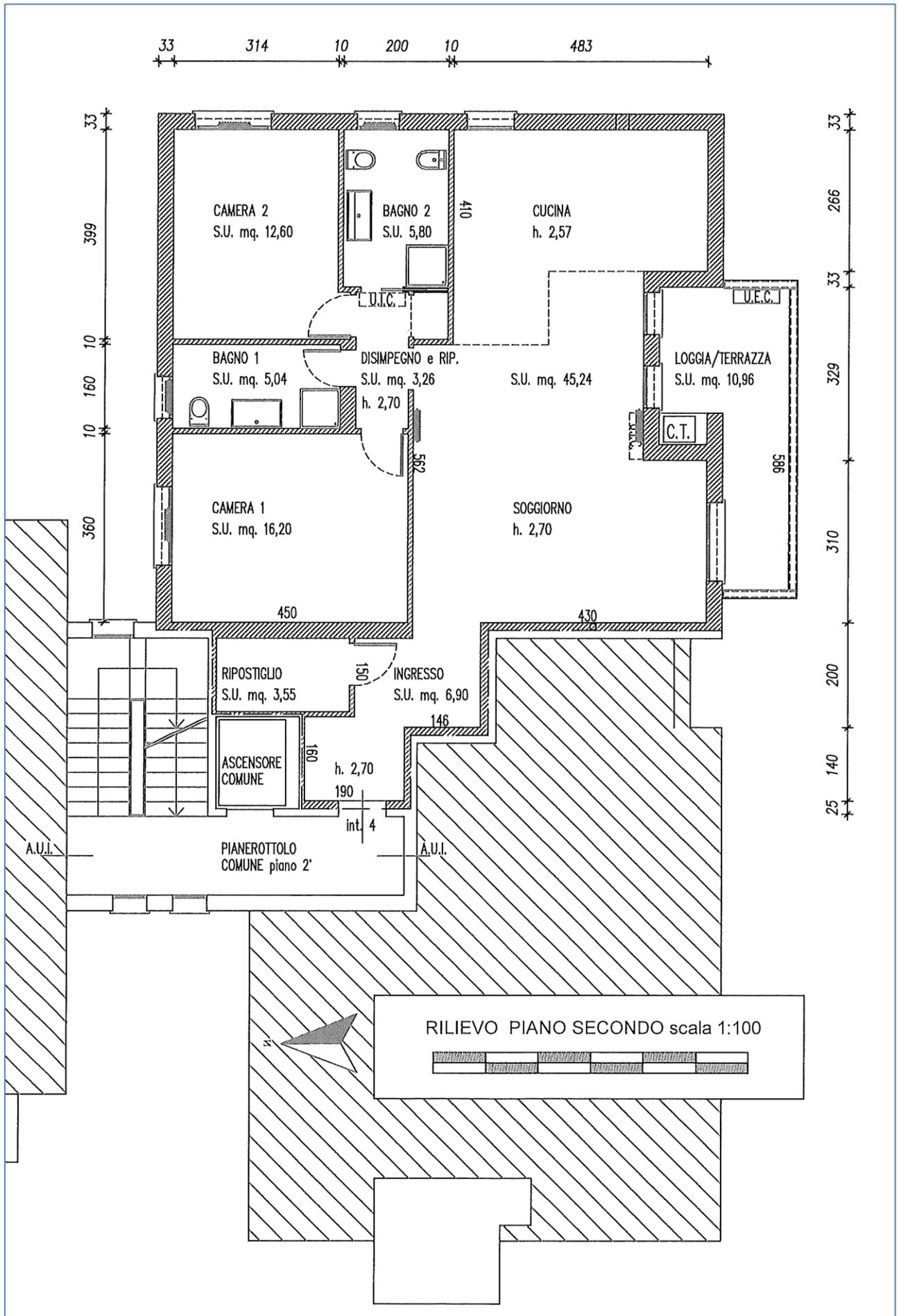
VIALE GIOVANNI CARLI



PLANIMETRIA GENERALE P.T. scala 1:250







La situazione reale dell'unità immobiliare, di cui alla restituzione grafica di pagg. 11 e 12, presenta leggere differenze nella dimensione del ripostiglio e della cabina armadio e nella dimensione del basculante, rispetto a quella del progetto autorizzato, come evidenziato nella sovrapposizione delle planimetrie riportata alle pagine 17 e 18 Tali differenze non hanno ripercussione sulle planimetrie catastali identificata al N.C.E.U. del C.C. di Sandrigo, foglio 12°, mapp. 872, subalterni 10 e 18.

### 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 Sandrigo (cod. H829) (VI), fg. 12°, mapp. n° 872 sub 18**  
– Cat. A/2, Cl. 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq. 123, totale escluse aree scoperte mq. 117, RC€ 525,49 in viale Giovanni Carli, n° 9 piani T-2 con diritti sui beni comuni di cui al fg. 12°, mapp. n° 872 sub 1

**B - N.C.E.U. del Comune Censuario di Sandrigo (cod. H829) (VI), fg. 12°, mapp. n° 872 sub 10**  
– Cat. C/6, Cl. 2, consistenza mq. 27, superficie catastale totale mq. 27, RC€ 58,57 in viale Giovanni Carli, n° 9 piano T con diritti sui beni comuni di cui al fg. 12°, mapp. n° 872 sub 1, 3, 4

Sono intestati a:

\*\*\*, per ½ del diritto di proprietà  
in regime di comunione dei Beni con \*\*\* ed a  
\*\*\*, per ½ del diritto di proprietà i  
n regime di comunione dei Beni con \*\*\*

I dati sono derivanti da Variazione toponomastica d'ufficio del 06/09/2018 Pratica n. VI0094541 (n. 32278.1/2018) e n. VI0094532 (n. 32270.1/2018) e da Atto del 20/09/2019, Pubblico ufficiale NOTO Fabrizio Sede CORNEDO VICENTINO (VI) Repertorio n. 2378 – COMPRAVENDITA: Nota presentata con Modello Unico n. 6237.1/2019 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 25/09/2019.

Si certifica la sostanziale corrispondenza dei dati catastali in essere con quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; i dati catastali del mappale n° 872 sub 10 e sub 18 corrispondono alle schede planimetriche presentate al Catasto in data 18/03/1996 con protocollo B00919, compilate dall'Architetto Giuseppe Maria Padoan.

L'ispezione catastale effettuata all'U.T.E di Vicenza consente di certificare inoltre che: i **beni condominiali interessati** corrispondono al **mapp. n° 872, sub 1, 3, 4.**

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

#### ***Situazione dell'unità immobiliare***

*Dal 18/03/1996 al 28/11/2013* – viale Giovanni Carli P 2 Cat. A/2 cl 3 consistenza vani 5,5, RC€ 525,49/RC€ 1.517,500

Dati derivanti da COSTITUZIONE del 18/03/1996 (n.B00919.2/1996)

*Dal 28/11/2013 al 09/11/2015* – viale Giovanni Carli P. T-2

Dati derivanti da VARIAZIONE del 28/11/2013 Pratica n. VI0247933 G.A.F CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.122031.1/2013)

*Dal 09/11/2015 al 06/09/2018* – Superficie catastale totale mq. 123, totale escluse aree scoperte mq. 117

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

*Dal 06/09/2018 ad oggi* – viale Giovanni Carli, n° 9 P T-2

Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 06/09/2018 Pratica n. VI0094541 (n. 32278.1/2018)

Utilità Comuni: Foglio: 12 Particella: 872 Sub.: 1

#### ***Situazione degli intestati***

*Dal 18/03/1996 al 19/02/1997* – in ditta a \*\*\*

Dati derivanti da COSTITUZIONE del 18/03/1996 (n. B00919.2/1996)



Dal 19/02/1997 al 20/09/2019 – in ditta a \*\*\*,  
proprietaria in regime di comunione dei beni con \*\*\* e  
\*\*\* proprietario in regime di comunione dei beni con \*\*\*

Dati derivanti da SCRITTURA PRIVATA del 19/02/1997 Pubblico ufficiale Notaio FERIANI Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 79161 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 511 in data 07/03/1997 - ATTO DI ASSEGN. UIU Voltura n. 18171.2/1997 - Pratica n. 224008 in atti dal 07/06/2001

Dal 20/09/2019 ad oggi – in ditta a \*\*\*, per ½ del diritto di proprietà  
in regime di comunione dei Beni con \*\*\* e

\*\*\*, per ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei Beni con \*\*\*

Dati derivanti da Atto del 20/09/2019 Pubblico ufficiale NOTO Fabrizio Sede CORNEDO VICENTINO (VI) Repertorio n. 2378 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6237.1/2019 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 25/09/2019.

Variazioni storiche dell'unità autorimessa – B sopra identificata con i dati catastali attuali:

***Situazione dell'unità immobiliare***

Dal 18/03/1996 al 09/11/2015 – viale Giovanni Carli PT Cat. C/6 cl. 2, consistenza mq. 27, RC€ 58,57/RC£ 113.400

Dati derivanti da COSTITUZIONE del 18/03/1996 (n.B00919.2/1996)

Dal 09/11/2015 al 06/09/2018 – superficie catastale totale mq. 27

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dal 06/09/2018 ad oggi – viale Giovanni Carli n° 9 PT –

Dati derivanti da VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO del 06/09/2018 Pratica n. VI0094532 (n. 32270.1/2018)

Utilità Comuni: Foglio: 12 Particella: 872 Sub.: 3; Particella: 872 Sub.: 4; Particella: 872 Sub.: 1

***Situazione degli intestati***

Dal 18/03/1996 al 19/02/1997 – in ditta a \*\*\*

Dati derivanti da COSTITUZIONE del 18/03/1996 (n. B00919.2/1996)

Dal 19/02/1997 al 20/09/2019 – in ditta a \*\*\*,

proprietaria in regime di comunione dei beni con \*\*\* e

\*\*\* proprietario in regime di comunione dei beni con \*\*\*

Dati derivanti da SCRITTURA PRIVATA del 19/02/1997 Pubblico ufficiale Notaio FERIANI Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 79161 - UR Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 511 in data 07/03/1997 - ATTO DI ASSEGN. UIU Voltura n. 18171.2/1997 - Pratica n. 224008 in atti dal 07/06/2001

Dal 20/09/2019 ad oggi – in ditta a \*\*\*,

per ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei Beni con \*\*\* e

\*\*\*, per ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei Beni con \*\*\*

Dati derivanti da Atto del 20/09/2019 Pubblico ufficiale NOTO Fabrizio Sede CORNEDO VICENTINO (VI) Repertorio n. 2378 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6237.1/2019 Reparto PI di BASSANO DEL GRAPPA in atti dal 25/09/2019.

Al Catasto Terreni il mappale 872 è originato dai mapp. n° 667 (FRAZIONAMENTO del 12/04/1989 in atti dal 18/10/1994 n.93.2/1989) e 677 (VARIAZIONE GEOMETRICA del 07/12/1995 n. 4905.1/1995) seminativi arborati di cl. 6; diventa Ente urbano di mq. 1221 con TIPO MAPPALE del 07/12/1995 (n.4905.1/1995)

Il tutto come in dettaglio nell'allegato 5. VISURE CATASTALI



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

**Quota di 1/1 (piena proprietà)** di un appartamento con esposizione interna al piano 2° sito in viale Giovanni Carli, n° 9 interno 4 con piccola area scoperta e di un' autorimessa al piano terreno, facenti parte dell'edificio condominiale "GIADA".

L'abitazione è composta da ingresso, ripostiglio, soggiorno-cucina, terrazza, disimpegno con ripostiglio/cabina armadio, due camere e due bagni. L'altezza dei locali misura ml. 2,70/2,72.

L' autorimessa, con altezza di ml. 2,40, è dimensionata per contenere due autovetture ed è attrezzata con un lavatoio e gli attacchi per la lavatrice.

Il compendio edilizio descritto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sandrigo, foglio 12°, mappale n° 872, sub 18(A-appartamento), sub 10 (B-autorimessa) e confina:

(A) – Confini p 2°: N muri perimetrali e m.n. 872 sub 1 parti comuni, E muri perimetrali, S muri perimetrali e m.n. 872 sub 19, O m.n. 872 sub 19 e sub 1 parti comuni;

Confini PT: N m.n. 872 sub 22, E m.n. 872 sub 1 parti comuni, S m.n. 872 sub 3 parti comuni, O m.n. 872 sub 21 e sub 15.

(B) - Confini: N m.n. 872 sub 11, E m.n. 872 sub 3 parti comuni, S m.n. 872 sub 9, O m.n. 872 sub 4 parti comuni.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde esattamente al progetto autorizzato.

Il fabbricato è stato costruito nel 1995-96.

**Prezzo base d'asta € 161.000,00**

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

I passaggi di proprietà sono descritti negli atti sotto indicati:

ATTO di COMPRAVENDITA in data 03/11/1994 a repertorio del Notaio Giustino Feriani n° 77.126, racc. n° 9.758, registrato a Vicenza il 22/11/1994 al n° 3325 Pubblici, trascritto a Bassano del Grappa il 15/11/1994 ai nn. RG 7397, RP 5517

Beni: censiti al N.C.T. del Comune Censuario di Sandrigo, fg. 12°, mapp. n° 667 (ex 506/c) di mq. 508 e mapp. n° 677 (ex 97/m) di mq. 713 (totale mq. 1.221), per la costruzione di un fabbricato a destinazione residenziale con volumetria di mc. 3.800.

Parti: \*\*\* vende

\*\*\*

ATTO di ASSEGNAZIONE di UNITA' IMMOBILIARI da PARTE di SOCIETA' COOPERATIVA in data 19/02/1997 a repertorio del Notaio Giustino Feriani n° 79.161, racc. n° 10.546, registrato a Vicenza il 07/03/1997 al n°511 IIV atti privati, trascritto a Bassano il 15/03/1997 ai nn. RG 2120, RP 1652

Beni vari tra cui quello di specifico interesse (assegno 5°): censiti al N.C.E.U. del Comune Censuario di Sandrigo, fg. 12°, in via G. Carli, mapp. n° 872 sub 18, piano 2°, Cat. A/2 cl. 3 vani 5,5, RC€ 1.017.500 e mapp. n° 872 sub 10, P.T., Cat. C/6, Cl. 2, mq. 27, RC€ 113.400 e quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio.

Parti: \*\*\* assegna a

\*\*\* che accetta ed acquista

in regime di comunione legale con \*\*\*

ATTO di COMPRAVENDITA in data 20/09/2019 a repertorio del Notaio Fabrizio Noto n° 2378, racc. n° 1925, registrato a Vicenza il 29/09/2019 al n° 8989 serie 1T e trascritto a Bassano il 25/09/2019 ai nn. RG 9116, RP 6237

Beni: censiti al N.C.E.U. del Comune Censuario di Sandrigo, fg. 12°, in via G. Carli, mapp. n° 872 sub 18, piano 2°, Cat. A/2 cl. 3 vani 5,5, RC€ 525,49 e mapp. n° 872 sub 10, P.T., Cat. C/6, Cl. 2, mq. 27, RC€ 58,57 con ogni accessione, accessorio, pertinenza, diritto e servitù attiva o passiva eventualmente inerente.



Parti: \*\*\* e

\*\*\* vendono a

\*\*\* in regime di comunione legale con \*\*\* e \*\*\* in regime di comunione legale con \*\*\*

PRECISAZIONI relative ad obblighi e vincoli:

- Ipoteca volontaria in corso di materiale cancellazione, essendo il debito totalmente estinto nella stessa data dell'atto;
- Servitù d'uso pubblico gravante sull'area comune destinata a passaggio pedonale esterna alla recinzione posta ad est dei subalterni 16, 19, 22, 18;
- Obbligo, in caso di modifiche esterne dell'aspetto del fabbricato, delle aree scoperte di proprietà esclusiva e di proprietà condominiale, di autorizzazione preventiva di 2/3 (due/terzi) delle proprietà.

Tutti e tre gli atti sono contenuti nell'ALLEGATO 6 – ATTI di PROVENIENZA

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

L'edificio residenziale con n° 9 alloggi di cui è parte il compendio alloggi è stato realizzato in zona PEEP sui terreni censiti al Catasto, fg. 12 mappali nn° 667 e 677 in seguito al rilascio alla \*\*\* della

- Concessione Edilizia n° C9500001 prot. n° 13713 del 23/02/1995;
- In data 24/02/1995, l'Impresa Edile Dellai Egidio di Schiavon, esecutrice delle opere, ha presentato la denuncia delle opere in cemento armato all'Ufficio del Genio Civile di Vicenza, rep. C.A.E.M., protocollata al n° 180;
- Il 19/04/1995, prot. 5629SLP/Z/S è stato rilasciato il nulla osta per l'allacciamento delle condotte alla fognatura comunale;
- Con D.I.A. del 18/01/1996 prot. 976, Reg. n° 73/96 la Cooperativa ha presentato una Variante in corso d'opera per piccole modifiche riguardanti anche l'unità interessata dal presente procedimento esecutivo.
- La recinzione è stata realizzata con D.I.A. del 18/01/1996 prot. 977 Reg. n° 72/1996.
- Il collaudo delle opere in cemento armato ha avuto luogo il 30/01/1996, a seguito degli accertamenti positivi in data 24/01/1996 ed è stato depositato all'Ufficio del Genio Civile di Vicenza, rep. C.A.E.M. il 22/02/1996.

Il certificato di Abitabilità reca il n° 2305 del 24/06/1996 e, oltre al collaudo sopracitato, è accompagnato dall'iscrizione al Catasto, dalle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico e delle porte tagliafuoco (autorimesse).

Tutti i documenti indicati sono presenti nell'ALLEGATO 10 – TITOLI ABILITATIVI

**Il compendio non corrisponde esattamente alle previsioni del provvedimento autorizzativo:** esiste una leggera difformità tra la situazione reale e gli elaborati di progetto autorizzati.

Tale difformità, evidenziata nei disegni riportati alle pagine seguenti 17 e 18, riguarda un leggero aumento della superficie dei ripostigli (P 2°), nella presenza di un pilastro nell'autorimessa e nella diversa dimensione del basculante della stessa.

Le difformità sono sanabili (si fa presente che la diversa dimensione del basculante si presenta anche nelle altre autorimesse).

Esistono altre lievi differenze dimensionali che rientrano nella tolleranza ammessa del 2% e non sono state evidenziate perché non necessitano di "sanatoria".

Costi indicativi per la regolarizzazione € 1'468,00, come specificato di seguito:

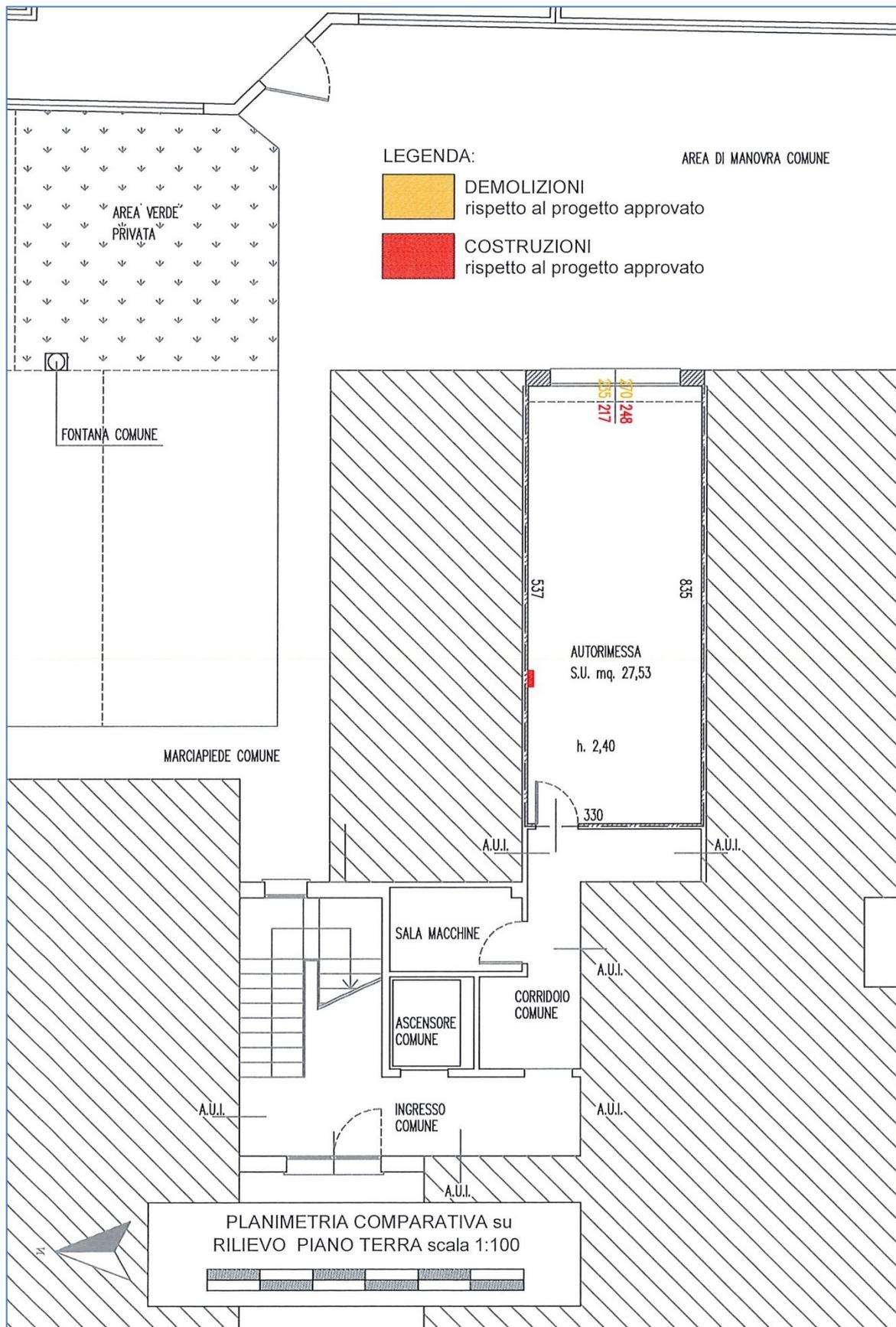
- Pratica edilizia, compresi oneri fiscali € 900,00;
- Sanzione amministrativa e Diritti di segreteria (il DPR 380/2001 prevede una sanzione amministrativa variabile da 516,00 a 5.164,00 €; il valore esatto è stabilito dal Responsabile del Procedimento, e per il caso presente si ritiene possa essere applicata la cifra minore € 516,00) € 516,00 + 52,00 = € 568,00.

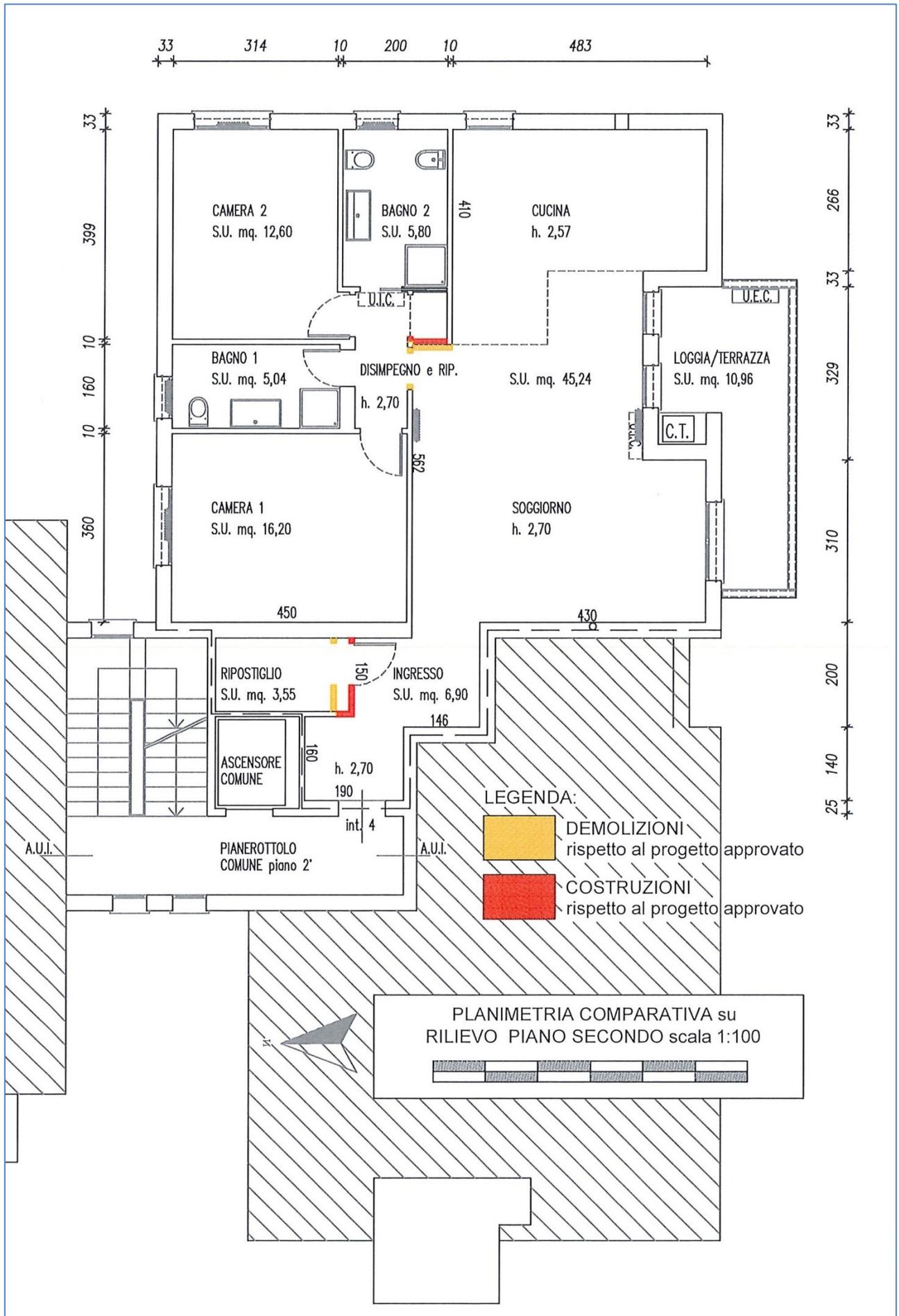
*La cifra è indicativa e non vincolante.*



**Destinazione Urbanistica:** Il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea B1, tessuto residenziale omogeneo denso.

Cfr. ALLEGATO 11 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.





## 7. Stato di possesso degli immobili e occupazione

L'unità abitativa, l'autorimessa e le pertinenze comuni, a seguito dell'atto di compravendita, risultano intestate a \*\*\*,  
per ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei Beni con \*\*\* ed a \*\*\*,  
per ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei Beni con \*\*\*

Alla data del sopralluogo (14/11/2023) ed ancora oggi, l'unità risulta occupata dalla Signora \*\*\* e dai suoi figli.

I certificati di residenza storici e l'estratto di matrimonio con annotazioni sono riportati nell'ALLEGATO 8 - CERTIFICATI

La ricerca, precedente il sopralluogo, di eventuali contratti d'affitto è stata infruttuosa, come indicato nell'ALLEGATO 12 - VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI AFFITTO

## 8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

### Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli – No

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -No

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

Altri pesi o limitazioni d'uso – Si, *Obbligo, in caso di modifiche esterne dell'aspetto del fabbricato, delle aree scoperte di proprietà esclusiva e di proprietà condominiale, di autorizzazione preventiva di 2/3 (due/terzi) delle proprietà* (Atto compravendita 2019)

*Oneri condominiali – Si*

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

Regolamento condominiale – Si

Servitù risultanti dai registri immobiliari – No – si segnala tuttavia la servitù d'uso pubblico gravante sull'area comune destinata a passaggio pedonale esterna alla recinzione posta ad est dei subalterni 16, 19, 22, 18 indicata negli atti di assegnazione (1997) e di compravendita (2019)

### Oneri regolarizzabili nel corso della procedura:

Regolarizzazione condominiale, come indicato a pag. 20, € 762,45 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 FONDIARIO di cui all'atto del Notaio Fabrizio Noto del 20/09/2019, rep. n° 2379, racc. n° 1926

ISCRIZIONE del 25/09/2019 ai nn. RG 9117, RP 1493

Beni immobili siti nel Comune Censuario di Sandrigo (VI), viale Giovanni Carli, n°9, CF fg. 12°, mapp. n° 872 sub 18, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) di vani 5,5 e mapp. n° 872 sub 10, Cat. C/6 (autorimessa) di mq. 27

A favore di \*\*\*

per l'intera quota del diritto di proprietà

A carico di \*\*\*

per il diritto di proprietà

per la quota di ½ in regime di COMUNIONE LEGALE con \*\*\* e \*\*\* per il diritto di proprietà

per la quota di ½ in regime di COMUNIONE LEGALE con \*\*\*

NB Si vedano le informazioni della sez. D



Pignoramenti:

➤ TRASCRIZIONE del 11/07/2023 ai nn. RG 6987, RP 5131 del VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza del 26/06/2023, rep. n° 2992

Beni immobili siti nel Comune Censuario di Sandrigo (VI), viale Giovanni Carli, n° 9 CF fg. 12°, mapp. n° 872 sub 18, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) di vani 5,5 e mapp. n° 872 sub 10, Cat. C/6 (autorimessa) di mq. 27

A favore di \*\*\*

per l'intera quota del diritto di proprietà

A carico di \*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di ½

in regime di **COMUNIONE LEGALE** e

\*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di ½ in regime di **COMUNIONE LEGALE**

NB Si vedano le informazioni della sez. D

Il tutto come da 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

Il fabbricato condominiale “Giada” è amministrato da uno dei condomini, il Sig. Matteo Marini, che ha fornito il regolamento condominiale, l'importo annuo delle spese fisse di gestione relative agli ultimi due anni di gestione, l'indicazione dei procedimenti per morosità.

Il compendio rappresenta 119/1000 della proprietà

La spesa ordinaria di gestione oscilla tra € 409,86 (consuntivo 2021- interamente saldato) e 829,34 (consuntivo 2022 – scoperto per € 122,39); la spesa preventiva relativa al 2023 è indicata per € 640,28 e non è stata corrisposta, portando lo *scoperto relativo al compendio ad un totale di circa 762,45 €*.

A fronte dei problemi manifestati dalla Sig.ra \*\*\* nell'assemblea del 2023, si è optato per lasciarle tempo fino all'assemblea del 2024: Non risultano quindi procedure in corso per il recupero del credito condominiale.

Il consuntivo ed il preventivo per l'anno corrente sono previsti a marzo 24 (assemblea ordinaria).

Quanto ai lavori eseguiti nel decennio trascorso si citano manutenzioni straordinarie a cancello, grondaie, citofono fronte strada, sostituzione salvavita; in particolare quelli deliberati, nel 2022 erano la sistemazione delle grondaie e la sostituzione del citofono fronte strada. Tali lavori sono stati eseguiti.

Nel 2023 si è deliberata la riparazione dei lampioncini sul retro dell'edificio; il lavoro deve ancora essere eseguito (spesa preventivata € 500,00+IVA)

Nella gestione ordinaria rientrano:

- Pulizia spurghi e disinfezione pozzetti della rete fognaria. E' un intervento attuato ogni due anni, l'ultimo nel 2022;
- Potatura alberi giardino fronte strada, biennale, ultimo intervento 2024;
- Collaudo ARPAV ascensore, intervento effettuato ogni due anni, l'ultimo nel 2022;
- Ogni 5 anni viene verificato l'impianto elettrico condominiale e l'ulti verifica certificata è del 2021;

La pulizia viene effettuata a rotazione dai condomini, con cadenza settimanale quella delle scale, mensile quella delle vetrate; lo sfalcio dell'erba viene eseguito, sempre dai condomini a rotazione, ogni due settimane per il periodo aprile-ottobre.

L'amministratore ha segnalato (16/02/2024) che, presso l'assicurazione condominiale “Reale Mutua” filiale di Sandrigo, è stato aperto un sinistro che riguarda l'appartamento della sig.ra \*\*\* per



infiltrazioni d'acqua nell'appartamento sottostante. Sono in attesa dell'uscita del perito per permettere poi alle famiglie di eseguire i lavori di riparazione.

Si veda l'ALLEGATO 13 – DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

## 12. Valutazione dei beni

La valutazione riguarda la stima del valore di mercato dell'immobile localizzato a Sandrigo (VI) in viale Giovanni Carli, n° 9 p. T-2°, destinata ad unità residenziale. Il cespite non è affittato (comodato d'uso gratuito), 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:

- 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 Malo 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 un fabbricato condominiale, in un'area periferica rispetto ai (vicini) centri urbani, è però situato in un contesto di borgo, circondato dal verde e in posizione strategica dal punto di vista viabilistico.

#### Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare attualmente risulta aggiornato al primo semestre 2023, e fornisce valori minimi e massimi riferiti ad abitazioni in stato manutentivo normale e ottimo. Il cespite è localizzato in Zona B1 – Centrale/Nucleo Cittadino Storico

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione Civile	Normale	850,00	1'200,00	1'025,00
Abitazione Civile	Ottimo	1'500,00	1'900,00	1'700,00
Ville e Villini	Ottimo	1'800,00	2'100,00	1'950,00

*Valori per la zona B1 – centrale/nucleo cittadino storico di Sandrigo 1°sem. 2023*

La Borsa Immobiliare curata dalla Camera di Commercio (area unica di Sandrigo) riporta valori relativi ai valori minimi e massimi per gli immobili residenziali in condizioni Nuovo/ristrutturato a nuovo e Da Ristrutturare con rilevazione dei dati del 2022, pubblicata a maggio del 2023.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione Civile	Nuovo/Ristrutturato	1'375,00	1'775,00	1'525,00
Abitazione Civile	Da Ristrutturare	475,00	675,00	575,00
Box singoli		9.500,00	11.000,00	10.250,00

#### Borsino Immobiliare

Il Borsino immobiliare, prende in considerazione solo unità residenziali in stato ottimo; si prendono in considerazione qui i valori attribuiti a stabili in fascia media (qualità media di zona) corrispondente alle caratteristiche dell'immobile analizzato ed in seconda fascia (economica), utile in termini di confronto.

Tipologia		Valore di Mercato (Euro/mq)
-----------	--	-----------------------------

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



	Stato conservativo	Min	Max	MED
Abitazione Civile	Ottimo	1'255,00	1'619,00	1'437,00
Abitazione economica	Ottimo	1'019,00	1'351,00	1'185,00

L'analisi delle **fonti dirette** si è concentrata sul segmento dei beni a destinazione Residenziale localizzati a Sandrigo, 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 Sandrigo si riferiscono ad immobili con stati manutentivi dal Sufficiente all'Ottimo, scelti in un range dimensionale che va da 88,00 a 137 mq.. I dati sono stati reperiti tramite interrogazione del sito di compravendita [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e stimatrix

ID	Localizzazione	Tipologia Edilizia	Stato Manutentivo	Superficie (mq)	Prezzo d'Offerta (Euro)	Prezzo Unitario (Euro/mq)
1	Viale Aldo Moro	Appartamento	Buono	88,00	116.000,00	1.318,18
2	Via Sant'Agata	Appartamento	Buono	108,00	179.000,00	1.657,41
3	Viale Ippodromo	Appartamento	Ottimo	95,00	183.000,00	1.926,32
4	Viale Ippodromo	Appartamento	Buono	137,00	210.000,00	1.532,84
5	Via Roma	Appartamento	Sufficiente	95,00	85.000,00	894,73
6	Viale Aldo Moro	Appartamento	Sufficiente	137,00	110.000,00	866,14

Il bene oggetto di valutazione è in condizioni più che Buone, situato al piano secondo con autorimessa al piano terra ed un piccolo pezzo di terreno privato. L'intero edificio condominiale è ben tenuto, ma non particolarmente coibentato. I beni immobili individuati consultando le fonti dirette si presentano simili o in condizioni migliori rispetto al cespite, alcuni ristrutturati recentemente o con caratteristiche energetiche superiori.

#### 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;
- uno sconto tra prezzo d'offerta e prezzo effettivo di compravendita per tipologie di immobili ad appartamenti non nuovi assunto pari al 5% per la zona indagata (fonti di riferimento: *Rapporto sul Mercato Immobiliare*, Nomisma; *Rapporto congiunturale sul mercato immobiliare* Banca d'Italia e Tecnoborsa; *Borsa Immobiliare*, Camera di Commercio di Vicenza);
- l'efficienza energetica.

La localizzazione dei beni comparabili è abbastanza prossima all'oggetto della stima, non si riscontrano variazioni reali di valore in funzione di comodi/scomodi.

I comparabili con caratteristiche energetiche migliori si stimano con un plusvalore del 5%.



Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche e manutentive (anche con riferimento alla vetustà: ci sono immobili ristrutturati recentemente), gli immobili in ottime condizioni saranno scontati del 10% in quanto complessivamente migliori rispetto al bene da stimare.

ID	Prezzo Unitario (Euro/mq)	Coefficienti di Ponderazione				Prezzo Ponderato (Euro/mq)
		Localizzazione	Prestazione Energetica	Grado di Manutenzione	Ki	
1	1.318,18	1,00	1,00	1,05	1,05	1.384,09
2	1.657,41	1,00	0,95	0,95	0,9025	1.495,81
3	1.926,32	1,00	1,00	0,90	0,90	1.733,69
4	1.532,84	1,00	1,00	0,90	0,90	1.379,56
5	894,73	1,00	1,05	1,25	1,3125	1.174,33
6	866,14	1,00	1,00	1,25	1,25	1.082,67
<b>Media dei Valori</b>						<b>1. 375,02</b>

#### *Determinazione del valore medio ponderato*

Al valore ponderato si applica la riduzione del 5% (sconto tra prezzo d'offerta e prezzo effettivo di compravendita, ottenendo il valore medio unitario di € 1.306,27 a mq., un valore allineato con quanto riportato nelle fonti indirette OMI, Borsa, Borsino Immobiliare ed Agenzie locali, che viene quindi assunto come parametro economico di riferimento per la stima del Valore di Mercato del cespite oggetto di stima.

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

Sulla base di quanto finora espresso, si ritiene che il valore di mercato del compendio sito in Viale Giovanni Carli, n° 9 a Sandrigo possa essere stimato in  
**€ 178.958,99 (137,00 mq. x 1.306,27 €/mq.)**

#### 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, nelle aggiudicazioni più recenti) il prezzo di vendita viene ridotto in misura esigua rispetto al valore iniziale attribuito, con aggiudicazioni in 1° o 2° offerta, indicando una discreta fiducia.

Il mercato in zona ha avuto nell'ultimo anno incremento delle vendite residenziali paria al 4,53%, con una percentuale di abitazioni in proprietà pari al 79,99% del totale.

Si mantiene tuttavia un atteggiamento prudentiale, attribuendo un giudizio di vendibilità più che 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 soprattutto 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 condominiali note e della regolarizzazione urbanistica preventivata, si propone una riduzione pari al 10%, portando il valore del **prezzo base d'asta** ad € 161.063,09, arrotondato per difetto ad **€ 161.000,00**.

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

La quota indivisa è rappresentata dal 1/1 dei beni in compendio.  
 Non è suscettibile di separazione in natura.



14. Informazioni stato civile, regime patrimoniale e residenza

\*\*\*, titolare di ½ della piena proprietà

*Residenza anagrafica:*

alla data del pignoramento ed alla data attuale: sconosciuti

*Stato Civile:*

\*\*\*

\*\*\*, titolare di ½ della piena proprietà

*Residenza anagrafica:*

alla data del pignoramento ed alla data attuale: \*\*\*

*Stato Civile:*

\*\*\*

Cfr ALLEGATO 8 - CERTIFICATI

Il perito Architetto Claudia Scrimin

Bassano, 16/02/2023.

