



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. R.G.E. 73/2024



ORGANA SPV S.r.l.

contro



GIUDICE: G.E. Dott.ssa Pantano Sonia

ESPERTO: Geom. MARCO SANDRI

CUSTODE: IVG



CREDITORE PROCEDENTE:

ORGANA SPV S.R.L.

sede legale in via Vittorio Alfieri n. 1, Conegliano (TV)
Codice Fiscale 05277610266

in qualità di procuratrice speciale di:

INTRUM ITALY S.P.A.

sede legale in Bastioni di Porta Nuova 19, Milano (MI)
Codice Fiscale e Partita IVA 10311000961

rappresentata e difesa da:

Avv. Giampiero Di Lorenzo (C.F.: DLRGPR70C21F839U) g.dilorenzo@pec.sgelex.com
con studio a Nola (Napoli), via Anfiteatro Laterizio n. 290

ESECUTATI:

[REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Data notifica precetto: 06-11-2023

Data notifica pignoramento: 03-02-2024

[REDACTED]

C.F. [REDACTED]

Data notifica precetto: 28-10-2023

Data notifica pignoramento: 03-02-2024

Geom. SANDRI MARCO

Strada della Paglia, 346 – 36100 VICENZA (VI) – Tel. 0444.876358 – Cell.393.9054962 – P.IVA 02893750246 – studiosandri@gmail.com – marco.sandri@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2571 – Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 1756



SCHEMA SINTETICA: LOTTO I

| | | |
|----------------------|--|--------|
| Procedura esecutiva: | n. 73 / 2024 R.G. | |
| Giudice | Dr.ssa Pantano Sonia | |
| Udienza | 04.02.2024 – ore 10:00 | |
| Custode Giudiziario | IVG - Istituto Vendite Giudiziarie | |
| Diritto: | Il diritto da titolo di proprietà per entrambi gli esecutati, [REDACTED] e [REDACTED] è la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno. | pag.7 |
| Bene: | Appartamento bicamere al piano primo | pag.9 |
| Ubicazione: | I beni sono siti in: Comune di GRISIGNANO DI ZOCCHO – Via Giuseppe Mazzini n. 12/B, INT.2 | pag.7 |
| Stato: | SUFFICIENTE | pag.10 |

Dati Catastali attuali:

Comune di GRISIGNANO DI ZOCCHO – Catasto Fabbricati – foglio 9
P.lla 588 – sub 37 – cat. A/2 - Classe 2 – Cons. 5 vani – VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 12/B piano: I - R.C.: Euro 451,90

Comune di GRISIGNANO DI ZOCCHO – Catasto Fabbricati – foglio 9
P.lla 588 – sub 25 – cat. C/6 - Classe 3 – Cons. 15 mq – VIA GIUSEPPE MAZZINI piano: S1 - R.C.: Euro 27,89

pag.16

| | | |
|---------------------|---|------------------|
| Irregolarità/abusi: | catastali: Le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi. edilizio/urbanistiche: Lievi irregolarità dimensionali ed errata destinazione d'uso dei locali. Le opere possono essere regolarizzate attraverso una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria. Dal momento che sono trascorsi più di 5 anni dalla mancata comunicazione, si ritiene che la sanzione amministrativa di 1.000 euro sia prescritta, secondo quanto previsto dall'articolo 28 della Legge 689/1981. Resta l'obbligo del completamento delle formali pratiche di regolarizzazione il cui costo viene stimato in € 2'500,00. | pag.21 pag.26 |
|---------------------|---|------------------|

Comparabili reperiti:

Riepilogo valori immobili reperiti

| Descrizione | Data atto | prezzo | S.L.C. | Val.unitario | anno costruzione |
|---------------|------------|--------------|--------|--------------|------------------|
| COMPARABILE A | 20/11/2023 | € 68.000,00 | 92,88 | €/mq 732,13 | 1980 / 1983 |
| COMPARABILE B | 23/01/2024 | € 100.000,00 | 103,93 | €/mq 962,22 | 1986 / 1989 |

pag.31

pag.39

pag.39

pag.39

pag.40

pag.40

pag.40

pag.40

pag.40

pag.40

pag.40

pag.26

pag.26

pag.28

pag.28

pag.15

pag.15

pag.15

pag.15

pag.15

pag.41

| | |
|---|---|
| Superficie commerciale e valore €/m ² - art. 568 c.p.c.: | Superficie: 92,88 m² - V. unitario: 861,33 €/m² |
| Valore di libero mercato DMV (<i>Open Market Value</i>): | 80'000,00 € |
| Valore ed anno mutuo | Prezzo € 130'000,00 per acquisto in data 04.05.2007 |
| Valore di vendita forzata proposto e valore €/m ² | Valore: 63.000,00 € - V. unitario: 678,29 €/m² |
| Valore offerta minima (-25%) e valore €/m ² : | Valore: 47.250,00 € - V. unitario: 508,72 €/m² |
| Vendibilità/appetibilità | SUFFICIENTE |
| Possibili interessati | Non si sono avute notizie di interessati |
| Iniziative di vendita | Avvisare vicini con bando d'asta su cassetta postale e inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net |
| Occupazione: | OCCUPATO – gli esecutati sono giuridicamente residenti nell'immobile e in fase di sopralluogo uno di loro ha confermato che l'immobile è occupato come abitazione principale |
| Titolo di occupazione e data termine | Atto di proprietà |
| Data trascrizione pignoramenti | Trascrizione del 29.04.2024 ai nn. 4181 RG / 3319 RP |
| Oneri e vincoli | Non risultano gravami per livelli, censo ad uso civico |
| APE: | Classe energetica F 221,59 kWh/m ² anno |
| Problemi, segnalazioni e criticità: | Il marito, Sebastian Juncu Hagiu, anch'esso esecutato risulta residente nel compendio pignorato ma è attualmente in struttura di recupero ed è sottoposto ad amministrazione di sostegno. |

pag.41

pag.41

pag.41

pag.41

pag.41

pag.41

Geom. SANDRI MARCO

Strada della Paglia, 346 – 36100 VICENZA (VI) – Tel. 0444.876358 – Cell.393.9054962 – P.IVA 02893750246 – studiosandri@gmail.com – marco.sandri@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2571 – Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 1756



INDICE

| | |
|--|----|
| SCHEMA SINTETICA: LOTTO I..... | 3 |
| INDICE..... | 4 |
| ALLEGATI ALLA PERIZIA..... | 5 |
| RAPPORTO DI VALUTAZIONE E QUESITO | 6 |
| QUESITO..... | 6 |
| QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI..... | 7 |
| Definizione e descrizione lotto..... | 7 |
| Identificazione catastale beni e diritti..... | 7 |
| Diritto (da titolo di proprietà) | 7 |
| formazione dei lotti..... | 7 |
| Bene ed ubicazione..... | 7 |
| Confini..... | 7 |
| QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE | 8 |
| Ubicazione..... | 8 |
| Descrizione e stato del bene..... | 9 |
| Impianti e rispondenza degli stessi alla vigente normativa | 10 |
| Necessità di interventi manutentivi urgenti..... | 10 |
| Stato dell'immobile | 10 |
| Consistenza..... | 10 |
| Quote millesimali condominiali..... | 10 |
| Documentazione fotografica | 11 |
| APE - Attestato di Prestazione Energetica..... | 15 |
| QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA..... | 16 |
| Identificazione catastale attuale..... | 16 |
| Storia catastale ventennale | 16 |
| Conformità catastale..... | 21 |
| QUESITO 4 – SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVA DEL LOTTO..... | 22 |
| QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA | 22 |
| QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA | 23 |
| Pratiche edilizie: | 23 |
| Agibilità: | 25 |
| Conformità urbanistico-edilizia..... | 26 |
| Abusi..... | 26 |
| Sanabilità e costi | 26 |
| QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE..... | 26 |
| QUESITO 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE..... | 27 |
| SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente | 27 |
| SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta | 27 |
| QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE..... | 28 |

Geom. SANDRI MARCO

| | |
|--|----|
| QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO | 28 |
| QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO | 29 |
| QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI | 29 |
| Premessa | 29 |
| Metodo di valutazione | 30 |
| Valore di mercato attribuito:..... | 30 |
| Osservazione del mercato immobiliare | 31 |
| Fase 1: individuazione campione dati immobiliari..... | 31 |
| Fase2: Analisi del mercato e dei rapporti mercantili | 36 |
| Fase3: Analisi dei prezzi marginali..... | 37 |
| Fase4: Valutazione e aggiustamenti | 38 |
| Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)..... | 39 |
| Prezzo a base d'asta..... | 39 |
| Giudizio di vendibilità | 40 |
| Possibili interessati all'acquisto | 40 |
| Motivazioni sulla vendibilità | 40 |
| Iniziative di vendita | 40 |
| QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROGETTO DIVISIONALE..... | 41 |
| Calcolo quote in capo agli esecutati..... | 41 |
| Progetto divisionale..... | 41 |
| Valore intero lotto per messa all'asta | 41 |
| QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM.-C.C.I.A.A. | 41 |
| Residenza | 41 |
| Stato civile e Regime patrimoniale | 41 |
| Certificato della Camera di Commercio..... | 41 |
| informazioni e notizie VARIE da segnalare..... | 41 |
| osservazioni delle parti..... | 42 |
| risposte alle osservazioni delle parti | 42 |

ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. CARTOGRAFIA STRADALE – ORTOFOTO – FOTO
2. CATASTO
3. URBANISTICA-EDILIZIA
4. IPOTECARIE ED ATTI PROVENIEZA
5. SOPRALLUOGHI, OCCUPAZIONE ED ALTRI DOCUMENTI (APE, condominio, ecc.)

Geom. SANDRI MARCO



RAPPORTO DI VALUTAZIONE E QUESITO

L'Illustrissimo Sig. Giudice del Tribunale Ordinario di Vicenza, **Dott.ssa PANTANO SONIA** nominava il sottoscritto **Geometra SANDRI MARCO** "Esperto Estimatore" per l'esecuzione immobiliare n. R.G.E. 73/2024.

Successivamente dopo aver preso visione degli atti della procedura, il sottoscritto dava regolare inizio alle operazioni peritali accordandosi con il custode sulla data di sopralluogo per la visione degli immobili, avvenuto il 23/05/2024. Prima di tale data procedeva ad una verifica catastale per una corretta identificazione dei beni, chiedendo altresì accesso agli atti in Comune per la verifica sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

QUESITO

Visti gli artt. 568 C.p.c. e 173 bis disp. Att. C.p.c., visto il Vademecum per l'esperto, la check list per l'esame della documentazione, il modello di scheda sintetica e di perizia, documenti tutti che vengono consegnati all'esperto, da intendersi ivi richiamati e ai quali si rinvia, **il Giudice dispone:**

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173-bis, disp. att., c.p.c., visto il disciplinare-vademecum 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 le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti"

Al fine di non appesantire la relazione, per i dettagli del quesito si rinvia alla nomina ed accettazione incarico:

- QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.
- QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.
- QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.
- QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.
- QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.
- QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.
- QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.
- QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.
- QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.
- QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.
- QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.
- QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.
- QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.
- QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

Geom. SANDRI MARCO



QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI

Definizione e descrizione lotto

L'immobile pignorato per la piena proprietà risulta essere un appartamento al piano primo con garage al piano interrato, il tutto inserito in un contesto condominiale. Edificio costruito nel 1980, ubicato in comune di Grisignano di Zocco in Via Giuseppe Mazzini n. 12/B, INT.2.

Identificazione catastale beni e diritti

Comune di GRISIGNANO DI ZOCCO – Catasto Fabbricati – foglio 9

P.Ila 588 – sub 37 – cat. A/2 - Classe 2 – Cons. 5 vani – VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 12/B piano: 1 - R.C.: Euro 451,90

Comune di GRISIGNANO DI ZOCCO – Catasto Fabbricati – foglio 9

P.Ila 588 – sub 25 – cat. C/6 - Classe 3 – Cons. 15 mq – VIA GIUSEPPE MAZZINI piano: S1 - R.C.: Euro 27,89

(vai a [SCHEDA SINTETICA](#))

Diritto (da titolo di proprietà)

Il diritto da titolo di proprietà per entrambi gli esecutati, [REDACTED] e [REDACTED] è la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

La provenienza del titolo di proprietà dell'immobile sito in Via Giuseppe Mazzini n. 12/B, Grisignano di Zocco (VI), in capo a [REDACTED] e [REDACTED] è un atto di compravendita stipulato il 4 maggio 2007 (atto notarile pubblico per Notaio Giarolo Ottaviano di Vicenza, numero di repertorio 225966/18948)

Prezzo pagato e data acquisto (per scheda sintetica):

Prezzo € 130'000,00 per acquisto in data 04.05.2007

formazione dei lotti

Formazione ed identificazione: **Lotto unico**

Bene ed ubicazione

I beni sono siti in: **Comune di GRISIGNANO DI ZOCCO – Via Giuseppe Mazzini n. 12/B, INT.2**

Confini

Appartamento sub.37 a piano 1: a Nord affaccio su BCNC (sub. 36) e Via Mazzini, a Ovest con AUI (sub.29), a Sud con vano scale comune BCNC (sub.36) e a Est con AUI (sub. 4)

Autorimessa sub.25 a piano S1: A Nord con area di manovra BCNC (sub. 6), a Ovest con AUI (sub.26), a Sud con BCNC (sub. 36) e a Est con AUI (sub. 24)

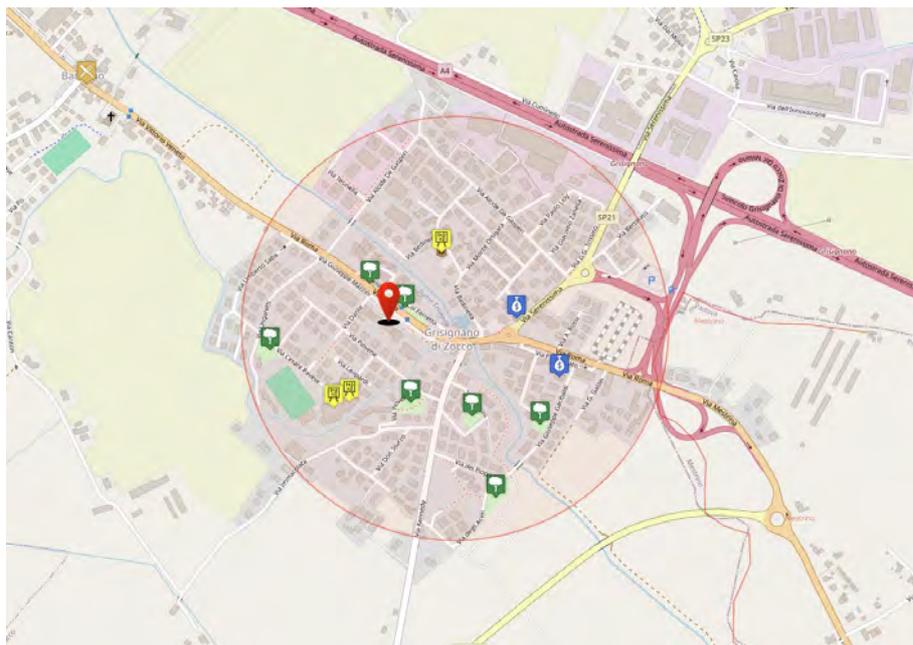
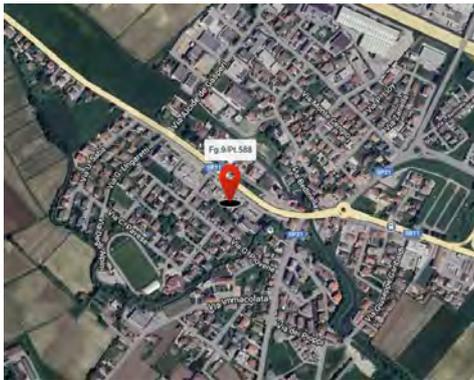
Geom. SANDRI MARCO



QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E DESCRIZIONE MATERIALE**Ubicazione****Comune di GRISIGNANO DI ZOCCO – Via Giuseppe Mazzini n. 12/B, INT.2**

L'abitazione si trova nel centro abitato di Grisignano di Zocco.

L'abitazione è in posizione centrale. In prossimità dell'abitazione, nel raggio di 500 m) si trovano tutti i principali servizi (banca, chiesa, scuole, negozi, ecc.) e linee del servizio bus urbano/extraurbano si nelle immediate vicinanze.

**Geom. SANDRI MARCO**

Strada della Paglia, 346 – 36100 VICENZA (VI) – Tel. 0444.876358 – Cell.393.9054962 – P.IVA 02893750246 – studiosandri@gmail.com – marco.sandri@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2571 – Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 1756



Descrizione e stato del bene

Appartamento bicamere al piano primo con autorimessa (vai a SCHEDA SINTETICA)

Ubicazione e Contesto

L'immobile è situato in una posizione strategica con duplice accesso: pedonale da Via Giuseppe Mazzini n.12 e carrabile da Via Dante Alighieri, adiacente all'ufficio postale. Il condominio "ALBERTA", costruito nel 1980 con certificato di abitabilità rilasciato nel 1983, si compone di 41 unità immobiliari e si inserisce in un contesto urbano consolidato.

Composizione e Distribuzione degli Spazi

L'appartamento, collocato al primo piano e servito da ascensore, presenta una disposizione funzionale degli spazi. Dal vano scale condominiale si accede direttamente al soggiorno, che funge da zona living principale. La cucina, accessibile dal soggiorno, ospita la caldaia ed è funzionalmente separata dalla zona giorno. Un disimpegno ben dimensionato distribuisce l'accesso alle zone notte e ai servizi: una camera matrimoniale, una camera singola e un bagno completo. La zona giorno e la camera principale sono impreziosite da terrazzi che aumentano la vivibilità degli ambienti.

Finiture e Stato Manutentivo

Le finiture rispecchiano l'epoca costruttiva dell'immobile e presentano un livello qualitativo sufficiente, seppur con i segni del tempo dovuti all'assenza di interventi di manutenzione straordinaria. Gli ambienti si caratterizzano per:

- Pavimentazione in ceramica nella zona giorno e nel disimpegno
- Parquet ligneo nelle camere da letto
- Rivestimento completo in ceramica nel bagno
- Pareti finite con intonaco civile tinteggiato
- Serramenti in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC
- Porte interne in legno tamburato (si segnala la necessità di sostituire la porta della camera singola)

Impianti e Dotazioni

L'appartamento è dotato di:

- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano
- Radiatori in acciaio a lamelle/tubolari
- Impianti tecnologici sottotraccia a norma
- Ascensore condominiale

Pertinenze

Al piano interrato è presente un'autorimessa di proprietà, accessibile attraverso l'area di manovra comune, chiusa da portone basculante in metallo. Il vano scale interrato ospita i quadri elettrici e i contatori delle utenze.

Dimensioni e Classificazione Energetica

- L'immobile presenta le seguenti caratteristiche dimensionali:
- Altezza interna appartamento: 2,70 metri
- Altezza interna garage: 2,10 metri
- Superficie commerciale complessiva: circa 93 mq

La certificazione energetica redatta dal sottoscritto attesta che l'immobile si colloca in classe energetica "G", evidenziando potenziali margini di miglioramento attraverso interventi di efficientamento energetico.

Geom. SANDRI MARCO



Impianti e rispondenza degli stessi alla vigente normativa

L'unità immobiliare è dotata di impianto citofonico funzionante e di impianto elettrico realizzato sottotraccia. È presente l'impianto di gas metano con tubazioni a vista. Per quanto riguarda gli scarichi, non è stato possibile verificarne lo stato e l'allacciamento alla rete fognaria comunale durante il sopralluogo. L'impianto idrico sanitario e di riscaldamento è di tipo autonomo, servito da una caldaia a gas metano di tipo istantaneo installata in cucina, con distribuzione del calore mediante radiatori in acciaio. Non si rileva la presenza di impianto di condizionamento. Si segnala che non è stato possibile verificare la conformità degli impianti alla normativa vigente in quanto non è stata rinvenuta la documentazione tecnica e le relative certificazioni.

Necessità di interventi manutentivi urgenti:

NON NECESSARI l'immobile è in condizioni sufficienti, e abbisogna soltanto di opere di manutenzione minore; Si segnala solamente la porta della camera singola danneggiata ma non si sono rilevate in sede di sopralluogo perdite e/o infiltrazioni tali da far degradare rapidamente le condizioni dell'immobile.

Stato dell'immobile

SUFFICIENTE (vai a SCHEDA SINTETICA)

Consistenza

Superficie lorda commerciale (S.L.C.) e superficie catastale

La consistenza dell'abitazione è stata calcolata in base alla S.E.L. (superficie esterna lorda) dai rilievi effettuati e con opportuni coefficienti (rapporti mercantili) poi si determina la S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale). Si rimanda alla sezione stima con I.V.S. per le specifiche dei parametri e criteri.

| Descrizione | Superficie | Rapp. | S.L.C. |
|-----------------------------------|------------|-------|-----------------|
| superficie principale | mq 76,71 | 1,00 | mq 76,71 |
| superficie balconi/terrazzi | mq 14,30 | 0,30 | mq 4,29 |
| superficie portico/veranda/loggia | mq - | 0,40 | mq - |
| superficie soffitta | mq - | 0,50 | mq - |
| superficie cantina/deposito | mq - | 0,66 | mq - |
| Totale ALLOGGIO | | | mq 81,00 |
| superficie autorimessa | mq 18,00 | 0,66 | mq 11,88 |
| superficie esterna esclusiva | mq - | 0,05 | mq - |
| Totale COMPLESSIVO | | | mq 92,88 |

Quote millesimali condominiali

L'appartamento è in condominio ed è tributario di una quota pari a $(33,83+1,95)/1000$ di proprietà generale.

Amministratore condominiale:

Geom. Francesco Lorenzetto - via Fusinato 9 - 35035 Mestrino (PD)

Tel.- Fax 049.9002463 – Mob. 335.6564379 – Email: studio.lorenzetto@libero.it

Geom. SANDRI MARCO

Strada della Paglia, 346 – 36100 VICENZA (VI) – Tel. 0444.876358 – Cell.393.9054962 – P.IVA 02893750246 – studiosandri@gmail.com – marco.sandri@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2571 – Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 1756



Documentazione fotografica

Si riportano nel seguito alcune foto dell'immobile:



Fotografie dell'esterno



Autorimessa

Geom. SANDRI MARCO

Strada della Paglia, 346 – 36100 VICENZA (VI) – Tel. 0444.876358 – Cell.393.9054962 – P.IVA 02893750246 – studiosandri@gmail.com – marco.sandri@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2571 – Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 1756





Dettagli impianti



Soggiorno

Geom. SANDRI MARCO

Strada della Paglia, 346 – 36100 VICENZA (VI) – Tel. 0444.876358 – Cell.393.9054962 – P.IVA 02893750246 – studiosandri@gmail.com – marco.sandri@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2571 – Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 1756





Cucina



Disimpegno e camera matrimoniale



Terrazzi



Bagno

Geom. SANDRI MARCO





Camera singola



Ingresso e vano scale comune

Geom. SANDRI MARCO

Strada della Paglia, 346 - 36100 VICENZA (VI) - Tel. 0444.876358 - Cell.393.9054962 - P.IVA 02893750246 - studiosandri@gmail.com - marco.sandri@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2571 - Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 1756



APE - Attestato di Prestazione Energetica

Classe energetica F 221,59 kWh/m² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 312/2025 VALIDO FINO AL: 03/01/2025



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale

Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

Oggetto dell'attestato

Intero edificio

Unità immobiliare

Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 24

Nuova costruzione

Passaggio di proprietà

Locazione

Ristrutturazione importante

Riqualificazione energetica

Altro:

Dati identificativi

Regione: Veneto

Comune: Grisignano Di Zocco

Indirizzo: Via Giuseppe Mazzini, 12

Piano: 1

Interno: 2

Coordinate GIS: 45,4757 - 11,6970

Zona climatica: E

Anno di costruzione: 1980

Superficie utile riscaldata (m²): 68,21

Superficie utile raffrescata (m²): 0,00

Volume lordo riscaldato (m³): 261,30

Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

| | | | | | | | |
|------------------|---------------------------|---------|---|--------|---|------------|-----|
| Comune catastale | Grisignano Di Zocco(E184) | Sezione | | Foglio | 9 | Particella | 588 |
| Subalterni | da 37 a 37 | da | a | da | a | da | a |
| Altri subalterni | | | | | | | |

Servizi energetici presenti

Climatizzazione invernale Ventilazione meccanica Illuminazione

Climatizzazione estiva Prod. acqua calda sanitaria Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

| INVERNO | ESTATE |
|---------|--------|
| | |

Prestazione energetica globale

EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

F

EP_{gl,nren}

221,59

kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1 (66,80)

Se esistenti:

F (221,59)



Chiave: b9c6dfbac7

Pag. 1

Copia cartaceo composta da n. 5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da Marco Sandri, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 92/23, 29 ter D. Lgs 7/3/2015 n. 82



QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA

Identificazione catastale attuale

Gli immobili pignorati sono così censiti all'Agenzia delle Entrate:

Comune di GRISIGNANO DI ZOCCO – Catasto Fabbricati – foglio 9

P.Illa 588 – sub 37 – cat. A/2 - Classe 2 – Cons. 5 vani – VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 12/B piano: 1 – R.C.: Euro 451,90

Comune di GRISIGNANO DI ZOCCO – Catasto Fabbricati – foglio 9

P.Illa 588 – sub 25 – cat. C/6 - Classe 3 – Cons. 15 mq – VIA GIUSEPPE MAZZINI piano: S1 - R.C.: Euro 27,89

(vai a [SCHEDA SINTETICA](#))

Storia catastale ventennale

Informazioni Catastali di Base:

Catasto fabbricati:

Fabbricato 1: Appartamento in Via Mazzini n. 12, piano 1, Grisignano di Zocco (VI). Foglio 9, Particella 588, Sub 37. Categoria A/2 (abitazione di tipo civile). Superficie catastale: 82 mq (totale), di cui 78 mq escluse aree scoperte. Rendita catastale: Euro 451,90.

Fabbricato 2: Garage in Via Mazzini, piano S1, Grisignano di Zocco (VI). Foglio 9, Particella 588, Sub 25. Categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse). Superficie catastale: 15 mq. Rendita catastale: Euro 27,89.

Eventi Catastali Rilevanti:

- **13/08/1985** (Sub 25): CLASSAMENTO AUTOMATICO del garage con attribuzione di Rendita, Categoria e Consistenza.
- **13/08/1985** (Sub 28): CLASSAMENTO AUTOMATICO dell'immobile predecessore all'appartamento con attribuzione di Rendita, Categoria e Consistenza.
- **10/11/1986** (Sub 28): VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE d'uso dell'immobile predecessore all'appartamento con variazione di Rendita e Categoria.
- **01/01/1992** (Sub 25): Aggiornamento della Rendita del garage a seguito della Variazione del quadro tariffario.
- **13/04/2007** (Sub 28 e 37): VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE d'uso da UFFICIO ad ABITAZIONE con contestuale cambio di Subalterno da 28 a 37. Vengono proposte Rendita, Categoria e Consistenza per il nuovo subalterno.
- **14/04/2008** (Sub 37): VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO dell'appartamento con conferma di Rendita, Categoria e Consistenza proposte l'anno precedente.
- **17/09/2011** (Sub 25): VARIAZIONE TOPONOMASTICA del garage.
- **17/09/2011** (Sub 37): VARIAZIONE TOPONOMASTICA dell'appartamento.
- **08/08/2014** (Sub 25): VARIAZIONE per "G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE" del garage con aggiornamento della denominazione del piano da "ST" a "S1".

Geom. SANDRI MARCO

Strada della Paglia, 346 – 36100 VICENZA (VI) – Tel. 0444.876358 – Cell.393.9054962 – P.IVA 02893750246 – studiosandri@gmail.com – marco.sandri@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2571 – Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 1756



- **09/11/2015** (Sub 25): Pubblicazione della Superficie di Impianto del garage e dei dati relativi alla planimetria presentata il 13/08/1985.
- **09/11/2015** (Sub 37): Pubblicazione della Superficie di Impianto dell'appartamento e dei dati relativi alla planimetria presentata il 13/04/2007.

Catasto Terreni: informazioni Catastali:

Terreno in Via Mazzini, Grisignano di Zocco (VI). Foglio 9, Particella 588.

Qualità: Ente Urbano. Superficie catastale: 1.607 mq.

Eventi Catastali Rilevanti:

- **28/06/1974** (Particella 169): FRAZIONAMENTO del terreno, con variazione della superficie e del reddito.
- **19/07/1974** (Particella 169 e 341): FRAZIONAMENTO del terreno, con variazione della superficie e del reddito, e creazione della Particella 341.
- **09/08/1976** (Particella 341): FRAZIONAMENTO del terreno, con variazione della superficie e del reddito.
- **09/10/1977** (Particella 341): FRAZIONAMENTO del terreno, con variazione della superficie e del reddito.
- **28/01/1978** (Particella 341 e 471): FRAZIONAMENTO del terreno, con variazione della superficie e del reddito, e creazione della Particella 471.
- **27/02/1986** (Particella 471 e 588): FRAZIONAMENTO del terreno, con variazione della superficie e del reddito, e creazione della Particella 588.
- **23/09/2014** (Particella 588): Variazione del terreno con BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE. La particella 588 si è fusa con le particelle 515, 589, 594, 593, 595, 597, 591, 471 e 592.



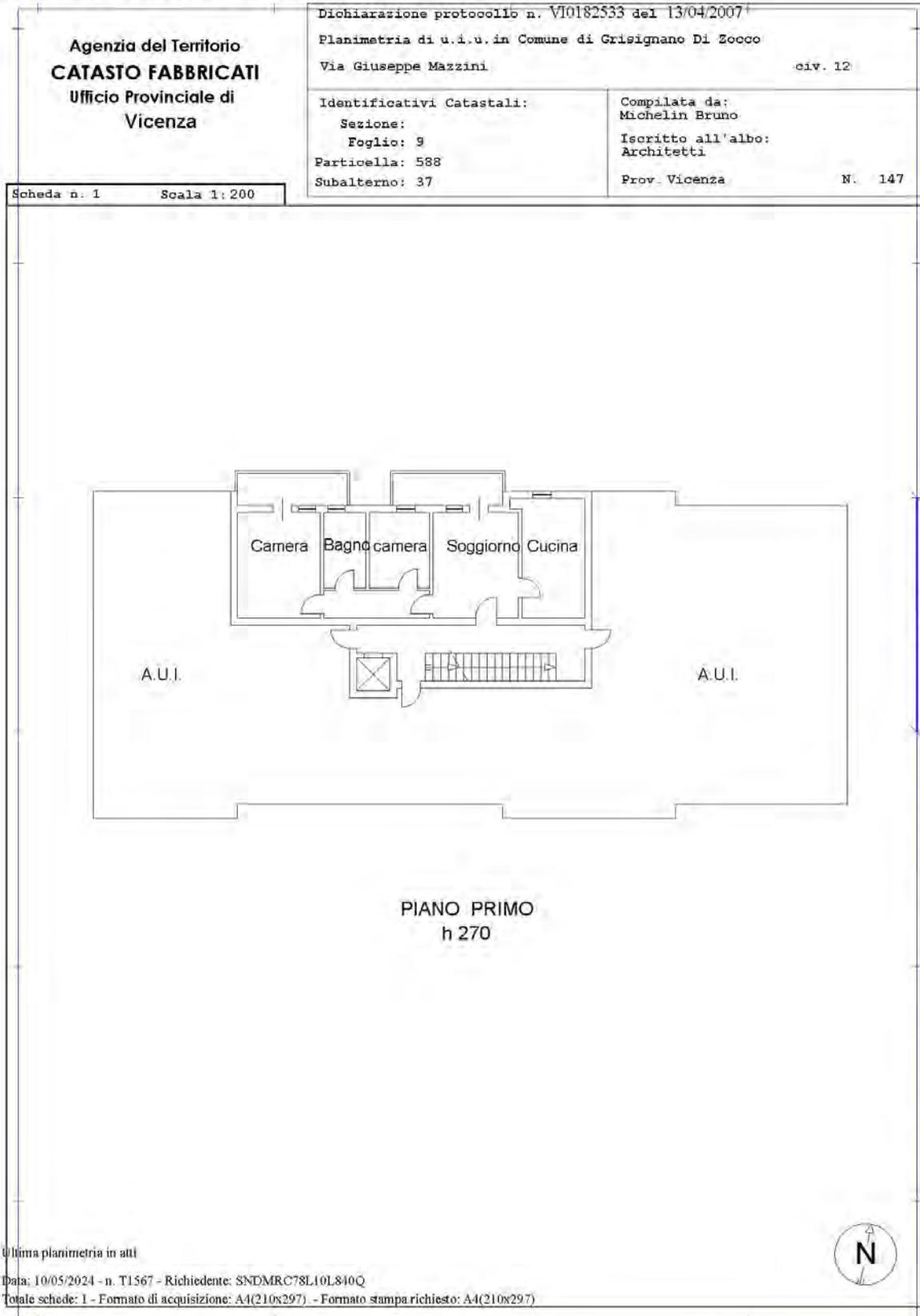
Estratto di mappa catastale Fg.9 m.n. 588

Geom. SANDRI MARCO

Strada della Paglia, 346 – 36100 VICENZA (VI) – Tel. 0444.876358 – Cell.393.9054962 – P.IVA 02893750246 – studiosandri@gmail.com – marco.sandri@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2571 – Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 1756



Data: 10/05/2024 - n. T1567 - Richiedente: SNDMRC78L10L840Q



Planimetria catastale APPARTAMENTO Sub.37

Geom. SANDRI MARCO

Strada della Paglia, 346 - 36100 VICENZA (VI) - Tel. 0444.876358 - Cell.393.9054962 - P.IVA 02893750246 - studiosandri@gmail.com - marco.sandri@geopec.it
 Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2571 - Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 1756

Emesso Da: MARCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 798a9a1abbe112ee9d2a827a9f93b7f9
 19/05/2024



Data presentazione: 13/08/1985 - Data: 10/05/2024 - n. T1568 - Richiedente: SNDMRC78L10L840Q

MODULARIO
P. fog. 588 - 1987



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1984, N. 182)

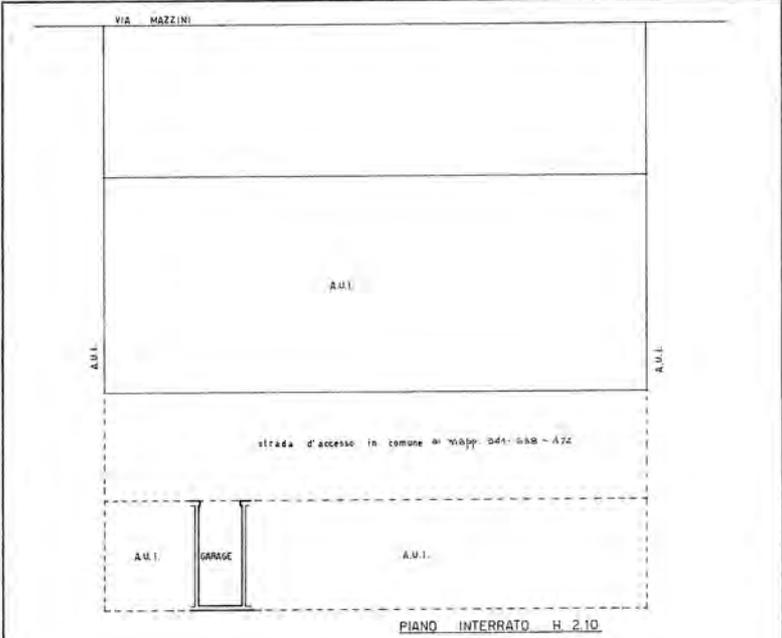
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di GRISIGNANO DI ZOGGO Via MAZZINI

Lire
150

Ditta COS. FRE. S.N.C. DI FREO MARCELLINO E C.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

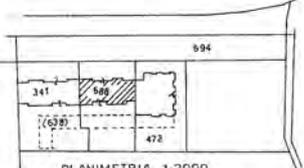
VIA MAZZINI



strada d'accesso in comune di via pp. 341-588-472

PIANO INTERRATO H. 2.10

594



PLANIMETRIA 1:2000

DATI CATASTALI

COMUNE DI GRISIGNANO DI ZOGGO

SEZ. U. FOG. 9 MAP. 588 sub. 25

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

| SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO | |
|---|--|
| <p>DATA PROT. N° <u>4163</u></p> | <p>Compilata dal <u>GEOMETRA</u> PAOLO <u>SIMONI</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small></p> <p>Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> AL N. 1041 della Provincia di <u>VICENZA</u></p> <p>DATA <u>02.07.1985</u></p> <p>Firma: <u>Paolo Simoni</u></p>  |

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 13/08/1985 - Data: 10/05/2024 - n. T1568 - Richiedente: SNDMRC78L10L840Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (256X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/05/2024 - Comune di GRISIGNANO DI ZOGGO(E184) - Foglio 9 - Particella 588 - Suballegato 25 - VIA MAZZINI Piano S1

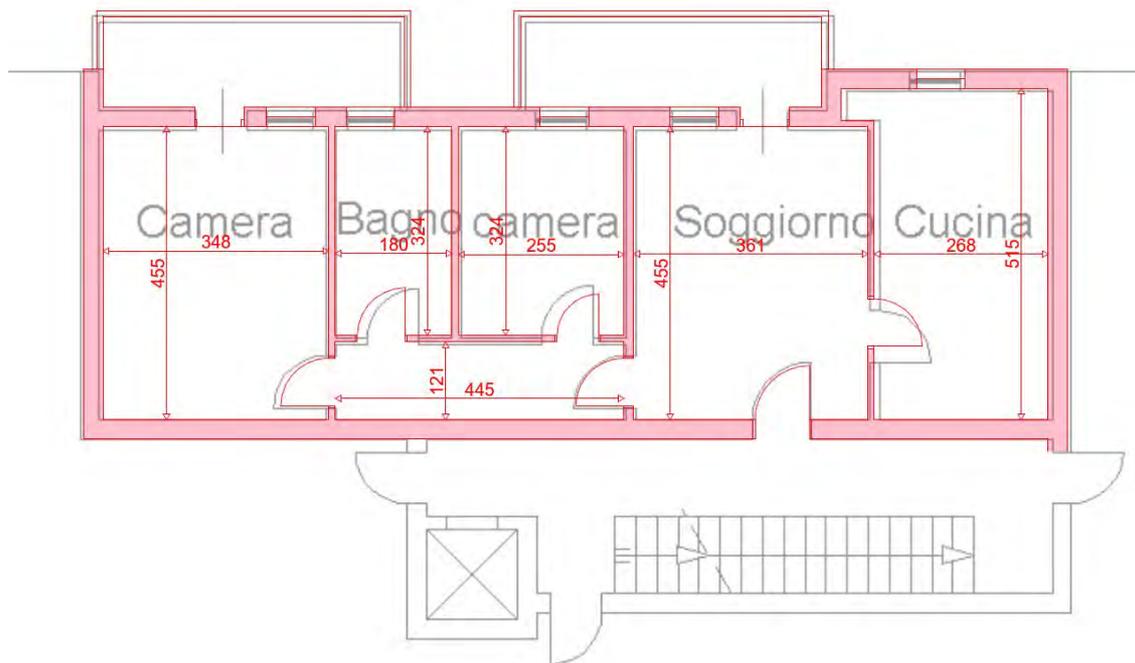
Planimetria catastale AUTORIMESSA Sub.25

Geom. SANDRI MARCO

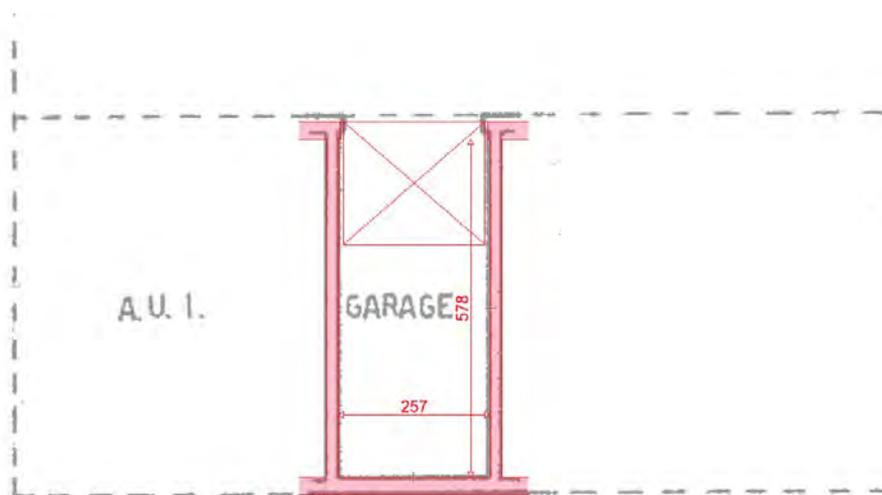
Strada della Paglia, 346 - 36100 VICENZA (VI) - Tel. 0444.876358 - Cell.393.9054962 - P.IVA 02893750246 - studiosandri@gmail.com - marco.sandri@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2571 - Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 1756

Foglio Da: MARCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 798a9a1abbe112ee9d2a827a9f93b7f9





Sovrapposizione Rilievo con planimetria catastale APPARTAMENTO Sub.37



Sovrapposizione Rilievo con planimetria catastale AUTORIMESSA Sub.25

Conformità catastale

La planimetria del sub. 37, depositate all'A.d.E. di Vicenza è sostanzialmente coerenti con lo stato reale dei luoghi.
La planimetria del sub.25 è coerente con lo stato reale dei luoghi.

Le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi. (vai a SCHEDA SINTETICA)

Geom. SANDRI MARCO



QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVA DEL LOTTO

Lotto UNICO

Vedasi Quesito 2 – Descrizione e stato dei beni a pag. 10.

Immobili sono così censiti:

Comune di GRISIGNANO DI ZOCCO – Catasto Fabbricati – foglio 9**P.Ila 588 – sub 37 – cat. A/2 - Classe 2 – Cons. 5 vani – VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 12/B piano: 1 - R.C.: Euro 451,90****Comune di GRISIGNANO DI ZOCCO – Catasto Fabbricati – foglio 9****P.Ila 588 – sub 25 – cat. C/6 - Classe 3 – Cons. 15 mq – VIA GIUSEPPE MAZZINI piano: S1 - R.C.: Euro 27,89**Confini:

Appartamento sub.37 a piano 1: a Nord affaccio su BCNC (sub. 36) e Via Mazzini, a Ovest con AUI (sub.29), a Sud con vano scale comune BCNC (sub.36) e a Est con AUI (sub. 4)

Autorimessa sub.25 a piano S1: A Nord con area di manovra BCNC (sub. 6), a Ovest con AUI (sub.26), a Sud con BCNC (sub. 36) e a Est con AUI (sub. 24)

VALORE DI STIMA 80'000,00 € VALORE A BASE D'ASTA 63.000,00 € (vai a SCHEDA SINTETICA)**QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**Passaggi di proprietà danti causa ante ventennio riferito al **07.03.2024 – trascrizione Pignoramento****4 maggio 2007: COMPRAVENDITA**

Acquirenti: [redacted] nato in [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] (quota 1/2) e [redacted] nata in [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] (quota 1/2)

Venditori: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] (quota 1/2) e GILARI ENRICA, nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] (quota 1/2)

Notaio: Giarolo Ottaviano di Vicenza (VI) Repertorio: 225965/18947 - Trascrizione: 22 maggio 2007 ai nn. 13785/8182

Oggetto: Compravendita delle unità immobiliari

4 maggio 2007: IPOTECA VOLONTARIA

A favore: VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, sede in Montebelluna (TV), C.F. 00208740266

Contro: [redacted] nato in [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] (quota 1/2) e [redacted] nata in [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] (quota 1/2)

Notaio: Giarolo Ottaviano di Vicenza (VI) Repertorio: 225966/18948 - Iscrizione: 22 maggio 2007 ai nn. 13786/3606

Capitale: € 165.000,00 - Totale: € 297.000,00

Geom. SANDRI MARCOStrada della Paglia, 346 – 36100 VICENZA (VI) – Tel. 0444.876358 – Cell.393.9054962 – P.IVA 02893750246 – studiosandri@gmail.com – marco.sandri@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2571 – Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 1756

Oggetto: Ipoteca a garanzia di mutuo trentennale sugli immobili in Comune di Grisignano di Zocco (VI), Foglio 9, Particella 588, Sub. 37 e 25

30 luglio 2010: ANNOTAZIONE DI SURROGA

A favore: VENETO BANCA S.P.A., sede in Montebelluna (TV), C.F. 04167010265

Contro: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Notaio: Monteroppi Renato di Breganze (VI) Repertorio: 3455 - Annotazione: 30 agosto 2010 ai nn. 18907/2692

Oggetto: Annotazione di surroga ai sensi art. 8 co. 2 D.L. 7/2007 relativa all'ipoteca iscritta il 22/05/2007 ai nn. 13786/3606

3 febbraio 2024: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: ORGANA SPV S.R.L., sede in Conegliano (TV), C.F. 05277610266

Contro: [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (quota 1/2) e [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (quota 1/2)

Pubblico Ufficiale: UNEP Tribunale di Vicenza Repertorio: 358 - Trascrizione: 7 marzo 2024 ai nn. 4950/3624

Oggetto: Pignoramento delle unità immobiliari site in Comune di Grisignano di Zocco (VI), Via Giuseppe Mazzini n. 12, identificate al Catasto Fabbricati al Foglio 9, Particella 588 - Sub. 37: abitazione di tipo civile (A2) di 5 vani, piano I - Sub. 25: autorimessa (CG) di 15 mq, piano S1

QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Pratiche edilizie:

In seguito a formale istanza di accesso agli atti presentata in data 24 maggio 2024, l'Ufficio Tecnico del Comune di Grisignano di Zocco ha fornito la documentazione completa relativa alle pratiche edilizie dell'immobile oggetto di procedura esecutiva. Tale documentazione, rilasciata ai sensi della normativa sulla trasparenza amministrativa, comprende l'intero iter costruttivo dell'edificio, includendo permessi edilizi, fasi di costruzione ed eventuali modifiche apportate alla struttura nel corso del tempo. Nell'elenco che segue sono riassunti i titoli edilizi rilasciati:

Concessione Edilizia n. 21/79 del 2 luglio 1980

Rilasciata alla società COS FRE di Freato Marcellino & C. per la costruzione di un edificio ad uso appartamenti e negozi, su un'area di mq. 1724 identificata al foglio 9°, particella 471-473-515-516, in Via Lottizzazione Larghe. I lavori dovevano essere iniziati entro l'11 aprile 1980 e ultimati entro il 3 luglio 1982.

Concessione Edilizia n. 2/82 del 15 febbraio 1982

Rilasciata alla medesima società per una variante in corso d'opera con ampliamento al progetto di cui alla precedente Concessione Edilizia n. 21/79, interessante un'area di mq. 3150.

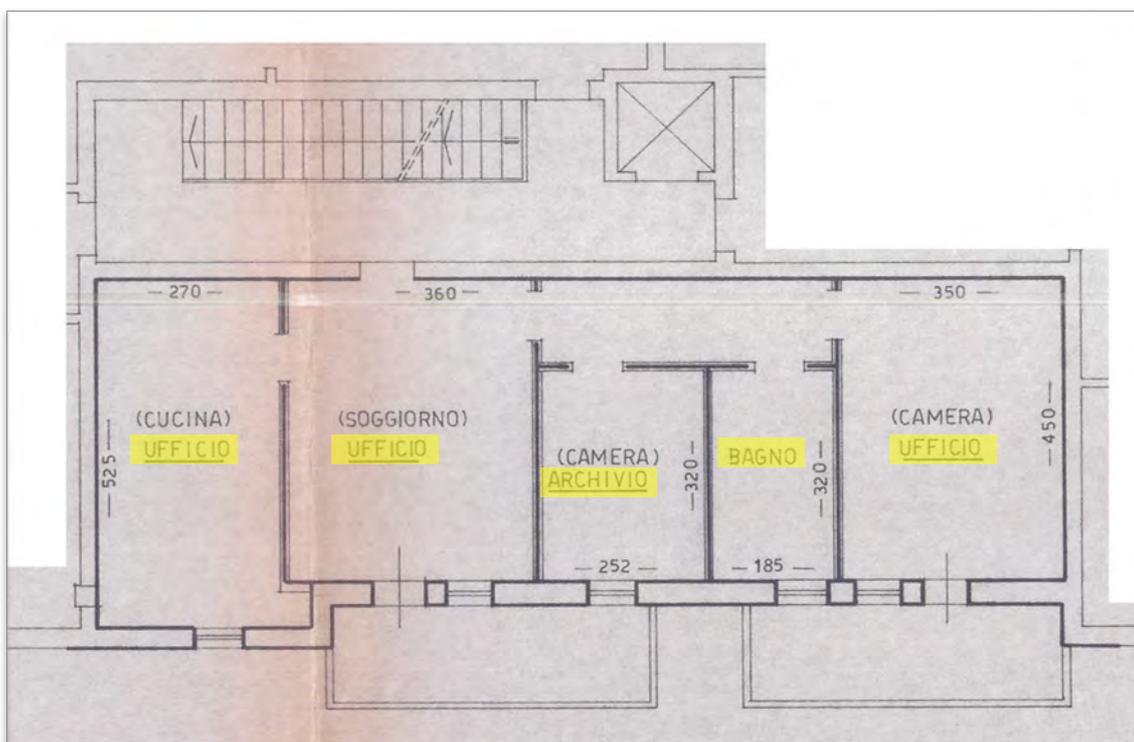
Concessione Edilizia n. 86/86 del 23 luglio 1986

Rilasciata per il cambio d'uso dell'alloggio (sub 25-blocco n.2) in ufficio, senza modifiche strutturali.

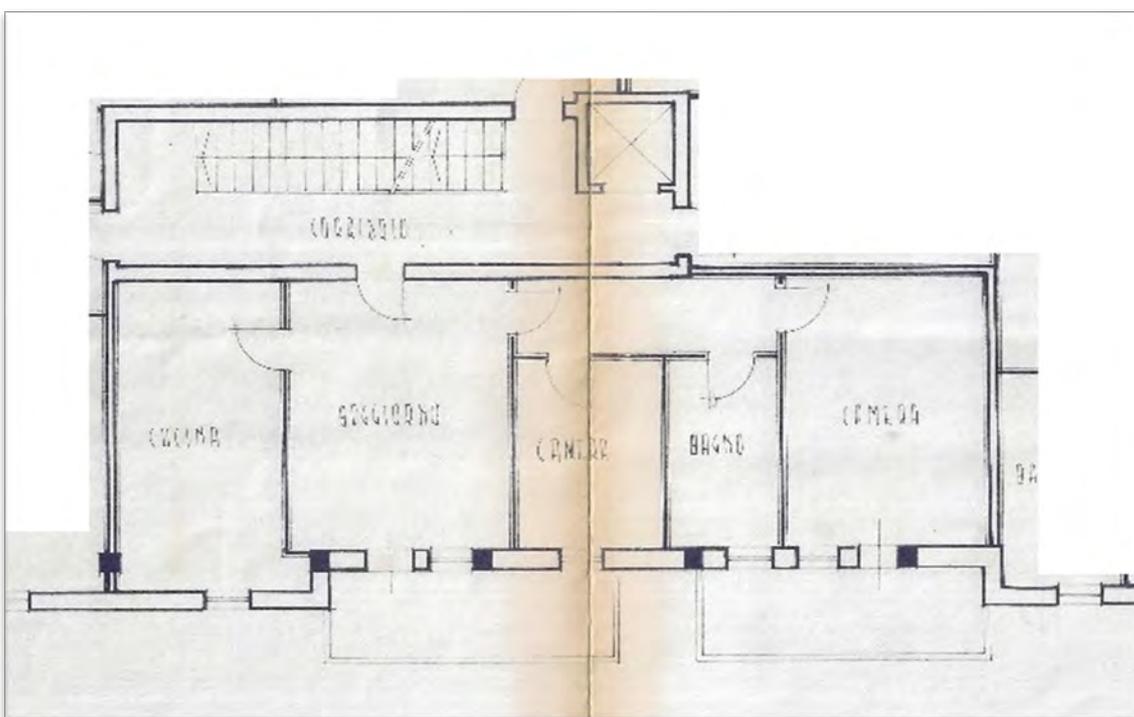
Geom. SANDRI MARCO

Strada della Paglia, 346 – 36100 VICENZA (VI) – Tel. 0444.876358 – Cell.393.9054962 – P.IVA 02893750246 – studiosandri@gmail.com – marco.sandri@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2571 – Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 1756



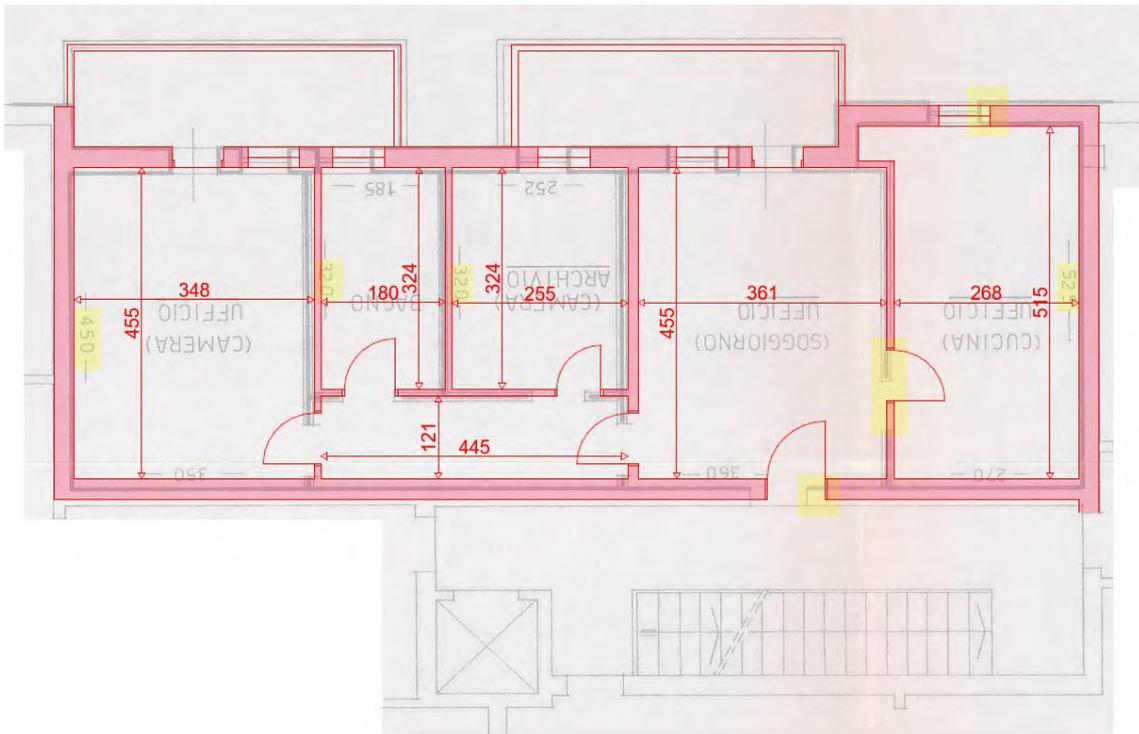


Planimetria comunale APPARTAMENTO - Ultima planimetria in atti C.E. n.86/86



Planimetria comunale APPARTAMENTO - C.E. n.2/82





Sovrapposizione Rilievo con Planimetria comunale APPARTAMENTO

Agibilità:

Permesso di abitabilità n. 2-82 del 14.01.1983 per un appartamento al piano I ed i garages dal n.10 compreso al n.20 compreso, di proprietà di COS.FRE di FRED MARCELLINO & C..

Permesso di Abitabilità n. 21.79 e VAR.2.82 del 23.06.1986 Relativo all'appartamento n. 25 al primo piano-nord del fabbricato A Blocco.



Geom. SANDRI MARCO

Strada della Paglia, 346 – 36100 VICENZA (VI) – Tel. 0444.876358 – Cell.393.9054962 – P.IVA 02893750246 – studiosandri@gmail.com – marco.sandri@geopec.it
 Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2571 – Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 1756

Foto Da: MARCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 798a9a1abbe112ee9d2a827a9f93b7f9



Conformità urbanistico-edilizia

Si sono riscontrate lievi differenze rispetto alle planimetrie depositate in comune. Rispetto alle tavole grafiche depositate in Comune si segnalano difformità nelle dimensioni interne e si segnala che il Comune non ha fornito documentazione relativa alla riconversione dell'unità da ufficio ad appartamento. I garage inoltre non sono sufficientemente descritti nelle tavole di progetto reperite in Comune. Nell'atto di provenienza i venditori hanno dichiarato di aver regolarmente comunicato al Comune di Grisignano di Zocco la conversione da ufficio a residenza con comunicazione del 11.04.2007. Tale comunicazione non risulta tra la documentazione fornita dal U.T. Comunale.

Abusi

Lievi irregolarità dimensionali ed errata destinazione d'uso dei locali.

Sanabilità e costi

Le opere possono essere regolarizzate attraverso una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria. Dal momento che sono trascorsi più di 5 anni dalla mancata comunicazione, si ritiene che la sanzione amministrativa di 1.000 euro sia prescritta, secondo quanto previsto dall'articolo 28 della Legge 689/1981. Resta l'obbligo del completamento delle formali pratiche di regolarizzazione il cui costo viene stimato in € 2'500,00.

(vai a SCHEDA SINTETICA)

QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Immobile occupato da (generalità di chi occupa l'immobile):

OCCUPATO – gli esecutati sono giuridicamente residenti nell'immobile e in fase di sopralluogo uno di loro ha confermato che l'immobile è occupato come abitazione principale.

(vai a SCHEDA SINTETICA)

Titolo di occupazione (sine titolo – senza titolo opponibile alla procedura - ovvero indicare il titolo – es. comodato o locazione o assegnazione coniuge -, affitto d'azienda, ecc., data certa documentata, ammontare eventuale canone, congruità ex art. 2923 co. III c.c. del canone stesso)

Atto di proprietà

(vai a SCHEDA SINTETICA)



QUESITO 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- a) Domande giudiziali: **NO**
- b) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **NO**
- d) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **NO**
- e) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NO**
- f) Esistenza di Regolamento condominiale: **NO** - Trascritto: **NO**
- g) Sequestri Penali: **NO**

(vai a SCHEDA SINTETICA)

SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta

1. ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO PRECEDENTE IL PIGNORAMENTO

Trascrizione del 22.05.2007 ai nn. 13786 RG / 3606 RP

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del Notaio GIAROLO OTTAVIANO di Vicenza in data 04.05.2007 rep. n. 225966/18948.

Capitale 165.000,00 € - iscrizione 297.000,00 € - durata 30 anni.

Contro: [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2.

A favore: **VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI.**

Immobili: **Comune di GRISIGNANO DI ZOCCO - Catasto Fabbricati - foglio 9 - map. 588 - subb 37 e 25.**

Trascrizione del 30.08.2010 ai nn. 18907 RG / 2692 RP

Annotazione di surrogazione ai sensi dell'art. 8 co. 2 D.L. 7/2007 e succ. mod. del Notaio MONTEROPPI RENATO di Breganze in data 30.07.2010 rep. n. 3455.

Contro: [REDACTED] e [REDACTED]

A favore di: **VENETO BANCA S.P.A. a seguito di surrogazione di VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**

Immobili: **Comune di GRISIGNANO DI ZOCCO - Catasto Fabbricati - foglio 9 - map. 588 - subb 37 e 25.**



2. PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;

Trascrizione del 07.03.2024 ai nn. 4950 RG / 3624 RP

Verbale di pignoramento immobiliare del Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VICENZA in data 03.02.2024 rep. n. 358.

Contro: ██████████ per la quota di 1/2 e ██████████ per la quota di 1/2.

A favore di: **ORGANA SPV S.R.L.**, rappresentata da **INTRUM ITALY S.P.A.**

Immobili: **Comune di GRISIGNANO DI ZOCCO - Catasto Fabbricati - foglio 9 – map. 588 - subb 37 e 25.**

(vai a [SCHEDA SINTETICA](#))

3. DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE

Lievi irregolarità dimensionali ed errata destinazione d'uso dei locali. Le opere possono essere regolarizzate attraverso una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria. Dal momento che sono trascorsi più di 5 anni dalla mancata comunicazione, si ritiene che la sanzione amministrativa di 1.000 euro sia prescritta, secondo quanto previsto dall'articolo 28 della Legge 689/1981. Resta l'obbligo del completamento delle formali pratiche di regolarizzazione il cui costo viene stimato in € 2'500,00.

4. DIFFORMITÀ CATASTALI

Le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi.

QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati ricadono su suolo demaniale: **NO**

QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati son gravati da livelli, censo od uso civico:

Non risultano gravami per livelli, censo od uso civico (vai a [SCHEDA SINTETICA](#))

Geom. SANDRI MARCO

Strada della Paglia, 346 – 36100 VICENZA (VI) – Tel. 0444.876358 – Cell.393.9054962 – P.IVA 02893750246 – studiosandri@gmail.com – marco.sandri@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2571 – Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 1756



QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Per quanto concerne le spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinarie condominiali:
le spese previste per l'esercizio ordinario del 2025 ammontano a 682,25 € (per le unità pignorate).
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:
sono state deliberati 2 interventi manutentivi (tinteggiatura facciate e rifacimento guaina di copertura) e l'importo a carico delle unità immobiliari pignorate ascende a 2'370,14 € + 157,49 € = 2'527,63 €
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori a data perizia:
alla data odierna, per le spese ordinarie e per quelle straordinarie approvate, non è stata versata alcuna somma; pertanto - fatto salvo il bilancio consuntivo da approvarsi nei termini previsti - al condominio è dovuta la somma complessiva di 3.210,05 €.
- 4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: **Non si hanno notizie di altri procedimenti.**

QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

Premessa

Appartamento con accesso indipendente al piano primo con autorimessa (vai a SCHEDA SINTETICA)

L'immobile in esame, parte del condominio "ALBERTA" edificato nel 1980 e agibile dal 1983, gode di una posizione strategica con accesso sia da Via Giuseppe Mazzini n.12 che da Via Dante Alighieri, in prossimità dell'ufficio postale. L'unità immobiliare, situata al primo piano e accessibile tramite ascensore, si sviluppa su una superficie commerciale di circa 93 metri quadrati con un'altezza interna di 2,70 metri. La distribuzione interna prevede un ingresso che immette nel soggiorno, dal quale si accede alla cucina separata dotata di caldaia autonoma. Un disimpegno funzionale conduce alla zona notte, composta da una camera matrimoniale, una camera singola e un bagno completo. La vivibilità degli ambienti è arricchita dalla presenza di terrazzi a servizio della zona giorno e della camera principale. Le finiture, che rispecchiano l'epoca costruttiva, includono pavimentazioni in ceramica nelle zone di passaggio e parquet ligneo nelle camere, serramenti in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC, oltre a pareti intonacate e tinteggiate. Gli impianti tecnologici, tutti sottotraccia e a norma, comprendono un sistema di riscaldamento autonomo con radiatori in acciaio. Al piano interrato, con altezza di 2,10 metri, si trova un'autorimessa di pertinenza accessibile attraverso un'area di manovra comune. L'edificio si inserisce in un contesto urbano consolidato e, secondo la recente certificazione energetica, si colloca in classe F, suggerendo potenziali opportunità di efficientamento energetico.

Il valore attribuito tiene quindi conto di consistenza, destinazione d'uso, qualità di strutture e finiture, tipologia, accessibilità, epoca di costruzione e stato di manutenzione, dotazioni accessorie, dello stato di manutenzione ecc.

La stima è svolta sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti o vizi occulti.

È stato redatto l'APE per l'abitazione. È stato reperito libretto di impianti.

Geom. SANDRI MARCO



Metodo di valutazione

La misura delle superfici degli immobili è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale e urbanistica assunta con l'accesso agli atti.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa: "l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento".

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione esclusivo verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- Gli oggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Valore di mercato attribuito:

Oggetto di stima è determinare il "valore di mercato", che secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 30/11/2018 – Appendice R.1.2.1), viene così definito:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel caso in esame, essendo in presenza di un mercato attivo si procederà con la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), che consiste nel confronto del bene in oggetto con altri immobili simili alienati di recente e riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato, indicando estremi di tali atti e dei relativi conteggi comparativi e alle caratteristiche considerate (consistenza, accessori, epoca della compravendita, stato, ecc.).

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili) si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo o il canone di mercato dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi o dei canoni già fissati per gli immobili simili. L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai



prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza nell'ammontare della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Osservazione del mercato immobiliare

Le ricerche effettuate sull'andamento del prezzo medio richiesto per immobili simili in vendita in Comune di Grisignano di Zocco hanno prodotto i seguenti risultati:



A Grisignano di Zocco, a Novembre 2024 il prezzo medio appartamenti al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Grisignano di Zocco presenti su Caasa, aggiornato mercoledì 20 novembre 2024: 1.725 €/m².

I prezzi nelle compravendite di appartamenti a Grisignano di Zocco sono in forte aumento negli ultimi 6 mesi (+13,30%). Il significativo aumento dei prezzi rilevato è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo in esame. La crescita dei prezzi si è fatto più sensibile negli ultimi 3 mesi. (fonte dati statistici – caasa.it).

Si è proceduto quindi alla valutazione con il metodo del confronto di mercato mediante ricerca di atti di compravendita che hanno per oggetto beni comparabili con quelli da stimare. In particolare si sono ricercati nel foglio catastale e limitrofi, su cui insistono i beni oggetto di stima, immobili con caratteristiche simili per destinazione e categoria catastale (A/4-A/3-A/2) e localizzazione, estendendo poi la ricerca sui fogli contermini.

Fase I: individuazione campione dati immobiliari

Utilizzando il portale Stimatrixcity si sono cercati immobili potenzialmente compravenduti negli ultimi 24/36 mesi, riscontrando l'esistenza nei fogli catastali investigati di diversi atti di immobili in cat. A/2, A/3, A/4; verificati gli atti che sono compravendite, considerando localizzazione, tipologia, rendita e data, si sono scelti i seguenti n. 2 comparabili:

Riepilogo valori immobili reperiti

| Descrizione | Data atto | prezzo | S.L.C. | Val.unitario | anno costruzione |
|---------------|------------|--------------|--------|--------------|------------------|
| COMPARABILE A | 20/11/2023 | € 68.000,00 | 92,88 | €/mq 732,13 | 1980 / 1983 |
| COMPARABILE B | 23/01/2024 | € 100.000,00 | 103,93 | €/mq 962,22 | 1986 / 1989 |

Solo chi utilizza dati di vere compravendite può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
MARCO
SANDRI

HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRAVENDITE

STIMATRIXCity

Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili

Geom. SANDRI MARCO

Strada della Paglia, 346 – 36100 VICENZA (VI) – Tel. 0444.876358 – Cell.393.9054962 – P.IVA 02893750246 – studiosandri@gmail.com – marco.sandri@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2571 – Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 1756



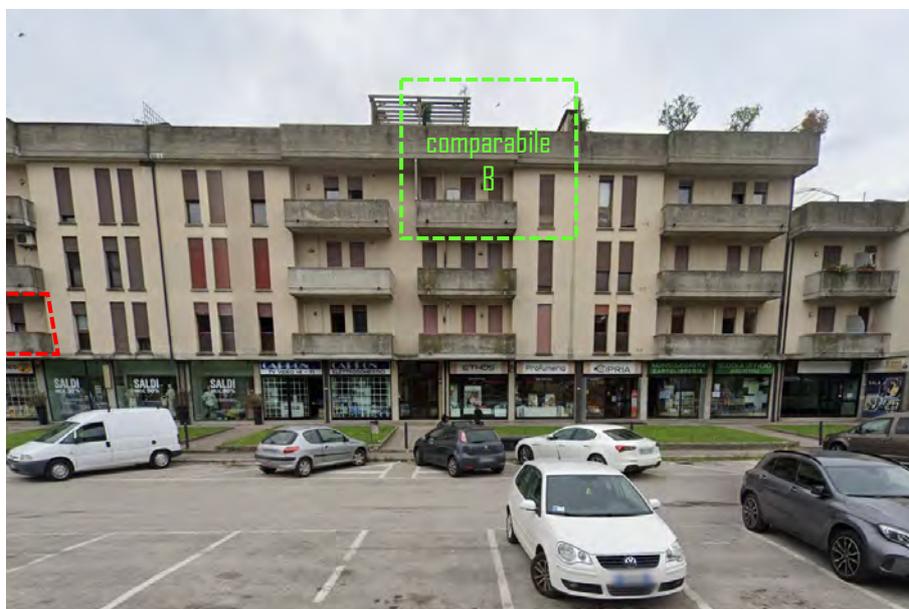


Foto degli immobili comparabili rinvenuti nel medesimo complesso



| SUBJECT | | | |
|---------------------------------------|--|----------------|---------------|
| Descrizione dato | Immobile oggetto di stima | | |
| Tipologia | Appartamento in contesto condominiale | | |
| Epoca costruzione/agibilità | 1980 / 1983 | | |
| Comune | GRISIGNANO di ZOCCH | | |
| Indirizzo | Via Giuseppe Mazzini, 12 - Int.2 | | |
| Dati catastali | Fg. 9 - Mapp. 588 - Subb. 25, 37 | | |
| Superfici (m ²) | Descrizione | Simbolo | Valore |
| | superficie principale | SUP | mq 76,71 |
| | superficie balconi/terrazzi | BAL | mq 14,30 |
| | superficie portico/veranda/loggia | POR | mq - |
| | superficie soffitta | SOF | mq - |
| | superficie cantina/deposito | CAN | mq - |
| | superficie autorimessa | SUA | mq 18,00 |
| Area scoperta esclusiva | superficie esterna esclusiva | SUE | mq - |
| Servizi igienici | numero | SER | n. 1,00 |
| Box auto | numero | BOX | n. - |
| Posti auto scoperti | numero | PAS | n. - |
| Posti auto coperti | numero | PAC | n. - |
| Stato di manutenzione vani principali | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono; 4 ottimo | MNP | 2 |
| Stato di manutenzione vani accessori | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono; 4 ottimo | MNA | 1 |
| Stato di manutenzione impianti | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono; 4 ottimo | MNI | 2 |
| Livello di piano | 0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ... | LIV | 1 |
| Impianto condizionamento | 1=presente; 0=assente | CON | 0 |
| Data stima | Data della stima | DAT | 29/12/2024 |
| Prezzo pattuito | valore in atto | PRZ | € 130.000,00 |
| Fonte del dato | Caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile | | |
| Foto del subject |  | | |

Geom. SANDRI MARCO

Strada della Paglia, 346 – 36100 VICENZA (VI) – Tel. 0444.876358 – Cell.393.9054962 – P.IVA 02893750246 – studiosandri@gmail.com – marco.sandri@geopec.it
 Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2571 – Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 1756



| COMPARABILE A | | | |
|--|--|----------------|---------------|
| Descrizione dato | Compravendita immobile a destinazione residenziale tra soggetti privati | | |
| Tipologia | Appartamento in contesto condominiale | | |
| Epoca costruzione/agibilità | 1980 / 1983 | | |
| Comune | GRISIGNANO di ZOCCO | | |
| Indirizzo | Via Giuseppe Mazzini, 12 | | |
| Dati catastali | Fg. 9 - Mapp. 588 - Subb. 30 | | |
| Superfici (m²) | Descrizione | Simbolo | Valore |
| | superficie principale | SUP | mq 76,71 |
| | superficie balconi/terrazzi | BAL | mq 14,30 |
| | superficie portico/veranda/loggia | POR | mq - |
| | superficie soffitta | SOF | mq - |
| | superficie cantina/deposito | CAN | mq - |
| | superficie autorimessa | SUA | mq 16,00 |
| Area scoperta esclusiva | superficie esterna esclusiva | SUE | mq - |
| Servizi igienici | numero | SER | n. 1,00 |
| Box auto | numero | BOX | n. - |
| Posti auto scoperti | numero | PAS | n. - |
| Posti auto coperti | numero | PAC | n. - |
| Stato di manutenzione vani principali | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono; 4 ottimo | MNP | 2 |
| Stato di manutenzione vani accessori | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono; 4 ottimo | MNA | 1 |
| Stato di manutenzione impianti | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono; 4 ottimo | MNI | 2 |
| Livello di piano | 0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ... | LIV | 2 |
| Impianto condizionamento | 1=presente; 0=assente | CON | 0 |
| Data compravendita | data o mese dell'atto notarile | DAT | 20/11/2023 |
| Prezzo pattuito | valore in atto o riferito alla fonte | PRZ | € 68.000,00 |
| Fonte del dato | Atto n.2421 del notaio ZANON TIZIANA | | |
| Foto del comparabile |  | | |

Geom. SANDRI MARCO

Strada della Paglia, 346 – 36100 VICENZA (VI) – Tel. 0444.876358 – Cell.393.9054962 – P.IVA 02893750246 – studiosandri@gmail.com – marco.sandri@geopec.it
 Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2571 – Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 1756



| COMPARABILE B | | | |
|---------------------------------------|--|----------------|---------------|
| Descrizione dato | Compravendita immobile a destinazione residenziale tra soggetti privati | | |
| Tipologia | Appartamento in contesto condominiale | | |
| Epoca costruzione/agibilità | 1986 / 1989 | | |
| Comune | GRISIGNANO di ZOCCO | | |
| Indirizzo | Via Giuseppe Mazzini, | | |
| Dati catastali | Fg. 9 - Mapp. 341 - Subb. 22 | | |
| Superfici (m ²) | Descrizione | Simbolo | Valore |
| | superficie principale | SUP | mq 79,68 |
| | superficie balconi/terrazzi | BAL | mq 41,22 |
| | superficie portico/veranda/loggia | POR | mq - |
| | superficie soffitta | SOF | mq - |
| | superficie cantina/deposito | CAN | mq - |
| | superficie autorimessa | SUA | mq 17,00 |
| Area scoperta esclusiva | superficie esterna esclusiva | SUE | mq - |
| Servizi igienici | numero | SER | n. 1,00 |
| Box auto | numero | BOX | n. - |
| Posti auto scoperti | numero | PAS | n. - |
| Posti auto coperti | numero | PAC | n. - |
| Stato di manutenzione vani principali | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono; 4 ottimo | MNP | 3 |
| Stato di manutenzione vani accessori | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono; 4 ottimo | MNA | 2 |
| Stato di manutenzione impianti | 1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono; 4 ottimo | MNI | 2 |
| Livello di piano | 0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ... | LIV | 3 |
| Impianto condizionamento | 1=presente; 0=assente | CON | 1 |
| Data compravendita | data o mese dell'atto notarile | DAT | 23/01/2024 |
| Prezzo pattuito | valore in atto o riferito alla fonte | PRZ | € 100.000,00 |
| Fonte del dato | Atto n.6527 del notaio DI MANTINO GIULIO Data: 23/01/2024 | | |
| Foto del comparabile |  | | |

Geom. SANDRI MARCO

Strada della Paglia, 346 – 36100 VICENZA (VI) – Tel. 0444.876358 – Cell.393.9054962 – P.IVA 02893750246 – studiosandri@gmail.com – marco.sandri@geopec.it
 Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2571 – Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 1756



Fase2: Analisi del mercato e dei rapporti mercantili

| 1.Tabella dati | | | | |
|---|-----|---------------|---------------|------------|
| Prezzo caratteristiche | | Compravendite | | |
| | | COMPARABILE A | COMPARABILE B | SUBJECT |
| Prezzo totale (€) | PRZ | 68.000,00 | 100.000,00 | Incognita |
| Data di riferimento | | 20/11/2023 | 23/01/2024 | 29/12/2024 |
| Data (mesi) | DAT | 13,50 | 11,37 | |
| superficie principale (mq) | SUP | 76,71 | 79,68 | 76,71 |
| superficie balconi/terrazzi (mq) | BAL | 14,30 | 41,22 | 14,30 |
| superficie portico/veranda/loggia (mq) | POR | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| superficie soffitta (mq) | SOF | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| superficie cantina/deposito (mq) | CAN | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| superficie autorimessa (mq) | SUA | 16,00 | 17,00 | 18,00 |
| superficie esterna esclusiva (mq) | SUE | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Totale Sup. comm. locali accessori (mq) | | 14,85 | 23,59 | 16,17 |
| Totale Sup. commerciale SCDM (mq) | SLC | 91,56 | 103,27 | 92,88 |
| Servizi igienici (n) | SER | 1 | 1 | 1 |
| Box auto (n) | BOX | 0 | 0 | 0 |
| Posti auto scoperti (n) | PAS | 0 | 0 | 0 |
| Posti auto coperti (n) | PAC | 0 | 0 | 0 |
| Stato di manutenzione vani principali (n) | MNP | 2 | 2 | 2 |
| Stato di manutenzione vani accessori (n) | MNA | 1 | 1 | 1 |
| Stato di manutenzione impianti (n) | MNI | 2 | 3 | 2 |
| Livello di piano (n) | LIV | 2 | 3 | 1 |
| Impianto condizionamento (n) | CON | 0 | 1 | 0 |

| 2. Rapporti Mercantili, altri indici e dati | | |
|---|--|---------|
| Saggio annuo di svalutazione del prezzo* | iDAT | -13,30% |
| Rapporto mercantile balconi/terrazzi | $r_{BAL} = p_{BAL} / p_{SUP}$ | 30% |
| Rapporto mercantile porticato/loggia | $r_{POR} = p_{POR} / p_{SUP}$ | 40% |
| Rapporto mercantile soffitta | $r_{SOF} = p_{SOF} / p_{SUP}$ | 50% |
| Rapporto mercantile cantina | $r_{CAN} = p_{CAN} / p_{SUP}$ | 66% |
| Rapporto mercantile autorimessa | $r_{SUA} = p_{SUA} / p_{SUP}$ | 66% |
| Saggio del livello di piano | $i_{LIV} = p_{LIV} / p_{SUP}$ | 3,00% |
| Rapporto complementare area edificata | $r_{SUE} = p(\text{terreno}) / p(\text{imm.le})$ | 5% |

* fonte: caasa.it – Appartamenti in Comune di Grisignano di Zocco al 30/10/2024

| 2.1 Calcolo del costo deprezzato | | | |
|----------------------------------|-----------|---|-----------|
| Costo di bagno standard da 6 mq | | | |
| Costo (€) | C_{SER} | € | 12.000,00 |
| Vetustà (anni) | v_{SER} | | 20 |
| Vita attesa (anni) | t_{SER} | | 30 |
| Costo dep. (€) | p_{SER} | € | 4.000,00 |

Geom. SANDRI MARCO

Strada della Paglia, 346 – 36100 VICENZA (VI) – Tel. 0444.876358 – Cell.393.9054962 – P.IVA 02893750246 – studiosandri@gmail.com – marco.sandri@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2571 – Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 1756



| 4. Calcolo prezzo marginale Sup. Principale | | | |
|---|----------|------|--------|
| Prezzo medio comparabile A | $pMED_A$ | €/mq | 742,68 |
| Prezzo medio comparabile B | $pMED_B$ | €/mq | 968,37 |
| Prezzo marginale superficie principale | $pSUP$ | €/mq | 742,68 |

| 4.1 Calcolo prezzo marg. SUE | | |
|-------------------------------------|---|------------|
| SUE comparabile A | $pSUE_A = PRZ_A \times r_{SUE} / SUE_A$ | infinito |
| SUE comparabile B | $pSUE_B = PRZ_B \times r_{SUE} / SUE_B$ | infinito |
| Prezzo marginale superficie esterna | $pSUE = r_{SUE} \times pSUP$ | €/mq 37,13 |

Fase3: Analisi dei prezzi marginali

| 5. ANALISI PREZZI MARGINALI | | | |
|---|------------------------------|--------|-----------|
| Prezzo marginale | simbolo e formulazione | valore | |
| Prezzo marginale data | $pDAT_A$ | €/mese | -753,67 |
| | $pMED_B$ | €/mese | -1.108,33 |
| Prezzo marginale superficie principale | $pSUP$ | €/mq | 742,68 |
| Prezzo marginale sup. balconi | $pBAL = r_{BAL} \times pSUP$ | €/mq | 222,80 |
| Prezzo marginale sup. porticato | $pPOR = r_{POR} \times pSUP$ | €/mq | 297,07 |
| Prezzo marginale sup. soffitta | $pSOF = r_{SOF} \times pSUP$ | €/mq | 371,34 |
| Prezzo marginale sup. cantina | $pCAN = r_{CAN} \times pSUP$ | €/mq | 490,17 |
| Prezzo marginale sup. autorimessa | $pSUA = r_{SUA} \times pSUP$ | €/mq | 490,17 |
| Prezzo marginale sup. area esterna | $pSUE = r_{SUE} \times pSUP$ | €/mq | 37,13 |
| Prezzo marginale bagno | $pSER$ | € | 4.000,00 |
| Prezzo marginale box auto | $pBOX$ | € | 12.000,00 |
| Prezzo marginale posto auto scoperto | $pPAS$ | € | 5.000,00 |
| Prezzo marginale posto auto coperto | $pPAC$ | € | 7.500,00 |
| Prezzo marg. stato manutenz. vani principali l=>2, 2=>3 | $pMNP_1$ | €/mq | 160,00 |
| Prezzo marg. stato manutenz. vani principali l=>3 | $pMNP_2$ | €/mq | 350,00 |
| Prezzo marg. stato manutenz. vani accessori l=>2, 2=>3 | $pMNA_1$ | €/mq | 45,00 |
| Prezzo marg. stato manutenz. vani accessori l=>3 | $pMNA_2$ | €/mq | 120,00 |
| Prezzo marg. stato manutenz. impianti l=>2, 2=>3 | $pMNI_1$ | €/mq | 120,00 |
| Prezzo marg. stato manutenz. impianti l=>3 | $pMNI_2$ | €/mq | 240,00 |
| Prezzo marginale livello di piano | $pLIV_A$ | € | 1.980,58 |
| | $pLIV_B$ | € | 2.912,62 |
| Prezzo marginale impianto di condizionamento | $pCON$ | € | 3.000,00 |



Fase4: Valutazione e aggiustamenti

| 6.a TABELLA DI VALUTAZIONE | | | | | |
|---|-----|--------------------|-------------|--------------------|--------------|
| Prezzo e caratteristica | | Unità A | | Unità B | |
| | | Δ delta | Adjust | Δ delta | Adjust |
| Prezzo totale (€) | PRZ | € 68.000,00 | | € 100.000,00 | |
| Data (€) | DAT | 13,50 | € 10.174,50 | 11,37 | € 12.598,06 |
| superficie principale (€) | SUP | 0,00 | € - | -2,97 | -€ 2.205,77 |
| superficie balconi/terrazzi (€) | BAL | 0,00 | € - | -26,92 | -€ 5.997,90 |
| superficie portico/veranda/loggia (€) | POR | 0,00 | € - | 0,00 | € - |
| superficie soffitta (€) | SOF | 0,00 | € - | 0,00 | € - |
| superficie cantina/deposito (€) | CAN | 0,00 | € - | 0,00 | € - |
| superficie autorimessa (€) | SUA | 2,00 | € 980,34 | 1,00 | € 490,17 |
| superficie esterna esclusiva (€) | SUE | 0,00 | € - | 0,00 | € - |
| Servizi igienici (€) | SER | 0 | € - | 0 | € - |
| Box auto (€) | BOX | 0 | € - | 0 | € - |
| Posti auto scoperti (€) | PAS | 0 | € - | 0 | € - |
| Posti auto coperti (€) | PAC | 0 | € - | 0 | € - |
| Stato di manutenzione vani principali (€) | MNP | 0 | € - | 0 | € - |
| Stato di manutenzione vani accessori (€) | MNA | 0 | € - | 0 | € - |
| Stato di manutenzione impianti (€) | MNI | 0 | € - | -1 | -€ 12.391,92 |
| Livello di piano (€) | LIV | -1 | -€ 1.980,58 | -2 | -€ 5.825,24 |
| Impianto condizionamento (€) | CON | 0 | € - | -1 | -€ 3.000,00 |
| PREZZI CORRETTI | | € 77.174,26 | | € 83.667,39 | |

6.b VERIFICA ATTENDIBILITA' VALORI

| | | | | |
|--------------------------------|-------|------------------------------|-------------|----------|
| Divergenza assoluta su 2 unità | 8,41% | LEGENDA AFFIDABILITA' VALORI | | |
| | | Div.<5% | 5%>Div.<10% | Div.>10% |

6.c STIMA DEL VALORE DEL SUBJECT

| | | | |
|---|--------------------------------------|----------|-------------|
| Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con Divergenza minima e inferiore al 10% | | | |
| VALORE DI STIMA DEL SUBJECT: | $V_{subject} = \sum \text{prezzi}/n$ | € | 80.420,83 |
| (sono presi in considerazione prezzi corretti con divergenza minore del 10%) | | | |
| VALORE ARROTONDATO: | [OMV - Open Market Value] | € | 80.000,00 |
| VALORE UNITARIO su una SLC _s di | 92,88 mq _{comm} | è pari a | €/mq 861,33 |

Geom. SANDRI MARCO



Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)

Valore di libero mercato ordinario - DMV (*Open Market Value*)

80'000,00 €

Superficie Lorda Commerciale

92,88 m²

Valore unitario €/m²

861,33 €/m²

(vai a [SCHEDA SINTETICA](#))

Prezzo a base d'asta

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o *vademe-cum* dal G.E., con riferimento all'art. 568 c.p.c., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando in base alle disposizioni presenti nel quesito del G.E., una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 30% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Nel caso in esame avendo utilizzato comparabili da aggiudicazioni all'asta quanto sopra vale solo per la compravendita.

Considerate le seguenti situazioni:

- oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale
- stato d'uso e manutenzione
- lo stato di possesso
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- eventuali spese condominiali insolute ultimo biennio.
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- potenzialità di aumento valore immobile.

Per quanto concerne la detrazione per mancanza della garanzia per vizi occulti, necessità di bonifiche, da eventuali rifiuti, anche tossico o nocivi, altri oneri e pesi eventuali, il G.E. nel quesito ha indicato un valore minimo del 15% ed un massimo del 30% sul valore stimato.

Geom. SANDRI MARCO



| TABELLA RIEPILOGATIVA | | | |
|--|------|------|------------------|
| Valore complessivo di mercato | | € | 80.000,00 |
| oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica | | € | -2.500,00 |
| oneri di regolarizzazione catastale | | € | 0,00 |
| stato di manutenzione ed uso (già considerati nella stima) | | € | 0,00 |
| stato di possesso (nessuna situazione opponibile) | | € | 0,00 |
| vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con la procedura | | € | 0,00 |
| spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio (indicativo) | | € | -3.210,05 |
| altre aggiunte e/o detrazioni | | € | 0,00 |
| totale valore | | € | 74.289,95 |
| manca di garanzia per vizi (min 15% max 30%) | -15% | € | -11.143,49 |
| totale valore a base d'asta intera quota | | € | 63.146,46 |
| totale valore a base d'asta arrotondato intera quota | | € | 63.000,00 |
| valore minimo offerta su valore a base d'asta | -25% | € | 47.250,00 |
| valore unitario a base d'asta | | €/mq | 678,29 |
| valore unitario minimo immobile con offerta minima | | €/mq | 508,72 |

Valore di vendita forzata proposto

63.000,00 €

Offerta minima a base d'asta per intero lotto (-25%)

47.250,00 €

(vai a SCHEDA SINTETICA)

Valore unitario €/m² vendita forzata proposto**678,29 €/m²**Valore unitario €/m² offerta minima**508,72 €/m²**

Giudizio di vendibilità

SUFFICIENTE

Possibili interessati all'acquisto

Non si sono avute notizie di interessati.

Motivazioni sulla vendibilità

Come indicato nella descrizione dell'immobile trattasi di alloggio in discrete condizioni, abitabile fin da subito senza necessità di particolari interventi di manutenzione; il fatto di essere ubicato in posizione centrale potrebbe aumentare il numero di potenziali soggetti interessati.

Iniziative di vendita

Avvisare vicini con bando d'asta su cassetta postale e inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net (vai a SCHEDA SINTETICA)

Geom. SANDRI MARCO

Strada della Paglia, 346 – 36100 VICENZA (VI) – Tel. 0444.876358 – Cell.393.9054962 – P.IVA 02893750246 – studiosandri@gmail.com – marco.sandri@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2571 – Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 1756



QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROGETTO DIVISIONALE

Calcolo quote in capo agli esecutati

Entrambi gli esecutati, [REDACTED] e [REDACTED] sono proprietari dell'immobile in questione con una quota di 1/2 ciascuno.

Progetto divisionale

NON NECESSARIO: immobile non in quota con terzi non esecutati.

Valore intero lotto per messa all'asta

63.000,00 €

QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM.-C.C.I.A.A.

Residenza

Gli esecutati risultano giuridicamente residenti presso l'immobile pignorato, insieme ai due figli:

- [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED]; ha attualmente 18 anni e 6 mesi
 - [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED]; ha attualmente 15 anni.
- come certificato dal Comune.

Stato civile e Regime patrimoniale

All'ufficio anagrafe del Comune gli esecutati risultano coniugati all'estero.

Certificato della Camera di Commercio

Il debitore non è una società per cui non è stato acquisito il relativo certificato.

INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE

Il marito, Sebastian Juncu Hagi, anch'esso esecutato risulta residente nel compendio pignorato ma è attualmente in struttura di recupero ed è sottoposto ad amministrazione di sostegno.

Geom. SANDRI MARCO

Strada della Paglia, 346 – 36100 VICENZA (VI) – Tel. 0444.876358 – Cell.393.9054962 – P.IVA 02893750246 – studiosandri@gmail.com – marco.sandri@geopec.it
Iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2571 – Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Vicenza al n. 1756



OSSERVAZIONI DELLE PARTI

* * * * *

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

* * * * *

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

VICENZA, li 03/01/2025.

L'Esperto Stimatore

Geom. Marco Sandri



Firmato digitalmente

