

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Esecuzione immobiliare 309/2020

Comune di Sandrigo, viale della Repubblica civ. 24.

**Lotto 001:** Piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione piano terra, primo e relativa comproprietà sull'area esterna.

Il sottoscritto **geom. Riello Samuele** in qualità di CTU nell'esecuzione 309/2020 considerata la perizia depositata in data 31.05.2021, integra la stessa con la seguente nota:

- ✓ L'abitazione (Comune di Sandrigo, fg. 12, mappale 222 sub. 4), oggetto di pignoramento usufruisce secondo la documentazione catastale agli atti dell'area di corte comune di cui al sub. 1 (bcnc. corte comune ai sub. 4 ed al sub. 5 cantina al piano interrato);
- ✓ Secondo quanto indicato nelle volontà testamentarie del \_\_\_\_\_ pubblicate con atto del 30.12.1994, n. 128.452 del Notaio Gian Paolo Boschetti: *"... La casa da me abitata sub. 4 contigua alle predette proprietà dell'azienda, con relativo giardino, orto, piante e viti il tutto separata da una siepe di lauro dall'azienda agricola lascio alla mia moglie*  
Posto che la "siepe di lauro" indicata nel testamento di \_\_\_\_\_ segna la separazione tra la corte comune sub. 1, e l'attuale sub. 4 (abitazione oggetto di pignoramento), con il sub. 3 (azienda vincola non oggetto di pignoramento) ed con il sub. 5 (cantina interrata non oggetto di pignoramento), analizzata la situazione catastale, **non vi è alcuna area esterna di pertinenza esclusiva dell'abitazione sub. 4.** Per definire, l'esatta consistenza catastale dell'area stessa secondo le volontà testamentarie del Signor \_\_\_\_\_ l'aggiudicatario dovrà necessariamente agire di concerto con le proprietà dei sub. 3 e del sub. 5 (non oggetto di pignoramento) mediante la stesura di accordi preliminari tra le parti secondo le volontà testamentarie, procedere con il frazionamento e successivo nuovo accatastamento NCEU. I costi sono indicabili in complessivi e non probatori **€. 3.500,00**, al netto di diritti catastali, sanzioni ed accessori previsti per Legge. Alla luce di quanto sopra esposto, si ridetermina il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare:

### **ABITAZIONE PIANO TERRA-RIALZATO E PRIMO E RELATIVE PERTINENZE: FG. 12, MAPPALE 222 SUB. 4**

- QUOTA: 100 % del valore della proprietà + €. 295.938,00;
- Spese di regolarizzazione edilizia / catastale /: (€. 6.000 + €. 3.500) - €. 9.500,00;
  - Riduzione del 15% per le difformità edilizie riscontare con la necessità di intervenire con una sanatoria ordinaria che preveda la fiscalizzazione, la promiscuità sull'uso dell'area di corte comune di cui sub. 1; per l'affaccio dell'abitazione interno nel prospetto ovest con l'azienda vincola di cui al sub. 3 non oggetto di esecuzione, ed inoltre per le infiltrazioni nel sottotetto provenienti dalla copertura con la necessità di intervenire a breve con un intervento straordinario nel coperto;  
- €. 44.390,70;
  - Riduzione del 5% per le condizioni manutentive del fabbricato e con la necessità di intervenire nel breve tempo possibile con la manutenzione straordinaria della terrazza al piano primo, finalizzato alla rimozione del pavimento e massetto della terrazza, rifacimento delle impermeabilizzazioni, realizzazione di una nuova pavimentazione, previo realizzazione di opere di lattoneria.  
- €. 14.796,90;
  - Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia, per vizi occulti e per immediata vendita giudiziaria che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale rispetto all'acquisto nel libero mercato.
- Totale parziale: €. 295.938,00 – (€. 9.500 + €. 44.390,70 + €. 14.796,90) = €. 227.250,40;  
Riduzione €. 227.250,40 – 15 % = - €. 34.087,58;  
Totale + €. 193.162,82.
- PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: € 193.160,00.**

**(Diconsicentonovantatremilacentosessataeuro).**

Il Tecnico valutatore incaricato. Creazzo li 09.12.2022

Geom. Riello Samuele

(documento sottoscritto digitalmente)