



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2024 riunita alla 335/25

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GIUDICE:

dott.ssa Maria Antonietta Rosato

CUSTODE:

IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/04/2026



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF:BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



tecnico incaricato: arch. Andrea Basso

Pagina 1 di 19



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2024

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Giudice dott.ssa M.A. Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 11/05/2026

Esperto arch. Andrea Basso

Diritto pignorato (cfr pag. 3 e 10): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 3 e 10): Appartamento (A/3) 3 posto auto esterno – C/6 - al piano primo e terra

Ubicazione (cfr pag. 3 e 10): Sarego – VI – Via S. Giustina, 36

Dati Catastali attuali (cfr pag. 3 e 10):

foglio 16 particella 11 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA GIUSTINA n. 440, piano: Primo – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

foglio 16 particella 11 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 39 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA GIUSTINA n. 440, piano: Terra – per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;

foglio 16 particella 11 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: VIA SANTA GIUSTINA n. 440, piano: Terra – per la quota di 1/3 in capo all'esecutato;

Metri quadri (cfr pag. 3): 69,50 mq

Stato (cfr pag. 12): mediocre

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 5-6):

Valoredi mercato, OMV (cfr pag. 18/19): 44.300,00€ — il valore di stima si riferisce a compravendite di immobili utilizzate come comparabili del periodo antecedente alla al COVID, non essendo possibile reperire valori di compravendite più recenti che tengano conto di tale fenomeno

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 16); 2019: 75.000,00; 2015: 75.000,00, 80.000,00; i valori trovati si riferiscono al periodo antecedente al COVID, non essendo possibile reperire valori di compravendite più recenti che tengano conto di tale fenomeno

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 17): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 3 e 19): 37.700,00 €

Vendibilità/appetibilità: media

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 4): libero

Titolo di occupazione (cfr pag. 4):.

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAREGO Via S. Giustina 36, frazione località Fracanzana, della superficie commerciale di **69,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dal 2005 è ubicato in zona semi-periferica del Comune di Sarego in località Fracanzana.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 11 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA GIUSTINA n. 440 , piano: Primo, intestato a derivante da Atto del 05/04/2007 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 123015 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6628.3/2007 Reparto PI di VICENZA in atti dal 23/04/2007
Coerenze: Pareti perimetrali, sub 8, sub 17
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni
- foglio 16 particella 11 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 39 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA GIUSTINA n. 440, piano: Terra, intestato a derivante da Atto del 05/04/2007 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 123015 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6628.3/2007 Reparto PI di VICENZA in atti dal 23/04/2007
Coerenze: Sub 10,11, 13, corso d'acqua demaniale
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni
- foglio 16 particella 11 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: Via Santa Giustina, 440, piano: Terra, intestato a per la quota di 1/3, derivante da Atto del 23/04/2007 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 123118 registrato in data 08/05/2007 - COMPRAVENDITA - UNICO 7393/2007 Voltura n. 7039.1/2007 - Pratica n. VI0216104 in atti dal 10/05/2007
Coerenze: mappale 12, mappale 11 sub 10 - 17 - 6 - 7 - 5
Porzione di marciapiede in comproprietà come da elaborato planimetrico

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	69,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.700,00
Data di conclusione della relazione:	09/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Al momento del sopralluogo l'immobile risulta essere libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/04/2007 a firma di Notaio Beniamino Itri di Lonigo ai nn. 123016/19940 di Rep. di repertorio, iscritta il 20/04/2007 a Vicenza ai nn. 2807, a favore di
derivante da Concessione a garanzia di mutuo
fondiario.
Importo ipoteca: 123.000,00€.
Importo capitale: 82.000,00€.
Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 29/01/2024 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 176 di Rep. di repertorio, trascritta il 29/02/2024 a Vicenza ai nn. 3238, a favore di
derivante da Verbale di Pignoramento immobile

pignoramento, stipulata il 01/10/2025 a firma di Tribunale di vicenza ai nn. 5390 Rep di repertorio,



trascritta il 03/11/2025 a Vicenza ai nn. 17646, a favore di
derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Bene identificato al F. 16 particella 11 sub 14

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'unità edilizia è indipendente con accesso diretto dall'esterno, non sono stati forniti dati relativi alle eventuali spese comuni inerenti la gestione del fabbricato (manutenzioni ordinarie e straordinarie copertura, facciate ecc.)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

TITOLO DI PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO:

Atto di compravendita n. 123.015 Rep e n. 19.939 Racc del 05/04/2007 notaio Beniamino Itri di Lonigo (VI) trascritto il 20/04/2007 al n. 6628 di formalità.

Atto di compravendita n. 138.375 Rep e n. 25.479 Racc del 14/01/2005 notaio Michele Colasanto di Arzignano (VI) trascritto il 29/01/2005 al n. 1732 di formalità.

Atto di compravendita n. 45.998 Rep del 05/05/1999 notaio Domenico Pulejo di Lonigo (VI) trascritto il 27/05/1999 al n. 8829 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presentata presso i competenti uffici comunali, non è stata ritrovata la documentazione inerente il fabbricato in oggetto. Si allega pertanto la nota resa dall'Ufficio in merito alla pratica irreperibile.

La cronologia della documentazione edilizia è stata desunta dall'atto di provenienza del bene.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. **01/2005** e successive varianti, intestata a _____ per lavori di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, presentata il 19/10/2004 con il n. 13836 di protocollo, rilasciata il 25/01/2004 con il n. 1176 prot di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante 2017, l'immobile ricade in zona Agricola E2B

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato (verifica a cura dell'aggiudicatario per l'eventuale esatta e completa individuazione), superino le tolleranze ammesse dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico non essendo stata reperita presso i competenti alcuna documentazione riferita all'edificazione del complesso edilizio, non è possibile esprimere un giudizio di conformità (vedi dichiarazione fornita da Ufficio Tecnico).

La documentazione allegata è stata reperita tra gli allegati di una precedente procedura (non forniti dal competente ufficio comunale)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono stati reperiti gli atti della ristrutturazione. Non essendo stata reperita la documentazione edilizia non si è potuto verificare la conformità, nell'eventualità che si dovesse riscontrare una irregolarità edilizia si dovrà procedere con una pratica di sanatoria verificando puntualmente se la difformità riguardano solo la distribuzione interna o anche la forometria esterna ed eventuali modifiche volumetriche.

L'immobile risulta non conforme (mancanza di documentazione per le verifiche).

Costi di regolarizzazione:

Eventuale pratica di regolarizzazione (oneri e sanzioni escluse): € 1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Eventuale sanatoria con tempi burocratici legati all'iter della pratica edilizia

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non completa corrispondenza della planimetria catastale allo stato dei luoghi

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

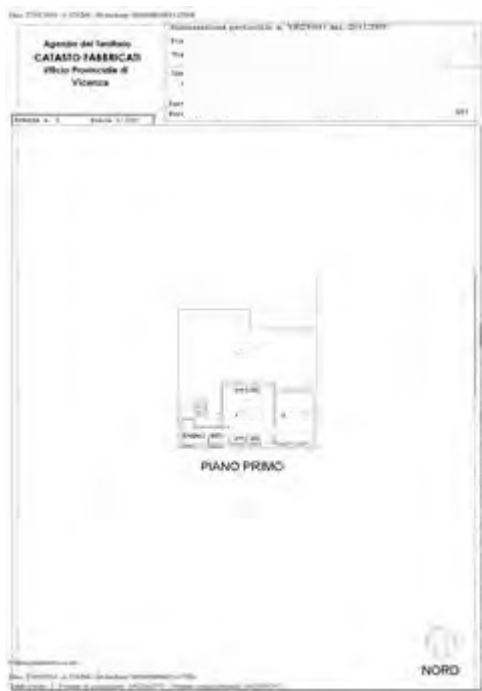


Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione catastale (esclusi oneri fiscali): €.1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnico legati all'iter burocratico





Planimetria



Planimetria



elenco subalterni

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



Conformità titolarità/corrispondenza atti:



BENI IN SAREGO VIA S. GIUSTINA 36, FRAZIONE LOCALITÀ FRACANZANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAREGO Via S. Giustina 36, frazione località Fracanzana, della superficie commerciale di **69,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dal 2005 è ubicato in zona semi-periferica del Comune di Sarego in località Fracanzana.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 11 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA GIUSTINA n. 440 , piano: Primo, intestato a , derivante da Atto del 05/04/2007 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 123015 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6628.3/2007 Reparto PI di VICENZA in atti dal 23/04/2007 Coerenze: Pareti perimetrali, sub 8, sub 17 fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni
- foglio 16 particella 11 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 39 mq, rendita 36,26 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA GIUSTINA n. 440, piano: Terra,



intestato a _____ derivante da Atto del 05/04/2007 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 123015 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6628.3/2007 Reparto PI di VICENZA in atti dal 23/04/2007 Coerenze: Sub 10,11, 13, corso d'acqua demaniale

fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

- foglio 16 particella 11 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: Via Santa Giustina, 440, piano: Terra, intestato a _____ per la quota di 1/3, derivante da Atto del 23/04/2007 Pubblico ufficiale ITRI BENIAMINO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 123118 registrato in data 08/05/2007 - COMPRAVENDITA - UNICO 7393/2007 Voltura n. 7039.1/2007 - Pratica n. VI0216104 in atti dal 10/05/2007 Coerenze: mappale 12, mappale 11 sub 10 - 17 - 6 - 7 - 5
Porzione di marciapiede in comproprietà come da elaborato planimetrico

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.



Foto esterna



Foto esterna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto Aerea



Foto Aerea Particolare





Planimetria Catastale



Planimetria Catastale Particolare



Estratto PRG



Estratto PI

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 11sub 9-12-14

L'edificio pluripiano è composto da appartamenti, oltre ad aree al piano terra pedonali e destinate a posto auto. Fanno parte delle dotazioni comuni il vano scale e aree di manovra. (vedi planimetrie allegate).

L'immobile identificato al sub 9, è composto da un ingresso cucina/soggiorno, una camere da letto e un bagno; al piano interrato inoltre un posto auto esterno esclusivo (sub 12) dal quale si accede direttamente dall'esterno. Il sub 14 identifica la porzione di marciapiede in comproprietà (esecutato 1/3) di rispetto all'immobile

Finiture interne: Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti sono in piastrelle, le scale in marmo, le porte interne sono in legno così come i serramenti esterni dotati di vetro doppio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna documentazione che ne garantisca la conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere già iscritto al Catasto Impianti Regionali (CIRCE), sarà quindi possibile eseguire e registrare sul sito Regionale l'APE.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi si presume siano in legno; il solaio di



copertura anch'esso con struttura in legno. L'edificio è dotato di oscuranti in legno.

INTERNO: Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato mediocre (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che si ravvisa la necessità di operare lavori di manutenzione con particolare riguardo agli impianti e alla bonifica delle consistenti muffe interne che hanno ricoperto pareti e soffitto, è quindi auspicabile operare, oltre la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile, un completo intervento di messa a norma degli impianti e ristrutturazione/sistemazione/bonifica interna.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione dell'immobile da quanto esternamente si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.

Sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile, soprattutto all'interno, e che facciano presumere siano necessari interventi particolari.



Foto vista interna



Foto vista interna



Foto vista interna



Foto vista interna



Foto vista interna



Foto vista interna





CLASSE ENERGETICA:
[251,20 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 111086/2024 registrata in data 06/09/2024

CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano primo	50,00	x	100 %	=	50,00
Posto auto esterno	39,00	x	50 %	=	19,50
Totale:	89,00				69,50



Piano Primo



Piano Terra



Plan stato dei luoghi

	Prezzo perizia	Numero Esperim Estim	Prezzo Aggiustazione	S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	4.901.658,96 €	181,00	3.265.437,30	5.638,00
TOTALE COMMERCIALE				
TOTALE AUTOMESSE				
	Perizia	Asse medio	Asse	
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	839,47 € Km ²	2,8	549,92 € Km ²	
COMMERCIALE - VALORI MEDI				
AUTOMESSE - VALORI MEDI				

analisi aste



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 09/05/2019
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via IV Novembre
Superfici principali e secondarie: 74
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 1.013,51 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 18/03/2015
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via G. Bisognin
Superfici principali e secondarie: 81
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 925,93 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 24/04/2015
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via S. Pellico
Superfici principali e secondarie: 71
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 1.126,76 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la



valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adotterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della "situazione urbanistica" dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

(Nel principio dell'ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate nella superficie commerciale dell'edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito all'immobile).

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni simili (appartamento) non del tutto paragonabili però a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 550,00 €/m² contro un valore di stima iniziale pari a circa 825,00 €/m² raggiunto in un numero medio di aste pari a 2,8 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

(si consideri che i dati si riferiscono al periodo pre Covid)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 52.559,58

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Degrado interno e stato dei luoghi (muffe e deperimento)	-5.255,96
Arrotondamento	-3,62

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 47.300,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 47.300,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Sarego, agenzie: di Sarego e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	69,50	0,00	47.300,00	47.300,00



	47.300,00 €	47.300,00 €
--	-------------	-------------

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 44.300,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): €. 6.645,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamento del valore finale: €. -45,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 37.700,00

data 09/04/2026

il tecnico incaricato
arch. Andrea Basso
Conservatori Provinciali di Venezia
ARCHITETTO
Sezione A/a
ANDREA BASSO
n° 1143

