



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

284/2025

GIUDICE:
dott. Luca Prandini

CUSTODE:
IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
LOTTO 1 - Grumolo delle Abbadesse
del 29/04/2026



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF:BSSNDR68E13A703B

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

email: architetto**basso@icloud.com**

PEC: andrea.basso@archiworld**pec.it**



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 284/2025

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

E.I. 284/2025

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 04/06/2026

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 1

Diritto pignorato (cfr pag. 3 e 12): piena proprietà - 1/4 in capo a
3/4 in capo a

Tipologia bene (cfr pag. 3 e 12): Abitazione indipendente

Ubicazione (cfr pag. 3 e 12): Grumolo delle Abbadesse – VI – via G. Galilei, 9 **Dati**

Catastali attuali (cfr pag. 3 e 12):

Foglio 1 CF particella 112 sub 2 – C/6, classe 3, consistenza 60 m²; R 86,76 – per la
quota totale di 1/1 (3/4+1/4) in capo agli esecutati;

Foglio 1 CF particella 112 sub 3 – A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani; R 677,85 –
per la quota totale di 1/1 (3/4+1/4) in capo agli esecutati;

Metri quadri (cfr pag. 3): 316,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 6):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 19): 302.000,00€ – il valore di stima
fa riferimento a compravendite di immobili “comparabili” anche del
periodo antecedente al COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere
valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 17): 2018: 95.000,00; 2018: 134.000,00;
2018: 92.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 18): in base ai dati forniti da
Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 20): 253.000,00 €

Vendibilità/appetibilità: buona

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): esecutato

Titolo di occupazione (cfr pag. 4): proprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 284/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a GRUMOLO DELLE ABBADESSE Via G. Galilei 9, della superficie commerciale di **316,10** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà
- 1/4 di piena proprietà

L'immobile a destinazione d'uso residenziale mono familiare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dal 1980 è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Grumolo delle Abbadesse in una zona prettamente a carattere residenziale

In epoca successiva all'edificazione sono stati eseguiti lavori di ordinaria manutenzione e sistemazione per il regolare mantenimento dell'immobile.

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

- foglio 1 particella 112 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 60 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEI n. SNC, piano: Terra, intestato a derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di
Registrazione Volume 88888 n. 219058
registrato in data 23/07/2019 - Trascrizione n. 11887.3/2019 Reparto PI di VICENZA in atti dal 01/08/2019
Coerenze: Lotto di proprietà
- foglio 1 particella 112 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 677,85 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEI n. SNC, piano: Terra e Primo, intestato a derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di
Registrazione Volume 88888 n. 219058
registrato in data 23/07/2019 - Trascrizione n. 11887.2/2019 Reparto PI di VICENZA in atti dal 01/08/2019
Coerenze: Lotto di proprietà

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

316,10 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 298.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 253.000,00
Data di conclusione della relazione:	29/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente occupati dall'esecutato

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 **giudiziale**, stipulata il 05/06/2025 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 1151/2025 di repertorio, iscritta il 13/06/2025 a Vicenza ai nn. 13089/2401, a favore di _____ contro _____
derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 27.896,68 €.

Importo capitale: 16.086,01 €.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della procedura

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/06/2025 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 1151/2025 di repertorio, iscritta il 13/06/2025 a Vicenza ai nn. 13089/2402, a favore di _____ contro _____
derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 34.191,18.

Importo capitale: 34.191,18.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della Procedura

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/06/2025 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 1151/2025 di repertorio, iscritta il 13/06/2025 a Vicenza ai nn. 13089/2403, a favore _____ contro _____
derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 7.912,14 €.

Importo capitale: 7.912,14 €.



La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/08/2025 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 4354/2025 di repertorio,
trascritta il 20/10/2025 a Vicenza ai nn. 23008/16688, a favore di _____ contro _____
derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della procedura

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

UNITA' NEGOZIALE 1 – Grumolo delle Abbadesse

Foglio 1 Particella 112 Subalterno 2 - Foglio 1 Particella 112 Subalterno 3

A _____ **per la**
quota di 1/4 diritto di proprietà ed 1/2 diritto di abitazione dei beni di cui sopra sono pervenuti
per successione di _____ Reg. Volume 88888 n. 219058 e trascritto
presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 01/08/2019, al numero
11887.2/2019

Risulta accettazione espressa di eredità con atto del Notaio Angiola del 25/07/2023 trascritta il
28/07/2023 RG 17604 e RP 12915.

A _____ **per la quota**
di 1/4 dei beni di cui sopra sono pervenuti per successione di
Reg. Volume 88888 n. 219058 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di
Vicenza in data 01/08/2019, al numero 11887.2/2019.

Risulta accettazione espressa di eredità con atto del Notaio Angiola del 25/07/2023 trascritta il
28/07/2023 RG 17604 e RP 12915.

A _____ **per la**
quota di 1/2 diritto di proprietà dei beni di cui sopra sono pervenuti per Atto di compravendita
notaio Caprara del 23/12/1986 Rep. n. 30580, trascritto in data 07/01/1987 RG 251 e RP 234 (con lo
stesso atto, diventava proprietario della restante quota di 1/2 _____).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



La documentazione integrale reperita è inserita nel fascicolo degli allegati

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione ad edificare N. CE 25/80 e successive varianti, intestata a
, per lavori di Costruzione fabbricato uso civile abitazione, presentata il 07/02/1980, rilasciata
il 10/04/1980 con il n. 25/80 di protocollo.

Agibilità non reperita in seguito all'accesso agli atti

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera DCC N. 18 del 28-07-2023 è stata adottata il
"PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE N. 1/2023. ADOZIONE, l'immobile ricade in zona
B/3 - residenziale di completamento

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 ammessa 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 la documentazione edilizia reperita non corrisponde esattamente allo stato
attuale dell'immobile, riscontrando alcune irregolarità nel confronto con lo stato dei luoghi,
pertanto non è possibile esprimere un giudizio di conformità.

Si precisa che non è stata fornita la documentazione riferita all'agibilità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla documentazione reperita non si trova traccia della
cantina aggiuntiva sotto il portico e della soffitta accessibile da una scala interna, inoltre la
documentazione non è completa per fornire eventuali giudizi di conformità, manca in particolare
l'agibilità. Le difformità riscontrate, sono per quelle più evidenti riportate nei grafici di verifica dello
stato dei luoghi (si rimanda in ogni caso ad una puntuale verifica ed alla eventuale successiva istanza
di sanatoria che sarà in ogni caso a carico dell'aggiudicatario per la loro esatta e completa
individuazione). Il valore di vendita in asta è comprensivo dello sconto applicato in sede di calcolo
del Valore FJV per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per gli eventuali vizi non
elencati

L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione:

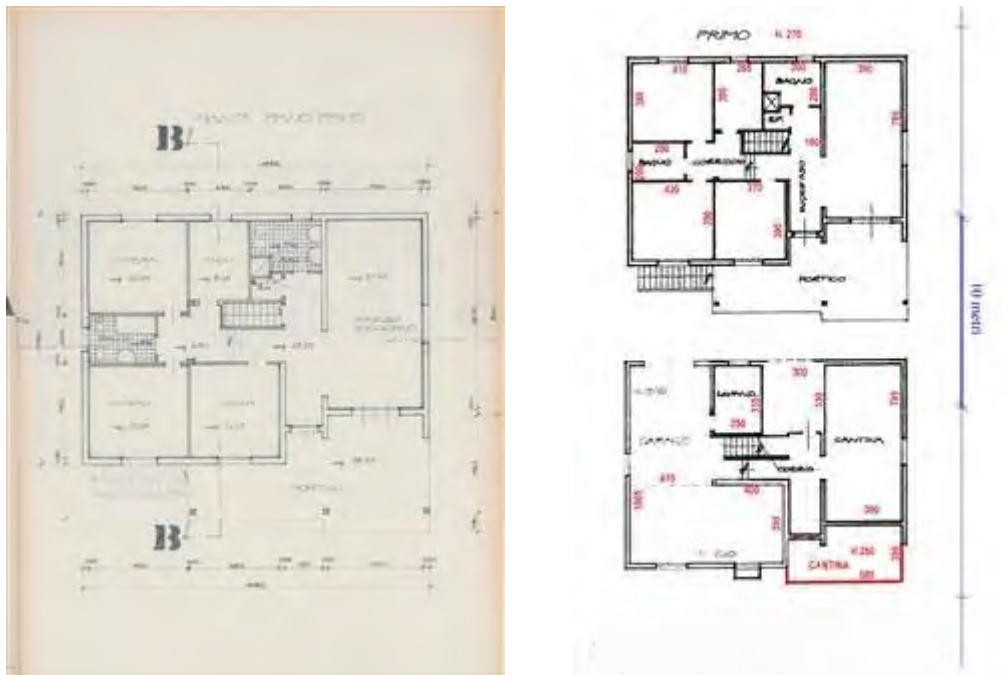
- Eventuale pratica edilizia di regolarizzazione (escluse sanzioni e oneri amministrativi):
€ 2.500,00

Nei beni pignorati, dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato
durante i sopralluoghi negli immobili è stato possibile riscontrare che vi sono alcune difformità tra
quanto approvato e quanto attualmente rilevato, quindi gli stessi non risultano pienamente regolari dal



punto di vista urbanistico edilizio.





Tabola grafica piano primo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria non compare la soffitta e una parte dell'interrato adibito a cantina

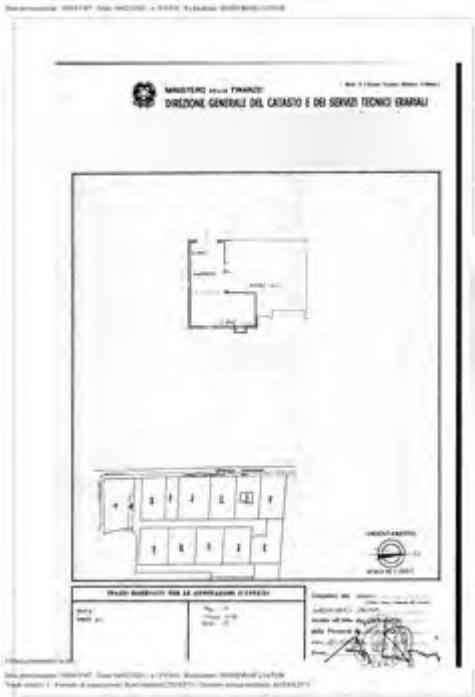
Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione catastale è subordinata alla regolarizzazione delle difformità edilizia, in particolare per la cantina che non compare negli elaborati progettuali e la soffitta

L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale (scusi oneri): €1.500,00





8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:





BENI IN GRUMOLO DELLE ABBADESSE VIA G. GALILEI 9

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a GRUMOLO DELLE ABBADESSE Via G. Galilei 9, della superficie commerciale di **316,10** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà
- 1/4 di piena proprietà

L'immobile a destinazione d'uso residenziale mono familiare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dal 1980 è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Grumolo delle Abbadesse in una zona prettamente a carattere residenziale

In epoca successiva all'edificazione sono stati eseguiti lavori di ordinaria manutenzione e sistemazione per il regolare mantenimento dell'immobile.

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

- foglio 1 particella 112 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 60 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEI n. SNC, piano: Terra, intestato a
derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di
Registrazione Volume 88888 n. 219058
registrato in data 23/07/2019 - Trascrizione n. 11887.3/2019 Reparto PI di VICENZA in atti dal 01/08/2019
Coerenze: Lotto di proprietà
- foglio 1 particella 112 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 677,85 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEI n. SNC, piano: Terra e Primo, intestato a
derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di
Registrazione Volume 88888 n. 219058
registrato in data 23/07/2019 - Trascrizione n. 11887.2/2019 Reparto PI di VICENZA in atti dal 01/08/2019
Coerenze: Lotto di proprietà

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.



Vista esterna edificio



Vista esterna edificio





Vista esterna edificio



Vista estera edificio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Foto Aerea



Mappa catastale



Mappa catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto 1 Mappale 112 sub 2-3

L'edificio a due piani fuori terra è composto una unità residenziale, al piano terra superfici accessorie quali cantina, e posto auto, al piano primo superficie residenziale. Sono inoltre presenti superici non residenziali, quali piano soffitta e cantina interrata di cui non si trova riscontro nella documentazione edilizia e catastale (vedi planimetrie allegate).

L'immobile identificato al sub 2 e 3, è composto al piano primo da un ingresso soggiorno, cucina, un



bagno nella zona giorno, un disimpegno che porta a due camere da letto, uno studio e un bagno, non visibili in planimetria catastale ed urbanistica una scala interna che porta al piano soffitta; al piano interrato un garage (sub 2) dal quale si accede direttamente dall'esterno e dal vano scale interno, Lavanderia, Centrale Termica e cantina, sempre non visibile in planimetria catastale e urbanistica una ulteriore zona interrata adibita a cantina. L'immobile è dotato di ampio porticato esterno, giardino di proprietà.

Finiture interne: Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle, il corridoio, così come le scale e la zona notte ha pavimento in legno, le porte interne sono in legno scuro così come i serramenti esterni dotati di vetro doppio.

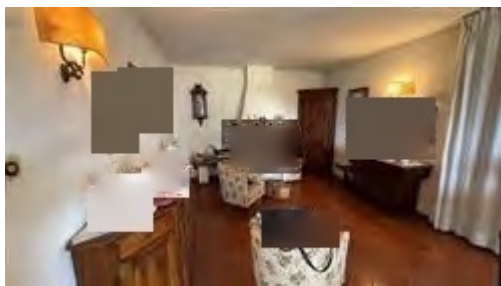
L'immobile è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna documentazione che ne garantisca la conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere già iscritto al Catasto Impianti Regionali (CIRCE), sarà quindi possibile eseguire e registrare sul sito Regionale l'APE.

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 latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di scuri in legno

INTERNO: Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne 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.

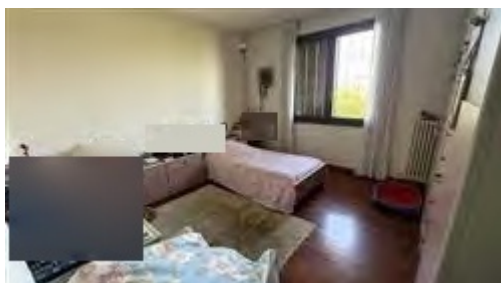
ESTERNO: Lo stato complessivo di conservazione dell'immobile da quanto esternamente si può dedurre può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale che non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



ingresso/Soggiorno



Cucina



Camera



Bagno





Garage



Portico esterno

CLASSE ENERGETICA:



[203,20 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 44056/2026 registrata in data 17/04/2026

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	155,00	x	100 %	=	155,00
Portico esterno	40,00	x	33 %	=	13,20
Superficie autorimessa	65,00	x	50 %	=	32,50
Superfici accessorie piano terra	81,00	x	50 %	=	40,50
Superficie esterna SUE 10% SUP	155,00	x	10 %	=	15,50
Superficie estera SUA 2%	1.145,00	x	2 %	=	22,90
Superficie sottotetto non abitabile	146,00	x	25 %	=	36,50
Totale:	1.787,00				316,10



Planimetria indicativa stato dei luoghi

	Prezzo perito	Numero Esperimento	Esito	Prezzo Applicazione	S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	3.448.858,50 €		71,00 €	2.294.875,00 €	3.745,00
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	Perito		Asse medio	Asse	
	829,87 € €/mq		2,4	612,81 € €/mq	



[illegible]

Comparabile B MCA

[illegible]

Comparabile D MCA

tecnico incaricato: arch. Andrea Basso
Pagina 16 di 39

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/08/2018

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: Immobile residenziale e pertinenze

Indirizzo: Via Pascoli, 8

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 855,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/12/2018

Fonte di informazione: atto notarile

Descrizione: Immobile residenziale e pertinenze

Indirizzo: Via Camisana, 30

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 134.000,00 pari a 1.252,34 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/03/2019

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: Immobile residenziale e pertinenze

Indirizzo: Via Roma, 35

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 92.000,00 pari a 948,45 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) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 610,00 €/m² contro un valore di stima iniziale pari a circa 920,00 €/m² raggiunto in un numero medio di aste pari a 2 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

(si consideri che parte dei dati si riferiscono al periodo pre Covid)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **301.953,95**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	46,05

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 302.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 302.000,00**

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.

Si ribadisce inoltre che il valore di vendita in asta è comprensivo dello sconto applicato in sede di calcolo del Valore FJV (per vendita giudiziaria) per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per gli eventuali vizi non elencati

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 Grumolo delle Abbadesse, agenzie: di Grumolo delle Abbadesse e nelle zone limitrofe 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	villa singola	316,10	0,00	302.000,00	302.000,00



	302.000,00 €	302.000,00 €
--	--------------	--------------

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): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 298.000,00**

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): **€. 44.700,00**

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: **€. 300,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 253.000,00**

data: 29/04/2026

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paisaggisti e
Conservatori Provinciali di Venezia
arch. Andrea Basso
ANDREA BASSO
n° 1143

