

# TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

N. Gen. Rep. **155/2022**

Giudice dell'Esecuzione Dott.sa **Maria Antonietta ROSATO**  
Custode Giudiziario **Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l.**

**RdV** Rapporto di Valutazione  
stima valore

**LOTTO 4** di 06  
magazzino (in uso abitativo)

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



SI CERTIFICA CHE  
**STEFANO  
BARBI**

HA ACQUISTATO ATTI DI  
VERE COMPRAVENDITE

**STIMATRIX**City  
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili



**Tecnico Incaricato: Arch Stefano Barbi**

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 690  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 966  
C.F. BRBSFN61T28L840R – P.Iva 02095030249

con studio in Vicenza (VI) Via Volturmo 47, 36100 Vicenza  
tel.: +39 0444 149.6295 (Voip)  
fax: +39 0444 809.813  
email ordinaria: [info@architettobarbi.it](mailto:info@architettobarbi.it)  
email certificata: [architettobarbi@pec.it](mailto:architettobarbi@pec.it)

## SCHEMA SINTETICA

Procedura **Esecuzione n° 155/2022 R.G.** Lotto 04 di 06

<i>diritto</i>	piena propriet�	in quota	1/1
<i>bene</i>	magazzino		
<i>ubicazione</i>	VICENZA 36100, Via Solferino, civico n.10, interno n.8		
<i>stato</i>	buono		
<i>dati catastali</i>	C.F.	Foglio 73 mappale 792 subalterno 14, categoria C/2, classe 5, superficie catastale Totale: 40 mq, consistenza 34 mq, posto al piano 2, rendita: 128,18 euro.	
	C.T.	nullo	
<i>differenze rispetto al pignoramento</i>	nullo		
<i>situazione Urb-Ed/Cat irregolarit�/abusi</i>	URB-ED:	SI sanabili	amministrativo € 6.600,00
	CATASTO:	SI sanabili	amministrativo € 1.000,00
<i>valore di stima</i>	<b>€ 60.300,00</b>		
<i>vendibilit�</i>	buona		
<i>motivo</i>	ubicazione		
<i>pubblicit� ai sensi dell'art. 190 cpc</i>	siti internet <a href="http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it">www.tribunale.vicenza.giustizia.it</a> e <a href="http://www.astalegale.net">www.astalegale.net</a> gestiti da AstaLegale, nonch�, per estratto, sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza"		
<i>occupazione</i>	terzi		
<i>titolo di occupazione</i>	contratto di locazione (non opponibile)		
<i>oneri</i>	arretrate		n.d.
	medie annue		n.d.
	scadute (ultimi 2 anni)		n.d.
<i>varie</i>	contratto di locazione "ad uso diverso da abitazione"		
<i>APE</i>	SI	classe:	F

<i>Allegati</i>	1	Planimetrie di rilievo
	2	Fotografie
	3	Visure e Planimetrie catastali
	4	Titoli abilitativi e Riferimenti Urbanistici
	5	Documenti Notarili
	6	Ispezioni Ipotecarie
	7	Documentazione Anagrafica e Condominiale
	8	Certificazione Energetica: A.P.E.
	9	Documentazione Locativa
	10	Schede comparabili

*Gli allegati costituiscono elementi sostanziali e integrativi della perizia stimativa*

---

## INDICE:

QUESITO .....	4
OPERAZIONI PERITALI .....	4
Localizzazione del bene.....	5
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	6
2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: .....	8
3. STATO DI POSSESSO: .....	11
3.1 Estremi locativi:.....	11
3.2 Congruità del canone: .....	12
4. GRAVAMI: .....	12
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	12
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	12
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	12
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	13
7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	13
7.1 Attuali Proprietari.....	13
7.2 Precedenti Proprietari .....	13
8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: .....	13
8.1 Urbanistica.....	13
8.2 Titoli Abilitativi .....	14
9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:.....	15
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	17
10.1 Criterio di stima e fonti di informazione .....	17
10.2 Valutazione Corpi.....	18
10.3 Riepilogo.....	19
10.4 Adeguamenti e correzioni della stima .....	19
10.5 Prezzo base d'asta del Lotto .....	19
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ .....	19
11.1 Giudizio di comoda divisibilità: .....	19
11.2 Giudizio di vendibilità: .....	19
11.3 Fonti di informazione: .....	19
11.4 Forme di pubblicità: .....	20
12. CONCLUSIONI VALUTATIVE: .....	20

---

## QUESITO

*“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti.”*

Si richiama integralmente quanto disposto nell'atto di nomina, di cui al Decreto di fissazione di udienza, ex art.569 cpc relativamente alla procedura esecutiva di cui alla presente perizia stimativa, nonché il dispositivo di accettazione d'incarico e giuramento, visti gli artt.568 cpc e 173 bis att. cpc, nonché i documenti di cui agli allegati *ut supra* da intendersi qui integralmente richiamati e ai quali si rinvia.

## OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto arch. Stefano Barbi, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 690, con studio in via Volturmo 47 a Vicenza veniva nominato in data **14.07.2022** (deposito Cancelleria e ricezione pec 21.07.2022) dal **G.E. Dott. M. A. ROSATO** per procedere alla stima del compendio immobiliare sito in **Strada Postumia 105 a Vicenza (VI)**, in **Via Solferino 10 a Vicenza (VI)** e in **Via Fornaci 5 a Caldogno (VI)** In ottemperanza all'incarico accettato a mezzo giuramento telematico in data **25.07.2022**, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

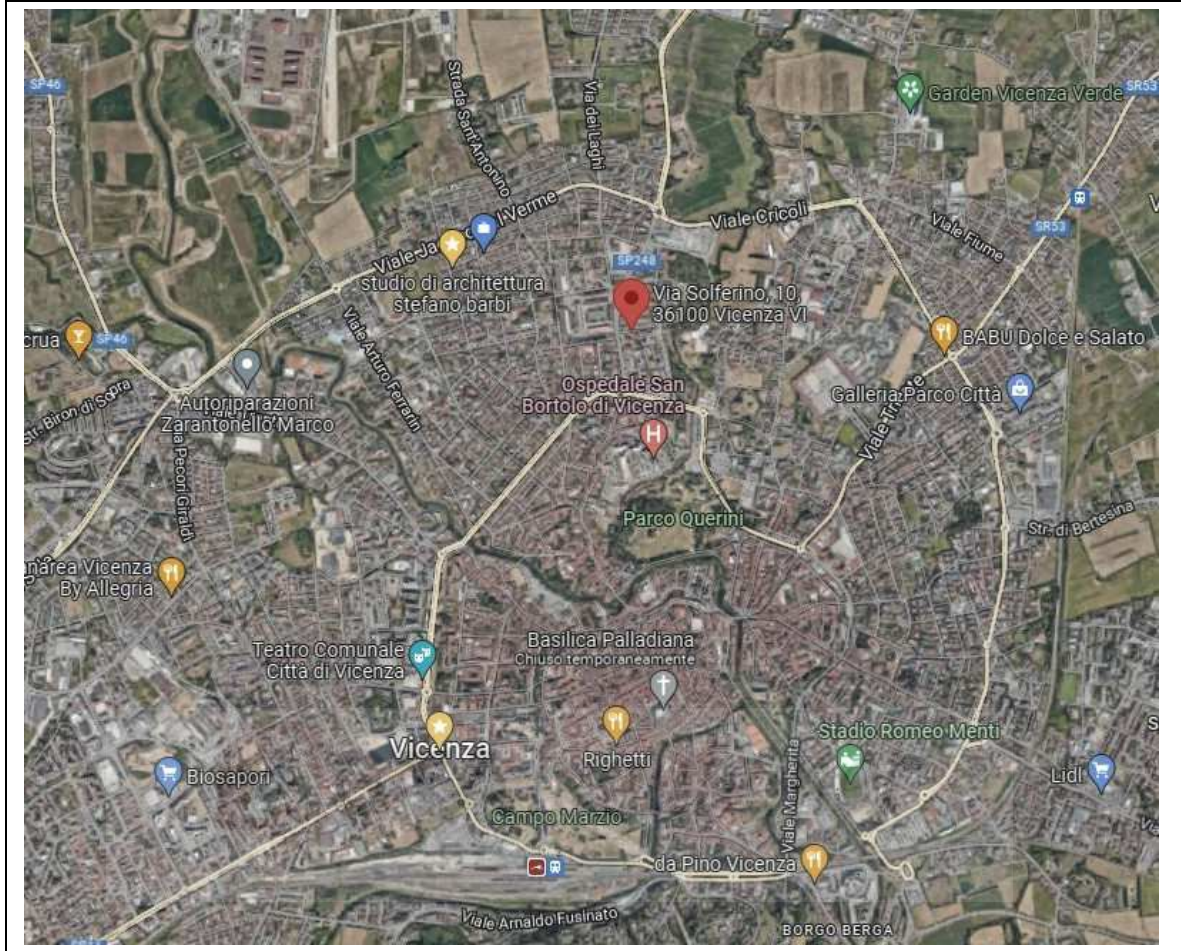
- la stima viene redatta adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli **IVS International Valuation Standards** e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- in data 14.10.2022 si sono inoltrate richieste di copia **atti di compravendita** presso gli Studi Notarili Dott Brando e Dott Dianese di Vicenza.
- in data **09.08.2022** si è acquisita **Visura Camerale** della Società eseguita.
- durante i **sopralluoghi** eseguiti nei giorni **25-26.10.2022** (rinviato dal 26.09.2022 per indisponibilità dell'esecutato) si è provveduto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- in data 26.10.2022 si è inoltrata a AGE [dp.Vicenza@pce.agenziaentrate.it](mailto:dp.Vicenza@pce.agenziaentrate.it) istanza di verifica presenza **contratti locativi** (riscontro 27.10 succ.)
- in data **27.10.2022** si è inoltrata istanza di accesso atti all'UTC di Vicenza [ediliziaprivata@comune.vicenza.it](mailto:ediliziaprivata@comune.vicenza.it) (riscontro in data 16.11.2022)
- in data **27.10.2022** si è inoltrata istanza di accesso atti all'UTC di **Caldogno** [caldogno.vi@cert.ip-veneto.net](mailto:caldogno.vi@cert.ip-veneto.net) (riscontro in data **09.11.2022** con invio telematico file.PDF pratiche edilizie)
- in data **17.11.2022** si è effettuato **accesso agli atti** presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza per prendere visione ed avere copia dei documenti inerenti i titoli abilitativi e le certificazioni urbanistiche di specie circa i beni in oggetto;
- in data **05.12.2022** si è effettuato **sopralluogo integrativo** con ditta termoidraulica per redazione libretto impianti per i beni in via solferino.
- attraverso **visure** ipocatastali all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;

visto quanto sopra, il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:

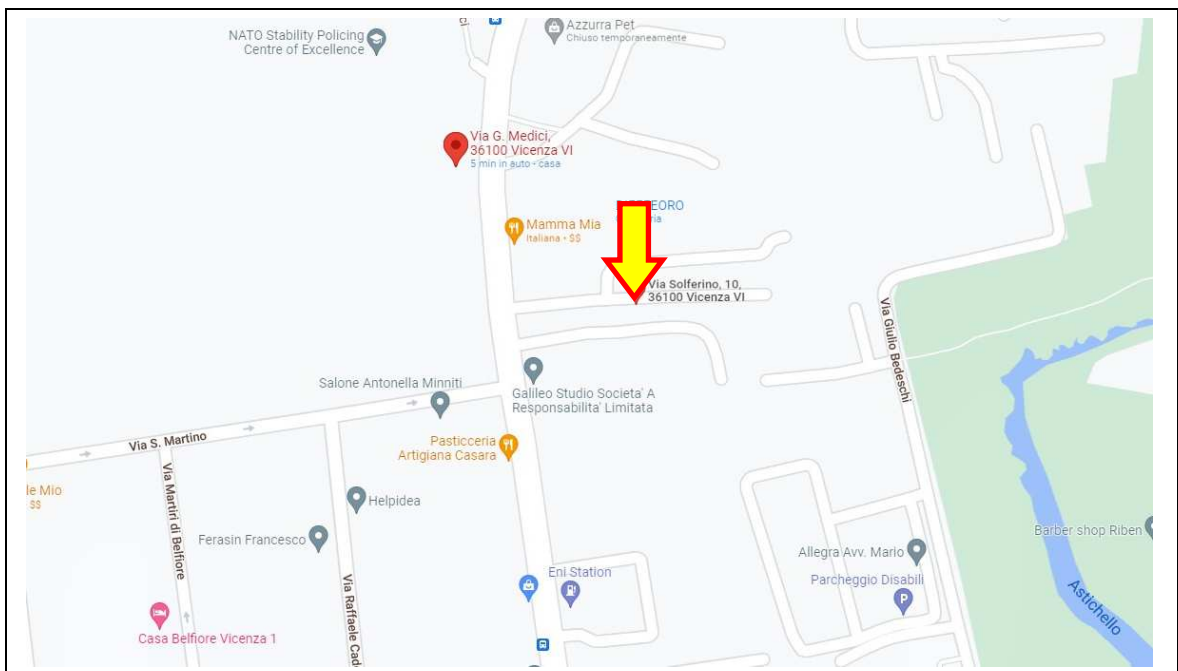


Localizzazione del bene:

Comune di Vicenza



Via Solferino, civico n. 10, interno n.8



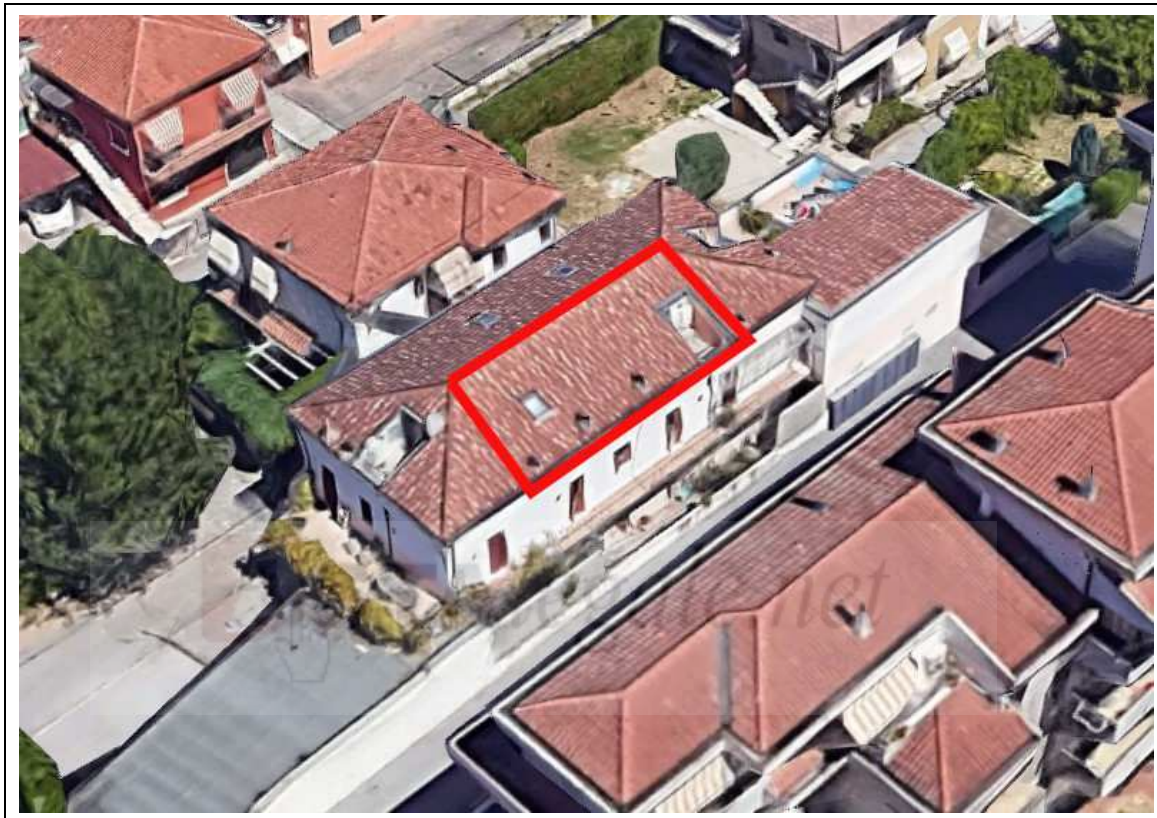
Giudice dott.sa Maria Antonietta Rosato - Custode Giudiziario: I.V.G. s.r.l. - Esperto stimatore arch. Stefano Barbi

5/20

Lotto 004 (di 06)  
Beni in VICENZA (VI) 36060

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**CORPO A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di magazzino in uso abitazione sito in Vicenza (VI), Via Solferino, civico n. 10, interno n.8



Identificato in catasto:

**Intestatario**

Proprietario per la quota di 1/1

**Fabbricati**

Foglio 73 mappale 792 subalterno 14, categoria C/2, classe 5, superficie catastale Totale: 40 mq, consistenza 34 mq, posto al piano 2, rendita: 128,18 euro.

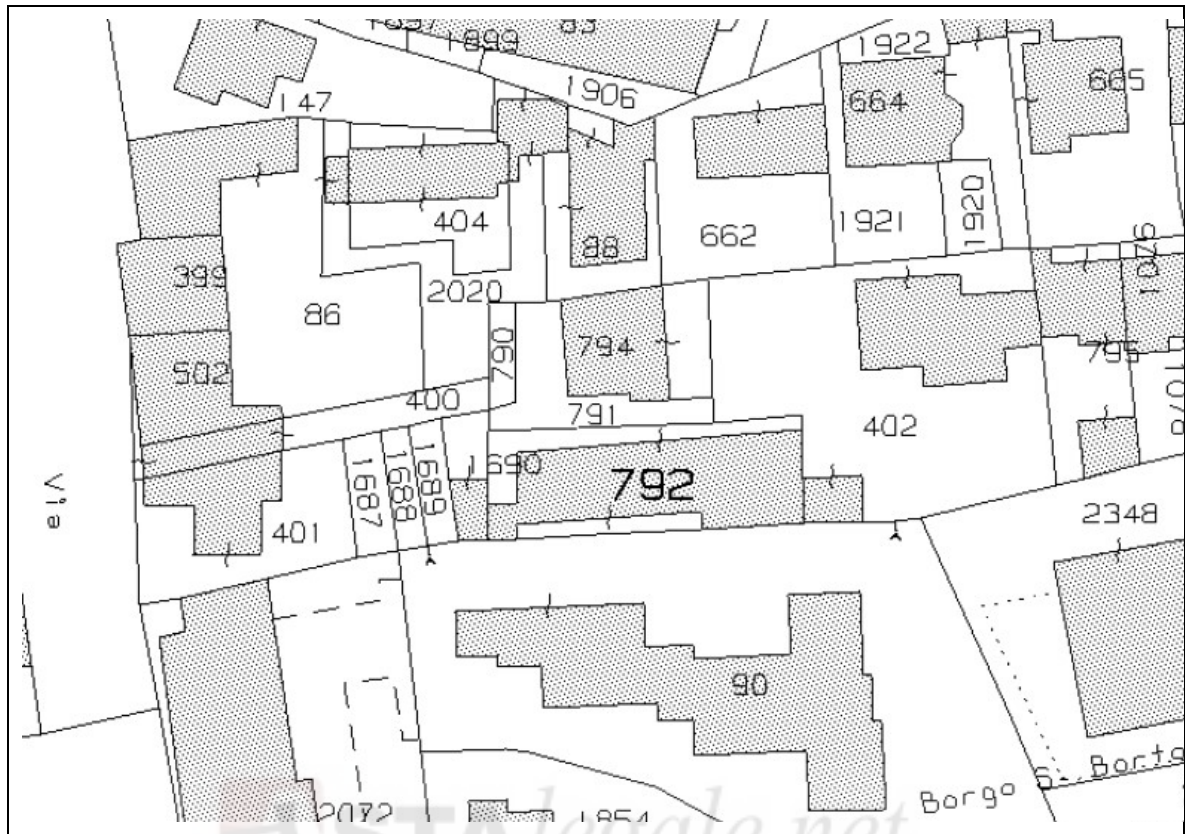
**Coerenze e Confini:** NESO

Vano scala sub.4 (b.c.n.c), magazzino sub.13 (a.u.i. stessa proprietà), muro perimetrale su sub.8 (a.u.i.), magazzino sub.15 (a.u.i. stessa proprietà).

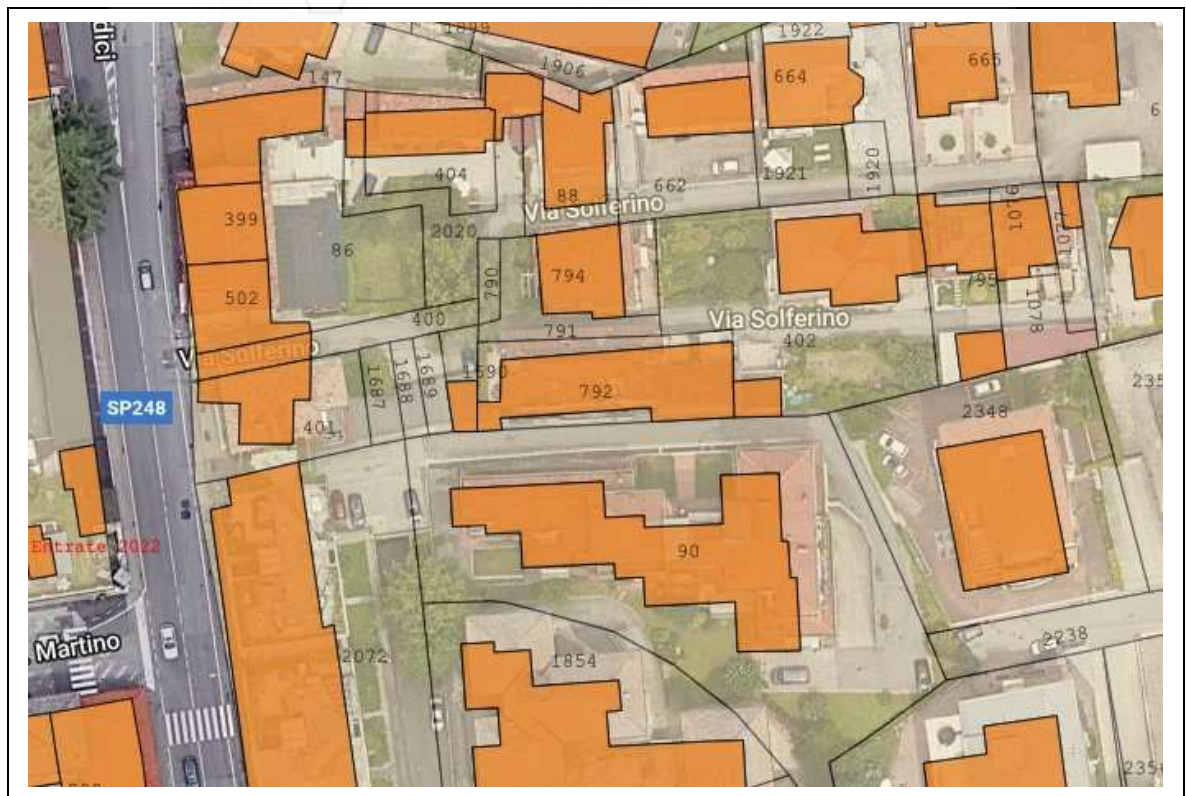
*[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.03 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]*



## Individuazione beni su mappa catastale Wegis



## Sovrapposizione ortofoto su mappa catastale Wegis



## 2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

*sommatoria*

**magazzino** utilizzato come appartamento monolocale al piano 2 di sottotetto, in piccolo condominio (condono 1986 per sanatoria 1994) di 7 (sette) unità abitative, di 3 piani fuori terra, con locali di servizio comune, cantine e autorimesse livello strada, costituito da zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno finestrato con lucernario, terrazza a vasca.



*Corpo A descrizione analitica*

al civico n.10 della pubblica Via Solferino, in prossimità di Porta S. Bortolo (zona Ospedale vecchio) si trova l'androne e il cancello d'ingresso in ferro e vetro all'atrio e al vano scala condominiale a sette unità abitative (pp.T-1) e tre magazzini utilizzati come abitazioni (p.2).





**Magazzino trasformato e utilizzato come appartamento** (di fatto) al piano secondo di sottotetto (h.min.1,50m e h.max.3,00m), interno 8, accessibile da portoncino d'ingresso, con telaio in ferro e semi blindatura con pannellatura legno, che apre direttamente alla zona giorno, attrezzata con parete cucina, (attualmente provvista di parete divisoria -non dichiarate- a realizzare una camera da letto, con riscontro aria/luce da lucernario in falda) e dotata di bagno finestrato su terrazza a vasca (dove è presente la caldaia a gas autonomo, non registrata nel portale regionale), con altezza utile media h.2,40m



Pavimenti in listoncini di legno massello su tutta l'unità e piastrelle gres porcellanato chiare nel bagno con rivestimento murario in piastrelle stesso formato; vano scala comune in lastre di marmo tipo Porrino grigio.

Pareti e soffitto in idropittura/marmorino; soglie e davanzali in lastre di marmo tipo Perlino (biancone); porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in profilato di legno con vetrocamera, assenza di oscuranti



---

Impianto termico con caldaia a gas metano autonomo con corpi radianti ad elementi tubolari in acciaio (Libretto d'impianto e delle verifiche periodiche inesistente)  
Impianto tv ad antenna rettilinea; impianto videocitofonico;

*Stato manutentivo*

**buono:** da rigenerare/sostituire serramenti esterni in legno; impianto termico da collaudare e registrare nel portale regionale).

## AWERTENZE

**1. l'unità immobiliare risulta assentita per titolo abilitativo del 2004 e accatastata in categoria C/2 come "magazzino"; è utilizzata come abitazione.**

*[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.02 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]*

### **il sito:**

Caratteristiche zona: Semicentrale; RC/1 residenziale e miste esistenti e di completamento intensive in prossimità (fuori le mura) di Porta S. Bortolo (Ospedale Vecchio) a traffico locale con parcheggi privati essenziali.

Servizi della zona: Nel raggio di 400m, elevata presenza di servizi e negozi al dettaglio. *(vedi legenda)*

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali, centro Storico.

Collegamenti pubblici: Palina Autobus a 50m (fermata 2, 9)  
Stazione Ferroviaria e Bus (Vicenza 2,5km)  
Autostrada (A4 Vicenza Ovest/Est 8,5km)

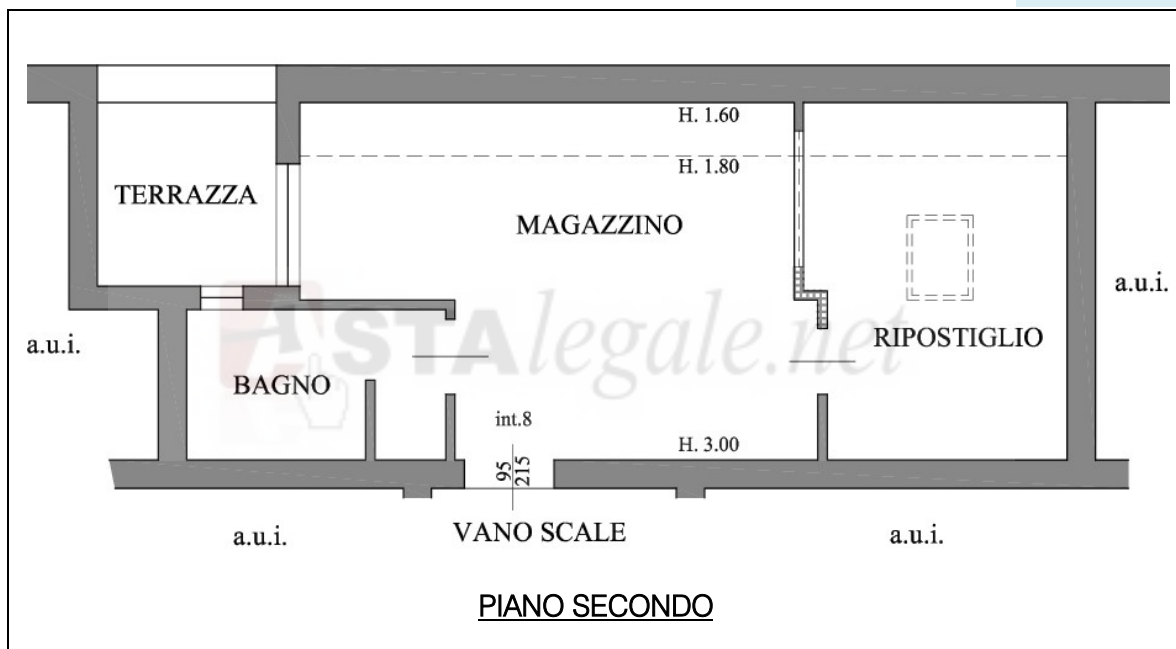
planimetrie, superfici lorde ed equivalenti commerciali

La superficie commerciale del **corpo A** è stata calcolata/considerata: *secondo gli standard Agenzia Entrate-Territorio Allegato C DPR 138/1998*

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.01 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

**Corpo A**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
magazzino sub.14	Sup. reale lorda	30,85	1,00	30,85
poggioli e terrazze	Sup. reale lorda	5,38	0,30	1,61
		<b>36,23</b>		<b>32,46</b>



**3. STATO DI POSSESSO:**

Le unità immobiliari di cui al presente lotto sono occupate da terzi per contratto di locazione, che, in base alle date di registrazione/stipula e alla verifica della congruità del canone, risulterebbe, nel caso di specie, **non opponibile alla procedura**.

Nello specifico:

**3.1 Estremi locativi:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato \_\_\_\_\_ per contratto di locazione di immobile urbano **ad uso diverso da abitazione** sottoscritto in data 31.07.2021 e registrato DPVI UT VICENZA al numero 010102 serie 3T il 27.10.2022 con durata dal 01.08.2021 al 31.07.2025 con il canone di 5.160,00 euro annui.

**NOTA 1:** il contratto richiama una locazione di immobile urbano ad uso diverso da abitazione

**NOTA 2:** il contratto è stato registrato il 27.10.2022 da GROUND COSTRUZIONI SRL, data successiva a quella di trascrizione del pignoramento.



### 3.2 Conguità del canone:

il contratto di locazione si potrebbe ritenere congruo (non *vile*) in quanto è stato stipulato per un canone che risulta abbondantemente superiore ai valori medi rilevati dal mercato immobiliare (rif. [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) relativamente alla categoria, alla zona e alla data della presente perizia.

### 4. GRAVAMI:

Per quanto potuto considerare, il bene staggito non è gravato da particolari oneri, ad eccezione di quanto descritto al successivo paragrafo 5.

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente		
5.1.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	Nessuna
5.1.2	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:	Nessuna
5.1.3	Atti di asservimento urbanistico:	Nessuno
5.1.4	Altre limitazioni d'uso:	Nessuno
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura		
5.2.1	Iscrizioni:	
	Iscrizione volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore di  a firma di Notaio BRANDO PAOLO in Dueville in data 12.05.2003 ai nn. 50006 rep, iscritto a RR.II.VICENZA in data 04.06.2003 ai nn. 13845/2746 RG/RP importo ipoteca: 135.000,00 (centotrentacinquemila/00) euro importo capitale: 90.000,00 (novantamila/00) euro	
	Iscrizione volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO a favore di  a firma di Notaio BRANDO PAOLO in Dueville in data 31.07.2009 ai nn. 60533/13517 rep, iscritto a RR.II.VICENZA in data 05.08.2009 ai nn. 17120/3760 RG/RP importo ipoteca: 510.000,00 (cinquecentodiecimila/00) euro importo capitale: 340.000,00 (trecentoquarantamila/00) euro	
5.2.2	Pignoramenti:	
	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore contro firma di Ufficiale Giudiziario di Vicenza in data 12.03.2022 al n. 1112 Trascritto a RR.II.VICENZA in data 07.04.2022 ai nn. 7670/5521 RG/RP.	
5.2.3	Altre trascrizioni: <b>Nessuna</b>	
5.2.4	Altre limitazioni d'uso: <b>Nessuna</b>	

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.06 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

## 6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Unità Immobiliare non facente parte di condominio giuridicamente costituito.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile **non determinabili**

## 7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 7.1 Attuali Proprietari

-

Proprietario per la quota di 1/1 dal 28.07.2020 ad oggi per  
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA

### 7.2 Precedenti Proprietari

-

proprietario per la quota 1/1 dal 28.10.2002 al 28.07.2020 in  
forza di atto di compravendita a firma di Notaio Paolo Brando di Dueville in data  
28.10.2002 ai nn. 48763/7875 rep/racc, Trascritto a RR.II.VICENZA in data 15.11.2002  
ai nn. 26995/18084 RG/R

-

proprietari per  
titolo in data anteriore al ventennio.

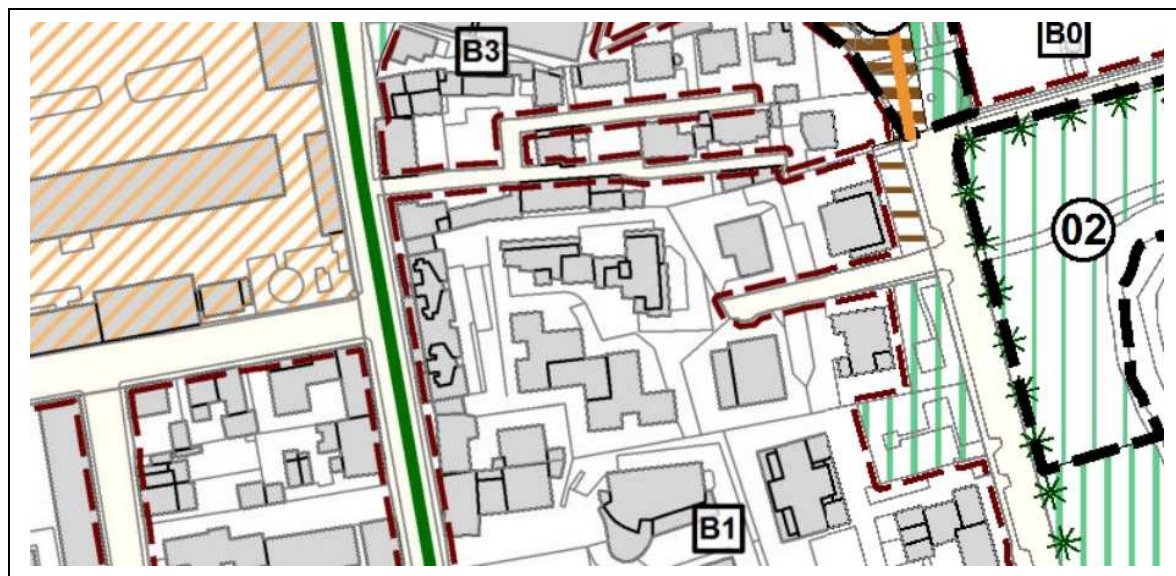
*[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.05 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]*

## 8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

### 8.1 Urbanistica

Nel piano regolatore vigente: in forza di adozione con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 15/03/2018 e approvazione con delibera di Consiglio Comunale n.16 del 04/03/2021(art. 46 L.R. 61/85).

Immobile identificato nella **zona B1 - zone residenziale e mista esistente e di completamento**  
Norme tecniche ed indici: Art. 37



*[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.04 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]*

## 8.2 Titoli Abilitativi

- C.E. in Sanatoria n.P.G. 19882/89 n. pratica 3624 per "opere abusive in Via Prati 42 e Via Solferino 10" intestata al Concessione Edilizia in Sanatoria presentata in data 01.04.1986 e rilasciata in data 16.03.1994.
- C.E. n.P.G. 13461/02 N.U.T. 32753 per "Ristrutturazione Edilizia" intestata Concessione Edilizia presentata in data 27.08.2002 e rilasciata in data 26.03.2003.
- D.I.A. n.P.G. 25757/03 n. progr. 34439 n. capofila 32753 per "Variazioni forometriche (...) modifiche interne alle unità immobiliari" intestata Denuncia Inizio Attività in data 11.09.2003.  
Integrazione n.P.G. 1716/04 n.P.G. 19487/04 alle pratiche n. 32753 per "la sostituzione delle tavole 2 e 3 della relazione tecnica illustrativa in quanto si intendono apportare delle modifiche al progetto. In particolare, si annulla il cambio di destinazione d'uso dei 3 locali posti al piano secondo in monolocale e viene mantenuta la destinazione d'uso già autorizzata a soffitta" intestat Interazione in data 20.04.2004
- P.C. n.P.G. 37468/03 N.U.T. 35998 n. capofila 32753 per "Varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia (...)" intestata Permesso di Costruire presentato in data 16.12.2003 e rilasciato in data 07.06.2004.  
Comunicazione Fine lavori n.P.G. 30550/04 n. progr. 2744/04 n. capofila 32753 per "Ristrutturazione di un edificio Residenziale-Artigianale con cambio d'uso in residenziale e ricavo di n. 7 unità" intestata e comunicato che in data 14.06.2004 sono stati ultimati i lavori della costruzione stessa.
- Certificato Abitabilità totale n.P.G. 30510/04 n. progr. 002740 n. capofila 32753 per "Ristrutturazione di un edificio Residenziale con ricavo di n. 7 unità residenziali" intestato presentata in data 15.06.2004 e rilasciata 16.06.2004.

**NOTA: il Certificato di Abitabilità fa riferimento a n.7 abitazioni, n.3 Magazzini e n.3 Garage.**  
(qui di seguito, stralcio)

### DICHIARA/NO CHE:

LA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE ISTANZA E' LA SEGUENTE

NUM.	FOGLIO	MAPP.	SUB	DESCRIZIONE	PIANO	NUMERO VANI UTILI	ACCESSORI	NOTE
1	73	792	3	SCALA	PT/P1°			
2	73	792	4	SCALA	P2°			
3	73	792	5	PORTICO	P.T			
4	73	792	6	PORTICO	P.T			
5	73	792	7	RESIDENZA	P.T.	2	2	
6	73	792	8	RESIDENZA	P.T	3	2	
7	73	792	9	RESIDENZA	P.T	2	2	
8	73	792	10	RESIDENZA	P.1°	2	4	
9	73	792	11	RESIDENZA	P.1°	2	2	
10	73	792	12	RESIDENZA	P.1°	2	2	
11	73	792	13	MAGAZZINO	P.2°	1		
12	73	792	14	MAGAZZINO	P.2°	1		
13	73	792	15	MAGAZZINO	P.2°	1		
14	73	792	16	RESIDENZA	PT-P1°	2	5	
15	73	792	17	GARAGE	P.T	1		
16	73	792	18	GARAGE	P.T	1		
17	73	792	19	GARAGE	P.T	1		
18								

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.04 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]



## 9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

### a Conformità Urbanistico **Edilizia**

Sono state riscontrate le seguenti **difformità (cfr.nota 1)**:

- 1 modifica delle partimentazioni interne mediante
  - a- realizzazione di una tramezzatura a ricavare un locale ad uso camera;
  - b- allestimento di parte del "magazzino pertinenziale alla residenza" con sanitari e box doccia a realizzare un bagno completo
- 2 ampliamento della forometria in falda sud, in corrispondenza del nuovo locale a camera di cui al punto (a)

Regolarizzabili mediante:

<b>Pratica in sanatoria</b>	Oneri	€ 6.600,00
-----------------------------	-------	------------

### b Conformità **Catastale**:

Sono state riscontrate le seguenti **difformità**:

in analogia per quanto rilevato nella sezione (a) precedente, presenza di modifiche della distribuzione interna, per erezione di partimentazione interna, e per ampliamento di una forometria in falda; elementi che modificano le destinazioni d'uso dei singoli locali, variando, di fatto, la consistenza immobiliare e la classe catastale; variazione nel numero dei vani

Regolarizzabili mediante:

<b>pratiche DOCFA</b>	Oneri	€ 1.000,00
-----------------------	-------	------------

<b>Oneri totali</b>	<b>€ 7.600,00</b>
---------------------	-------------------

- NOTA 1 *in relazione al confronto dello stato rilevato in occasione del sopralluogo con gli elaborati grafici che costituiscono titolo abilitativo edilizio e urbanistico si ritiene che, nel caso di specie, **non possa** essere applicato quanto contenuto nell'art.34bis del DPR.380/2001 (che si richiama in calce integralmente)*
- NOTA 2 *i costi sono intesi in via preventiva, di massima, e possono essere esattamente determinati solamente alla presentazione dell'istanza di sanatoria*
- NOTA 3 *eventuali oneri sanzionatori dovranno essere determinati dall'UTC; la detrazione del 15% per assenza di garanzie per vizi si ritiene sia capiente di tali oneri.*
- NOTA 4 *da verificare con l'UTC eventuali situazioni particolari e di dettaglio*

Art. 34-bis. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Tolleranze costruttive

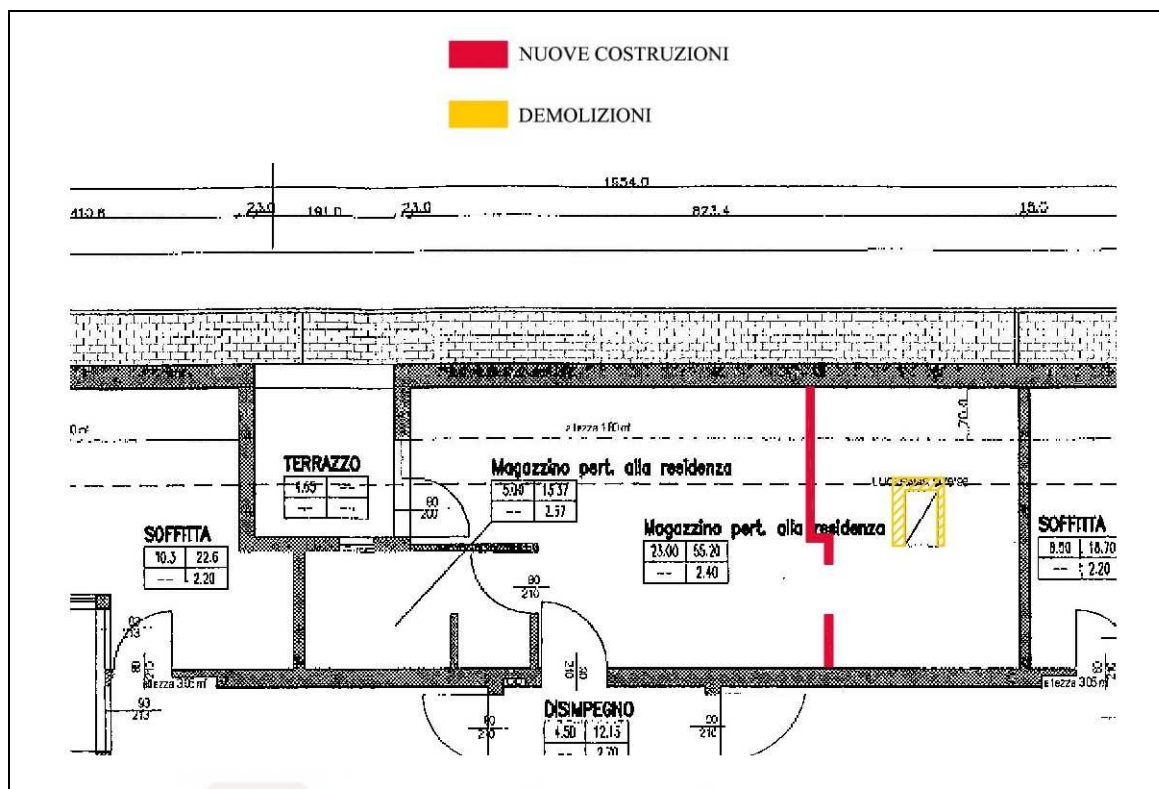
(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

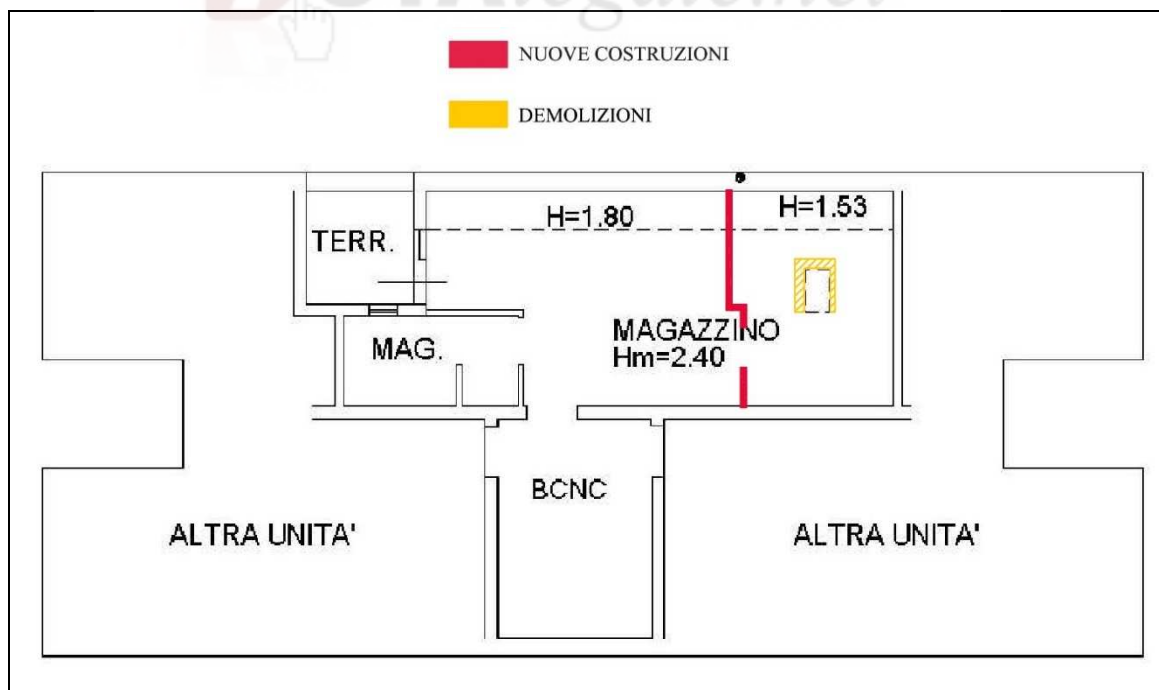
2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Sovrapposizione stato di fatto con planimetria amministrativa (*titolo edilizio*)



Sovrapposizione stato di fatto con planimetria catastale



Evidenziazione grafica delle difformità riscontrate dalla sovrapposizione della restituzione del rilievo effettuato al sopralluogo con le planimetrie catastali e con quelle allegate ai titoli abilitativi in atti più recenti di riferimento.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.01 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 10.1 Criterio di stima e fonti di informazione

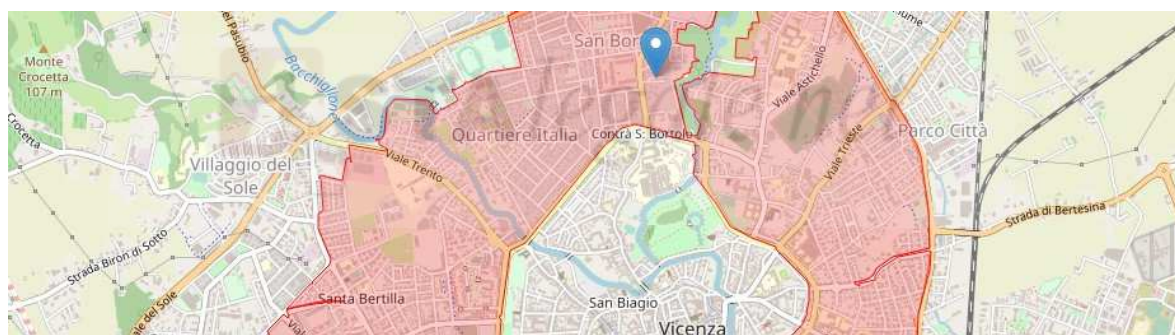
- Il procedimento di stima che, nel caso di specie, analizza beni immobili in **categoria C/2 "magazzini"**, adattati per essere conformati ad un utilizzo quale unità abitative (appartamenti monocale) e, comunque, locati con scrittura privata quali immobili ad **"uso diverso da abitativo"** (cfr. registrazione ID contratto AGE), adotta il metodo **IVS International Valuation Standard** applicando il metodo **IA Income Approach**, ossia di capitalizzazione dei redditi, per la accertata presenza di contratti locativi specifici con importo d'affitto ritenuto significativo e attendibile per l'unità come effettivamente utilizzata.

Verificando per la zona commerciale specifica, quindi, le quotazioni immobiliari riportate dal Borsino Immobiliare per i valori medi di vendita (V) e di affitto (R) per immobili di medesima categoria catastale, si è derivato un saggio di capitalizzazione ( $i=R/V$ ).

Si è ritenuto opportuno determinare il Valore del bene per IA avendo noto il valore del canone locativo, quindi, secondo la formula:  $V=R/i$ .

A verifica della possibilità di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, si è valutato di esporre, in via complementare o di verifica e per completezza di informazione, i prezzi rilevati dai due principali Osservatori del Mercato Immobiliare sviluppati dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e della CC.I.AA. di Vicenza.

Riferimento quotazione dal portale [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it) anno 2022, zona **semicentro**:



Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

 <b>Magazzini</b>			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	<a href="#">Valuta questo immobile</a>
Euro <b>212</b>	Euro <b>303</b>	Euro <b>394</b>	

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

 <b>Magazzini</b>			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	<a href="#">Valuta subito questo immobile</a>
Euro <b>0,97</b>	Euro <b>1,39</b>	Euro <b>1,82</b>	



## Calcolo Valore:

Valore magazzini	acquisto €/mq	affitto €/mq	saggio capit. i
Zona Semicentro (Via Medici)	303,00	16,68	5,50%

## Corpo A

	canone locativo €	saggio capit. i	VALORE per I.A. €
Magazzino sub.14	5.160,00	5,50%	93.818,18
			<b>€ 93.800,00</b>

L'unità immobiliare risulta **priva di posto auto pertinenziale** il cui valore di mercato della zona può essere ricondotto ad un valore medio degli osservatori qui sotto richiamati, e si è ritenuto detrarre tale importo dal valore immobiliare per la svalutazione dell'appetibilità mercantile.

### VALORE BOX AUTO 15mq

	MIN	MED	MAX
C.C.I.A.A.	13.500	16.250	19.000
Borsino Immobiliare	9.135	11.940	14.745
Geopoi	11.250	13.500	15.750
	11.295	<b>13.897</b>	16.498

## 10.2 Valutazione Corpi

Il valore del subject, determinato secondo il metodo *Income Approach*, risulta quindi:

### A. magazzino

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
magazzino sub.14	30,85	€ 2.889,91	€ 89.153,86
poggioli e terrazze	1,61	€ 2.889,91	€ 4.664,32
- Valore corpo:	<b>32,46</b>		<b>€ 93.818,18</b>
- Valore accessori:			<b>-€ 13.896,67</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 79.921,52</b>
- Quota:	<b>1/1</b>		
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 79.921,52</b>

### 10.3 Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	magazzino sub.14	32,46	€ 79.921,52	€ 79.921,52
		<b>32,46</b>		<b>€ 79.921,52</b>

### 10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del **15%** 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 11.988,23

Riduzione del valore del **5%** per eventuale presenza di contratto locativo **opponibile** alla procedura (comprensiva di deposito cauzionale): € 0,00

Ulteriore eventuale riduzione del valore per rimborso di spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita per importo **superiore al 10%** del valore in diritto e quota € 0,00

Spese tecniche di **regolarizzazione urbanistica e/o catastale**: € 7.600,00

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

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

### 10.5 Prezzo base d'asta del Lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 67.933,29

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € 60.333,29

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

### 11.1 Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile non è comodamente divisibile.

### 11.2 Giudizio di vendibilità:

Considerata la zona Semicentrale, residenziale e miste esistenti e di completamento intensive in prossimità (fuori le mura) di Porta S. Bortolo (Ospedale Vecchio) a traffico locale con parcheggi privati essenziali, con estese aree agricole contermini; l'immobile in scarso stato di conservazione, il pignoramento per la **quota di 1/1 di proprietà**, si ritiene che l'immobile abbia una vendibilità: **buona**

### 11.3 Fonti di informazione:

Osservatori del Mercato: Agenzia delle entrate - Territorio di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza; CC.I.AA di Vicenza; Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Vicenza; Agenzie Immobiliari di Vicenza; Immobiliare.it, Tecnocasa.it. Casa.it. BorsinoImmobiliare.it.

#### 11.4 Forme di pubblicità:

ai sensi dell'art. 190 cpc: siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) gestiti da AstaLegale, nonché, per estratto, sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza"

#### 12. CONCLUSIONI VALUTATIVE:

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzosa per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, sia pari a:

VALORE del LOTTO 004 arrotondato

€ 60.300,00

*sessantamiltrecento/00 euro*

Il **valore di stima** è da intendersi **a corpo e non a misura** in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

Si rende il presente RdV Rapporto di Valutazione, con l'onere di riferire senza alcuna costrizione o condizionamento, consapevoli di avere operato con diligenza e in scienza e coscienza, al solo scopo di rispondere nel modo più chiaro ed esaustivo al quesito posto dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Con osservanza

Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

ARCHITETTO  
Sezione A/a

**STEFANO  
BARBI**  
n° 690



Relazione lotto 004 creata in data 09.12.2022

Codice documento: E22-155-004-perizia

L'esperto stimatore  
Arch Stefano barbi

*A seguire le tabelle dei due Osservatori Immobiliari di riferimento citati*

\*\*\* fine \*\*\*