

# TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

**BANCA DEL VENETO CENTRALE - CREDITO  
COOPERATIVO - SOC. COOP**

contro

\*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. **048/2023**

Giudice dell'Esecuzione Dott.sa **Marialuisa NITTI**  
Custode Giudiziario **Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l.**

**RdV** Rapporto di Valutazione  
stima valore

**LOTTO 1** unico

appartamento con scoperto esclusivo, autorimessa e posto auto

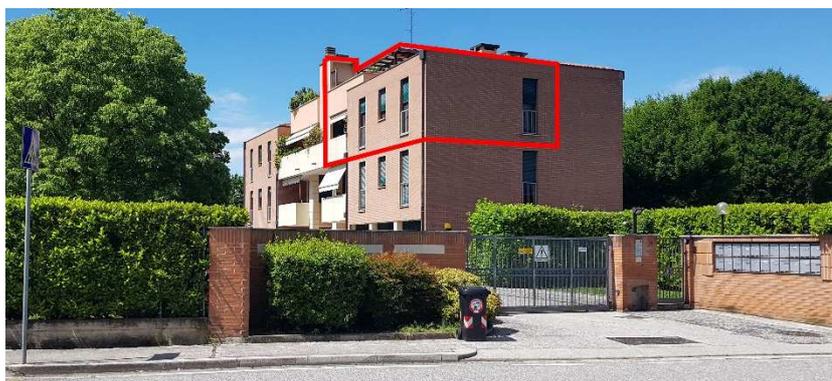
Solo chi utilizza dati di vere compravendite  
può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE  
**STEFANO  
BARBI**

HA ACQUISTATO ATTI DI  
VERE COMPRVENDITE

**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 Volturno 47, 36100 Vicenza  
tel.: +39 0444 149.6295 (Voip)  
email ordinaria: [info@architettobarbi.it](mailto:info@architettobarbi.it)  
email certificata: [architettobarbi@pec.it](mailto:architettobarbi@pec.it)

**INDICE:**

QUESITO .....	3
OPERAZIONI PERITALI .....	3
Localizzazione del bene.....	5
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	6
2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: .....	10
3. STATO DI POSSESSO: .....	15
3.1 Congruità del canone: .....	15
4. GRAVAMI: .....	15
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	16
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	16
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	16
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	17
7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	17
7.1 Attuali Proprietari.....	17
7.2 Precedenti Proprietari .....	17
8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: .....	18
8.1 Urbanistica.....	18
8.2 Titoli Abilitativi .....	18
9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:.....	19
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	23
10.1 Criterio di stima e fonti di informazione .....	23
10.2 Valutazione Corpi.....	26
10.3 Riepilogo.....	27
10.4 Adeguamenti e correzioni della stima .....	27
10.5 Prezzo base d'asta del Lotto .....	27
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ .....	27
11.1 Giudizio di comoda divisibilità: .....	27
11.2 Giudizio di vendibilità: .....	27
11.3 Fonti di informazione: .....	28
11.4 Forme di pubblicità: .....	28
12. CONCLUSIONI VALUTATIVE: .....	28

## 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 **16.03.2023** (deposito Cancelleria e ricezione pec 21.03.2023) dal **G.E. Dott.sa M. Nitti** per procedere alla stima dell'immobile sito in **Via Faggin 4 (già Viale Riviera Berica) a Vicenza (VI)** In ottemperanza all'incarico accettato a mezzo giuramento telematico in data **22.03.2023**, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

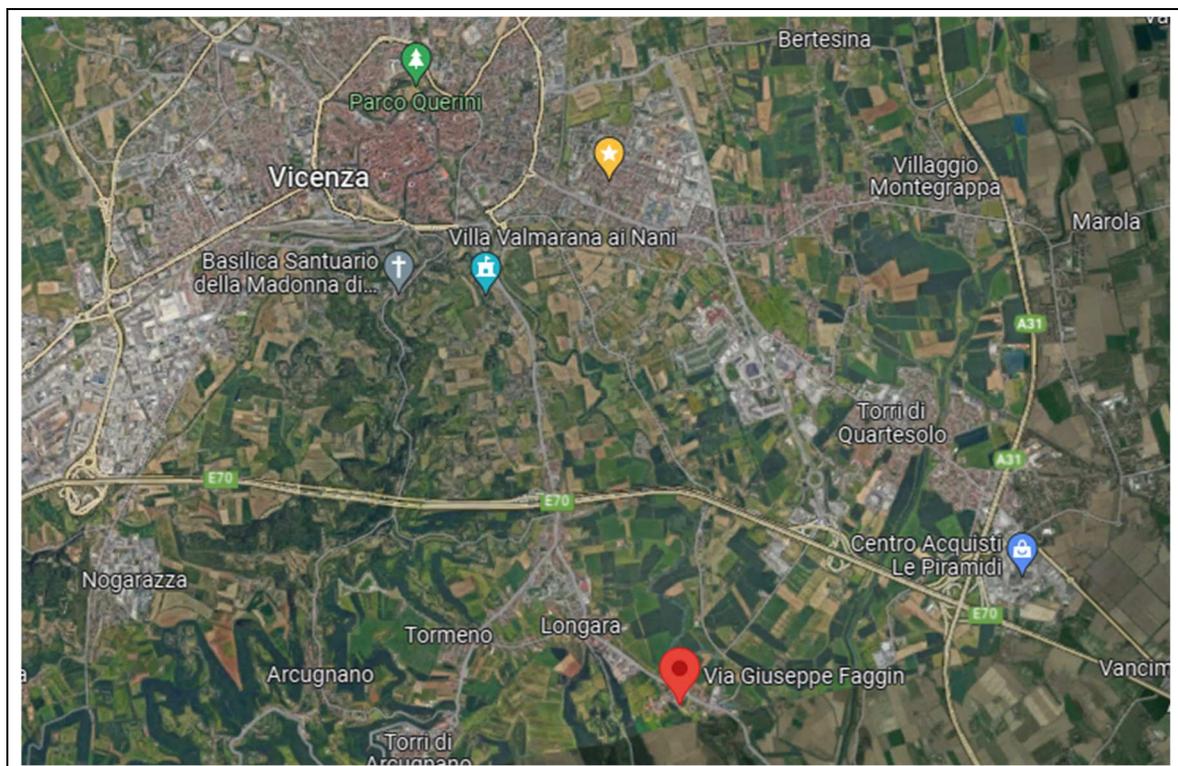
- la stima viene redatta adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- in data **28.03.2023** si è inoltrata comunicazione pec/racc-AR data sopralluogo per svolgimento operazioni peritali (successivamente differito su richiesta esecutato al 08.06.2023)
- in data **14.04.2023** si è inoltrata istanza di verifica contratti locativi/comodato in essere a *dp.Vicenza@pce.agenziaentrare.it* (protocollo 17.04 succ e invio copia registrazione contratto di locazione T6K14T000764000DD)
- in data **14.04.2023** si è effettuata richiesta di copia **certificati anagrafici** (riscontro 17.04.2023 per atto di matrimonio; riscontro 18.04.2023 per certificato anagrafico)
- in data **14.04.2023** si è inoltrata istanza di rilascio copia **atto di compravendita** Notaio Ottaviano Giarolo presso l'Archivio Notarile di Vicenza (esito negativo; 18.04.2023 ricezione copia atto da Studio Giarolo)
- in data 27.04.2023 si è inoltrata istanza pec a *info@studiolegalefederici.com* in merito al ricorso per intervento nell'esecuzione per Arc Nephix SpA chiedendo venisse inviata copia della notifica del decreto ingiuntivo n.3876/2017 datato 20.09.2017, *“notificato alla signora Antonia Meneguzzo in data 14.12.2017 ed alla Tecnica Oro Online S.r.l. società unipersonale in data 22.01.2018”* [cfr. punto b) pg.3 ricorso] (02.05.2023 riscontro copia decreto notificato)
- durante il **sopralluogo** eseguito il **08.06.2023** si è provveduto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;

- in data **17.07.2023** si è inoltrata all'Amministratore di Condominio *ImmobilivaVicenza* richiesta della documentazione relativa alla **gestione condominiale** ai sensi dell'art.1130 punti 8 e 9 C.C. (riscontro e ricezione in data 27.07.2023)
- in data **09.05.2023** si è inoltrata istanza pec di accesso atti presso UTC Vicenza
- in data **15.05.2023** si è inoltrata richiesta a *roberto.pulimeno@agenziaentrate.it* di *rilascio copia semplice del contratto di locazione avente identificativo telematico T6K14T000764000DD registrato presso l'Ufficio di Vicenza il 19.05.2014 e scadenza 04.05.2026 e conduttore C.F. \*\*\*\*\** (16.05 riscontro ricezione contratto)
- in data **30.05.2023** si è effettuato **accesso agli atti** (istanza inoltrata via pec in data 09.05.2023) 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;
- 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, Località Debba



Via Giuseppe Faggin, civico n. 04, interno n.05



**Lotto 001 (unico)**  
**Beni in VICENZA (VI) 36100, Località Debba**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**CORPO A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento con scoperto esclusivo a verde sito in Vicenza (VI), Via Giuseppe Faggin, civico n. 04, interno n.05



Identificato in catasto:

**Intestatario**

\*\*\*\*\* nata a VICENZA (VI) il 02/07/1938 C.F. \*\*\*\*\*  
Proprietaria in quota 1/1.

**Fabbricati**

Foglio 29 mappale 341 subalterno 41, categoria A/2, classe 2, superficie catastale Totale: 89 mq (escluse scoperte: 77 mq), composto da vani 5,5 vani, posto al piano 2-3, rendita: 511,29 euro.

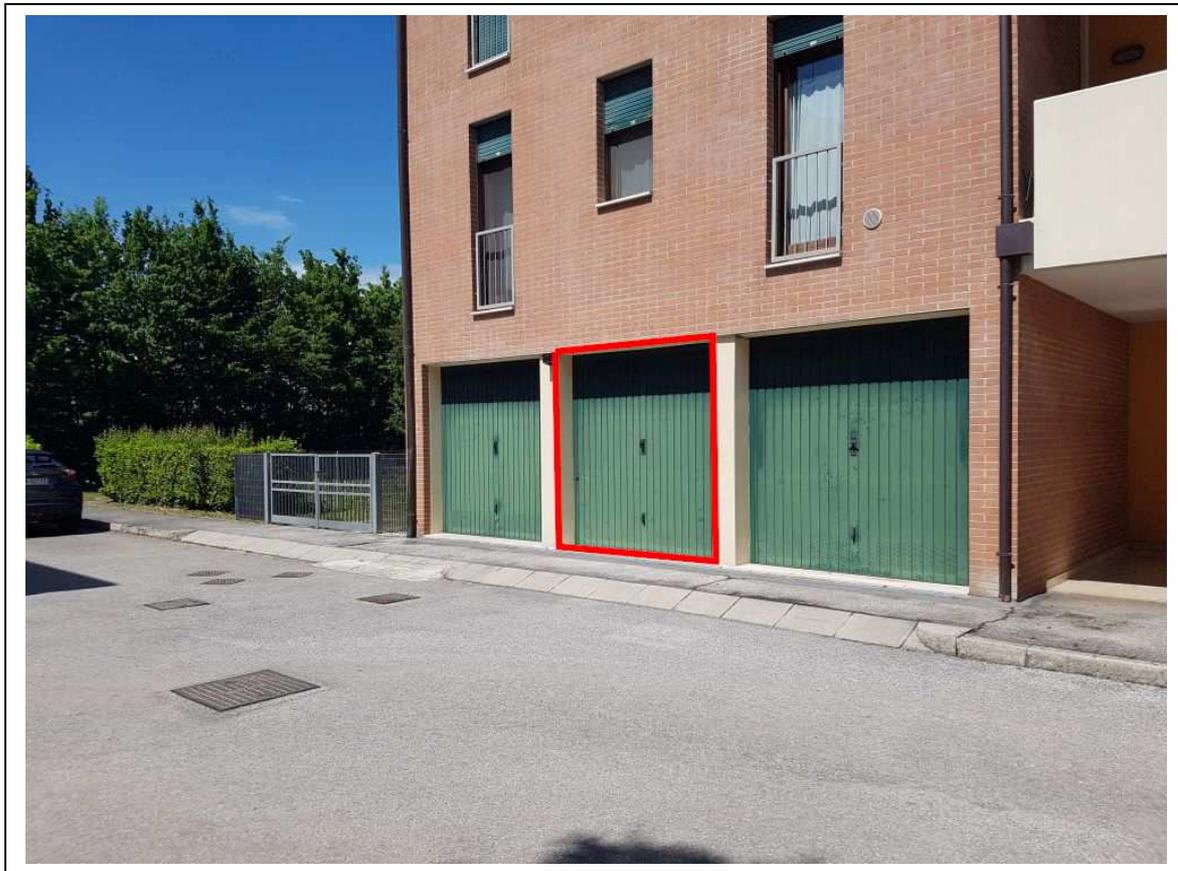
**Coerenze e Confini: NESO**

appartamento: appartamento sub.42 (a.u.i.), muro perimetrale su sub.38 (scoperto a.u.i.), muro perimetrale su corte comune sub.1 (bcnc), vano scala sub.2 (bcnc),

scoperto esclusivo: scoperto esclusivo sub.42 (a.u.i.), corte esclusiva sub.76 (a.u.i.), corte comune sub.1 (bcnc),.

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

**CORPO B.** Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **un'autorimessa** sita in Vicenza (VI), Via Giuseppe Faggin, civico n. 04



Identificato in catasto:

**Intestatario**

\*\*\*\*\* nata a VICENZA (VI) il 02/07/1938 C.F. \*\*\*\*\*  
Proprietaria in quota 1/1.

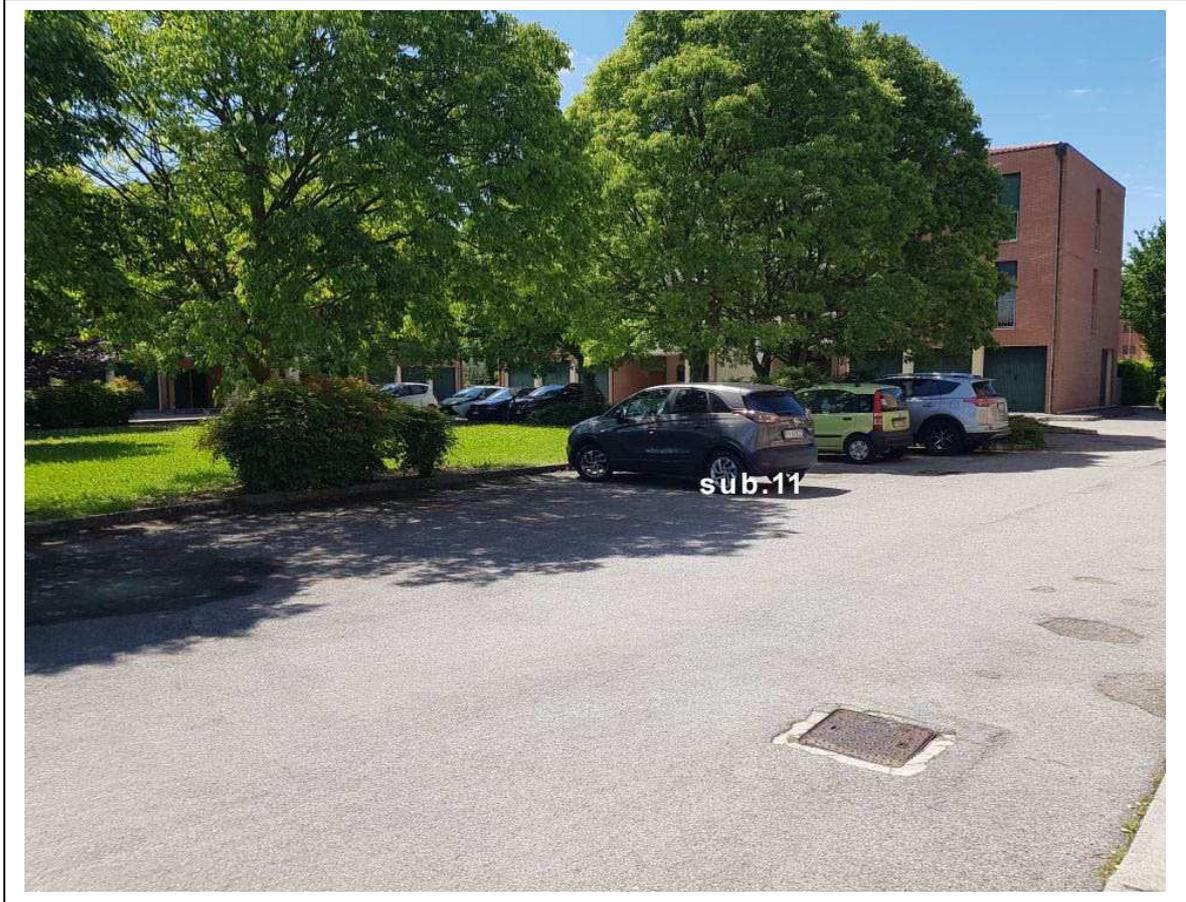
**Fabbricati**

Foglio **29** mappale **341** subalterno **34**, categoria **C/6**, classe **4**, superficie catastale Totale: **17** mq, consistenza **15** mq, posto al piano **T**, rendita: 52,68 euro

**Coerenze e Confini:** NESO

Abitazione sub.76 (a.u.i.), autorimessa sub.33 (a.u.i.), corte comune sub.1 (bcnc), autorimessa sub.35 (a.u.i.).

**CORPO C.** Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **un posto auto scoperto** sita in Vicenza (VI),  
Via Giuseppe Faggin, civico n. 04



Identificato in catasto:

**Intestatario**

\*\*\*\*\* nata a VICENZA (VI) il 02/07/1938 C.F. \*\*\*\*\*  
Proprietaria in quota 1/1.

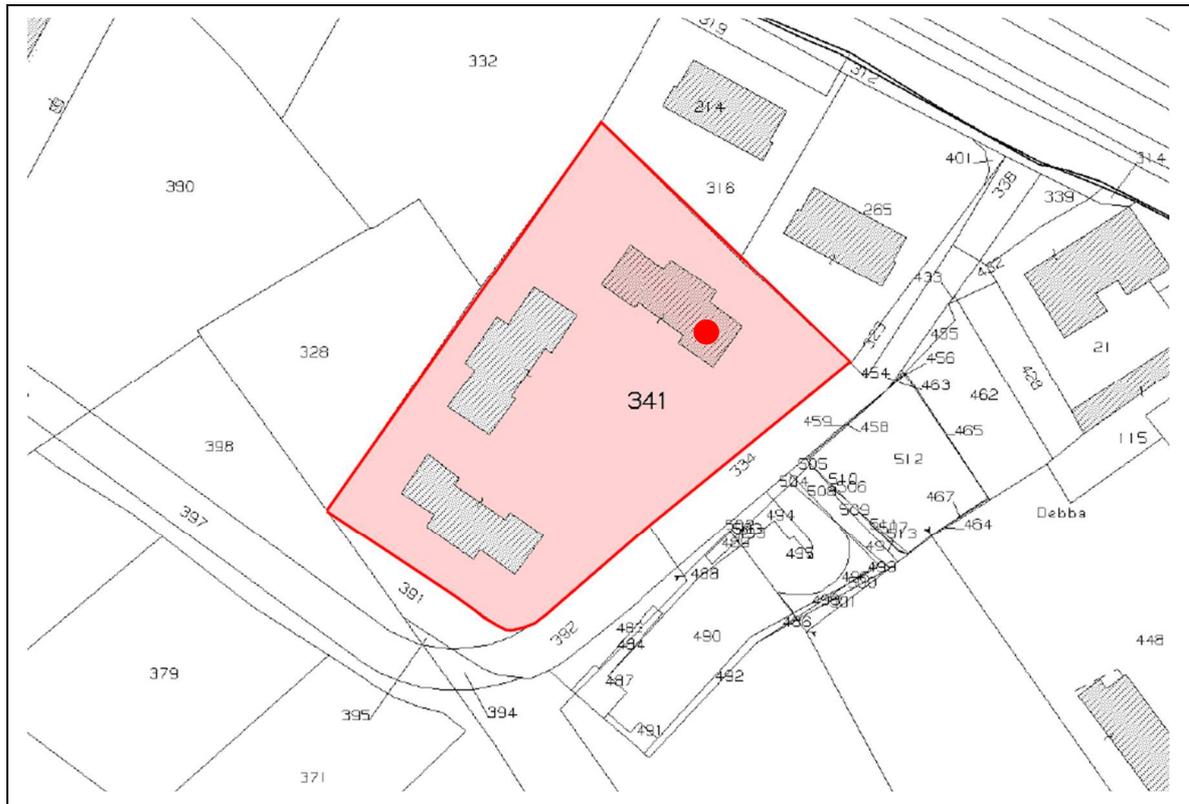
**Fabbricati**

Foglio **29** mappale **341** subalterno **11**, categoria **C/6**, classe **2**, superficie catastale Totale: **13** mq, consistenza **13** mq, posto al piano **T**, rendita: 32,90 euro

**Coerenze e Confini:** NESO

Corte comune sub.1 (bcnc), posto auto sub.10 (a.u.i.), corte comune sub.1 (bcnc), posto auto sub.12 (a.u.i.).

### Individuazione beni su mappa catastale Wegis



### Sovrapposizione ortofoto su mappa catastale Wegis



## 2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

### *descrizione sommaria*

In Località Debba, appartamento bicamere al piano 2 e 3 (terrazza), in condominio fine anni '90 di 6 unità in contesto *residence*, di 4 piani fuori terra, con locali di servizio comune e autorimesse livello strada, costituito da ampia zona giorno con terrazza e cucina abitabile, zona notte articolata attorno ad un corridoio di disimpegno costituita da due camere da letto e due bagni, di cui uno finestrato; al piano terra autorimessa, piccolo appezzamento esclusivo, un posto auto su scoperto condominiale in parte a parcheggio e in parte a prato con piante d'altro fusto.

### *Corpo A*

al civico n.4 della pubblica Via Giuseppe Faggin si trovano i cancelli di ingresso, pedonale e carraio, al complesso immobiliare a *residence* articolato in tre condomini simili, disposti a ferro di cavallo, con ampio prato centrale impreziosito lungo il perimetro da piante d'alto fusto e servito da un funzionale scoperto condominiale asfaltato a parcheggio e area di manovra; da questo, un comodo androne annette, tramite un portone d'ingresso in alluminio con specchiatura in vetro, un ampio atrio in cui insiste il vano scala condominiale.



**appartamento** al piano secondo, interno 5, con sovrastante terrazza, con portoncino d'ingresso, con telaio in ferro e semi blindatura doppia mappa con pannellatura legno, che immette direttamente in un'ampia zona giorno, che si apre ad ovest in un profondo poggiolo, in cui si trova alloggiata la caldaia a gas metano entro una nicchia pannellata e la macchina frigorifera di condizionamento, e, lungo la parete ad est, si risolve in una rampa di scala che conduce al piano superiore ultimo di coperto; un disimpegno aperto distribuisce, verso ovest, una cucina abitabile, e, contrapposto, un bagno giorno cieco, completo di sanitari e attacchi lavatrice, con box doccia e termoarredo; verso sud si articola la zona notte, risolta con due camere da letto, entrambe singole da ca.12mq e un bagno notte, finestrato ad ovest e completo di sanitari con vasca e termoarredo; al piano superiore, accessibile dalla scala a giorno ad unica rampa autoportante in legno massello, si apre un ampio e abitabile piano terrazzato parzialmente arredato (coperto) da una pergola in legno e da un caminetto in muratura



Pavimenti in piastrelle monocottura 30x30cm posa diagonale su tutto l'appartamento ad eccezione della cucina e dei bagni risolti con piastrelle in ceramiche 20x20cm multicolore e con vari decori e composizioni, con rivestimento murario h.2,40m; vano scala comune in lastre di marmo chiaro tipo Biancone/Botticino.



Pareti e soffitto in idropittura/marmorino; soglie e davanzali in lastre di marmo Biancone/Veselye; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in profilato di legno con vetrocamera, tapparelle in plastica, zanzariere; Impianto termico con caldaia a gas metano autonomo con corpi radianti ad elementi lamellari/tubolari in acciaio (Libretto d'impianto con accensione 1998) Impianto di condizionamento con macchina frigorifera in poggolo piano secondo e split a parete zona giorno. Impianto tv ad antenna rettilinea; impianto videocitofonico interno;



*Stato manutentivo:* **buono:** da rigenerare alcuni telai dei serramenti esterni in legno e sostituire alcuni elementi strutturali in legno della pergola al piano di coperto.



**Corte esclusiva:** al piano terra, una parte dello scoperto è assegnato in porzioni, sul modello di "orto urbano" e, associato all'appartamento, risulta un appezzamento, a nord del corpo di fabbrica, quale "corte esclusiva" di forma rettangolare (4,20 x 7,10m) di ca.30mq, delimitato da recinzione plastificata a maglia romboidale su stanti in ferro h.1,00m., confinante con proprietà analoghe e raggiungibile da vialetto asfaltato comune.

*Corpo B*

**autorimessa** di ca. 14mq h. interna 2,65m h.min. 2,10m, al piano terra, accessibile direttamente da scoperto condominiale, tramite basculante motorizzata, dotata di impianto di

illuminazione, con pavimentazione in piastrelle di clinker, soglia in marmo Botticino e pareti finite in idropittura bianca.

Corpo C

Posto auto in stallo a pettine di Superficie catastale 13mq



### AVVERTENZE

La "pergola" installata sulla terrazza al piano 3 di copertura è autorizzata come tale, ma non la sua copertura (come da rilevato stato di fatto); la messa in pristino della copertura comporterebbe il lievo delle lastre di policarbonato presenti;

### IL SITO:

Caratteristiche zona:	Misto-collinare agricola Semicentrale residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti privati.
Servizi della zona:	Nel raggio di 400m, assenza di servizi e negozi al dettaglio. (vedi legenda)
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziale e Agricola, località Debba; centro abitato di; centro Vicenza a 8km. centri limitrofi a sud Longare (4km) e a nord S. Croce Bigolina a 3km.
Collegamenti pubblici:	Palina Autobus SVT a 100m (fermata linea n.8) Stazione Ferroviaria e Bus (Vicenza 7,5km) Autostrada (A4 Vicenza Est 8km)

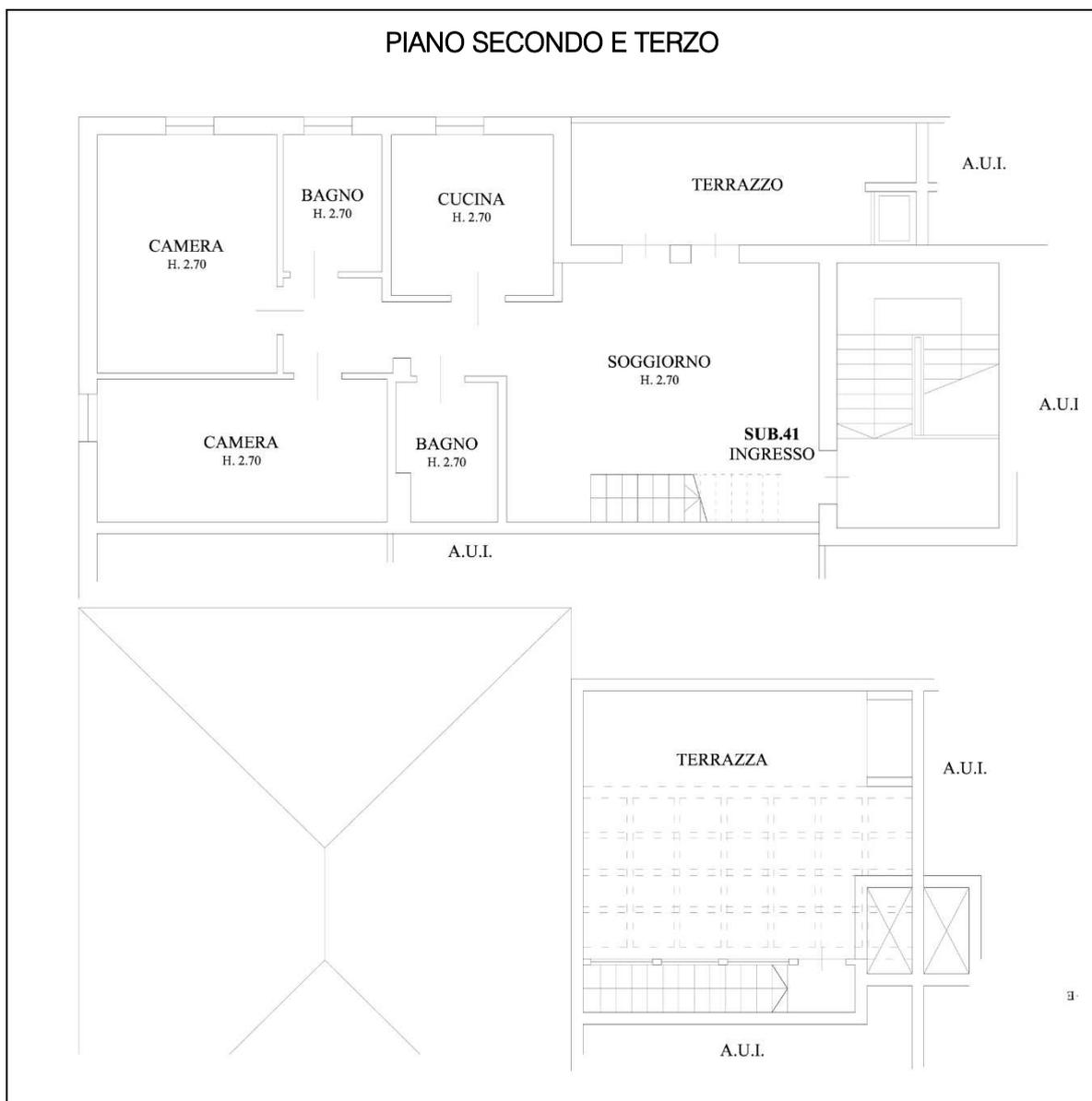
*[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.02 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]*

**planimetrie, superfici lorde ed equivalenti commerciali**

La superficie commerciale dei **corpi A-B-C** 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]

	Destinazione	Parametro	Valore reale/pot.	Coeff	Valore equivalente
	Appartamento piano secondo	Sup. reale lorda	77,00	1,00	77,00
A	Portici-Terr. comunicanti <= 25mq	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
	Portici-Terr. comunicanti > 25mq	Sup. reale lorda	20,00	0,10	2,00
	Scoperto esclusivo a verde	Sup. reale lorda	15,00	0,10	1,50
B	Autorimessa	Sup. reale lorda	17,00	0,50	8,50
C	Posto auto scoperto	Sup. reale lorda	13,00	0,50	6,50
			<b>167,00</b>		<b>103,00</b>





### 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata quale proprietaria, oltre che in disponibilità del figlio in virtù di contratto di locazione "(avente identificativo telematico "T6K14T000764000DD"), registrato presso l'Ufficio di Vicenza 1 (T6K) il 19/05/2014 e con prossima scadenza al 04/05/2026. Il canone annuale pattuito ammonta a complessivi € 2.400,00 e conduttore risulta essere il C.F. \*\*\*\*\*."

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.09 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

#### 3.1 Congruità del canone:

il contratto di locazione si ritiene **non congruo**: rispetto al valore di mercato qui determinato, risultando "inferiore di un terzo al giusto prezzo" ai sensi dell'art.2923 Codice civile, calcolato sul saggio di interesse verificato al 3,88% (rapporto tra la sommatoria dei redditi e la sommatoria dei prezzi medi di mercato immobiliare per zona e alla data della presente perizia), nello specifico:

Valore	saggio capitaliz.	canone nominale (giusto prezzo)	canone contratto locazione	soglia giusto prezzo (art.2923 CC)	
€ 122.149	3,88%	4.743	2.400	3.162	✗
canone mensile		395	200	263	

il contratto di locazione risulterebbe, pertanto, "vile" in applicazione dell'art.2923 CC e quindi: **non opponibile alla procedura**

### 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 giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di <b>BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO SC LONGARE</b> CF. 01405390244 contro ***** CF. *****, a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA in data 26.09.2014 ai nn. 3902/2014 iscritto a RR.II.VICENZA in data 23.10.2014 ai nn. 16498/2455 RG/RP importo ipoteca: 160.000,00 (centosessantamila/00) euro importo capitale: 153.719,07 (ciquecentotremilasettecentodiciannove/07) euro	
	Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di <b>CENTROVENETO BASSANO BANCA - CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.</b> CF. 01405390244 contro ***** CF. *****, a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA in data 30.10.2017 ai nn. 3628/2017 iscritto a RR.II.VICENZA in data 06.11.2017 ai nn. 22027/3673 RG/RP importo ipoteca: 40.000,00 (quarantamila/00) euro importo capitale: 40.00,00 (quarantamila /00) euro	
	Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di <b>PENELOPE SPV SRL A UNICO SOCIO</b> CF. 04934510266 contro ***** CF. *****, a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA in data 26.02.2019 ai nn. 662/2019 iscritto a RR.II.VICENZA in data 08.03.2019 ai nn. 5440/787 RG/RP importo ipoteca: 50.000,00 (cinquantamila/00) euro importo capitale: 50.00,00 (cinquantamila /00) euro	
	Iscrizione giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di <b>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.</b> CF. 00884060526 contro ***** CF. *****, a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA in data 22.11.2017 al n. 3879 iscritto a RR.II.VICENZA in data 30.05.2019 ai nn. 12121/1843 RG/RP importo ipoteca: 50.000,00 (cinquantamila/00) euro importo capitale: 50.00,00 (cinquantamila /00) euro	
5.2.2	Pignoramenti:	
	Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di <b>BANCA DEL VENETO CENTRALE - CREDITO COOPERATIVO - SOC. COOP.</b> CF. 01405390244 contro ***** CF. *****, a firma di Ufficiale Giudiziario in data 11.01.2023 ai nn. 85/2023 Trascritto a RR.II.VICENZA in data 30.01.2023 ai nn. 2006/1386 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:

Spese di gestione dell'immobile:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 900,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:	nessuna

Ulteriori informazioni: millesimi generali proprietà: **41,365/1000**

L'unità abitativa è inserita in un contesto costituito in condominio denominato "**Valentina**" C.F.95046380242

Amministrato da Immobiliavicenza di Timillero G. Gaspari E & C. sas in Viale Trieste 29/E Vicenza (VI)

NOTE:

"È stata redatta la relazione sull'impianto fognario esistente che è da collegare alla condotta fognaria comunale correttamente. Spesa da deliberare dalle prossime assemblee" (e-mail 27.07.2023 amministrazione condominiale Immobiliavicenza)

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.07 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

## 7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 7.1 Attuali Proprietari

- \*\*\*\*\* nata a VICENZA (VI) il 02/07/1938 C.F. \*\*\*\*\* , Proprietaria in quota 1/1

dal 01.12.1997 (*oltre il ventennio*) ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giarolo Ottaviano di Vicenza in data 01.12.1997 ai n. 136909 rep, Trascritto a RR.II.VICENZA in data 18.12.1997 ai nn. 20108/14114 RG/RP

### 7.2 Precedenti Proprietari

- \*\*\*\*\* nata a VICENZA (VI) il 16/04/1922 C.F. \*\*\*\*\* .

Proprietaria da data anteriore al ventennio fino al 01.12.1997, di cui alla provenienza come riportato nell'atto di compravendita n.136909 rep. Notaio Giarolo Ottaviano in Vicenza:

"Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari compravendute presente pervenne alla parte venditrice, unitamente ad altri beni, anteriormente all' 1 gennaio 1963."

[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

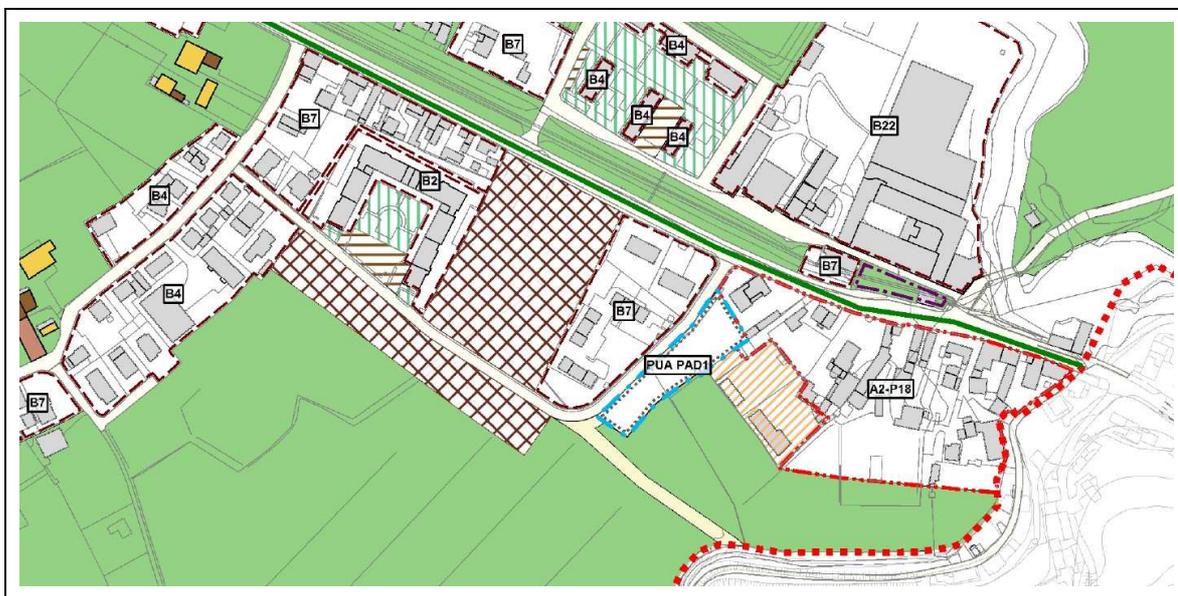
Nel piano degli interventi vigente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 07/02/2013 - Variante per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza - DCC n. 16 del 04/03/2021

Immobile identificato nella **zona B/7 - Zona residenziale e mista esistente e di completamento**

Norme Tecniche Operative maggio 2023 (Servizio Urbanistica 45/90) ed indici: Art. 37

1. Trattasi di tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrata con usi terziari e commerciali, (...)
2. (...)
3. (...)
4. Il PI si attua secondo i seguenti indici:

ZTO **B7**      Uf **0,35** (mq/mq)      Su (mq)**nullo**      H max **9** (m)



[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. n.P.G.15828/94 nut 26196 per "Nuova Costruzione in Viale Riviera Berica n.782" intestata alla \*\*\*\*\*. Concessione Edilizia presentata in data 05.09.1994 e rilasciata in data 29.05.1995.
- C.E. n.P.G.15828/94 nut 26196/1 per "Nuova Costruzione in Viale Riviera Berica n.782" intestata alla \*\*\*\*\*. Concessione Edilizia presentata in data 12.05.1997 e rilasciata in data 29.07.1997
- Abitabilità n.P.G. 15828/94 nut 26196/1 presentata in data 29.07.1997 si intende "ATTESTATA per decorrenza dei termini di cui al 3^ comma dell'art.4 DPR n.425 del 22.04.1994" il 04.02.1998

[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:

Ai fini della corretta individuazione del perimetro di responsabilità per quanto contenuto nel presente Rapporto di Valutazione, si specifica che:

- a) I **rilievi** topografici, strutturali, prospettici, di impiantistica, nonché analisi e/o verifiche ambientali, del suolo e del sottosuolo e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, non sono stati eseguiti in modo specifico e di dettaglio, in quanto le verifiche sono strettamente documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziarne/rilevarne eventuali evidenti difformità planimetriche, ai fini del calcolo del valore di stima e della verifica della regolarità edilizia e catastale;
- b) i **perimetri** dei terreni, delle aree scoperte, degli edifici e le loro consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi e ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali, anche con ausilio di strumenti topografici, non è ricompresa nel presente incarico; tali verifiche saranno eventualmente di competenza dell'aggiudicatario, al quale, comunque, è demandata ogni valutazione preventiva circa lo stato del bene;
- c) la **regolarità edilizia e urbanistica** è stata restituita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso i competenti Enti Pubblici e, in quanto subordinata a specifici rilievi altimetrici e topografici, non comprende l'esame dei parametri urbanistici essenziali, ai sensi dell'art.34-bis DPR.380/2001, relativi alle altezze, ai distacchi (distanze da fabbricati e confini), alla cubatura/superficie utile, superficie coperta, oltreché la posizione del fabbricato oggetto di stima rispetto al lotto di pertinenza. Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari. Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di poterle evidenziare visivamente;
- d) le **verifiche** della parte strutturale ed impiantistica, del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relative all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche non sono espressamente richieste dall'incarico.
- e) le **spese** per la regolarizzazione edilizia e catastale sono state presunte in base al minor costo medio per spese tecniche, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse e che la determinazione delle sanzioni è di competenza dei Comuni/Enti i quali hanno facoltà di valutare tali importi entro un *range* di legge, determinabile dal Responsabile del Procedimento, sulla base di una puntuale pratica presentata all'UTC/Ente Pubblico di competenza;
- f) **gli oneri** per l'eventuale sanatoria di eventuali abusi/difformità afferenti parti comuni e/o unità immobiliari distinte da quelle pignorate, non sono quantificabili, non avendo potuto, in questa sede, acquisire elementi di valutazione, nelle more di uno specifico incarico integrativo, considerando tali costi ricompresi nella decurtazione percentuale finale del valore per "*assenza di garanzia per vizi*" operata nel paragrafo di stima

pertanto:

**a Conformità Urbanistico Edilizia**

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

lievi modifiche nella divisione interna, per demolizione e/o traslazione delle partimentazioni (pilastro bagno giorno) e delle forometrie (porta cucina), che non variano sostanzialmente la distribuzione dei locali e non incidono sui parametri urbanistici essenziali/sostanziali (volumetrie, altezze, distanze, superficie coperta) né modificano la destinazione d'uso complessiva dell'unità immobiliare e la sua categoria edilizia.

Si ipotizza, anche in relazione alla determinazione del valore immobiliare, che eventuali difformità possano essere ricondotte all'interno delle tolleranze costruttive di cui all'art.34-bis del DPR n.380/2001 e che, diversamente, tali difformità possano essere sanate in virtù di oblazioni a **titolo sanzionatorio** per un importo contenuto all'interno della detrazione del 15% sul valore complessivo

Regolarizzabili mediante:

<b>Pratica in sanatoria</b>	Oneri	€ 2.400,00
-----------------------------	-------	------------

**b Conformità Catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti **difformità**:

in analogia per quanto rilevato nella sezione (a) precedente, presenza di modifiche che non modificano sostanzialmente la consistenza dell'immobile e le destinazioni d'uso dei singoli locali.

Immodificata la destinazione d'uso complessiva dell'unità immobiliare e la sua categoria edilizia.

Immutato il numero dei vani abitabili

Regolarizzabili mediante:

<b>pratiche DOCFA</b>	Oneri	€ 600,00
-----------------------	-------	----------

<b>Oneri totali</b>	<b>€ 3.000,00</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, 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*

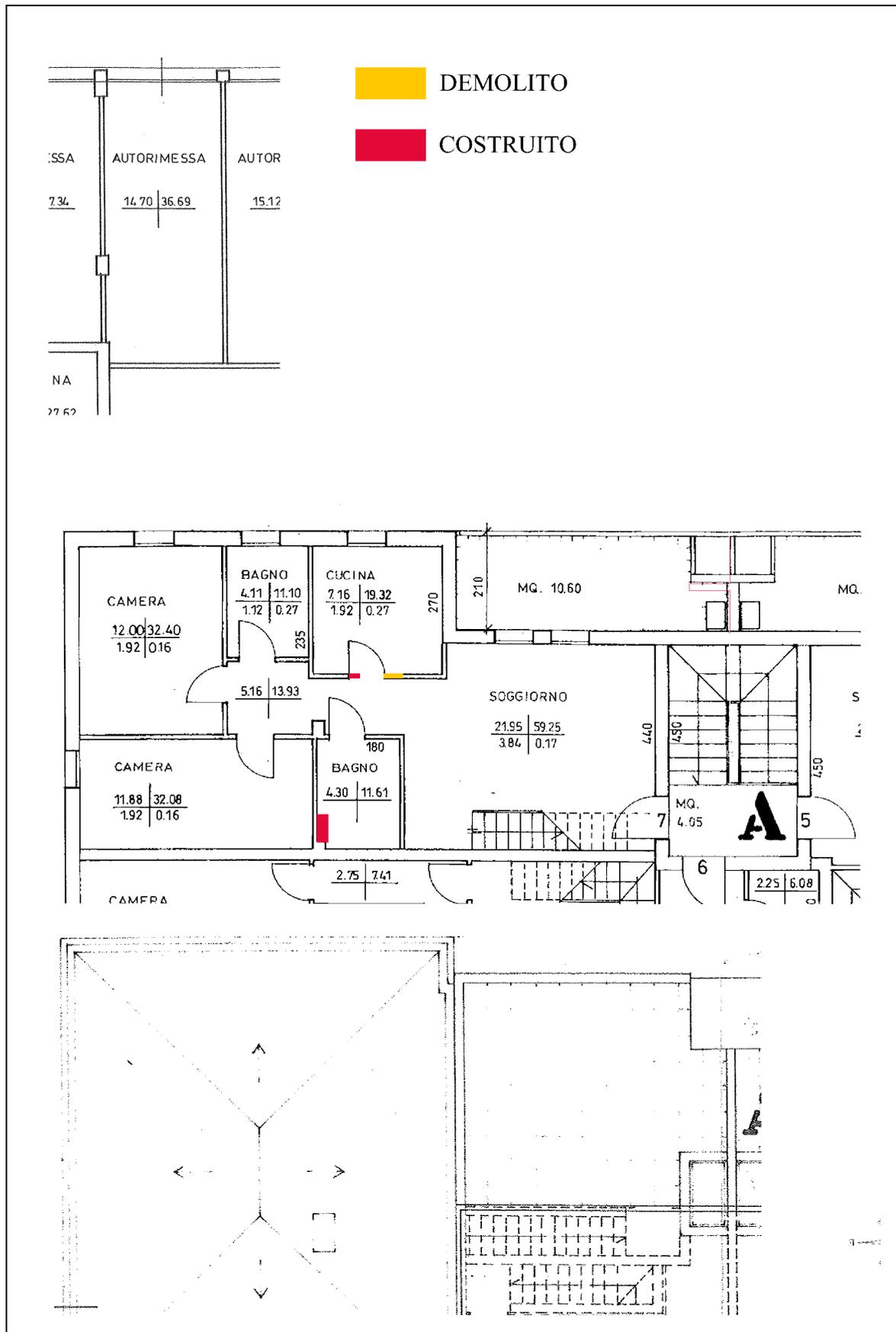
Art. 34-bis. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Tolleranze costruttive  
(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)

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.

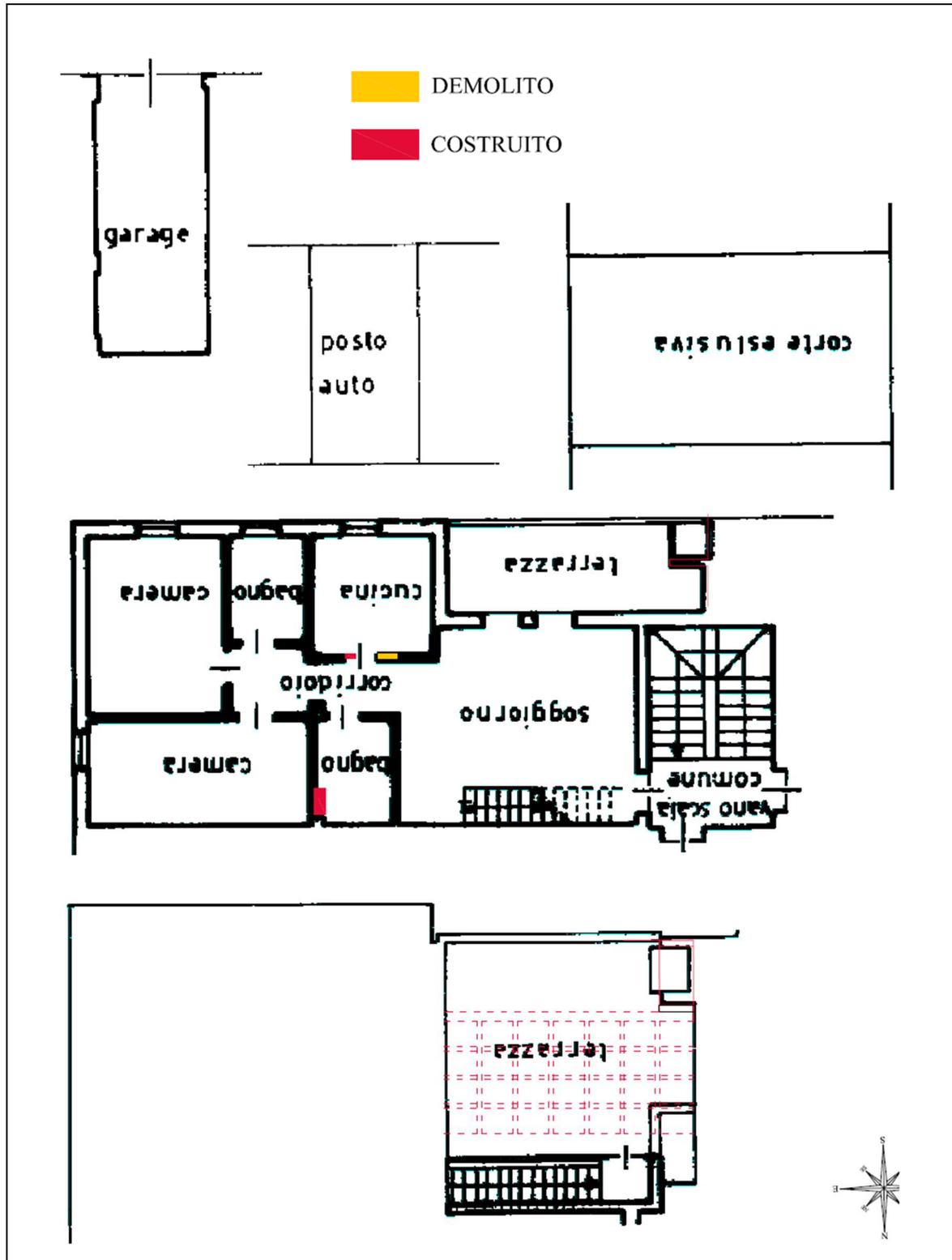
2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione 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 adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (MCA) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali individuati in zone commercialmente definite omogenee secondo i parametri OMI o, diversamente, rese comparabili con oggettivi coefficienti di raccordo tra zone OMI differenti rispetto a quella del bene oggetto di stima.

La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione, secondo i principi dell'IVS, verifica la possibilità di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, valutando eventualmente l'adozione di un secondo metodo di stima solamente in via complementare o di verifica, esponendo, comunque 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. Nella valutazione di adeguatezza del risultato si considera la deviazione verificata all'interno del valore del 5%.

I parametri presi in considerazione sono le caratteristiche intrinseche dei comparabili, quindi, la dimensione delle superfici equivalenti lorde (SEL), lo stato di conservazione e manutenzione, la classe energetica, ecc. ed inoltre quelle estrinseche individuate nella posizione, nell'orientamento e nella distribuzione interna, reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (subject).

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.10 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

### Tabella Dati

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	immobile di confronto D	Subject
TABELLA DEI DATI	prezzo PRZ	125.000	117.000	115.000	80.000	
	data DAT	17	28	19	31	
	Sup Principale SUP	92,00	71,00	77,00	115,00	77,00
	Sup Balconi e Terr. BAL	16,00	11,00	13,00	6,80	45,00
	Area Esterna SUE	0,00	0,00	0,00	0,00	15,00
	Autorimessa AUT	41,00	19,00	28,00	32,00	30,00
	Servizi SER	2	2	2	1	2
	Stato Manutentivo STM	4	5	4	3	4
	Stato Man Edificio STE	4	4	4	3	4
	Piano P	2	1	1	2	2
	Ascensore ASC	1	1	0	0	0
	Posizione POS	3	3	3	3	3
	Orientamento OR	3	3	3	3	3
	Distribuzione DIS	3	3	3	3	3
Classe Energetica CE	64,99	162,75	138,12	162,3	112,05	

### Prezzi Marginali

PREZZI MARGINALI	data	DAT	-1,24%	7,44%	-2,60%	-0,33%		
	Sup Principale	SUP	601,32	601,32	601,32	601,32		
	Sup Balconi e Terr.	BAL	180,40	180,40	180,40	180,40		
	Area Esterna	SUE	60,13	60,13	60,13	60,13		
	Autorimessa	AUT	300,66	300,66	300,66	300,66		
	Servizi	SER	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000	€ cad
	Stato Manutentivo	STM	32.200,00	24.850,00	26.950,00	40.250,00	350	€/MQ
	Stato Man Edificio	STE	7.500,00	7.020,00	6.900,00	4.800,00	0,06	%
	Piano	P	625,00	585,00	575,00	400,00	0,005	ascensore
	Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000	€ cadapp
	Posizione	POS	1.840,00	1.420,00	1.540,00	2.300,00	20	€/MQ
	Orientamento	OR	1.840,00	1.420,00	1.540,00	2.300,00	20	€/MQ
	Distribuzione	DIS	1.840,00	1.420,00	1.540,00	2.300,00	20	€/MQ
	Classe Energetica	CE	-2,76	2,97	1,53	2,94	0,059	€/Kwh

### Tabella di valutazione

TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo	PRZ	125.000,00	117.000,00	115.000,00	80.000,00	
	data	DAT	-1.545,75	8.709,42	-2.991,87	-266,22	
	Sup Principale	SUP	-9.019,84	3.607,94	0,00	-22.850,27	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	5.231,51	6.133,49	5.772,70	6.891,16	
	Area Esterna	SUE	901,98	901,98	901,98	901,98	
	Autorimessa	AUT	-3.307,28	3.307,28	601,32	-601,32	
	Servizi	SER	0,00	0,00	0,00	8.000,00	
	Stato Manutentivo	STM	12.880,00	-14.910,00	0,00	40.250,00	
	Stato Man Edificio	STE	0,00	0,00	0,00	4.800,00	
	Piano	P	0,00	585,00	575,00	0,00	
	Ascensore	ASC	-4.000,00	-4.000,00	0,00	0,00	
	Posizione	POS	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Orientamento	OR	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Distribuzione	DIS	0,00	0,00	0,00	0,00	
Classe Energetica	CE	-2.537,01	2.109,35	1.176,29	3.386,23		
		123.603,61	123.444,46	121.035,43	120.511,56		prezzi corretti

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA  $V_{mMCA}$ :

Valore medio stimato MCA	122.148,76	€
	$V_{mMCA}$	1.185,91 €/MQ
divergenza	2,6%	< 5% VERO

Di seguito il valore corretto (in base alla vetustà) desunto dalla verifica dei dati forniti dagli Osservatori, con i parametri considerati per valutare l'incidenza delle caratteristiche interne ed esterne del bene in esame:

**COMUNE DI VICENZA**

CC.I.AA. Provincia Vicenza						
	nuovo o ristrutturato a nuovo		da ristrutturare		box singoli (5x3)	
	min	max	min	max	min	max
zona unica	1.625	2.200	625	950	14500	20000
resto territorio	/	/	/	/	/	/
<b>vetustà anni</b>	<b>1.167</b>	<b>1.580</b>				

O.M.I. Agenzia Entrate					
	stato conservativo	valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x	
		min	max	min	max
abitazioni civili	ottimo	1300	1400	/	/
<b>vetustà anni</b>	normale	<b>934</b>	<b>1.005</b>		

<b>Prezzo medio unitario Osservatori</b>	<b>=</b>	<b>€ 1.171,45</b>
VETUSTA      27 anni		

caratteristica		coeff. adeg.
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensione di superficie calpestabile, complessiva e dei singoli locali, ampie per una abitazione bicamere	1,05
altezza	2,70 nella norma	1,00
distribuzione	ben distribuito e di agevole arredabilità	1,00
posizione	si trova in zona periferica a vocazione agricola, pregevole dal punto di vista ambientale, remota dal centro abitato; il fabbricato è realizzato ultimi anni '90	1,00
stato di conservazione	caratteristiche qualitative, strutturali, dimensionali e di finitura che risentono di interventi successivi e non coordinati; rivestimenti, finiture, impianti in buono stato, alcuni serramenti da rigenerare per deterioramento per vetustà	1,00
<b>Coefficiente complessivo</b>		<b>1,01</b>

	€	coeff	€/mq
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff caratter.	1.171,45	1,01	<b>1.183,16</b>

## 10.2 Valutazione Corpi

Il valore al MQ del subject viene quindi confermato così come determinato secondo il metodo del **Market Comparison Approach** per un importo pari a € 1.185,91, così come ulteriormente verificato dall'analisi comparata del prezzo medio rilevato dagli Osservatori, eventualmente calibrato per il coefficiente di adeguamento, che tiene conto delle caratteristiche qualitative del bene (distribuzione, posizione, affacci, ecc.), e il coefficiente correttivo di vetustà, che tiene conto della obsolescenza dell'immobile riferito alla sua costruzione o alla sua più recente ristrutturazione generale. e quindi:

### A. Appartamento con scoperto esclusivo a verde

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento piano secondo	77,00	€ 1.185,91	€ 91.315,09
Portici-Terr. comunicanti <= 25mq	7,50	€ 1.185,91	€ 8.894,33
Portici-Terr. comunicanti > 25mq	2,00	€ 1.185,91	€ 2.371,82
Scoperto esclusivo a verde	1,50	€ 1.185,91	€ 1.778,87
- Valore corpo:	<b>88,00</b>		<b>€ 104.360,11</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 104.360,11</b>
- Quota:	<b>1/1</b>		
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 104.360,11</b>

### B. Autorimessa

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa	8,50	€ 1.185,91	€ 10.080,24
- Valore corpo:	<b>8,50</b>		<b>€ 10.080,24</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 10.080,24</b>
- Quota:	<b>1/1</b>		
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 10.080,24</b>

### C. Posto auto scoperto

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Posto auto scoperto	6,50	€ 1.185,91	€ 7.708,42
- Valore corpo:	<b>6,50</b>		<b>€ 7.708,42</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 7.708,42</b>
- Quota:	<b>1/1</b>		
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 7.708,42</b>

### 10.3 Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	Appartamento con scoperto	88,00	€ 104.360,11	€ 104.360,11
B.	Autorimessa	8,50	€ 10.080,24	€ 10.080,24
C.	Posto auto scoperto	6,50	€ 7.708,42	€ 7.708,42
		<b>103,00</b>		<b>€ 122.148,76</b>

### 10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili o meno (messa in pristino), anche se non esplicitamente riportate nella relazione di stima, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 18.322,31

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 insolute 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**:

€ 3.000,00

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:

€ 103.826,45

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:

€ 100.826,45

## 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 a vocazione misto-collinare agricola semicentrale residenziale, urbanisticamente con edificazione di lottizzazione, di discreto valore paesaggistico, ben connessa con la viabilità primaria del Viale Riviera Berica, baricentrica agli abitati di Santa Croce Bigolina e Longare; l'immobile in buono 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 forzata 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 e che lo compongono, sia pari a:

**VALORE del LOTTO 001 U arrotondato**

**€ 100.000,00**

centomila/00 euro

Resta inteso che:

- Il valore di stima è a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo) in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto. La detrazione operata sul valore base di stima per assenza di garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), come pure le eventuali detrazioni successive, è una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario. La stima non comprende mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.
- i beni di cui alla presente procedura vengano acquisiti *come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti.*

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 001 Unico creata in data 27.07.2023  
Codice documento: E23-048-001U-perizia-E

L'esperto stimatore  
Arch Stefano barbi

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

Geopoi (fonte: [http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi\\_om](http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/geopoi_om))

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: VICENZA

Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO AGRICOLO A SUD-EST

Codice zona: R5

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

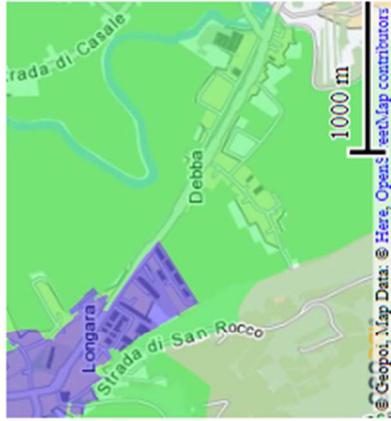
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1300	1400	L			

Stampa

Legenda

SUBJECT:  
 Vicenza (VI)  
 Via Giuseppe Fagnin n.4



Borsa Immobiliare CC.I.AA. di VICENZA Listino n. 28 anno 2023

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE VICENZA						
<i>Compravendita</i>						
N.B.: i prezzi, indicati in €/mq, si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli di natura reale o obbligatoria e riguardano singole unità abitative e non interi complessi immobiliari. Per calcolare la diminuzione del valore degli immobili usati, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie. I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona e poiché vi è una netta differenza tra nuovo costruito (il cui riferimento è in generale il valore massimo della forcilla) e il ristrutturato a nuovo che tendenzialmente non può avere caratteristiche pari al nuovo in termini di rispetto di normative anti-sismiche, energetiche ed ambientali. Da questi dati ogni estimatore estrapola tutte le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile (orientamento, piano, numero di unità, vista, presenza di servizi, qualità costruttiva ecc.) per giungere alla determinazione specifica dell'immobile considerato. <b>Nella colonna "nuovo o ristrutturato a nuovo" i prezzi si riferiscono ad immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, qualora l'immobile ne sia privo i prezzi andranno diminuiti di €100 nel minimo e €150 nel massimo.</b> <b>La rilevazione NON comprende i prezzi di compravendita relativi ad immobili la cui costruzione è terminata nel 2022.</b>						
VICENZA FRAZIONI	nuovo o ristrutturato a nuovo		appartamenti da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
ANCONETTA	1.400	1.800	475	675	10.500	17.000
BERTESINA	1.400	1.800	450	675	11.500	16.000
BERTESINELLA	1.400	1.800	450	675	12.000	16.000
CAMPEDELLO	1.425	1.900	450	675	11.500	17.000
CASALE	1.475	1.825	450	700	11.500	16.500
MADDALENE	1.375	1.775	400	650	11.500	16.500
OSPEDALETTO	1.400	1.700	475	675	12.000	16.000
POLEGGE	1.400	1.725	450	625	11.000	16.000

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