

TRIBUNALE DI VICENZA

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

Creditore: [CONDOMINIO ROSSINI \(C.F./PIVA: 95008500241\) sede VICENZA- VIA ROSSINI,63, rappresentata in persona del suo Amministratore Case che Passione di Galvanin Alberto con sede a Vicenza](#)

Difesa da:

[AVV. ENNIO RANCAN -COD. FISC.: RNCNNE73S28L840V-elettivamente domiciliata in Via della Tecnica,11, Montecchio Maggiore \(VI\), 36075](#)

N. Gen. Rep. 273/2022

Giudice dott.ssa SONIA PANTANO

ELABORATO PERITALE

EPURATO DAI DATI SENSIBILI

LOTTO 1 di 1



Tecnico Incaricato: Arch Michela Marchi

Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n.1.403

Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1.463

con studio in Vicenza (Vicenza) C.trà G. Chinotto 18, 36100 Vicenza

telefono: +39 0444 543838

cellulare: +39 335 6100320

fax: +39 0444 543838

email: michela.architetto@libero.it



IMQ

UNI 11558

VALUTATORI IMMOBILIARI



SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 273/2022 R.G.

Diritto (cfr. pag. 5-9): -1/1 del diritto di Piena Proprietà di ABITAZIONE e POSTO AUTO COPERTO in capo agli esecutati

Bene (cfr. pag. 5-9): Appartamento bicamere ubicato al piano quarto di un condominio con annessa cantina al piano terra e un posto auto coperto all'interno di un'autorimessa condominiale, anch'esso al piano terra, con annesse parti comuni;

Ubicazione (cfr. pag. 11-13): Comune di Vicenza, con accesso pedonale da Via G. Rossini n. 63, int.10, e con accesso carraio da Via G. Rossini n. 65;

Stato (cfr. pag. 34,35,40): **A) appartamento:** Discreto, **cantina:** Insufficiente **B) Discreto;**

Lotti (cfr. pag. 66): Lotto1;

Prezzo medio di aggiudicazione immobili comparabili di circa (cfr. pag. 77): € 94.604,24

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 5-11): - Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati, censiti al Foglio 45 (ex G/3):

- **CORPO A: APPARTAMENTO con annessa cantina al piano terra:** COMUNE DI VICENZA (VI)-FOGLIO N. 45- M.N. 617 SUB. 11, Via GIOACHINO ROSSINI n.63, piano T-4, classe 5, **CAT. A/3**, consistenza VANI 5,5, superficie catastale totale 82 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita € 426,08;

N.E.S.O. CONFINI: **appartamento piano IV** – per tre lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso corte comune, per un lato confina con i subalterni 26 e 12; Salvi i confini più precisi;

N.E.S.O. CONFINI: **cantina P.T.** - confina con i subalterni 15, 26 e vano scala condominiale.

- **CORPO B: POSTO AUTO COPERTO IN AUTORIMESSA CONDOMINIALE:** COMUNE DI VICENZA (VI)-FOGLIO N. 45- M.N. 617 SUB. 25, Via GIOACHINO ROSSINI n.65, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza MQ 11, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 45,45;

N.E.S.O. CONFINI: **posto auto coperto** - confina con i subalterni 4, 5, muri perimetrali verso corte comune e subalterno 16. Salvi i confini più precisi;

- *Beni Immobili identificati al Catasto terreni:*

- **CORPO C: TERRENO su cui insiste il fabbricato:** Foglio 45, Particella 617, ente urbano, Consistenza 8 38 are ca.

N.E.S.O. CONFINI: strada pubblica via Rossini, A.U.I. map.601, A.U.I map.714, A.U.I map.493, A.U.I map.917, A.U.I. map.969;

Vengono ricomprese nella proprietà del bene le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni coperte e scoperte del fabbricato cui appartengono le unità oggetto di pignoramento ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti C.C..

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 15): nessuna;

Irregolarità/abusi (cfr. pag. 15): Sono presenti; **CONFORMITA' URBANISTICA/ EDILIZIA:** **Non** è conforme ai titoli abitativi estratti presso l'ufficio tecnico del Comune di Vicenza (VI).

CONFORMITA' CATASTALE (cfr. pag. 20): gli immobili **non** sono conformi alle piante; l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, **è conforme** alle risultanze.

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



- A livello di **elaborato planimetrico o elenco sub.** la scrivente evidenzia che sussistono alcune imprecisioni: non riporta alcun poggioso presente sul fabbricato ed anche il cortile non riporta il numero di sub.26 (BCNC) come da descrizione elenco sub.;

Valore di stima intero (cfr. pag.65): € 81.550,57, **arrotondato a € 81.600,00 ;**

Valore di stima FORZATA in quota 1/1 (cfr. pag.67): € 56.799,34, **arrotondato a € 57.000,00;**

Vendibilità (cfr. pag.67): buona;

Motivo (cfr. pag. 67): discrete caratteristiche dell'immobile, ubicazione buona;

Pubblicità (cfr. pag.67): on-line e riviste di settore;

Occupazione (cfr. pag.14): LIBERO dal debitore;

Titolo di occupazione (cfr. pag.24): proprietario dell'immobile a seguito di **atto di compravendita** - in data 14 aprile 2009 n. 44.988 di Repertorio Notaio Gianfranco Di Marco di Vicenza, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 24 aprile 2009 ai n.ri 8.816 R.G. e 5.541 R.P., la signora COLUSSI IMELDE VITTORIA, nata a Gruaro (VE) il giorno 19 dicembre 1924, vendeva ai signori *****;

Oneri (cfr. pag.23): Allegati alla perizia l'esperto ha depositato i documenti prodotti dall'Amministratore del condominio ROSSINI: Galvanin Rag. Alberto, con sede a Vicenza, Viale Trieste n. 83, Tel. 0444-1832100; email: condominium@casechepassione.com. Il bene ricade all'interno del condominio denominato: "Rossini", C.F. 95008500241. Come risulta da documenti inviati dall'Amministratore in data 18.08.2022 le spese insolute degli eseguiti nei confronti del Condominio per l'ultimo biennio ammontano ad €. **5.060,66 (anno 2020/2021 €. 2.266,69, anno 2021/2022 €. 2.793,97).**

Vincoli (cfr. pag.14): pertinenze e parti comuni;

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli (cfr. pag.14-15)

L'esperto precisa che:

- **il CDU allegato ha validità un anno dalla data del rilascio e dovrà essere richiesto nuovamente nel caso scadessero i termini.**

- **l'APE allegato ha validità dieci anni dalla data di emissione.**

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
GIUDICE: dott. ssa SONIA PANTANO
PERITO ESTIMATORE: ARCH. MICHELA MARCHI
CUSTODE: I.V.G. VICENZA
PERIZIA DI STIMA
(art. 173 bis d.a. c.p.c)

1. PREMESSA

In data 01-08-2022, la sottoscritta CTU arch. Michela Marchi, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1.403, con studio in c.trà G. Chinotto,18 di Vicenza, in qualità di esperto valutatore nella procedura in epigrafe, veniva nominata dal Giudice Dott.ssa Sonia Pantano, con l'incarico di redigere una perizia di stima; dell'immobile sito in Vicenza (VI), Via Rossini n.63/65, int.10, come meglio descritto nelle planimetrie e nelle schede catastali allegate.

Veniva nominato in qualità di custode l'I.V.G. del Foro di Vicenza.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

(Data giuramento, ispezione, accessi ad uffici pubblici, ecc.)

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, contattava il custode per il controllo congiunto della documentazione presente nel fascicolo procedurale.

La scrivente contattava il custode al fine di concordare la data per effettuare l'accesso presso l'immobile pignorato e inviare la raccomandata di avviso all'esecutato;

Procedeva, quindi, esaminando gli atti del provvedimento ed eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

-in data 14.10.2022 è stata redatta la *check-list* congiuntamente con il custode nella veste dell'avv. Elisa Tagliaro;

- la stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli Internationale 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;

- tramite visure presso l'Agenzia del Territorio e ai Registri Immobiliari, richieste di copia di documenti a Notai, è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà con particolare rilievo di vincoli e gravami **aggiornati**;

- congiuntamente al C.G. si stabiliva la data per il sopralluogo da effettuarsi il giorno 29.09.2022 alle ore 10:00;

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



- in data 29.09.2022 è stato effettuato dall'esperto il sopralluogo congiunto con il custode, con rilievo metrico e fotografico;

- in data 10.10.2022 l'esperto stimatore inviava una richiesta all'Agenzia delle Entrate di Vicenza per verificare la sussistenza di contratti di locazione a nome dell'esecutato;

-in data 27.10.2022 l'esperto stimatore riceveva risposta dall'Agenzia delle Entrate di Vicenza della NON sussistenza di contratti in essere;

-in data 04.08.2022 l'esperto richiedeva all'amministratore condominiale Galvanin Rag. Alberto, copia dei documenti riguardanti i dettagli delle spese condominiali relative agli ultimi due anni di gestione e copia del regolamento condominiale, con risposta del 18.08.2022;

- in data 05.09.2022 l'esperto stimatore inviava una mail, precisamente a: ediliziaprivata@comune.vicenza.it, all'UTC di VICENZA (VI) per "l'accesso atti e certificati", visionati presso il Comune in data 01.11.2022;

-in data 14.11.2022 l'esperto riceveva dal Comune di Vicenza (VI) il Certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno su cui insistono i beni pignorati, a seguito di richiesta inoltrata il 03.11.2022;

- in data 10.10.2022 la scrivente inviava mail ordinaria all'Ufficio Anagrafe del Comune di Vicenza (VI) per richiedere e ricevere in data 13.10.2022 copia dei certificati anagrafici dello stato di famiglia, storico di residenza, stato civile ad eccezione dell'estratto di matrimonio non in possesso della trascrizione in Comune, perché gli esecutati si sono **coniugati a PLOVDIV BULGARIA il 23/03/1991**;

- è stata effettuata dall'esperto la verifica delle ispezioni ipotecarie aggiornate;

La sottoscritta è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima.

Note inerenti gli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica degli immobili oggetto d'esecuzione.
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
5. La stima è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Beni in Comune di VICENZA (VI), Via GIOACHINO ROSSINI n.63

Lotto 1 di 1



Figura 1- PROSPETTO PRINCIPALE

ACCESSO PEDONALE

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA-DIRITTO

A **ABITAZIONE** consistente in un appartamento ubicato al piano IV°- **INT.10**, con annessa cantina al piano terra di un fabbricato denominato CONDOMINIO ROSSINI, sito in VICENZA (VI), Via Gioachino Rossini, con accesso pedonale dal civico n° 63- **completo di ascensore**. Il condominio ad uso esclusivamente residenziale è costituito da sei piani fuori terra con corte annessa ed è suddiviso in: 14 abitazioni e 10 posti auto nell' autorimessa condominiale, oltre alle parti comuni. Il bene è composto da: ingresso-corridoio, cucina, soggiorno e terrazzo accessibile da entrambi gli ambienti, disimpegno, bagno, 2 camere. Il contesto risale agli anni '70. L'unità abitativa è situata in zona periferica-residenziale, si presenta in discrete condizioni di manutenzione, in parte riammodernata la zona del soggiorno e gli elementi radianti delle varie stanze, nonché alcuni infissi sostituiti con serramenti in pvc. L'esperto verifica lo stato degli ambienti; la pavimentazione risalente agli settanta è realizzata in varie tipologie: piastrelle di gres porcellanato color bianco lucido per il rivestimento e verde bottiglia per il pavimento della cucina, nelle camere quadrotte color salmone e nel

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



bagno quadrotte colore blu, nel terrazzo sono stati posati dei listelli di cotto, posati a correre, nel corridoio d'ingresso marmitta di biancone di Asiago lucido, posate a correre, mentre il pavimento del soggiorno è stato rifatto con listoni di gres effetto legno; le porte sono in legno tamburato laminato noce scuro ed alcune con specchiatura centrale in vetro, la porta di ingresso è blindata con pannelli sempre di noce scuro, le finestre e le porte finestre sono in legno con vetro camera, fatta eccezione di alcune sostituite in pvc, gli avvolgibili sono in PVC, l'impianto citofonico è presente, l'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto è a gas-metano, l'impianto idrico sanitario è gestito da una caldaia centralizzata, l'impianto di riscaldamento è realizzato con diffusione del calore a mezzo radiatori tubolari.

Diritto di:1/1 piena proprietà dei beni. Gli immobili sono intestati catastalmente agli esecutati;

Identificato al Catasto fabbricati: **ABITAZIONE TIPO ECONOMICO:**

Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati, censiti al Foglio 45 (ex G/3):

- **CORPO A: APPARTAMENTO con annessa cantina al piano terra:** COMUNE DI VICENZA (VI)-FOGLIO N. 45- **M.N. 617 SUB. 11**, Via GIOACHINO ROSSINI n.63, piano T-4, classe 5, **CAT. A/3**, consistenza VANI 5,5, superficie catastale totale 82 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita € 426,08;

N.E.S.O. CONFINI: **appartamento piano IV** - confina per un lato con i subalterni 26 e 12 e per gli altri tre lati è delimitata dai muri perimetrali esterni verso corte comune; Salvi i confini più precisi;

N.E.S.O. CONFINI: **cantina P.T.** - confina con i subalterni 26 e 15.

CRONISTORIA CATASTALE:

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 18/06/2015 Pratica n. VI0090077 in atti dal 18/06/2015 G.A.F.- CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 41027.1/2015);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE del 16/06/1984 in atti dal 21/12/1999 CLS. P. F.98\99 (n. 2139.2/1984));

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Sez. urb. G Foglio 3 Particella 617 Subalterno 6; Sez. urb. G Foglio 3 Particella 617 Subalterno 11; Sez. urb. G Foglio 3 Particella 617 Subalterno 13; Sez. urb. G Foglio 3 Particella 617 Subalterno 15;

Sez. urb. G Foglio 3 Particella 617 Subalterno 16; Sez. urb. G Foglio 3 Particella 617 Subalterno 17; Sez. urb. G Foglio 3 Particella 617 Subalterno 19; Sez. urb. G Foglio 3 Particella 617 Subalterno 23;

Sez. urb. G Foglio 3 Particella 617 Subalterno 25; Foglio 45 Particella 617 Subalterno 18;

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

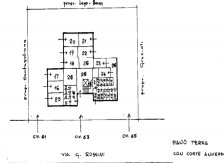
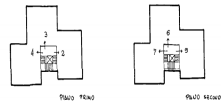
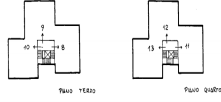
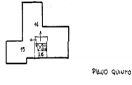
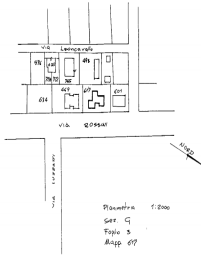
Perito: Arch. Michela Marchi



39406

ELABORATO PLANIMETRICO CON di VICENZA

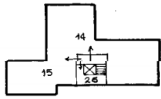
ESTRATTO DI MAPPA ED EDIZIONE
DEI REGISTRI ATR/5/1/1/1



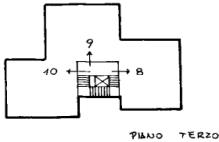
- Sub. 2 - appartamento P1' e cantina P.T.
- Sub. 3 - appartamento P1' e cantina P.T.
- Sub. 4 - appartamento P1' e cantina P.T.
- Sub. 5 - appartamento P2' e cantina P.T.
- Sub. 6 - appartamento P2' e cantina P.T.
- Sub. 7 - appartamento P2' e cantina P.T.
- Sub. 8 - appartamento P3' e cantina P.T.
- Sub. 9 - appartamento P3' e cantina P.T.
- Sub. 10 - appartamento P3' e cantina P.T.
- Sub. 11 - appartamento P4' e cantina P.T.
- Sub. 12 - appartamento P4' e cantina P.T.
- Sub. 13 - appartamento P4' e cantina P.T.
- Sub. 14 - appartamento P5' e cantina P.T.
- Sub. 15 - appartamento P5' e cantina P.T.
- Sub. 16-25 - posto auto
- Sub. 26 - beni comuni non censibili (ingresso, scala, locale comune, locali contatori, locale comune, sala macchine, ascensore e corte)



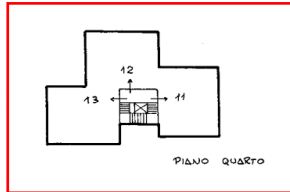
ELABORATO PLANIMETRICO



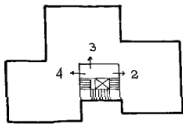
PIANO QUINTO



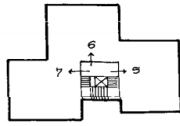
PIANO TERZO



PIANO QUARTO

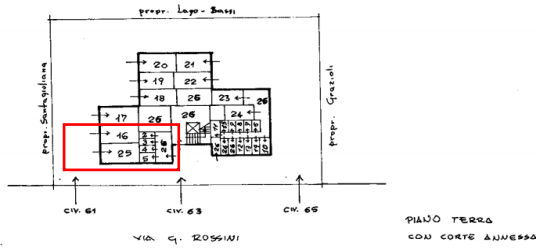


PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

- Sub. 2 - appartamento P1' e cantina P.T.
- Sub. 3 - appartamento P1' e cantina P.T.
- Sub. 4 - appartamento P1' e cantina P.T.
- Sub. 5 - appartamento P2' e cantina P.T.
- Sub. 6 - appartamento P2' e cantina P.T.
- Sub. 7 - appartamento P2' e cantina P.T.
- Sub. 8 - appartamento P3' e cantina P.T.
- Sub. 9 - appartamento P3' e cantina P.T.
- Sub. 10 - appartamento P3' e cantina P.T.
- Sub. 11 - appartamento P4' e cantina P.T.
- Sub. 12 - appartamento P4' e cantina P.T.
- Sub. 13 - appartamento P4' e cantina P.T.
- Sub. 14 - appartamento P5' e cantina P.T.
- Sub. 15 - appartamento P5' e cantina P.T.
- Sub. 16-25 - posto auto
- Sub. 26 - beni comuni non censibili (ingresso, centrale termica, scale, corridoi comuni, locali contatori, locale comune, sala macchine, ascensore e corte)



PIANO TERZO
CON CORTE ADNESSA



Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Figura 2- VISUALE PROSPETTICA

ACCESSO CARRAIO



Figura 3- VISUALE PROSPETTICA

ACCESSO CARRAIO

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



B POSTO AUTO IN AUTORIMESSA CONDOMINIALE, ubicato al piano terra del fabbricato di un complesso denominato **CONDOMINIO ROSSINI**, in Vicenza, Via Rossini, n° 65. **Diritto di:**

Diritto di: 1/1 piena proprietà dei beni. Gli immobili sono intestati catastalmente agli eseguiti;

Al posto auto si arriva attraversando l'accesso carraio al n.65, percorrendo l'area di manovra, sia per via pedonale dall'interno del vano scale condominiale.

CORPO B: POSTO AUTO COPERTO IN AUTORIMESSA CONDOMINIALE:
COMUNE DI VICENZA (VI)-FOGLIO N. 45- **M.N. 617 SUB. 25**, Via GIOACHINO ROSSINI n.63, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza MQ 11, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 45,45;

N.E.S.O. CONFINI: posto auto coperto - confina con i subalterni 4, 5, muri perimetrali verso corte comune e subalterno 16. Salvi i confini più precisi;

CRONISTORIA CATASTALE:

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
 - **VARIAZIONE** del 01/01/1992 -Variazione del quadro tariffario;
 - **VARIAZIONE** del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
 - **VARIAZIONE** del 16/06/1984 in atti dal 21/12/1999 CLS. P. F.98\99 (n. 2139.2/1984);
- Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:
- Sez. urb. G Foglio 3 Particella 617 Subalterno 6; Sez. urb. G Foglio 3 Particella 617 Subalterno 11; Sez. urb. G Foglio 3 Particella 617 Subalterno 13; Sez. urb. G Foglio 3 Particella 617 Subalterno 15;
- Sez. urb. G Foglio 3 Particella 617 Subalterno 16; Sez. urb. G Foglio 3 Particella 617 Subalterno 17; Sez. urb. G Foglio 3 Particella 617 Subalterno 19; Sez. urb. G Foglio 3 Particella 617 Subalterno 23;
- Sez. urb. G Foglio 3 Particella 617 Subalterno 25; Foglio 45 Particella 617 Subalterno 18;

- *Beni Immobili identificati al Catasto terreni:*

- **CORPO C: TERRENO su cui insiste il fabbricato:** Foglio 45, Particella 617, ente urbano, Consistenza 8 38 are ca.

N.E.S.O. CONFINI: A.U.I. map.378, A.U.I. map.269, A.U.I. map.374, A.U.I. map.606, A.U.I. map.375; Vengono ricomprese nella proprietà del bene le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni coperte e scoperte del fabbricato cui appartengono le unità oggetto di pignoramento ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti C.C..

CRONISTORIA CATASTALE:

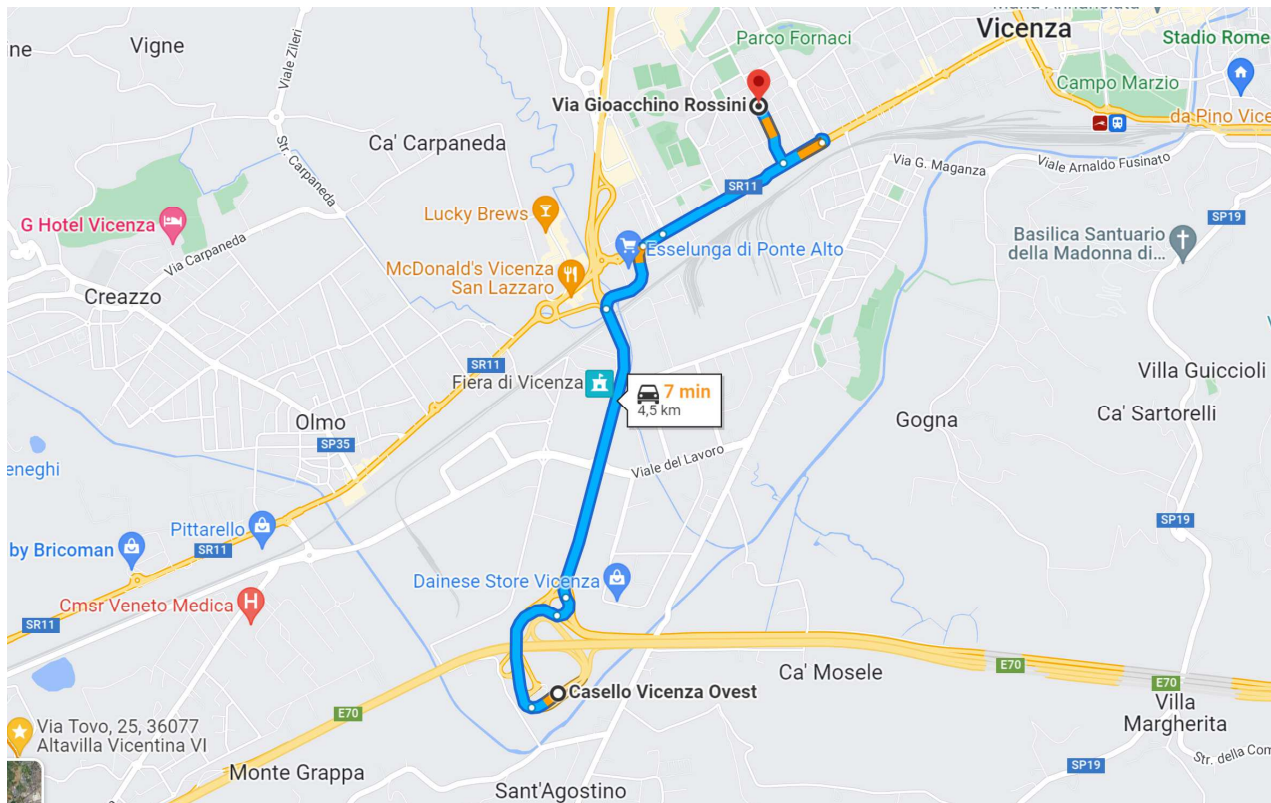
Impianto meccanografico del 31/12/1975

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



COLLEGAMENTI AUTOSTRADALI:



← da Casello Vicenza Ovest, A4, 36100 Vicenza VI
a Via Gioacchino Rossini, 36100 Vicenza VI

7 min (4,5 km)



tramite Viale degli Scaligeri e Viale S. Lazzaro/SR11
Percorso più rapido in questo momento, in base alle
condizioni del traffico

▲ Il percorso prevede il pagamento di pedaggi.

Casello Vicenza Ovest

A4, 36100 Vicenza VI

- > Prendi Viale degli Scaligeri e Viale S. Lazzaro/SR11 in direzione di Via Gioacchino Rossini a Vicenza

6 min (4,2 km)

- ➔ Svolta a destra e prendi Via Gioacchino Rossini

1 min (300 m)

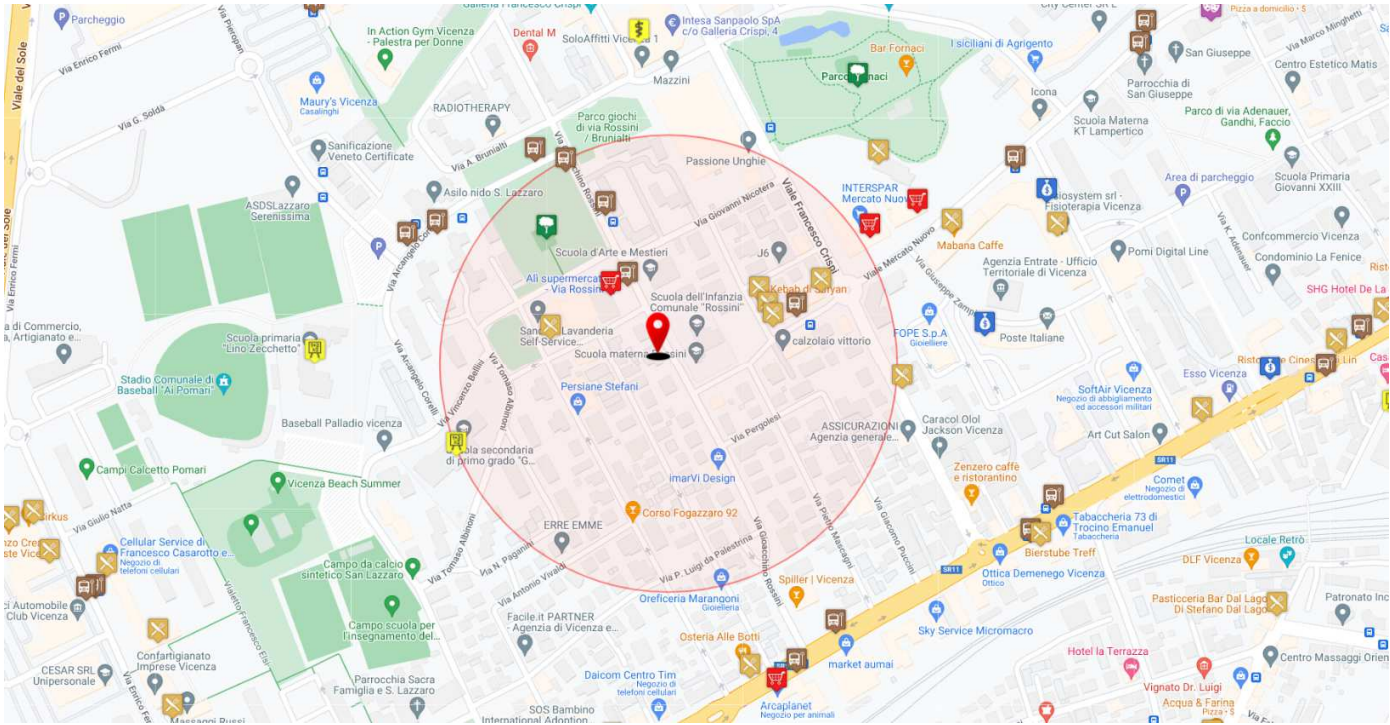
Via Gioacchino Rossini

36100 Vicenza VI

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi





Ricerca punti di interesse

Ricerca punti di interesse (POI)

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio Overpass API basato sui dati "© OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza Open Data Commons Open Database License (ODbL) dalla OpenStreetMap Foundation (OSMF).

- Scuole
- Luoghi di ristoro
- Banche
- Salute
- Svago e cultura
- Centri commerciali
- Trasporti
- All'aperto

Cerca nel raggio di 2000 m dal centro della mappa

Cerca Resetta la ricerca

Risultati

<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	21
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	11
<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro	154
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	21
<input checked="" type="checkbox"/> Salute	14
<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali	18
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	95
<input checked="" type="checkbox"/> All'aperto	6

Figura 6 - POI- PUNTI DI INTERESSE

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi

3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'immobile risultava al momento del sopralluogo non occupato dagli esecutati o da terzi; dal punto di vista edilizio, in stato di conservazione discreto.

Le utenze (luce, acqua, gas) **risultano chiuse**.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 *Pertinenze (art. 817 CC):* posto auto coperto in autorimessa condominiale e cantina al piano terra.

3.1.1 *Parti comuni (art.1117 CC):*

4 A detti immobili spetta “la proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni identificate nel C.F. in Comune di Vicenza al Foglio 45 (ex G/3),m.n. 617 sub. 26, ingresso, centrale termica, scale, corridoi comuni, locali contatori, locale comune, sala macchine, ascensore e corte (b.n.c. comune a tutti i subalterni).”

4.1.1 *Usufrutto, uso, abitazione: nessuno*

4.1.2 *Servitù:-*

4.1.3 *Convenzione edilizie: nessuna*

4.1.4 *Vincoli storico-artistici: nessuno*

4.1.5 *Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno*

4.1.6 *Prelazione agraria: nessuna*

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.2.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.2.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.2.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

4.3 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.3.1 *Iscrizioni:*

-Iscrizione in data 24 aprile 2009 ai n.ri 8817 R.G. e 1837 R.P.

a Favore: BANCA POPOLARE DI VERONA S. GEMINIANO E S. PROSPERO S.P.A., domicilio ipotecario eletto in Verona - Piazza Nogara, 2
a carico: *****

Titolo: atto di mutuo in data 14 aprile 2009 n. 44.989 di Repertorio Notaio Gianfranco Di Marco di Vicenza, capitale Euro 115.000,00 - Iscrizione Euro 230.000,00

beni colpiti: in Comune di Vicenza - C.F. - Foglio 45

per l'intero: mappali n. 617 sub. 11 e n. 617 sub. 25

per la quota di comproprietà mappale n. 617 sub. 26

-Trascrizione in data 10 giugno 2022 ai n.ri 13272 R.G. e 9515 R.P.

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



a Favore: CONDOMINIO ROSSINI

a carico: *****

Titolo: verbale di pignoramento immobili in data 15 maggio 2022 n.

2174 di Repertorio UNEP presso il Tribunale di Vicenza

beni colpiti: in Comune di Vicenza - C.F. - Foglio 45 - mappali n. 617 sub.11 e n.617 sub.25

4.4.1 Altre trascrizioni: Nessuna

4.4.2 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento: Nessuna

4.5 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.5.1 Conformità urbanistico edilizia

Da quanto potuto riscontrare nel corso del sopralluogo e sulla base degli elaborati grafici, i beni **non sono** formalmente in regola e liberamente commerciabili ai sensi della L.47/85 e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i., quindi risultano sussistere delle difformità tra quanto presente negli elaborati di progetto autorizzati e quanto realizzato, sia all'interno dell'appartamento che nelle parti condominiali.

NELLO SPECIFICO:

L'esperto unitamente al custode ha verificato che allo stato attuale:

A) Con particolare riferimento all'abitazione e all'autorimessa:

A seguito di rilievo indicativo e non esaustivo confrontato con l'ultimo titolo abilitativo si sono riscontrate delle modifiche interne all'interno dell'appartamento nella distribuzione degli spazi, mantenendo invariate le destinazioni degli ambienti;

A livello condominiale al PIANO TERRA le zone autorimesse e cantine hanno subito delle consistenti modifiche distributive rispetto al progetto autorizzato; l'altezza per il piano terra autorizzata ml. 2,48 rilevata ml. 2,40 nella zona ingresso-vano scale e diventa 2,46 nella zona garage; per il piano primo altezza interna autorizzata ml. 3,00 rilevata variabile da ml. 2,45/2,85/2,96. L'altezza interna dell'appartamento al piano IV oggetto di esecuzione è di 2,98 circa ml anziché 3,00 ml.

Il piano tipo presenta un pianerottolo differente rispetto al progetto autorizzato dal Comune.

Le finestre che illuminano il corpo scale sul prospetto est sono state realizzate tutte alla stessa altezza e non ad altezze differenti com'era previsto nel progetto autorizzato.

Si ipotizza di procedere con Permesso di Costruire o in Sanatoria o Scia in Sanatoria, che dovrà essere concordata e pianificata con l'area tecnica del Comune; il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori **€. 3.500,00 oltre Iva e accessori, oneri comunali**, sanzioni ed eventuali fiscalizzazioni.

In seguito ad un rilievo eseguito in loco nell'immobile si sono rilevate le seguenti difformità:

- *Forometrie di dimensioni differenti e in posizione spostate rispetto allo stato autorizzato: in particolare la finestra nella camera matrimoniale d'angolo è stata eliminata;*
- *Difformità relative a spallette di muri portanti e divisori;*
- *Differenti spessori di elementi murari verticali;*
- *La copertura presenta delle terrazze più lunghe di quelle presenti nel progetto autorizzato;*

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

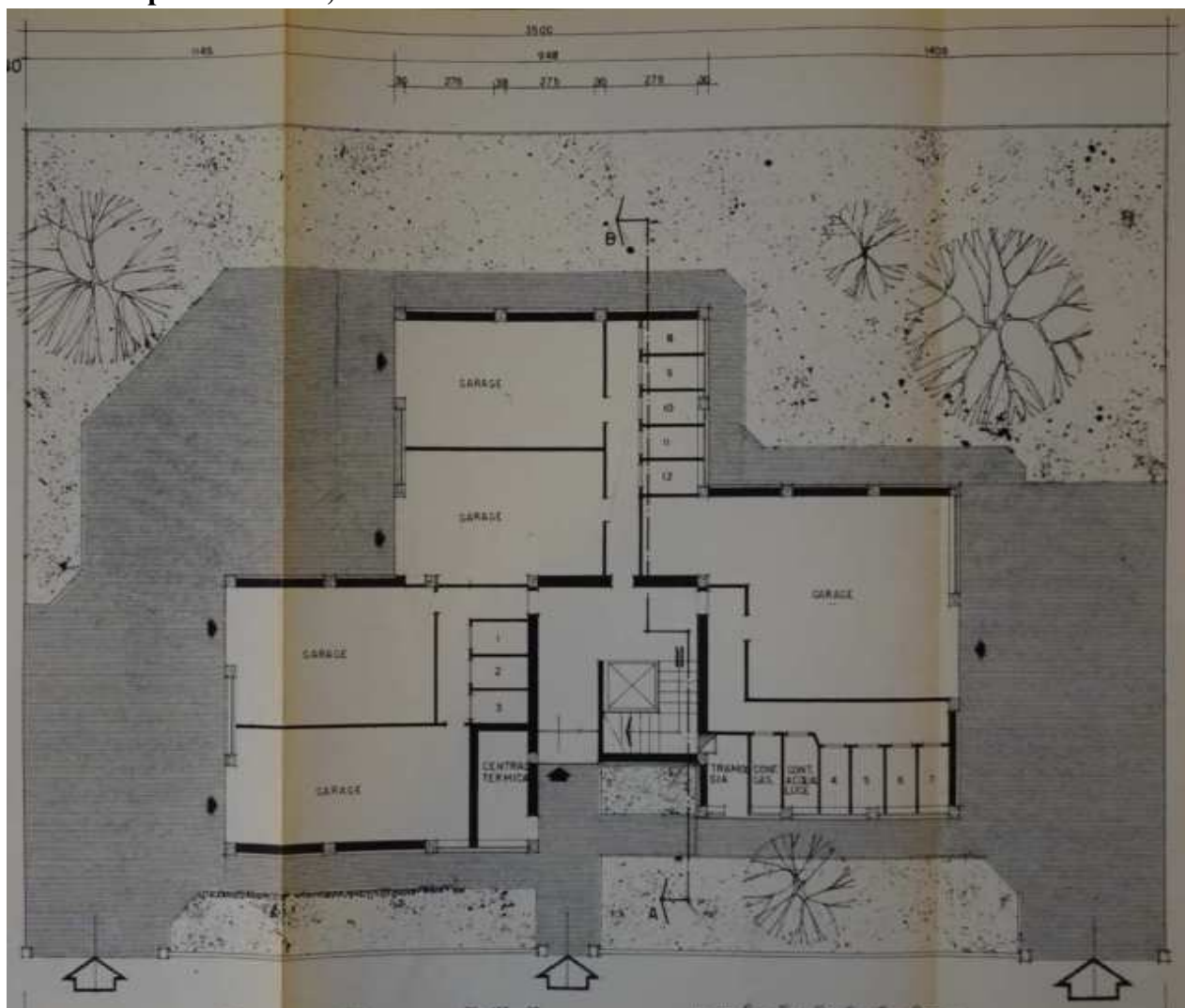
Perito: Arch. Michela Marchi



- **L'ESPERTO RITIENE CHE SARA' NECESSARIO PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA PERMESSO DI COSTRUIRE AL COMUNE**, perché si tratta di difformità che superano il limite delle Tolleranze costruttive introdotte dal Decreto Semplificazioni nel Testo Unico sull'Edilizia. (previo parere di Ente terzo)

La relazione dell'Arch. Ottofaro Rosanna redatta per il Condominio Rossini al fine dell'accertamento della regolarità per il bonus 110% ha accertato delle modifiche prospettive ed interne degli spazi comuni, che conferma necessitano di essere sanate con un Permesso di costruire in Sanatoria o Scia in Sanatoria.

Figura 7 - Licenza Edilizia n. 6380 P.G. e n. 1381 r.p. del 22.07.1966 per la costruzione di un fabbricato per abitazioni;

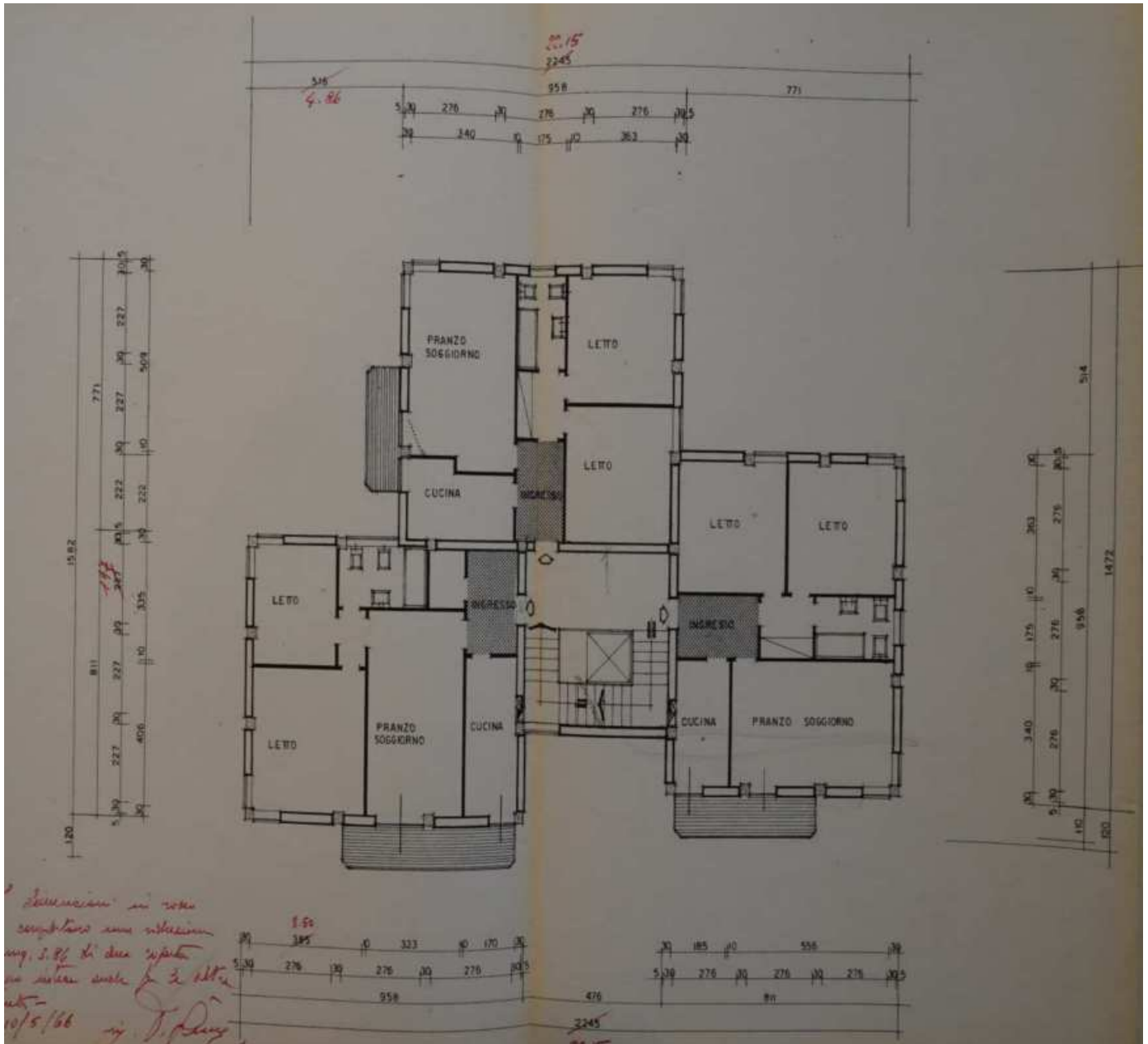


PIANO TERRA

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

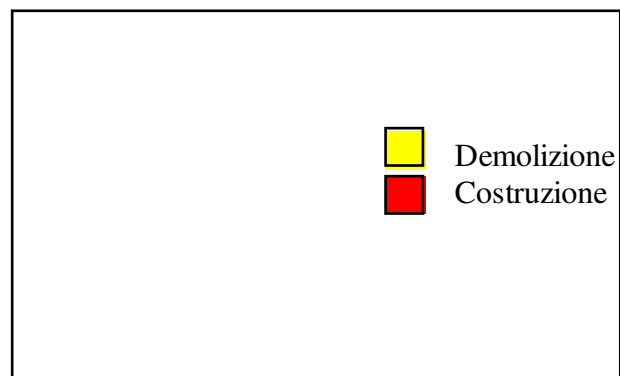
Perito: Arch. Michela Marchi





PIANO IV°

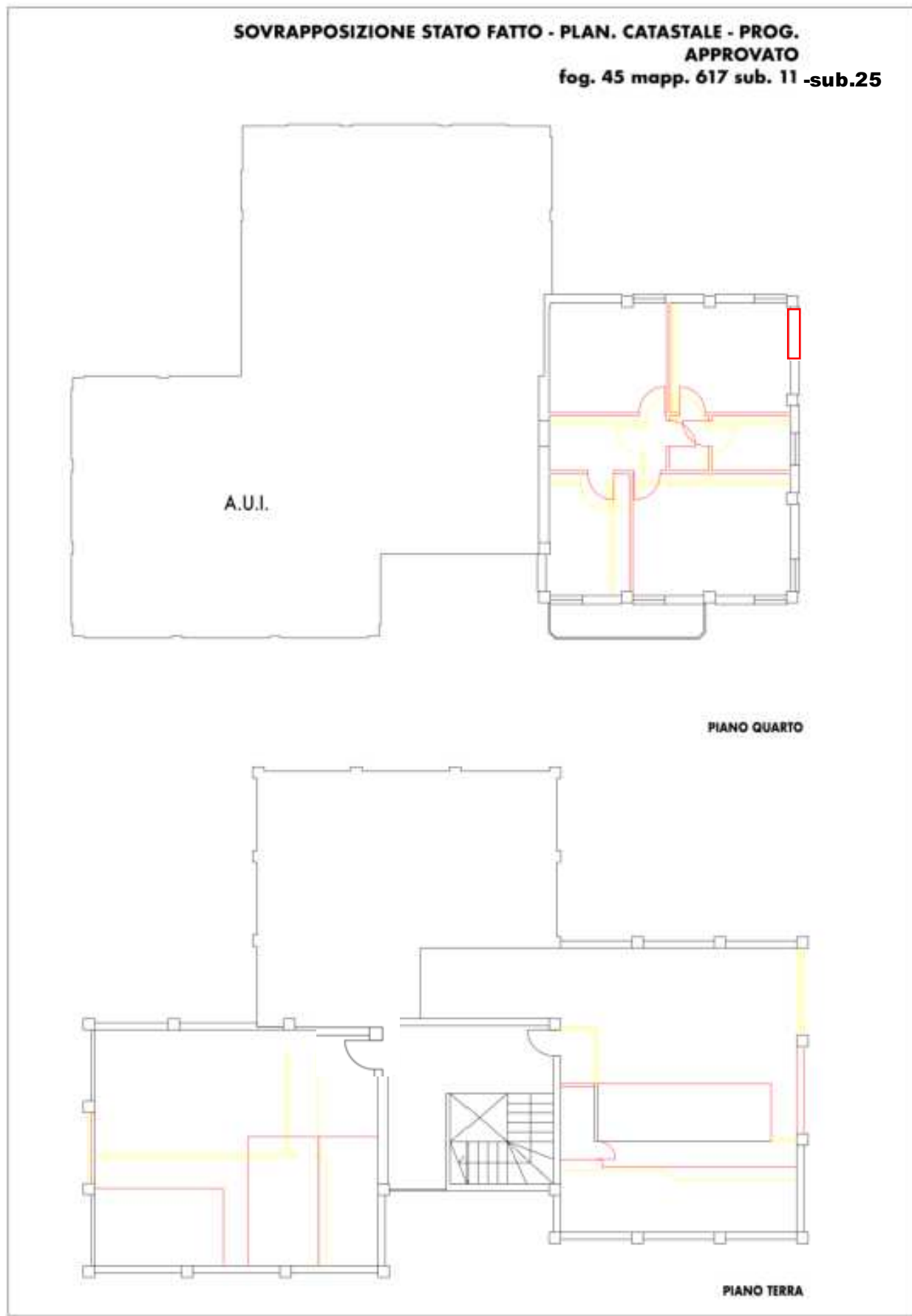
STATO COMPARATO-sovrapposizione



Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi





Perito: Arch. Michela Marchi



PREVENTIVO sanatoria IMMOBILE

Valutazione preliminare stato dell'immobile e fattibilità intervento;

- Valutazione preliminare pratica amministrativa necessaria ed iter autorizzativi;

€ 500/00

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

consistente in:

1 – Rilievo esecutivo;

2- compilazione e presentazione modello

3 - presentazione progetto edilizio corredato di elaborati comparativi tra lo stato di fatto e la nuova realizzazione

5- dimostrazione del soddisfacimento del rapporto aero-illuminante minimo di legge relativamente a tutti i locali per i quali la normativa prevede tale requisito, tenendo in debita considerazione l'art. del Regolamento Edilizio vigente;

7- Allegato "F" alla D.G.R.V. n. 1400/2017 (nuova modulistica), ivi compreso il modello "Dati Personali" rit. d.g.r.v. n. 1400/2017 (nuova modulistica);

8- documentazione fotografica atta a comprendere quanto deve essere oggetto delle demolizioni menzionate nella relazione tecnica;

9- adempimento alla vigente normativa in materia di Barriere Architettoniche secondo quanto previsto dalla L. 13/1989 e s.m.i., D.M. 236/1989 e s.m.i. e DGRV n. 1428/2011 (elaborato grafico, specifica relativa relazione tecnica e dichiarazione di conformità alla normativa precitata su apposito modello prestampato allegato alla D.g.r.v. 1428/2011);

10- dichiarazione in materia sismica su apposito modello prestampato u.t.c. scaricabile dal sito internet di questo Comune;

11- dimostrazione/relazione in merito alla rilevanza strutturale o meno degli interventi realizzati abusivamente, a firma di tecnico competente laureato. In caso di dimostrata rilevanza strutturale delle opere abusive si dovrà procedere con la denuncia delle opere strutturali in sanatoria, e il successivo collaudo statico, in riferimento alle norme tecniche e alla sismicità in vigore al momento della presentazione della domanda del permesso in sanatoria, di cui all'articolo 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.;

12- adempimento all'art. 44 del Regolamento Edilizio vigente "c.d. linee vita" (relazione ed elaborato grafico), tenendo eventualmente presente, se del caso, i "casi particolari" di cui alla nota della Regione Veneto del 26/09/2012;

13- adempimento alla vigente normativa in materia di impianti rif. D.M. n. 37/2008 e s.m.i., ivi compresa la compilazione del modello prestampato u.t.c. in tal senso scaricabile dal sito internet di questo Comune;

14- computo metrico delle superfici fiscali dell'edificio (situazione stato approvato e situazione stato di sanatoria) per il calcolo del contributo di costruzione, redatto dal tecnico progettista secondo modello scaricabile dal sito internet del Comune, il tutto al fine della quantificazione di tale contributo ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. che verrà comunicata con apposita nota a parte di questo u.t.c. unitamente alla sanzione di cui al punto successivo;

15- versamento della dovuta sanzione prevista dal DPR 380/2001 e s.m.i. e/o DGC 214/2004 riguardo l'aspetto urbanistico-edilizio, da presentarsi a seguito ricevimento di apposita comunicazione a parte di questo u.t.c.;

16- relazione di asseverazione;

17- ottemperanza, prima dell'inizio dei lavori come dichiarato nell'MDA, agli adempimenti in materia di sicurezza di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., ivi compresa la nomina dell'impresa

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



esecutrice dei lavori e relativi dati per acquisizione d'ufficio del D.U.R.C.;

18- aggiornamento, con riferimento alla soluzione progettuale di sanatoria, degli adempimenti ex L. 10/91 e s.m.i., D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i. e 311/2007 e s.m.i. oppure, in alternativa se del caso, dichiarazione di non assoggettamento a tale normativa;

19- acquisizione parere c.e.c. di competenza rif. P.A.I. (a cura dell' u.t.c.);

20- conclusione della valutazione in materia Vinca su provvedimento u.t.c. (a cura dell'u.t.c.).

Importo: € 3.000/00

TOTALE € 3.500/00 (tremilacinquecentoeuro/00) + cassa previdenza + IVA

Sono escluse tutti gli oneri a carico della committenza (diritti di segreteria, oneri di costruzione, costi di costruzione, sanzioni amministrative, bolli e diritti vari).

PREVENTIVABILI, MA NON COMPROVANTI FINO A € 2.500,00

4.5.2 Conformità catastale:

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), in merito ai seguenti beni- **ABITAZIONE, CANTINA E POSTO AUTO IN AUTORIMESSA CONDOMINIALE** è risultato: - Per quanto riguarda l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è **conforme** alle risultanze. L'esperto relativamente all'art.29 comma 1bis legge 27.2.1985 n.52 e s.m.i. conferma che i dati catastali **non sono conformi allo stato di fatto per tutto ciò che riguarda la pianta dell'appartamento, la cantina e del garage.**

- A livello di **elaborato planimetrico o elenco sub.** la scrivente evidenzia che sussistono alcune imprecisioni: non riporta alcun poggiolo presente sul fabbricato ed anche il cortile non riporta il numero di sub.26 (BCNC) come da descrizione elenco sub.;


COSTO VARIAZIONE CATASTALE € 1.500,00

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati -COMUNE DI VICENZA (VI)-FOGLIO N. 45-
M.N. 617 SUB. 11

 **MINISTERO DELLE FINANZE**
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGE 31 APRILE 1984, N. 107)


XV Mod. II (Nuova Circolare Edilizia Urbana)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VICENZA For. ROSSINI 63


Data 16/06/1984

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esariale di VICENZA Scheda N.°

PIANTA PIANO TERRA
M. 240

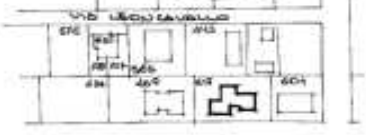


PIANTA PIANO QUARTO
M. 200




PIANOMETRIA L. 2000
SAL. C. 100.3
TERR. 617/116 H

A



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA <u>16/06/84</u> PROT. N° <u>2135</u>	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> <u>DARIO PRIGNON</u> iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>VICENZA</u> DATA <u>6/6/1984</u> Firma <u>Geom. Prignon</u>

CANTIERO & C. S.p.A. - Via Bolognese Ferrara - Tel. 36.487 - VICENZA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2022 - Comune di VICENZA(L.640) - < Foglio 45 - Particella 617 - Subalterno 11 >
VIA GIOACHINO ROSSINI n. 63 Piano T-4


Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/06/1984 - Data: 04/08/2022 - n. T301449 - Richiedente: MRCMHL74P43B1571
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi

Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati -COMUNE DI VICENZA (VI)-FOGLIO N. 45-
M.N. 617 SUB. 25

 **MINISTERO DELLE FINANZE**
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 31 APRILE 1984, N. 412)

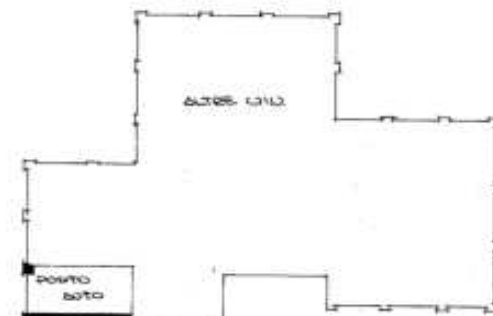
XV Mod. II (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VICENZA Via ROSSINI 61

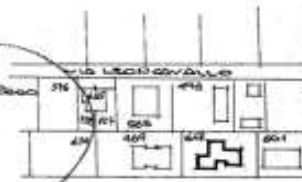
Ditta GALVANIN BRUNO s.r.l. VICENZA 31048/8/1980

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA Scheda N.° _____

PIANTA PIANO TERRA
M 240




VIA LEONOVILLE
VIA ROSSINI
VIA VIOLETTI




ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p>DATA <u>15 GIU 2024</u></p> <p>PROT. N° <u>2139</u></p>	
--	---

Compilata dal GEOMETRA
DARIO FRANCHI
(Firma, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di VICENZA
data 9/8/1984
Firma Geometra Dario Franchi



Una planimetria in atti
CANTOTTO & C. S.p.A. - Via Sallustiana Formosa - Tel. 0445/487 - Milano

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2022 - Comune di VICENZA (L.840) - s. Foglio 45 - Particella 617 - Subalterno 25 -
VIA GIOACCHINO ROSSINI n. 65 Piano T

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi

5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Debitori:

Locazione: Dall'interrogazione dell'Agenzia delle Entrate a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con specifico riferimento ai contratti stipulati dai sigg.ri *****, precisando la risposta con PEC PROT. N. 220261 del 27/10/2022 alla precedente del 12/10/2022 (risposta protocollata al n. 213725), l'Agenzia scriveva quanto segue:

“Non risultano presenti contratti di locazione in essere o comodati gratuiti (di nessuna specie e natura) inerenti i beni immobili eseguiti, così come catastalmente indicati.”

Durante la verifica congiunta in loco con il custode l'immobile risultava libero.

Comodato: nessuno

Assegnazione al coniuge: nessuna

Altro:

Sine titolo: nessuno

Opponibilità (art. 2923 c.c.): no

Oneri: Amministratore del condominio ROSSINI: Galvanin Rag. Alberto, con sede a Vicenza Viale Trieste n. 83. Tel. 0444-1832100; email: condominium@casechepassione.com. Il bene ricade all'interno del condominio denominato: "Rossini", C.F. 95008500241, come indicato nel titolo di provenienza è stata trasferita la quota di 71,50/1000 delle parti comuni dell'intero edificio ai sensi dell'art. 1.117 del CC. con riferimento al sub. 26 (ingresso, centrale termica, scale, corridoi comuni, locali contatori, sale macchine, ascensore e corte). Il condominio Rossini che ha promosso l'esecuzione, è creditore di una somma pari ad €. 5.788,42, oltre agli interessi maturandi al saldo e all'imposta di registro sul decreto ingiuntivo in forza dell'atto di precetto del 22.02.2022 notificato 17.03.2022-27.03.2022 ad entrambi i debitori eseguiti, in virtù del Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Vicenza n. ing. 290/2022, emesso in data 15.02.2022. Come risulta da documenti inviati dall'Amministratore in data 19.08.2022 le spese insolute degli eseguiti nei confronti del Condominio per l'ultimo biennio ammontano ad €. **5.060,66 (anno 2020/2021 € 2.266,69, anno 2021/2022 € 2.793,97)**. Alla data odierna come risulta da dichiarazione verbale dall'amministratore del Condominio **risultano in corso accertamenti al fine di una verifica per il rilascio del certificato di prevenzione incendi della caldaia centralizzata**, in quanto la pratica risultava seguita dalla precedente amministrazione. Il condominio alla data odierna ha deliberato incarico a Sinergia Sc per l'accesso agli atti, la verifica urbanistica e l'analisi energetica preventiva, in merito al bonus 110%, ma ad oggi non risulta intrapreso in quanto l'amministratore condominiale ha dovuto sospendere l'iter della parte termotecnica in quanto non vi erano i presupposti per la cessione del credito di imposta.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

5.1 Attuale proprietario

COMPRAVENDITA-ATTO PUBBLICO - in data 14 aprile 2009 n. 44.988 di Repertorio Notaio Gianfranco Di Marco di Vicenza, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 24 aprile 2009 ai n.ri 8.816 R.G. e 5.541 R.P., la signora COLUSSI IMELDE VITTORIA, nata a Gruaro (VE) il giorno 19 dicembre 1924,

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



vendeva *****;

NOTA:

Nel titolo di provenienza, viene dichiarato che l'immobile è stato costruito in data anteriore al '1 settembre 1967, mentre a seguito della richiesta di accesso atti sono stati rinvenuti titoli edilizi.

Sussiste un errore materiale nell'atto circa l'individuazione dei dati catastali del piano relativi all'appartamento, indicato al piano I anziché IV.

5.2 Precedenti proprietari

Si riporta di seguito cronologia dei passaggi di proprietà a carico dell'immobile in oggetto:
-in ditta alla signora COLUSSI IMELDE, nata a Gruaro (VE) il giorno 19 dicembre 1924, in forza di atto di Compravendita in data 27 giugno 1984 n. 37.800 di Repertorio Notaio Bruno Bertuzzo di Vicenza, registrato a Vicenza il 17 luglio 1984 al n. 3.455 Atti Privati e **trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 25 luglio 1984 ai n.ri 10.241 R.G. e 8.409 R.P. .**

6 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

L'esperto precisa che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza (VI), ha verificato i titoli abilitativi del bene staggito con i nominativi degli intestatari al Catasto fabbricati e terreni, tramite ricerche nell'archivio informatico.

L'Ufficio tecnico del Comune controllando i registri storici informatici e cartacei all'interno delle pratiche relative ai rilasci dei titoli abilitativi, compresi i condoni, ha rinvenuto e inviato all'esperto a seguito della richiesta di accesso agli atti, le pratiche di seguito elencate.

In particolare risulta che il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stato costruito in base alle seguenti concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Vicenza:

Il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte è stato costruito in forza alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Vicenza (VI):

- Denuncia per conseguire l'autorizzazione a costruire n.5494/66 del 16/03/1966.**
 - **Licenza Edilizia n. 6380 P.G. e n. 1381 r.p. del 22.07.1966 per la costruzione di un fabbricato per abitazioni;**
- Certificato di abitabilità n. 19830 P.G. del 11.05.1967, per fabbricato di civile abitazione;**

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Verbale di collaudo del fabbricato del 02.05.1967, depositato alla prefettura di Vicenza in data 9.5.19567, n.1948/66;

Denuncia di inizio attività n. 22525/2008 P.G. del 21.04.2008 per manutenzione straordinaria-impermeabilizzazione del coperto condominiale. Dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale del 14.08.2008;

7. Interrogazione linee Giuda C.S.M.- immobili edilizia pubblica

Visto l'art. 1 co. 376, 377, 378 L. 178/2020, che prevede la sospensione dell'esecuzione con riferimento agli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, che siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

ritenuto di dover accertare tali condizioni anche con riferimento all'immobile oggetto dell'esecuzione e sopra descritto;

L'esperto ha verificato che la lottizzazione, di cui fa parte il condominio su cui insiste l'appartamento pignorato è stata frutto di un'operazione immobiliare privata, **NON REALIZZATA IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA.**

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Descrizione **ABITAZIONE** di cui al punto **A- VICENZA (VI), VIA ROSSINI, n° 63 int.10**

A **ABITAZIONE** consistente in un appartamento ubicato al piano IV° - **INT.10**, con annessa cantina al piano terra di un fabbricato denominato **CONDOMINIO ROSSINI**, sito in **VICENZA (VI)**, Via Gioachino Rossini, con accesso pedonale dal civico n° 63- **completo di ascensore**. Il condominio ad uso esclusivamente residenziale è costituito da sei piani fuori terra, con corte annessa ed è suddiviso in: 14 abitazioni e 10 posti auto nell' autorimessa condominiale, oltre alle parti comuni. L'unità abitativa è situata in zona periferica-residenziale, si presenta in discrete condizioni di manutenzione, con in parte riammodernata la zona del soggiorno e gli elementi radianti delle varie stanze, nonché alcuni infissi sostituiti con serramenti in pvc. La zona nella quale ricade il bene si mostra dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con una ordinaria viabilità cittadina che consente un immediato collegamento con il centro cittadino e con le principali arterie di scorrimento veicolare nazionale. Il fabbricato condominiale per la sua epoca di realizzazione (agibilità 11.05.1967), presenta una intelaiatura in cls. Armato con tamponatura in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata, mantenuto in un discreto stato di conservazione e di manutenzione grazie ad interventi che si sono susseguiti nel corso degli anni. Oggetto della presente valutazione economica è un appartamento bicamere al piano quarto con sviluppo nel prospetto nord-est, con accesso dalla pubblica via attraverso l'area di corte ed il vano scale di uso comune (**dotato di ascensore risalente all'epoca di costruzione**). Per quanto riguarda le parti comuni del complesso si segnala al piano terra: corte comune in parte pavimentata con ghiaio, con marciapiedi in cls. e zona di ingresso pedonale in porfido con aiuole a verde, vano scale condominiale con pavimentazione in marmo, locale centrale termica ed ascensore di vecchia generazione a vista con griglie di protezione in metallo.



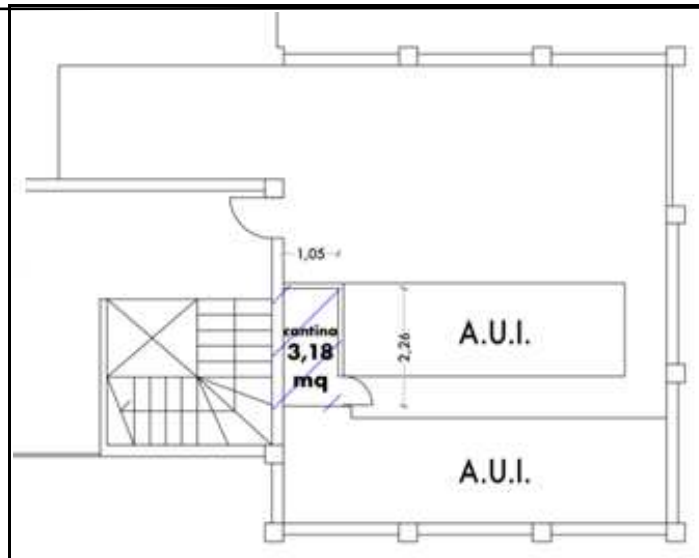
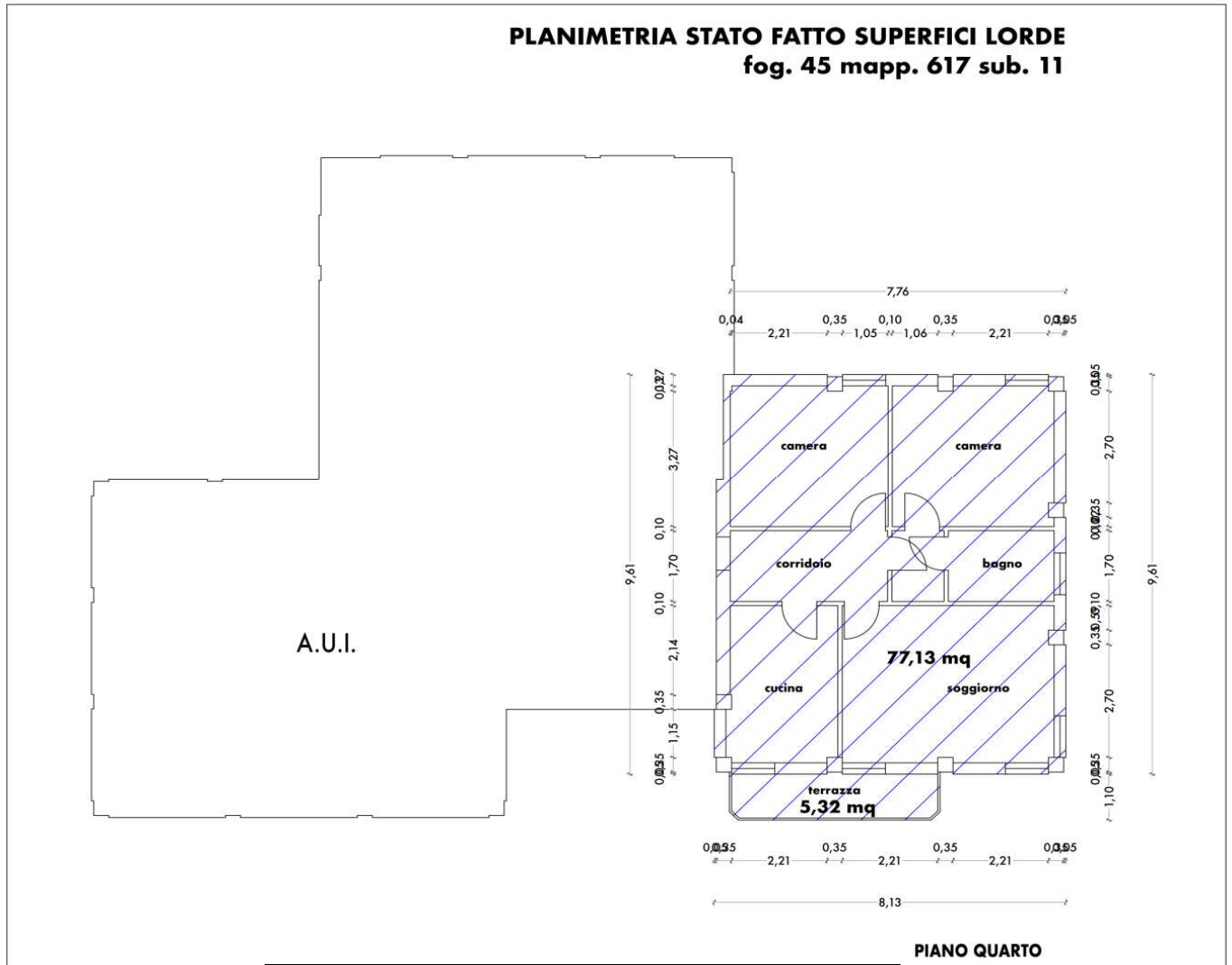
Figure 8-9-10-11- PROSPETTI CONDOMINIO

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



RILIEVO SOMMARIO- NON ESAUSTIVO AI FINI DI UNA SANATORIA



Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Diritto di:1/1 piena proprietà dei beni. Gli immobili sono intestati catastalmente a -1/1 del diritto di Piena Proprietà di ABITAZIONE in capo agli esecutati;

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 5-8): - Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati, censiti al Foglio 45 (ex G/3):

- **CORPO A: APPARTAMENTO con annessa cantina al piano terra:** COMUNE DI VICENZA (VI)-FOGLIO N. 45- **M.N. 617 SUB. 11**, Via GIOACHINO ROSSINI n.63, piano T-4, classe 5, **CAT. A/3**, consistenza VANI 5,5, superficie catastale totale 82 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita € 426,08;

N.E.S.O. CONFINI: **appartamento piano IV** – per tre lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso corte comune, per un lato confina con i subalterni 26 e 12; Salvi i confini più precisi;

N.E.S.O. CONFINI: **cantina P.T.** - confina con i subalterni 15,26 e vano scala condominiale.

Descrizione analitica

Nel dettaglio il bene è rappresentato da un appartamento composto da: ingresso-corridoio, cucina, soggiorno e terrazzo accessibile da entrambi gli ambienti, disimpegno, bagno, 2 camere matrimoniali. Il contesto risale agli anni '70. L'esperto verifica lo stato degli ambienti; la pavimentazione risalente agli settanta è realizzata in varie tipologie: piastrelle di gres porcellanato color bianco lucido per il rivestimento e verde bottiglia per il pavimento della cucina, nelle camere quadrotte color salmone e nel bagno quadrotte colore blue, nel terrazzo sono stati posati dei listelli di cotto, posati a correre, nel corridoio d'ingresso marmette di biancone di Asiago lucido, posate a correre, mentre il pavimento del soggiorno è stato rifatto con listoni di gres effetto legno; le porte sono in legno tamburato laminato noce scuro alcune con specchiature in vetro, la porta di ingresso è blindata con pannelli sempre di noce scuro, l'impianto citofonico è presente, l'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto è a gas-metano, l'impianto idrico sanitario è gestito da una caldaia centralizzata, l'impianto di riscaldamento è realizzato con diffusione del calore a mezzo radiatori tubolari.

I serramenti esterni sono alcuni recenti in pvc altri, datati, in legno con vetro camera, protetti da avvolgibili in plastica, le soglie per i davanzali sono in marmo di carrara. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si segnala: impianto elettrico dimensionato per luminosità e con corpi illuminanti di varia natura, impianto di riscaldamento del tipo centralizzato con radiatori tubolari; impianto di citofono funzionante. Gli impianti al momento del sopralluogo risultavano funzionanti, ma da revisionare ai sensi della normativa Vigente. La terrazza esterna presenta piastrelle in marmette di cotto con ringhiera in metallo ed elementi in vetro retinato (non a norma di legge per l'altezza).

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi





Figure 12-13-14- Vano scale condominiale e ascensore



Figure 15-16-17- Porta d'ingresso blindata

All'appartamento si accede attraversando il cancello pedonale in ferro, protetto da una tettoia di cemento, percorrendo un vialetto realizzato in porfido posato ad opera incerta che conduce alla porta condominiale. Salendo la scala rivestita di marmo Biancone di Asiago lucido, con parapetto in ferro e corrimano in legno, si arriva al pianerottolo del IV° piano. Il portoncino d'ingresso è blindato con pannellatura in laminato con finitura noce ed apertura ad anta unica.

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



La cucina è predisposta per fornelli a gas metano; è presente una presa di ventilazione, manca la seconda, per predisposizione di legge.



Figure 18-19-20- CUCINA-Parete predisposta con attacchi idrici e gas

All'interno del vano cucina le pareti sono rivestite con piastrelle bianche lucide dim. 7,5x15,00 cm fino ad un'altezza di circa 1,50 m circa.

Attraversando la stanza si accede al terrazzo esterno dalla porta finestra in PVC, il pavimento della cucina e della terrazza si presentano in buono stato di conservazione. L'altezza del parapetto, realizzato in ferro e vetro retinato, non è a norma di legge.

Le finiture sono di sufficiente qualità.

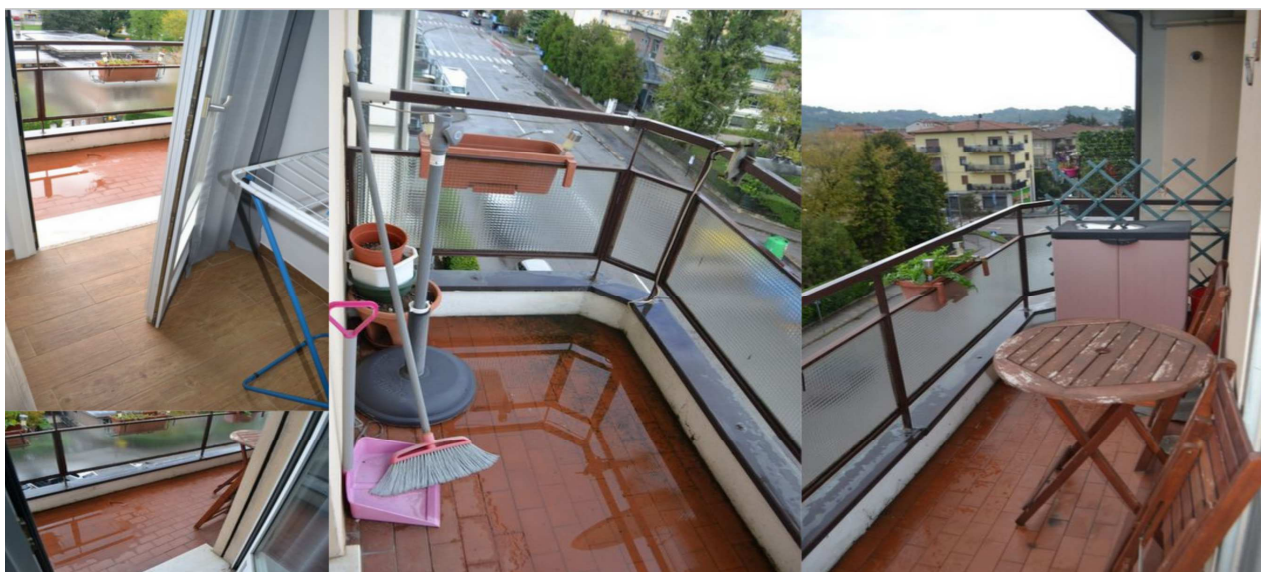


Figure 21-22-23- Terrazza esterna pavimentata con listoncini in cotto

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi





Figure 24-25-26- SOGGIORNO

La zona soggiorno è pavimentata con piastrelle a listoni in gres porcellanato effetto legno. Si presenta come un ambiente molto luminoso ed ampio, dotato di due finestre d'angolo e una porta finestra, tutte realizzate con serramenti in pvc, che dà accesso alla terrazza in comune con il vano cucina. Le finestre sono protette da tapparelle in pvc. L'ambiente è riscaldato da un radiatore con elementi tubolari. Le pareti sono tinteggiate con pittura bianco lavabile in buone condizioni.



Figure 27- 28-29-30-CAMERA MATRIMONIALE

La zona notte si affaccia sul corridoio centrale, da cui si accede ad una camera matrimoniale e al disimpegno della seconda camera matrimoniale con il bagno.

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Nel disimpegno è presente un'armadiatura incassata tra due muri.

Le camere da letto matrimoniali sono ampie e luminose.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile. Le porte interne sono in legno di buona qualità, effetto noce scuro; quella di separazione con la zona soggiorno e quella del disimpegno sono sempre in legno con specchiatura centrale in vetro.



Figure 31-32-33-34-35- SECONDA CAMERA MATRIMONIALE

Nella camera da letto matrimoniale posta ad angolo rispetto all'appartamento, l'esperto ha rilevato che sulla parete perimetrale esterna e più precisamente in corrispondenza del pilastro dello scheletro strutturale del fabbricato, è presente una profonda crepa che si trasmette anche sul pavimento. Secondo l'esperto necessita di verifica dal punto di vista statico strutturale.



Figure 36-37-38-39-40- BAGNO

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Al termine del corridoio, con accesso dal disimpegno, è ubicato il servizio igienico. Il pavimento del bagno è finito con elementi di ceramica monocottura color blu e anche le pareti sono piastrellate a tutt'altezza color bianco; l'ambiente è finestrato. Il bagno è dotato come sanitari: di un lavello, un water, un bidet e una vasca, completi di rubinetteria e doccia. È presente un radiatore sotto la finestra con elementi a colonna ed un boiler elettrico per la produzione di acqua calda.



Figure 41-42-43-44-Vano caldaia condominiale centralizzata e vano contatori elettrici.

L'abitazione è dotata di impianto di citofono. Il riscaldamento è a radiatori con caldaia centralizzata condominiale.

L'impianto deve essere oggetto di verifiche.

L'impianto elettrico deve essere oggetto di verifiche.



Figure 45-46- È presente un sistema di videosorveglianza e impianto per adduzione idrica a livello condominiale, esterno.

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi





Figura 47-Impianto per adduzione idrica a livello condominiale, interno nella zona cantine.

Stato manutentivo: discreto.

Altezze interne: Piano quarto **2,93 m circa**

L'immobile sviluppa una superficie lorda comprensiva di balcone di circa **82,45 mq**;

Per quanto concerne l'esterno l'immobile risulta finito e tinteggiato.

Impianto idrico sanitario: realizzato con tubo multistrato, per acqua fredda e calda, quest'ultima isolata con guaina idonea nei dovuti diametri. Linea esterna interrata realizzata con tubo polietilene nei dovuti diametri fino ai contatori compresi allacciamenti.

Il bagno comprende chiavi di chiusura generali (DA VERIFICARE FUNZIONAMENTO) e cassetta cacciata esterna (DA VERIFICARE FUNZIONAMENTO).

Impianto di riscaldamento: realizzato con tubo multistrato isolato con guaina idonea nei dovuti diametri. (DA VERIFICARE FUNZIONAMENTO)

Ogni stanza è compresa di radiatore tubolare.

Accessori bagno: in porcellana bianco completo di 1 WC+ sedile, bidet, lavabo con colonna a pavimento e vasca in acciaio smaltato.

Linea gas: con partenza dal contatore con tubo polietilene nei dovuti diametri, interrato fino a pozzetto ispezione, compreso allacciamento. (DA VERIFICARE FUNZIONAMENTO)

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Per gli impianti tecnologici presenti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) non sono state rese disponibili le dichiarazioni di conformità; gli stessi necessitano di un adeguamento/rifacimento in base alla normativa vigente.

Certificazione energetica:

L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D. Lgs.19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii., è stato redatto in data 01/10/2022 dall'ing. Davide De Franceschi, identificato con Codice Attestato n.° 91287/2022.

Dal suddetto attestato l'edificio risulta essere in classe F.

N.B. L'amministratore segnala che dato il consumo esagerato della caldaia, ormai obsoleta, verrà messo all'ordine del giorno della prossima assemblea un preventivo per la sostituzione.

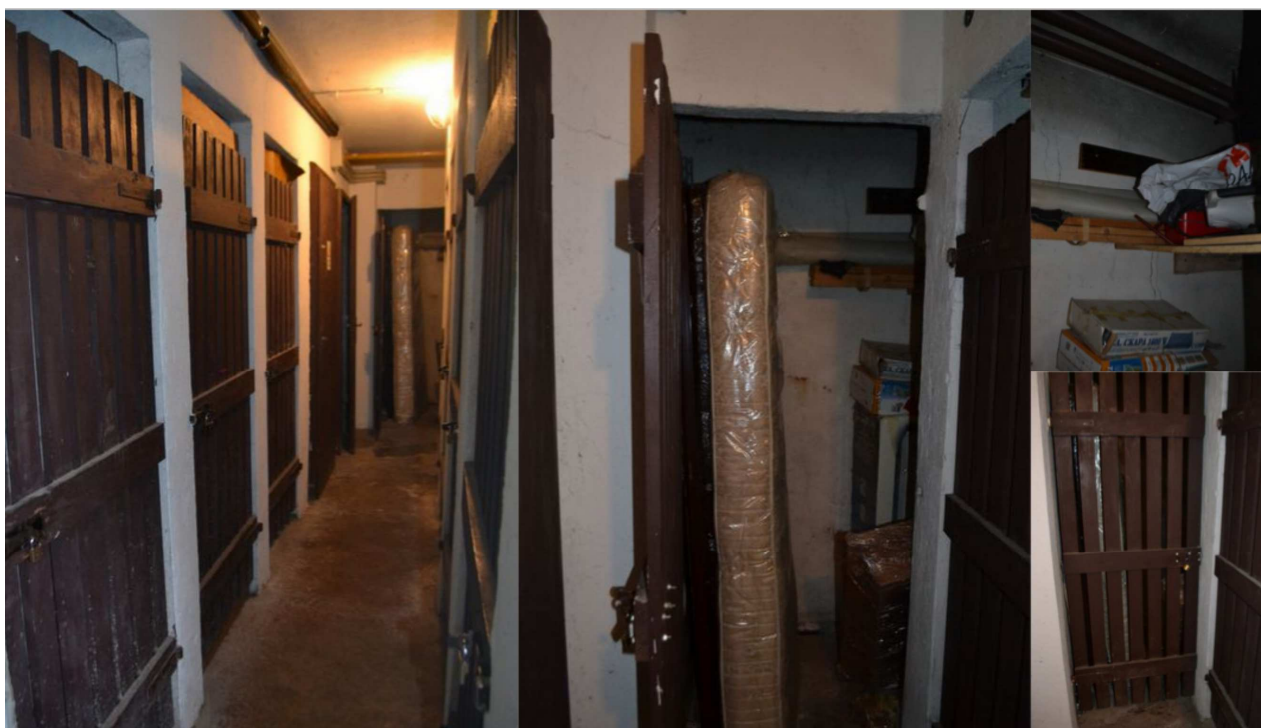


Figure 48-49-50-51- Cantina al piano terra

La cantina ubicata al piano terra è raggiungibile attraverso uno stretto corridoio interno alla zona autorimesse e presenta le seguenti caratteristiche costruttive: muratura intonacata e tinteggiata, cancello di ingresso in legno, pavimentazione in lisciata cls. Non è stato verificabile durante il sopralluogo se vi siano o meno predisposizioni d'illuminazione elettrica.

Stato manutentivo: insufficiente.

Altezze interne: Piano terra **2,46 m circa**

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



L'immobile sviluppa una superficie lorda comprensiva di balcone di circa **1,93 mq**;

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: fondazioni continue di cemento armato condizioni: DA VERIFICARE.
- Strutture verticali:* materiale: strutture portanti verticali costituite da murature in laterizio e pilastri di spina, condizioni: DA VERIFICARE.
Le strutture portanti orizzontali sono costituite da travi e piattabande in c.a.,
- Strutture orizzontali:* in C.A.. condizioni: DA VERIFICARE.
- Travi:* materiale: C.A. condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: a padiglione, a 4 falde con manto in tegole materiale: C.A. condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: sia anta singola che anta doppia a battente, materiale: alcuni in legno ed altri in pvc, protezione: tapparelle, materiale protezione: p.v.c., condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: porte a battente, materiale: legno, alcune con specchiature centrali in vetro, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: tegole, coibentazione: da verificare, condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: muratura in c.a., coibentazione: da verificare, rivestimento: intonaco a civile e/o cemento faccia a vista, condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: marmo, piastrelle in ceramica di varie qualità e formati sia per la zona giorno che per la zona notte, condizioni: sufficienti, fatta eccezione di quella del soggiorno completamente rifatta.

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Portone di ingresso: tipologia: anta a battente blindato, materiale: con pannello legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Scala condominiale: tipologia: rampa a U, materiale: c.a., gradini rivestiti in marmo, ubicazione: esterna all'unità immobiliare, servoscala: assente, ascensore: presente, condizioni: buone.

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: rettilinee condizioni: buone, conformità: DA VERIFICARE

Antenna parabolica: tipologia: parabolica posta sul terrazzo privato condizioni: -, conformità: DA VERIFICARE

Antincendio: presente nel condominio, DEVE ESSERE OGGETTO DI VERIFICA

Ascensore: presente

Condizionamento: non presente

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: DA VERIFICARE, conformità: DA VERIFICARE

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: DA VERIFICARE

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: DA VERIFICARE

Termico: tipologia: caldaia centralizzata
alimentazione: gas, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: **SI VEDA IL LIBRETTO ALLEGATO**

Allarme: Non presente

Fognatura: Fognatura pubblica

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



8. CDU



COMUNE DI VICENZA
AREA SERVIZI AL TERRITORIO
SERVIZIO SUAP, EDILIZIA PRIVATA, TURISMO, MANIFESTAZIONI

Vicenza, 14/11/2022

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica.

IL DIRIGENTE

Su istanza dell'arch. Michela Marchi – CTU incaricato dal Tribunale di Vicenza, ed in base alle risultanze d'ufficio, visto l'art. 30 - comma II - del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed ai soli fini dello stesso;

Visti gli atti dell'ufficio;

Richiamato l'art. 65 dello Statuto del Comune di Vicenza;

Dato atto che il Piano Regolatore Comunale di Vicenza è costituito da:

- Piano di Assetto del Territorio approvato dalla Conferenza di Servizi in data 26.08.2010, ratificato con D.G.R.V. n. 2558 del 02.11.2010 e pubblicato nel B.U.R. n. 88 del 30.11.2010 e successive varianti;
- Piano degli Interventi approvato con provvedimento di Consiglio comunale n. 10 del 7.02.2013, oggetto di rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza di cui alla delibera consigliare n. 16 del 4.03.2021, e successive varianti;

CERTIFICA

che il terreno distinto in Catasto al foglio 45 con il mappale 617 è classificato dal vigente Piano degli Interventi, Elaborato 3 – Zonizzazione, ZTO B zona residenziale e mista esistente e di completamento B2;

che le prescrizioni urbanistiche prevedono il rispetto dell'art. 37 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 708 del 2.05.2012 e delle Norme del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento P.T.R.C. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n.107 del 17.07.2020;

- che sulla base della cartografia allegata al primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio alluvioni, adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21 dicembre 2021 ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.lgs n. 152/2006 e pubblicato in G.U. n. 29 del 4 febbraio 2022, il terreno in questione ricade nella classe di pericolosità idraulica moderata (P1) e parte di rischio idraulico moderato (R1);
- che sono fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto di vincoli specifici (tecnologico, monumentale, paesaggistico, aeroportuale, di elettrodotto, ecc.), le disposizioni riguardanti i siti da bonificare, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., il rispetto delle disposizioni dell'art. 338 R.D. 1265/1934 e s.m.i.

Il Direttore
avv. Gian Luigi Carrucciu
f.to digitalmente

CDU\Marchi_B_PGRA_PGN_175448.odt



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

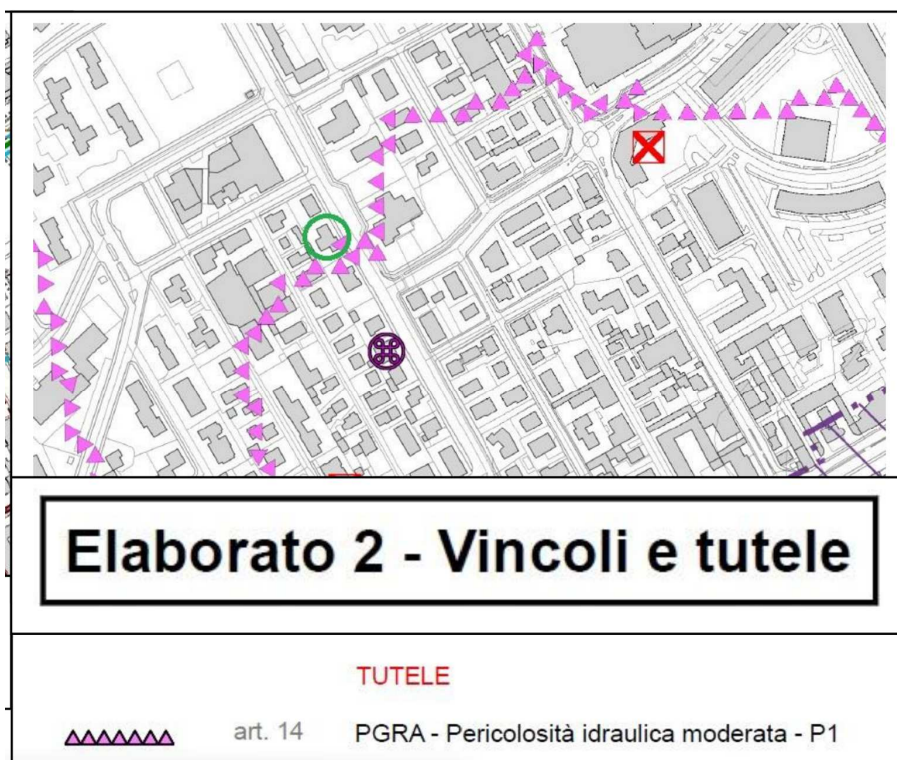
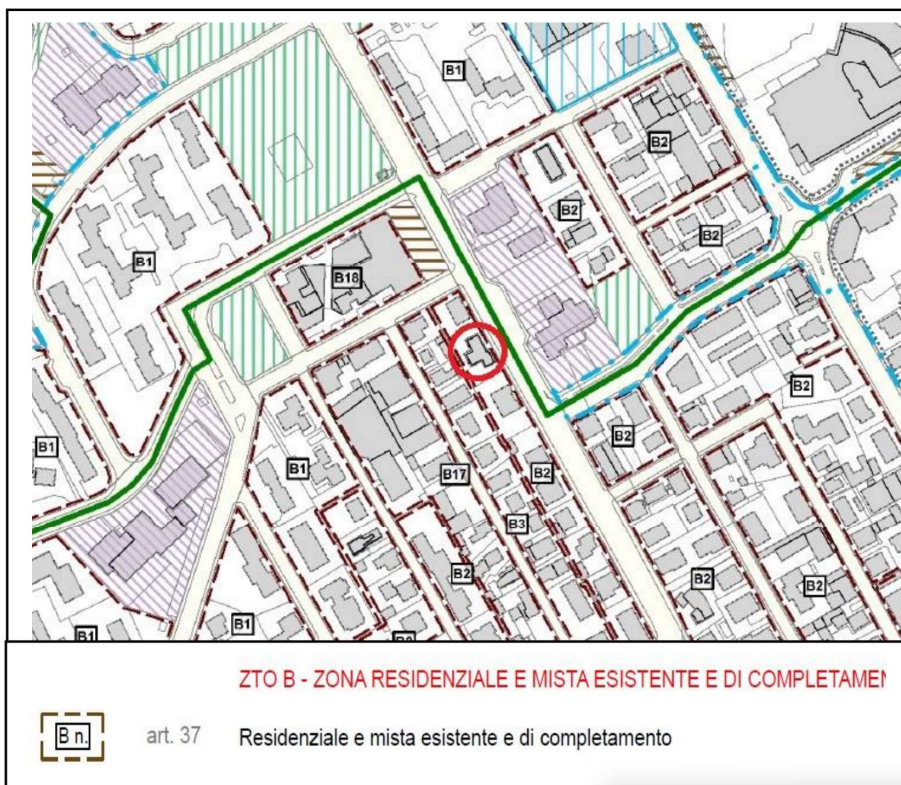
PALAZZO UFFICI – PIAZZA BIADE, 26 - 36100 VICENZA - TEL. 0444.221428/1461 FAX 0444.221550 - CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi

U
Comune di Vicenza
Protocollo Generale
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0181296/2022 del 14/11/2022
F.EMILIO GIAN LUIGI CARRUCCIU

ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI e DEI VINCOLI-TUTELE



Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Descrizione **POSTO AUTO IN AUTORIMESSA CONDOMINIALE** di cui al punto **B**

CORPO B: POSTO AUTO IN AUTORIMESSA CONDOMINIALE: consistente in uno spazio delineato da righe gialle disegnate a terra con accesso da un basculante singolo, in un' autorimessa condominiale ubicato al piano terra di un fabbricato.

- **Diritto di:1/1 piena proprietà dei beni.** Gli immobili sono intestati catastalmente a -1/1 del diritto di Piena Proprietà di ABITAZIONE in capo agli esecutati;

Al posto auto coperto all'interno dell' autorimessa si arriva attraversando l'accesso carraio al n. civico 65, percorrendo l'area di manovra della corte comune inghiaiaata.

Identificati catastalmente: **CORPO B: POSTO AUTO COPERTO IN AUTORIMESSA CONDOMINIALE:** COMUNE DI VICENZA (VI)-FOGLIO N. 45- M.N. 617 SUB. 25, Via GIOACHINO ROSSINI n.65, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza MQ 11, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 45,45;

N.E.S.O. CONFINI: **posto auto coperto** - confina con i subalterni 4, 5, muri perimetrali verso corte comune e subalterno 16. Salvi i confini più precisi;

Stato manutentivo: discreto

Altezza: 2,46/ 2,48 m (**senza tener conto delle tubazioni presenti a soffitto**)

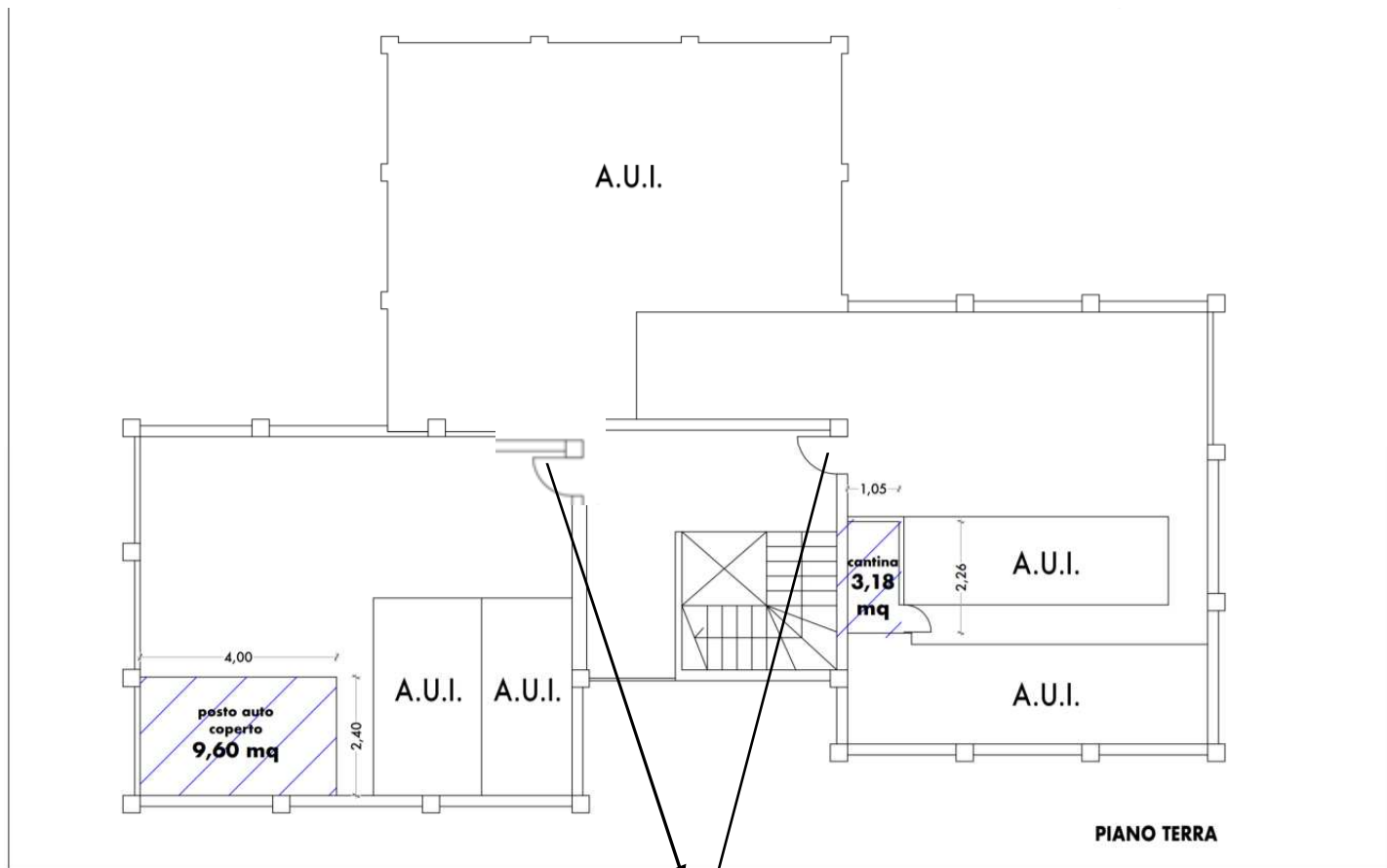


Figura 50-P.T.-Posto auto

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi





N.B. Porte non a norma di legge, perché non sono tagliafuoco e non compartimentano gli ambienti in caso di incendio, in particolare non proteggono il vano scale da eventuali incendi nelle autorimesse.

Descrizione analitica:

Nel dettaglio il bene è rappresentato da un posto auto coperto, ubicato all'interno di un'autorimessa condominiale al piano terra del fabbricato in un complesso residenziale plurifamiliare. Al posto auto di forma rettangolare, si arriva attraversando lo spazio di manovra della corte comune realizzata in ghiaio. L'accesso è protetto da un basculante in ferro verniciato Ral marrone.



Figure 51-52 –Basculante d'accesso al posto auto-corte condominiale;

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



All'interno l'ambiente dell'autorimessa risulta finito con una pavimentazione realizzata in lisciata di cemento e privo di finestre. Le pareti sono tinteggiate con pittura bianco lavabile. Il basculante è in ferro verniciato e si presenta con apertura manuale dal basso verso l'alto. Il foro d'accesso ha una larghezza di 2,07 m circa, considerando l'altezza utile di passaggio con il basculante aperto è circa pari a 1,95 m. Esternamente di fronte ai 3 basculanti si trova un tombino di scolo per le acque bianche. L'impianto d'illuminazione è realizzato con canalizzazione esterna. E' presente l'adduzione idrica.



Figure 53-54 –Interno Autorimessa condominiale con evidenziato posto auto;



Figure 55-56 – Interno Autorimessa condominiale con evidenziato posto auto;

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi





Figure 57-58-59 – Interno Autorimessa condominiale -dettaglio illuminazione- problemi infiltrazioni;



Figura 60 – Esterno Autorimessa -corte condominiale;

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di Stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*" e del "*più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata*" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è 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. "

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4,2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni, è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripara metriche in base agli IVS.

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati “COMPARABILI”, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l’acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni in divisione, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con annessa cantina e posto auto in autorimessa condominiale), sia la più naturale economicamente e la più ordinaria.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con “*prezzo marginale*” viene indicato il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata”;

con “*superficie esterna lorda (SEL)*” viene indicata “l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”;

Inoltre, la “*SEL*” viene calcolata comprendendo:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc..);
- i condotti verticali dell’aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all’edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- non comprendendo:
 - le rampe di accesso esterne non coperte;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



con “*segmento di mercato*” viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- la “localizzazione”;
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

con “*rapporto mercantile*” viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed aver eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- analizzato e definito il “segmento di mercato” e i “rapporti mercantili”;
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni Comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.

Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da costruzioni non di lusso a destinazione residenziale privata, edificate nella zona **Periferica/AREA RESIDENZIALE: GOGNA, FERROVIERI, POMARI, S.S. PASUBIO, VIALE DIAZ (VI)**.

Nel comparto gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia. Nel segmento di mercato sono stati rilevati immobili simili per tipologia A/3.

Mercato Immobiliare a Vicenza

domenica 1 gennaio 2023

Vicenza, con una popolazione di 111.500 abitanti, è il capoluogo dell'omonima provincia.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Centro Storico, San Lazzaro/Pomari, San Bortolo/San Paolo, Pio X, San Felice, Ferrovieri, Sant'Andrea, Borgo Berga. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Centro Storico con oltre 1.173 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

E' una città importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 19% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 4.491 annunci immobiliari, di cui 3.257 in vendita e 1.234 in affitto, con un indice complessivo di 40 annunci per mille abitanti.

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (13) zone a Vicenza è compreso in tutta la città tra 1.100 €/m² e 2.400 €/m² per la compravendita e tra 5,7 €/m² mese e 10,6 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.600 €/m²) è di circa il 17% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.950 €/m² ed è invece di circa il 14% superiore alla quotazione media provinciale (1.400 €/m²). Il prezzo degli appartamenti a Vicenza è relativamente disomogeneo in tutta la città, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 1.000 €/m² e 2.100 €/m².

Vicenza ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.600 €/m², quindi circa il 57% in meno rispetto ai prezzi medi a Firenze e circa il 74% in più rispetto ai prezzi medi a Reggio di Calabria, che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 100.000 e 500.000 abitanti.

Dinamica dei prezzi a Vicenza e quotazioni immobiliari per tipologia

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Vicenza mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente invariati (+0,30%). La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Vicenza, è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **monolocali**: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 9% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **villetta a schiera**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 4% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.600 /m ²	€ 10,3 /m ² /mese	+0,36%	appartamenti in vendita a Vicenza
attico	€ 2.150 /m ²	€ 12,1 /m ² /mese	+3,00%	attici in vendita a Vicenza
bifamiliare	€ 1.550 /m ²	-	+7,40%	bifamiliari in vendita a Vicenza
bivano	€ 1.450 /m ²	€ 11 /m ² /mese	+2,52%	bivani in vendita a Vicenza
casa indipendente	€ 1.550 /m ²	€ 8,5 /m ² /mese	-0,43%	case indipendenti in vendita a Vicenza
casa semindipendente	€ 1.350 /m ²	€ 9,1 /m ² /mese	-0,37%	case semindipendenti in vendita a Vicenza

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
casale	€ 1.350 /m ²	-	+6,68%	casali in vendita a Vicenza
locale commerciale	€ 1.200 /m ²	€ 10,8 /m ² /mese	+2,07%	locali commerciali in vendita a Vicenza
loft	€ 1.600 /m ²	-	+4,21%	loft in vendita a Vicenza
mansarda	€ 1.600 /m ²	€ 10,9 /m ² /mese	-3,52%	mansarde in vendita a Vicenza
monolocale	€ 1.550 /m ²	€ 11,2 /m ² /mese	+9,77%	monolocali in vendita a Vicenza
pentavano	€ 1.600 /m ²	-	+8,88%	pentavani in vendita a Vicenza
quadrivano	€ 1.600 /m ²	€ 9,7 /m ² /mese	-0,54%	quadrivani in vendita a Vicenza
trivano	€ 1.550 /m ²	€ 9,3 /m ² /mese	-4,78%	trivani in vendita a Vicenza
ufficio	€ 1.400 /m ²	€ 8,3 /m ² /mese	+2,97%	uffici in vendita a Vicenza
villa	€ 1.650 /m ²	€ 8,9 /m ² /mese	-4,69%	ville in vendita a Vicenza
villetta a schiera	€ 1.550 /m ²	-	-4,82%	villette a schiera in vendita a Vicenza

ANALISI Mercato Immobiliare VICENZA (VI)

A Dicembre 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.576 al metro quadro**, con un aumento del **8,24%** rispetto a Dicembre 2021 (1.456 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Vicenza ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2022, con un valore di **€ 1.585 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.421 al metro quadro.



Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Prezzi al metro quadro delle zone di Vicenza

Nel corso del mese di Dicembre 2022, il prezzo richiesto per gli [immobili in vendita a Vicenza](#) è stato più alto nella zona **Centro**, con **€ 2.058 per metro quadro**. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona **Santa Croce Bigolina, Longara, Debba, San Pietro Intrigogna** con una media di **€ 1.136 al metro quadro**.

Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli [immobili in affitto a Vicenza](#) è stato più alto nella zona **Centro**, con **€ 10,73 al mese per metro quadro**. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona **Santa Croce Bigolina, Longara, Debba, San Pietro Intrigogna** con una media di **€ 6,48 al mese per metro quadro**.

Zone	Vendita(€/m ²)	Affitto(€/m ²)
Centro	2.058	10,73
San Bortolo, Piscine, San Paolo, Laghetto, Marosticana, Poggio	1.413	9,78
Viale Trieste, Saviabona, San Francesco, Anconetta	1.432	8,17
San Pio X, Bertesina, Bertesinella, Ca' Balbi	1.279	8,97
Monte Berico, Gogna, Ferrovieri, Sant'Agostino	1.459	9,61
Santa Bertilla, San Felice, Cattane, Villaggio del Sole, Maddalene	1.293	8,72
Borgo Berga, Campedello, Riviera Berica	1.727	9,48
Casale, Valletta del Silenzio, Stanga	1.372	6,96
San Lazzaro, Viale Verona	1.454	8,24
Santa Croce Bigolina, Longara, Debba, San Pietro Intrigogna	1.136	6,48

<https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/veneto/vicenza/>

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Rapporto di valutazione

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesse

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS**; **European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene.
- 8) Conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Mercato Immobiliare

Osservazione del mercato immobiliare																																																			
L'immobile in esame (Subject) è localizzato a VICENZA in zona OMI D3 Periferica AREA RESIDENZIALE: GOGNA, FERROVIERI, POMARI, S.S. PèASUBIO, VIALE DIAZ a destinazione RESIDENZIALE. I contratti ricercati sono le CPV immobiliari, riferite a appartamenti di dimensioni medie ubicati a ridosso del centro. Il mercato è quello dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione.																																																			
Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:																																																			
Si sono considerati n. 5 comparabili oggetto di compravendita, tutti relativi alle CPV 2022. I comparabili sono censiti nello stesso foglio di mappa n. 45 , alla medesima categoria catastale A/3 e nello stesso quartiere, solo il comparabile E è nel limitrofo f. 48. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei comparabili A - B - D , in base agli Standard Internazionali di Valutazione IVS-EVS .																																																			
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato																																																			
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1 Provincia: VICENZA Comune: VICENZA Fascia/zona: Periferica/AREA RESIDENZIALE: GOGNA, FERROVIERI, POMARI, S.S. PèASUBIO, VIALE DIAZ Codice zona: D3 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Tipologia</th> <th rowspan="2">Stato conservativo</th> <th colspan="2">Valore Mercato (€/mq)</th> <th rowspan="2">Superficie (L/N)</th> <th colspan="2">Valori Locazione (€/mq x mese)</th> <th rowspan="2">Superficie (L/N)</th> </tr> <tr> <th>Min</th> <th>Max</th> <th>Min</th> <th>Max</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abitazioni civili</td> <td>Normale</td> <td>950</td> <td>1250</td> <td>L</td> <td>5</td> <td>6,5</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni civili</td> <td>Ottimo</td> <td>1350</td> <td>1850</td> <td>L</td> <td>7</td> <td>9,5</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni di tipo economico</td> <td>Normale</td> <td>800</td> <td>900</td> <td>L</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ville e Villini</td> <td>Ottimo</td> <td>1450</td> <td>1950</td> <td>L</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	Min	Max	Min	Max	Abitazioni civili	Normale	950	1250	L	5	6,5	L	Abitazioni civili	Ottimo	1350	1850	L	7	9,5	L	Abitazioni di tipo economico	Normale	800	900	L				Ville e Villini	Ottimo	1450	1950	L									
Tipologia	Stato conservativo			Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)																																									
		Min	Max	Min	Max																																														
Abitazioni civili	Normale	950	1250	L	5	6,5	L																																												
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1850	L	7	9,5	L																																												
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	900	L																																															
Ville e Villini	Ottimo	1450	1950	L																																															
Stampa				Legenda																																															

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi





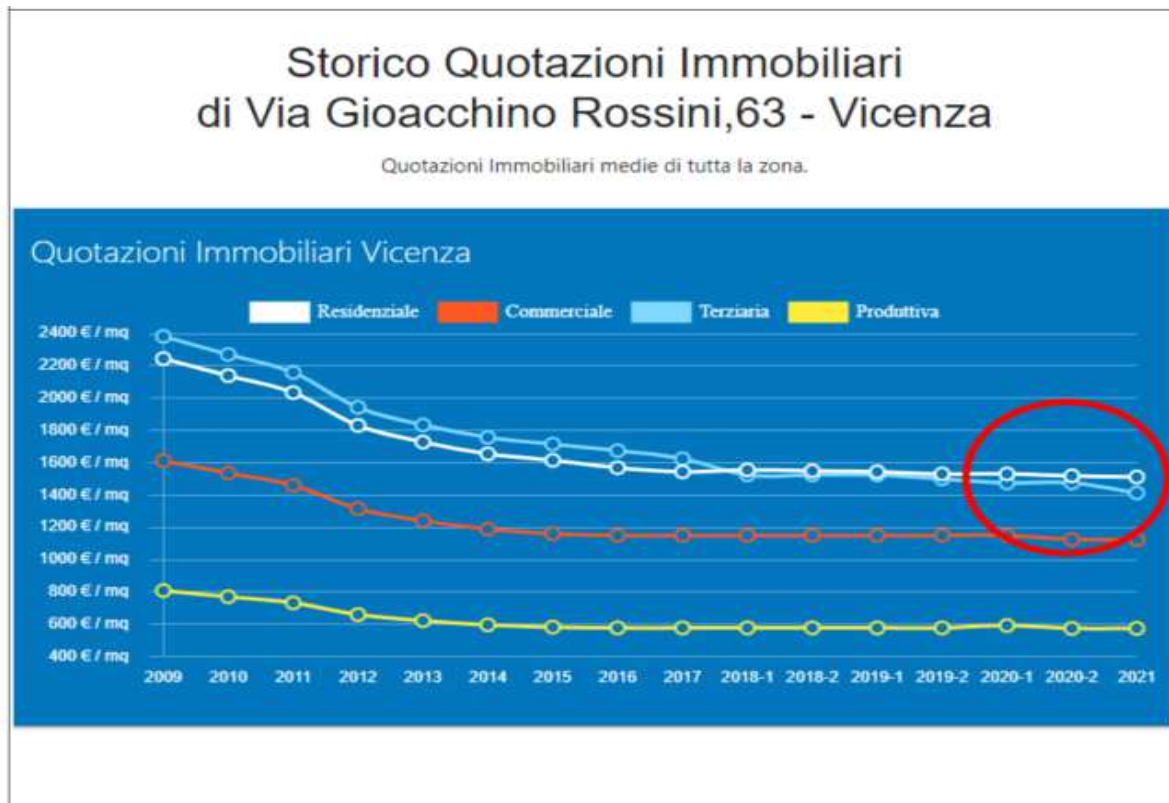
Andamento Mercato Immobiliare



Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi





3

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



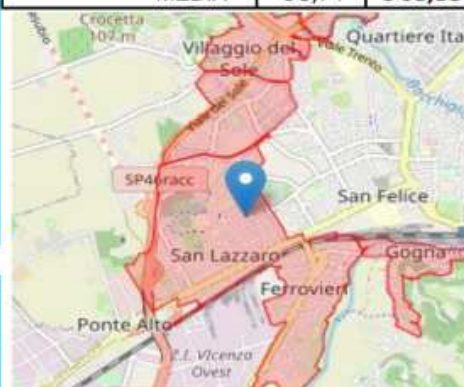
RL

TASSO DI RENDIMENTO LORDO

Per calcolare il **tasso di rendimento lordo (TRL)**, necessario per aggiornare il più probabile valore di mercato, è stato calcolato usando i dati medi del Comune di **Vicenza zona OMI D3**, ricavati dalle quotazioni del Borsino Immobiliare. Della banca dati si è utilizzato il valore medio unitario di locazione e il valore medio commerciale per il segmento residenziale.

	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 5,14	Valore medio Euro 6,31	Valore massimo Euro 7,48
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	
Valore minimo Euro 4,50	Valore medio Euro 5,55	Valore massimo Euro 6,60
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 3,54	Valore medio Euro 4,34	Valore massimo Euro 5,14
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	
Valore minimo Euro 5,39	Valore medio Euro 6,76	Valore massimo Euro 8,13

	Canone a m ² mensile	canone annuo a m ²
Abitazioni 1° fascia	€ 6,31	€ 75,72
Abitazioni fascia media	€ 5,55	€ 66,60
Abitazioni 2° fascia	€ 4,34	€ 52,08
Ville e villini	€ 6,76	€ 81,12
MEDIA	€ 5,74	€ 68,88



	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 1.078	Valore medio Euro 1.327	Valore massimo Euro 1.576
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	
Valore minimo Euro 941	Valore medio Euro 1.162	Valore massimo Euro 1.383
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	
Valore minimo Euro 780	Valore medio Euro 905	Valore massimo Euro 1.029
	Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	
Valore minimo Euro 1.300	Valore medio Euro 1.633	Valore massimo Euro 1.966

	Valore a m ² di sup. commerciale SEL
Abitazioni 1° fascia	€ 1.327,00
Abitazioni fascia media	€ 1.162,00
Abitazioni 2° fascia	€ 905,00
Ville e villini	€ 1.633,00
MEDIA	€ 1.256,75

Il **tasso di rendimento lordo (TRL)** è pertanto dato dal rapporto fra la media dei canoni annui unitari e la media dei valori di mercato unitari, relativi al segmento di mercato degli immobili RESIDENZIALI.

TASSO DI RENDIMENTO LORDO	=	Media Locazione	=	€ 68,88	5,481%
		Media Valore Mercato		€ 1.256,75	

4

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi





Subject

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)							
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	via Gioacchino Rossini n°63			
							
Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 4	Edificato l.e. 1966 a.e. 1984 Agibilità in data 11.05.1967			
Tipologia	Appartamento sito al piano quarto di un condominio residenziale con cantina e posto auto esclusivo al piano terra. E' composto da corridoio, cucina, soggiorno, due camere, un bagno finestrato e una terrazza che comunica cucina e soggiorno. L'accesso pedonale e carroia, al condominio avviene dalla strada pubblica (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro	
	VICENZA	45	617	sub 11 cat. A/3	sub 25 cat. C/6	€ 581,53	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	77,13	100%	77,13	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	5,32	30%	1,60	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio		CAN	3,18	50%	1,59	Quantitativa
	C.T. lavanderia		LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto coperto		PAC	9,60	30%	2,88	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Energ		APE			F	Qualitativa
Affacci		AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					83,20	Mq.	
Provenienza dato	Atto del 14.04.2009 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 44.988 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5541.1/2009 Reparto PI di VICENZA in atti dal 24.04.2009						
Data formazione prezzo	13/12/2022						
n: bagni dotazione	1						





scheda comp A

IMMOBILE COMPARABILE -A-						
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	via Giacomo Puccini n°37		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 1	Edificato l.e. 09.01.1973 Agibilità in data 12.03.1974		
Tipologia	Appartamento al piano secondo di un edificio condominiale con accesso dalla scala e ascensore comune, composto: ingresso su zona giorno con soggiorno e cucina, corridoio su zona notte con due camere, uno studio, un bagno e due terrazze. L'unità è dotata di autorimessa posta al piano terra. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	VICENZA	45	881	Sub 11 cat. A/3	Sub 2 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					2
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	92,92	100%	92,92	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	17,96	30%	5,39	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	C.T. lavanderia	LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	18,53	50%	9,27	Quantitativa
	Posto auto coperto	PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Energ	APE				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale					107,57	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 17.02.2022 rep.n. 83.399 racc.n. 24.507 Notaio GIUSEPPE MURARO – in Asiago (VI) QUOTA DI 1/2					
Data formazione prezzo	17/02/2022					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 78.000,00		(euro settantottomila/00)			



scheda comp B

IMMOBILE COMPARABILE -B-							
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	via Nicolò Paganini	n°24		
							
Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 4	Edificato c.e. 26.07.1978 Agibilità in data 29.06.1979			
Tipologia	Appartamento al piano quarto di un edificio condominiale con accesso dalla scala e ascensore comune, composto: ingresso su zona giorno con soggiorno e cucina, disimpegno su zona notte con due camere, un bagno, un ripostiglio e una terrazza. L'unità è dotata di autorimessa posta al piano terra. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro	
	VICENZA	45	971	Sub 24 cat. A/3	Sub. 1 cat. C/6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	91,18	100%	91,18	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	9,36	30%	2,81	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio		CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	C.T. lavanderia		LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	19,84	50%	9,92	Quantitativa
	Posto auto coperto		PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Energ		APE				Qualitativa
Affacci		AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale					103,91	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 25.02.2022 rep.n. 39.877 racc.n. 23.772 Notaio MARIO MISOMALO - in Vicenza (VI)						
Data formazione prezzo	25/02/2022						
n: bagni dotazione	1						
Prezzo di vendita	€ 97.000,00		(euro novantasettemila/00)				



scheda comp C

IMMOBILE COMPARABILE -C-						
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	via Francesco Crispi n°81		
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	S1 - T	Edificato ante 1967 DIA 2012 Agibilità in data	
Tipologia	Appartamento sito al piano rialzato di un condominio residenziale con cantina esclusiva al piano terra. E' composto da corridoio, cucina, soggiorno, due camere, uno studio, un bagno finestrato e una terrazza che comunica con una camera. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	VICENZA	45	398	Sub 2 cat. A/3		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					2
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	92,31	100%	92,31	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	7,67	50%	3,84	Quantitativa
	C.T. lavanderia	LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto coperto	PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Energ	APE			G	Qualitativa
	Affacci	AFF			2	Qualitativa
	Superficie commerciale				96,15	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 14.01.2022 rep.n. 66.695 racc.n. 15.513 Notaio DOMENICO PULEJO - in Creazzo - (VI)					
Data formazione prezzo	14/01/2022					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 65.000,00		(euro sessantacinquemila/00)			



scheda comp D

IMMOBILE COMPARABILE -D-							
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	via Tommaso Albinoni n°22			
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	T - 4	Edificato a.e. 1968 - 1969 Agibilità in data 17.02.1971		
Tipologia	Appartamento al piano quarto di un edificio condominiale con accesso dalla scala e ascensore comune, composto: ingresso su zona giorno con soggiorno e cucina, disimpegno su zona notte con due camere, un bagno, un ripostiglio e una terrazza. L'unità è dotata di autorimessa posta al piano terra. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro	
	VICENZA	45	833	sub 73 cat. A/3	sub 17 cat. C/6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	86,49	100%	86,49	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	3,28	30%	0,98	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio		CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	C.T. lavanderia		LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	13,93	50%	6,97	Quantitativa
	Posto auto coperto		PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Energ		APE			G	Qualitativa
Affacci		AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					94,44	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 15.06.2022 rep.n. 15.813 racc.n. 12.830 Notaio TOMMASO DE NEGRI - in Vicenza - (VI)						
Data formazione prezzo	15/06/2022						
n: bagni dotazione	1						
Prezzo di vendita	€ 88.000,00		(euro ottantottomila/00)				

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



scheda comp E

IMMOBILE COMPARABILE -E- fg. 48							
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	via Ruggero Leoncava n°20			
							
Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 4	Edificato a.e. 01.09.1967 Agibilità in data 21.06.1968			
Tipologia	Appartamento al piano quarto di un edificio condominiale con accesso dalla scala e ascensore comune, composto: ingresso su zona giorno con soggiorno e cucina, disimpegno su zona notte con due camere, un bagno e due poggiali. L'unità è dotata di una cantina e di autorimessa, entrambe ubicate al piano terra. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro	
	VICENZA	48	669	Sub 17 cat. A/3	Sub 6 cat. C/6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	76,41	100%	76,41	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	6,75	30%	2,03	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio		CAN	5,16	50%	2,58	Quantitativa
	C.T. lavanderia		LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	13,03	50%	6,52	Quantitativa
	Posto auto coperto		PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
Attestato Pres. Energ		APE			G	Qualitativa	
Affacci		AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					87,53	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 19.01.2022 rep.n. 66.708 racc.n. 15.526 Notaio DOMENICO PULEJO - in Creazzo - (VI)						
Data formazione prezzo	19/01/2022						
n: bagni dotazione	1						
Prezzo di vendita	€ 61.000,00		(euro sessantumila/00)				

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	VICENZA				
COMUNE	via Gioacchino Rossini				
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Subject
					
	via Giacomo Puccini n°37	via Nicolò Paqanini n°24	via Francesco Crispi n°81	via Tommaso Albinoni n°22	via Gioacchino Rossini n°63
Prezzo totale (euro)	€ 78.000,00	€ 97.000,00	€ 65.000,00	€ 88.000,00	
Data (mesi)	17/02/2022	25/02/2022	14/01/2022	15/06/2022	13/12/2022
Superficie principale (m ²) SEL	92,92	91,18	92,31	86,49	77,13
Balconi - portico (m ²)	17,96	9,36	0,00	3,28	5,32
Cantina/ripostiglio (m ²)	0,00	0,00	7,67	0,00	3,18
Centrale termica-lavanderia (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Soffitta (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	18,53	19,84	0,00	13,93	0,00
Posto auto coperto (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	9,60
giardino (m ²) 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bagni	1	1	1	1	1
Livello di piano (n)	T - 1	T - 4	S1 - T	T - 4	T - 4
Stato di manutenzione (n)*	2	4	2	4	4
Qualitativa 1 APE **	0	0	G	G	F
Qualitativa 2 N. AFFACCI	0	0	2	3	3
Superficie commerciale	107,57	103,91	96,15	94,44	83,20

*scarso=1 insufficiente=2 sufficiente=3 discreto=4 buono=5 ottimo=6

** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Svalutazione del prezzo ***	-1,00%
Rapporto mercantile dei balconi - portico	30,00%
Rapporto mercantile della cantina/ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile della centrale termica/lavanderia	50,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile posto auto coperto	30,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	0,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 10.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi

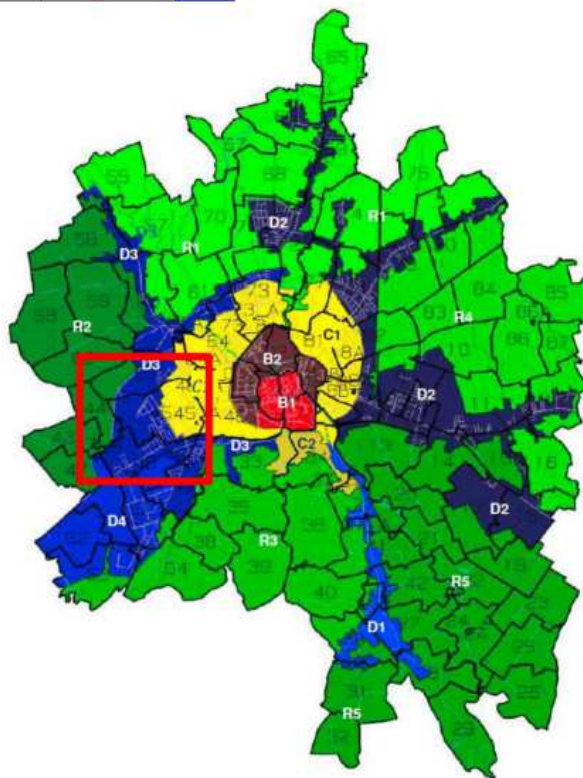
tabella dei dati

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE SR2022_Veneto

MACROAREE COMUNALI DI VICENZA - VARIAZIONE QUOTAZIONE MEDIA

PERIFERICA (NORD-OVEST) D3 -1,00%

- B1 nucleo centrale storico
- B2 centro storico (area eccentrica)
- C1 semicentrale
- C2 semicentrale di pregio (Monte Berico)
- D1 periferica (sud)
- D2 periferica (est)
- D3 periferica (nord-ovest)
- D4 periferica (zona industriale VI-ovest)
- R1 extraurbana (territorio a prevalente vocazione agricola nord)
- R2 extraurbana (territorio a prevalente vocazione agricola ovest)
- R3 extraurbana (territorio a prevalente vocazione agricola sud)
- R4 extraurbana (territorio a prevalente vocazione agricola est)
- R5 extraurbana (territorio a prevalente vocazione agricola sud-est)



Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	NUCLEO CENTRALE STORICO	111	85,1%	2,85%	1.565	-15,2% (3)
B2	RESIDENZIALE ECCENTRICA, CONTORNO NORD DEL CENTRO STORICO	134	14,6%	2,93%	1.888	-5,5% (4)
C1	AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CIRCOSTANTE FASCIA CENTRALE	549	8,5%	3,16%	1.556	-1,0%
C2	ZONA RESIDENZIALE DI PREGIO: MONTE BERICO	12	9,1%	4,07%	2.125	0,0%
D1	SVILUPPO EDILIZIO LUNGO ASSE VIARIO DELLA RIVIERA BERICA (AREA SUD)	55	12,5%	2,25%	1.325	1,9%
D2	SVILUPPO EDILIZIO URBANO DI POLEGGE, LAGHETTO, SAVIABONA, ANCONETTA, OSPEDALETTO, S. PIOX, CA' BALBI, SETTECA'	442	21,0%	2,94%	1.525	-2,9%
D3	AREA RESIDENZIALE DA GOGNA, POMARI, S.S. PASUBIO, AREA NORD VIALE	297	18,9%	2,71%	1.313	-10,5% (5)
D4	ZONA INDUSTRIALE SUD-OVEST	12	6,1%	2,32%	1.550	-0,4%
R1	TERRITORIO AGRICOLO A NORD (TRA S.S. DEL PASUBIO E S.S. POSTUMIA)	22	25,6%	2,22%	1.300	-1,0%
R2	TERRITORIO AGRICOLO A OVEST	13	26,3%	1,95%	1.275	0,0%
R3	TERRITORIO AGRICOLO SUD (TRA RIVIERA BERICA E S. AGOSTINO)	14	63,6%	1,88%	1.563	-1,8%

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi

prezzi marginali

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	-€ 65,00	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 80,83	euro/mese	
Prezzo data C	-€ 54,17	euro/mese	
Prezzo data D	-€ 73,33	euro/mese	
Prezzo data E	-€ 50,83	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 725,09	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 933,52	euro/m ²	€ 676,06
Prezzo sup. princ. C	€ 676,06	euro/m ²	SEL
Prezzo sup. princ. D	€ 931,82	euro/m ²	
Prezzo sup. princ. E	€ 696,90	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. A	€ 390,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. B	€ 485,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. C	€ 325,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. D	€ 440,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. E	€ 305,00	euro/piano	
Prezzo balconi - portico	€ 202,82	euro/m ²	
Prezzo cantina/ripostiglio	€ 338,03	euro/m ²	
Prezzo C.T. lavanderia	€ 338,03	euro/m ²	
Prezzo soffitta	€ 338,03	euro/m ²	
Prezzo autorimessa	€ 338,03	euro/m ²	
Prezzo posto auto coperto	€ 202,82	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 67,61	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 13,52	euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 10.000,00		
Bagno	€ 8.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



tabella di valutazione

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI									
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto								Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		
Prezzo totale (euro)		€ 78.000,00		€ 97.000,00		€ 65.000,00		€ 88.000,00	-
Data (mesi)	9,97	-€ 647,83	9,70	-€ 784,08	11,10	-€ 601,25	6,03	-€ 442,44	
Superficie principale (m ²)	92,92	-€ 10.675,02	91,18	-€ 9.498,67	92,31	-€ 10.262,62	86,49	-€ 6.327,94	77,13
Balconi-portico (m ²)	17,96	-€ 2.563,63	9,36	-€ 819,39	0,00	€ 1.079,00	3,28	€ 413,75	5,32
Cantina/ripostiglio (m ²)	0,00	€ 1.074,94	0,00	€ 1.074,94	7,67	-€ 1.517,76	0,00	€ 1.074,94	3,18
C.T. /lavanderia	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m ²)	18,53	-€ 6.263,72	19,84	-€ 6.706,54	0,00	€ 0,00	13,93	-€ 4.708,77	0,00
Posto auto coperto (m ²)	0,00	€ 1.947,06	0,00	€ 1.947,06	0,00	€ 1.947,06	0,00	€ 1.947,06	9,60
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,0
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	2	€ 20.000,00	4	€ 0,00	2	€ 20.000,00	4	€ 0,00	4
Livello di piano	1	€ 1.170,00	4	€ 0,00	0	€ 1.300,00	3	€ 440,00	4
Attestato Pres. Energetica	0		0		G		G		F
N. AFFACCI	0		0		2		3		3
		€ 82.041,80		€ 82.213,32		€ 76.944,42		€ 80.396,59	
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C - D				non compar.	DIVERGENZA		6,8%		
Valore unitario €/m ²					FALSO		< 5 %		
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - D				€ 81.550,57	DIVERGENZA		2,3%		
Valore unitario €/m ²				€ 980,22	VERO		< 5 %		
si è considerato una durata anri	35	e vetustà anni		10					
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10									

14

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Conclusioni

VALORE DI MERCATO

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrica mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile

$V_m = V_{\text{ordinario}} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$

Sup. comm.	Valore Ordinario =		
83,20	sub 11	cat. A/3	€ 81.550,57
	sub 25	cat. C/6	

AGGIUNTE		€	-
		€	-
Totale =		€	-

DETRAZIONI		€	-
		€	-
Totale =		€	-

Valore di Mercato = € 81.550,57

arrotondato a € **81.600,00**

...../00

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



LOTTO 1

CORPO A)B) VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO E DEL POSTO AUTO in AUTORIMESSA CONDOMINIALE-DI CUI AI PUNTI A-B ALLA DATA DI DICEMBRE 2022

Valore di mercato attribuito:

In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura degli immobili, dell'epoca di costruzione, dello stato degli tecnologici, delle potenzialità commerciali degli immobili, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dalle planimetrie catastali allegate, si ritiene ragionevole stimare il bene a misura in ragione di:

€ 81.550,57 arrotondato a 81.600,00 (per 83,20 mq commerciali x 980,22 €/mq)

Valutazione della Quota:

Tenendo conto che gli immobili sono in quota di proprietà 1/1, il valore determinato è globalmente assegnato/in quota per:

€ 81.550,57 arrotondato a 81.600,00 (per 83,20 mq commerciali x 980,22 €/mq)

Le variabili che condizioneranno il mercato nel suo andamento POST COVID sono molteplici:

- dall'occupazione al peso dell'intervento pubblico;
- la propensione di investimento di famiglie e imprese;

Lo scenario delle compravendite immobiliari, secondo studi condotti a livello europeo, per il mercato residenziale, dove incidono maggiormente le preoccupazioni delle famiglie, registra e registrerà un periodo di sofferenza alternato a picchi di aumento delle vendite, legato a fattori speculativi.

12. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Vicenza (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e dati OMI.

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



13. Valutazioni delle superfici

Destinazione	Superficie lorda	Superficie Commerciale	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento P.IV°	85,63			
B. annessa cantina P.T.		76,12	€ 74.656,15	€ 74.656,15
C. posto auto	9,60	2,88	€ 2.824,61	€ 2.824,61
D. terreno	42,04	4,20	€ 4.119,24	€ 4.119,24
TOTALE		83,20	€ 81.600,00	€ 81.600,00

13.1 Adeguamenti e correzioni alla 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: Riduzione del 15% sul valore dell'intero:	€ 69.360,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente:	nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 5.000,00
More	€ 2.500,00
Spese condominiali insolte gestione ultimo biennio	€ 5.060,66

13.2 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale e messa a norma parapetti a carico della procedura: Valore dell'intero:	€ 56.799,34
--	--------------------

Valore di stima FORZATA in quota 1/1: € 56.799,34, arrotondato a € 57.000,00;

13.3 Giudizio di vendibilità

Buona la possibilità di vendita dei beni pignorati per le caratteristiche tipologiche dell'immobile, la buona ubicazione.

13.4 Forme di pubblicità

La vendita forzata dell'immobile dovrebbe essere pubblicizzata via internet (SITI NAZIONALI) e con i giornali di settore- vendite immobiliari.

14. COMODA DIVISIBILITA'

14.1 Giudizio

La divisibilità non viene considerata in quanto non attuabile logisticamente e strutturalmente all'immobile oggetto di stima.

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Immobili aggiudicati

IMMOBILI AGGIUDICATI 2014 - 2022

VICENZA categoria ABITATIVO

RGE n°	Tipologia Immobile	Prezzo Perizia	Numero Esperienti	Data Asta	Prezzo di Aggiudicazione	P/V
634/2015	Abitativo	€ 1.687.000,00	9	07/10/2020 09:30	€ 310.000,00	18,38%
488/2012	Abitativo	€ 65.510,00	9	07/11/2017 12:30	€ 35.000,00	53,43%
749/2015	Abitativo	€ 8.000,00	9	23/07/2021 11:30	€ 3.000,00	37,50%
390/2008	Abitativo	€ 8.000,00	9	23/07/2021 12:30	€ 3.000,00	37,50%
407/2015	Abitativo	€ 8.000,00	9	23/07/2021 14:30	€ 3.000,00	37,50%
449/2007	Abitativo	€ 9.500,00	9	23/07/2021 15:30	€ 3.563,00	37,51%
						36,97%
7/2016	Abitativo	€ 460.389,02	8	03/11/2017 10:25	€ 73.000,00	15,86%
634/2010	Abitativo	€ 150.792,00	8	04/12/2018 10:00	€ 36.500,00	24,21%
484/2016	Abitativo	€ 197.013,34	8	25/10/2016 10:00	€ 48.500,00	24,62%
329/2020	Abitativo	€ 246.507,00	8	26/07/2019 10:00	€ 73.000,00	29,61%
						23,57%
706/2016	Abitativo	€ 110.500,00	7	05/10/2017 10:35	€ 23.625,00	21,38%
478/2010	Abitativo	€ 125.372,58	7	14/02/2018 10:00	€ 46.000,00	36,69%
151/2021	Abitativo	€ 610.702,62	7	14/03/2017 11:00	€ 120.000,00	19,65%
406/2009	Abitativo	€ 317.600,00	7	17/01/2018 09:55	€ 52.000,00	16,37%
406/2009	Abitativo	€ 115.230,72	7	17/03/2016 11:20	€ 40.000,00	34,71%
283/2019	Abitativo	€ 314.327,44	7	17/03/2017 10:10	€ 91.000,00	28,95%
115/2014	Abitativo	€ 114.500,00	7	18/10/2017 10:20	€ 25.000,00	21,83%
659/2011	Abitativo	€ 1.100.000,00	7	27/09/2017 09:45	€ 145.000,00	13,18%
318/2015	Abitativo	€ 338.400,00	7	28/03/2018 10:40	€ 128.250,00	37,90%
480/2018	Abitativo	€ 33.350,00	7	30/11/2017 10:50	€ 50.500,00	151,42%
189/2014	Abitativo	€ 218.530,00	7	31/10/2018 09:45	€ 13.000,00	5,95%
						35,28%
69/2013	Abitativo	€ 109.642,34	6	02/02/2017 17:00	€ 30.500,00	27,82%
244/2012	Abitativo	€ 59.018,05	6	03/05/2016 11:00	€ 71.200,00	120,64%
174/2010	Abitativo	€ 114.384,00	6	03/10/2018 10:15	€ 35.000,00	30,60%
63/2017	Abitativo	€ 86.139,00	6	05/10/2017 09:50	€ 30.000,00	34,83%
640/2010	Abitativo	€ 7.000,00	6	06/02/2018 12:45	€ 2.531,25	36,16%
107/2013	Abitativo	€ 5.000,00	6	06/02/2018 12:45	€ 1.772,25	35,45%
26/2013	Abitativo	€ 5.000,00	6	06/02/2018 12:45	€ 1.772,25	35,45%
70/2004	Abitativo	€ 78.000,00	6	07/11/2017 16:00	€ 18.500,00	23,72%
406/2009	Abitativo	€ 126.886,20	6	09/01/2014 11:20	€ 55.000,00	43,35%
151/2016	Abitativo	€ 80.325,00	6	15/02/2018 09:50	€ 18.725,00	23,31%
7765/2015	Abitativo	€ 71.541,95	6	15/03/2017 10:10	€ 22.000,00	30,75%
352/2011	Abitativo	€ 102.800,00	6	16/10/2018 10:00	€ 93.000,00	90,47%
110/2011	Abitativo	€ 67.840,00	6	18/04/2017 17:30	€ 28.000,00	41,27%
35/2012	Abitativo	€ 1.829.300,00	6	19/04/2017 09:45	€ 517.500,00	28,29%
475/2011	Abitativo	€ 54.740,00	6	19/10/2017 10:05	€ 37.500,00	68,51%
490/2012	Abitativo	€ 60.112,00	6	20/10/2017 10:50	€ 20.000,00	33,27%
245/2013	Abitativo	€ 630.000,00	6	22/09/2016 10:20	€ 178.000,00	28,25%
43/2020	Abitativo	€ 71.750,00	6	24/11/2015 11:00	€ 28.000,00	39,02%
110/2020	Abitativo	€ 88.400,00	6	25/01/2017 10:10	€ 27.300,00	30,88%
651/2012	Abitativo	€ 135.407,55	6	25/10/2016 12:00	€ 29.953,20	22,12%
200/2016	Abitativo	€ 59.100,00	6	25/10/2017 09:45	€ 23.000,00	38,92%
69/2012	Abitativo	€ 57.496,60	6	25/10/2017 09:55	€ 13.800,00	24,00%
200/2013	Abitativo	€ 125.386,05	6	27/03/2018 11:00	€ 37.500,00	29,91%
193/2016	Abitativo	€ 171.000,00	6	27/10/2016 09:35	€ 166.000,00	97,08%
442/2009	Abitativo	€ 275.000,00	6	29/12/2017 10:10	€ 14.850,00	5,40%
73/2016	Abitativo	€ 336.666,99	6	29/12/2017 10:50	€ 142.000,00	42,18%
556/2017	Abitativo	€ 28.000,00	6	30/10/2018 09:55	€ 9.750,00	34,82%

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 273/2022
promossa da CONDOMINIO ROSSINI rappresentata da GALVANIN ALBERTO

							40,61%
198/2014	Abitativo	€ 124.570,00	5	01/03/2016 10:55	€ 58.000,00		46,56%
406/2009	Abitativo	€ 77.500,00	5	01/07/2014 11:35	€ 35.000,00		45,16%
438/2016	Abitativo	€ 147.100,00	5	02/11/2016 10:25	€ 56.700,00		38,55%
236/2010	Abitativo	€ 164.000,00	5	02/11/2016 10:35	€ 47.000,00		28,66%
159/2015	Abitativo	€ 111.600,00	5	03/02/2015 10:30	€ 39.200,00		35,13%
37/2017	Abitativo	€ 481.450,42	5	04/07/2017 10:50	€ 112.000,00		23,26%
551/2011	Abitativo	€ 23.400,00	5	04/07/2017 10:50	€ 6.000,00		25,64%
118/2013	Abitativo	€ 93.623,25	5	06/10/2016 11:40	€ 45.000,00		48,06%
70/2012	Abitativo	€ 170.000,00	5	07/03/2017 11:35	€ 487.000,00		286,47%
412/2017	Abitativo	€ 144.000,00	5	08/02/2017 10:45	€ 64.000,00		44,44%
93/2017	Abitativo	€ 130.000,00	5	08/02/2018 09:10	€ 141.000,00		108,46%
93/2017	Abitativo	€ 150.000,00	5	08/02/2018 09:10	€ 223.000,00		148,67%
438/2016	Abitativo	€ 119.000,00	5	08/11/2017 09:45	€ 55.000,00		46,22%
339/2014	Abitativo	€ 106.270,00	5	09/11/2017 09:50	€ 44.000,00		41,40%
45/2008	Abitativo	€ 20.000,00	5	11/04/2018 11:35	€ 11.500,00		57,50%
482/2013	Abitativo	€ 183.000,00	5	11/04/2018 11:35	€ 69.000,00		37,70%
503/2015	Abitativo	€ 88.000,00	5	11/04/2018 11:35	€ 33.500,00		38,07%
95/2020	Abitativo	€ 586.000,00	5	12/02/2020 09:30	€ 187.500,00		32,00%
55/2012	Abitativo	€ 93.000,00	5	12/04/2016 12:00	€ 21.400,00		23,01%
509/2008	Abitativo	€ 135.000,00	5	12/07/2017 09:50	€ 54.000,00		40,00%
438/2016	Abitativo	€ 161.755,00	5	14/02/2017 10:15	€ 39.000,00		24,11%
634/2015	Abitativo	€ 78.701,50	5	14/03/2018 09:00	€ 43.500,00		55,27%
63/2017	Abitativo	€ 169.100,00	5	14/09/2016 09:40	€ 56.000,00		33,12%
541/2011	Abitativo	€ 156.807,00	5	17/03/2016 09:50	€ 59.000,00		37,63%
76/2015	Abitativo	€ 162.369,88	5	17/04/2019 11:00	€ 47.000,00		28,95%
512/2015	Abitativo	€ 8.000,00	5	17/10/2017 12:30	€ 4.390,00		54,88%
467/2013	Abitativo	€ 33.323,15	5	18/04/2019 09:45	€ 25.050,00		75,17%
589/2015	Abitativo	€ 50.917,82	5	18/04/2019 09:45	€ 38.250,00		75,12%
78/2012	Abitativo	€ 385.000,00	5	19/01/2016 11:00	€ 117.000,00		30,39%
790/2012	Abitativo	€ 117.375,00	5	20/07/2017 10:05	€ 26.600,00		22,66%
410/2013	Abitativo	€ 122.941,88	5	20/10/2017 10:15	€ 35.500,00		28,88%
77/2011	Abitativo	€ 49.682,50	5	22/02/2018 09:00	€ 15.000,00		30,19%
538/2014	Abitativo	€ 44.486,45	5	22/03/2019 10:00	€ 25.000,00		56,20%
476/2011	Abitativo	€ 105.257,24	5	23/02/2017 09:50	€ 42.000,00		39,90%
570/2010	Abitativo	€ 138.050,00	5	25/10/2016 09:45	€ 56.700,00		41,07%
333/2018	Abitativo	€ 26.250,00	5	26/02/2021 14:00	€ 27.000,00		102,86%
340/2014	Abitativo	€ 25.500,00	5	26/02/2021 14:20	€ 28.000,00		109,80%
747/2017	Abitativo	€ 40.950,00	5	26/09/2017 12:00	€ 25.500,00		62,27%
23/2017	Abitativo	€ 84.133,89	5	26/09/2017 12:05	€ 33.000,00		39,22%
421/2015	Abitativo	€ 73.350,00	5	26/10/2017 09:50	€ 26.000,00		35,45%
372/2011	Abitativo	€ 93.534,11	5	27/09/2018 11:05	€ 39.000,00		41,70%
170/2012	Abitativo	€ 90.000,00	5	27/10/2016 11:25	€ 21.750,00		24,17%
268/2006	Abitativo	€ 260.270,00	5	27/10/2021 09:30	€ 145.000,00		55,71%
283/2019	Abitativo	€ 70.000,00	5	28/09/2016 10:40	€ 27.500,00		39,29%
483/2013	Abitativo	€ 102.800,00	5	29/11/2017 10:30	€ 93.000,00		90,47%
570/2013	Abitativo	€ 997.133,75	5	29/12/2017 09:55	€ 255.000,00		25,57%
23/2012	Abitativo	€ 70.000,00	5	30/11/2017 15:00	€ 40.000,00		57,14%
519/2010	Abitativo	€ 93.000,00	5	31/10/2017 09:50	€ 57.500,00		61,83%
							53,62%
373/2010	Abitativo	€ 724.700,00	4	01/06/2017 10:20	€ 232.050,00		32,02%
746/2016	Abitativo	€ 143.659,09	4	01/12/2015 11:00	€ 62.000,00		43,16%
159/2015	Abitativo	€ 179.974,40	4	01/12/2015 11:00	€ 80.000,00		44,45%
161/2013	Abitativo	€ 214.087,55	4	02/02/2017 11:15	€ 78.000,00		36,43%
596/2010	Abitativo	€ 67.150,00	4	02/03/2017 16:00	€ 50.000,00		74,46%
263/2017	Abitativo	€ 102.443,70	4	03/05/2018 11:00	€ 32.825,00		32,04%
391/2012	Abitativo	€ 305.000,00	4	03/12/2015 10:45	€ 123.400,00		40,46%
530/2016	Abitativo	€ 74.700,00	4	04/05/2016 09:25	€ 34.000,00		45,52%
481/2009	Abitativo	€ 158.175,00	4	04/05/2016 09:25	€ 76.000,00		48,05%
852/2012	Abitativo	€ 90.000,00	4	05/05/2017 12:00	€ 32.500,00		36,11%
424/2010	Abitativo	€ 166.000,00	4	06/03/2018 10:55	€ 110.800,00		66,75%

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 273/2022
promossa da CONDOMINIO ROSSINI rappresentata da GALVANIN ALBERTO

439/2014	Abitativo	€ 85.000,00	4	06/04/2017 10:00	€ 44.000,00	51,76%
435/2015	Abitativo	€ 64.900,00	4	06/04/2017 10:00	€ 36.500,00	56,24%
847/2014	Abitativo	€ 345.000,00	4	06/10/2015 11:10	€ 156.000,00	45,22%
95/2018	Abitativo	€ 52.645,00	4	06/10/2021 11:30	€ 280.000,00	531,86%
783/2014	Abitativo	€ 102.950,00	4	07/03/2018 09:30	€ 32.560,00	31,63%
283/2019	Abitativo	€ 60.600,00	4	07/04/2016 10:40	€ 29.300,00	48,35%
75/2014	Abitativo	€ 83.320,00	4	08/02/2017 10:15	€ 38.250,00	45,91%
406/2009	Abitativo	€ 583.724,79	4	08/03/2016 11:00	€ 318.000,00	54,48%
406/2009	Abitativo	€ 681.502,81	4	08/03/2016 11:00	€ 384.000,00	56,35%
283/2019	Abitativo	€ 110.000,00	4	08/04/2014 12:05	€ 47.000,00	42,73%
131/2012	Abitativo	€ 64.000,00	4	08/06/2018 10:00	€ 15.663,00	24,47%
413/2020	Abitativo	€ 118.660,00	4	09/02/2017 10:25	€ 42.750,00	36,03%
406/2009	Abitativo	€ 101.081,00	4	10/05/2016 11:00	€ 44.800,00	44,32%
297/2013	Abitativo	€ 65.532,50	4	11/01/2018 11:40	€ 17.630,00	26,90%
14/2017	Abitativo	€ 61.018,80	4	12/03/2019 09:45	€ 89.000,00	145,86%
414/2019	Abitativo	€ 66.211,17	4	12/04/2017 12:00	€ 32.000,00	48,33%
168/2013	Abitativo	€ 90.800,00	4	13/04/2017 09:55	€ 27.900,00	30,73%
475/2011	Abitativo	€ 253.183,13	4	13/04/2018 11:15	€ 107.480,00	42,45%
608/2016	Abitativo	€ 67.214,75	4	13/07/2018 09:00	€ 31.500,00	46,86%
442/2009	Abitativo	€ 30.600,00	4	14/03/2018 10:00	€ 11.250,00	36,76%
584/2017	Abitativo	€ 19.584,00	4	14/04/2015 11:57	€ 10.000,00	51,06%
43/2020	Abitativo	€ 59.500,00	4	14/06/2017 10:00	€ 15.100,00	25,38%
821/2014	Abitativo	€ 112.000,00	4	14/07/2021 15:00	€ 105.030,00	93,78%
166/2010	Abitativo	€ 32.000,00	4	14/07/2021 16:00	€ 24.300,00	75,94%
22/2007	Abitativo	€ 74.475,00	4	15/03/2016 10:05	€ 32.000,00	42,97%
23/2010	Abitativo	€ 77.125,00	4	15/03/2016 10:55	€ 39.000,00	50,57%
107/2012	Abitativo	€ 162.161,29	4	15/06/2017 10:00	€ 60.000,00	37,00%
78/2015	Abitativo	€ 56.843,75	4	15/12/2016 16:00	€ 36.000,00	63,33%
177/2015	Abitativo	€ 1.415.433,60	4	16/02/2017 10:10	€ 509.625,00	36,00%
290/2013	Abitativo	€ 155.000,00	4	16/06/2015 11:15	€ 80.000,00	51,61%
143/2009	Abitativo	€ 23.000,00	4	17/04/2018 10:15	€ 7.500,00	32,61%
363/2012	Abitativo	€ 44.700,00	4	18/12/2017 10:00	€ 14.150,00	31,66%
50/2013	Abitativo	€ 130.000,00	4	19/02/2015 10:00	€ 57.000,00	43,85%
520/2011	Abitativo	€ 425.000,00	4	19/03/2019 15:00	€ 270.000,00	63,53%
761/2012	Abitativo	€ 48.600,00	4	19/07/2017 12:00	€ 38.000,00	78,19%
443/2018	Abitativo	€ 77.000,00	4	19/10/2020 18:00	€ 32.485,00	42,19%
152/2014	Abitativo	€ 55.238,22	4	19/12/2018 10:00	€ 51.500,00	93,23%
772/2011	Abitativo	€ 59.265,78	4	20/06/2017 10:15	€ 21.700,00	36,61%
682/2014	Abitativo	€ 52.200,00	4	20/06/2017 12:30	€ 10.510,00	20,13%
415/2012	Abitativo	€ 38.000,00	4	20/06/2018 16:30	€ 27.000,00	71,05%
345/2016	Abitativo	€ 124.700,00	4	20/11/2019 09:50	€ 104.000,00	83,40%
438/2016	Abitativo	€ 110.500,00	4	21/03/2017 10:30	€ 52.000,00	47,06%
743/2012	Abitativo	€ 65.000,00	4	21/04/2016 10:00	€ 20.000,00	30,77%
7/2019	Abitativo	€ 380.800,00	4	21/07/2017 16:00	€ 120.487,50	31,64%
270/2018	Abitativo	€ 82.401,75	4	21/12/2016 10:00	€ 33.000,00	40,05%
699/2011	Abitativo	€ 49.275,00	4	22/01/2015 11:30	€ 42.500,00	86,25%
741/2015	Abitativo	€ 130.000,00	4	22/07/2020 14:30	€ 55.500,00	42,69%
222/2019	Abitativo	€ 654.000,00	4	22/10/2021 17:00	€ 290.000,00	44,34%
35/2012	Abitativo	€ 86.000,00	4	25/02/2016 10:25	€ 31.500,00	36,63%
345/2020	Abitativo	€ 78.701,50	4	25/05/2017 16:30	€ 43.000,00	54,64%
441/2012	Abitativo	€ 22.500,00	4	25/11/2020 11:00	€ 16.875,00	75,00%
112/2015	Abitativo	€ 52.300,00	4	26/02/2018 11:00	€ 35.000,00	66,92%
242/2013	Abitativo	€ 73.950,00	4	26/07/2017 09:50	€ 29.000,00	39,22%
414/2020	Abitativo	€ 76.000,00	4	26/10/2017 09:30	€ 42.000,00	55,26%
9/2013	Abitativo	€ 93.602,51	4	27/03/2017 10:30	€ 29.620,00	31,64%
172/2007	Abitativo	€ 101.500,00	4	27/03/2017 12:00	€ 49.000,00	48,28%
13/2007	Abitativo	€ 178.000,00	4	27/09/2021 16:30	€ 161.850,00	90,93%
495/2012	Abitativo	€ 38.604,90	4	28/06/2017 10:10	€ 17.200,00	44,55%
417/2010	Abitativo	€ 84.135,78	4	29/01/2018 18:00	€ 65.500,00	77,85%
450/2013	Abitativo	€ 51.408,00	4	31/01/2017 10:55	€ 22.000,00	42,79%
526/2012	Abitativo	€ 72.080,00	4	31/01/2017 11:35	€ 83.000,00	115,15%

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 273/2022
promossa da CONDOMINIO ROSSINI rappresentata da GALVANIN ALBERTO

449/2016	Abitativo	€ 150.280,00	4	31/01/2017 11:55	€ 52.350,00	34,83%
344/2016	Abitativo	€ 59.500,00	4	31/01/2018 09:45	€ 40.000,00	67,23%
						57,76%
633/2015	Abitativo	€ 5.190.000,00	3	04/05/2022 11:00	€ 2.020.000,00	38,92%
384/2013	Abitativo	€ 71.250,00	3	01/12/2017 16:30	€ 36.500,00	51,23%
573/2012	Abitativo	€ 412.000,00	3	02/03/2021 09:45	€ 368.000,00	89,32%
268/2013	Abitativo	€ 26.250,00	3	02/04/2020 10:15	€ 20.672,40	78,75%
114/2018	Abitativo	€ 22.500,00	3	02/04/2020 11:15	€ 16.875,00	75,00%
263/2015	Abitativo	€ 181.926,00	3	03/03/2016 10:25	€ 75.000,00	41,23%
841/2012	Abitativo	€ 51.544,45	3	04/04/2017 10:10	€ 24.900,00	48,31%
424/2014	Abitativo	€ 42.133,45	3	04/05/2017 15:00	€ 23.400,00	55,54%
404/2018	Abitativo	€ 60.000,00	3	05/04/2016 10:00	€ 38.500,00	64,17%
761/2016	Abitativo	€ 52.000,00	3	05/12/2018 16:00	€ 21.937,50	42,19%
330/2007	Abitativo	€ 155.000,00	3	06/03/2018 10:50	€ 100.000,00	64,52%
323/2014	Abitativo	€ 74.725,09	3	06/06/2017 10:20	€ 32.100,00	42,96%
141/2011	Abitativo	€ 31.875,00	3	06/07/2017 09:15	€ 26.500,00	83,14%
224/2014	Abitativo	€ 74.900,00	3	06/07/2017 09:30	€ 31.700,00	42,32%
588/2011	Abitativo	€ 66.000,00	3	06/12/2019 11:00	€ 68.000,00	103,03%
483/2016	Abitativo	€ 1.908.636,00	3	07/07/2022 12:00	€ 806.000,00	42,23%
488/2012	Abitativo	€ 120.000,00	3	07/10/2020 11:30	€ 97.000,00	80,83%
91/2011	Abitativo	€ 137.000,00	3	08/04/2021 15:00	€ 77.100,00	56,28%
185/2015	Abitativo	€ 95.000,00	3	08/05/2019 11:00	€ 66.000,00	69,47%
282/2014	Abitativo	€ 57.300,00	3	08/10/2021 09:30	€ 43.000,00	75,04%
1914/1998	Abitativo	€ 123.500,00	3	10/01/2017 10:45	€ 110.000,00	89,07%
185/2015	Abitativo	€ 40.000,00	3	11/04/2017 16:00	€ 19.000,00	47,50%
159/2019	Abitativo	€ 110.000,00	3	11/04/2018 11:45	€ 49.500,00	45,00%
135/2021	Abitativo	€ 55.550,00	3	11/07/2017 16:00	€ 23.203,13	41,77%
143/2014	Abitativo	€ 144.500,00	3	12/01/2018 16:30	€ 80.000,00	55,36%
404/2018	Abitativo	€ 94.241,85	3	12/04/2016 11:30	€ 68.000,00	72,15%
586/2017	Abitativo	€ 94.370,00	3	12/07/2018 15:00	€ 52.000,00	55,10%
270/2018	Abitativo	€ 78.000,00	3	13/01/2015 11:25	€ 42.500,00	54,49%
576/2010	Abitativo	€ 47.600,00	3	13/04/2017 14:30	€ 35.000,00	73,53%
283/2019	Abitativo	€ 175.884,00	3	13/10/2015 11:05	€ 96.000,00	54,58%
648/2015	Abitativo	€ 1.019.000,00	3	14/01/2021 15:00	€ 764.250,00	75,00%
185/2015	Abitativo	€ 67.600,00	3	14/03/2019 14:00	€ 38.025,00	56,25%
660/2015	Abitativo	€ 72.500,00	3	14/12/2017 13:00	€ 30.600,00	42,21%
5/2013	Abitativo	€ 64.484,00	3	15/03/2017 09:50	€ 31.200,00	48,38%
163/2010	Abitativo	€ 83.300,00	3	15/03/2017 10:05	€ 42.000,00	50,42%
495/2017	Abitativo	€ 64.000,00	3	15/03/2018 15:30	€ 37.500,00	58,59%
465/2017	Abitativo	€ 186.240,89	3	15/03/2021 10:00	€ 142.000,00	76,25%
191/2019	Abitativo	€ 161.000,00	3	15/04/2021 16:00	€ 250.000,00	155,28%
8/2021	Abitativo	€ 76.000,00	3	15/06/2018 11:00	€ 32.100,00	42,24%
413/2020	Abitativo	€ 291.400,00	3	15/12/2016 11:10	€ 183.727,50	63,05%
5/2018	Abitativo	€ 189.000,00	3	16/02/2021 12:00	€ 122.312,00	64,72%
604/2013	Abitativo	€ 204.000,00	3	16/07/2019 12:30	€ 71.720,00	35,16%
773/2012	Abitativo	€ 89.850,00	3	16/11/2017 09:30	€ 37.900,00	42,18%
235/2019	Abitativo	€ 43.010,00	3	18/01/2017 10:10	€ 53.500,00	124,39%
293/2014	Abitativo	€ 230.353,56	3	18/05/2017 14:30	€ 98.180,00	42,62%
791/2012	Abitativo	€ 106.000,00	3	19/07/2017 09:45	€ 54.000,00	50,94%
436/2017	Abitativo	€ 60.000,00	3	20/04/2017 15:00	€ 31.500,00	52,50%
513/2008	Abitativo	€ 81.000,00	3	20/10/2017 09:00	€ 34.171,88	42,19%
212/2021	Abitativo	€ 380.000,00	3	20/11/2017 15:00	€ 110.000,00	28,95%
284/2016	Abitativo	€ 493.088,38	3	21/06/2017 10:05	€ 251.515,00	51,01%
276/2014	Abitativo	€ 261.737,00	3	22/01/2018 16:00	€ 110.000,00	42,03%
78/2015	Abitativo	€ 43.384,00	3	22/06/2017 17:00	€ 23.000,00	53,01%
146/2015	Abitativo	€ 80.000,00	3	22/11/2016 12:00	€ 33.750,00	42,19%
390/2013	Abitativo	€ 71.000,00	3	22/12/2016 09:10	€ 30.000,00	42,25%
172/2007	Abitativo	€ 200.607,70	3	22/12/2016 15:00	€ 75.000,00	37,39%
30/2010	Abitativo	€ 98.850,00	3	23/01/2017 10:15	€ 42.000,00	42,49%
590/2018	Abitativo	€ 65.000,00	3	23/09/2015 11:00	€ 38.250,00	58,85%
264/2014	Abitativo	€ 149.500,00	3	24/01/2018 10:05	€ 68.000,00	45,48%

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 273/2022
promossa da CONDOMINIO ROSSINI rappresentata da GALVANIN ALBERTO

520/2012	Abitativo	€ 42.000,00	3	24/05/2018 15:00	€ 30.000,00	71,43%
381/2012	Abitativo	€ 40.000,00	3	24/05/2018 17:00	€ 30.000,00	75,00%
413/2020	Abitativo	€ 273.700,00	3	24/11/2015 10:15	€ 175.200,00	64,01%
144/2018	Abitativo	€ 232.000,00	3	24/11/2017 10:10	€ 186.000,00	80,17%
550/2012	Abitativo	€ 60.600,00	3	25/01/2017 10:30	€ 42.000,00	69,31%
6/2017	Abitativo	€ 83.720,00	3	25/10/2017 10:00	€ 37.000,00	44,19%
252/2015	Abitativo	€ 73.000,00	3	25/10/2018 16:00	€ 30.800,00	42,19%
140/2011	Abitativo	€ 117.375,00	3	26/05/2016 09:55	€ 81.000,00	69,01%
320/2012	Abitativo	€ 57.000,00	3	27/01/2017 12:15	€ 36.050,00	63,25%
671/2010	Abitativo	€ 46.200,00	3	27/03/2018 09:50	€ 28.000,00	60,61%
243/2012	Abitativo	€ 143.848,54	3	27/05/2022 10:00	€ 51.000,00	35,45%
83/2019	Abitativo	€ 255.000,00	3	28/04/2022 09:45	€ 157.000,00	61,57%
481/2009	Abitativo	€ 58.000,00	3	28/10/2021 15:00	€ 55.000,00	94,83%
473/2020	Abitativo	€ 81.000,00	3	29/03/2019 09:00	€ 50.500,00	62,35%
803/2012	Abitativo	€ 48.000,00	3	30/03/2020 11:20	€ 32.000,00	66,67%
151/2018	Abitativo	€ 58.900,00	3	30/03/2020 11:40	€ 24.849,00	42,19%
185/2014	Abitativo	€ 221.000,00	3	30/04/2019 12:00	€ 93.240,00	42,19%
481/2009	Abitativo	€ 104.400,00	3	30/09/2015 10:55	€ 69.000,00	66,09%
						59,34%
326/2013	Abitativo	€ 330.000,00	2	04/10/2017 15:00	€ 180.000,00	54,55%
15/2017	Abitativo	€ 1.646.000,00	2	21/07/2022 11:00	€ 570.500,00	34,66%
332/2015	Abitativo	€ 46.600,00	2	01/03/2017 15:00	€ 31.500,00	67,60%
564/2014	Abitativo	€ 243.678,50	2	01/03/2017 16:30	€ 137.069,20	56,25%
75/2014	Abitativo	€ 38.000,00	2	01/06/2017 10:15	€ 23.400,00	61,58%
179/2013	Abitativo	€ 216.000,00	2	03/05/2022 15:00	€ 132.000,00	61,11%
136/2021	Abitativo	€ 42.500,00	2	04/05/2017 14:30	€ 34.000,00	80,00%
4/2018	Abitativo	€ 88.500,00	2	04/05/2017 17:30	€ 49.781,25	56,25%
545/2011	Abitativo	€ 71.000,00	2	04/06/2019 09:45	€ 40.000,00	56,34%
6934/2012	Abitativo	€ 60.900,00	2	05/03/2020 15:30	€ 41.500,00	68,14%
332/2010	Abitativo	€ 258.000,00	2	05/03/2020 16:00	€ 145.150,00	56,26%
131/2014	Abitativo	€ 125.573,82	2	05/04/2018 11:30	€ 74.000,00	58,93%
57/2017	Abitativo	€ 329.035,00	2	05/07/2018 10:30	€ 328.000,00	99,69%
4269/2017	Abitativo	€ 154.000,00	2	05/11/2019 15:00	€ 87.000,00	56,49%
539/2011	Abitativo	€ 64.000,00	2	06/10/2017 09:30	€ 41.500,00	64,84%
656/2017	Abitativo	€ 45.500,00	2	06/12/2017 09:30	€ 32.000,00	70,33%
271/2014	Abitativo	€ 505.000,00	2	06/12/2019 12:00	€ 284.063,00	56,25%
201/2013	Abitativo	€ 77.000,00	2	07/02/2022 18:00	€ 74.400,00	96,62%
248/2006	Abitativo	€ 50.000,00	2	07/03/2018 10:00	€ 42.000,00	84,00%
351/2011	Abitativo	€ 69.700,00	2	08/03/2018 10:00	€ 40.000,00	57,39%
631/2014	Abitativo	€ 43.000,00	2	09/03/2017 14:30	€ 24.187,50	56,25%
16/2021	Abitativo	€ 66.800,00	2	09/05/2017 11:00	€ 56.000,00	83,83%
697/2012	Abitativo	€ 98.100,00	2	09/05/2019 15:30	€ 81.000,00	82,57%
55/2013	Abitativo	€ 170.000,00	2	09/06/2022 10:15	€ 171.000,00	100,59%
79/2018	Abitativo	€ 49.533,80	2	10/01/2017 15:30	€ 28.000,00	56,53%
164/2007	Abitativo	€ 15.042,70	2	10/01/2019 09:00	€ 8.500,00	56,51%
256/2018	Abitativo	€ 79.300,00	2	10/01/2020 14:20	€ 55.000,00	69,36%
476/2010	Abitativo	€ 60.000,00	2	10/01/2020 15:00	€ 33.750,00	56,25%
824/2014	Abitativo	€ 85.836,19	2	10/01/2020 15:40	€ 48.500,00	56,50%
189/2014	Abitativo	€ 47.000,00	2	10/05/2016 09:40	€ 35.250,00	75,00%
719/2014	Abitativo	€ 77.200,00	2	10/12/2019 11:25	€ 43.450,00	56,28%
136/2021	Abitativo	€ 34.000,00	2	11/05/2017 17:00	€ 30.000,00	88,24%
27/2016	Abitativo	€ 46.750,00	2	11/11/2014 10:05	€ 36.800,00	78,72%
300/2012	Abitativo	€ 106.000,00	2	12/01/2018 16:40	€ 60.000,00	56,60%
438/2016	Abitativo	€ 102.093,07	2	12/04/2016 10:30	€ 95.000,00	93,05%
468/2019	Abitativo	€ 114.240,49	2	12/04/2016 10:50	€ 91.500,00	80,09%
734/2012	Abitativo	€ 23.000,00	2	12/11/2021 16:00	€ 65.000,00	282,61%
633/2015	Abitativo	€ 55.000,00	2	12/12/2019 15:30	€ 37.500,00	68,18%
645/2014	Abitativo	€ 41.800,00	2	13/06/2017 14:00	€ 31.500,00	75,36%
362/2012	Abitativo	€ 41.000,00	2	13/06/2018 09:20	€ 36.500,00	89,02%
39/2010	Abitativo	€ 88.200,00	2	14/01/2022 10:30	€ 62.000,00	70,29%
254/2016	Abitativo	€ 84.000,00	2	14/06/2017 10:20	€ 47.250,00	56,25%

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 273/2022
promossa da CONDOMINIO ROSSINI rappresentata da GALVANIN ALBERTO

538/2010	Abitativo	€ 43.000,00	2	15/01/2020 09:00	€ 34.500,00	80,23%
270/2019	Abitativo	€ 95.800,00	2	15/10/2021 09:45	€ 79.000,00	82,46%
453/2014	Abitativo	€ 58.000,00	2	15/10/2021 11:30	€ 32.000,00	55,17%
22/2015	Abitativo	€ 207.000,00	2	16/05/2022 11:00	€ 147.000,00	71,01%
488/2012	Abitativo	€ 230.711,73	2	16/11/2017 12:30	€ 225.000,00	97,52%
397/2015	Abitativo	€ 17.765,00	2	17/06/2021 11:45	€ 10.050,00	56,57%
438/2016	Abitativo	€ 68.000,00	2	18/02/2016 11:25	€ 51.000,00	75,00%
709/2013	Abitativo	€ 98.000,00	2	18/10/2018 12:20	€ 55.125,00	56,25%
722/2014	Abitativo	€ 49.500,00	2	18/12/2019 09:45	€ 46.000,00	92,93%
249/2020	Abitativo	€ 170.000,00	2	19/01/2017 10:45	€ 86.000,00	50,59%
243/2012	Abitativo	€ 84.000,00	2	19/04/2022 16:00	€ 47.250,00	56,25%
265/2009	Abitativo	€ 551.157,00	2	20/04/2017 10:00	€ 310.000,00	56,25%
454/2009	Abitativo	€ 2.677,50	2	20/04/2017 10:00	€ 1.555,00	58,08%
49/2009	Abitativo	€ 50.500,00	2	20/04/2017 12:00	€ 28.410,00	56,26%
488/2012	Abitativo	€ 151.500,00	2	20/07/2017 14:00	€ 93.000,00	61,39%
276/2009	Abitativo	€ 112.916,70	2	20/07/2017 15:00	€ 88.000,00	77,93%
344/2012	Abitativo	€ 89.695,00	2	20/09/2017 11:00	€ 50.450,00	56,25%
445/2009	Abitativo	€ 161.000,00	2	21/03/2018 10:30	€ 97.000,00	60,25%
374/2009	Abitativo	€ 100.300,00	2	21/04/2022 10:30	€ 56.500,00	56,33%
600/2013	Abitativo	€ 360.505,83	2	21/09/2022 15:00	€ 218.000,00	60,47%
703/2012	Abitativo	€ 56.100,00	2	21/11/2018 11:00	€ 42.000,00	74,87%
722/2012	Abitativo	€ 56.000,00	2	21/11/2018 13:00	€ 40.000,00	71,43%
633/2015	Abitativo	€ 199.000,00	2	21/11/2019 12:00	€ 224.000,00	112,56%
243/2015	Abitativo	€ 102.000,00	2	22/04/2021 15:30	€ 57.500,00	56,37%
78/2012	Abitativo	€ 15.000,00	2	22/05/2014 12:15	€ 10.200,00	68,00%
524/2010	Abitativo	€ 65.000,00	2	22/05/2017 09:30	€ 66.000,00	101,54%
20/2012	Abitativo	€ 30.000,00	2	22/06/2017 09:15	€ 22.000,00	73,33%
226/2014	Abitativo	€ 48.000,00	2	22/06/2017 11:30	€ 21.750,00	45,31%
450/2012	Abitativo	€ 99.000,00	2	22/06/2021 14:30	€ 55.690,00	56,25%
475/2011	Abitativo	€ 281.400,00	2	22/09/2016 10:40	€ 170.000,00	60,41%
63/2013	Abitativo	€ 118.000,00	2	23/01/2018 12:30	€ 56.250,00	47,67%
409/2014	Abitativo	€ 61.638,68	2	23/03/2017 16:00	€ 34.672,00	56,25%
782/2012	Abitativo	€ 99.900,00	2	23/03/2022 11:15	€ 131.000,00	131,13%
353/2009	Abitativo	€ 60.520,00	2	23/04/2018 12:00	€ 34.540,00	57,07%
779/2014	Abitativo	€ 99.000,00	2	23/07/2018 14:20	€ 74.500,00	75,25%
197/2016	Abitativo	€ 138.500,00	2	23/09/2019 16:00	€ 120.000,00	86,64%
375/2010	Abitativo	€ 53.000,00	2	24/01/2020 15:30	€ 42.500,00	80,19%
339/2014	Abitativo	€ 4.231,17	2	24/05/2016 11:45	€ 4.231,17	100,00%
373/2009	Abitativo	€ 54.000,00	2	24/05/2018 09:30	€ 38.000,00	70,37%
200/2013	Abitativo	€ 52.000,00	2	24/07/2017 10:50	€ 29.500,00	56,73%
389/2011	Abitativo	€ 85.000,00	2	24/10/2017 17:00	€ 46.000,00	54,12%
49/2009	Abitativo	€ 33.000,00	2	24/11/2016 10:05	€ 20.375,00	61,74%
352/2011	Abitativo	€ 225.000,00	2	25/01/2019 15:00	€ 127.000,00	56,44%
231/2016	Abitativo	€ 80.000,00	2	25/05/2018 10:00	€ 49.000,00	61,25%
425/2009	Abitativo	€ 60.000,00	2	25/07/2018 11:30	€ 46.500,00	77,50%
534/2012	Abitativo	€ 130.500,00	2	25/07/2019 12:30	€ 93.000,00	71,26%
534/2012	Abitativo	€ 130.500,00	2	25/07/2019 12:30	€ 62.000,00	47,51%
78/2012	Abitativo	€ 130.500,00	2	25/07/2019 12:30	€ 65.000,00	49,81%
519/2010	Abitativo	€ 42.836,60	2	25/10/2016 12:00	€ 33.500,00	78,20%
351/2010	Abitativo	€ 56.200,00	2	26/01/2018 12:30	€ 40.000,00	71,17%
186/2014	Abitativo	€ 68.000,00	2	26/07/2022 10:00	€ 51.000,00	75,00%
131/2014	Abitativo	€ 68.756,45	2	27/01/2017 12:30	€ 45.000,00	65,45%
337/2009	Abitativo	€ 79.000,00	2	27/03/2018 09:45	€ 44.600,00	56,46%
372/2016	Abitativo	€ 226.000,00	2	27/06/2018 09:45	€ 111.000,00	49,12%
371/2012	Abitativo	€ 48.200,00	2	28/05/2018 09:50	€ 23.063,00	47,85%
586/2014	Abitativo	€ 54.701,36	2	29/07/2019 09:00	€ 30.550,00	55,85%
495/2015	Abitativo	€ 45.000,00	2	29/10/2018 15:30	€ 32.500,00	72,22%
564/2016	Abitativo	€ 43.775,00	2	30/05/2017 14:30	€ 24.581,25	56,15%
495/2011	Abitativo	€ 158.000,00	2	30/11/2017 11:00	€ 90.000,00	56,96%
488/2012	Abitativo	€ 1.274.000,00	2	31/07/2019 09:55	€ 720.000,00	56,51%
633/2015	Abitativo	€ 56.000,00	2	31/10/2019 10:15	€ 32.000,00	57,14%

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 273/2022
promossa da CONDOMINIO ROSSINI rappresentata da GALVANIN ALBERTO

							69,53%
97/2014	Abitativo	€ 63.500,00	1	01/02/2017 10:20	€ 47.625,00	75,00%	
354/2011	Abitativo	€ 70.150,54	1	01/12/2021 15:00	€ 60.000,00	85,53%	
780/2012	Abitativo	€ 28.299,24	1	01/12/2021 15:30	€ 56.500,00	199,65%	
736/2011	Abitativo	€ 68.134,16	1	02/05/2017 15:30	€ 51.200,00	75,15%	
222/2009	Abitativo	€ 71.000,00	1	02/10/2017 15:00	€ 53.500,00	75,35%	
222/2009	Abitativo	€ 157.000,00	1	02/10/2017 15:00	€ 118.000,00	75,16%	
94/2015	Abitativo	€ 112.000,00	1	02/10/2017 15:00	€ 84.000,00	75,00%	
500/2010	Abitativo	€ 67.000,00	1	02/12/2019 12:00	€ 40.500,00	60,45%	
251/2017	Abitativo	€ 61.890,00	1	03/05/2018 10:00	€ 56.000,00	90,48%	
65/2015	Abitativo	€ 78.650,00	1	03/05/2022 16:00	€ 52.000,00	66,12%	
162/2019	Abitativo	€ 47.212,90	1	03/12/2018 10:00	€ 30.000,00	63,54%	
427/2014	Abitativo	€ 570.000,00	1	04/04/2022 11:00	€ 560.000,00	98,25%	
186/2014	Abitativo	€ 22.694,12	1	04/05/2022 11:00	€ 36.500,00	160,83%	
54/2017	Abitativo	€ 171.000,00	1	04/10/2021 10:30	€ 128.250,00	75,00%	
229/2013	Abitativo	€ 445.000,00	1	04/10/2021 11:15	€ 505.000,00	113,48%	
607/2014	Abitativo	€ 298.600,00	1	04/10/2021 12:00	€ 427.000,00	143,00%	
481/2012	Abitativo	€ 111.000,00	1	04/10/2021 12:45	€ 178.000,00	160,36%	
482/2012	Abitativo	€ 60.000,00	1	05/04/2016 11:30	€ 45.000,00	75,00%	
127/2010	Abitativo	€ 130.500,00	1	05/04/2018 12:30	€ 121.000,00	92,72%	
433/2015	Abitativo	€ 74.000,00	1	05/04/2018 13:30	€ 63.500,00	85,81%	
473/2010	Abitativo	€ 108.000,00	1	05/09/2018 15:00	€ 46.500,00	43,06%	
612/2011	Abitativo	€ 58.000,00	1	05/11/2019 12:30	€ 43.500,00	75,00%	
98/2019	Abitativo	€ 69.101,00	1	05/12/2017 15:30	€ 43.677,00	63,21%	
580/2010	Abitativo	€ 84.600,00	1	05/12/2017 16:30	€ 53.550,00	63,30%	
445/2016	Abitativo	€ 136.000,00	1	05/12/2019 09:45	€ 102.000,00	75,00%	
745/2012	Abitativo	€ 62.500,00	1	06/04/2017 16:00	€ 57.000,00	91,20%	
65/2015	Abitativo	€ 66.000,00	1	06/05/2022 15:30	€ 49.500,00	75,00%	
402/2010	Abitativo	€ 139.000,00	1	06/11/2017 15:30	€ 104.250,00	75,00%	
82/2017	Abitativo	€ 42.950,00	1	06/11/2017 15:30	€ 38.000,00	88,47%	
82/2017	Abitativo	€ 29.000,00	1	06/11/2017 15:30	€ 35.000,00	120,69%	
388/2013	Abitativo	€ 122.300,00	1	06/11/2017 15:30	€ 92.100,00	75,31%	
621/2015	Abitativo	€ 195.000,00	1	06/12/2016 09:30	€ 147.000,00	75,38%	
794/2017	Abitativo	€ 16.800,00	1	07/03/2017 12:40	€ 22.500,00	133,93%	
435/2011	Abitativo	€ 91.843,53	1	07/03/2017 16:00	€ 69.000,00	75,13%	
449/2008	Abitativo	€ 56.070,00	1	07/09/2022 14:00	€ 42.060,00	75,01%	
170/2012	Abitativo	€ 12.142,86	1	07/10/2014 12:00	€ 9.450,00	77,82%	
346/2011	Abitativo	€ 67.000,00	1	07/11/2019 10:45	€ 70.000,00	104,48%	
165/2015	Abitativo	€ 79.354,93	1	08/02/2018 10:00	€ 41.200,00	51,92%	
5/2021	Abitativo	€ 66.000,00	1	08/03/2021 14:30	€ 67.000,00	101,52%	
528/2010	Abitativo	€ 49.000,00	1	08/05/2019 14:30	€ 40.000,00	81,63%	
17/2019	Abitativo	€ 54.136,50	1	08/10/2019 09:00	€ 29.250,00	54,03%	
75/2010	Abitativo	€ 127.163,73	1	08/11/2019 09:00	€ 91.000,00	71,56%	
133/2014	Abitativo	€ 179.600,00	1	08/11/2019 09:30	€ 114.000,00	63,47%	
78/2012	Abitativo	€ 15.000,00	1	09/01/2014 11:30	€ 12.750,00	85,00%	
220/2010	Abitativo	€ 49.200,00	1	09/01/2019 14:40	€ 70.000,00	142,28%	
11/2013	Abitativo	€ 143.400,00	1	09/02/2022 09:00	€ 122.000,00	85,08%	
313/2014	Abitativo	€ 60.300,00	1	09/02/2022 10:45	€ 77.000,00	127,69%	
130/2011	Abitativo	€ 335.000,00	1	09/03/2018 16:00	€ 80.250,00	23,96%	
78/2012	Abitativo	€ 110.500,00	1	09/05/2019 12:00	€ 67.875,00	61,43%	
551/2015	Abitativo	€ 69.000,00	1	09/12/2019 10:10	€ 51.750,00	75,00%	
230/2017	Abitativo	€ 285.000,00	1	10/02/2022 11:30	€ 214.000,00	75,09%	
200/2013	Abitativo	€ 43.000,00	1	10/05/2017 10:00	€ 32.500,00	75,58%	
470/2010	Abitativo	€ 100.000,00	1	10/06/2021 11:30	€ 64.000,00	64,00%	
82/2013	Abitativo	€ 42.000,00	1	11/01/2018 10:15	€ 25.500,00	60,71%	
468/2010	Abitativo	€ 135.000,00	1	11/02/2014 10:35	€ 112.750,00	83,52%	
373/2008	Abitativo	€ 94.500,00	1	11/11/2021 15:00	€ 88.000,00	93,12%	
841/2014	Abitativo	€ 79.000,00	1	11/12/2019 14:30	€ 82.000,00	103,80%	
624/2017	Abitativo	€ 130.000,00	1	12/01/2018 11:00	€ 134.000,00	103,08%	
658/2013	Abitativo	€ 175.000,00	1	12/03/2018 11:00	€ 159.000,00	90,86%	
63/2013	Abitativo	€ 59.998,57	1	12/03/2021 14:30	€ 47.000,00	78,34%	

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 273/2022
promossa da CONDOMINIO ROSSINI rappresentata da GALVANIN ALBERTO

385/2013	Abitativo	€ 159.192,09	1	12/04/2018 16:00	€ 105.800,00	66,46%
78/2019	Abitativo	€ 70.380,00	1	12/04/2021 14:30	€ 79.000,00	112,25%
449/2008	Abitativo	€ 49.000,00	1	12/07/2022 09:45	€ 47.000,00	95,92%
463/2016	Abitativo	€ 92.200,00	1	12/09/2022 09:45	€ 100.000,00	108,46%
696/2012	Abitativo	€ 53.500,00	1	12/12/2019 09:50	€ 45.000,00	84,11%
530/2021	Abitativo	€ 87.000,00	1	12/12/2019 09:55	€ 65.000,00	74,71%
293/2011	Abitativo	€ 238.000,00	1	13/06/2017 10:50	€ 179.000,00	75,21%
387/2010	Abitativo	€ 138.500,00	1	14/03/2019 18:00	€ 117.000,00	84,48%
77/2011	Abitativo	€ 363.500,00	1	14/03/2019 18:00	€ 353.000,00	97,11%
414/2016	Abitativo	€ 327.000,00	1	14/03/2019 18:00	€ 263.000,00	80,43%
592/2015	Abitativo	€ 142.000,00	1	14/06/2017 12:00	€ 106.500,00	75,00%
110/2013	Abitativo	€ 64.600,00	1	14/07/2017 15:00	€ 66.000,00	102,17%
57/2010	Abitativo	€ 126.650,00	1	14/07/2017 15:30	€ 95.000,00	75,01%
128/2015	Abitativo	€ 121.125,00	1	14/07/2017 16:00	€ 100.000,00	82,56%
531/2013	Abitativo	€ 122.000,00	1	14/09/2021 16:00	€ 141.000,00	115,57%
74/2008	Abitativo	€ 150.000,00	1	14/12/2017 10:00	€ 95.479,10	63,65%
122/2013	Abitativo	€ 155.000,00	1	14/12/2017 10:00	€ 95.350,00	61,52%
411/2019	Abitativo	€ 161.000,00	1	14/12/2017 10:00	€ 99.100,00	61,55%
665/2013	Abitativo	€ 205.000,00	1	14/12/2017 16:30	€ 103.000,00	50,24%
609/2011	Abitativo	€ 63.604,19	1	15/04/2019 10:10	€ 48.000,00	75,47%
65/2016	Abitativo	€ 85.000,00	1	16/03/2017 15:30	€ 64.000,00	75,29%
701/2011	Abitativo	€ 30.800,00	1	16/03/2021 09:45	€ 46.000,00	149,35%
143/2010	Abitativo	€ 37.500,00	1	16/04/2021 15:00	€ 68.000,00	181,33%
718/2012	Abitativo	€ 148.500,00	1	16/09/2019 10:00	€ 111.400,00	75,02%
633/2015	Abitativo	€ 57.450,00	1	16/09/2019 11:00	€ 43.100,00	75,02%
750/2015	Abitativo	€ 61.747,15	1	16/10/2018 09:00	€ 46.400,00	75,15%
625/2014	Abitativo	€ 82.173,12	1	16/11/2017 14:30	€ 51.500,00	62,67%
76/2021	Abitativo	€ 90.063,69	1	17/02/2022 15:30	€ 77.000,00	85,50%
24/2017	Abitativo	€ 44.900,00	1	17/03/2022 12:00	€ 33.680,00	75,01%
361/2011	Abitativo	€ 214.000,00	1	17/03/2022 14:30	€ 199.700,00	93,32%
517/2012	Abitativo	€ 81.227,84	1	17/09/2019 09:00	€ 46.000,00	56,63%
164/2016	Abitativo	€ 219.000,00	1	17/12/2021 09:30	€ 200.000,00	91,32%
83/2019	Abitativo	€ 289.500,00	1	17/12/2021 09:30	€ 299.000,00	103,28%
414/2014	Abitativo	€ 48.000,00	1	17/12/2021 10:15	€ 41.000,00	85,42%
729/2012	Abitativo	€ 86.635,91	1	18/01/2017 09:35	€ 65.025,00	75,06%
299/2007	Abitativo	€ 120.095,00	1	18/10/2019 12:00	€ 116.700,00	97,17%
479/2010	Abitativo	€ 55.200,00	1	18/11/2021 16:00	€ 63.500,00	115,04%
595/2010	Abitativo	€ 122.400,00	1	18/12/2020 09:30	€ 93.003,00	75,98%
262/2013	Abitativo	€ 30.000,00	1	19/02/2021 10:30	€ 43.500,00	145,00%
529/2013	Abitativo	€ 75.000,00	1	19/03/2019 09:45	€ 56.250,00	75,00%
535/2011	Abitativo	€ 110.900,00	1	19/07/2019 15:00	€ 83.180,00	75,00%
352/2011	Abitativo	€ 48.400,00	1	19/10/2018 09:00	€ 45.000,00	92,98%
29/2015	Abitativo	€ 41.000,00	1	19/10/2018 16:00	€ 37.000,00	90,24%
192/2017	Abitativo	€ 18.224,00	1	19/12/2018 10:30	€ 22.500,00	123,46%
488/2011	Abitativo	€ 39.000,00	1	20/01/2020 10:00	€ 98.000,00	251,28%
688/2011	Abitativo	€ 65.000,00	1	20/01/2020 10:00	€ 72.000,00	110,77%
649/2017	Abitativo	€ 20.000,00	1	20/07/2020 18:00	€ 22.000,00	110,00%
110/2013	Abitativo	€ 104.000,00	1	20/09/2019 15:00	€ 66.400,00	63,85%
439/2013	Abitativo	€ 38.923,63	1	20/12/2016 17:30	€ 29.192,72	75,00%
637/2011	Abitativo	€ 96.200,00	1	20/12/2019 11:30	€ 80.200,00	83,37%
538/2012	Abitativo	€ 72.600,00	1	21/01/2022 10:30	€ 65.000,00	89,53%
842/2014	Abitativo	€ 92.513,15	1	21/03/2018 09:30	€ 113,00	0,12%
449/2008	Abitativo	€ 19.550,00	1	21/07/2022 15:00	€ 26.000,00	132,99%
586/2011	Abitativo	€ 140.000,00	1	21/09/2021 15:30	€ 265.000,00	189,29%
56/2010	Abitativo	€ 52.200,00	1	21/11/2018 09:55	€ 52.000,00	99,62%
361/2010	Abitativo	€ 54.000,00	1	22/07/2019 10:30	€ 62.000,00	114,81%
169/2015	Abitativo	€ 55.000,00	1	22/07/2019 11:30	€ 41.250,00	75,00%
489/2009	Abitativo	€ 26.200,00	1	22/09/2022 15:30	€ 27.500,00	104,96%
720/2014	Abitativo	€ 71.000,00	1	22/10/2019 15:40	€ 75.000,00	105,63%
32/2021	Abitativo	€ 112.000,00	1	22/10/2019 16:00	€ 84.000,00	75,00%
299/2007	Abitativo	€ 43.000,00	1	22/10/2019 16:20	€ 57.500,00	133,72%

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 273/2022
promossa da CONDOMINIO ROSSINI rappresentata da GALVANIN ALBERTO

121/2013	Abitativo	€ 11.000,00	1	22/12/2014 12:00	€ 16.150,00	146,82%
105/2017	Abitativo	€ 144.971,58	1	22/12/2014 12:00	€ 145.000,00	100,02%
339/2014	Abitativo	€ 24.142,27	1	23/02/2016 11:00	€ 28.420,00	117,72%
30/2013	Abitativo	€ 49.000,00	1	23/03/2017 12:15	€ 54.500,00	111,22%
116/2013	Abitativo	€ 81.000,00	1	23/06/2022 10:00	€ 61.750,00	76,23%
300/2014	Abitativo	€ 77.000,00	1	23/06/2022 10:30	€ 68.000,00	88,31%
614/2014	Abitativo	€ 70.116,83	1	23/07/2018 16:00	€ 103.000,00	146,90%
608/2013	Abitativo	€ 42.500,00	1	23/07/2018 16:30	€ 42.000,00	98,82%
450/2014	Abitativo	€ 47.500,00	1	23/07/2020 15:00	€ 56.500,00	118,95%
413/2008	Abitativo	€ 38.400,00	1	23/09/2019 09:30	€ 28.800,00	75,00%
425/2011	Abitativo	€ 111.300,00	1	24/01/2020 11:00	€ 125.000,00	112,31%
19/2014	Abitativo	€ 50.547,80	1	24/04/2018 15:00	€ 50.000,00	98,92%
39/2017	Abitativo	€ 74.966,35	1	24/09/2019 15:00	€ 40.200,00	53,62%
749/2015	Abitativo	€ 63.400,00	1	24/09/2019 17:00	€ 47.600,00	75,08%
827/2014	Abitativo	€ 70.000,00	1	24/10/2019 14:00	€ 64.000,00	91,43%
2918/2016	Abitativo	€ 46.000,00	1	25/01/2019 16:00	€ 43.500,00	94,57%
765/2016	Abitativo	€ 68.000,00	1	25/01/2019 17:00	€ 64.000,00	94,12%
766/2012	Abitativo	€ 59.000,00	1	25/01/2022 15:30	€ 38.000,00	64,41%
481/2015	Abitativo	€ 93.600,00	1	25/10/2019 10:30	€ 108.000,00	115,38%
512/2016	Abitativo	€ 100.800,00	1	25/11/2014 09:30	€ 101.800,00	100,99%
489/2014	Abitativo	€ 16.400,00	1	26/03/2021 09:45	€ 34.000,00	207,32%
406/2008	Abitativo	€ 71.000,00	1	26/05/2022 09:30	€ 56.300,00	79,30%
633/2015	Abitativo	€ 73.000,00	1	26/09/2019 09:45	€ 85.000,00	116,44%
528/2015	Abitativo	€ 51.000,00	1	26/10/2018 10:30	€ 46.000,00	90,20%
414/2014	Abitativo	€ 29.100,00	1	27/01/2022 10:00	€ 58.500,00	201,03%
634/2015	Abitativo	€ 55.000,00	1	27/03/2018 15:30	€ 27.750,00	50,45%
22/2007	Abitativo	€ 2.346.414,99	1	27/10/2016 15:00	€ 1.800.000,00	76,71%
135/2020	Abitativo	€ 300.000,00	1	28/02/2017 15:00	€ 308.000,00	102,67%
252/2013	Abitativo	€ 1.681.600,00	1	28/02/2019 14:30	€ 1.261.200,00	75,00%
200/2013	Abitativo	€ 77.000,00	1	28/04/2017 17:00	€ 71.000,00	92,21%
424/2010	Abitativo	€ 51.325,79	1	28/06/2017 16:30	€ 32.500,00	63,32%
190/2017	Abitativo	€ 66.000,00	1	28/12/2021 09:30	€ 49.500,00	75,00%
15/2017	Abitativo	€ 54.000,00	1	28/12/2021 12:00	€ 73.000,00	135,19%
444/2018	Abitativo	€ 9.350,00	1	29/06/2017 15:30	€ 9.350,00	100,00%
685/2012	Abitativo	€ 1.850.000,00	1	29/07/2019 17:00	€ 1.400.000,00	75,68%
302/2012	Abitativo	€ 2.030.000,00	1	29/07/2021 10:30	€ 1.522.500,00	75,00%
652/2012	Abitativo	€ 545.000,00	1	29/09/2017 11:10	€ 292.500,00	53,67%
159/2018	Abitativo	€ 31.000,00	1	29/10/2019 15:00	€ 23.250,00	75,00%
88/2011	Abitativo	€ 36.600,00	1	30/01/2018 10:25	€ 23.400,00	63,93%
133/2016	Abitativo	€ 129.000,00	1	30/10/2018 15:20	€ 120.000,00	93,02%
740/2012	Abitativo	€ 184.518,00	1	30/10/2019 09:30	€ 125.000,00	67,74%
65/2015	Abitativo	€ 40.500,00	1	31/07/2019 10:25	€ 48.500,00	119,75%
412/2019	Abitativo	€ 40.930,00	1	31/10/2019 13:00	€ 55.000,00	134,38%
						92,05%

Media aggiudicazioni 9° asta	36,97%
Media aggiudicazioni 8° asta	23,57%
Media aggiudicazioni 7° asta	35,28%
Media aggiudicazioni 6° asta	40,61%
Media aggiudicazioni 5° asta	53,62%
Media aggiudicazioni 4° asta	57,76%
Media aggiudicazioni 3° asta	59,34%
Media aggiudicazioni 2° asta	69,53%
Media aggiudicazioni 1° asta	92,05%

MEDIA 2,84

€ 94.604,24 68,7%

Dall'analisi dei dati presenti tra gli immobili già aggiudicati nella zona l'esperto determina un prezzo medio di aggiudicazione pari a: **€ 94.604,24**.

Arch. Michela Marchi

Vicenza, 01/01/ 2023

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi

Ordine degli Architetti
Planificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
MICHELA MARCHI
n° 146

ALLEGATI DEPOSITATI A PCT

ALL.1-273-2022-ATTO DI COMPRAVENDITA
ALL.2-273-2022- ISTANZA AGENZIA DELLE ENTRATE
ALL.3-273-2022-RISPOSTA VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE
ALL.3A-273-2022- Webmail PEC-CONS. RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE
ALL.4-273-2022-Libero Mail_ Posta Re_ R_ Condominio Rossini es rge
ALL.5-273-2022- DOCUMENTI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIO ROSSINI
ALL.6-273-2022-Richiesta Anagrafe
ALL.7-273-2022-ANAGRAFE invio certificati contestuali
ALL.8-273-2022- VISURE IPOTECARIE E CATASTALI
ALL.9-273-2022-PLN_178515136_1
ALL.10-273-2022-PLN_178515136_2
ALL.11-273-2022-RICHIESTA CDUMessaggi - Webmail PEC
ALL.12-273-2022-Messaggi - Webmail PEC-CONSEGNA CDU
ALL.13-273-2022- RILASCIO CDU PER PROCEDURA ESECUTIVA
ALL.14-273-2022-richiesta cdu
ALL.15-273-2022-APE ROSSINI
ALL.16-273-2022-Libretto_impianto CONDOMINIO ROSSINI
ALL.17-273-2022-COMPARABILI
ALL.18-273-2022-TITOLI AMMINISTRATIVI-COLLAUDO 1967
ALL.18A-273-2022- RICHIESTA ATTI COMUNE DI VICENZA
ALL.18B-273-2022-SOLLECITO URGENTE_ ATTI COMUNE DI VICENZA
ALL.19-273-2022-TITOLI AMMINISTRATIVI-PERM. COSTRUIRE 1966
ALL.20-273-2022-TITOLI AMMINISTRAT.-AGIBILITA' ROSSINI 1967
ALL.21-273-2022-TITOLI AMMINISTRAT.-MAN. rifacimento copertura-2008
ALL.22-273-2022-Tavole -rilievo
ALL.23-273-2022 - RISPOSTA ESTRATTO DI ATTO DI MATRIMONIO
ALL.24-273-2022-Geopoi
ALL.25-273-2022-RELAZIONE FOTOGRAFICA EPURATA

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano

Perito: Arch. Michela Marchi

