



# TRIBUNALE di VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G. n. 89/2023

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Custode: **IVG VICENZA**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015



### LOTTO UNICO

Appartamento al piano primo con autorimessa e cantina al piano terra,

situata in via Antonio Turcato, 4 nel Comune di Vicenza

*Esperto incaricato: **Ing. Pietro Paolo Lucente***

*Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vicenza al n. 1516*

*Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al n° 851*

*Con studio in Caldogno (VI) Piazzetta della Peschiera, 2 36030 Tel/fax: 0444/905877*

*Email: [studiolucente@gmail.com](mailto:studiolucente@gmail.com) - PEC: [pietropaolo.lucente@ingpec.eu](mailto:pietropaolo.lucente@ingpec.eu)*

## SCHEDA SINTETICA E INDICE

**Procedura esecuzione immobiliare n. 89/2023 R.G., promossa da:**

**contro**

**Diritto** (cfr pag. 4): quota 50% ciascuno.

**Bene** (cfr pag. 5) unità residenziale su un livello al piano primo, di un immobile condominiale di sei unità con locali accessori ed autorimesse al piano terra.

Dal pianerottolo al piano primo del vano scala condominiale, con accesso dal vialetto su scoperto di pertinenza comune, si accede al corridoio distributivo dell'appartamento, composto da tre camere, soggiorno, pranzo con cucina separata ed un bagno.

**Ubicazione** (cfr pag. 5): Comune di **Vicenza**, via Antonio Turcato, 4.

**Stato** (cfr pag. 7): sufficiente.

**Lotti** (cfr pag. 35): no

**Dati Catastali attuali** (cfr pag.12): Comune di **Vicenza**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 64 mapp. 931 sub. 10 cat - A/3, cl. 5, vani 6,5, sup. 119 mq rendita 503,55 €

Autorimessa Fg. 64 mapp. 931 sub. 8 cat - C/6, cl. 6, sup. 13 mq rendita 63,11 €

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 13): no

**Irregolarità/abusi** (cfr pag.23): no

**Valore di mercato più probabile** (cfr pag. 30): € 81.519,91.

**Valore di mercato più probabile in condizioni di vendita forzata** (cfr pag. 35): €. **69.200,00**

**Vendibilità** (cfr pag. 35): sufficiente

**Pubblicità** (cfr pag. 35): siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale

**Occupazione** (cfr pag.15):

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 17): Contratto di locazione dal 01/08/2019 sino al 31/07/2023

**Oneri** (cfr pag. 33): € 0,00

**APE** (cfr pag.11): sì, classe energetica **G**



## **QUESITO**

Il giorno 30 maggio 2023 il sottoscritto ing. Pietro Paolo Lucente ha prestato il giuramento in forma telematica ricevendo il seguente quesito:

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

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

In assolvimento all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato la verifica della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., il giorno 04 luglio 2023, a seguito di comunicazione inoltrata agli esecutari e ai legali dal Custode, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo sono stati effettuati i rilievi ed il controllo della conformità edilizia e catastale degli immobili, nonché tutti i rilievi per la stesura dell'APE e del libretto di centrale. Nella circostanza sono stati effettuati i rilievi fotografici dell'interno dell'immobile.

Dopo aver eseguito i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, lo scrivente espone i risultati delle indagini svolte e dei rilievi effettuati.

## **CAPITOLO 1 - DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA**

### **Diritto**

Intera proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale al piano primo in un complesso condominiale, per la quota di 50% ciascuno intestata

## Bene e ubicazione

Unità immobiliare a destinazione residenziale al piano primo di un edificio condominiale, con autorimessa e cantina al piano terra nel Comune di Vicenza in via Antonio Turcato, 4.

Si riportano nel seguito alcune immagini da satellite (generale e particolare) della zona in esame con l'indicazione dei beni in esame (fonte [www.google.it/maps/](http://www.google.it/maps/))

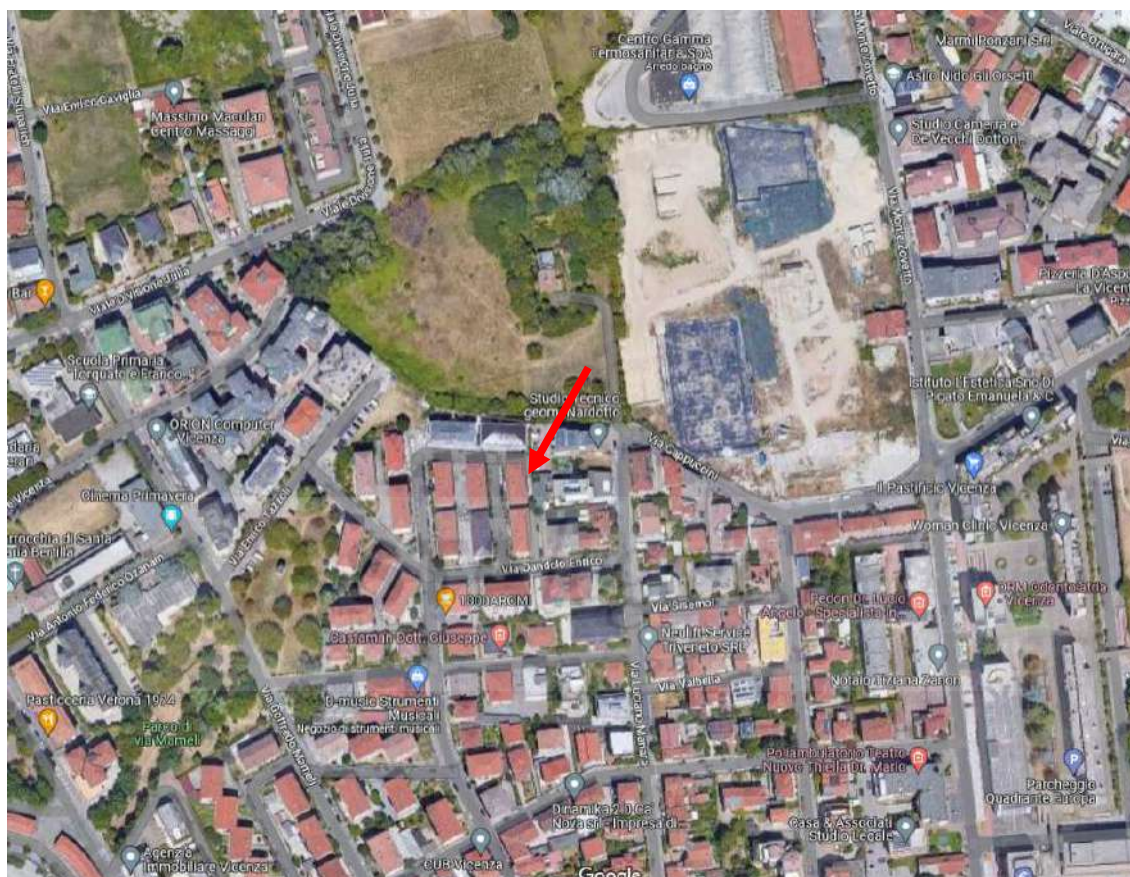


Figura 1. Foto aerea immobile.

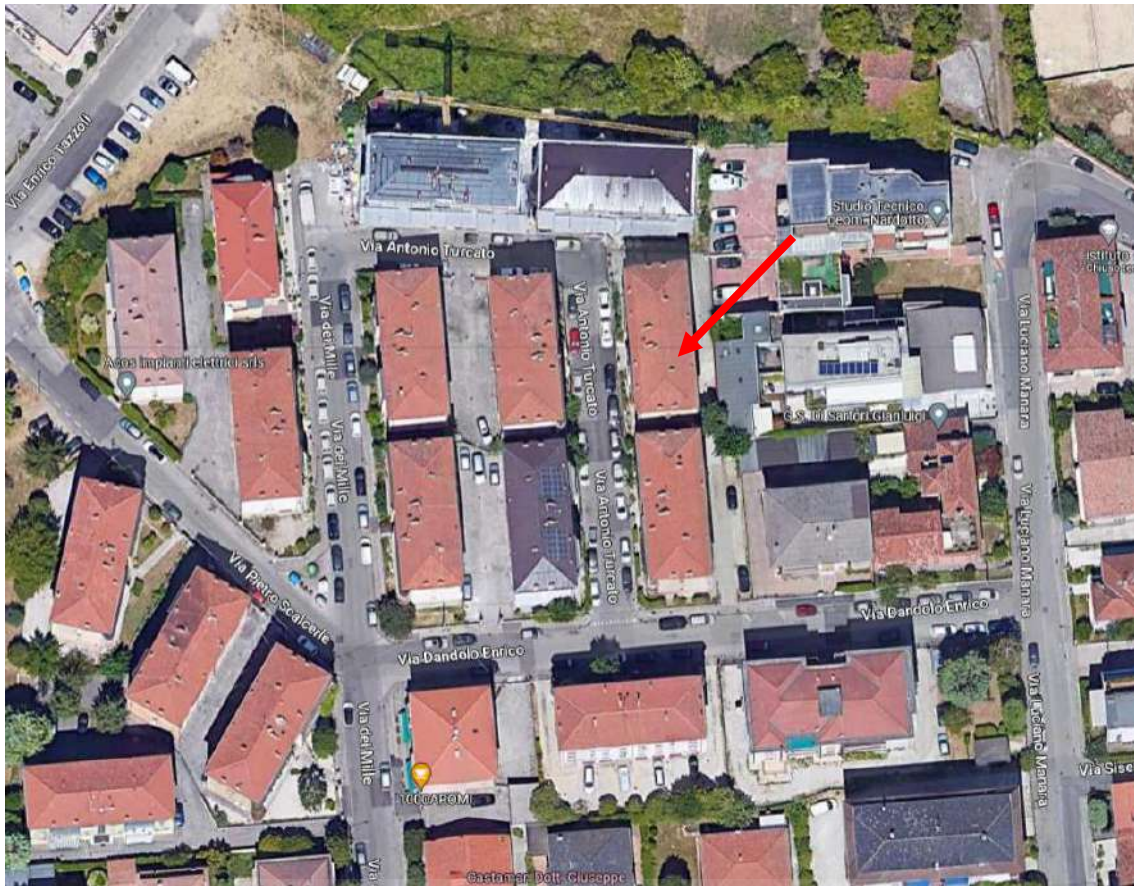
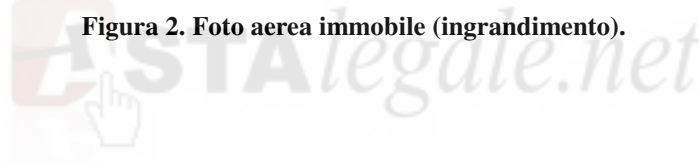


Figura 2. Foto aerea immobile (ingrandimento).



## Descrizione generale sintetica

Unità immobiliare al piano primo in palazzina di quattro livelli fuori terra con locali accessori ed autorimesse al piano terra; composta da corridoio distributivo, soggiorno, pranzo, cucina, due camere, un locale ripostiglio ed un bagno.

Su tutto il perimetro area scoperta comune in parte giardino e area di manovra autovetture.

Il complesso immobiliare è situato in via Antonio Turcato, 4 nella prima periferia del Comune di Vicenza. La superficie lorda (SEL) complessiva dell'unità immobiliare misura circa mq. 120,00.

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.

Si riporta di seguito foto esterna dell'immobile



**Figura 3. Foto esterne immobile.**

L'unità oggetto di esecuzione è composta da due subalterni:

Appartamento Fg. 64 mapp. 931 sub. 10

Autorimessa Fg. 64 mapp. 931 sub. 8

## Descrizione generale Unità ad uso appartamento SUB. 10

L'unità oggetto della presente perizia è una unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un complesso condominiale di sei unità nella prima periferia del comune di Vicenza.

Dalla pubblica via Turcato, dal cancello pedonale al civico 4, attraversando il breve vialetto condominiale si giunge al portoncino di accesso al vano scala condominiale e da questi al pianerottolo di piano ove si trova l'ingresso all'unità, identificato all'interno 2.

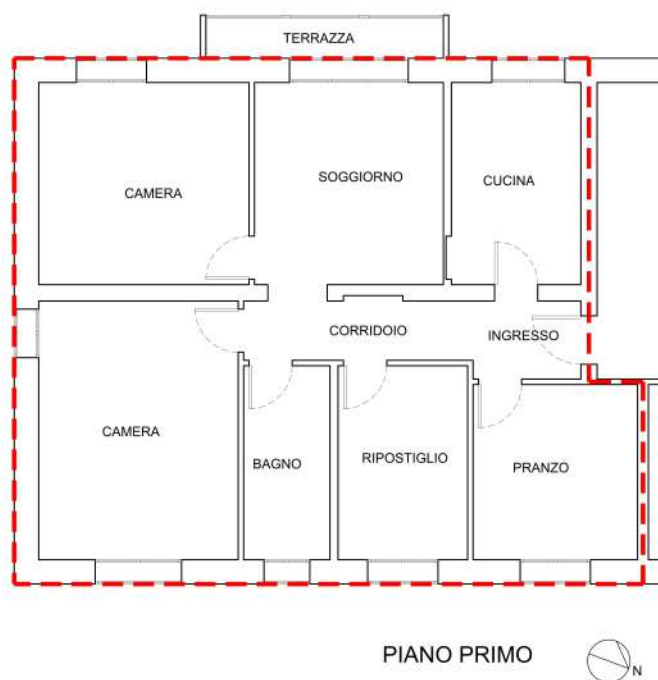
Mediante portoncino in legno, privo di blindatura, si entra nel corridoio distributivo dell'unità e da questi alla varie stanze che compongono l'appartamento. L'unità immobiliare si sviluppa lungo il corridoio con stanze su ambo i lati; la zona giorno occupa la prima parte dell'unità ed è composta da tre vani, piccola cucina indipendente collegata alla zona soggiorno e sala pranzo sul lato opposto del corridoio; attualmente il foro porta di collegamento tra cantina e soggiorno è tamponata con un pannello facilmente amovibile. Procedendo lungo il corridoio distributivo si trova la zona notte composta da due camere, il bagno ed un ripostiglio di buone dimensioni.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

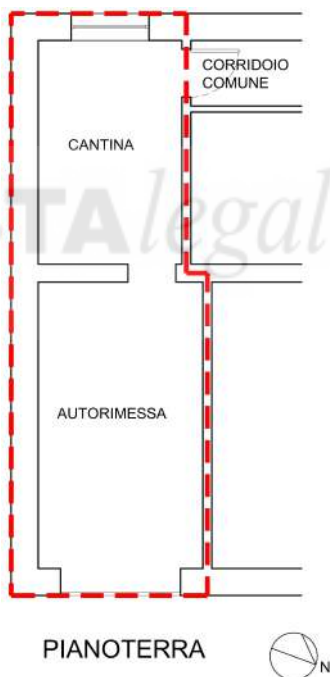
- altezza media interna h 3,00 ml
- superficie netta di calpestio 87,50 mq;

Si riporta di seguito lo schema planimetrico dell'appartamento con autorimessa.





PIANO PRIMO



PIANOTERRA



**Figura 4. Schema planimetrico appartamento con cantina e autorimessa**

L'appartamento in oggetto è disposto su un livello, con affacci a Sud, Est ed Ovest. Sul versante Ovest si trova l'ingresso al vano scala condominiale.

I serramenti esterni doppi, quelli interni in legno con vetro semplice ed esterni in alluminio e vetro semplice con chiusure oscuranti tapparelle in legno, le porte interne sono in legno tamburato.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è di due diverse tipologie, legno chiaro incollato sulla pavimentazione esistente su tutte le stanze ad eccezione della cucina e del bagno ove sono posate piastrelle in ceramica di tonalità chiara; lo stato di conservazione è sufficiente. Il bagno è dotato di tutti i sanitari e piatto doccia rivestito in piastrelle di ceramica sino ad una altezza di 2,40 ml.

Le pareti interne sono in laterizio intonacato a fino e tinteggiato con colori all'acqua in tinte tenui.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano pensile alloggiata in cucina.

Tutti gli impianti sono sottotraccia, non è quindi possibile definire il loro stato di manutenzione.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



**Figura 5. Foto interne appartamento.**  
(vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)

## Impianti

Impianto di riscaldamento a radiatori in parte sottofinestra su parete esterna ed in parte su parete interna.

L'impianto elettrico sottotraccia alimentato a 230 volt con dotazione normale per le unità residenziali.

### **Necessità di interventi manutentivi urgenti**

Non si rileva alcuna manutenzione straordinaria urgente da effettuare.

### **Certificazione energetica**

E' stato redatto, in data 05/07/2023, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dal quale si evince la classe energetica **G** dell'immobile.

### **Descrizione generale Unità ad uso autorimessa SUB. 8**

Il sub. 8 è l'autorimessa al servizio dell'unità immobiliare. Dalla pubblica via Turcato dal cancello carraio si accede alla parte retrostante l'edificio, attraversando tutta la zona di manovra comune si giunge al portone a doppio battente con apertura manuale che accede all'autorimessa.

L'autorimessa è composta di un unico vano di dimensioni sufficienti ad ospitare una autovettura di media cilindrata, priva di fori finestra per l'ingresso della luce naturale e con accesso diretto all'adiacente cantina. Dotata di punto luce a soffitto con pareti intonacate al rustico e pavimentazione in cemento liscio.

La cantina, composta da un unico vano, collegata direttamente all'autorimessa (con passaggio privo di porta) ed al corridoio comune che conduce al vano scala condominiale è dotata di finestra per l'ingresso della luce naturale, presenta un punto luce a soffitto e come per l'autorimessa, pareti intonacate al rustico a pavimentazione in cemento liscio.

Il subject ha le seguenti le caratteristiche dimensionali:

- altezza media interna h 1,97 ml.
- superficie netta di calpestio 14,50 mq per l'autorimessa, 9,00 mq per la cantina;

L'autorimessa e cantina in oggetto sono disposte sullo stesso livello del piano stradale con accesso da area scoperta comune, lo stato di conservazione è sufficiente.

Si riportano nel seguito alcune foto interne dell'immobile.



**Figura 6. Foto interne autorimessa.**  
(vedasi in allegato relazione fotografica dettagliata)

## **Impianti**

L'impianto elettrico sottotraccia alimentato a 230 volt con dotazione normale per le unità accessorie.

## **Necessità di interventi manutentivi urgenti**

Non si rileva alcuna manutenzione straordinaria urgente da effettuare.

## **CAPITOLO 2 – IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI BENI E DESCRIZIONE CATASTALE**

### **Diritto**

Intera proprietà di una unità immobiliare a destinazione residenziale in contesto edilizio condominiale di quattro piani fuori terra.

Quota di 50% ciascuno intestata

### **Descrizione e storia catastale**

**Dati catastali attuali:** Comune di **Vicenza**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 64 mapp. 931 sub. 10 cat - A/3, cl. 5, vani 6,5, sup. 119 mq rendita 503,55 €

Autorimessa Fg. 64 mapp. 931 sub. 8 cat - C/6, cl. 6, sup. 13 mq rendita 63,11 €

il tutto intestato a:

### Confini

L'unità immobiliare confina, N.E.S.O. a.u.i e vano scala condominiale, muro perimetrale esterno su scoperto condominiale.

### Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati del pignoramento risultano essere corretti.

### Planimetrie catastali

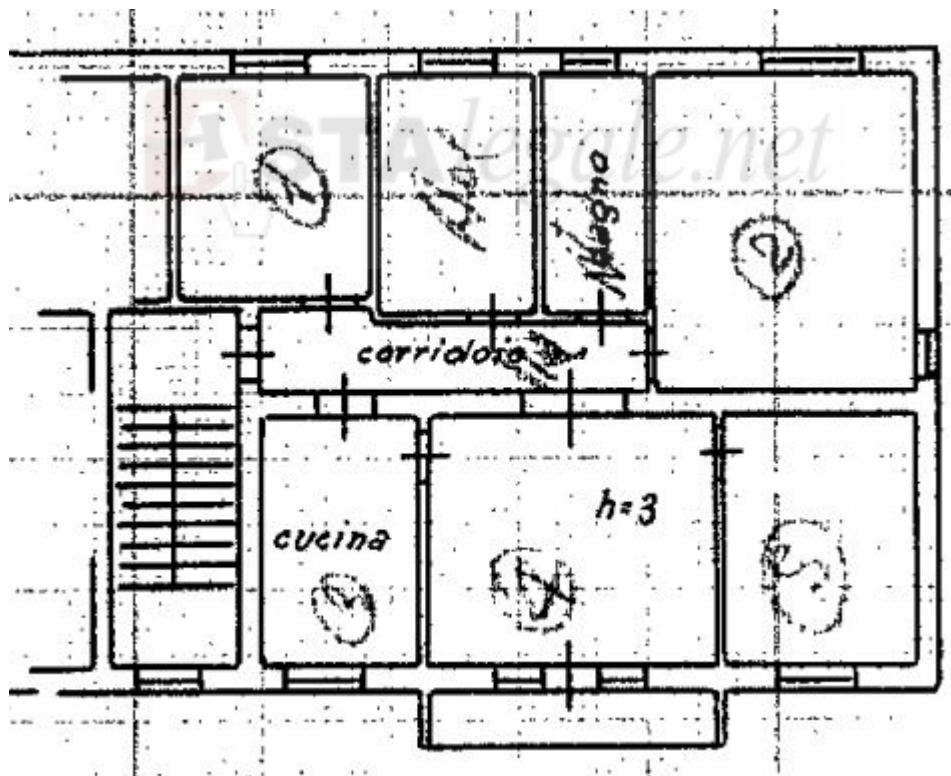


Figura 7. Estratto planimetria catastale appartamento.

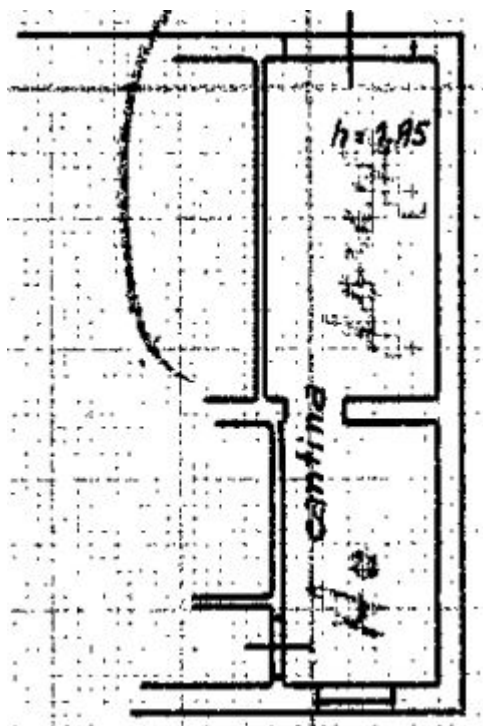


Figura 8. Estratto planimetria catastale autorimessa.

Estratto di mappa catastale

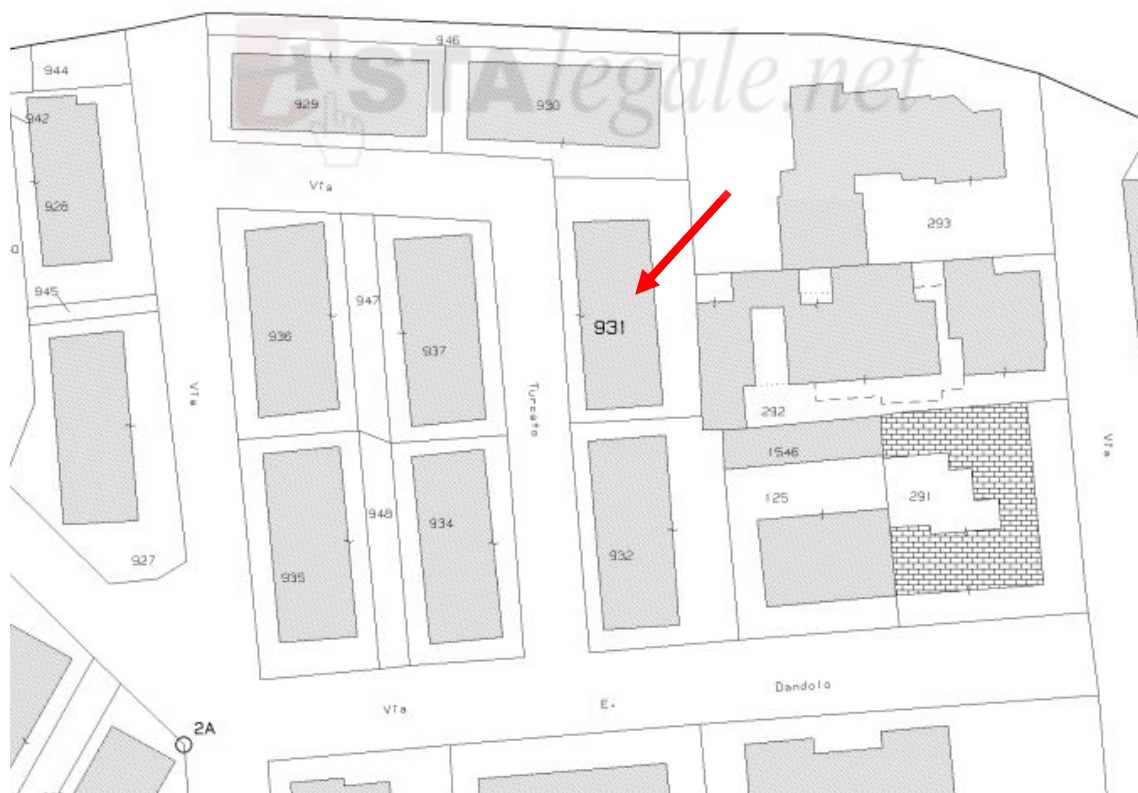


Figura 9. Estratto mappa catastale.

**Stato di possesso**

Gli immobili sono attualmente occupati dal sig. \_\_\_\_\_ con famiglia, in forza di contratto di locazione stipulato in data 15/07/2019 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Vicenza in data 17/07/2019 al n. 6364; contratto della durata di anni 4 dal 01/08/2019 sino al 31/07/2023.

Il canone di locazione pattuito tra le parti è pari a € 3.000,00 annui, da fonte del borsino immobiliare le quotazioni di locazione per abitazioni in stabili di 2° fascia nella zona del subject, hanno un valore medio pari a 2,60 €/m².

Pertanto il canone medio esigibile è pari a:

$$120,64 \times 2,60 \times 12 = 3.763,97 \text{ €}$$

**Tabella superfici con rapporti mercantili e calcolo superficie commerciale**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
appartamento piano primo	Sup. reale lorda	107,50	1,00	107,50
terrazza	Sup. reale lorda	3,70	0,30	1,11
cantina piano terra	Sup. reale lorda	12,70	0,25	3,18
autorimessa	Sup. reale lorda	17,70	0,50	8,85
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>141,60</b>		<b>120,64</b>

**CAPITOLO 3 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****Vincoli e oneri giuridici**

Usufrutto, uso, abitazione: no, si tratta bene in piena proprietà

Servitù: nessuna

Convenzioni edilizio-urbanistico: no

Vincoli storico-artistici: no

Contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria: no

Prelazione agraria: no

Altri vincoli o oneri: no

### **Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli**

- **Iscrizione** contro Registro Particolare  
1524 Registro Generale 7451 del 24/03/2004, concessione a garanzia di mutuo a firma del notaio Facchin Renato, del 26/02/2004 a favore di

La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Vicenza, Sez. H Fg. 10 mapp. 931 sub 8-10** per la quota di 1/1.

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 4302 Registro Generale 6115 del 21/03/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 826 del 22/02/2023 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a favore di  
immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di **Vicenza, Fg. 64 mapp. 931 sub 8-10** per la quota di 1/1.

### **Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

Saranno a carico della procedura la cancellazione dei seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- **Iscrizione** contro Registro Particolare  
1524 Registro Generale 7451 del 24/03/2004, concessione a garanzia di mutuo a firma del notaio Facchin Renato, del 26/02/2004 a favore

La banca concedeva un mutuo sugli immobili colpiti da ipoteca individuati nel comune di **Vicenza, Sez. H Fg. 10 mapp. 931 sub 8-10** per la quota di 1/1.

- **trascrizione** contro, Tribunale Civile e Penale, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di pignoramento immobili, Registro Particolare 4302 Registro Generale 6115 del 21/03/2023, nascente da Atto Giudiziario n. 826 del 22/02/2023 a firma Tribunale di Vicenza (VI) a



favore di

immobili colpiti da sequestro individuati nel comune di  
**Vicenza, Fg. 64 mapp. 931 sub 8-10** per la quota di 1/1.

### **Vincoli e oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente**

- **nessuno**

### **Oneri Condominiali**

Da quanto comunicato all'amministratore di condominio con mail del 12/07/2023 le spese di gestione ordinaria ammontano a € 600,00 annue, non sono state deliberate spese straordinarie per l'esercizio 2023.

Alla data del 12/07/2023 la situazione debitoria nei confronti del condominio è pari a €1.608,08.

### **Suolo demaniale**

L'immobile non ricade su suolo demaniale.

**Vincoli e oneri di altro tipo** (usi civici, livelli, ecc.): Nessuno.

## **CAPITOLO 4 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E STORIA CATASTALE**

### **Atti di provenienza**

Titolo di acquisto del debitore: Compravendita

- agli esecutati sig.ri per la quota 1/2 ciascuno della piena proprietà il bene è pervenuto in data 26/02/2004 in forza di atto di compravendita a firma notaio Facchin Renato nn. 5.230 rep./887 racc. trascritto a Vicenza in data 24/03/2004 ai nn. 7450 RP/4824 RG da
- Ai sig.ri per la quota 1/2 ciascuno della piena proprietà il bene è pervenuto in data 29/12/1987 in forza di atto di compravendita a firma notaio Dianese Paolo nn. 22.495 rep./3.396 racc. trascritto a Vicenza in data 20/01/1988 ai nn. 995/RP/787 RG da

## Storia catastale

### Dati catastali attuali

Comune di **Vicenza**, Catasto dei Fabbricati:

Appartamento Fg. 64 mapp. 931 sub. 10 cat - A/3, cl. 5, vani 6,5, sup. 119 mq rendita 503,55 €

Autorimessa Fg. 64 mapp. 931 sub. 8 cat - C/6, cl. 6, sup. 13 mq rendita 63,11 €

il tutto intestato a: proprietari per la quota di 50%  
ciascuno.

### Variazioni storiche

Dalla data del titolo di acquisto l'immobile non ha subito variazioni catastali.

## **CAPITOLO 5 – REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE**

### **Inquadramento urbanistico**

Dal punto di vista urbanistico, come si evince dall'estratto del Piano Regolatore Generale, la particella n.ro 931 risulta sita in ZTO B/2 – RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO. Per maggior dettaglio si allega nel seguito un estratto PI vigente del Comune di Vicenza, con l'indicazione del fabbricato in esame.



Figura 10. Estratto Zonizzazione PI del comune di Vicenza.

ZTO B - ZONA RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO



art. 37 Residenziale e mista esistente e di completamento

Figura 11. Estratto Legenda Zonizzazione PI del comune di Vicenza.

## ART. 37 ZTO B – ZONA RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

1. Trattasi di tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrata con usi terziari e commerciali, nonché a suolo libero non impermeabilizzato nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi commi.
2. Nelle zone B16, B17, B20, B21 e B22 sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001, interventi diversi si attuano con PUA.
3. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente.
4. Il PI si attua secondo i seguenti indici:

ZTO	Uf (mq/mq)	Su (mq)	H max (m)
B0	0	0	0
B1	1	-	18
B2	1	-	15
B3	1	-	12
B4	0,5	-	12
B5	0,5	-	9
B6	0,5	-	7,5
B7	0,35	-	9
B8	0,35	-	9
B9	0,35	-	7,5
B10	0,35	-	7,5
B11	-	-	9
B12	0,35	-	9
B13	-	750	9
B14	-	-	7,5
B15	-	1000	11
B16	1	-	15
B17	1	-	12
B18	1	-	18
B19	1	-	15
B20	1	-	15
B21	1	-	12
B22	0,7	-	12
B23	-	690	9
B24	0,35	-	9
B25	0,25	-	7,5
B26	-	-	9,5

- a. Nella zona B0 non è ammessa alcuna costruzione salvo le recinzioni perimetrali all'interoambito; non deve essere diminuita la permeabilità del suolo. Dette aree non possono generare Credito Edilizio di cui all'art. 12 delle presenti NTO. Non si applicano i commi sotto riportati.

- b. Nelle zone B8 e B10 sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal PAI per le aree classificate a pericolosità idraulica di tipo 4.
- c. Nella zona B14 sono consentiti i seguenti interventi:
  - recupero degli edifici esistenti a fini residenziali;
  - nuova costruzione residenziale derivante da Credito Edilizio, previa ristrutturazione dell'edificio esistente;
  - nuova costruzione ai sensi del successivo art. 61.

Per i fabbricati esistenti è confermata la destinazione d'uso attuale, purché compatibile con la residenza.

Gli interventi di cui sopra, a esclusione della volumetria realizzabile ai sensi dell'art. 61, dovranno rispettare i seguenti parametri:

- area di pertinenza massima pari a 6 volte la superficie coperta;
- altezza massima pari a 7,50 m;
- distanza minima tra i fabbricati pari a 10 m o in aderenza;
- distanza minima dai confini pari a 5 m o distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto o in aderenza.

In caso di ristrutturazione con recupero delle volumetrie esistenti, potranno essere realizzate anche quote di Credito Edilizio volumetrico, nella misura massima del 30% del volume oggetto di ristrutturazione, generato per interventi di eliminazione di situazioni di degrado.

Gli edifici di nuova costruzione e gli ampliamenti dovranno rispettare caratteri tipologici e costruttivi propri del patrimonio edilizio rurale esistente con le caratteristiche prescrittive del Prontuario.

Nell'Elaborato 3 — Zonizzazione, la superficie fondiaria, classificata B14, relativa alle “Esigenze abitative di tipo familiare” di cui all'art. 61, è delimitata da perimetro; l'asterisco indica il posizionamento indicativo di un unico edificio.

- a. Nella zona B15 sono consentiti gli interventi di nuova costruzione con i seguenti parametri:
  - altezza massima pari a 11 m;
  - distanza minima dai confini pari a 5 m;
  - distanza dalla strada di Viale Grappa: in allineamento all'edificio a nord ricadente nella ZTO B3.

In deroga all'art. 25, comma 3, delle vigenti NTO, le costruzioni interrato potranno avanzare fino al limite dell'allineamento ammesso.

L'accessibilità carraia dovrà avvenire esclusivamente dal fronte sud del lotto.

L'eventuale recinzione del lotto e la sua tipologia, nonché l'accessibilità pedonale e ciclabile dovranno

essere coordinate con l'assetto delle aree pubbliche circostanti.

- b. Nella zona B26 si applicano i parametri, le deroghe alle distanze e gli allineamenti definiti nel piano di lottizzazione n.214 in località Bertesina.
5. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane a essa collegate, sono ammesse attività complementari nel limite massimo del 10% della Superficie utile per le zone da B1 a B14, B16, B17 e B23 e nel limite massimo del 40% per le zone da B18 a B22; per la B24 attività complementari nel limite del 10% eccetto quelle della lett. a del successivo comma che potranno arrivare al 100%, da verificare in riferimento al singolo titolo abilitante.
- Per la B15, sono ammesse le attività complementari di cui alla lett. a, b, c, f del successivo comma, che potranno arrivare al 100% della Superficie utile.
6. Le attività complementari ammesse sono:
- a. uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito;
  - b. esercizi commerciali per la vendita al dettaglio;
  - c. pubblici esercizi;
  - d. locali di spettacolo e divertimento purché non arrecanti disturbo al vicinato e non compatibili con altre disposizioni di PI e/o di settore;
  - e. laboratori artigianali, nel limite di 300 mq di Superficie utile per ciascuna attività, a condizione che risultino non inquinanti e rumorose, nonché insalubri di prima classe ai sensi del RD1265/1934;
  - f. attività artigianali di servizio, di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza;
  - g. depositi e magazzini di attività artigianali in esercizio e regolari alla data di entrata in vigore del PI (23/03/2013);
  - h. autorimesse private o pubbliche;
  - i. servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
  - j. attività per ricettività turistica.
7. Non sono consentite attività incompatibili con la residenza, quale industrie, depositi nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, depositi e magazzini di merci all'ingrosso, ospedali e case di cura ed ogni altra attività che, a giudizio degli organi competenti, risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
8. Per gli edifici di valore ambientale e valore testimoniale ricadenti in ZTO B, si applica

la disciplina di cui all'art.14 delle presenti NTO.

9. Nella ZTO B è ammesso un ampliamento della Su pari a 30 mq per alloggio, nonché un incremento della Su con destinazione residenziale fino al 20% aggiuntivo rispetto alla potenzialità derivante dalla tabella di cui al comma 5. da realizzare, nel rispetto degli altri parametri di zona, mediante l'utilizzo di Credito Edilizio a condizione che l'intervento edilizio determini la conseguente classificazione energetica A dell'intero edificio.

Sugli annessi rustici riconosciuti non più funzionali al fondo sono ammessi gli interventi fino alla demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 15, e con le destinazioni ammesse nella zona in cui ricadono, senza incremento della Superficie utile.

### **Verifica conformità edilizia**

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'ufficio tecnico dell'Amministrazione Comunale e non comprende.

- la verifica dei confini con relativa posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima;
- il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree, sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione;
- nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari;
- gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente;
- verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né il rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale.

### **Difformità edilizio-urbanistiche**

La ricerca effettuata presso l'archivio dell'UTC del Comune di Vicenza, non ha prodotto documentazione tecnica relativa all'edificio in cui si inserisce il bene oggetto di pignoramento; non è possibile pertanto effettuare un confronto tra quanto concessionato al tempo (planimetria catastale datata 1959) e lo stato dei luoghi.

### **Difformità catastali**

Dal confronto tra quanto indicato nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare pignorata e quanto rilevato in loco non si riscontrano difformità di rilievo.

### **Regolarizzazione edilizio-urbanistica e relativi costi**

Non vi sono difformità da regolarizzare.

## **CAPITOLO 6 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **Lotti**

Non si ritiene utile la divisione in lotti del bene oggetto di stima.

### **Metodo di valutazione**

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta 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”.*



Il metodo M.C.A. permette di determinare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo; è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione; si fonda sull’assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell’immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

La “superficie commerciale” degli immobili viene valutata come somma dei prodotti tra le superfici principali dei locali ed i rispettivi rapporti complementari, in ragione delle loro destinazioni d’uso e caratteristiche intrinseche.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal “Codice delle valutazioni immobiliari”, III Edizione di Tecnoborsa: “l’area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento”.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all’edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- I balconi, terrazzi e simili;
- Il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;



- Gli oggetti a solo scopo di arredamento architettonico;
- Le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

### **Stima del valore di mercato con il metodo IVS-MCA**

La ricerca immobiliare dei c.d. “comparabili” ai fini della stima dei beni in esame, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione sono localizzate nella zona in cui si trovano gli immobili (Comune di Vicenza) o nelle vicinanze e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.





Indirizzo Immobile	<b>viale Trento, 36 - VICENZA</b>			
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Cirillo Francesca	data	14/2/23	
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria	A/3	
Zona OMI	C1	Tipologia imm	Abitazione Civile	
Descrizione sintetica	Appartamento al piano quarto composto da: ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, due camere, due bagni, ripostiglio e pogggiolo.		costr/ristr	1972
	Destinaz. uso	Residenziale		
	Bagni	2	Giardino privato	0
	Balconi/Portico	1	Box auto	0
	Ascensore	1	Piano	4
	Stato di conservazione	3	Riscaldamento	auto
	Qualità unità edilizia	3	Classe energetica	D

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% 87,50	30% 6,50	10% 0,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00			
50% 0,00	10% 0,00			50%	0,00
25% 0,00	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	6,50	mq			
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00	mq			
<b>Superficie scoperto di pertinenza</b>	<b>0,00</b>	<b>mq</b>			
<b>Superficie commerciale</b>		<b>89,45</b>	<b>mq</b>		





Indirizzo Immobile	<b>via Francesco Guicciardini , 18 - VICENZA</b>						
Fonte dati	COMPRAVENDITA notaio Di Marco Gianfranco			data	26/1/23		
Zona urbanistica	Residenziale	Categoria	A/3	Tipologia imm	Abitazione Civile	costr/ristr	1967
Zona OMI	C1			Destinaz. uso	Residenziale		
Descrizione sintetica	Abitazione al piano primo, composta da: soggiorno, cucina, corridoio distributivo, terrazza, due camere e ripostiglio. Autorimessa singola al piano terra.						
Bagni	1	Giardino privato				0	
Balconi/Portico	1	Box auto				0	
Ascensore	0	Piano				1	
Stato di conservazione	3	Riscaldamento				auto	
Qualità unità edilizia	4	Classe energetica				G	

Calcolo della superficie commerciale				Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98	
Superfici equivalenti					
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto		
100% 90,00	30% 10,00	10% 0,00			
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00			
50% 0,00	10% 0,00		50%	18,00	
25% 0,00	5% 0,00				
Portici- Terrazze COMUNICANTI	10,00	mq			
Portici- Terrazze NON COMUNICANTI	0,00	mq			
<b>Superficie scoperto di pertinenza</b>	<b>0,00</b>	<b>mq</b>			
<b>Superficie commerciale</b>		<b>102,00</b>	<b>mq</b>		

## Valore di mercato

Ai fini estimativi si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, dell'aspetto economico, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione.

Prendendo atto dell'oggettiva difficoltà a reperire dati certi e, presumibilmente, attendibili, derivati dalla compravendita di immobili simili o, quantomeno, analoghi per tipologia e posizione al bene oggetto di valutazione, si è proceduto incrociando il maggior numero di dati reperibili e disponibili, provenienti anche da fonti diverse, per delineare una matrice che consentisse di individuare il più probabile valore di mercato, implementando il primario criterio della valutazione secondo i criteri dell'IVS.

- Il primo procedimento di stima adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (MCA) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali analoghi (stessa zona omogenea di riferimento OMI) a quelli del bene oggetto di stima, pur con il beneficio che gli stessi siano viziati da possibili forme di addomesticamento del prezzo. La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione secondo i principi dell'IVS evidenzia la difficoltà di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, imponendo l'adozione di un secondo metodo di stima, complementare e di verifica.

Le caratteristiche prese in considerazione, in questo caso, sono la dimensione delle superfici equivalenti lorde (SEL) dei comparabili, il loro stato di conservazione, la tipologia distributiva, la classe energetica, in sintesi le caratteristiche intrinseche ed estrinseche reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (*subject*)

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject
TABELLA DEI DATI	prezzo PRZ	€ 81 936,20	€ 87 448,38	€ 119 952,00	
	data DAT	6	3	7	
	Sup Principale SUP	87,50	116,50	90,00	92,30
	Sup Balconi e Terr. BAL	6,50	10,00	10,00	6,53
	Area Esterna SUE	0,00	0,00	0,00	0,00
	Autorimessa AUT	0,00	17,00	18,00	0,00
	Servizi SER	2	1	1	1
	Stato Manutentivo STM	2	1	3	1
	Stato Man Edificio STE	4	2	5	2
	Piano P	4	0	1	1
	Ascensore ASC	1	0	0	0
	Classe Energetica CE	D	F	G	G

PREZZI MARGINALI	prezzo	PRZ				
	data	DAT	68,28	72,87	99,96	
	Sup Principale	SUP	719,00	719,00	719,00	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	215,70	215,70	215,70	
	Area Esterna	SUE	71,90	71,90	71,90	
	Autorimessa	AUT	359,50	359,50	359,50	
	Servizi	SER	5 000,00	5 000,00	5 000,00	
	Stato Manutentivo	STM	8 750,00	11 650,00	9 000,00	
	Stato Man Edificio	STE	2 458,09	2 623,45	3 598,56	
	Piano	P	409,68	437,24	599,76	
	Ascensore	ASC	4 000,00	4 000,00	4 000,00	
	Classe Energetica	CE	55,00	35,00	55,00	55,00

TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo	PRZ	81 936,20	87 448,38	119 952,00	
	data	DAT	-409,68	-218,62	-699,72	
	Sup Principale	SUP	3 451,20	-17 399,80	1 653,70	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	6,47	-748,48	-748,48	
	Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	
	Autorimessa	AUT	0,00	-6 111,50	-6 471,00	
	Servizi	SER	-5 000,00	0,00	0,00	
	Stato Manutentivo	STM	-8 750,00	0,00	-18 000,00	
	Stato Man Edificio	STE	-4 916,17	0,00	-10 795,68	
	Piano	P	-1 229,04	437,24	0,00	
	Ascensore	ASC	-4 000,00	0,00	0,00	
	Classe Energetica	CE	0,00	-23 300,00	0,00	
			61 088,98	40 107,22	84 890,82	

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

Valore medio stimato MCA	€ 62 029,00	
	$V_{mMCA}$ €/MQ	658,07
divergenza	111,7%	FALSO

- Il secondo procedimento di stima adotta la metodologia del confronto dei prezzi di mercato, così come rilevati dai 2 Osservatori nazionali: OMI Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio; Borsino Immobiliare della CC.I.AA. di Vicenza, entrambi aggiornati al più recente semestre di rilevamento.

Le caratteristiche peculiari dell'immobile che influiscono nella formazione del valore sono:

- le dimensioni (superficie equivalente lorda)
- l'altezza dei locali
- la distribuzione interna
- la posizione

- lo stato di conservazione e qualità della costruzione

Ad ogni caratteristica viene attribuito un coefficiente di adeguamento del prezzo medio determinato su basi statistiche nazionali. Nel caso in oggetto, tenuto conto delle caratteristiche del bene, di seguito vengono riportati i coefficienti adottati per omogeneizzare il *subject* ai prezzi medi.

- la vetustà (eventuale, se riferita alla ristrutturazione più recente)

La tabella seguente riporta i prezzi rilevati dagli Osservatori:

VICENZA						
Borsino Immobiliare						
	nuovo o ristrutturato a nuovo		da ristrutturare (senza interventi statici)		box singoli (5x3)	
	min	max	min	max	min	max
zona C1	1 525	2 075	500	900	10 000	20 000
resto territorio	1050	1250	350	700	10000	12 000
vetustà anni	1 075	1 494				
<b>50</b>						
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo	valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x mese		
		min	max	min	max	
abitazioni Civili	normale	890	1 150	0	0	
abit. Civili	ottimo	1 200	1 600	0	0	
vetustà anni	normale	440	569	0	0	

Il valore del *subject* viene quindi determinato sulla base del prezzo medio rilevato dagli Osservatori moltiplicato per il coefficiente di adeguamento ed, eventualmente, il coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà dell'immobile riferito alla più recente ristrutturazione generale.

Prezzo medio unitario Osservatori	=	€ 894,77
caratteristica		coeff. adeg.
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, nella media per un appartamento tri camera	1,00
distribuzione	ben distribuito e di facile arredabilità, con un solo servizio igienico al servizio dell'unità	0,80
posizione	si trova in zona semiferica a media densità edilizia con edilizia prevalentemente popolare	0,70
stato di conservazione	l'edificio risulta in uno stato di modesta manutenzione con mediocri finiture	0,60
<b>Coefficiente complessivo</b>		<b>0,78</b>
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff <b>caratter.</b>	894,77	0,775
		<b>€/MQ 693,44</b>



Il valore complessivo dell'immobile, determinato con il metodo degli adeguamenti dei prezzi medi, risulta quindi dal valore unitario moltiplicato per la sua superficie commerciale, da cui:

valore /mq MCA	658,07
valore /mq OMI	693,44
valore medio	675,76
valore arrotondato	675,76

#### A. unità immobiliare

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
appartamento piano primo	107,50	€ 675,76	€ 72 643,85
terrazza	1,11	€ 675,76	€ 750,09
cantina piano terra	3,18	€ 675,76	€ 2 145,53
autorimessa	8,85	€ 675,76	€ 5 980,45
	<b>120,64</b>		<b>€ 81 519,91</b>
- Valore corpo:			<b>€ 81 519,91</b>

A seguito dell'analisi dei prezzi e l'applicazione del metodo di mercato IVS (vedi allegati) il più probabile valore di mercato si attesta a:

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	unità immobiliare	120,64	€ 81 519,91	€ 81 519,91

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo M.C.A. cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- i. costi per la regolarizzazione catastale: € 0,00
- ii. costi per la regolarizzazione edilizia: € 0,00
- iii. sanzione amministrativa per opere in difformità € 0,00

(le correzioni della stima per lo stato d'uso e di manutenzione sono desumibili negli allegati analitici del metodo MCA).

Inoltre, considerato:

- a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- b. che al termine “vendita forzata” viene dato il seguente significato “termine 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;
- c. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne)che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 15% sul valore di mercato.

**Calcolo del valore a base d'asta**

Sulla base di quanto sopra evidenziato, il valore di stima risulta pari a:

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 12 227,99
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente dell'acquirente:	€ 0,00
<b>Prezzo base d'asta del lotto</b>	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 69 291,92
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 69 291,92

**VALORE del LOTTO arrotondato**

**€ 69 200,00**

Sessantanovemiladuecento,00

**Confronto con trasferimenti pregressi**

L'intero immobile, è stato acquistato il 26/02/2004 a € 66.000,00.

**Giudizio di vendibilità**

Considerato il contesto urbano e lo stato di manutenzione, l'immobile ha sufficienti possibilità di vendita.

**Forme di pubblicità**

La pubblicità dell'avviso di vendita potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani d'informazione locali/nazionali di maggiore diffusione, e con altre forme di pubblicità commerciale.

**Giudizio di comoda divisibilità**

L'immobile non è comodamente divisibile in quanto trattasi di unità residenziale in condominio con autorimessa e cantina.

## Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, studi notarili, annunci immobiliari.

## CAPITOLO 7 – RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

### Dati debitori eseguiti

### Residenza debitore



### Stato civile e regime patrimoniale

**ELENCO ALLEGATI**

1. Atti urbanistici
2. Visure catastali ed estratto di mappa
3. Planimetrie dell'immobile
4. Sovrapposizione foto satellitare con mappa catastale SOGEI
5. Certificazione Energetica Immobile
6. Atto di provenienza
7. Documentazione fotografica
8. Stato di famiglia e stato civile degli esecutati
9. Spese condominiali
10. Stima economica

Vicenza, 08 novembre 2023

L'esperto

Ing. Lucente Pietro Paolo

