

# TRIBUNALE DI VICENZA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 382/2023

GIUDICE DOTT. LUCA PRENDINI

Causa promossa da

BCC DI VERONA E VICENZA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA

Contro

LOTTO UNICO

COMUNE DI VICENZA

### RELAZIONE DI STIMA

(CON RIFERIMENTO ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C)  
BASATA SU I.V.S. (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS)

CUSTODE GIUDIZIARIO  
I.V.G. VICENZA

Tecnico estimatore:

Arch. Stefano Valdisolo  
Studio Tecnico  
Via Roma, 26  
36025 Noventa Vic.na (VI)

Noventa Vic.na li 05 FEBBRAIO 2024

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

## SCHEDA SINTETICA

- 01 **Procedura esecutiva immobiliare n. 382/2023 R.G.**
- 02 **Giudice** Dr. Luca Prendini
- 03 **Udienza** ex art. 569 c.p.c. del 14/03/2024 h 09:40
- 04 **Custode Giudiziario** I.V.G. Vicenza
- 05 **Esperto** arch. Stefano Valdisolo
- 06 **Lotti** (cfr pag. 9 ): Lotto UNICO
- 07 **Diritto Pignorato** (cfr pag. 9 ): 1/1 piena proprietà
- 08 **Tipologia Bene** (cfr pag. 12 ): Appartamento al quinto piano con ripostiglio al piano terra.
- 09 **Stato** (cfr pag. 12 ): Trascurato.
- 10 **Ubicazione** (cfr pag. 10 ): Comune di Vicenza – Via Antonio Federico Ozaman, 6
- 11 **Dati Catastali attuali** (cfr pag. 14 ):  
Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – foglio 63  
P.lla 188 Sub. 52 cat. A/3 cl. 6 vani 3 Rendita 278,89 € - Via Antonio Federico Ozanam, **n. 6 Piano T-5**
- 12 **Situazione urbanistico/edilizia/catastale** (cfr pag. 19 e 17): vi sono irregolarità sanabili: No  
Edilizie: Costo regolarizzazione: Nessuno Catastali: Costo regolarizzazione Nessuno
- 13 **Comparabili reperiti e confronto con Subject** (cfr pag. 26 ): Si
- 14 **Superficie commerciale e valore €/m<sup>2</sup> - art. 568 c.p.c.** (cfr pag. 33 ): 63,39 m<sup>2</sup> - 1.188,57 €/m<sup>2</sup>
- 15 **Valore di libero mercato - OMV (Open Market Value)** (cfr pag. 33 ): 75.349,08 €
- 16 **Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 35): sufficiente
- 17 **Possibili interessati** (cfr pag. 34 ): Per quanto a conoscenza, nessuno
- 18 **Iniziative di vendita** (cfr pag. 35 ): inserire annuncio sui siti web  
[www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)
- 19 **Occupazione** (cfr pag. 22 ): L'immobile è occupato dal sig. \_\_\_\_\_ con moglie e figlio in forza di un contratto di locazione con decorrenza dal 01/10/2020 e termine 01/10/2024 e registrato in data 29/12/2020 presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza al n. 14934 serie 3T. Il contratto riguarda sia l'unità abitativa che il ripostiglio al piano terra con previsto il rinnovo tacito.
- 20 **Titolo di occupazione e data termine** locatario
- 21 **Data trascrizione pignoramenti** (cfr pag. 23 ): 10/11/2023 – trascrizione Pignoramento
- 22 **Oneri** (cfr pag. 25 ) e **Vincoli** (cfr pag. 25): NO
- 23 **APE** (cfr pag. 13 ): redatto
- 24 **Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag. 35): Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione.
- 25 **Allegati:**
- All. 01 - Atto di proprietà;
  - All. 02 - Documentazione urbanistica;
  - All. 03 - Pratiche edilizie autorizzative;
  - All. 04 - Catasto;
  - All. 05 - Planimetrie ed ortofoto;
  - All. 06 - Documentazione fotografica;
  - All. 07 - Dati ricavati da aste sullo stesso comune;
  - All. 08 - Certificati di residenza storico, di famiglia e civile;
  - All. 09 - Attestato di prestazione energetica;

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

- All. 10 – Contratto di locazione;
- All. 11 – Documentazione condominiale;

## INDICE – SOMMARIO

QUESITO.....	6
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	7
Operazioni svolte dall’C.T.U.....	7
QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI.....	8
IMMOBILI 01.....	8
DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO.....	8
IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI.....	9
DIRITTO (DA TITOLO DI PROPRIETÀ):.....	9
1/1 di piena proprietà.....	9
Trascrizione in data 13/08/2013 ai NN. 15106/10721.....	9
VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA’.....	9
Confronto titolo-visure-pignoramento: corrispondono ai dati immobile pignorato.....	9
FORMAZIONE DEI LOTTI.....	9
FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO UNICO.....	9
QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E	
RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.....	10
UBICAZIONE - LOTTO UNICO.....	10
Comune di Vicenza – Via Antonio Federico Ozaman, n. 6 int. 14.....	10
DESCRIZIONE E STATO DEL BENE.....	12
<u>Appartamento al quinto piano con ripostiglio al piano terra.</u> .....	12
IMPIANTI E RISPONDENZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA.....	12
NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:.....	12
Nessuno.....	12
STATO DELL’IMMOBILE.....	12
Trascurato.....	12

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

CONSISTENZA .....	13
Superficie lorda commerciale (s.l.c.) .....	13
QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI .....	13
FOTOGRAFIE.....	13
QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA.....	14
IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE .....	14
Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – foglio 63 .....	14
P.Illa 188 Sub. 52 cat. A/3 cl. 6 vani 3 Rendita 278,89 € - Via Antonio Federico Ozanam, n. 6 Piano T-5 14	
1/1 di piena proprietà .....	14
STORIA CATASTALE VENTENNALE .....	14
QUANTIFICAZIONE COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITÀ CATASTALI.....	17
CONFINI .....	17
QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO .....	17
QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	18
A) <i>Trascrizione in data 16/01/1991 ai NN. 1176/989</i> .....	18
<i>Atto di compravendita a firma del Notaio Umberto Ferrigato in data 19/12/1990 rep. 88610</i> .....	18
B) <i>Trascrizione in data 13/08/2013 ai NN. 15106/10721</i> .....	18
<i>Atto di compravendita a firma del Notaio Gianfranco Di Marco in data 29/07/2013 rep. 55467/22713</i> .....	18
QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA .....	19
Comparazione stato di fatto e stato approvato - difformità riscontrate (SI/NO): NO.....	19
Costo regolarizzazione: Nessuno .....	19
QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE.....	21
L'immobile è occupato dal sig. .... con moglie e figlio in forza di un contratto di locazione con decorrenza dal 01/10/2020 e termine 01/10/2024 e registrato in data 29/12/2020 presso l' Agenzia delle Entrate di Vicenza al n. 14934 serie 3T. Il contratto riguarda sia l'unità abitativa che il ripostiglio al piano terra con previsto il rinnovo tacito. ....	22
Il canone mensile stabilito nel contratto di locazione è di € 400,00 e si ritiene congruo. ....	22

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

Il conduttore inoltre versa mensilmente la cifra di € 50,00 per spese condominiali.....	22
Il canone mensile viene versato all'Amministratore condominiale come disposto dal Giudice in quanto pignorato. ....	22
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente .....	23
SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta.....	23
<i>Nota di Iscrizione del 13/08/2013 ai NN. 15107/2155</i> .....	23
2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	23
10/11/2023 – trascrizione Pignoramento .....	23
<i>Nota di Trascrizione Pignoramento del 10/11/2023 NN. 24876/18164</i> .....	23
QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE.....	25
QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO .....	25
QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	25
QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI .....	26
<u>Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)</u> .....	33
75.349,08 €.....	33
63,39 m <sup>2</sup> .....	33
1.188,57 €/m <sup>2</sup> .....	33
<u>Prezzo a base d'asta</u> .....	33
€ 75.349,08.....	34
nessuno.....	34
nessuno.....	34
€ 75.349,08.....	34
GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ .....	34
sufficiente.....	34
POSSIBILI INTERESSATI ALL'ACQUISTO .....	34
Per quanto a conoscenza, nessuno. ....	34
MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ: .....	34

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

- nonostante sia ubicato in una zona semi-periferica, si trova nelle vicinanze di tre scuole di diverso grado e ad altri servizi. ....	35
INIZIATIVE DI VENDITA .....	35
inserire annuncio sui siti web <a href="http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it">www.tribunale.vicenza.giustizia.it</a> e <a href="http://www.astalegale.net">www.astalegale.net</a> .....	35
CALCOLO QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI.....	35
Il bene è in piena proprietà all’ esecutato. ....	35
PROGETTO DIVISIONALE: NON NECESSARIO.....	35
VALORE INTERO LOTTO PER MESSA ALL’ASTA .....	35
64.046,72 €.....	35
QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM. - C.C.I.A.A. ....	35
RESIDENZA .....	35
STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE.....	35
CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO.....	35
INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE .....	35
Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione. ....	35

## 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

Data nomina: 23/11/2023

Data Giuramento: 24/11/2023

Deposito relazione: 07/02/2024

Data udienza: 14/03/2024 h. 09:40

### Operazioni svolte dall'C.T.U.

1. studio documenti di causa;
2. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari.
3. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, condominiali, georiferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell'immobile; accesso agli uffici comunali per richiesta C.D.U., altri atti notarili e documenti acquisiti tramite canali informatici e postali.
4. Invio inizio operazioni peritali.
5. sopralluogo agli immobili con esecuzione rilievo fotografico e rilievo planimetrico;
6. ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione e foto di immobili simili; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards).
7. invio della relazione di stima alle parti.
8. deposito della relazione finale.

---

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

## QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI

### IMMOBILI 01

#### DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO

Il bene oggetto della esecuzione immobiliare è un appartamento posto al piano quinto di un condominio, privo di autorimessa e di pertinenze scoperte esclusive, sito in via Ozaman al civico n.6 int. 14 in una zona residenziale denominata Santa Maria Bertilla del Comune di Vicenza.

L'appartamento è dotato inoltre di un piccolo locale a destinazione ripostiglio posto al piano terra.

Il condominio, costituito da due corpi scala e da diverse unità residenziali, è dotato di un'area cortiliva utilizzata come parcheggio non esclusivo per i condomini.

L'unità immobiliare residenziale è raggiungibile da un vano scale e dall'ascensore.

Dall'ingresso si accede ad un ampio locale destinato a soggiorno con angolo cottura. Dal soggiorno è inoltre accessibile un piccolo terrazzo. Tramite un piccolo corridoio si può accedere ad una camera da letto e un bagno finestrato. La camera da letto ha una superficie pavimentata non superiore a 14,00 mq.

Recentemente il condominio ha eseguito, tramite l'opportunità resasi disponibile con il Superbonus 110%, delle seguenti opere: fornitura e posa di nuove centrali termiche, isolamento a cappotto su pareti, cambio tapparelle, isolamento del tetto e impianto fotovoltaico.

Gli attuali serramenti esterni di porte e finestre sono in legno con vetro singolo e tapparelle in materiale plastico. Il vetro della porta finestra del soggiorno è rotto ed andrebbe sostituito. Le pavimentazioni dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti di cucina e bagno. Lo stato di conservazione del bene è un po' trascurato.

In relazione agli impianti si deve specificare che quello elettrico risulta funzionante ma da verificare vista la vetustà dello stesso, così come quello del riscaldamento con elementi radianti costituiti da radiatori. L'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler. Il gas per il funzionamento della cucina è fornito da una bombola e risulta fuori norma.

Al piano terra vi è un piccolo ripostiglio posizionato in prossimità del vano scale.



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI**

Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – foglio 63

P.lla 188 Sub. 52 cat. A/3 cl. 6 vani 3 Rendita 278,89 € - Via Antonio Federico Ozanam, n. 6 Piano T-5

Esecutato:

**DIRITTO (DA TITOLO DI PROPRIETÀ):**

1/1 di piena proprietà

Gli immobili sono pervenuti a seguito dei seguenti passaggi:

**Trascrizione in data 13/08/2013 ai NN. 15106/10721**

**Atto di compravendita a firma del Notaio Gianfranco Di Marco in data 29/07/2013 rep. 55467/22713**

Contro:

A favore di

per la proprietà di 1/1  
immobili:

- Abitazione + cantina

Comune di VICENZA - Catasto Fabbricati – foglio 63

p.lla 188 Sub. 52 cat. A/3, classe 6, consistenza vani 3, 278,89 € – Via Antonio Federico Ozanam, n. 6 Piano T-5;

venivano inoltre trasferite le proporzionali quote sulle parti comuni ex art. 1117 c.c.

regime patrimoniale indicato in atto: celibe.

Valore citato nel Decreto: € 75.000,00 in data 29/07/2013

**VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA'**

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI E CONFRONTO CON TITOLO PROVENIENZA E PIGNORAMENTO											
Gruppo immobili 1 di 1 - Catasto di Vicenza											
Dati da visura catastale								titolo proprietà		Pignoramento	
Comune di Vicenza								atto	nota tr.	atto	nota tr.
Catasto Fabbricati								29/07/13	13/08/13	08/11/23	10/11/23
n.	FG.	P.LLA	sub	natura	vani	diritto	quota	verifica corrispond.		verifica corrispond.	
01	63	188	52	A3	3	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI

Descrizione di eventuali passaggi catastali intermedi che hanno modificato identificativi (es. passaggio da terreno a fabbricato con cambio particella, frazionamenti, fusioni, ecc.):

**Confronto titolo-visure-pignoramento:** corrispondono ai dati immobile pignorato

**FORMAZIONE DEI LOTTI****FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO UNICO**

IMMOBILI 01: MAPPALE N. 188 SUB. 52 – ABITAZIONE P.5° + RIPOSTIGLIO P.T.

Sede:

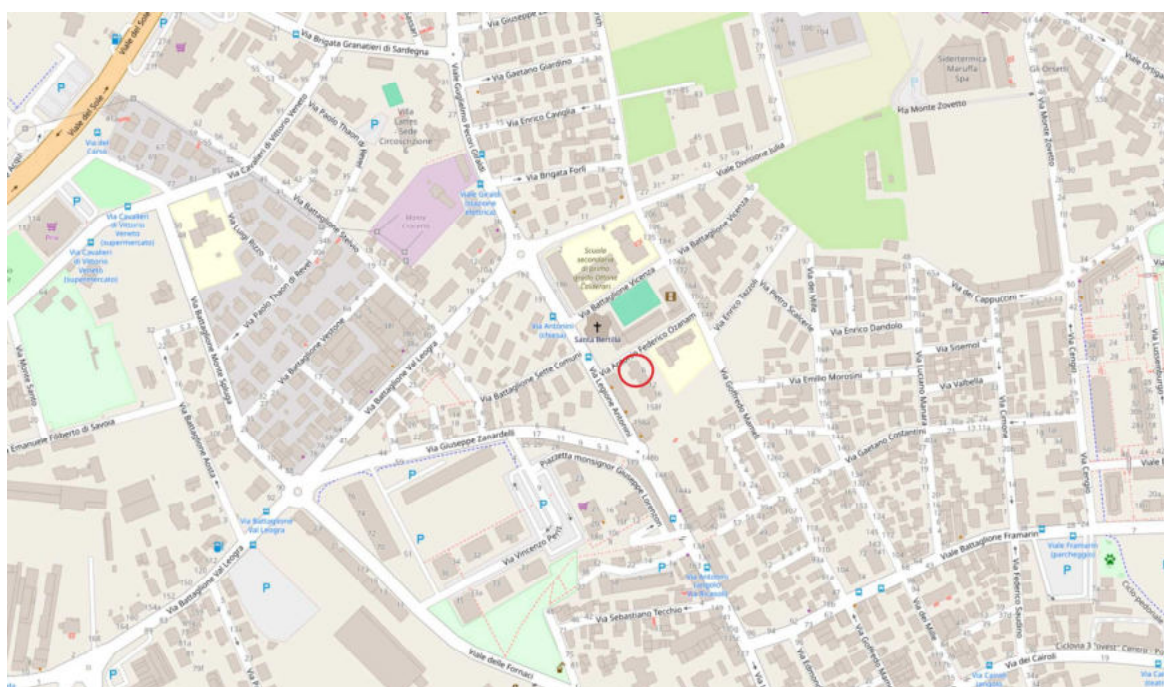
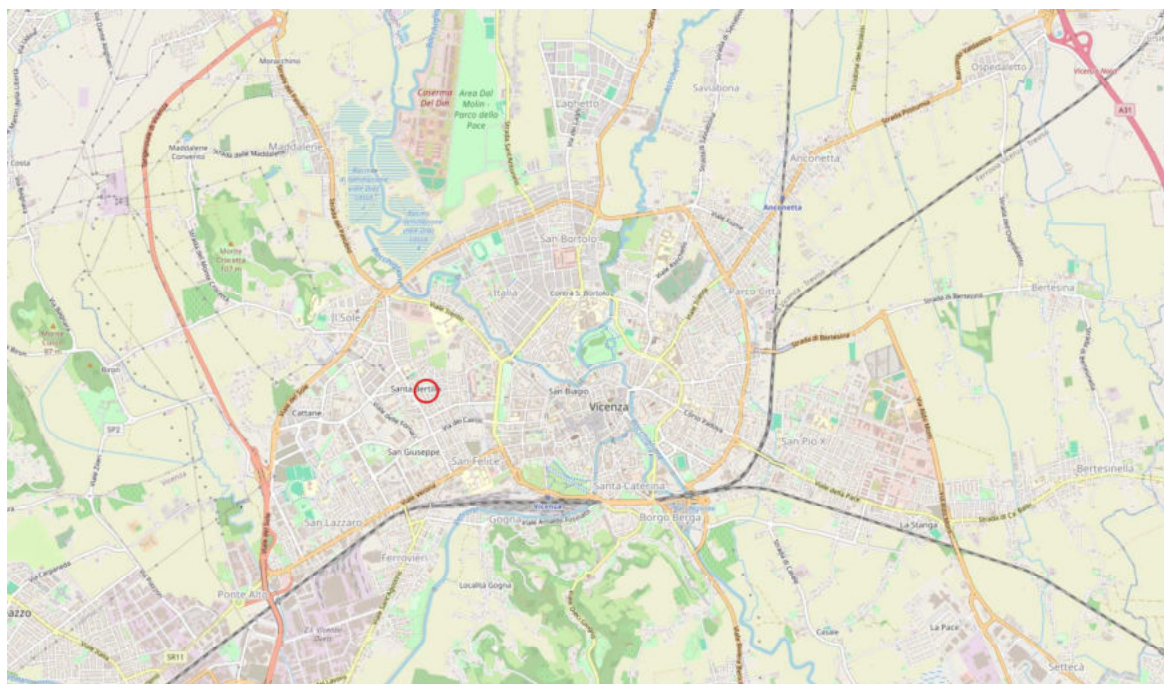
● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

## QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

### UBICAZIONE - LOTTO UNICO

#### Comune di Vicenza – Via Antonio Federico Ozaman, n. 6 int. 14

Il bene si trova nel centro comunale di Vicenza in una zona semi-centrale vicino alla Parrocchia di Santa Maria Bertilla ed è ubicata in prossimità di una importante strada di comunicazione come Via Legione Antonini. La zona è prevalentemente residenziale ed è servita nelle immediate vicinanze da diversi negozi, con chiesa e scuole di vari gradi.



Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architetovaldisolo.it P. IVA 04255050249



Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

## DESCRIZIONE E STATO DEL BENE

### Appartamento al quinto piano con ripostiglio al piano terra.

Il bene oggetto della esecuzione immobiliare è un appartamento posto al piano quinto di un condominio, privo di autorimessa e di pertinenze scoperte esclusive, sito in via Ozaman al civico n.6 int. 14 in una zona residenziale denominata Santa Maria Bertilla del Comune di Vicenza.

L'appartamento è dotato inoltre di un piccolo locale a destinazione ripostiglio posto al piano terra.

Il condominio, costituito da due corpi scala e da diverse unità residenziali, è dotato di un'area cortiliva utilizzata come parcheggio non esclusivo per i condomini

L'unità immobiliare residenziale è raggiungibile da un vano scale e dall'ascensore.

Dall'ingresso si accede ad un ampio locale destinato a soggiorno con angolo cottura. Dal soggiorno è inoltre accessibile un piccolo terrazzo. Tramite un piccolo corridoio si può accedere ad una camera da letto e un bagno finestrato. La camera da letto ha una superficie pavimentata non superiore a 14,00 mq.

Recentemente il condominio ha eseguito, tramite l'opportunità resasi disponibile con il Superbonus 110%, delle seguenti opere: fornitura e posa di nuove centrali termiche, isolamento a cappotto su pareti, cambio tapparelle, isolamento del tetto e impianto fotovoltaico.

Gli attuali serramenti esterni di porte e finestre sono in legno con vetro singolo e tapparelle in materiale plastico. Il vetro della porta finestra del soggiorno è rotto ed andrebbe sostituito. Le pavimentazioni dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti di cucina e bagno. Al piano terra vi è un piccolo ripostiglio posizionato in prossimità del vano scale.

## IMPIANTI E RISPONDEZZA DEGLI STESSI ALLA VIGENTE NORMATIVA

In relazione agli impianti si deve specificare che quello elettrico risulta funzionante ma da verificare vista la vetustà dello stesso, così come quello del riscaldamento con elementi radianti costituiti da radiatori. L'acqua calda sanitaria è fornita da un boiler. Il gas per il funzionamento della cucina è fornito da una bombola e risulta fuori norma.

E' stato redatto l'attestato prestazione energetica. Vedasi Allegato 09.

## NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

**Nessuno.**

Si evidenzia un vetro rotto nella porta finestra del soggiorno.

## STATO DELL'IMMOBILE

(ottimo, buono, sufficiente, trascurato, pessimo, usare solo una di queste categorie):

**Trascurato.**

---

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

## CONSISTENZA

### Superficie lorda commerciale (s.l.c.)

La consistenza è stata calcolata in base alla S.E.L. (superficie esterna lorda) dai rilievi effettuati e con opportuni coefficienti (rapporti mercantili) poi si determina la S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale).

Si rimanda alla sezione stima con I.V.S. per le specifiche dei parametri e criteri.

Descrizione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)
Abitazione piano quinto	61,55	1,00	61,55
Terrazzino piano quinto	4,37	0,25	1,09
Ripostiglio piano terra	1,88	0,40	0,75
<b>Totale complessivo dell'abitazione</b>			<b>63,39</b>

## QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è inserita nel Condominio Carla amministrato da:

Walter Marconato – Piazza Europa Unita 4-5 Camposampiero (Pd) 35012

Tel e Fax 049 9301413 – Email.: info@marconato.191.it

Quota millesimi:

16,753/1000 di proprietà generale

31,915/1000 di manutenzione ascensore

Si veda l'allegato n. 11.

## FOTOGRAFIE

Si veda l'allegato n. 06.

**APE** - Attestato prestazione energetica Classe energetica E 109,97 kWh/m<sup>2</sup> anno.

Si veda l'allegato n. 09.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

## QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Gli immobili pignorati sono così censiti all’Agenzia delle Entrate:

#### **Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – foglio 63**

P.Illa 188 Sub. 52 cat. A/3 cl. 6 vani 3 Rendita 278,89 € - Via Antonio Federico Ozanam, n.  
6 Piano T-5

Esecutato –

1/1 di piena proprietà

Si veda l’allegato n. 04.

### STORIA CATASTALE VENTENNALE

#### **Catasto Fabbricati**

#### **Foglio 63 Particella 188 Sub. 52**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987 era accatastata alla Sezione H Foglio 9 Particella 188 Sub. 52 cat. A/3 Cl. 6 vani 3,5 Rendita £ 1.204;
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - censita alla Sezione H Foglio 9 Particella 188 Sub. 52 cat. A/3 Cl. 6 vani 3,5 Rendita Euro 325,37 L. 630.000;
- Variazione del 25/01/2013 Pratica n. VI0027657 in atti dal 25/01/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 19993.1/2013) - censita al Foglio 63 Particella 188 Sub. 52 cat. A/3 Cl. 6 vani 3,5 Rendita Euro 325,37;
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/07/2013 Pratica n. VI0161431 in atti dal 23/07/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 83284.1/2013); censita al Foglio 63 Particella 188 Sub. 52 cat. A/3 Cl. 6 vani 3 Rendita Euro 278,89;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/06/2014 Pratica n. VI0087253 in atti dal 16/06/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29089.1/2014);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

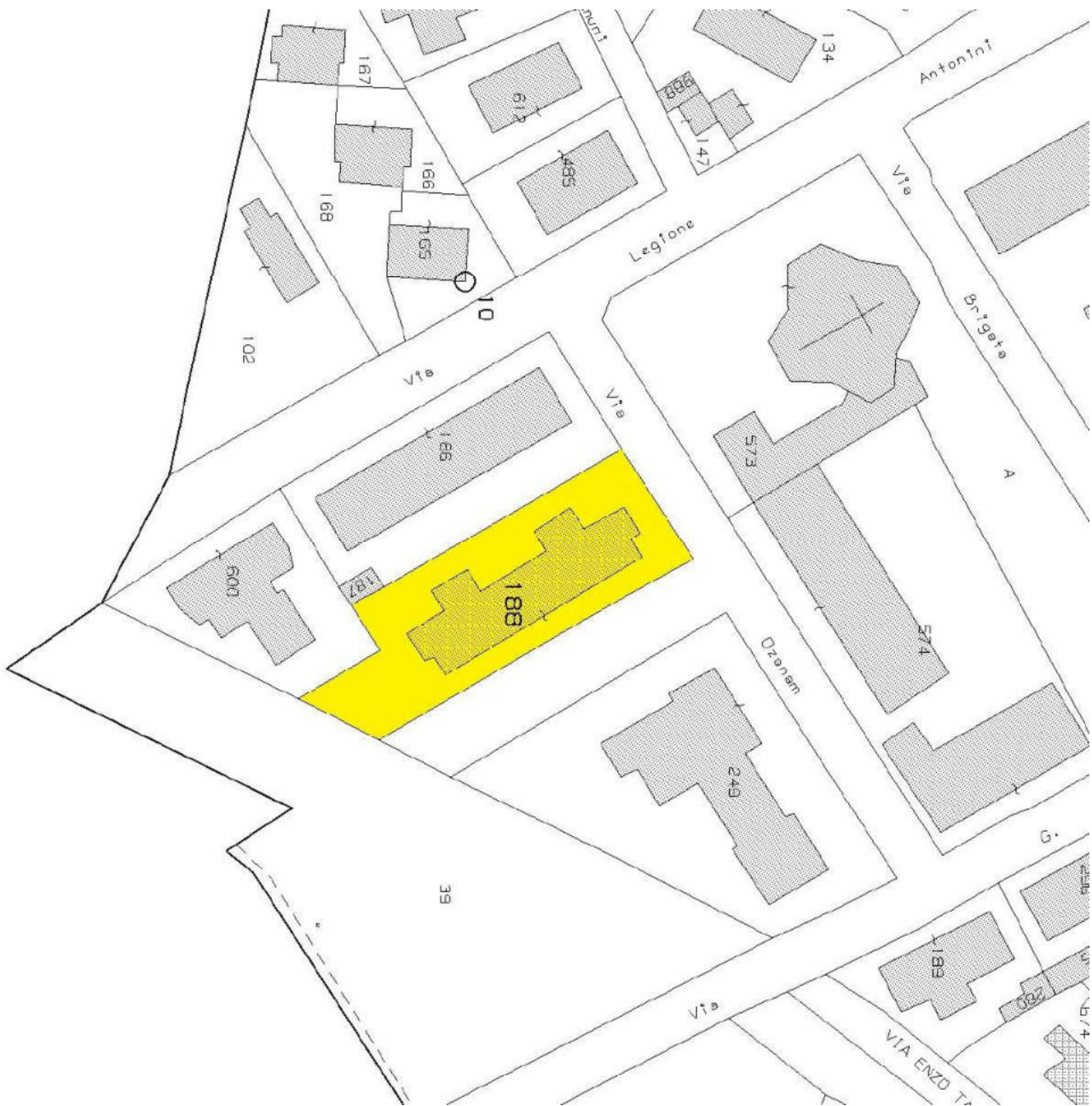
Si veda l’allegato n. 04.

---

Sede:

• Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

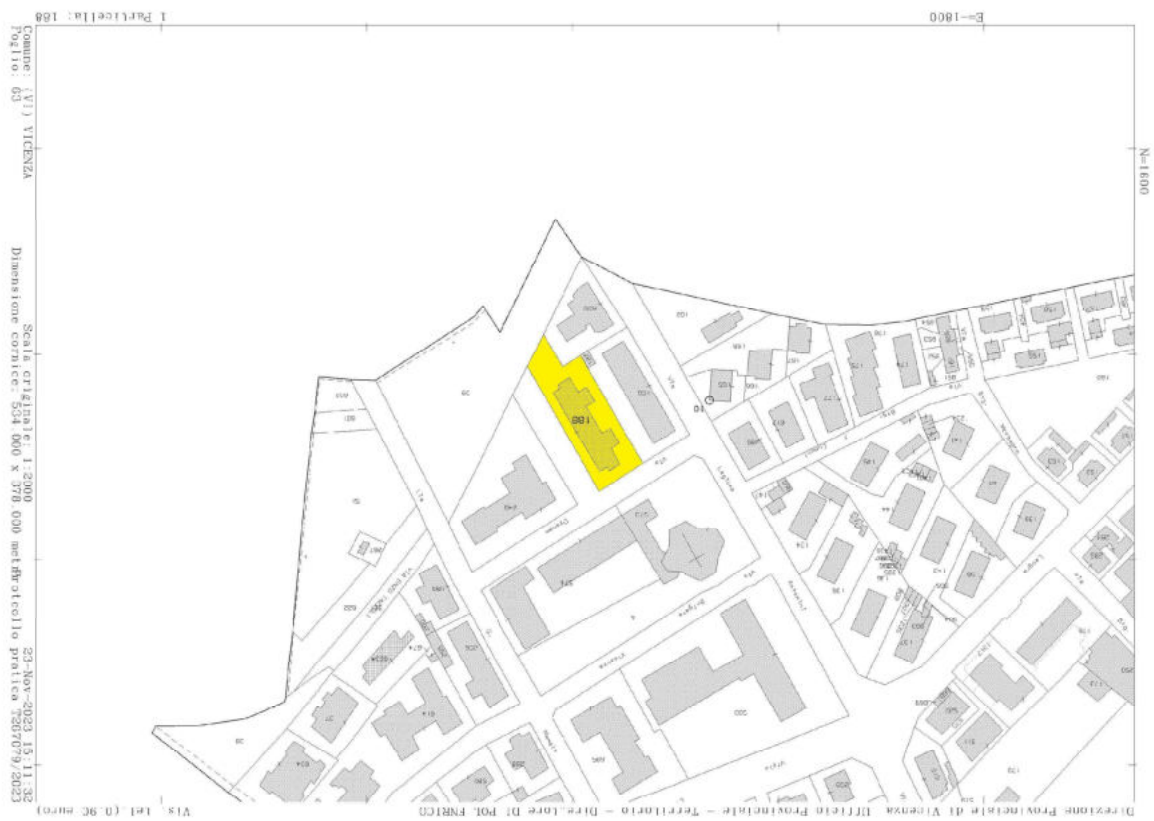
## Ingrandimento mappa catastale



Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

## Ortofoto e mappa catastale



Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



**Verifiche conformità tra rilievo ed accatastamento**

**Rispetto alle planimetrie catastali non si sono riscontrate difformità.**

**QUANTIFICAZIONE COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITÀ CATASTALI**

**Costo regolarizzazione: nessuno.**

**CONFINI**

Confini N.E.S.O.: muro perimetrale esterno ed altra unità immobiliare; altra unità immobiliare, ascensore e vano scala comune; altra unità immobiliare e muro perimetrale esterno; muro perimetrale esterno.

**QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO**

Lotto UNICO

**Vedasi Quesito 2** – Descrizione e stato dei beni a pag. 12.

Immobili sono così censiti:

Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – foglio 63

P.IIa 188 Sub. 52 cat. A/3 cl. 6 vani 3 Rendita 278,89 € - Via Antonio Federico Ozanam, n. 6 Piano T-5

Quota 1/1

**Confini**

Vedasi punto precedente;

**VALORE DI STIMA € 75.349,08**

**VALORE A BASE D'ASTA € 64.046,72**

---

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

## QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Passaggi di proprietà danti causa ante ventennio riferito al 10/11/2023 – trascrizione Pignoramento.

**A)** *Trascrizione in data 16/01/1991 ai NN. 1176/989*

*Atto di compravendita a firma del Notaio Umberto Ferrigato in data 18/12/1990 rep. 88610*

Contro

A favore di

per la **proprietà di 1/1**  
immobili:

**- Abitazione + cantina**

**Comune di VICENZA - Catasto Fabbricati – Sezione H foglio 9**

**p.lla 188 Sub. 52 cat. A/3, classe 6, consistenza vani 3,5 L. 1.204 – Via Antonio Federico Ozanam Piano T-5;**

**venivano inoltre trasferite le proporzionali quote sulle parti comuni ex art. 1117 c.c.**

**B)** *Trascrizione in data 13/08/2013 ai NN. 15106/10721*

*Atto di compravendita a firma del Notaio Gianfranco Di Marco in data 29/07/2013 rep. 55467/22713*

Contro:

A favore di

per la **proprietà di 1/1**  
immobili:

**- Abitazione + cantina**

**Comune di VICENZA - Catasto Fabbricati – foglio 63**

**p.lla 188 Sub. 52 cat. A/3, classe 6, consistenza vani 3, 278,89 € – Via Antonio Federico Ozanam, n. 6 Piano T-5;**

**venivano inoltre trasferite le proporzionali quote sulle parti comuni ex art. 1117 c.c.**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

## **QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA**

**C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica)**

**Il Certificato di Destinazione Urbanistica, vista la natura del bene, non è stato richiesto.**

**La zona urbanistica in cui si trova l'immobile è:**

**Z.T.O. "B1" Zona residenziale e mista esistente e di completamento Art. 37 NTO**

**Titoli e documenti urbanistici, cronologicamente per anno, rilasciati dal Comune di Marostica:**

- Autorizzazione Edilizia del 15 maggio 1964 n. 5569 P.G. e n. 1067 R.P.
- Abitabilità riferita all'Autorizzazione Edilizia del 15 maggio 1964 n. 5569 P.G. e n. 1067 R.P.
- S.C.I.A. prot. n. 2157/13 del 18/07/2013;
- C.I.L.A.S. prot. SUAP 0161398 del 13/04/2022 (SUPERBONUS);

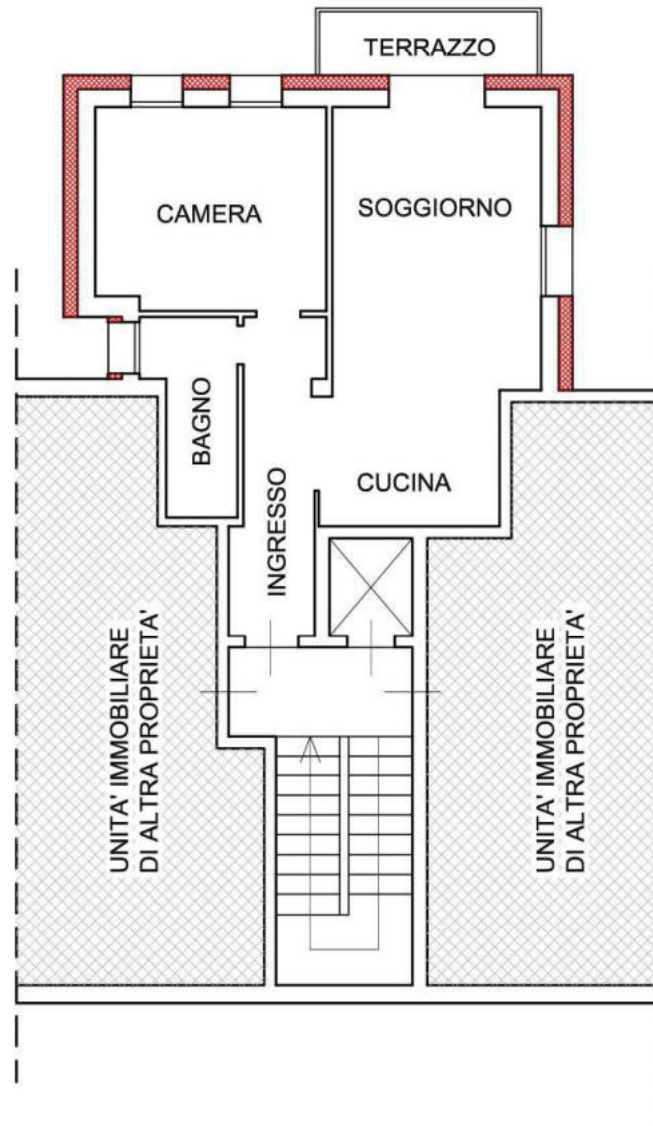
**Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi**

Comparazione stato di fatto e stato approvato - difformità riscontrate (SI/NO): NO

Si veda l'allegato n. 05.

**Costi per sanare difformità riscontrate si quantifica indicativamente**

Costo regolarizzazione: Nessuno

**PLANIMETRIE DEL BENE**

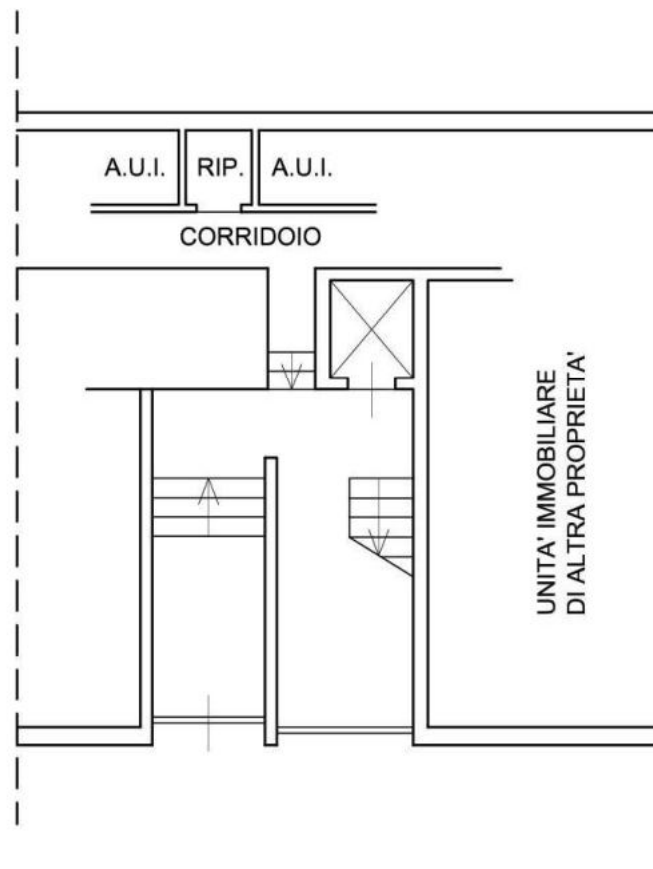
PIANO QUINTO

PLANIMETRIE PRATICA EDILIZIA 2013 – CILA 2022 SUPERBONUS

STATO AUTORIZZATO

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



PIANO TERRA

STATO AUTORIZZATO

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

## QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

**Immobile occupato da** (generalità di chi occupa l'immobile): **al momento del sopralluogo svolto in data 11/01/2024 alle ore 14:00, unitamente al delegato del Custode, non vi era presente l'esecutato, ma il conduttore.**

**L'immobile è occupato dal sig. \_\_\_\_\_ con moglie e figlio in forza di un contratto di locazione con decorrenza dal 01/10/2020 e termine 01/10/2024 e registrato in data 29/12/2020 presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza al n. 14934 serie 3T. Il contratto riguarda sia l'unità abitativa che il ripostiglio al piano terra con previsto il rinnovo tacito.**

Regime di imposte sugli affitti Cedolare Secca.

Tale contratto, essendo stato stipulato prima della trascrizione del pignoramento, risulta opponibile alla procedura.

Il canone mensile stabilito nel contratto di locazione è di € 400,00 e si ritiene congruo.

Il conduttore inoltre versa mensilmente la cifra di € 50,00 per spese condominiali.

Il canone mensile (€ 400,00 + € 50,00) viene versato all'Amministratore condominiale, come disposto dal Giudice in quanto pignorato.

### **Titolo di occupazione**

(sine titolo – senza titolo opponibile alla procedura - ovvero indicare il titolo – es. comodato o locazione o assegnazione coniuge -, affitto d'azienda, ecc., data certa documentata, ammontare eventuale canone, congruità ex art. 2923 co. III c.c. del canone stesso)

**affittuario con moglie e figlio.**

## QUESITO 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

### SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Domande giudiziali: NO
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: NO
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: NO
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: NO
- 6) Esistenza di Regolamento condominiale: SI
- 7) Sequestri Penali: NO

### SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta.

#### 1) ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO PRECEDENTE IL PIGNORAMENTO

*Nota di Iscrizione del 13/08/2013 ai NN. 15107/2155*

**Ipoteca volontaria a concessione di mutuo fondiario**

**a firma del Notaio Gianfranco Di Marco in data 29/07/2013 rep. 55468/22714**

**Favore: Banca di San Giorgio Quinto Valle Agno – Credito Cooperativo Soc. Coop.**

**Contro:**

**Capitale: 96.000,00 € - Ipoteca: 144.000,00 €**

**Durata: 20 anni**

per la **proprietà di 1/1**  
immobili:

**- Abitazione + cantina**

**Comune di VICENZA - Catasto Fabbricati –foglio 9**

**p.lla 188 Sub. 52 cat. A/3, classe 6, consistenza vani 3, 278,89 € – Via Antonio Federico Ozanam, n. 6 Piano T-5;**

#### 2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**10/11/2023 – trascrizione Pignoramento**

*Nota di Trascrizione Pignoramento del 10/11/2023 NN. 24876/18164*

**Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili**

**Tribunale di Vicenza rep. 5228 del 08/11/2023**

**a favore di BCC DI VERONA E VICENZA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA**

**contro**

**per la proprietà di 1/1**

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

immobili:

- **Abitazione + cantina**

**Comune di VICENZA - Catasto Fabbricati – foglio 63**

**p.lla 188 Sub. 52 cat. A/3, classe 6, consistenza vani 3, 278,89 € – Via Antonio Federico Ozanam, n. 6 Piano T-5;**

### **3) DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE**

- **Costo regolarizzazione: Nessuno**

### **4) DIFFORMITÀ CATASTALI**

- **Costo regolarizzazione Nessuno**

---

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



## QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati ricadono su suolo demaniale: NO

## QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati son gravati da livelli, censo od uso civico:

Non risultano gravami per livelli, censo od uso civico

## QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Per quanto concerne le spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso:

### 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinarie condominiali

€ 1.700,00 – 1.800,00.

### 2) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:

Il canone di locazione (€ 400,00 + € 50,00) risulta pignorato e l'importo viene versato all'Amministratore.

L'ultimo bilancio consuntivo approvato è quello chiuso al 30.04.2023 che presentava un debito della posizione di € 9.730,06 (comprensivo delle quote di proprietà e di conduzione – inquilino ).

Il bilancio di previsione dal 01.05.2023 al 30.04.2024 prevede ulteriori quote di € 2.127,56 (proprietà € 231,80 conduzione € 1.895,76 ).

A questi importi vanno:

- detratti i versamenti effettuati da inquilino per canone di locazione pignorato, di € 450 mensili da maggio 2023 a dic. 2023 pari ad € 3.600,00.
- Aggiunta la quota di € 880,00 per quota Ecobonus da corrispondere alla società Più Sicuro per i lavori Superbonus 110% approvati nel 2023 dall'assemblea.
- € 200,00 di tassa registro per decreto ingiuntivo/pignoramento canone locazione.

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

## QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

### Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile sarà stimato 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 del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Nel caso in esame, essendo in presenza di un mercato attivo si procederà con la stima con il metodo del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), che consiste nel confronto del bene in oggetto con altri immobili simili alienati di recente e riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato, indicando estremi di tali atti e dei relativi conteggi comparativi e alle caratteristiche considerate (consistenza, accessori, epoca della compravendita, stato, ecc.).


Per maggiori dettagli si fa riferimento agli allegati.

<b>STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"</b>			
<b>FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI</b>			
Il campione di dati immobiliare è costituito da tre abitazioni simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compravenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato			

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic. (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249


**SCHEDE DEI TRE COMPARABILI**

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE																									
<p><b>Dati urbanistici:</b></p> Città: Vicenza Quartiere: Indirizzo: Via A. Catalani n. 13 Scala: Interno: Piano/i: Quinto Zona: Semicentrale	<p><b>Estratto</b></p> 																								
<p><b>Tipologia costruttiva:</b></p> Struttura portante in c.a. e tamponamenti in murature																									
<p><b>Breve descrizione</b></p> Appartamento al piano quinto con posto auto al piano terra	<p><b>Dati provenienza:</b></p> Provenienza dato: Atto di compravendita a firma del Notaio ROSELLA MANFRE' in data 31/03/2022 Rep. 4478																								
<p><b>Altre informazioni utili</b></p> Stato: usato Anno di costruzione: ante 1967 Stato conservazione: sufficiente Classe Energetica: D 102,77 kWh/mq anno Strutture: in cemento armato	<p>Data form. prezzo:</p> <p>Prezzo vendita: 65.000,00 €</p>																								
<b>Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:</b>																									
<p>Metodo misura superfici</p> <input checked="" type="checkbox"/> S.E.L. <input type="checkbox"/> S.I.N. <input type="checkbox"/> S.I.L.	<p><b>Dati metrici e/o dotazione immobile:</b></p> <table border="1"> <tr><td>Superficie principale SUP (mq):</td><td>45,00</td></tr> <tr><td>Superficie balconi BAL (mq):</td><td>11,50</td></tr> <tr><td>Superficie Cantina CAN (mq):</td><td></td></tr> <tr><td>Superficie Soffitta SOF (mq):</td><td></td></tr> <tr><td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Livello di piano (n):</td><td></td></tr> <tr><td>Area di corte:</td><td></td></tr> <tr><td>Posto auto:</td><td>13,00</td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> <tr><td>Altro:</td><td></td></tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	45,00	Superficie balconi BAL (mq):	11,50	Superficie Cantina CAN (mq):		Superficie Soffitta SOF (mq):		Numero dei servizi igienici SER (n):		Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:		Posto auto:	13,00	Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	45,00																								
Superficie balconi BAL (mq):	11,50																								
Superficie Cantina CAN (mq):																									
Superficie Soffitta SOF (mq):																									
Numero dei servizi igienici SER (n):																									
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:																									
Posto auto:	13,00																								
Altro:																									
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità,            Altro:</p>																								

**COMPARABILE A**

Sede:


● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE																									
<p><b>Dati urbanistici:</b>            Città: Vicenza            Quartiere:            Indirizzo: Via Legione Antonini n. 122            Scala:            Interno:            Piano/i: Secondo            Zona: Semicentrale</p> <p><b>Tipologia costruttiva:</b>            Struttura portante in c.a. e tamponamenti in murature</p>	<p><b>Estratto</b></p> 																								
<p><b>Breve descrizione</b>            Appartamento al piano secondo con autorimessa al piano terra</p> <p><b>Altre informazioni utili</b>            Stato: usato            Anno di costruzione: 1967            Stato conservazione: trascurato            Classe Energetica: E 76,49 kWh/mq anno            Strutture: cemento armato</p>	<p><b>Dati provenienza:</b>            Provenienza dato:            Atto di compravendita a firma del Notaio MARIO MISOMALO in data 03/03/2022 Rep. 39.891</p> <p>Data form. prezzo:            Prezzo vendita: 90.000,00 €</p>																								
<b>Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:</b>																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L.  <input type="checkbox"/> S.I.N.  <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p>Dati metrici e/o dotazione immobile:</p> <table border="1"> <tr> <td>Superficie principale SUP (mq):</td> <td>70,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie balconi BAL (mq):</td> <td>9,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie Cantina CAN (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie Soffitta SOF (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Livello di piano (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Area di corte:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Portico:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autorimessa:</td> <td>15,00</td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	70,00	Superficie balconi BAL (mq):	9,00	Superficie Cantina CAN (mq):		Superficie Soffitta SOF (mq):		Numero dei servizi igienici SER (n):		Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:		Portico:		Autorimessa:	15,00	Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	70,00																								
Superficie balconi BAL (mq):	9,00																								
Superficie Cantina CAN (mq):																									
Superficie Soffitta SOF (mq):																									
Numero dei servizi igienici SER (n):																									
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:																									
Portico:																									
Autorimessa:	15,00																								
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità,            Altro:</p>																								

## COMPARABILE B

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE																									
<p><b>Dati urbanistici:</b></p> <p>Città: Vicenza            Quartiere:            Indirizzo: Corso Ss. Felice e Fortunato n. 26            Scala:            Interno:            Piano/i: terra            Zona: Semicentrale</p> <p><b>Tipologia costruttiva:</b>            Struttura portante in c.a. e tamponamenti in murature</p>	<p><b>Estratto</b></p> 																								
<p><b>Breve descrizione</b></p> <p>Appartamento al piano terra</p> <p><b>Altre informazioni utili</b></p> <p>Stato: usato            Anno di costruzione: ante 1967            Stato conservazione: trascurato            Classe Energetica: E 129,58 kWh/mq anno            Strutture: cemento armato</p>	<p><b>Dati provenienza:</b></p> <p>Provenienza dato:            Atto di compravendita a firma del Notaio FRANCESCA VIDONIS in data 28/02/2023 Rep. 1222</p> <p>Data form. prezzo:            Prezzo vendita: 55.000,00 €</p>																								
<b>Caratteristiche quant. e qual. Comparabile:</b>																									
<p>Metodo misura superfici</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> S.E.L.  <input type="checkbox"/> S.I.N.  <input type="checkbox"/> S.I.L.</p>	<p><b>Dati metrici e/o dotazione immobile:</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Superficie principale SUP (mq):</td> <td>36,00</td> </tr> <tr> <td>Superficie balconi BAL (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie Cantina CAN (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Superficie Soffitta SOF (mq):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Numero dei servizi igienici SER (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto di climatizzazione CLI (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto risc. a pavimento PAV (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Livello di piano (n):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Area di corte:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autorimessa:</td> <td>12,00</td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altro:</td> <td></td> </tr> </table>	Superficie principale SUP (mq):	36,00	Superficie balconi BAL (mq):		Superficie Cantina CAN (mq):		Superficie Soffitta SOF (mq):		Numero dei servizi igienici SER (n):		Impianto di climatizzazione CLI (n):		Impianto risc. a pavimento PAV (n):		Livello di piano (n):		Area di corte:		Autorimessa:	12,00	Altro:		Altro:	
Superficie principale SUP (mq):	36,00																								
Superficie balconi BAL (mq):																									
Superficie Cantina CAN (mq):																									
Superficie Soffitta SOF (mq):																									
Numero dei servizi igienici SER (n):																									
Impianto di climatizzazione CLI (n):																									
Impianto risc. a pavimento PAV (n):																									
Livello di piano (n):																									
Area di corte:																									
Autorimessa:	12,00																								
Altro:																									
Altro:																									
<p>Caratteristiche inestimabili:</p>	<p>Inquinamento acustico, panoramicità,            Altro:</p>																								

## COMPARABILE C

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

**SCHEMA DEL SUBJECT**

SCHEMA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE	
<p><b>Dati urbanistici:</b></p> <p>Città: Vicenza            Quartiere:            Indirizzo: Via Ozaman n. 6            Scala:            Interno:            Piano/i: Quinto            Zona: Semicentrale</p> <p><b>Legenda mappa:</b></p> <p>S: subiet            1= Comparabile A            2= Comparabile B            3= Comparabile C</p> <p><b>Tipologia costruttiva:</b></p> <p>Struttura portante in c.a. e tamponamenti in murature</p>	
<b>Breve descrizione Subjet (S)</b>	<b>Rilievo fotografico Subjet (S)</b>
<p>Appartamento al piano quinto con ripostiglio al piano terra</p> <p><b>Altre informazioni utili</b></p> <p>Stato: usato            Anno di costruzione: anni 1964            Stato conservazione: trascurato            Classe Energetica: E 109,97 kWh/mq anno            Strutture: in cemento armato</p>	<p>Esterni</p> 
Caratteristiche quant. e qual. Subjet (S):	
Metodo misura superfici	Dati metrici e/o dotazione immobile:
<input checked="" type="checkbox"/> S.E.L.	Superficie principale SUP (mq): 61,55
<input type="checkbox"/> S.I.N.	Superficie balconi BAL (mq): 4,37
<input type="checkbox"/> S.I.L.	Superficie Cantina CAN (mq): 1,88
	Superficie Soffitta SOF (mq):
	Numero dei servizi igienici SER (n):
	Impianto di climatizzazione CLI (n):
	Impianto risc. a pavimento PAV (n):
	Livello di piano (n):
	Area di corte:
	Portico:
	Altro:
	Altro:
Caratteristiche inestimabili:	Inquinamento acustico, panoramicità,
	Altro:

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

**FASE 02 – ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI****Tabella dei dati****TABELLE ESPLICATIVE DELLA VALUTAZIONE CON METODO MCA**

Tabella dei dati				
	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SUBJECT
Ubicazione	Via A. Catalani n. 13	Via Legione Antonini n. 122	Corso San Felice, n. 268	Via Ozanam n. 6
Sup. Principale/ragguagliata(*)	45,00	70,00	36,00	61,55
Sup. Terrazzo	11,50	9,00		4,37
Sup. Cantina/Ripostiglio				1,88
Sup. Soffitta				
Sup. Posto auto	13,00			
Sup. giardino				
Sup. Autorimessa		15,00	12,00	
Sup. area esterna				
Manutenzione	3	2	2	2
Piano (**)	5	2	0	5
Ascensore	1	1	-1	1
Bagni	1	1	1	1
Zona	1	1	1	1
Qualità	1	1	1	1
Tipologia rilevamento	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	
Prezzo rilevato	€ 65.000,00	€ 90.000,00	€ 55.000,00	
Data	31/03/22	03/03/22	28/02/23	17/01/24
Differenza mesi	21	22	10	

Per quanto riguarda il Subject, il calcolo della superficie reale è stato fatto sulle planimetrie catastali con verifica sul posto di alcune misure a campione.

Gradi di manutenzione: 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4= buono; 5= ottimo

(\*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

(\*\*) Per il piano terra va indicato 0

**Tabella dei saggi e dei rapporti**

Andamento annuo prezzi	2,60%	rapporto mercantile superficie principale	1,00
Rapporto mercantile zona	1,00%	rapporto mercantile balconi	0,25
Rapporto mercantile qualità	1,00%	rapporto mercantili cantina/ripostiglio	0,40
Rapporto mercantile del livello di piano	1,00%	rapporto mercantile soffitta	0,80
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	1	rapporto mercantile posto auto	0,40
Costo marginale manutenzione	€ 12.700,00	rapporto mercantile autorimessa	0,60
Costo realizzazione di un bagno	€ 5.500,00	rapporto mercantile giardino 5%	0,05
		rapporto mercantile giardino 2%	0,02

Comparabile "A"	Sup. commerciale:	53,08	Prezzo marginale:	€ 1.224,68
Comparabile "B"	Sup. commerciale:	81,25	Prezzo marginale:	€ 1.107,69
Comparabile "C"	Sup. commerciale:	43,20	Prezzo marginale:	€ 1.273,15
Soggetto di stima	Sup. commerciale:	63,39		
	<b>Prezzo marginale assunto:</b>		<b>€ 1.107,69</b>	

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

## Analisi dei prezzi marginali e tabella di valutazione

### ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 140,61	€/mese	
Prezzo data B	€ 194,68	€/mese	
Prezzo data C	€ 118,97	€/mese	
Prezzo superficie principale A	€ 1.224,68	€/mq.	
Prezzo superficie principale B	€ 1.107,69	€/mq.	PREZZO MARGINALE € 1.107,69
Prezzo superficie principale C	€ 1.273,15	€/mq.	
Prezzo livello di piano A	€ 650,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano B	€ 900,00	€/mq.	
Prezzo livello di piano C	€ 550,00	€/mq.	
Prezzo balconi	€ 276,92	€/mq.	
Prezzo cantina	€ 443,08	€/mq.	
Prezzo ripostiglio	€ 443,08	€/mq.	
Prezzo soffitta	€ 886,15	€/mq.	
Autorimessa	€ 664,62	€/mq.	
Prezzo giardino 10%	€ 55,38	€/mq.	
Prezzo giardino 2%	€ 22,15	€/mq.	
Stato di manutenzione	€ 12.700,00		
Bagno	€ 5.500,00		

### TABELLA DI VALUTAZIONE

Elemento di confronto	COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO	€ 65.000,00	€ 90.000,00	€ 55.000,00
ZONA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
QUALITA'	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
DATA	€ 2.952,72	€ 4.283,07	€ 1.189,74
PREZZO PIANO	€ 0,00	€ 2.700,00	-€ 2.750,00
SUP. PRINCIPALE	€ 18.332,31	-€ 9.360,00	€ 28.301,54
SUP. BALCONI	-€ 1.974,46	-€ 1.282,15	€ 1.210,15
SUP. CANTINA	€ 832,98	€ 832,98	€ 832,98
SUP. SOFFITTA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. PORTICO	-€ 5.760,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. GIARDINO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP. AUTORIMESSA	€ 0,00	-€ 9.969,23	-€ 7.975,38
SUP. AREA ESTERNA	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
BAGNO	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
MANUTENZIONE	-€ 6.350,00	€ 0,00	€ 0,00
PREZZO CORRETTO	€ 73.033,55	€ 77.204,67	€ 75.809,03
PREZZO CORRETTO UNITARIO	€ 1.376,04	€ 950,21	€ 1.754,84
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO MQ	€ 1.188,57		
<b>PREZZO CORRETTO MEDIO</b>	<b>€ 75.349,08</b>		
		<b>DIVERGENZA:</b>	<b>5,71%</b>

**VALORE STIMATO € 75.349,08**

## Valore di mercato ordinario

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249



Sulla base degli atti di compravendita/aste e caratteristiche di immobili comparabili riportati negli allegati, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima in asta e in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

Calcolo superficie commerciale del subject					
Descrizione	Sup. (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore arrotondato (€)
Abitazione piano quinto	61,55	1,00	61,55	1.188,57	73.156,48
Terrazzino piano quinto	4,37	0,25	1,09	1.188,57	1.298,51
Ripostiglio piano terra	1,88	0,40	0,75	1.188,57	893,80
<b>Totale complessivo</b>			<b>63,39</b>	<b>Totale Valore</b>	<b>75.349,08</b>

### **Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)**

Valore di libero mercato ordinario - OMV (*Open Market Value*)

**75.349,08 €**

Superficie Lorda Commerciale

**63,39 m<sup>2</sup>**

Valore unitario €/m<sup>2</sup>

**1.188,57 €/m<sup>2</sup>**

### **Prezzo a base d'asta**

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., con riferimento all'art. 568 c.p.c., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando in base alle disposizione presenti nel quesito del G.E., una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 30% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Considerate le seguenti situazioni:

- stato d'uso e manutenzione
- lo stato di possesso

Sede:

• Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
- potenzialità di aumento valore immobile.

Si riporta la tabella riassuntiva, in cui si applica la riduzione minima del 15% per mancanza della garanzia del venditore, porta già alla definizione del prezzo a base d'asta, previa detrazione delle spese di regolarizzazione.

Valore Complessivo di Mercato

**€ 75.349,08**

Oneri di regolarizzazione edilizia - urbanistica

**nessuno**

Oneri di regolarizzazione catastale

**nessuno**

Valore totale

**€ 75.349,08**

Mancanza di garanzia per vizi (min. 15% a 30% max): 15%

**€ 11.302,36**

Probabile vendita in prima o seconda asta in quanto il valore €/mq offerta minima è in linea con valori medi di aggiudicazione di altri immobili residenziali già aggiudicati in asta nel medesimo comune.

Per le aggiudicazioni più recenti si vedano le schede riportate nell'allegato n. 08.

### **GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ**

(ottima, buona, sufficiente, scarsa):

sufficiente

### **POSSIBILI INTERESSATI ALL'ACQUISTO**

(indicare se vi sono parenti, vicini o altri soggetti che hanno espresso interesse all'acquisto):

Per quanto a conoscenza, nessuno.

### **MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ:**

---

Sede:

• Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249

(es. ubicazione, stato di manutenzione o di occupazione, diritto oggetto di esecuzione parziale come beni in quota od usufrutto/nuda proprietà, condizioni socio-ambientali o di degrado, posizione e panoramicità, ecc.):

- nonostante sia ubicato in una zona semi-periferica, si trova nelle vicinanze di tre scuole di diverso grado e ad altri servizi.
- risulta essere un immobile che da circa 10 anni è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria per il rifacimento del bagno, oltre che da un recente intervento di Superbonus con la realizzazione del cappotto esterno.

### **INIZIATIVE DI VENDITA**

(forme di pubblicità in relazione al tipo di bene indicando siti web):

inserire annuncio sui siti web [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

## **QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROGETTO DIVISIONALE**

### **CALCOLO QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI**

**Il bene è in piena proprietà all'esecutato.**

**PROGETTO DIVISIONALE: NON NECESSARIO**

### **VALORE INTERO LOTTO PER MESSA ALL'ASTA**

**64.046,72 €**

## **QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM. - C.C.I.A.A. RESIDENZA**

L'esecutato, come certificato dal Comune di Vicenza, dal 13/03/2023 risulta irreperibile dall'ultimo indirizzo di Via Antonio Federico Ozaman n. 6 int. 14.

### **STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE**

Il Comune di Vicenza ha fornito il Certificato di stato civile in cui l'esecutato risulta celibe. (Nell'atto di acquisto dell'immobile pignorato l'acquirente si è dichiarato celibe).

### **CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO**

Il debitore non è una società per cui non è stato acquisito il relativo certificato.

## **INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE**

Problemi particolari, informazioni utili, criticità che l'Esperto Stimatore ritiene importanti segnalare:

**Niente da segnalare oltre quanto già indicato in relazione.**

\* \* \* \* \*

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: [stefano@architettovaldisolo.it](mailto:stefano@architettovaldisolo.it) P. IVA 04255050249

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.  
Arch. STEFANO VALDISOLO  
Firmato digitalmente



---

Sede:

● Via Roma, 26 - 36025 Noventa Vic.na (VI) - Tel. 0444/1580261 - E-mail: stefano@architettovaldisolo.it P. IVA 04255050249