

# TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

TICINO SPV SRL

contro

\*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. **347/2023**

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

**RdV** Rapporto di Valutazione  
stima valore

**LOTTO 1** unico  
appartamento con autorimessa

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



SI CERTIFICA CHE  
**STEFANO  
BARBI**

HA ACQUISTATO ATTI DI  
VERE COMPRAVENDITE

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



**Tecnico Incaricato: Arch Stefano Barbi**

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

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



## SCHEMA SINTETICA

Procedura	Esecuzione n° 347/2023 R.G.		Lotto 01 unico
	TICINO SPV SRL		
<i>diritto</i>	piena proprietà	in quota	1/1
<i>bene</i>	appartamento con autorimessa		
<i>ubicazione</i>	Comune di Altavilla - Via Trieste, civico n. 33, interno n.6		
<i>stato</i>	buono		
<i>dati catastali</i>	C.F.	Foglio 2 Particella 748 Subalterno 59, categoria A/2, classe 2, superficie catastale Totale: 54 mq (escluse scoperte: 50 mq), composto da vani 3 vani, posto al piano 1, rendita: 247,90 euro	
	C.T.	Foglio 2 Particella 748 Subalterno 45, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale Totale: 17 mq, 3 vani, posto al piano S1, rendita: 27,89 euro.	
<i>differenze rispetto al pignoramento</i>	nullo		
<i>situazione Urb-Ed/Cat irregolarità/abusi</i>	URB-ED:	NO	
	CATASTO:	NO	
<i>valore di stima</i>	<b>€ 60.000,00</b>		
<i>vendibilità</i>	buona		
<i>motivo</i>	ubicazione e stato di conservazione		
<i>pubblicità ai sensi dell'art.190 cpc</i>	siti internet <a href="http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it">www.tribunale.vicenza.giustizia.it</a> e <a href="http://www.astalegale.net">www.astalegale.net</a> gestiti da AstaLegale, nonché, per estratto, sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza"		
<i>occupazione</i>	da terzi in subaffitto dal locatario		
<i>titolo di occupazione</i>	Contratto di Locazione		
<i>oneri</i>	straordinarie		€ 1.889,72
	medie annue		€ 600,00
	scadute (ultimi 2 anni)		€ 448,76
<i>varie</i>	contratto locativo opponibile alla procedura (registrato per un periodo di locazione dal 02.05.2023 al 01.05.2031)		
<i>APE</i>	SI	classe:	D

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

Gli allegati costituiscono elementi sostanziali e integrativi della perizia stimativa



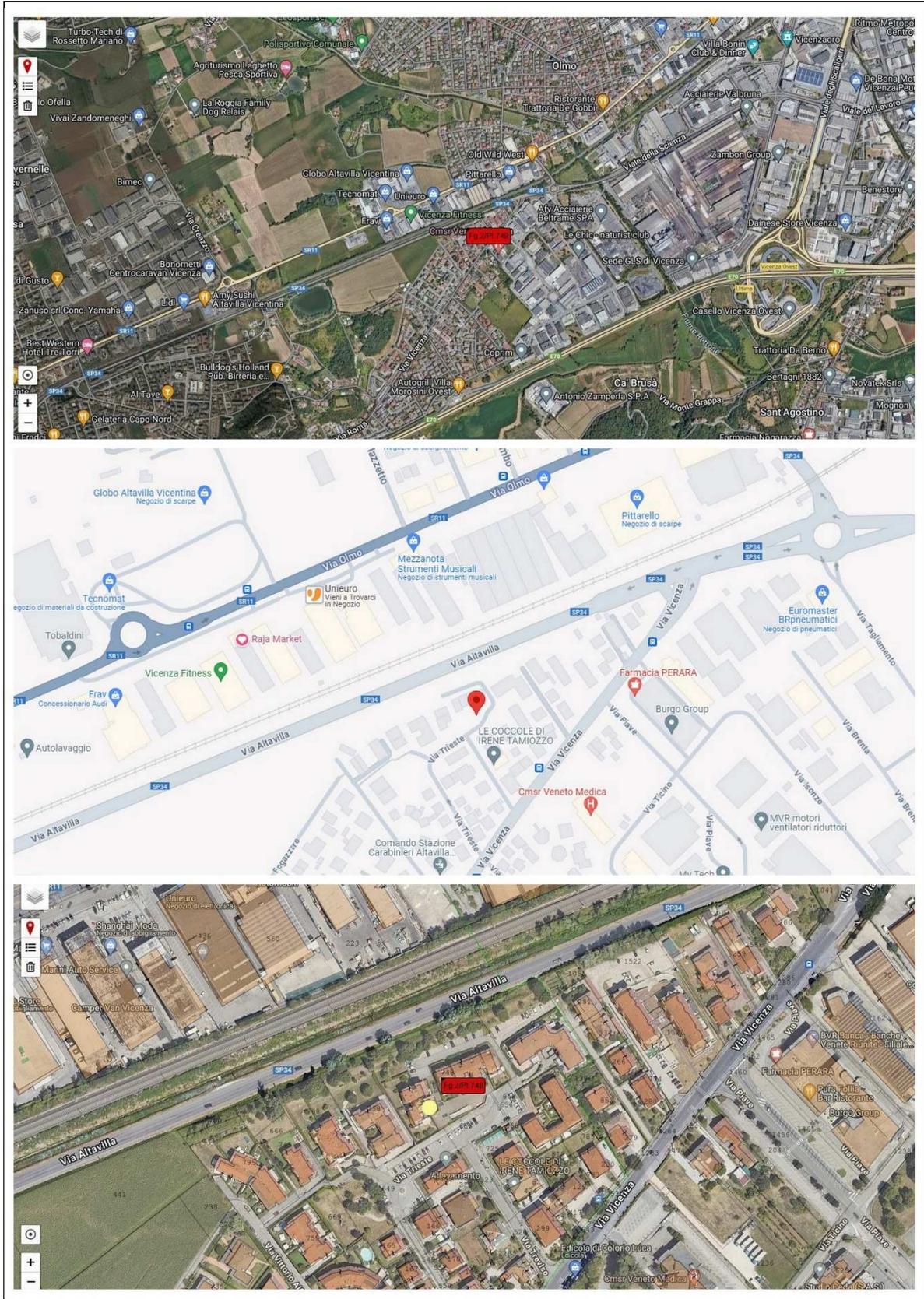
## INDICE:

Localizzazione del bene.....	4
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	5
2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: .....	8
3. STATO DI POSSESSO: .....	13
3.1 Congruità del canone: .....	13
4. GRAVAMI: .....	13
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	14
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente .....	14
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura .....	14
6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: .....	14
7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	15
7.1 Attuali Proprietari.....	15
7.2 Precedenti Proprietari .....	15
8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: .....	16
8.1 Urbanistica.....	16
8.2 Titoli Abilitativi .....	16
9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:.....	17
10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	21
10.1 Criterio di stima e fonti di informazione .....	21
10.2 Valutazione Corpi.....	23
10.3 Riepilogo.....	23
10.4 Adeguamenti e correzioni della stima .....	24
10.5 Prezzo base d'asta del Lotto .....	24
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ .....	24
11.1 Giudizio di comoda divisibilità: .....	24
11.2 Giudizio di vendibilità: .....	24
11.3 Fonti di informazione: .....	24
11.4 Forme di pubblicità: .....	24
12. CONCLUSIONI VALUTATIVE: .....	25



Localizzazione del bene:

Comune di Altavilla - Via Trieste, civico n. 33, interno n.6



**Lotto 001 (unico)**  
**Beni in Altavilla Vicentina (VI) 36077**

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

**CORPO A.** Piena proprietà per la **quota di 1/1** di **appartamento** sito in Altavilla Vicentina (VI),  
Via Trieste, civico n. 33, interno n.6



Identificato in catasto:

**Intestatario**

\*\*\*\*\* nato a VICENZA (VI) il 25/08/1953 \*\*\*\*\*  
Proprietario per la quota di 1/1

**Fabbricati**

Foglio **2** Particella **748** Subalterno **59**, categoria **A/2**, classe **2**, superficie catastale Totale: **54** mq (escluse scoperte: **50** mq), composto da vani **3 vani**, posto al piano **1**, rendita: 247,90 euro.

**Coerenze e Confini: NESO**

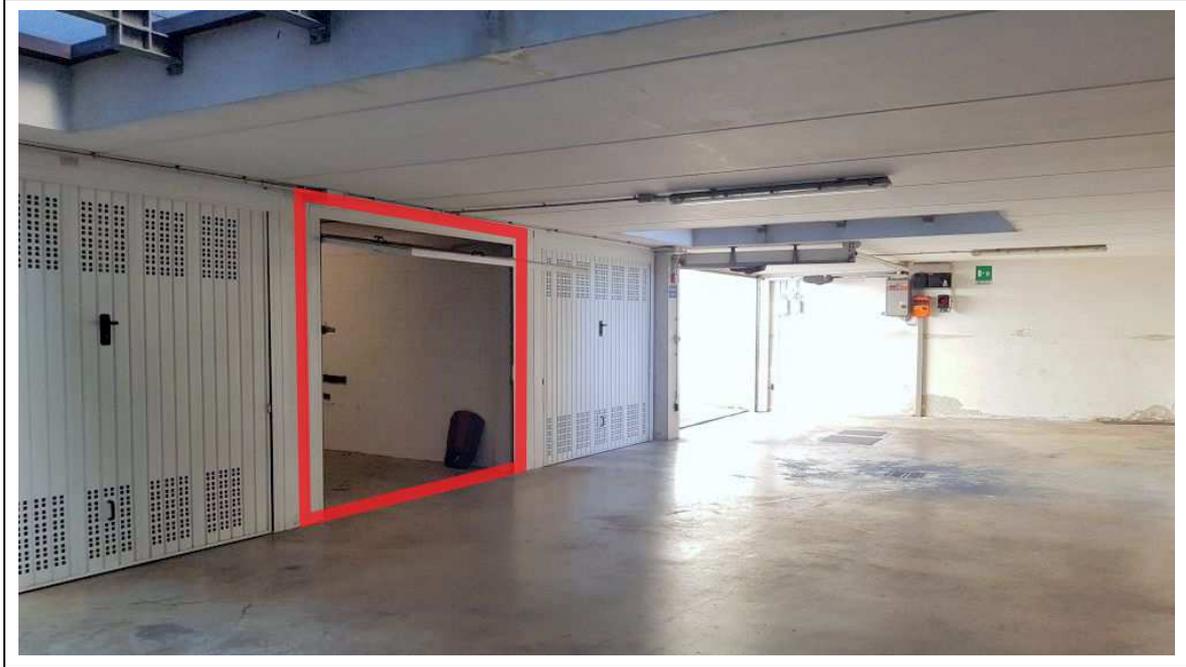
per l'unità immobiliare di cui al sub.59:

muro perimetrale su vano scala e ascensore (sub.2), muro perimetrale su scoperto esclusivo a.u.i. (sub.47), muro perimetrale su a.u.i. (sub.60)

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



**CORPO B.** Piena proprietà per la **quota di 1/1** di un' **autorimessa** sita in Altavilla Vicentina (VI),  
Via Trieste, civico n. 33



Identificato in catasto:

**Intestatario**

\*\*\*\*\* nato a VICENZA (VI) il 25/08/1953 \*\*\*\*\*,  
Proprietario per la quota di 1/1

**Fabbricati**

Foglio 2 Particella 748 Subalterno 45, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale Totale: 17 mq, posto al piano S1, rendita: 27,89 euro.

**Coerenze e Confini: NESO**

per l'unità immobiliare di cui al sub.45:

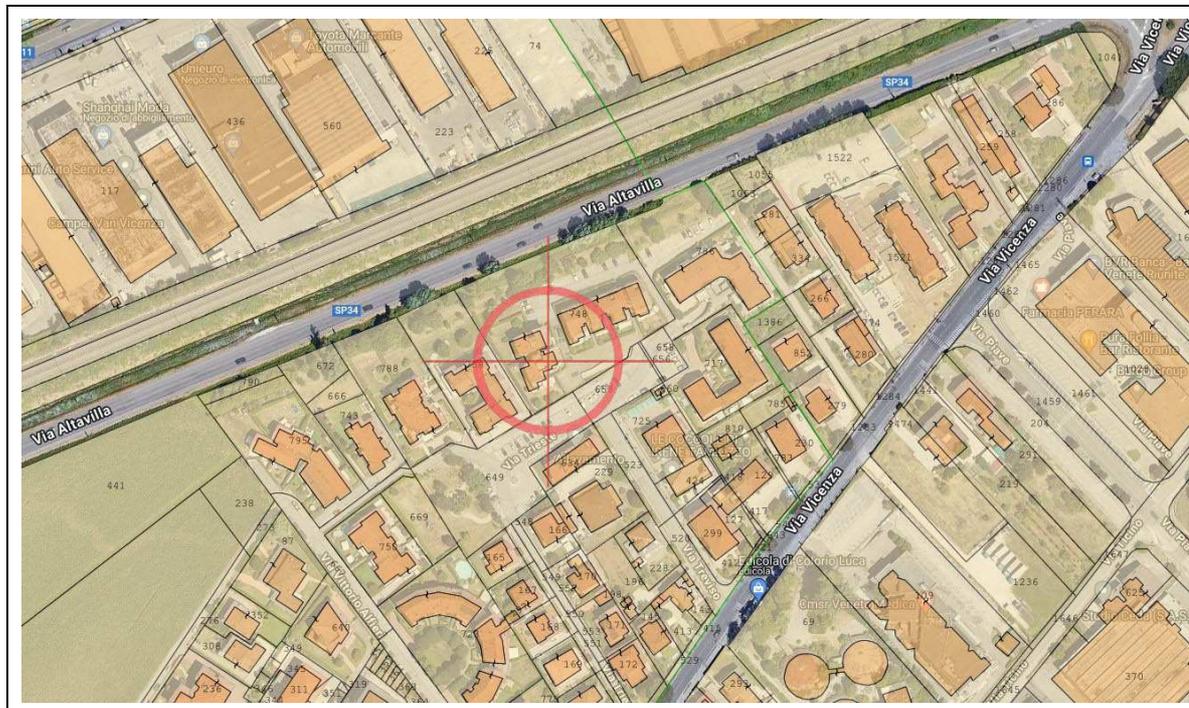
muro di confine su a.u.i. (sub.44), muro di confine su a.u.i. (sub.43), muro di confine su a.u.i. (sub.46), muro perimetrale su corsia di manovra comune (sub.1)



### Individuazione beni su mappa catastale Wegis



### Sovrapposizione ortofoto su mappa catastale Wegis



## 2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

### *sommatoria*

appartamento monocamera al piano 1, in condominio anno 2006, di 3 piani fuori terra, con locali di servizio comune, autorimesse e cantine a livello interrato, costituito da zona giorno cucina/pranzo, entrambe con poggiatesta, zona notte articolata attorno ad un piccolo disimpegno/guardaroba costituita da una camera da letto e un bagno finestrato; al piano interrato autorimessa; scoperto condominiale lastricato e parzialmente a verde.



### *Corpo A in dettaglio*

al civico n.33 della pubblica Via Triste 33 si trovano i cancelli di ingresso, pedonale e carraio, allo scoperto condominiale lastricato in betonelle in cls autobloccanti con vasche con arredo verde arbustivo e una trentina di stalli; da questo, un piccolo androne annette, tramite un portone d'ingresso in pvc/alluminio, un atrio con ascensore in cui insiste il vano scala condominiale.



**appartamento** al piano primo, interno 6, accessibile da portoncino d'ingresso, con telaio in ferro e semi blindatura con pannellatura legno, che apre direttamente su un'ampia zona giorno pranzo/soggiorno, attrezzata con parete cucina, da cui si accede ad un comodo pogggiolo, esposto a sud-est, in cui si trova la caldaia a gas metano, e ad un piccolo disimpegno, attrezzato con mensole guardaroba e nicchia lavanderia, alla zona notte, esposta a nord-est, risolta con una camera da letto doppia da ca. 14mq e un bagno finestrato, completo di sanitari con box doccia in vetro.



Pavimenti in piastrelle posa diagonale finitura marmorizzata bicolore su tutto la zona giorno e disimpegno, in listoncini in legno di rovere nella camera da letto, piastrelle in ceramica con marezzatura blu a posa diagonale nel bagno, con rivestimento murario h.210cm; vano scala comune in lastre di marmo chiaro tipo Biancone/Botticino.



Pareti e soffitto in idropittura/marmorino; soglie e davanzali in lastre di marmo chiaro tipo Biancone/Botticino; porte interne in legno tamburato colore avorio (a scorrere interna separazione zona notte/giorno; serramenti esterni in profilato di pvc/alluminio con vetrocamera, tapparelle in plastica;



Impianto termico con caldaia a gas metano autonomo con corpi radianti ad elementi tubolari in acciaio (Libretto d'impianto con accensione dicembre 2009).  
Impianto tv ad antenna rettilinea; impianto videocitofonico;

*Stato manutentivo*: buono: da verificare il recente intervento di ripristino scarico al piede del muro divisorio bagno/vano lavatrice, se risolutivo delle infiltrazioni.

#### *Corpo B in dettaglio*

**autorimessa** al piano interrato di ca. 15mq (ca.5,20x2,75cm) h. 2,40m, con soffitto in *predalles* e pareti divisorie in blocchi di cls, con finitura in idropittura, e pavimentazione in lisciata di cemento, munita di portone basculante in ferro stampato, servita da presa di potenza e punto luce, su ampia corsia di manovra accessibile tramite basculante automatizzata da scoperto comune pavimentato con piastrelle in cls. autobloccanti.



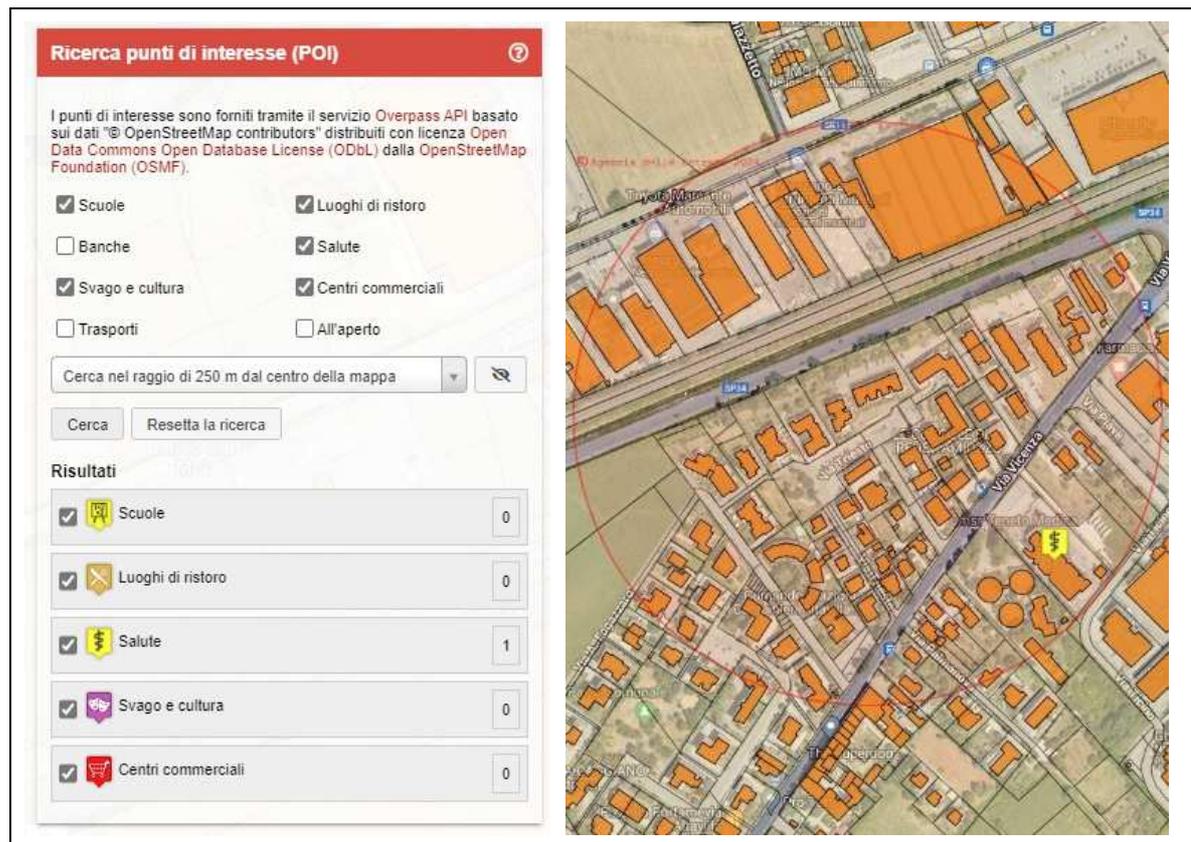
[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.02 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

### AWERTENZE:

Presenza di contratto locativo **opponibile alla procedura (registrato per un periodo di locazione dal 02.05.2023 al 01.05.2031)**, con pagamenti anticipati del 31.05.23, 07.06.23, 08.06.23 e 09.06.23.

### **il sito:**

- Caratteristiche zona: Pianeggiante Residenziale Periferica a traffico locale con parcheggi privati sufficienti.
- Servizi della zona: Nel raggio di 250m, assenza di servizi e negozi al dettaglio; salvo CMSR Veneto Medica (*vedi legenda*)
- Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale e Industriale (Z.I. Altavilla), prossimità Fiera Vicenza, Comune di Altavilla a 2,7km. principale centro limitrofo Vicenza.
- Collegamenti pubblici: Palina Autobus a 200m (fermata 12, 112)  
Stazione Ferroviaria e Bus (Vicenza 6,5km)  
Autostrada (A4 Vicenza Ovest 3,5km)



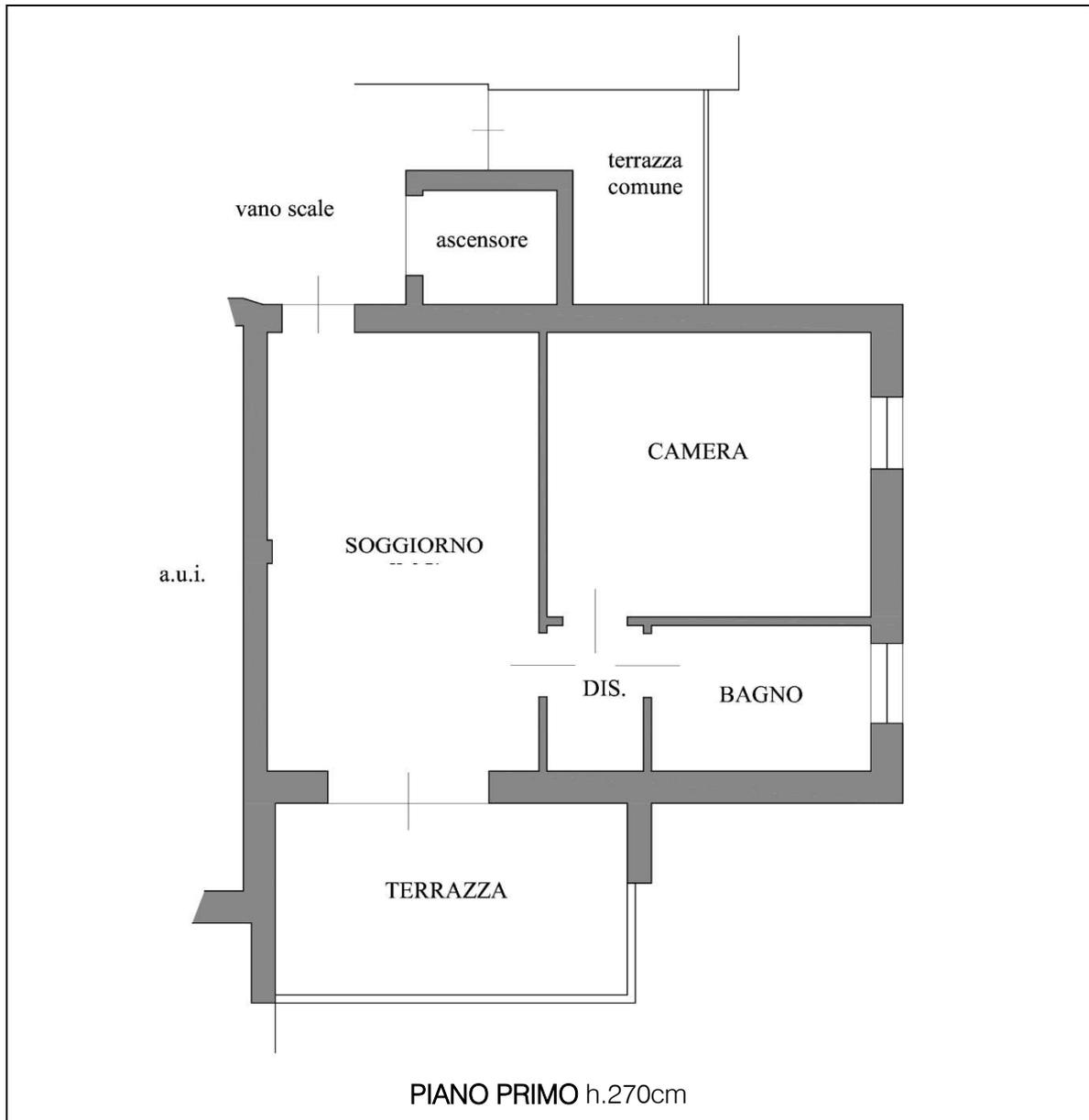
planimetrie, superfici lorde ed equivalenti commerciali

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

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

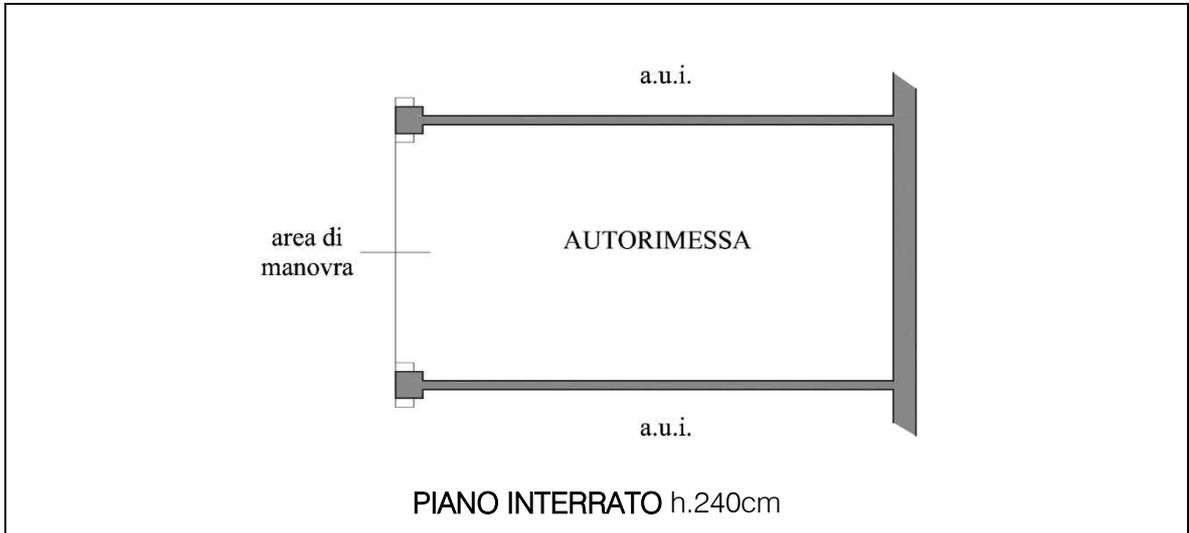
**Corpo A**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Abitazione Piano Primo	Sup. reale lorda	51,00	1,00	51,00
Portici-Terr. comunicanti <= 25mq	Sup. reale lorda	11,00	0,30	3,30
		<b>62,00</b>		<b>54,30</b>



**Corpo B**

Destinazione	Parametro	Valore reale/poteniale	Coeff	Valore equivalente
autorimessa	Sup. reale lorda	17,00	0,50	8,50
		<b>17,00</b>		<b>8,50</b>



**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi in subaffitto dal sig. \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*<sup>1</sup>, locatore intestatario di contratto d'affitto sottoscritto in data 02.05.2023 con durata della locazione dal 02.05.2023 al 01.05.2027 e registrato il 25.05.2023 al n.005142-serie 3T e codice identificativo n.T6N23T005142000SJ. Canone annuo di 6.000 (seimila/00) euro

**NOTA 1:** Dati del Contratto: durata dal 02.05.2023 al **01.05.2031** importo canone 48.000

**3.1 Congruità del canone:**

il contratto di locazione si ritiene **congruo**: rispetto al valore di mercato qui determinato, **non** risultando "inferiore di un terzo al giusto prezzo" ai sensi dell'art.2923 Codice civile, calcolato sul **saggio di interesse** verificato al **3,96%** (rapporto tra la sommatoria dei redditi e la sommatoria dei prezzi medi di mercato immobiliare per zona e alla data della presente perizia), nello specifico:

Valore	saggio capitaliz.	canone nominale (giusto prezzo)	canone contratto locazione	soglia giusto prezzo (art.2923 CC)
€ 86.240	3,96%	3.414	<b>6.000</b>	<b>2.276</b> ✓
	canone mensile	285	500	190

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

**4. GRAVAMI:**

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



## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente		
5.1.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	Nessuna
5.1.2	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:	Nessuna
5.1.3	Atti di asservimento urbanistico:	Nessuno
5.1.4	Altre limitazioni d'uso:	Nessuno
5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura		
5.2.1	Iscrizioni:	
	Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di <b>BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA</b> CF. 03285880104, contro ***** CF. ***** , a firma di Notaio FAOTTO MARIO in Mestre VE in data 26.02.2009 ai nn. 134321/23067 rep/racc, iscritto a RR.II.VICENZA in data 06.03.2009 ai nn. 4899/938 RG/RP importo ipoteca: 230.000,00 (duecentotrentaamila/00) euro importo capitale: 115.000,00 (centoquindicimila/00) euro	
5.2.2	Pignoramenti:	
	Atto esecutivo derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di <b>TICINO SPV S.R.L.</b> sede in Roma RM CF. 16030641001 contro ***** CF. ***** , a firma di UNEP Tribunale di Vicenza in data 18.09.2023 al n. 4860 rep. Trascritto a RR.II.VICENZA in data 25.09.2023 ai nn. 20951/15320 RG/RP.	
5.2.3	Altre trascrizioni: <b>Nessuna</b>	
5.2.4	Altre limitazioni d'uso: <b>Nessuna</b>	

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

## 6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell'immobile:	€ 600,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia (FISCALIZZAZIONE PARTI COMUNI quota unità A/sub.59 e unità I/sub.45): saldo	€ 1.069,88
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia (SPESE TECNICHE FISCALIZZAZIONE PARTI COMUNI quota unità A/sub.59 e unità I/sub.45): saldo	€ 819,84
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (esercizio ordinario 2023):	€ 448,76
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:	nessuna

### Ulteriori informazioni:

millesimi generali proprietà Unità: **A/SUB59 Appartamento** Pr: 18,49/999,92

millesimi generali proprietà Unità: **I/SUB45 Garage** Pr: 1,02/999,92

L'unità abitativa è inserita in un contesto costituito in condominio denominato "**L I L A K 1**" amministrato da: *Studio immobiliare Ambrosi* di Ambrosi Rag. Luciano - Via Costantini, 24 36100 Vicenza - tel. 0444.1803459 [condominio@studioimmobiliareambrosi.net](mailto:condominio@studioimmobiliareambrosi.net) e [info@pec.studioimmobiliareambrosi.net](mailto:info@pec.studioimmobiliareambrosi.net)

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



## 7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 7.1 Attuali Proprietari

\*\*\*\*\* nato a VICENZA (VI) il 25/08/1953 cf. \*\*\*\*\*  
proprietario dal 26.02.2009 ad oggi in forza di atto di compravendita del 26.02.2009  
nn.134320/23066 rep/racc Notaio FAOTTO MARIO di Mestre VE trascritto in data  
06.03.2009 ai nn.3212/4898 rp/rg. RR.II.Vicenza.

### 7.2 Precedenti Proprietari

\*\*\*\*\* nato a PADOVA (PD) il 22/10/1965 \*\*\*\*\*  
proprietario dal 22.11.2006 in forza di atto di compravendita del 22.1.2006 n.67989 rep. Notaio PIOVENE  
PORTO GODI MARIO di Vicenza VI da IMPRESA \*\*\*\*\*

IMPRESA \*\*\*\*\* cf. \*\*\*\*\* per quanto ai terreni (lotti edificabili):

#### F.2 PP.629-632

\*\*\*\*\* proprietà 1/1 dal 01.07.2004 per atto di permuta  
per la P.629 per compravendita 22.04.2002 da oltre un ventennio  
per la P.632 per atto di permuta del 22.04.2002 da oltre un ventennio

#### F.2 PP.650-651-652

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , proprietà 5/6 dal  
01.07.2004 per atto di permuta  
\*\*\*\*\* , proprietà 1/6 dal 01.07.2004 per atto di compravendita nonché  
precedente atto di divisione a stralcio del 01/07/2004

#### per quanto ceduto:

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* per la quota 1/2 dal 16.10.1993 per  
successione in morte \*\*\*\*\* (accettazione tacita di eredità trascritta  
02.08.2004)

\*\*\*\*\* per la quota 1/2 unitamente al coniuge \*\*\*\*\* dal  
25.11.1957 per compravendita.

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



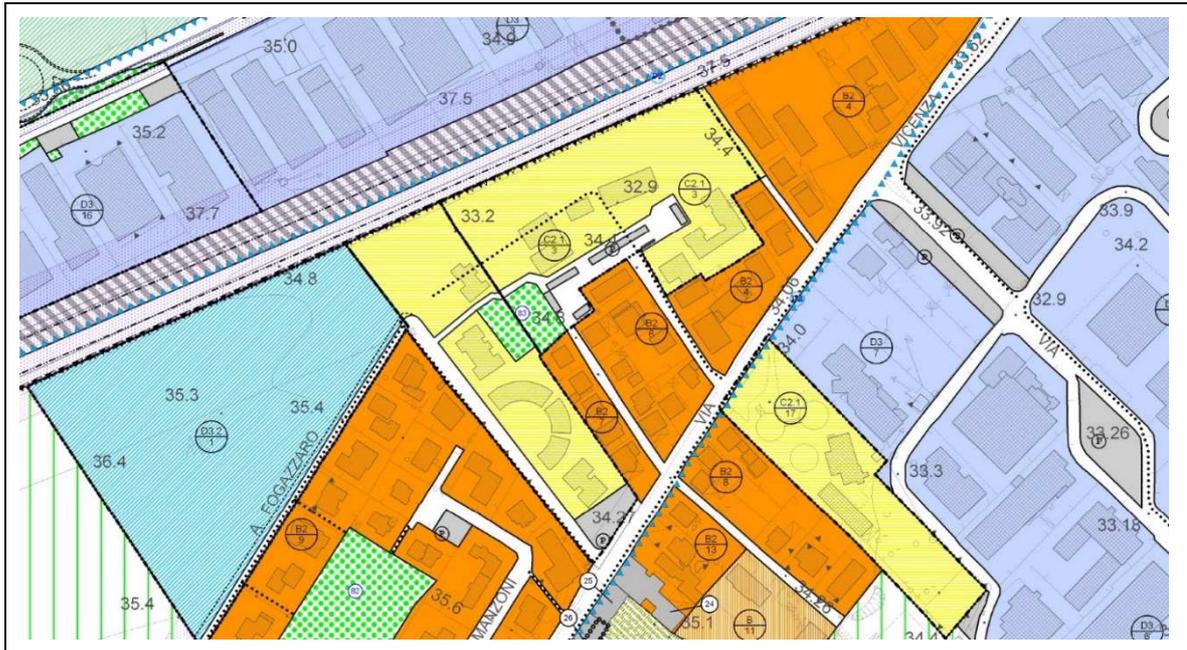
## 8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

### 8.1 Urbanistica

L'Amministrazione Comunale di Altavilla Vicentina ha avviato nel 2006 la predisposizione del P.A.T., strumento urbanistico che è stato adottato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 25 del 28.04.2008, controdedotto con D.C.C. n. 43 del 29.07.2008 e definitivamente approvato con DGRV n. 927 del 7.04.2009 dalla Regione Veneto (Bur n. 33 del 21.04.2009).

Con l'approvazione del P.A.T. il P.R.G. vigente ha acquistato "il valore e l'efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T." ai sensi dell'art. 48 della LR 11/2004.

Immobile identificato nella **zona C2.1/3 - zone residenziali di espansione**  
Indici di cui all'art.7 delle Norme Tecniche Operative ed: I.T. = 1,2 mc/mq



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

### 8.2 Titoli Abilitativi

- PdC n.P.G. 224/2004 prot.n.15002 per "costruzione palazzina per appartamenti denominata "LILAK" – Lotti 2 e 3 PDL "CZL"" intestata alla Ditta Impresa Edile FAEDO LUCIANO & C. sas. Permesso di Costruire rilasciato in data 07.02.2005
- DIA variante n.P.G. 91/2006 per "variante al permesso di costruire n.224/2004 del 07.02.2005" intestata alla Ditta Impresa Edile FAEDO LUCIANO & C. sas comunicata in data 21.06.2006
- Attestazione di Agibilità n.Prot.18739 del 03.10.2006 per "costruzione palazzina per appartamenti" intestato alla Impresa Edile FAEDO LUCIANO & C. sas.
- PdC. In SANATORIA n.P.G. 2119/2022 prot.n.15002 per "variazione essenziale e/o sostanziale alla DIA n.91/2006 del 29.06.2006

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



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

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

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



pertanto:

**a Conformità Urbanistico Edilizia**

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

sostanziale corrispondenza dello stato di fatto rilevato con quanto rappresentato nell'elaborato grafico di *stato realizzato* allegato all'ultimo titolo edilizio abilitativo approvato.

Regolarizzabili mediante (per le sole spese tecniche, al netto delle eventuali sanzioni):

<b>Pratica in sanatoria</b>	Oneri	€ 0,00
-----------------------------	-------	--------

**b Conformità Catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti **difformità:**

in analogia per quanto rilevato nella sezione (a) precedente, assenza di elementi che modifichino sostanzialmente la consistenza dell'immobile e le destinazioni d'uso dei singoli locali; immutata la destinazione d'uso complessiva dell'unità immobiliare e la sua categoria edilizia;

Regolarizzabili mediante:

<b>pratiche DOCFA</b>	Oneri	€ 0,00
-----------------------	-------	--------

<b>Oneri totali</b>	<b>€ 0,00</b>
---------------------	---------------

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

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

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

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

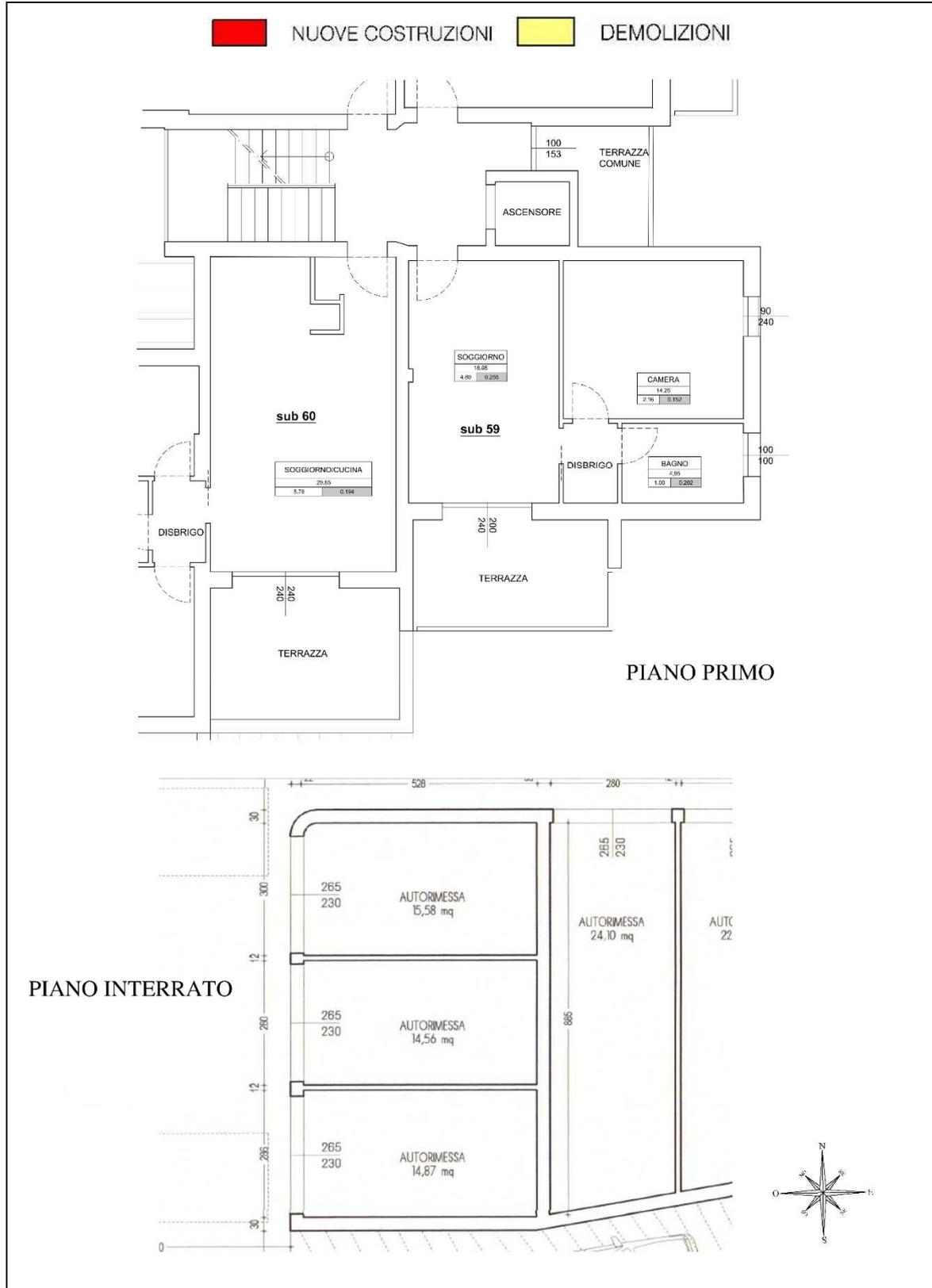
2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione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

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

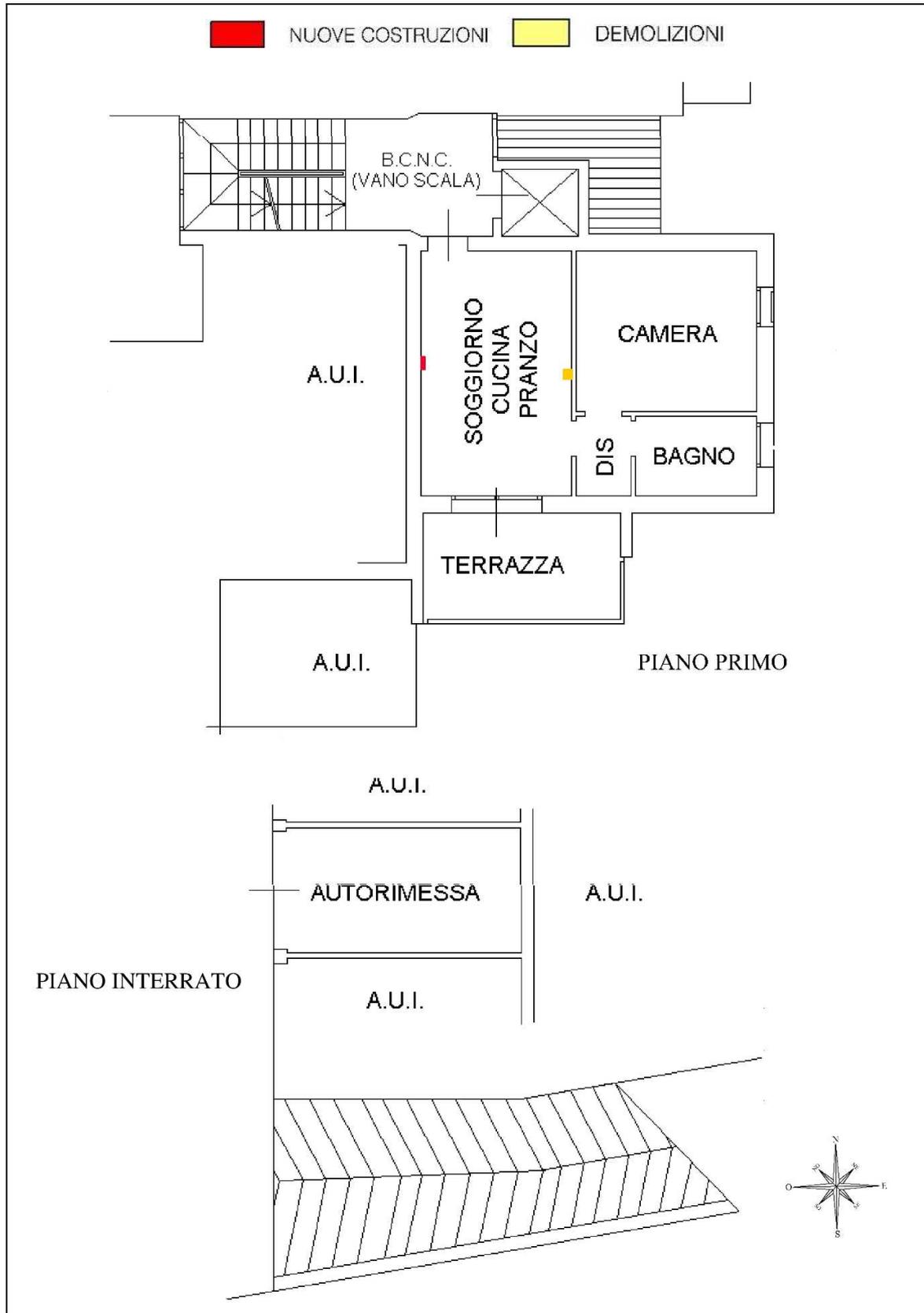


Evidenziazione grafica delle difformità riscontrate dalla sovrapposizione della restituzione del rilievo effettuato al sopralluogo con quelle allegate ai titoli abilitativi in atti più recenti di riferimento e con le planimetrie catastali:

**Sovrapposizione stato di fatto con planimetria amministrativa**



Sovrapposizione stato di fatto con planimetria catastale



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



## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 10.1 Criterio di stima e fonti di informazione

Il procedimento di stima adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (**MCA**) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali individuati in zone commercialmente definite omogenee secondo i parametri OMI o, diversamente, rese comparabili con oggettivi coefficienti di raccordo tra zone OMI differenti rispetto a quella del bene oggetto di stima.

La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione, secondo i principi dell'**IVS**, verifica la possibilità di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, valutando eventualmente l'adozione di un secondo metodo di stima solamente in via complementare o di verifica, esponendo, comunque e per completezza di informazione, i prezzi rilevati dai due principali Osservatori del Mercato Immobiliare sviluppati dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e della CC.I.AA. di Vicenza. Nella valutazione di adeguatezza del risultato si considera la deviazione verificata all'interno del valore del 5%.

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

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



**Calcolo M.C.A. Market Comparison Approach**

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	immobile di confronto D	Subject	
TABELLA DEI DATI	prezzo	PRZ	170.000	140.000	180.000	75.000	
	data	DAT	4	27	25	11	
	Sup Principale	SUP	129,00	86,00	91,00	61,00	51,00
	Sup Balconi e Terr.	BAL	0,00	0,00	0,00	0,00	11,00
	Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Autorimessa	AUT	24,00	33,00	34,00	20,00	17,00
	Servizi	SER	2	1	2	1	1
	Stato Manutentivo	STM	4	4	5	3	4
	Stato Man Edificio	STE	3	5	4	4	4
	Piano	P	2	1	1	0	1
	Ascensore	ASC	0	1	0	1	1
	Posizione	POS	3	3	3	3	3
	Orientamento	OR	3	3	3	3	3
	Distribuzione	DIS	3	3	3	3	3
	Classe Energetica	CE	72,86	87,7	49,15	122,05	97,7
	PREZZI MARGINALI	data	DAT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Sup Principale		SUP	1.209,68	1.209,68	1.209,68	1.209,68	
Sup Balconi e Terr.		BAL	362,90	362,90	362,90	362,90	
Area Esterna		SUE	120,97	120,97	120,97	120,97	
Autorimessa		AUT	604,84	604,84	604,84	604,84	
Servizi		SER	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000 € cad
Stato Manutentivo		STM	45.150,00	30.100,00	31.850,00	21.350,00	350 €/MQ
Stato Man Edificio		STE	10.200,00	8.400,00	10.800,00	4.500,00	0,06 %
Piano		P	850,00	700,00	900,00	375,00	0,005 ascensore
Ascensore		ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000 € cadapp
Posizione		POS	2.580,00	1.720,00	1.820,00	1.220,00	20 €/MQ
Orientamento		OR	2.580,00	1.720,00	1.820,00	1.220,00	20 €/MQ
Distribuzione		DIS	2.580,00	1.720,00	1.820,00	1.220,00	20 €/MQ
Classe Energetica	CE	-1,46	-0,59	-2,84	1,43	0,059 €/Kwh	
TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo	PRZ	170.000,00	140.000,00	180.000,00	75.000,00	
	data	DAT	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Sup Principale	SUP	-94.354,84	-42.338,71	-48.387,10	-12.096,77	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	3.991,94	3.991,94	3.991,94	3.991,94	
	Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Autorimessa	AUT	-4.233,87	-9.677,42	-10.282,26	-1.814,52	
	Servizi	SER	-8.000,00	0,00	-8.000,00	0,00	
	Stato Manutentivo	STM	6.772,50	0,00	-31.850,00	21.350,00	
	Stato Man Edificio	STE	10.200,00	-6.720,00	0,00	0,00	
	Piano	P	-850,00	0,00	0,00	375,00	
	Ascensore	ASC	4.000,00	0,00	4.000,00	0,00	
	Posizione	POS	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Orientamento	OR	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Distribuzione	DIS	0,00	0,00	0,00	0,00	
Classe Energetica	CE	-1.877,69	-503,94	-2.588,88	870,38		
		85.648,04	84.751,86	86.883,70	87.676,03	prezzi corretti	

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

Valore medio stimato MCA	<b>86.239,91</b>	€
	$V_{mMCA}$	<b>1.373,25</b> €/MQ
divergenza	5%	> 3,5% VERO



## 10.2 Valutazione Corpi

Il valore al MQ del subject viene quindi confermato così come determinato secondo il metodo del **Market Comparison Approach** per un importo pari a € 1.373,25 così come ulteriormente verificato dall'analisi comparata del prezzo medio rilevato dagli Osservatori, eventualmente calibrato per il coefficiente di adeguamento, che tiene conto delle caratteristiche qualitative del bene (distribuzione, posizione, affacci, ecc.), e il coefficiente correttivo di vetustà, che tiene conto della obsolescenza dell'immobile riferito alla sua costruzione o alla sua più recente ristrutturazione generale.

e quindi:

### A. Appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento Piano Primo	51,00	€ 1.373,25	€ 70.035,59
Portici-Terr. comunicanti < = 25mq	3,30	€ 1.373,25	€ 4.531,71
- Valore corpo:	<b>54,30</b>		<b>€ 74.567,31</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 74.567,31</b>
- Quota:	<b>1/1</b>		
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 74.567,31</b>

### B. Autorimessa

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
autorimessa	8,50	€ 1.373,25	€ 11.672,60
- Valore corpo:	<b>8,50</b>		<b>€ 11.672,60</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 11.672,60</b>
- Quota:	<b>1/1</b>		
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 11.672,60</b>

## 10.3 Riepilogo

ID	Immobilabile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	54,30	€ 74.567,31	€ 74.567,31
B	Autorimessa	8,50	€ 11.672,60	€ 11.672,60
		<b>62,80</b>		<b>€ 86.239,91</b>



#### 10.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili o meno (messa in pristino), anche se non esplicitamente riportate nella relazione di stima, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 12.935,99
Riduzione del valore del <b>15%</b> per presenza di contratto locativo opponibile alla procedura ( <b>registrato per un periodo di locazione dal 02.05.2023 al 01.05.2031</b> ):	€ 12.935,99
Ulteriore eventuale riduzione del valore per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita per importo superiore al 10% del valore in diritto e quota	€ 0,00
Spese tecniche di <b>regolarizzazione urbanistica e/o catastale</b> :	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00

#### 10.5 Prezzo base d'asta del Lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 60.367,93
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 60.367,93

### 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

#### 11.1 Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile non è comodamente divisibile.

#### 11.2 Giudizio di vendibilità:

Considerata la zona a vocazione residenziale, urbanisticamente con discreta edificazione, connessa con la viabilità primaria della SP34 (400m); l'immobile in buono stato di conservazione, il pignoramento per la **quota di 1/1 di proprietà**, si ritiene che l'immobile abbia una vendibilità: **buona**

#### 11.3 Fonti di informazione:

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

#### 11.4 Forme di pubblicità:

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



## 12. CONCLUSIONI VALUTATIVE:

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

**VALORE del LOTTO 01 UNICO arrotondato**

**€ 60.000,00**

*sessantamila/00 euro*

Resta inteso che:

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

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

Con osservanza

Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

ARCHITETTO  
Sezione A/a

**STEFANO  
BARBI**  
n° 690



Relazione lotto 001 creata in data 01.03.2024  
Codice documento: E23-347-001U-perizia-E

L'esperto stimatore  
Arch Stefano barbi

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



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

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: VICENZA

Comune: ALTAVILLA VICENTINA

Fascia/zona: Semicentrale/TERRITORIO FRA LA ZONA INDUSTRIALE E LA ROCCA

Codice zona: C1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

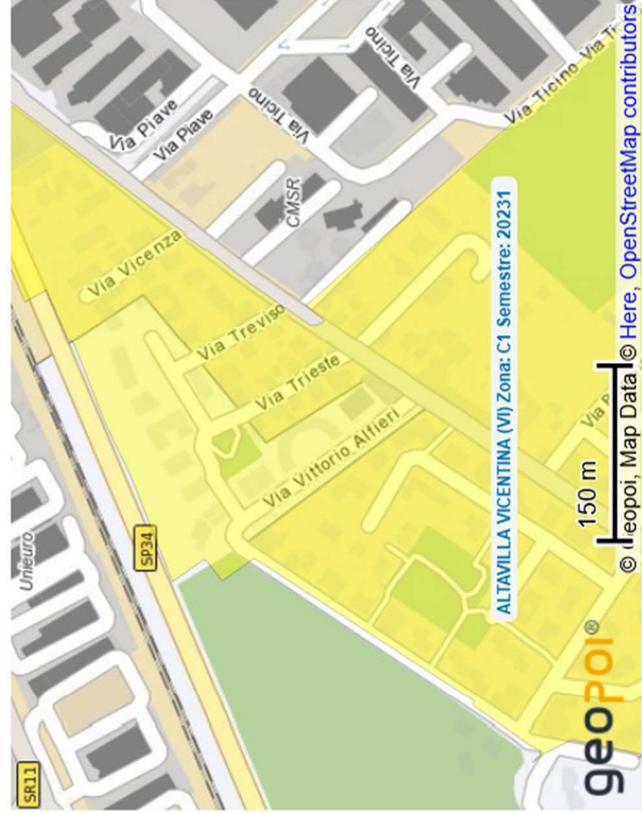
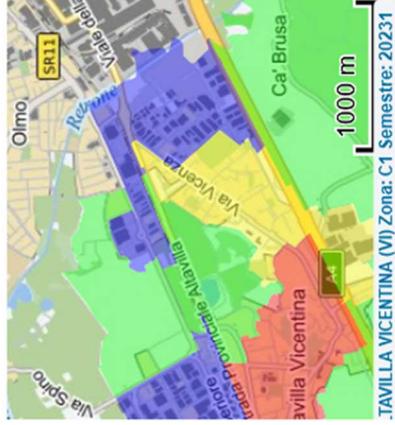
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1250	L	5,1	7,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1850	L			
Ville e Villini	Ottimo	1650	2100	L			

Stampa

Legenda

SUBJECT:  
Altavilla Vicentina  
Via Trieste,  
civico n. 33



Borsa Immobiliare CC.I.AA. di VICENZA Listino n. 28 anno 2022

## IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE ALTRI COMUNI

### *Compravendita*

N.B.: i prezzi, indicati in €/mq, si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli di natura reale o obbligatoria e riguardano singole unità abitative e non interi complessi immobiliari.

Per calcolare la diminuzione del valore degli immobili usati, il Comitato Esecutivo suggerisce di applicare la tabella riportata a pag. 5, con il computo aggiunto di eventuali migliorie.

I valori minimi e massimi hanno rilevanti differenze perché considerano tutti gli immobili di zona e poiché vi è una netta differenza tra nuovo costruito (il cui riferimento è in generale il valore massimo della forcella) e il ristrutturato a nuovo che tendenzialmente non può avere caratteristiche pari al nuovo in termini di rispetto di normative anti-sismiche, energetiche ed ambientali. Da questi dati ogni estimatore estrapola tutte le componenti intrinseche ed estrinseche dell'immobile (orientamento, piano, numero di unità, vista, presenza di servizi, qualità costruttiva ecc.) per giungere alla determinazione specifica dell'immobile considerato. **Nella colonna "nuovo o ristrutturato a nuovo" i prezzi si riferiscono ad immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, qualora l'immobile ne sia privo i prezzi andranno diminuiti di €100 nel minimo e €150 nel massimo.**

**La rilevazione NON comprende i prezzi di compravendita relativi ad immobili la cui costruzione è terminata nel 2022.**

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
<b>AGUGLIARO</b>						
zona unica	1.150	1.400	375	550	4.500	6.000
<b>ALBETTONE</b>						
zona unica	1.050	1.350	375	500	4.000	5.500
<b>ALONTE</b>						
zona unica	1.100	1.325	425	550	7.500	9.500
<b>ALTAVILLA VICENTINA</b>						
zona unica	1.450	1.925	475	750	10.000	14.500
<b>ARCUGNANO</b>						
zona unica	1.375	1.850	425	725	11.000	14.500
<b>ARSIERO</b>						
zona unica	1.100	1.350	350	550	N.P.	N.P.
<b>ARZIGNANO</b>						
zona unica	1.425	2.125	475	950	8.000	12.000
<b>ASIAGO</b>						
1. zona centrale o di pregio	2.225	4.175	1250	1.800	16.000	29.000
2. resto del territorio	1.425	2.675	850	1.325	9.500	15.500

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

