

TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

PELLINI CAFFE'

contro

***** *****

N. Gen. Rep.

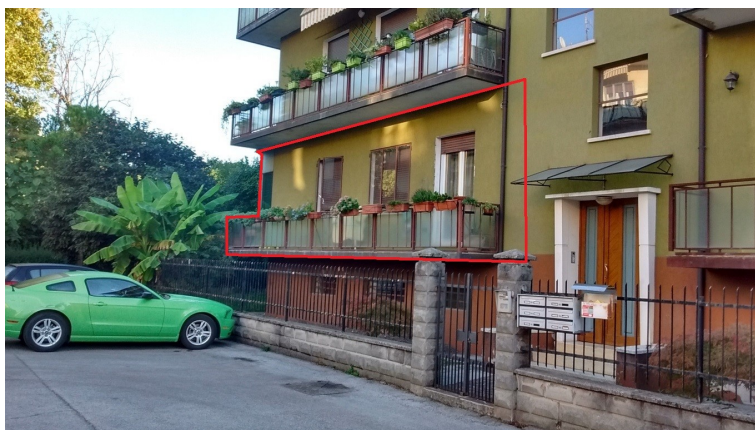
568/2016

Giudice dell'Esecuzione Dott. **Marialuisa NITTI**

Custode Giudiziario - IVG Istituto Vendite Giudiziarie VI

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1 di 1



Tecnico Incaricato: Arch Giovanni Comin

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 876
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 1183
C.F. CMN GNN 64B10 L840C – P.Iva 03201720244*

con studio in Vicenza (VI) Contrà Canove 23, 36100 Vicenza

telefono: +39 0444 321146

cellulare: +39 328 9856951

fax: +39 0444 321146

email ordinaria: giovanni@architetticomin.com

email certificata: giovanni.comin@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA

Procedura	Esecuzione n° 568/2016 R.G. PELLINI CAFFE' S.P.A.		Lotto 1 di 1
<i>diritto</i>	nuda proprietà	in quota	1
<i>bene</i>	appartamento		
<i>ubicazione</i>	Vicenza Via Giovanni Randaccio n. 1		
<i>stato</i>	buono		
<i>lotti</i>	N		
<i>dati catastali</i>	C.F.	Fg. 49 mapp. 224 sub. 7 P. T-1 cat. A/3 cl. 5 vani 6,5 mq. 127 € 503,55 Fg. 49 mapp. 224 sub. 3 P. T cat. C/6 cl. 6 mq. 20 € 97,09	
<i>differenze rispetto al pignoramento</i>	NESSUNA		
<i>irregolarità/abusi</i>	no		
<i>valore di stima</i>	31.500,00		
<i>vendibilità</i>	sufficiente		
<i>motivo</i>	quota di proprietà		
<i>pubblicità ai sensi dell'art.190 cpc</i>	siti www.tribunale.vicenza.giustizia.it , www.astalegale.net , www.aste.com e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" ed. provinciale, sul periodico "Newspaper Aste" Trib. di VI		
<i>occupazione</i>	esecutato		
<i>titolo di occupazione</i>	proprietà		
<i>oneri</i>	arretrate		n.d.
	medie annue		n.d.
	scadute (ultimi 2 anni)		n.d.
<i>varie</i>			
<i>APE</i>	si	classe	F

SOMMARIO INDICE

QUESITO	4
OPERAZIONI PERITALI	4
LOCALIZZAZIONE DEL BENE	5
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	7
2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	10
3. STATO DI POSSESSO	14
4. GRAVAMI.....	15
5. VALORE DEL BENE	15
6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	15
7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	16
8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA.....	16
9.1 Urbanistica	16
9.2 Titoli Abilitativi.....	18
10. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.....	19
11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
11.1 Criterio di stima e fonti di informazione	20
11.2 Valutazione Corpi	22
11.3 Riepilogo	23
11.4 Adeguamenti e correzioni della stima	24
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ.....	24
12.1 Giudizio di comoda divisibilità.....	24
12.2 Giudizio di vendibilità.....	24
12.3 Fonti di informazione.....	24
12.4 Forme di pubblicità	24
13. CONCLUSIONI VALUTATIVE.....	24

QUESITO

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

Si richiama integralmente quanto disposto nell'atto di nomina, di cui al Decreto di fissazione di udienza, ex art.569 cpc relativamente alla procedura esecutiva di cui alla presente perizia stimativa, nonché il dispositivo di accettazione d'incarico e giuramento, visti gli artt.568 cpc e 173 bis att. cpc, nonché i documenti di cui agli allegati *ut supra* da intendersi qui integralmente richiamati e ai quali si rinvia.

OPERAZIONI PERITALI

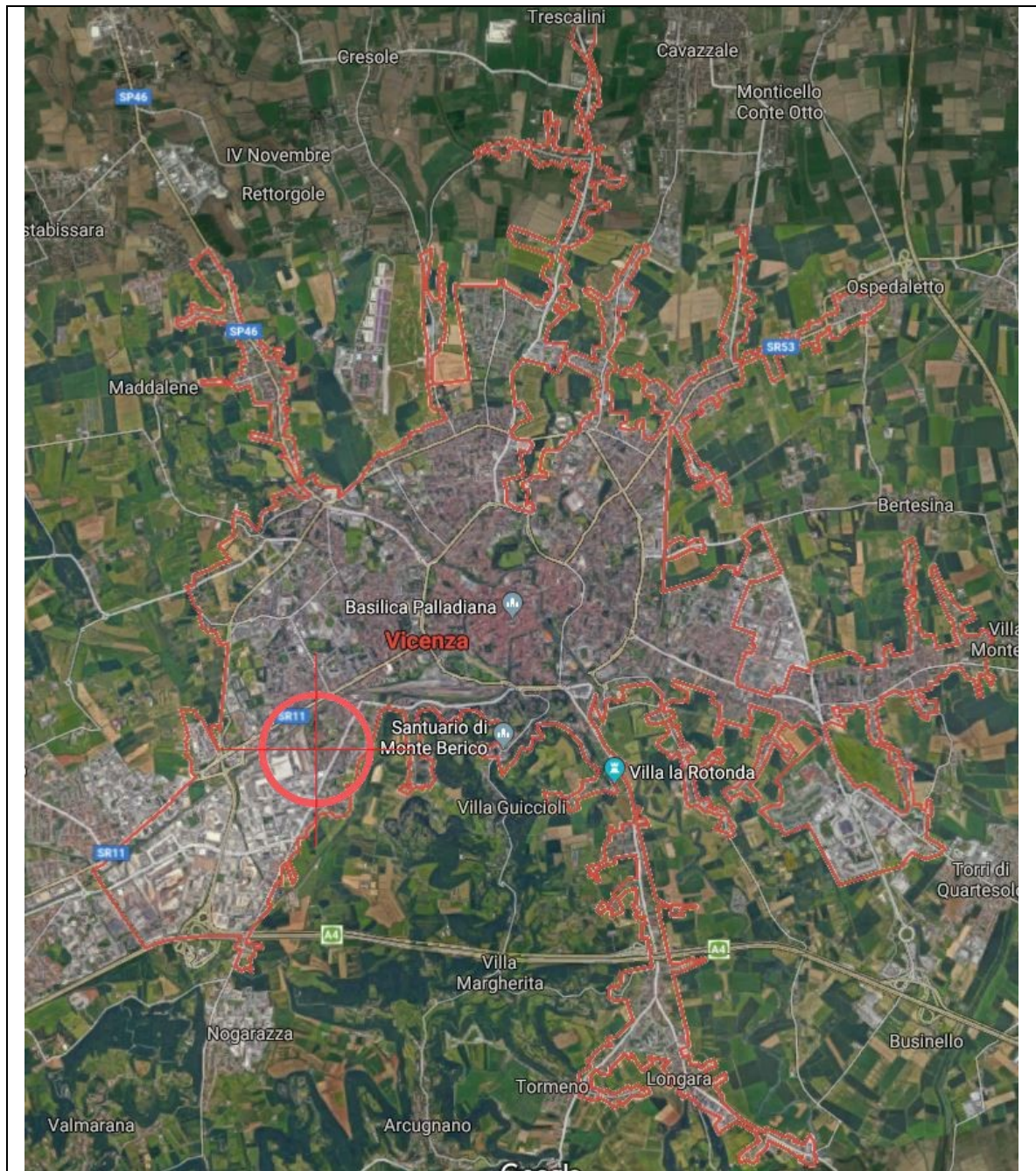
Il sottoscritto arch. Giovanni Comin, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 876, con studio in contrà Canove 23 a Vicenza, su nomina in data **07.05.2018** del **G.E. Dott. S. Pitinari** depositava giuramento telematico in data **05.07.2018** per procedere alla stima dell'immobile sito in **via Giovanni Randaccio 1 a Vicenza (VI)**. A norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli *International Valuation Standards* e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- l'immobile è posto in zona centrale in limitare dell'edificato storico (codice D3 scheda OMI) in una zona ben servita dai mezzi di trasporto pubblico e dotata di negozi al dettaglio;
- attraverso visure all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;
- in data 03.10.2018, si è provveduto ad effettuare il sopralluogo atto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- in data 29.03.2019 si è avuta risposta da UTC di Vicenza in merito ai titoli edilizi relativi alle unità immobiliari staggite.

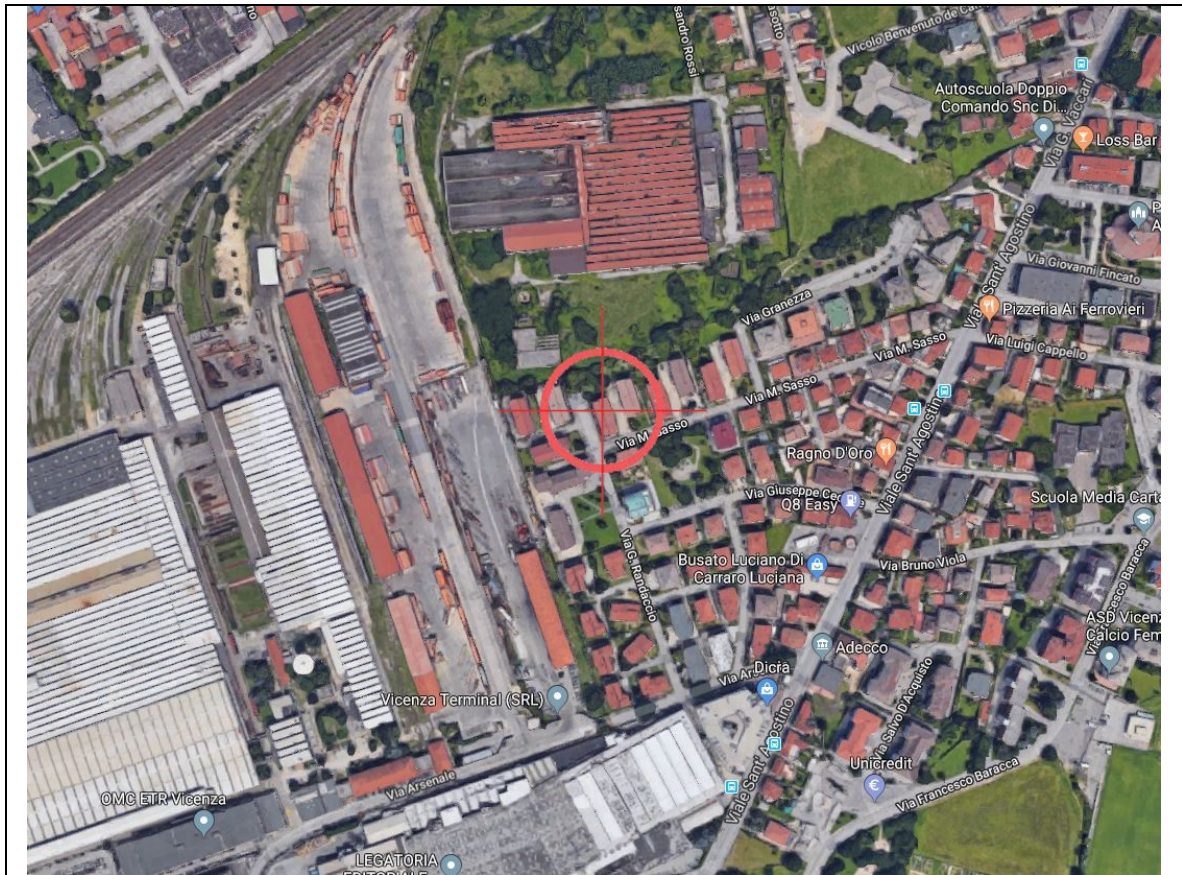
visto quanto sopra, il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:

LOCALIZZAZIONE DEL BENE:

Comune di Vicenza



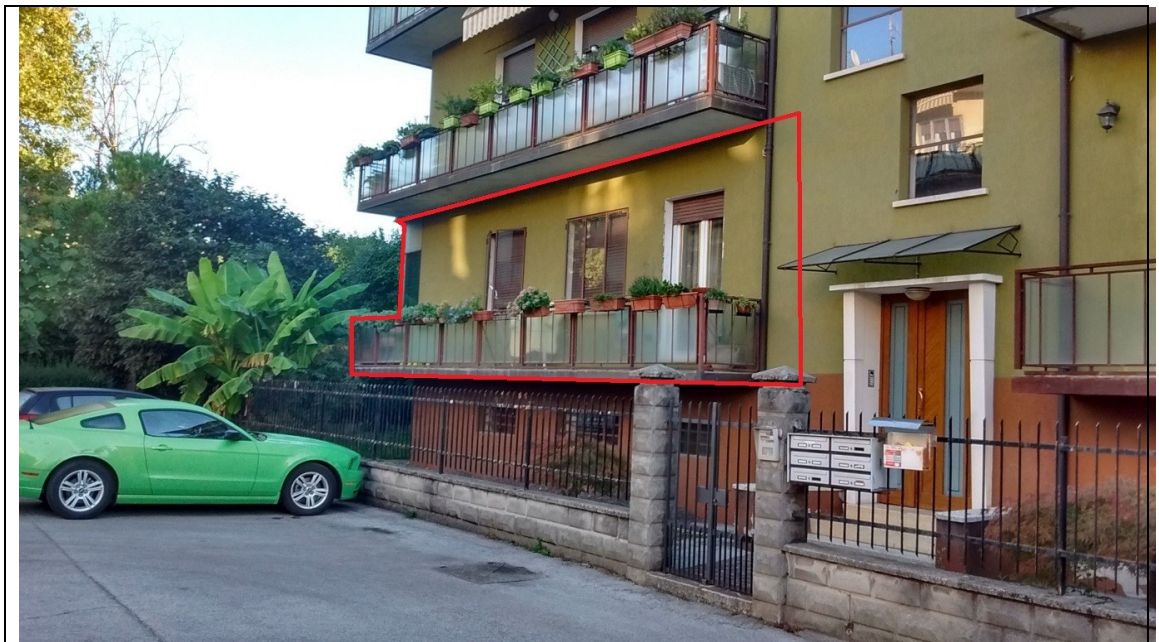
Via Giovanni Randaccio, 1



Beni in VICENZA (VI) Via Giovanni Randaccio, 1
Lotto 001 (unico)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Nuda proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Vicenza (VI) Via Giovanni Randaccio civ.n.1



Identificato in catasto:

fabbricati: intestata a

***** nata a ***** il *****
Nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con *****
*****.

***** nato in ***** il *****
Usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni con *****

Foglio: **49** Particella: **224** Sub.: **7** categoria **A/3**, classe 5, consistenza **6,5 vani**
superficie catastale Totale: 127 m² (123 m² escluse aree scoperte), posto al
piano T-1, - rendita: 503,55 euro.

Coerenze e confini: NESO

dell'appartamento: muro perimetrale esterno, a.u.i., vano scala

della cantina: a.u.i., corridoio comune interno

B. Nuda proprietà per la quota di 1/1 di autorimessa sito Vicenza (VI) Via Marco Sasso civ.n.66 (passo carraio)



Identificato in catasto:

fabbricati: intestata a:

***** nata a ***** il *****
Nuda proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con *****
*****.

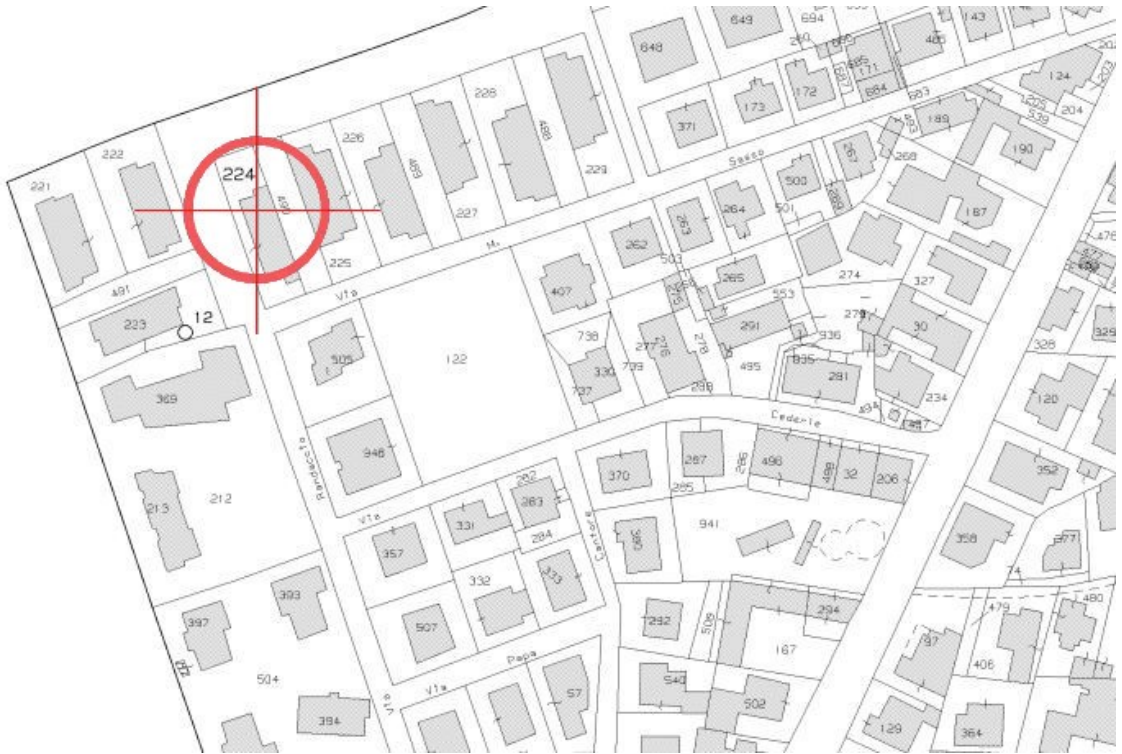
***** nato in ***** il *****
Usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni con *****

Foglio: **49** Particella: **224** Sub.: **3** categoria **C/6**, classe 6, consistenza **20 m²**
superficie catastale Totale: 20 m², posto al piano T, - rendita: 97,09 euro.

Coerenze e confini: NESO

corridoio comune, a.u.i., muro perimetrale esterno su corte comune mapp.n.224,
a.u.i.

Individuazione beni su mappa catastale Wegis



Sovrapposizione ortofoto su mappa catastale Wegis



2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

A. *sommatoria* dell'abitazione

appartamento su un livello: al piano primo, ingresso con corridoio distributivo separato tra zona giorno e zona notte, con cucina abitabile e separata, soggiorno terrazzato a sud-ovest, tre camere da letto, due bagni; al piano terra cantina e autorimessa; scoperto di pertinenza condominiale su tutto il perimetro della casa, arredato a verde e per area di manovra.

descrizione analitica:

il lotto su cui è edificata la palazzina di 6 appartamenti nel quartiere denominato dei ferrovieri zona periferica del Comune di Vicenza; al civico n.1 della pubblica Via Giovanni Randaccio si trova il cancelletto di ingresso pedonale allo scoperto di pertinenza condominiale arredato a prato, al n.66 dell'adiacente via Sasso è posto l'ingresso carraio con cancello manuale a doppia anta in ferro; il breve percorso pedonale di accesso alla palazzina è pavimentato con lastre di porfido a taglio irregolare, quelli perimetrali in cls liscio, spazi di accesso carraio e di manovra in ghiaio rullato. Tramite un portoncino d'ingresso condominiale in legno parzialmente vetrato, si accede al vano scala in cls con pedate e alzate rivestite in piastrelle di marmo granigliato, ringhiera ad elementi modulari in piatti di ferro e corrimano in legno massello; all'interno n.1 del piano primo si trova l'unità abitativa cui si accede tramite un portoncino blindato in legno.

Dall'ingresso si accede al corridoio distributivo, suddiviso in zona giorno e zona notte, alla destra del corridoio si trova la cucina abitabile dotata di terrazza con affaccio a nord-est; a sinistra il soggiorno con terrazza a sud-ovest condivisa con una camera e parzialmente verandata sul lato nord-ovest. Da un'anta a battente in legno si accede all'ambito notte, posto nella zona nord-ovest del fabbricato, composta da tre camere da letto e due bagni finestrati, entrambi completi di arredi sanitari, uno con vasca e uno con doccia e attacco lavatrice. Delle tre camere da letto, da quella più ampia (matrimoniale) di ca. 17,50 mq, si accede alla terrazza comune al soggiorno e ad una veranda; le altre due camere sono di ca. 14,00 mq e 10,00 mq, commercializzabili come una doppia ed una singola.

I pavimenti sono in piastrelle in ceramica a finitura rustica nella zona giorno e negli spazi distributivi, nelle camere da letto la pavimentazione è in listelli di legno di colore scuro, in piastrelle di ceramica per il pavimento/rivestimento del bagno con vasca, in piastrelle in ceramica con rivestimento tipo mosaicato nel bagno con doccia, piastrelle monocottura 15x15cm per i pavimenti delle terrazze; soffitto e pareti in idropittura; soglie e davanzali in marmo; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in profilato di legno massello con vetrocamera, tapparelle in legno e doppio vetro esterno.

Impianto termico con caldaia a gas metano autonomo con pannelli radianti a pavimento, corpi scaldanti arredobagno tubolari in bagno (con caldaia pensile in cucina); impianto di climatizzazione con split in zona giorno e zona notte.

Impianto tv ad antenna rettilinea collettiva.

Stato manutentivo: ottimo nel complesso.

Al piano terra, direttamente accessibile dal vano scala condominiale e dallo scoperto, al subalterno dell'appartamento è annessa una cantinola di ca. 8 mq chiusa da una porta in ferro; pavimento in liscia di cls, pareti finite in intonaco civile con idropittura; impianto elettrico 220V

Stato manutentivo: buono nel complesso, per quanto potuto osservare.

Posto al primo sviluppa una sup.lorda (comm.le) compl.va di circa mq **118**

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ca.2,70 m ; ca.2,85 (ingresso).

B. sommaria del box auto

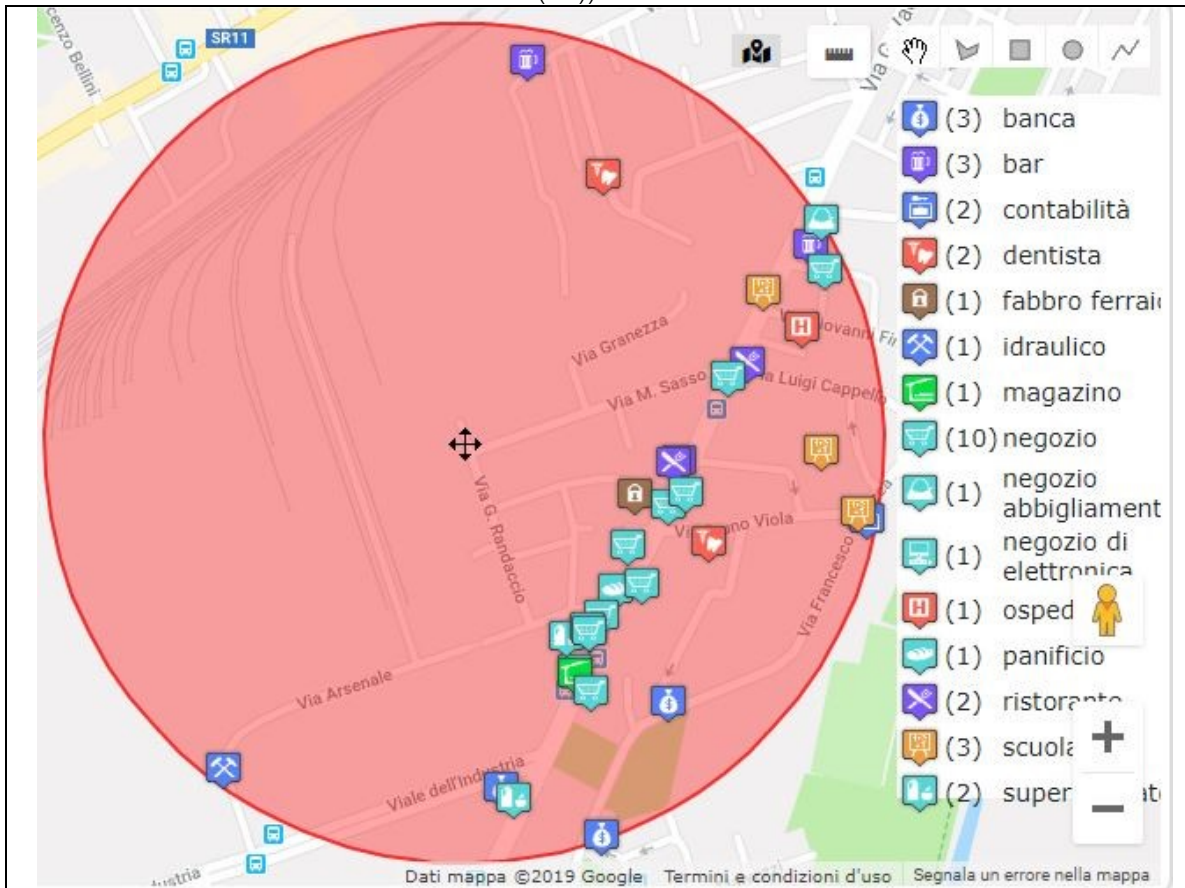
autorimessa. direttamente accessibile dallo scoperto attraverso un portone a doppi anta in legno con integrato portoncino pedonale si entra in un'autorimessa di circa 21,50 mq; pavimentazione in battuto di cemento; pareti finite in intonaco civile con idropittura bianca; impianto elettrico 220V

Stato manutentivo: buono nel complesso, per quanto potuto osservare.

Posto al piano terra sviluppa una sup. lorda (commerciale) complessiva di circa mq **11**
L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa ca.2,05m.

Il sito

- Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
- Servizi della zona: supermercato (), biblioteca (), negozio al dettaglio ().
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Vicenza.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,35 km Linea 4 SVT), autostrada (3,5km casello VI-OVEST (A4)).



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

Caratteristiche dimensionali e descrittive

superfici lorde ed equivalenti commerciali

Corpo A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
abitazione piano primo	Sup. reale lorda	110,85	1,00	110,85
terrazza p. primo < 25	Sup. reale lorda	18,00	0,30	5,40
cantina	Sup. reale lorda	8,00	0,25	2,00
	Sup. reale lorda	136,85		118,25



caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:	
Strutture verticali:	materiale: c.a./muratura, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista).
Travi:	materiale: c.a., condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista).
Solai:	tipologia: laterocemento, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista).
Copertura:	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti (per quanto potuto rilevare a vista).
Scale:	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista).
Balconi:	materiale: c.a., condizioni: sufficienti (per quanto potuto rilevare a vista).
<i>Note: Non essendo state eseguite delle indagini dettagliate il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi</i>	
Componenti edilizie e costruttive:	

<i>Cancello:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: legno, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: coppi in cotto, coibentazione: non rilevabile, condizioni: sufficienti (per quanto potuto rilevare a vista).
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista).
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: calcestruzzo/porfido, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica/gres, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, materiale: piastrelle, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: blindatura doppia mappa, condizioni: buone.
<i>Note: Non essendo state eseguite delle indagini dettagliate il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi</i>	
Impianti:	
<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea, condizioni: non rilevabili, conformità: non verificabile.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio, condizioni: sufficienti, conformità: non rilevabile.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: convettori, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non verificabile.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: con certificato di collaudo.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non verificabile.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: dinamica, recapito: alla rete comunale, ispezionabilità: non accertata, condizioni: non verificabili, conformità: non verificabile.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non verificabile.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non verificabile.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pannelli radianti a pavimento, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non verificabile.
<i>Note: Non essendo state eseguite delle indagini dettagliate il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi</i>	

superfici lorde ed equivalenti commerciali

Corpo B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
garage	Sup. reale lorda	21,50	0,50	10,75
	Sup. reale lorda	21,50		10,75



caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:	
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a./muratura, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista).
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista).
<i>Solai:</i>	tipologia: laterocemento, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista).
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti (per quanto potuto rilevare a vista).
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista).
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: ghiaio rullato, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone (per quanto potuto rilevare a vista), conformità: non verificabile.

3. STATO DI POSSESSO:

A-B. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da esecutato in qualità di proprietario del bene

4. GRAVAMI:

Per quanto potuto considerare, il bene staggito non è gravato da particolari oneri, ad eccezione di una porta posta nel corridoio distributivo che separa la zona giorno dalla zona notte.

5. VALORE DEL BENE

Ritenendo corretti i calcoli e attendibili le fonti di informazione di seguito riportate, che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, oggi abbia un valore arrotondato da porre a base d'asta pari a:

€ 31.500,00

trentunomilacinquecento/00 euro

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
6.1.1	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna</i>
6.1.2	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna</i>
6.1.3	<i>Atti di asservimento urbanistico: Nessuno</i>
6.1.4	<i>Altre limitazioni d'uso: Nessuno</i>
6.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
6.2.1	<i>Iscrizioni (sui beni pignorati):</i> Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A. C.F. 00204010243, contro ***** ***** Nato il ***** in ***** C.F. ***** per il diritto di USUFRUTTO; ***** ***** Nata il ***** a VICENZA (VI) C.F. ***** Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ, a firma di Notaio MARTINI ANDREA in Vicenza VI in data 26/10/2006 ai nn. 4761/1922 rep/racc iscritto a RR.II. Vicenza in data 15/11/2006 ai nn. 31261 RG/7740 RP importo ipoteca: € 400.000,00 importo capitale: € 200.000,00
6.2.2	<i>Pignoramenti:</i> Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di PELLINI CAFFE' S.P.A. Codice fiscale 00233660232 contro ***** ***** Nata il ***** a ***** (****) C.F. ***** Per il diritto di NUDA PROPRIETÀ a firma di UNEP Tribunale di VICENZA in data 19/09/2016 ai nn. 7606 rep trascritto a RR.II.Vicenza in data 04/10/2016 ai nn. 18048 RG/12842 RP
6.2.3	<i>Altre trascrizioni: Nessuna</i>
6.2.4	<i>Altre limitazioni d'uso: Nessuna</i>

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 600,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:	nessuno
<u>Ulteriori avvertenze.</u> Le unità abitative non sono costituite giuridicamente in condominio: la gestione è bonaria.	

Ulteriori informazioni: nessuna

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

8.1 Attuali Proprietari	***** nata a ***** il ***** ***** per la nuda proprietà; ***** nato in ***** il ***** ***** per il diritto di usufrutto proprietari dal 26/10/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio MARTINI ANDREA in Vicenza in data 26/10/2006 ai nn. 4760/1921 rep/racc trascritto a RR.II. Vicenza in data 15/11/2006 ai nn. 31260 RG/18611 RP.
8.2 Precedenti Proprietari	***** nata ad ***** (****) il ***** proprietaria dal 19.05.1964 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio AMATO PELAGATTI di Vicenza in data 19.05.1964 ai nn. 20105/6932 rep/racc trascritto a Vicenza in data 05.06.1964 ai nn. 4553 RG/3798 RP.

9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

9.1 Urbanistica

<p><i>destinazione urbanistica:</i></p> <p>Nello strumento urbanistico Piano degli Interventi vigente: adottato in forza di delibera Consiglio Comunale n. 50 del 23-24.10.2012 approvato in forza di delibera Consiglio Comunale n. 10 del 07.02.2013 e Aggiornato in forza di delibera Consiglio Comunale n. 40 del 27.09.2018 l'immobile è identificato nella zona B3 residenziale e mista esistente e di completamento</p> <p>Norme tecniche ed indici: art.37 NTO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Trattasi di tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrata con usi terziari e commerciali, nonché a suolo libero non impermeabilizzato nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi commi. 2. Nella zona B15 sono ammessi gli interventi precisati nella scheda puntuale ZTO B15 – “Ex Centrale del Latte”, contenuta nell’Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche. La riqualificazione dell’area si attua con IED convenzionato, applicando la disciplina urbanistico-edilizia contenuta nella scheda puntuale. 3. Nelle zone B16, B17, B20, B21 e B22 sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell’art. 3 del DPR 380/2001, interventi diversi si attuano con PUA. 4. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente. 5. Il PI si attua secondo i seguenti indici:

ZTO	Uf (mq/mq)	Su (mq)	H max (m)
B0	0	0	0
B1	1	–	18
B2	1	–	15
B3	1	–	12

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

b. Nelle zone B8 e B10 sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal PAI per le aree classificate a pericolosità idraulica di tipo 4.

c. Nella zona B14 sono consentiti i seguenti interventi:

- recupero degli edifici esistenti a fini residenziali;
- nuova costruzione residenziale derivante da Credito Edilizio, previa ristrutturazione dell'edificio esistente;
- nuova costruzione ai sensi del successivo art. 61.

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

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

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

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

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

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

6. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane a essa collegate, sono ammesse attività complementari nel limite massimo del 10% della Superficie utile per le zone da B1 a B14, B16, B17 e B23 e nel limite massimo del 40% per le zone da B18 a B22; per la B24 attività complementari nel limite del 10% eccetto quelle della lett. a del successivo comma che potranno arrivare al 100%, da verificare in riferimento al singolo titolo abilitante.

7. Le attività complementari ammesse sono:

- a. uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito;
- b. esercizi commerciali per la vendita al dettaglio;
- c. pubblici esercizi;
- d. locali di spettacolo e divertimento purché non arrecanti disturbo al vicinato e non compatibili con altre disposizioni di PI e/o di settore;
- e. laboratori artigianali, nel limite di 300 mq di Superficie utile per ciascuna attività, a condizione che risultino non inquinanti e rumorose, nonché insalubri di prima classe ai sensi del RD 1265/1934;
- f. attività artigianali di servizio, di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza;
- g. depositi e magazzini di attività artigianali in esercizio e regolari alla data di entrata in

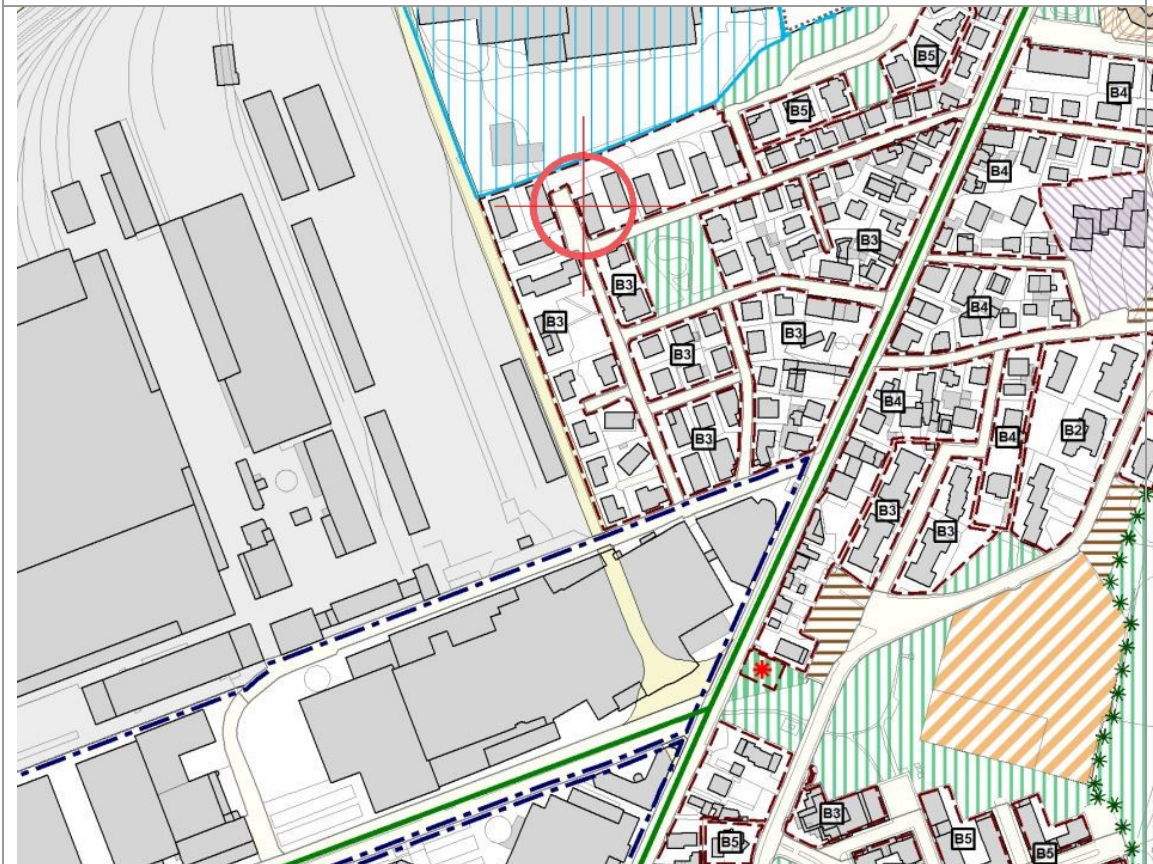
vigore del PI;
h. autorimesse private o pubbliche;
i. servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
j. attività per ricettività turistica.

8. Non sono consentite attività incompatibili con la residenza, quale industrie, depositi nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, depositi e magazzini di merci all'ingrosso, ospedali e case di cura ed ogni altra attività che, a giudizio degli organi competenti, risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

9. Per gli edifici di valore ambientale e valore testimoniale ricadenti in ZTO B, si applica la disciplina di cui all'art.14 delle presenti NTO.

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

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



9.2 Titoli Abilitativi

P.E. n. 4208/87 per lavori in sanatoria per la costruzione di una veranda intestata a Massignan Alessandra. Rilasciata in data 13/06/1987- n. prot. 28778

10. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

Sono state riscontrate le seguenti difformità :			
1	NESSUNA		
	Regolarizzabili mediante:		
	Permesso di Costruire in sanatoria		
		Oneri totali	€ 0,00
b	<i>Conformità Catastale:</i>		
	Sono state riscontrate le seguenti difformità :		
	NESSUNA		
	Regolarizzabili mediante:		
	pratica DOCFA		
		Oneri totali	€ 0,00
			€ 0,00

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1 Criterio di stima e fonti di informazione

Corpo A-B

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

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

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

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

Tabella Dati

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject
TABELLA DEI DATI	prezzo	PRZ 101.990	106.981	99.950	
	data	DAT 3	4	9	
	Sup Principale	SUP 123,50	71,50	87,00	118,85
	Sup Balconi e Terr.	BAL 22,50	34,00	9,50	18,00
	Area Esterna	SUE 0,00	0,00	0,00	0,00
	Autorimessa	AUT 23,50	33,70	20,00	21,50
	Servizi	SER 1	1	1	2
	Stato Manutenitivo	STM 1	2	2	3
	Stato Man Edificio	STE 2	4	4	3
	Piano	P 1	1	1	1
	Ascensore	ASC 0	1	1	0
	Classe Energetica	CE D	F	E	E

Prezzi Marginali

	prezzo	PRZ			
	data	DAT	84,99	89,15	83,29
PREZZI MARGINALI	Sup Principale	SUP	752,00	752,00	752,00
	Sup Balconi e Terr.	BAL	225,60	225,60	225,60
	Area Esterna	SUE	75,20	75,20	75,20
	Autorimessa	AUT	376,00	376,00	376,00
	Servizi	SER	8.000,00	8.000,00	8.000,00
	Stato Manutentivo	STM	30.875,00	17.875,00	21.750,00
	Stato Man Edificio	STE	3.059,70	3.209,42	2.998,50
	Piano	P	509,95	534,90	499,75
	Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00
	Classe Energetica	CE	1,89	0,00	2,97

Tabella di valutazione

	prezzo	PRZ	101.990,00	106.980,50	99.949,85
	data	DAT	-254,98	-356,60	-749,62
TABELLA DI VALUTAZIONE	Sup Principale	SUP	-3.496,80	35.607,20	23.951,20
	Sup Balconi e Terr.	BAL	-1.015,20	-3.609,60	1.917,60
	Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00
	Autorimessa	AUT	-752,00	-4.587,20	564,00
	Servizi	SER	8.000,00	8.000,00	8.000,00
	Stato Manutentivo	STM	61.750,00	17.875,00	21.750,00
	Stato Man Edificio	STE	3.059,70	-3.209,42	-2.998,50
	Piano	P	0,00	0,00	0,00
	Ascensore	ASC	0,00	-4.000,00	-4.000,00
	Classe Energetica	CE	-2.330,26	0,00	2.579,60
			166.950,46	152.699,88	150.964,13

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

Valore medio stimato MCA	156.871,49	€
	V_{mMCA}	1.216,06 €/MQ
divergenza	10,6%	FALSO

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

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

- le dimensioni (superficie equivalente lorda)
- l'altezza dei locali
- la distribuzione interna
- la posizione
- lo stato di conservazione e qualità della costruzione

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

omogeneizzare il *subject* ai prezzi medi.

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

La tabella seguente riporta i prezzi rilevati dagli Osservatori:

VICENZA						
CC.I.AA. Provincia Vicenza						
nuovo o ristrutturato a r da ristrutturare (senza i box singoli (5x3))						
	min	max	min	max	min	max
zona D3	1.200	1.500	500	900	10.000	20.000
resto territorio	1050	1250	350	700	10000	12.000
vetustà anni	1.036	1.289				
15						
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo	valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x mese		
		min	max	min	max	
abitazioni Civili	normale	1.050	1.350	0	0	
abit. Civili	ottimo	1.200	1.600	0	0	
vetustà anni	normale	886	1.139	0	0	

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

11.2 Valutazione Corpi

Corpo A-B

Prezzo medio unitario Osservatori	=	€ 1.087,66
caratteristica		coeff. adeg.
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, nella media per una abitazione bicamere	1,00
altezza	>=2,70 nella norma; terra <>2,20	1,00
distribuzione	ben distribuito e di agevole arredabilità	1,00
posizione	si trova in zona periferica, pregevole dal punto di vista ambientale, ben connesso con la viabilità a rapido scorrimento della A/4	1,00
stato di conservazione	l'edificio risale a data anteriore al 1967; ristrutturato completamente caratteristiche qualitative, strutturali, dimensionali e di finitura riscattate dall'epoca di costruzione/ristrutturazione;	1,00
Coefficiente complessivo		1,00
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff caratter.	1.087,66	1
		€ 1.087,66
		€/MQ

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

valore /mq MCA	1.216,06
valore /mq OMI	1.087,66
valore medio	1151,86
valore arrotondato	1.151,90

e quindi:

A. abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
abitazione piano primo	110,85	€ 1.151,90	€ 127.688,12
terrazza p. primo < 25	5,40	€ 1.151,90	€ 6.220,26
cantina	2,00	€ 1.151,90	€ 2.303,80
	118,25		€ 136.212,18
- Valore corpo:			€ 136.212,18
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 136.212,18
quota		2/6	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 34.053,04

Corpo B

B. garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
garage	10,75	€ 1.151,90	€ 12.382,93
	10,75		
- Valore corpo:			€ 12.382,93
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 12.382,93
quota		2/6	
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 3.095,73

11.3 Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	abitazione	118,25	€ 136.212,18	€ 34.053,04
B	garage	10,75	€ 12.382,93	€ 3.095,73
			€ 148.595,10	€ 37.148,78

11.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 5.572,32
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 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
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:	€ 31.576,46

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

12.1 Giudizio di comoda divisibilità:

L'immobile NON è comodamente divisibile.

12.2 Giudizio di vendibilità:

Considerata la zona semicentrale cittadina, urbanisticamente con buona edificazione, con servizi al dettaglio facilmente raggiungibili, ben connessa con la viabilità primaria e di rapido scorrimento,; l'immobile in buono stato di conservazione, il pignoramento per la sola quota di 1/1 della sola nuda proprietà, si ritiene che l'immobile abbia una vendibilità: scarsa

12.3 Fonti di informazione:

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Vicenza, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare Camera di Commercio Industria e Artigianato di Vicenza anno 2017; Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori O.M.I.); Immobiliare.it, Tecnocasa.it

12.4 Forme di pubblicità:

ai sensi dell'art. 190 cpc: siti Internet all'indirizzo www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" edizione provinciale, nonché, per estratto, sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza"

13. 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 che lo compongono, sia pari a:

VALORE del LOTTO 001 arrotondato

€ 31.500,00

trentaunomilacinquecento/00 euro

con l'onere di riferire senza alcuna costrizione o condizionamento e di avere operato

con diligenza e in scienza e coscienza, al solo scopo di rispondere nel modo più chiaro ed esaustivo al quesito posto dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Con osservanza

Relazione lotto 001 creata in data 08.03.2019
Codice documento: **E16-568-001**-perizia



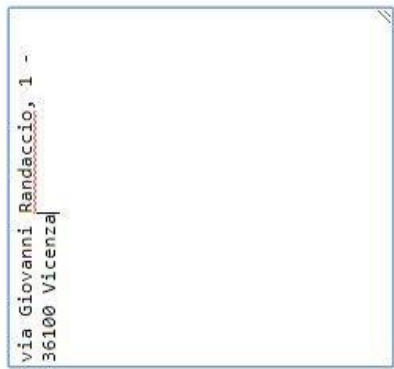
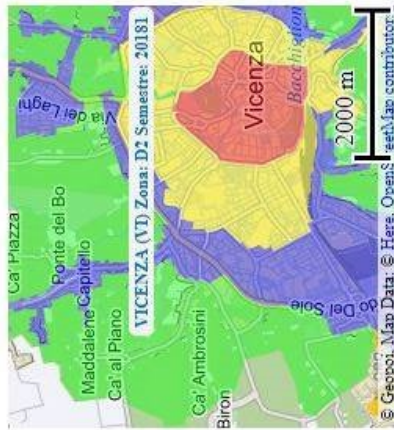
Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paisaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
**GIOVANNI
COMIN**
n° 876

Giovanni Comin

L'esperto stimatore
Arch Giovanni Comin

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

Geopoi (fonte: http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: VICENZA

Fascia/zona: Periferica/AREA RESIDENZIALE DA GOGNA, POMARI, S.S. PASUBIO, ARE A NORD VIALE DIAZ

Codice zona: D3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

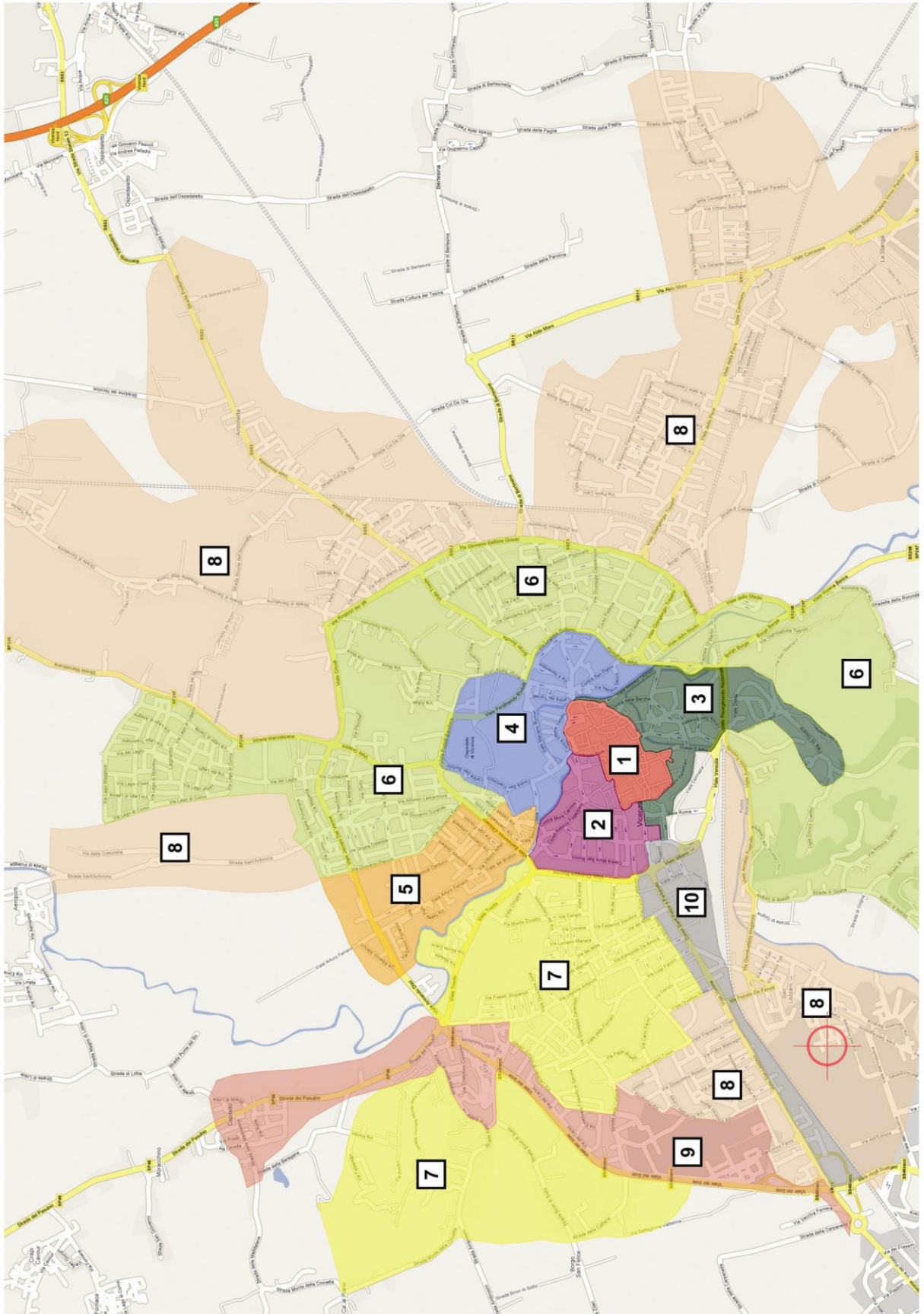
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1350	L	5,1	7,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1850	L	5,7	8,7	L
Ville e Villini	Ottimo	1450	1950	L	0	0	L

Stampa











Legenda

Borsa Immobiliare CC.I.AA. di VICENZA anno 2017



LEGENDA

le vie sottoelencate identificano i confini delle singole aree
(per una maggiore definizione consultare il sito internet www.borsaimmobiliarevicenza.it)

-  **Zona 1 – centro**
Contrà Mure Pallamaio fino a contrà Fascina, contrà delle Grazie, contrà Carpagnon, contrà Oratorio Proti, contrà De Proti, via Pigafetta, contrà S. Paolo, contrà Piancoli, contrà Ca' Bianca, piazza Matteotti, Levà degli Angeli, Largo Goethe, contrà delle Canove, Motton Pusterla, contrà Porti, contrà Riale, contrà S. Marcello, Mure Porta Castello, piazzale De Gasperi.
-  **Zona 2 – centro versante ovest**
Viale Mazzini, corso S.S. Felice e Fortunato, piazzale De Gasperi, Mure Castello, S. Marcello, contrà Riale, via Stalli, contrà Motton Pusterla, fiume Bacchiglione fino a viale Mazzini.
-  **Zona 3 – centro sud e viale X Giugno**
Piazzale De Gasperi, corso S.S. Felice e Fortunato, viale Verdi, contrà Mure Pallamaio, viale Eretenio, ponte S. Libera, viale X Giugno fino a piazzale della Vittoria, viale D'Azeglio, viale Margherita, viale Giuriolo, contrà Cabianca, contrà Piancoli, contrà S. Paolo, via Pigafetta, contrà De Proti, contrà Oratorio Proti, contrà Pasini, contrà Fascina.
-  **Zona 4 – centro nord-est**
Fiume Bacchiglione da Ponte Novo fino a contrà Pusterla, Motton Pusterla, contrà Canove, Largo Goethe, viale Giuriolo, viale Margherita, via Legione Gallieno, via Ceccarini, borgo S. Lucia, viale F.lli Bandiera, lato ovest contrà S. Bortolo e contrà S. Francesco fino a piazza Marconi, via Volta, via Sarpi, contrà Bacchiglione fino a Ponte Novo.
-  **Zona 5 – Piscine e Quartiere Italia**
Via Bacchiglione, via Sarpi, via Volta, via Pajello, viale D'Alviano, via Parini, via Baretto, via Ariosto, via Pascoli, via Monzambano, lato nord di viale Dal Verme, via Albricci, via Forlanini, fiume Bacchiglione fino a contrà Ponte Novo.
-  **Zona 6 – S. Bortolo, zona Laghi, Monte Berico (escluso viale X Giugno), Stadio e S. Andrea**
Zona 6: S. Bortolo, zona Laghi - Via Monzambano, via Pascoli, via Ariosto, via Baretto, via Parini, viale D'Alviano, via Pajello, area est di via Pagliarino, viale F.lli Bandiera, borgo S. Lucia, via Pasi, via Bardella, zona est di viale Astichello, via Ragazzi del 99, viale Cricoli, strada Marosticana, via Lago di Garda, via Lago Maggiore, via Lago di Como, via dei Laghi, via della Polveriera, via M. Suello, via Cilento.
Zona 6: Monte Berico - Strada di Gogna, lato sud di via Fusinato, viale X Giugno esclusa la zona fino a piazzale della Vittoria, via S. Bastiano, via dei Nani, strada Valmarana, via della Rotonda.
Zona 6: Stadio e S. Andrea - Borgo S. Lucia, via Pasi, Borgo Scroffa, via Quadri, via Spalato, viale Trissino, via Bassano, via dello Stadio, inizio Strada Riviera Berica, lato ovest Borgo Berga, viale Margherita, via Legione Gallieno, via Ceccarini.
-  **Zona 7 – Viale Trento, Cattane, Monte Crocetta, Biron**
Zona 7: Viale Trento, Cattane
Viale Mazzini, fiume Bacchiglione, viale Pecori Giraldo, via Cavalieri di Vittorio Veneto, strada delle Cattane, viale Crispi, viale del Mercato Nuovo, via Quintino Sella, area nord di corso S.S. Felice e Fortunato, via Bixio, via Cattaneo.
Zona 7: Monte Crocetta, Biron
Zona Monte Crocetta, strada Biron di Sopra, via Brigata Granatieri di Sardegna, zona a ovest di viale del Sole.
-  **Zona 8 – Casale, S. Pio X, Ca' Balbi, Anconetta, Villaggio dei Fiori, Saviabona, Marosticana, P. Marchese, S. Lazzaro, Ferrovieri, lato nord di Via Fusinato, S. Agostino**
Zona 8: S. Lazzaro - lato nord di viale S. Lazzaro, viale del Sole Nord-Est, via Moneta, via Fermi, via Da Palestrina, via Bellini, via Corelli, via Piccoli, via Massignan, viale Crispi, via del Mercato, viale Quintino Sella.
Zona 8: Ferrovieri, lato nord di via Fusinato - fiume Retrone a est, ferrovia a nord-ovest
-  **Zona 9 – Villaggio del Sole, Pomari, Capitello**
Strada Biron di Sopra, via Brigata Granatieri di Sardegna, lato est di viale del Sole, viale del Sole Nord-Est, via Moneta, via Fermi, via Da Palestrina, via Bellini, via Corelli, strada delle Cattane, via Cavalieri di Vittorio Veneto, Granatieri di Sardegna, viale Pecori Giraldo, zona Strada Pasubio fino a Capitello
-  **Zona 10 – S. Felice e lato sud Viale S. Lazzaro**
Viale dell'Ippodromo, via Btg. Monte Berico, corso S.S. Felice e Fortunato, viale Mazzini, via Cattaneo, via Bixio, lato nord di corso S.S. Felice e Fortunato fino a via Sella, lato sud di viale S. Lazzaro fino alla ferrovia

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE VICENZA

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, nella loro generalità. 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. **Per gli immobili dotati di certificato di appartenenza alla classe energetica A e B, i prezzi vanno aumentati in misura variabile da 100 a 150 €/mq.**

VICENZA	nuovo o ristrutturato a nuovo		appartamenti da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
1 - centro	2.275	3.450	825	1.375	40.500	87.500
2 - centro versante ovest	1.825	2.675	775	1.075	24.000	50.500
3 - centro sud e viale X Giugno	1.900	2.900	775	1.300	27.500	51.500
4 - centro nord-est	1.750	2.650	725	1.050	25.500	52.000
5 - Piscine e Quartiere Italia	1.625	2.025	675	950	14.500	22.000
6 - S. Bortolo, zona Laghi, Monte Berico (escluso viale X Giugno), Stadio e S. Andrea	1.450	1.875	600	875	13.500	19.000
7 - viale Trento, Cattane, Monte Crocetta, Biron	1.275	1.750	525	700	12.000	15.500
8 - Casale, S. Pio X, Ca' Balbi, Villaggio dei Fiori, Saviabona, Marosticana, Ponte Marchese, S. Lazzaro, Ferrovieri, lato nord di Via Fusinato, S. Agostino	1.200	1.500	475	725	11.500	15.000
9 - Villaggio del Sole, Pomari, Capitello	1.000	1.375	375	525	10.500	14.000
10 - S. Felice e lato sud viale S. Lazzaro	1.100	1.400	425	600	10.500	15.500

*** fine ***