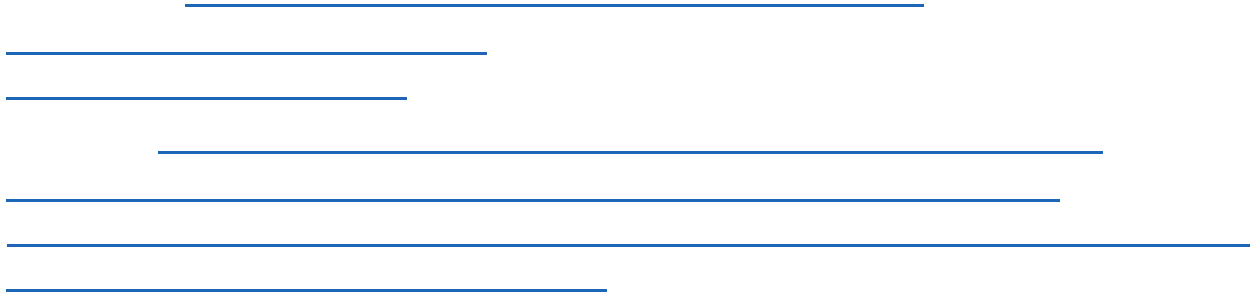


# TRIBUNALE DI VICENZA Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata



N. Gen. Rep.349/2023 riunita alla procedura  
538/2021

Giudice dott. LUCA PRENDINI

## ELABORATO PERITALE LOTTO 1 di 1



**Tecnico Incaricato: Arch Michela Marchi**

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

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

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

*telefono: +39 0444 543838*

*cellulare: +39 335 6100320*

*fax: +39 0444 543838*

*email: [michela.architetto@libero.it](mailto:michela.architetto@libero.it)*



**IMQ**

UNI 11558

VALUTATORI IMMOBILIARI



---

**SCHEMA SINTETICA E INDICE**  
Procedura es.imm. n. 349/2023 riunita alla n. 538/2021 R.G.

**Diritto** (cfr. pag. 6-13):  
**CORPO A)- B) APPARTAMENTO CON GARAGE:**

---

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

---

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

**CORPO E) MAPP. Identificato al C.T. TERRENO ed utilizzato come RAMPA/  
ACCESSO ALLE AUTORIMESSE DEL CONDOMINIO E DEL FABBRICATO  
ATTIGUO:**

---

Diritto di: Proprietà per **la quota indivisa di 1/8**-e così per le quote ideali di **1/16** di proprietà del sig.

---

Diritto di: Proprietà per **la quota indivisa di 1/8**-e così per le quote ideali di **1/16** di proprietà del sig.

**Bene** (cfr. pag. 6-13): CORPO A)-B) Appartamento al piano terra facente parte di un condominio; con autorimessa al piano seminterrato, con annesse parti comuni; CORPO E) Rampa/accesso all'autorimessa;

**Ubicazione** (cfr. pag. 14-17): ZERMEGHEDO (VI), VIA DON GIOVANNI BARELLA, n° 11;

**Stato** (cfr. pag.44-55-57): **CORPO A)** Sufficiente; **CORPO B)** Sufficiente; **CORPO E)** Insufficiente;

**Lotti** (cfr. pag. 77): Lotto1;

**Valore medio di aggiudicazione di circa** (cfr. pag. 79): **DATI IMMOBILI COMPARABILI  
NON SUFFICIENTI**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



1.1.1 **Dati Catastali attuali** (cfr. pag. 6-13): - Beni Immobili:

- 1) A) *Identificato catastalmente*: ABITAZIONE TIPO ECONOMICO: Catasto fabbricati del Comune Zermeghedo, di appartamento di tipo economico in ZERMEGHEDO (VI) **Foglio 2 Particella 1098 Subalterno 3** Natura A3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Totale superficie: 75 mq, Totale superficie escluse aree scoperte. 68 mq, Indirizzo VIA DON GIOVANNI BARELLA,11, piano terra, Rendita: Euro 198,84, (appartamento).
- 2) B) *Identificato catastalmente*: GARAGE: Catasto fabbricati del Comune di ZERMEGHEDO (VI), **Foglio 2 Particella 1098 Subalterno 9**, Natura C6, Classe 2, Consistenza 28 mq, Totale superficie: 33 mq, Indirizzo VIA DON GIOVANNI BARELLA,11, piano seminterrato 1, Rendita: Euro 27,48 (garage);
- 3) C) *Identificato catastalmente*: Trattasi di: Ingresso carraio e pedonale, area di manovra garages, vano scale. Catasto fabbricati del Comune di Zermeghedo-**PARTITA SPECIALE A- Sezione urbana - Foglio 2 - Particella 1098 Subalterno 10 - Natura E - ENTE COMUNE Consistenza**-Bene comune non censibile (corte e vano scala) comune a tutti i subalterni
- 4) -D) *Identificato catastalmente*: Terreno su cui insiste il bene- **ENTE COMUNE**-Comune M170 - ZERMEGHEDO (VI) **Catasto TERRENI-Aree di enti urbani e promiscui - Foglio 2 - Particella 1098-Partita speciale 1-Indirizzo DON GIOVANNI BARELLA - Particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati:**  
Comune di ZERMEGHEDO (M170) (VI) Foglio 2 Particella 1098
- 5) -E) *Identificato catastalmente*: Terreno- ZERMEGHEDO (VI) **Catasto TERRENI-Foglio 2 - Particella 1036**-Semin Arbor- Classe 3- Superficie are 1 ca 5- Reddito dominicale 1.260 -Reddito agrario lire 893; (RAMPA/ACCESSO ALL'AUTORIMESSA)

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

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 20): nessuna;

**Irregolarità/abusi** (cfr. pag. 20-26): CORPO A)-B) Non presenti; CORPO E) Presenti;  
**CONFORMITA' URBANISTICA/ EDILIZIA**: CORPO A)-B) Sono conformi ai titoli abitativi estratti presso l'ufficio tecnico del Comune di Zermeghedo (VI).

CORPO E) È possibile che la rampa di accesso all'autorimessa sia stata realizzata **non a regola d'arte. Pendenza pari a al 26% quindi superiore al 20%. Non rispetta la normativa vigente.**

**CONFORMITA' CATASTALE**: A)-B) immobili conforme, a seguito di aggiornamento catastale eseguito dall'esperto. CORPO E) immobile non conforme, necessita aggiornamento catastale al C.F. e al C.T.;

**Valore di stima intero** (cfr. pag.58-78): € 70.691,68, **arrotondato a 70.600,00 € (799,86 €/mq);**

**Valore di stima FORZATA in quota 1/1** (cfr. pag.78): **€ 60.087,92, arrotondato a € 60.087,92;**

**Vendibilità** (cfr. pag.78): discreta;

**Motivo** (cfr. pag. 78): ubicazione buona;

**Publicità** (cfr. pag.78): on-line e riviste di settore;

**Occupazione** (cfr. pag.18): Immobile **libero**;

**Titolo di occupazione** (cfr. pag.27): atto di compravendita del 03/03/2005, Numero di repertorio 39.650/1.0028, Notaio GUGLIELMI VITO Sede ARZIGNANO (VI), trascritto il 07/03/2005, nn.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



---

5736/3682, da potere di

**Oneri** (cfr. pag.27): L'appartamento fa parte di un condominio privo di amministratore. Non sono verificabili le spese.

Non esiste un ordinamento condominiale.

**Vincoli** (cfr. pag.18-19): pertinenze e parti comuni;

**Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli** (cfr. pag.12-13)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA**  
**GIUDICE: dr. LUCA PRENDINI**  
**PERITO ESTIMATORE: ARCH. MICHELA MARCHI**  
**CUSTODE: I.V.G. VICENZA**  
**PERIZIA DI STIMA**  
**(art. 173 bis d.a. c.p.c)**

\*\*\*\*\*

**1. PREMESSA**

In data 21-12-2021, la sottoscritta CTU arch. Michela Marchi, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1.403, con studio in c.trà G. Chinotto,18 di Vicenza, in qualità di esperto valutatore nella procedura in epigrafe, veniva nominata dal Giudice dr. Luca Prendini, con l'incarico di redigere una perizia di stima; dell'immobile sito in VIA DON GIOVANNI BARELLA, n° 11 (VI), come meglio descritto nelle planimetrie e nelle schede catastali allegate.

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

Il Giudice dr. Luca Prendini nella procedura esecutiva immobiliare portante n. R.G. 538/2021, in data 2/2/2023, in seguito ai rilievi della scrivente, la quale ha evidenziato la sussistenza di un ulteriore bene, la cui vendita si rendeva necessaria per rendere utilizzabile il bene a destinazione d'uso di garage; ha disposto l'estensione del pignoramento sull'unità di proprietà degli esecutati, per la quota di 1/8, dell'area (destinata a accesso/rampa all'autorimessa) identificata al C.T. - Comune di Zermeghedo (VI) - Fg. 2 con il m.n. 1036 (tuttora avente una propria autonoma ditta catastale, come da visura allegata).

Veniva nominato in qualità di custode, anche per tale bene, l'I.V.G. del Foro di Vicenza.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



---

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

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

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

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

-in data 06.03.2022 è stata redatta la *check-list* congiuntamente con il custode nella veste dell'avv.

- la stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli Internationale Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;

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

- congiuntamente al C.G. si stabiliva la data per il sopralluogo da effettuarsi il giorno 15.02.2022 alle ore 14:00 presso il luogo oggetto di accertamento;

- in data 15.02.2022 è stato effettuato dall'esperto il sopralluogo congiunto con il custode, con rilievo metrico e fotografico; l'alloggio risultava occupato da un affittuario e la sua famiglia.

- il contratto di locazione è stato dato dal custode all'esperto;

- in data 25.01.2022 l'esperto stimatore inviava una pec, precisamente a: [comune.zermeghedo.vi@pecveneto.it](mailto:comune.zermeghedo.vi@pecveneto.it), all'UTC di ZERMEGHEDO (VI) per "l'accesso atti e certificati", tale richiesta era già stata inoltrata in data 11/7/2019 per posta ordinaria e non esitata dal Comune;

- in data 28.01.2022 sono stati inviati dall'UFFICIO TECNICO i titoli abilitativi presenti nell'archivio del Comune di ZERMEGHEDO (VI) e verificata dall'esperto la situazione di conformità dello stato dei luoghi rispetto agli atti autorizzativi;

- in data 25.01.2022 la scrivente inviava PEC all'Ufficio anagrafe del Comune di ZERMEGHEDO (VI) per richiedere e ricevere copia dei certificati anagrafici dello stato di famiglia, storico di residenza, stato civile ed estratto di matrimonio con indicazioni a margine;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



---

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

**-Visto l'art. 1 co. 376, 377, 378 L. 178/2020, che prevede la sospensione dell'esecuzione con riferimento agli immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica :**

- In data 25.01.2022 l'esperto inviava una PEC in cui veniva chiesto al Comune di voler cortesemente comunicare se l'immobile SOPRA EVIDENZIATO rientri tra gli immobili previsti dall'art. 1 co. 376, 377, 378 L. 178/2020, per le necessarie comunicazioni al giudice dell'esecuzione.

- In data 4.2.2023, congiuntamente al C.G. si stabiliva la data per il sopralluogo da effettuarsi il giorno 14.02.2024 alle 15.00 presso il luogo oggetto di accertamento;

- In data 14.02.2024 è stato effettuato dall'esperto il sopralluogo congiunto con il custode, con rilievo metrico e fotografico; i beni risultavano liberi da persone;

-Successivamente l'esperto ha proceduto con la verifica delle due-diligence, con particolare attenzione alla conformità urbanistica/amministrativa e catastale; si è quindi proceduto all'aggiornamento dei valori di perizia.

\*\*\*\*\*

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

**Note inerenti gli accertamenti eseguiti**

---

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

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

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Beni in Comune di ZERMEGHEDO (VI), VIA DON GIOVANNI BARELLA, n° 11

**Lotto 1 di 1**

**2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA-DIRITTO**

- A ABITAZIONE** consistente in un appartamento ubicato al piano terra, facente parte di un condominio, costituito da un fabbricato residenziale con 4 unità abitative distribuite su due piani fuori terra e 4 autorimesse al piano S1, ed una cantina; ubicato a ZERMEGHEDO (VI), per la quota di:

L'immobile avente accesso pedonale dal civico 11, è composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, camera matrimoniale, bagno, camera singola; è dotato di un'ampia terrazza ad L con accesso dalla zona giorno ed ha altri due accessi dalla zona notte, nello specifico: una porta finestra nella camera matrimoniale e una nella camera singola.

- 1) *Identificato catastalmente:* 2) ABITAZIONE TIPO ECONOMICO: Catasto fabbricati del Comune di appartamento di tipo economico in ZERMEGHEDO (VI) **Foglio 2 Particella 1098 Subalterno 3** Natura A3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Totale superficie: 75 mq, Totale superficie escluse aree scoperte. 68 mq, Indirizzo VIA DON GIOVANNI BARELLA,11, piano terra, Rendita: Euro 198,84 (appartamento).

N.E.S.O. CONFINI: dell'appartamento sono: muro perimetrale verso mapp.1036 e verso mapp.1035, muro perimetrale verso vuoto su primo piano sotto strada, A.U.I. proprietà di terzi mapp.1098 sub.2, muro perimetrale verso bene comune non censibile, sub.10-vano scale, muro perimetrale su mapp.1080, foglio2;

**VARIAZIONI STORICHE CATASTALI:**

dal 22/01/2004 al 08/03/2005 Immobile attuale

COSTITUZIONE del 22/01/2004 Pratica n. VI0012396 in atti dal 22/01/2004 COSTITUZIONE (n. 303.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



---

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0060998 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14201.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/01/2004, prot. n. VI0012396

**B GARAGE** posto al piano S1 del fabbricato condominiale, per la quota di:

---

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

---

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Al garage si arriva attraversando l'accesso carraio percorrendo la strada comunale. Il garage ha superficie lorda pari a metri quadrati ventisette,41 (mq. 27,41).

2) *Identificati catastalmente:* B) GARAGE: Catasto fabbricati del Comune di ZERMEGHEDO (VI), **Foglio 2 Particella 1098 Subalterno 9**, Natura C6, Classe 2, Consistenza 28 mq, Totale superficie: 33 mq, Indirizzo VIA DON GIOVANNI BARELLA,11, piano seminterrato 1, Rendita: Euro 27,48 (garage);

N.E.S.O. CONFINI: del garage sono: Muro perimetrale verso bene comune non censibile, sub.10- corte comune, A.U.I. proprietà di terzi sub.8, muro perimetrale verso bene comune non censibile, sub.10-vano scale, muro perimetrale verso terrapieno, foglio2.

**VARIAZIONI STORICHE CATASTALI:**

dal 22/01/2004 al 08/03/2005 Immobile attuale

COSTITUZIONE del 22/01/2004 Pratica n. VI0012396 in atti dal 22/01/2004 COSTITUZIONE (n. 303.1/2004)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0060998 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14201.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 22/01/2004, prot. n. VI0012396

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





## C ENTE COMUNE

Trattasi di: Ingresso carraio e pedonale, area di manovra garages, vano scale.

Comune M170- ZERMEGHEDO (VI)

Catasto Fabbricati

3) *Identificati catastalmente:* Bene comune non censibile (corte e vano scala) comune a tutti i subalterni-PARTITA SPECIALE A

Sezione urbana - Foglio 2 - Particella 1098 Subalterno 10

Natura E - ENTE COMUNE Consistenza-

### **Particelle corrispondenti al Catasto Terreni**

Comune di ZERMEGHEDO (M170) (VI) Foglio 2 Particella 1098

Indirizzo VIA DON GIOVANNI BARELLA

Piano S1-T-1

## D ENTE COMUNE

Comune M170 - ZERMEGHEDO (VI)

### **Catasto TERRENI**

**Aree di enti urbani e promiscui** - Foglio 2 - Particella 1098-Partita speciale 1

Indirizzo DON GIOVANNI BARELLA - n. civico -

### **Particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati:**

Comune di ZERMEGHEDO (M170) (VI) Foglio 2 Particella 1098

#### **Classamento:**

4) *Identificati catastalmente:* ENTE URBANO

Superficie: 382 mq

N.E.S.O. CONFINI: Foglio 2 mapp.1035-8555-886-904-1080-1036.

<p>Il fabbricato in oggetto insiste su area già censita nel Catasto, foglio 2, con i mappali nn. 1038 di are 3.59 e 1039 di are 0.25 (fusi e divenuti all'Urbano mappale n. 1098 di are 3.82 reali giusta denuncia di cambiamento mod. 3/SPC presentata all'UTE di Vicenza in data 12 gennaio 2004, n. 3777 di prot.), ricompresa in una lottizzazione regolarmente approvata e convenzionata con il Comune di Zermeghedo in virtù di atto autenticato dal Notaio Mario Pagani di Arzignano in data 8 marzo 1988, N. 93624 del Repertorio, trascritto a Vicenza il 1° aprile 1988 ai nn. 4061/3145.-----</p>
--

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





---

**Immobile predecessore**

**Comune di ZERMEGHEDO (M170) (VI) Foglio 2 Particella 1038**

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: ZERMEGHEDO (M170) (VI)**

Foglio 2 Particella 1036

Foglio 2 Particella 1039

Foglio 2 Particella 853

Foglio 2 Particella 1037

- dal 12/01/2004

**Immobile attuale**

**Comune di ZERMEGHEDO (M170) (VI) Foglio 2 Particella 1098**

Tipo Mappale del 12/01/2004 Pratica n. VI0003777 in atti dal 12/01/2004 (n. 332.1/2004)

Annotazione di immobile: sr

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: ZERMEGHEDO (M170) (VI) Foglio 2 Particella 1038

- dal 15/01/2010

**Immobile attuale**

**Comune di ZERMEGHEDO (M170) (VI) Foglio 2 Particella 1098**

Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 382 m2

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**

**Comune: ZERMEGHEDO (M170) (VI) Foglio 2 Particella 1038**

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 15/01/2010 Pratica n. VI0008452 in atti dal 15/01/2010 (n. 65.1/2010)

Annotazione di immobile: sr

**CORPO E) MAPP. Identificato al C.T. TERRENO ed utilizzato come RAMPA/ ACCESSO ALLE AUTORIMESSE DEL CONDOMINIO E DEL FABBRICATO ATTIGUO:**

---

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Altri intestatari:

(1) Proprieta' 1/4
(1) Proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni
(1) Proprieta' 1/8
(1) Proprieta' 1/16 in regime di comunione dei beni con
(1) Proprieta' 1/16 in regime di comunione dei beni con
(1) Proprieta' 1/8 in regime di separazione dei beni

- 5) E) *Identificato catastalmente*: Terreno- ZERMEGHEDO (VI) **Catasto TERRENI- Catasto TERRENI- Foglio 2 - Particella 1036**-Semin Arbor- Classe 3- Supericie are 1 ca 5- Reddito dominicale 1.260 -Reddito agrario lire 893; (RAMPA/ ACCESSO ALL'AUTORIMESSA)

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

*“E’ altresì compresa nell’oggetto della vendita la piena proprietà della quota indivisa di 1/8 di un’area scoperta destinata a strada, confinante con i mappali nn.852-1038-1037- 125 del foglio 2, censita nel N.C.T. del predetto Comune, foglio 2, con il mappale m.n. 1036 di are 1.05 rd euro 0,65 ra euro 0,46;” Estratto atto notarile del dott. VITO GUGLIELMI in data 3 marzo 2005 ai n.39650 del rep. E n. 10028 della raccolta.*

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





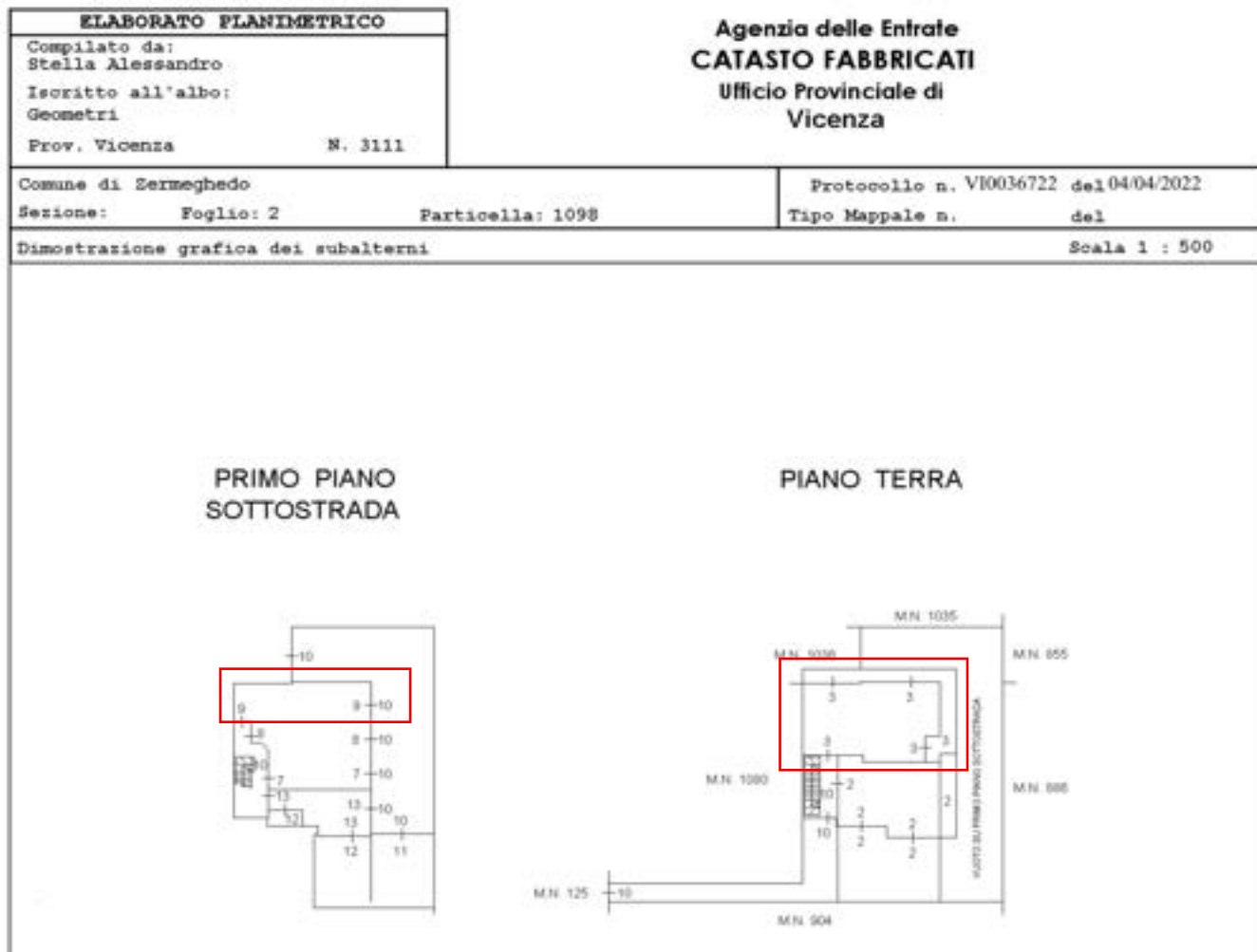
**VARIAZIONI STORICHE CATASTALE:**

- dall'impianto al 28/09/1977 Impianto meccanografico del 31/12/1971
- dal 23/06/1977 al 28/01/1991 VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/06/1977 in atti dal 16/01/1986 (n. 230677)
- dal 28/09/1987 al 28/01/1991 FRAZIONAMENTO in atti dal 28/01/1991 (n. 6)  
 Immobile predecessore  
**Comune di ZERMEGHEDO (M170) (VI) Foglio 2 Particella 125**  
 Redditi: dominicale Euro 53,05 Lire 102.720 agrario Euro 37,58 Lire 72.760  
 Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 03 Superficie: 8.560 m2  
 Partita: 1157  
**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:**  
**Comune: ZERMEGHEDO (M170) (VI)**  
 Foglio 2 Particella 809
- dal 28/09/1987 al 09/05/1998 FRAZIONAMENTO del 28/09/1987 in atti dal 11/04/1994 (n. 13.1/1987)

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune ZERMEGHEDO		Sezione	Foglio 2	Particella 1098	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
2	via don giovanni barella	SNC	T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA
3	via don giovanni barella	SNC	T			ABITAZIONE
4	via don giovanni barella	SNC	1			ABITAZIONE
7	via don giovanni barella	SNC	S1			AUTORIMESSA
8	via don giovanni barella	SNC	S1			AUTORIMESSA
9	via don giovanni barella	SNC	S1			AUTORIMESSA
10	via don giovanni barella	SNC	S1-T - 1			B.C.N.C. (CORTE E VANO SCALE) A TUTTI I SUB
11	via don giovanni barella	SNC	S1			PORTO AUTO COPERTO
12	via don giovanni barella	11/4	S1-1 - 2			ABITAZIONE
13	via don giovanni barella	SNC	S1			AUTORIMESSA

**AGGIORNAMENTO ELABORATO PLANIMETRICO-**

**Data: 06/04/2022**

**Ora: 14:43:47**

**Numero Pratica: T258721**

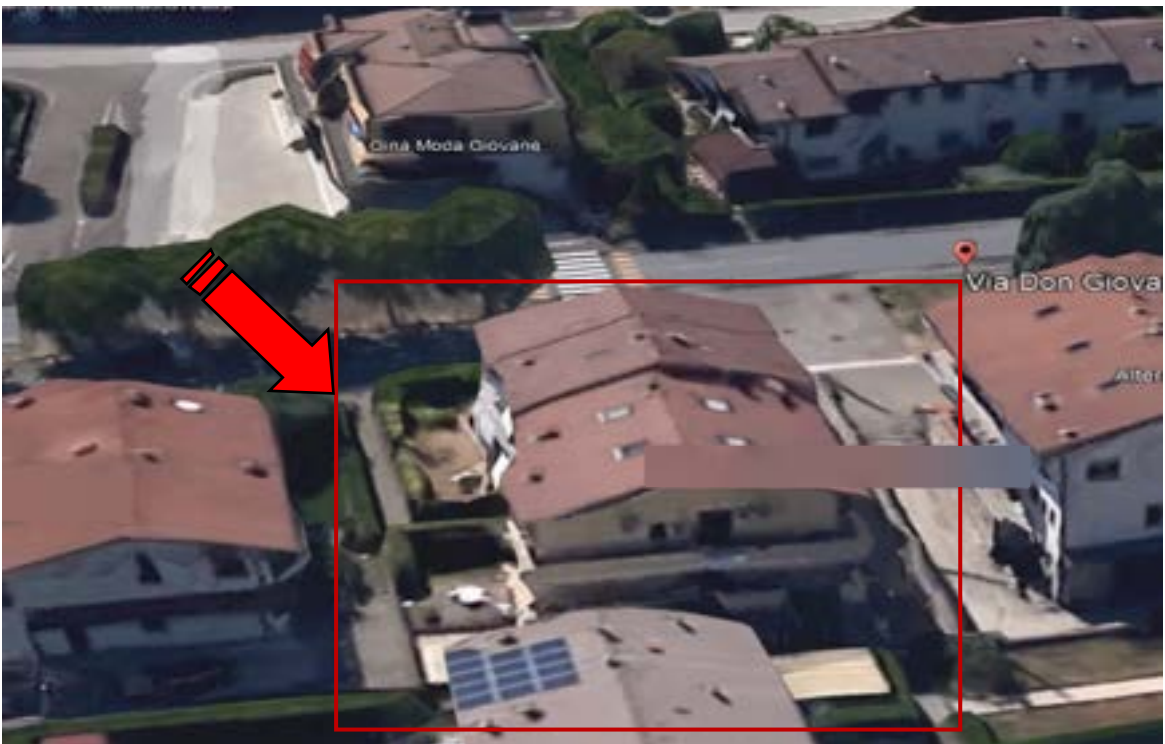
Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



### 3 BENE E UBICAZIONE

Figura 1-2-3 – VISUALI PROSPETTICHE  
DETTAGLIO



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Figura 4 - MAPPA ORTOFOTO SATELLITARE**



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi







**Figura 5 - MAPPA CATASTALE ELABORATA CON SOGEI**

Dalla sovrapposizione tra ortofoto e WMS catastale non si evidenziano discrepanze degne di nota.

Abitazione consistente in un appartamento al piano terra all'interno di un edificio con tipologia a blocco.

Caratteristiche di zona: **Centrale/CENTRO ABITATO DEL PAESE (VI)**, traffico moderato con presenza di parcheggi.

Caratteristiche di zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Principali collegamenti pubblici (km): Bus LINEA 1 -VICENZA-SAN VITALE-VALDAGNO-RECOARO;

Informazioni utili per come arrivare a Zermeghedo nella regione Veneto, tenendo conto che in ogni caso la selezione del percorso migliore per raggiungere il centro di Zermeghedo varia sia in base al mezzo di trasporto utilizzato, che dalla direzione, nord o sud, di provenienza:

**In autostrada con l'automobile:**

Percorrendo l'autostrada le uscite più vicine al centro di Zermeghedo sono:

Uscita <b>Montebello</b>   <b>A4</b> autostrada Serenissima   Torino-Trieste   4,72 km <sup>[1]</sup> dal centro
Uscita <b>Montecchio</b>   <b>A4</b> autostrada Serenissima   Torino-Trieste   5,41 km <sup>[1]</sup> dal centro
Uscita <b>Longare - Montegaldella</b>   <b>A31</b> autostrada della Val d'Astico   Badia Polesine-Piovene Rocchette   20,13 km <sup>[1]</sup> dal centro
Uscita <b>Vicenza Nord</b>   <b>A31</b> autostrada della Val d'Astico   Badia Polesine-Piovene Rocchette   21,06 km <sup>[1]</sup> dal centro

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

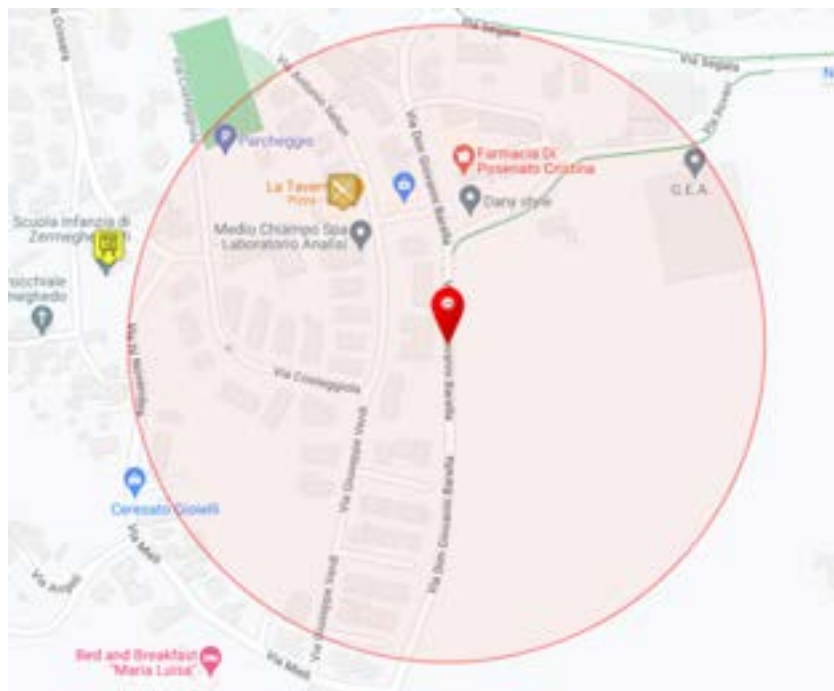
Perito: Arch. Michela Marchi



Autostrada A4 /Montecchio, Treno regionale- ferrovia stazione San. Bonifacio, Altavilla.  
Servizi offerti dalla zona: municipio (0), farmacie (0), negozio al dettaglio (0), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), luoghi di ristoro (sufficiente).  
Impattante a livello ambientale (rumore) la vicinanza con la ferrovia.



### POI- PUNTI DI INTERESSE



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



---

#### 4 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Gli immobili al momento del sopralluogo, avvenuto in data 14-02-2024 alle 15.00, risultavano al momento del sopralluogo, dal punto di vista edilizio, liberi da persone e in buono stato di conservazione e normale condizione d'uso.

Le utenze (luce, acqua, gas) sono chiuse.

#### CONTRATTO DI LOCAZIONE:

Non sussistono al momento.

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 *Pertinenze ( art. 817 CC):*garage

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

Trattasi di: Ingresso carraio e pedonale, area di manovra garages, vano scale.

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

4.1.2 *Usufrutto, uso, abitazione: nessuno*

4.1.3 *Servitù: nessuna*

4.1.4 *Convenzione edilizie: nessuna*

4.1.5 *Vincoli storico-artistici: nessuno*

4.1.6 *Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno*

4.1.7 *Prelazione agraria: nessuna*

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

4.2.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.2.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



---

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

#### **4.3.1 Iscrizioni:**

- **ISCRIZIONE NN. 6002/1280 del 09/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 03/03/2005 Numero di repertorio 39651/10029 Notaio GUGLIELMI VITO Sede ARZIGNANO (VI)

A favore di

contro

capitale € 160.000,00- Totale € 320.000,00 -Durata 20 anni.

Grava su Zermeghedo Foglio 2 Particella 1098 Sub. 3 Particella 1098 Sub. 9, Zermeghedo Foglio 2 Particella 1098 Sub. 10

- **TRASCRIZIONE NN. 19908/14182 del 17/08/2021** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01/04/2021 Numero di repertorio 1306 emesso da UFF. GIUD. Tribunale DI VICENZA Sede VICENZA

A favore di

contro

**Grava su Zermeghedo Foglio 2 Particella 1098 Sub. 3 Particella 1098 Sub. 9, Zermeghedo Foglio 2 Particella 1098 Sub. 10**

- **TRASCRIZIONE NN. 26408/18704 del 16/11/2021** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/09/2021 Numero di repertorio 4191 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Sede VICENZA

A favore di

contro

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



---

Grava su Zermeghedo Foglio 2 Particella 1098 Sub. 3 Particella 1098 Sub. 9 Particella 1098 Sub. 10;

- **TRASCRIZIONE NN. 25511/18594 del 20/11/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/08/2023 Numero di repertorio 3316 emesso da UFF. GIUD. Tribunale DI VICENZA Sede VICENZA

A favore di

contro

### **Grava su Zermeghedo Foglio 2 Particella 36**

*4.4.1 Altre trascrizioni: Nessuna*

*4.4.2 Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

*4.4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento: Nessuna*

### **4.5 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

*4.5.1 Conformità urbanistico edilizia*

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

NELLO SPECIFICO:

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

#### **A) Con particolare riferimento all'abitazione e all'appartamento:**

CORPO A)-B) Dalla verifica sulla regolarità edilizia degli immobili: appartamento e autorimessa, presso il Comune di ZERMEGHEDO (VI), **non** risultano delle difformità tra quanto presente negli elaborati di progetto e quanto realizzato.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





CORPO E) È possibile che la rampa di accesso all'autorimessa sia stata realizzata **non a regola d'arte. Pendenza superiore al 20%.**

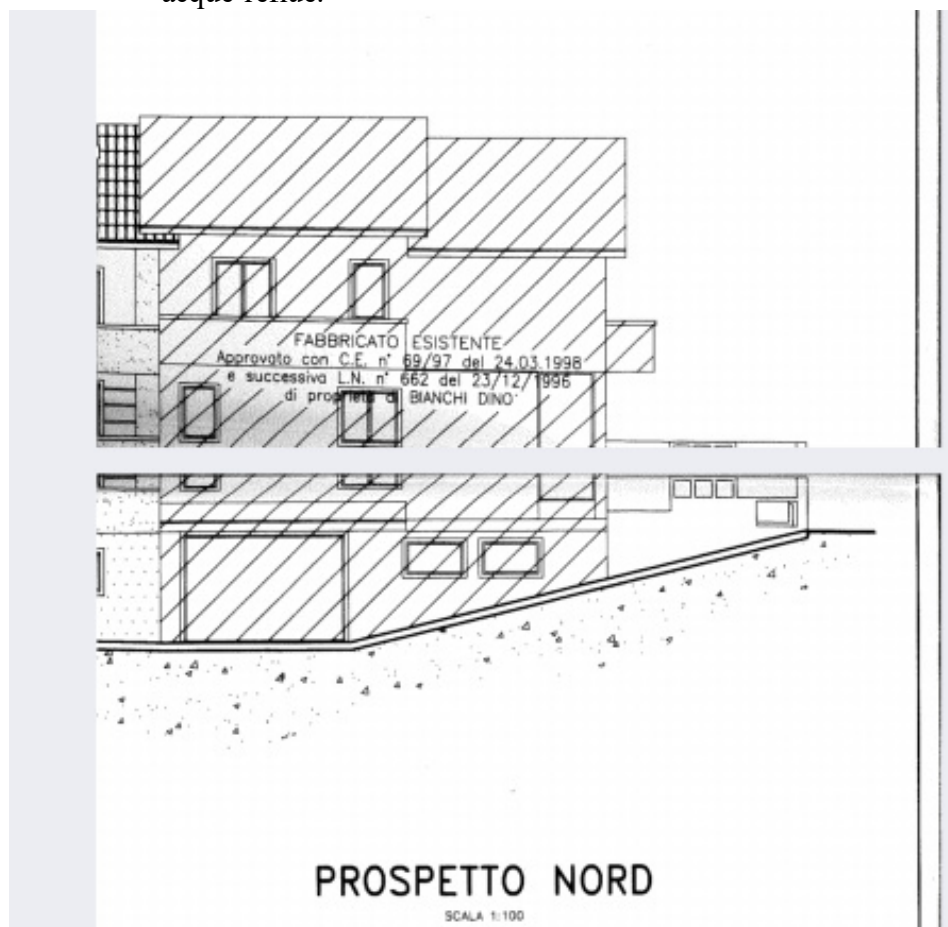
La rampa di accesso carraio, come rappresentata nel disegno della Concessione Edilizia n.85/2001 per l'opportuna autorizzazione, sembrerebbe rappresentata nella planimetria della sistemazione esterna ( priva di quote la parte di proprietà di terzi-fabbricato esistente attiguo ) correttamente, con una successione di due rampe (1;2; nella pianta disegno allegato di seguito) che potrebbero quindi realizzare la giusta pendenza, MA in realtà la concessione legata alle autorimesse del condominio oggetto di perizia, è successiva ad una precedente concessione di un fabbricato attiguo, già esistente di proprietà di terzi. Infatti sulla tavola dei prospetti, che non corrisponderebbe a quanto rappresentato in pianta, si legge "approvato con C.E. n.69/97 del 24.03.1998 e successiva L.N. n.662 del 23/12/1996 di proprietà quindi è chiaro che il costruttore si è adeguato all'esistente, **NON PRESENTANDO AL COMUNE LE TAVOLE CON LA CORREZIONE DELLA RAMPA PER L'AUTORIZZAZIONE.**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



- Si evidenzia che non è presente un impianto di sollevamento per acque bianche e acque reflue.



### CONCLUSIONI:

Il progetto della suddetta rampa garage non è in linea con quanto previsto dal **D.M. 1 febbraio 1986**, in cui si trovano riferimenti utili alla progettazione (come ad esempio limite massimo di pendenza 20%), riferimenti generali per l'edificazione e rinvii ai regolamenti comunali.

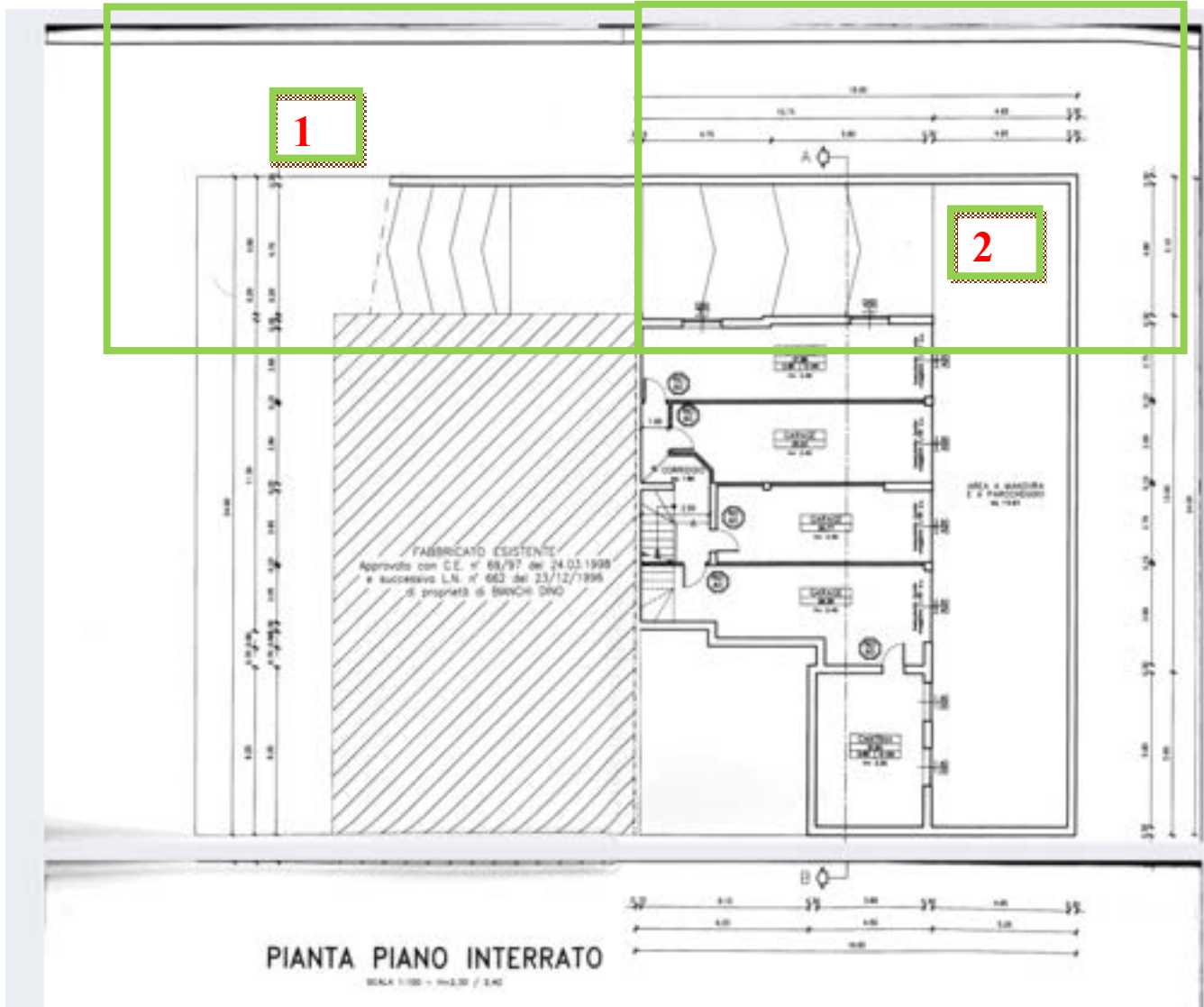
Si possono individuare sinteticamente le norme a cui NON è STATO FATTO riferimento nella progettazione della rampa garage nel:

- [D.M. 1° febbraio 1986 n. 38](#) su “Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili“;
- [D.M. 14 giugno 1989 n. 236](#) su “**Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere Architettoniche**“;
- [decreto 21 febbraio 2017](#) “RTV – norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di autorimessa“;
- Regolamento edilizio del comune in cui viene realizzata l'opera.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



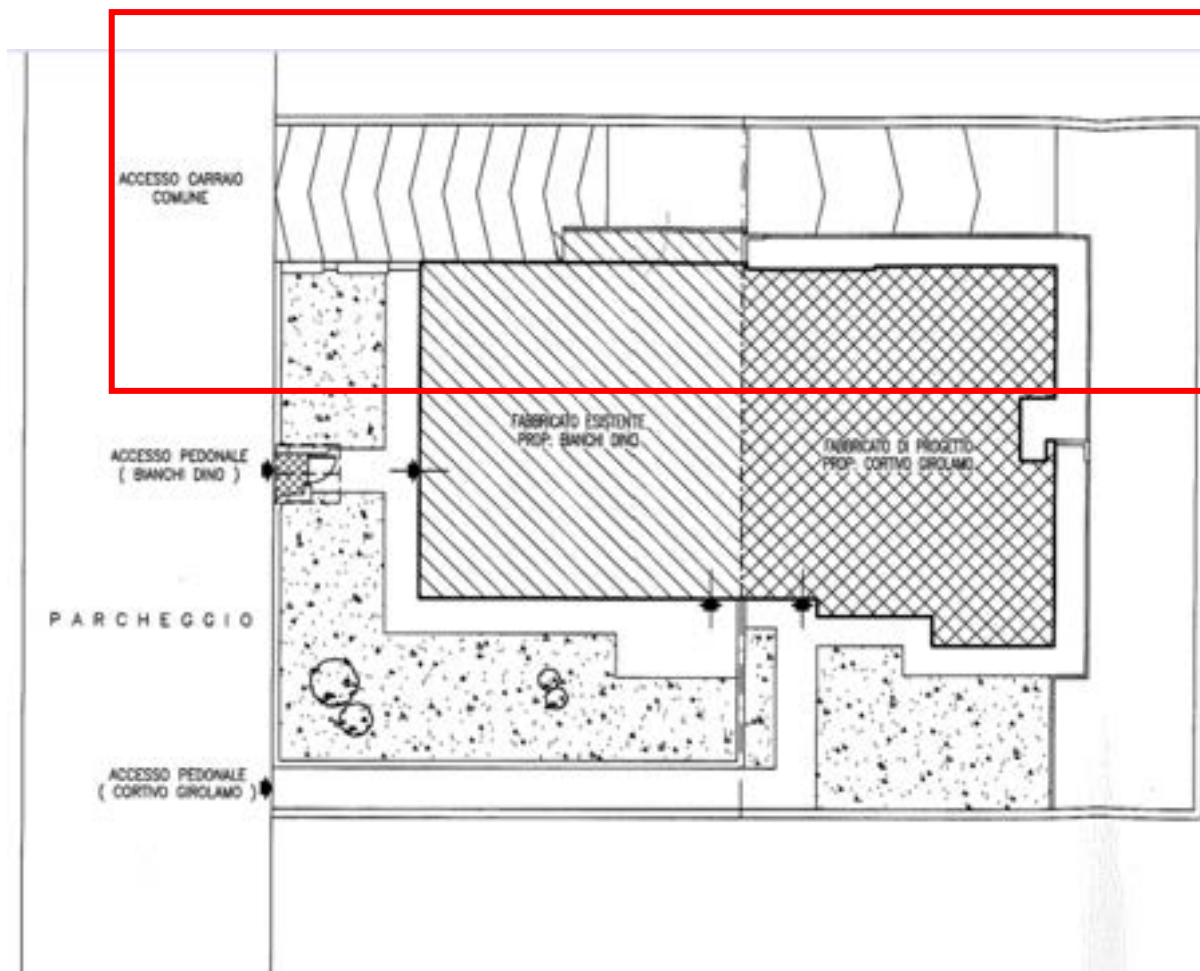


Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi

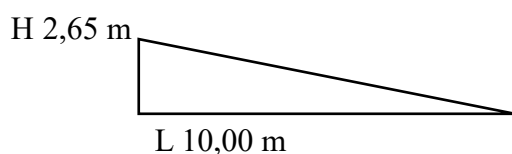






## SISTEMAZIONE ESTERNA

SCALA 1:200



**PENDENZA = 26% > 20%**

CORPO E) È possibile che la rampa di accesso all'autorimessa sia stata realizzata **non a regola d'arte**. Di conseguenza si potrebbe parlare di vizio ex art 1669 c.c. essendo che la pendenza della rampa di accesso all'autorimessa condominiale **supera abbondantemente il 20%**, presentando un insufficiente raggio di curvatura e non consentendo un uso agevole e sicuro della stessa. Naturalmente si rende necessario valutare l'applicabilità del *D.M. 1.2.86* al caso di specie e l'incidenza dei vizi di costruzione e delle violazioni sulla funzionalità dell'autorimessa, ai fini di verificare se esse comportino o meno l'inagibilità della rampa di accesso e, conseguentemente, una **notevole menomazione all'utilizzo di detto bene** (*Cass. civ., sez. II, 18/01/2017, n. 1218*)

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



---

4.5.2 *Conformità catastale: Dalla verifica sulla regolarità catastale degli immobili presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), in merito ai seguenti beni: appartamento e autorimessa, è risultato: - Per quanto riguarda l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è conforme alle risultanze.*

*L'esperto relativamente all'art.29 comma 1bis legge 27.2.1985 n.52 e s.m.i. conferma che i dati catastali **sono conformi allo stato di fatto per ciò che riguarda:***

CORPO A)-B) Appartamento e autorimessa.

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), **non** risultano delle difformità tra quanto presente nei documenti e lo stato dei luoghi, fatta eccezione di una carenza nell'elaborato planimetrico, in cui non viene riportata la terrazza presente in planimetria e ovviamente sul posto.

L'esperto ha proceduto a sistemare tale errore tramite una redazione di nuova pratica Docfa con VARIAZIONE del BCNC (pertanto esente diritti) e riportando correttamente la terrazza del piano terra presentata in data 05-04-2022, con pratica n: VI0036722. (si veda allegato elaborato planimetrico aggiornato ALL.22)

*L'esperto relativamente all'art.29 comma 1bis legge 27.2.1985 n.52 e s.m.i. conferma che i dati catastali **non sono conformi allo stato di fatto per ciò che riguarda:***

**CORPO E) MAPP. Identificato al C.T. TERRENO ed utilizzato come RAMPA/ ACCESSO ALLE AUTORIMESSE DEL CONDOMINIO E DEL FABBRICATO ATTIGUO:**

Il mappale 1036 è derivato da un frazionamento; purtroppo dall'analisi della situazione catastale emerge che tale particella non è mai stata correttamente accatastata al catasto fabbricati, ma lasciata erroneamente dimenticata al catasto terreni.

Si allega il foglio MAPPE per capire com'è la situazione adesso.

Il mappale 1036, come da visura storica allegata è ancora censito come seminativo, ma DI FATTO da anni è utilizzata come rampa comune di accesso ai mappali 1080 e 1098, quindi è un bene comune non censibile ad entrambi i fabbricati per cui è privo di valore, inoltre visto l'elevata pendenza questa provoca un deprezzamento all'autorimessa.

**Per regolarizzare il tutto e rendere l'immobile liberamente commerciabile è si dovrà:**

- 1) aggiornare il catasto terreni;
- 2) aggiornare il catasto fabbricati e rifare i due elaborati planimetrici dei mapp.1080 e 1098; individuando quindi correttamente al Catasto fabbricati il bene mapp.1036 per le successive vendite;

Tutti questi fattori sono compresi nell'abbattimento del 15%, anche perché all'aggiudicatario al massimo spetterà 1/8 della spesa totale.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi

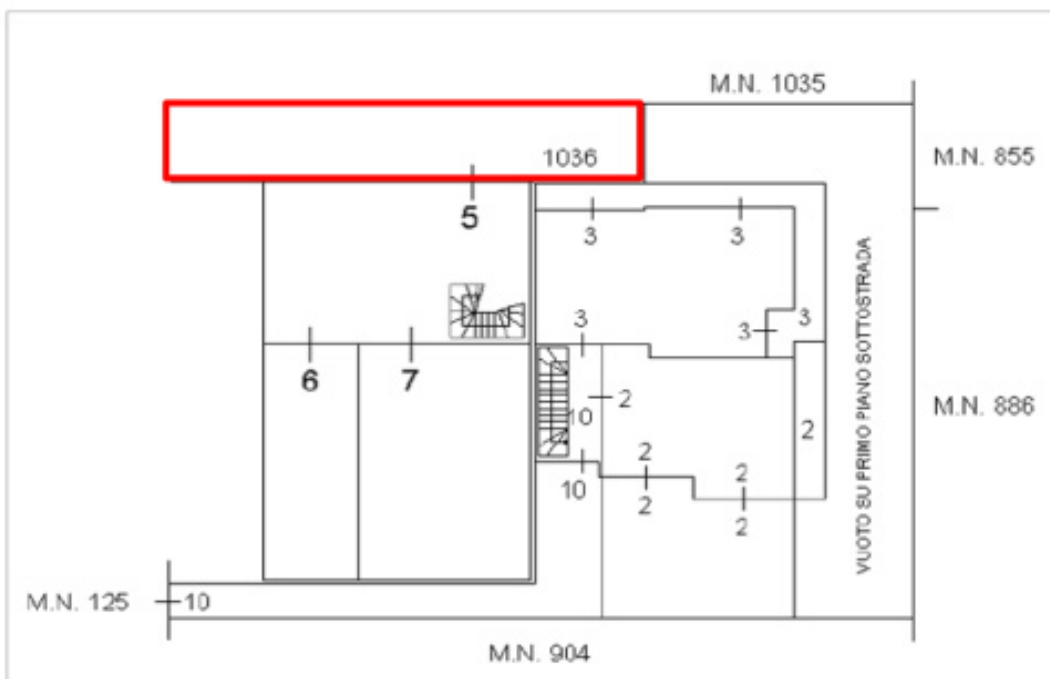


Mappe

## MAPPA CATASTALE



## ELABORATO PLANIMETRICO 1080 - 1038



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



---

## 5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Debitori:

signori:

---

---

**Locazione:** -

**Comodato:** nessuno

**Assegnazione al coniuge:** nessuna

**Altro:**

**Sine titolo:** nessuno

**Opponibilità (art. 2923 c.c.):** no

**Oneri:** - Le spese condominiali non sono verificabili perché non è presente l'amministratore condominiale.

## 6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuale proprietario

#### **CORPO A-APPARTAMENTO E AUTORIMESSA-proprietari dal 03/03/2005 ad oggi:**

Agli esecutati, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno, degli immobili Zermeghedo Foglio 2 Particella 1098 Sub. 3 Particella 1098 Sub. 9 e la quota non precisata dell'immobile Zermeghedo Foglio 2 Particella 1098 Sub. 10, è pervenuta per atto di compravendita del 03/03/2005, Numero di repertorio 39.650/1.0028, Notaio GUGLIELMI VITO Sede ARZIGNANO (VI), trascritto il 07/03/2005, nn. 5736/3682, da potere di

**CORPO E- MAPP. Identificato al C.T. TERRENO ed utilizzato come RAMPA/ ACCESSO ALLE AUTORIMESSE DEL CONDOMINIO E DEL FABBRICATO ATTIGUO:**

**-proprietari dal 03/03/2005 ad oggi:**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



---

In dipendenza dell'atto di compravendita in data 03.03.2005 al n. 39.650/1.0028 di Rep. Notaio Vito Guglielmi, Sede ARZIGNANO (VI), trascritto il 07/03/2005, nn. 5736/3682, da potere di

gli esecutati sono divenuti proprietari anche, per **la quota indivisa di 1/8**-e così per le quote ideali di **1/16** di proprietà del sig.

dell'area (destinata a rampa autorimessa) identificata al C.T. - Comune di Zermeghedo (VI) - Fg. 2 con il m.n. 1036 (tuttora avente una propria autonoma ditta catastale, come da visura);

## 6.2 *Precedenti proprietari*

### **proprietari da data antecedente il ventennio:**

**CORPO A-APPARTAMENTO E AUTORIMESSA-A** la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni del terreno Zermeghedo Foglio 2 Particella 1038 Particella 1039 (ora particella 1098) sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di relazione;

Gli immobili sopra citati sono pervenuti per atto di compravendita del 18/01/2002, Numero di repertorio 31736 Notaio GUGLIELMI VITO, Sede ARZIGNANO (VI), trascritto il 24/01/2002, nn. 1821/1226, da potere di

### **CORPO E- TERRENO- RAMPA/ ACCESSO ALL'AUTORIMESSA- A**

la propria quota di piena proprietà dell'immobile identificato al C.T. - Comune di Zermeghedo (VI) - Fg. 2 con il m.n. 1036;

Gli immobili sopra citati sono pervenuti per atto di compravendita del 18/01/2002, Numero di repertorio 31736 Notaio GUGLIELMI VITO, Sede ARZIGNANO (VI), trascritto il 24/01/2002, nn. 1821/1226, da potere di

### **Situazione degli intestati dal 01/06/1987**

Atto del 01/06/1987 Pubblico ufficiale  
PAGANI MARIO Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 88702 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione n. 41 registrato in data 15/06/1987 - Voltura n. 906386 in atti dal 28/01/1991;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



---

### Situazione degli intestati dal 30/08/1980

VOLTURA D'UFFICIO del 30/08/1980 - Voltura n. 180 in atti dal 17/09/1980

## 7 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

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

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

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

-- CONCESSIONE EDILIZIA N.85/2001, DEL 02-03-2002, con domanda PROT.5476 del 21/12/2001; rilasciata a nome della ditta

#### COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO

RESIDENZIALE;

-- VARIANTE in corso d'opera, è stato presentato un D.I.A. N.01/04, protocollato il 17 gennaio 2004 al n.292, rilasciata a nome della ditta

per semplici opere interne in data 15/02/2003, e

prospettivamente le modifiche hanno riguardato esclusivamente il lato Sud del fabbricato, con l'apertura da finestra a porta sia al piano terra che al piano primo.

--DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI datata 13-04-2004;

--AGIBILITA', Prot.1864, datata 15 aprile 2004;

La costruzione è stata effettuata nel pieno rispetto delle concessioni di cui sopra con la richiesta del certificato di abitabilità al Comune di Zermeghedo e che successivamente dette unità non sono state oggetto di modifiche tali da richiedere nuovi provvedimenti autorizzativi.

**N.B. L'esperto non ha responsabilità relativamente a pratiche che non siano state mostrate dal Comune. L'esperto ha presentato regolare domanda di accesso agli atti fornendo i dati rilevati dalle ricerche mediante il Catasto e verifiche con i titoli abilitativi, citati nell'atto di provenienza. L'esperto ha fatto quanto in suo potere non essendo a conoscenza del sistema di archiviazione dell'Ente.**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Descrizione **ABITAZIONE** di cui al punto A

L'edificato risale nel 2004 ed è ubicato nella frazione di ZERMEGHEDO, (VI).

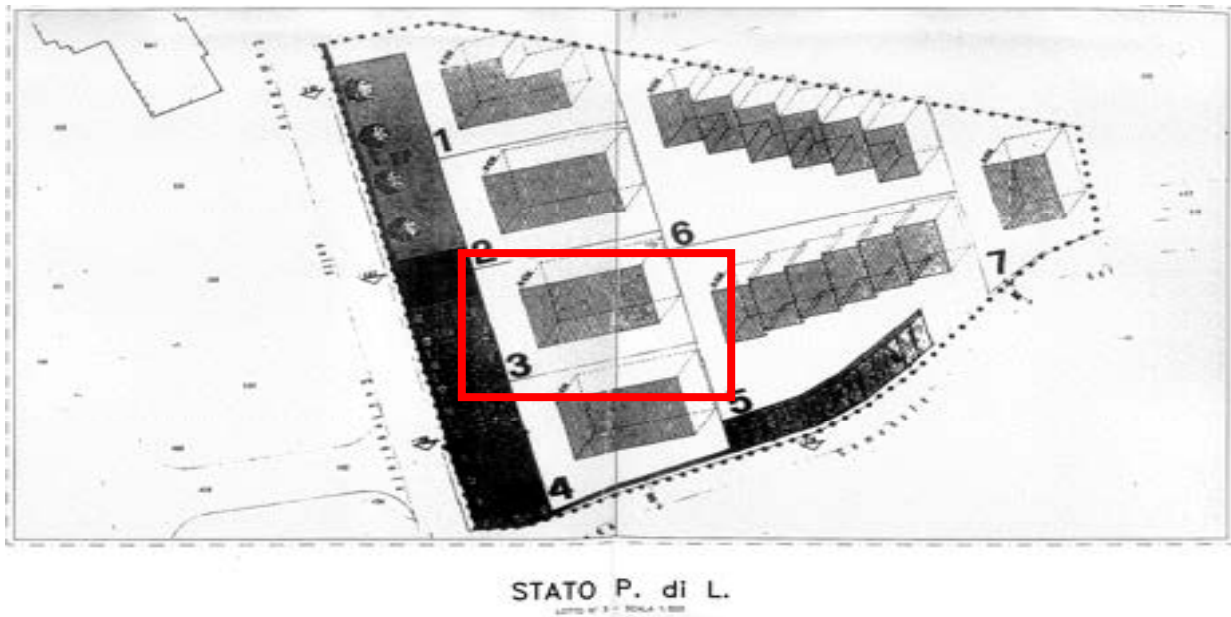
L'appartamento è nel corpo di fabbrica est, in VIA DON GIOVANNI BARELLA, n° 11, ed è di proprietà degli esecutati per la quota di:

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA': \_\_\_\_\_

**CORPO A) *Identificato catastalmente:* ABITAZIONE TIPO ECONOMICO: Catasto fabbricati del Comune di appartamento di tipo economico in ZERMEGHEDO (VI) Foglio 2 Particella 1098 Subalterno 3 Natura A3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Totale superficie: 75 mq, Totale superficie escluse aree scoperte. 68 mq, Indirizzo VIA DON GIOVANNI BARELLA,11, piano terra, Rendita: Euro 198,84, (appartamento);**

***Nel dettaglio:***

ABITAZIONE consistente in un appartamento ubicato al piano terra di un condominio, formato da un complesso di 4 appartamenti con i rispettivi garages, dotato di una zona verde comune. Il fabbricato ha una pianta prevalentemente rettangolare di dimensioni mt.10,75 x13,00, per un volume f.t. di 733,08 mc; ed è distribuito su due piani fuori terra. Al piano interrato si trovano i garages ed una cantina, oltre l'area di manovra a cielo aperto.



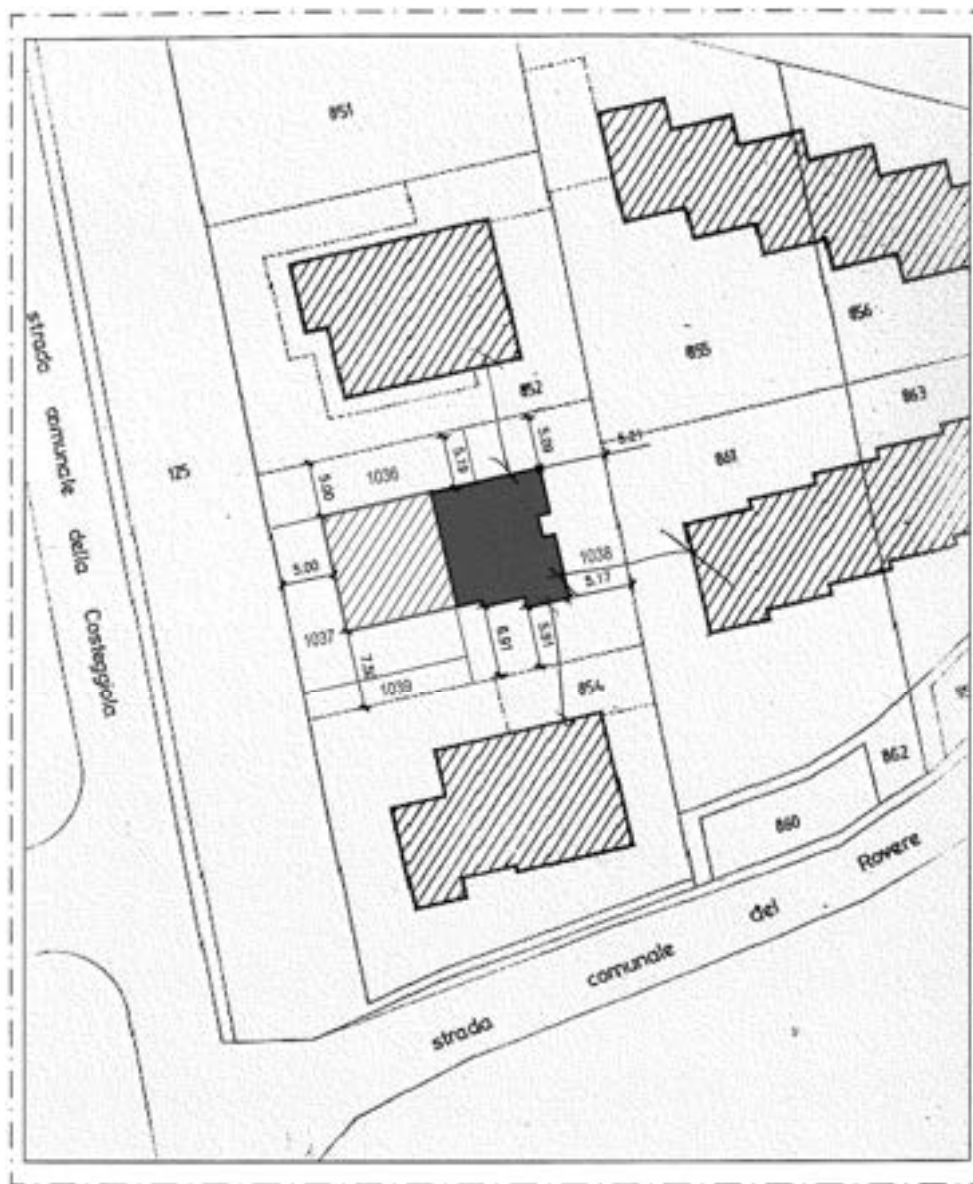
Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Il fabbricato rispetto allo strumento urbanistico generale dell'epoca di costruzione prevedeva per l'area oggetto d'intervento, definita, come "zona C2/3 residenziale di espansione", di essere soggetta a un piano di lottizzazione convenzionata.

Il piano realizzato, denominato "lottizzazione Roveri" approvato con delibera n.89 del 26 novembre 1987, rende attuativo quanto previsto dal PRG.



## INGRANDIMENTO

SCALA 1:500

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

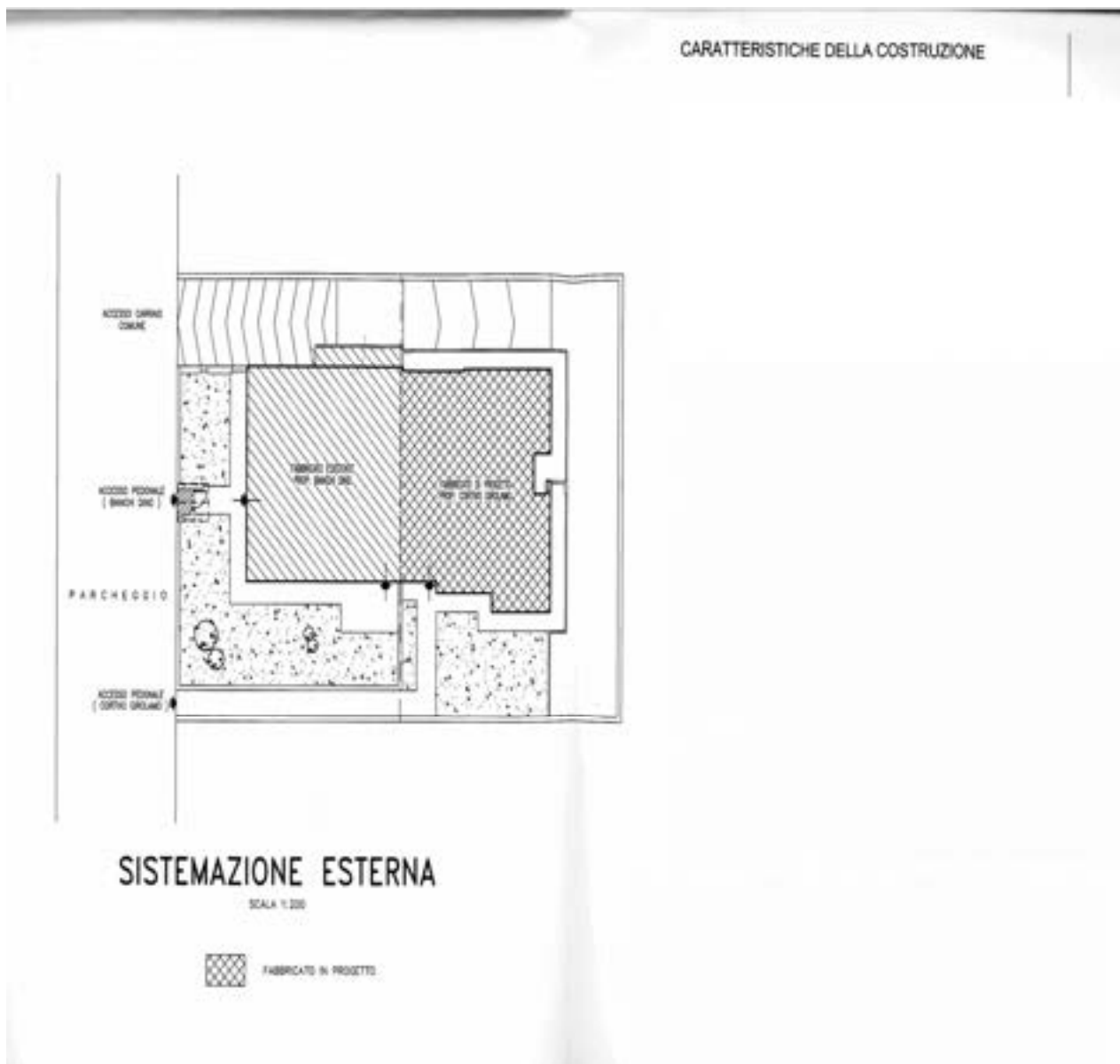
Perito: Arch. Michela Marchi





Di seguito le previsioni per il lotto identificato nel PDL con il n. 3, rispetto a una lottizzazione composta da 7 lotti.

L'intervento in progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato civile in aderenza a quello già edificato.



Il fabbricato risulta ubicato in prossimità della strada di lottizzazione, ad una distanza di circa 2 Km dal centro abitato del Comune di Zermeghedo (VI). La zona su cui insiste l'immobile è caratterizzata da un'ottima presenza di aree esterne e di parcheggio. L'esperto rileva un forte impatto a livello ambientale (rumore) per la vicinanza alla strada comunale di forte passaggio. L'immobile, sito al piano terra del detto fabbricato, ha l'accesso pedonale dal

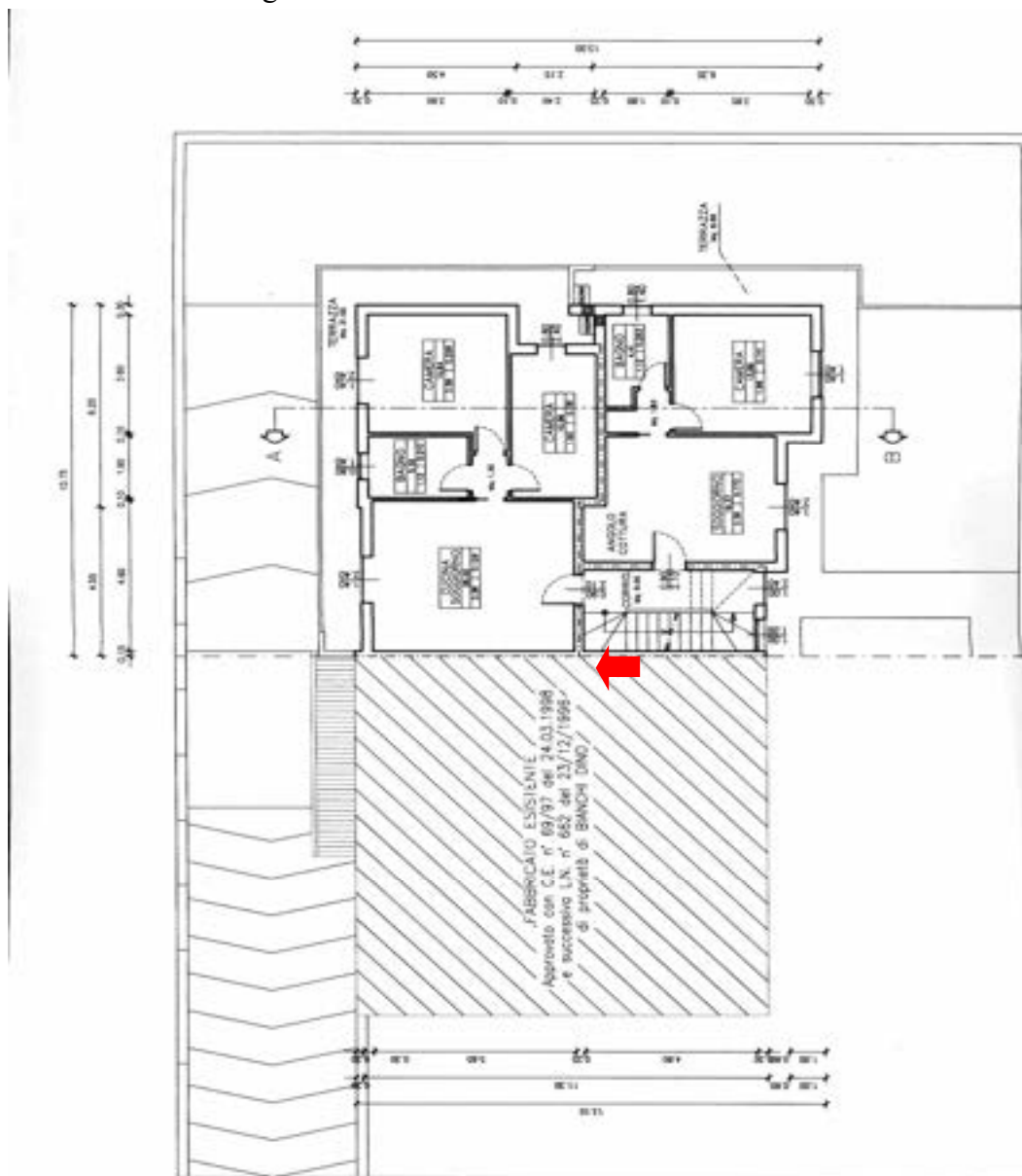
Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



civico n. 11, con scala condominiale che si diparte dal piano interrato (**non è presente l'ascensore**).

L'appartamento è composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, camera matrimoniale, bagno, camera singola; è dotato di un'ampia terrazza ad L con accesso dalla zona giorno ed ha altri due accessi dalla zona notte, nello specifico: una porta finestra nella camera matrimoniale e una nella camera singola.

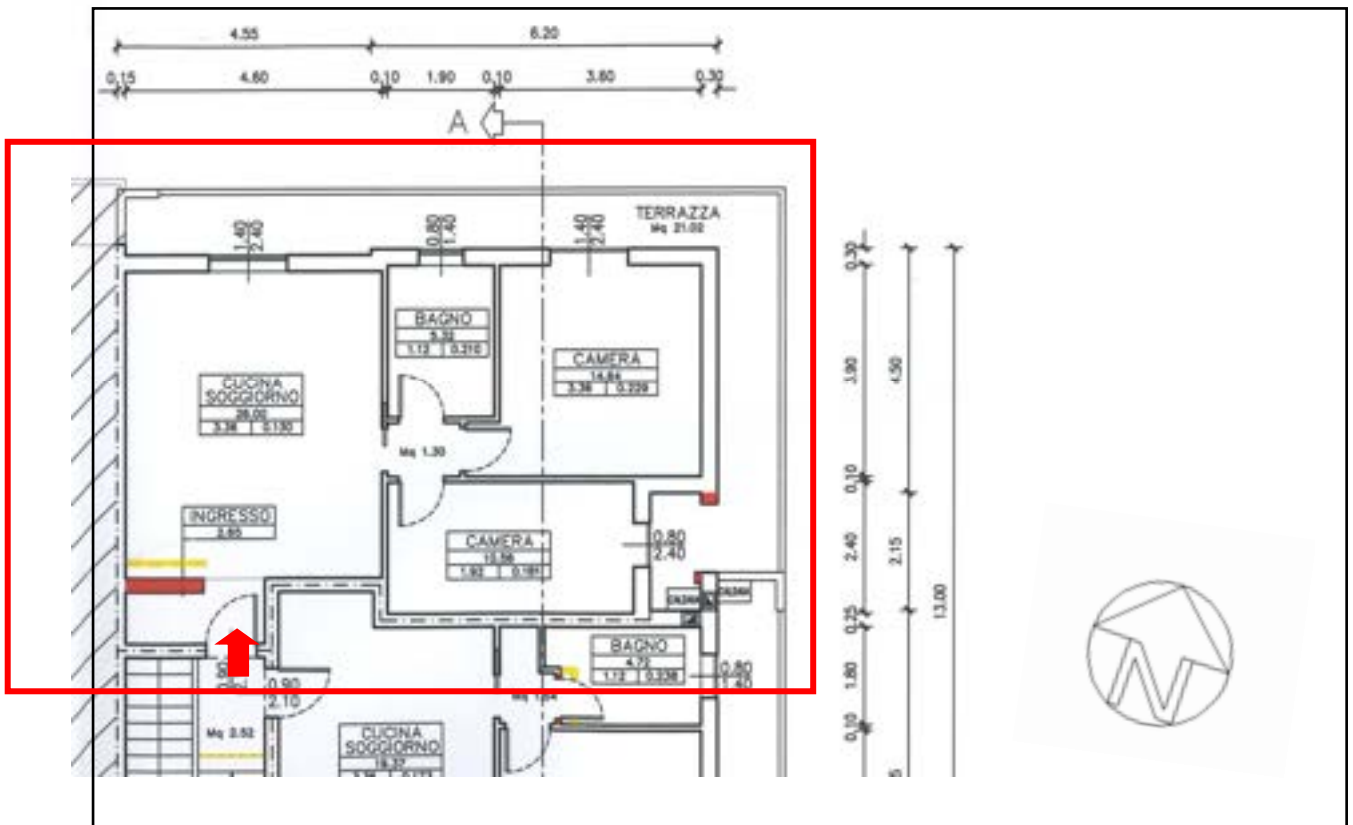


PIANTA-CONCESSIONE EDILIZIA N.85/2001, DEL 02-03-2002, PROT.5476 del 21/12/2001

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**PIANTA DEFINITIVA- VARIANTE** in corso d'opera, è stato presentato un D.I.A. per semplici opere interne in data 15/02/2003;



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



All'appartamento si arriva attraversando il cancello pedonale in ferro e accedendo al vialetto, pavimentato in blocchetti di cemento e delimitato da una rete metallica e pali di sostegno, poggianti su una muretta. Percorrendo, poi, il viale pedonale si giunge all'ingresso condominiale, protetto da una tettoia, realizzata in muratura con copertura in coppi. L'accesso è protetto da un portoncino in pvc, con apertura a battente, caratterizzato da un'ampia specchiatura in vetro satinato e un pannello a fascia verticale di tamponato. Addentratisi all'interno dello stabile, nell'immediatezza si trovano sulla sinistra le scale che conducono al piano interrato, le cui rampe sono realizzate con gradini in granito sale e pepe. Proseguendo lungo l'atrio si trova l'accesso all'appartamento, chiuso da un portoncino blindato, tamponato sia esternamente che internamente da un pannello finitura noce chiaro. Il bene si apre su una zona giorno (orientata a nord-ovest), costituita da un soggiorno con angolo cottura ed una grande terrazza ad L. Vi è un disimpegno che conduce alle 2 camere da letto, di cui una matrimoniale, e al bagno finestrato, dotato di doccia. L'appartamento è orientato sull'asse Nord-Sud.



**Figure 6 – Cannello d'ingresso pedonale e vialetto d'ingresso condominiale**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





Figure 7 – Portoncino d'ingresso e Vano scala condominiale;



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



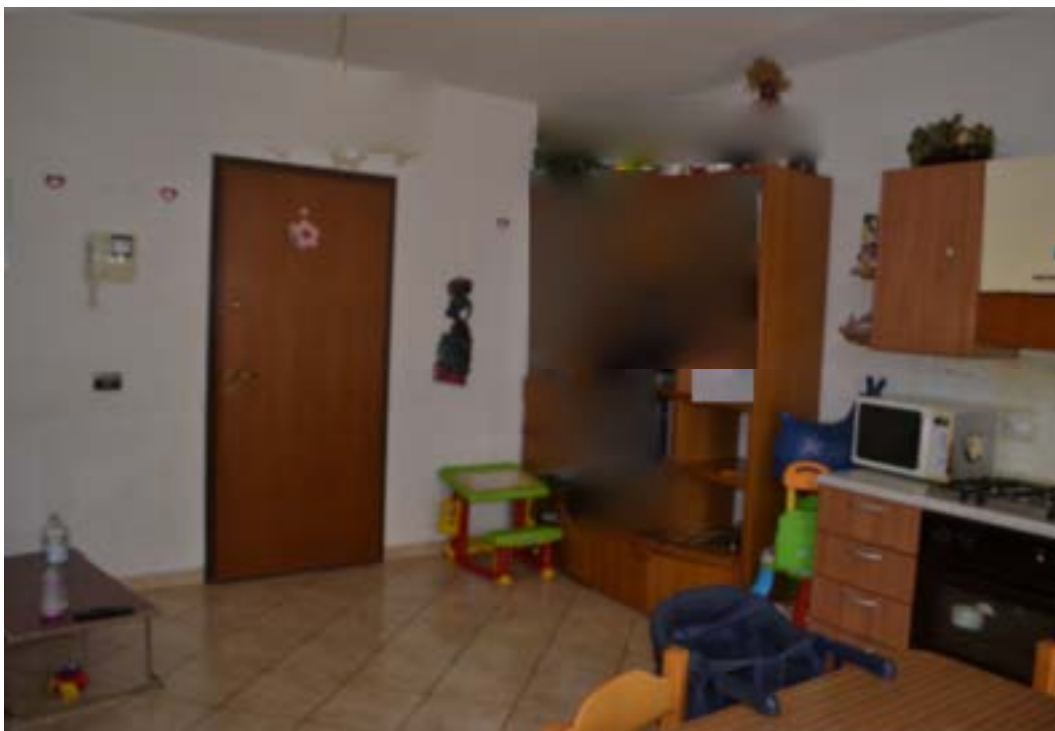


**Figura 8** - Il portoncino d'ingresso all'appartamento è blindato con pannellatura in laminato con finitura noce chiaro, con apertura ad anta unica.

La cucina è dotata di fornelli a gas metano; sono presenti due prese di ventilazione.

La zona giorno è pavimentata con piastrelle in gres porcellanato effetto marmorizzato.

L'angolo cucina ha un rivestimento ottenuto con applicazione di un cartone effetto piastrelle.



**Figura 9 – Ingresso appartamento**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Figure 10- Ingresso- Soggiorno con angolo cottura**



**Figure 11 – 12- Terrazza: uscita dalla portafinestra zona giorno**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Attraversando la zona giorno si accede al terrazzo ad L, che presenta una pavimentazione simil cotto 15x15 cm con una copertina in marmo. L'altezza del parapetto è a norma di 1,02 m, intonacato e tinteggiato, con uno zoccolo realizzato sempre in piastrelle simil-cotto.



Figure 13 – BAGNO



Il bagno è finestrato e piastrellato con elementi di ceramica 20x20cm; la parete su cui insiste il lavello è piastrellata fino ad un'altezza di circa 2,25 m. Il bagno è dotato come sanitari: di un lavello, un water, un bidet e una doccia. E' presente un radiatore sotto la finestra con elementi a colonna.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi







Figure 14 – Ingresso camera matrimoniale, visuale della stanza e porta finestra con accesso sulla terrazza

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



---

Le due camere da letto hanno la pavimentazione in piastrelle uguale al resto dell'appartamento.

I solai dell'intera abitazione sono realizzati in c.a.. Le pareti sono intonacate e tinteggiate a idropittura bianco, ove sono presenti tracce di muffa in corrispondenza dei ponti termici delle stanze. Le porte interne sono in legno tamburato di buona qualità. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera, con 1 guarnizione. Tutte le finestre sono provviste di tapparelle in pvc.



**Figure 15 – Camera singola**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



---

Attraversando la porta finestra della camera matrimoniale e quella della camera singola si raggiunge un la stessa terrazza con accesso dalla zona giorno.



**Figure 16 – Terrazza esterna**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



**DESCRIZIONE IMPIANTI:**



L'abitazione è dotata di impianto di videocitofono.



**Figure 17-18 – Elemento riscaldante a colonne- Caldaia Murale esterna**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



---

L'unità immobiliare **non** è dotata di impianto di climatizzazione estiva.

**L'impianto elettrico**, è provvisto di interruttori differenziale e magneto termico (NECESSITA DI VERIFICHE RELATIVAMENTE ALLA CONFORMITA').

**Impianto idrico sanitario**: realizzato con tubo multistrato, per acqua fredda e calda diametri 16x2,25 e 20x2,5, quest'ultima isolata con guaina idonea nei dovuti diametri. Linea esterna interrata realizzata con tubo polietilene nei dovuti diametri fino ai contatori compresi allacciamenti.

Il bagno comprende chiavi di chiusura generali e cassetta cacciata ad incasso tipo GEBERIT.

**Impianto di riscaldamento e caldaia: Impianto autonomo**- realizzato con tubo multistrato isolato con guaina idonea nei dovuti diametri.

L'impianto è del tipo monotubo con partenza dalla caldaia fino ai vari corpi scaldanti.

Ogni stanza è compresa di radiatore lamellare a piastra dimensionato come da progetto termotecnico, completa di valvola, tappi, sfiato ed ogni onere per il buon funzionamento. Caldaia tipo C camera stagna da esterno ad incasso nel muro marca BIASI, INSTALLATA NEL 2002, MODELLO ADAPTA EX 245. MATRICOLA N267541002, potenza in Kw 24, completa di collegamenti, tubo fumo e pannello di controllo remoto collocato all'interno dell'appartamento compreso di cronotermostato.

(NECESSITA DI VERIFICHE RELATIVAMENTE ALLA CONFORMITA').

**Accessori bagno**: in porcellana bianco completo di 1 WC+ sedile, bidet, lavabo con colonna a pavimento e piatto doccia.

**Linea gas**: con partenza dal contatore con tubo polietilene nei dovuti diametri, interrato fino a pozzetto ispezione, compreso allacciamento.

Linea interna fabbricato sottotraccia con tubo di rame inguainato nei dovuti diametri fino alla chiave d'intercettazione generale posta sotto caldaia all'esterno dell'appartamento.

(NECESSITA DI VERIFICHE RELATIVAMENTE ALLA CONFORMITA').

#### **STATO DI CONSERVAZIONE:**

L'abitazione si presenta in **sufficiente** stato di conservazione.

Le finiture sono consone all'epoca di edificazione, essendo l'appartamento un'opera degli anni compresi tra il 2001-2004, presenta i tipici problemi legati alle costruzioni di quegli anni per la presenza di ponti termici e la conseguente formazione di muffe.

#### **STRUTTURA DEL FABBRICATO:**

Il fabbricato strutturalmente è realizzato con:

pilastrini in c.a. ed i solai in laterocemento.

Pareti verso il vano scala spessore 8,00 cm. I solai sono in laterocemento.

Il solaio del piano terra, sotto cui si trovano i garages ha spessore di 30,00 cm.

La struttura portante è stata realizzata in calcestruzzo gettato in opera per il piano scantinato ed interrato.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



---

Altezze interne: Piano TERRA 2,70 m

L'immobile sviluppa una superficie lorda comprensiva di balcone di circa **73,96 mq circa**;

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

### **Nel dettaglio le caratteristiche descrittive**

#### Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: fondazioni a platea in c.a.. condizioni: DA VERIFICARE.
- Strutture verticali:* materiale: muri sono in laterizio portante, condizioni: buone.
- Travi:* materiale: C.A. condizioni: buone.
- Solai:* tipologia: solai in laterocemento.  
condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: muretti e tavelloni con manto in tegole WIERER tipo coppo di Grecia. condizioni: DA VERIFICARE

#### Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: sia anta singola che anta doppia a battente, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: p.v.c., condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: porte a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: tegole, coibentazione: da verificare, condizioni: buone.
- Pareti esterne:* materiale: muri perimetrali realizzati in laterizio intonacato di spessore da 35,00 cm; coibentazione: ASSENTE, rivestimento: intonaco a civile condizioni: buone.
- Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in ceramica posate per l'intero appartamento condizioni: buone.
- Portone di ingresso:* tipologia: anta a battente blindato, materiale: con pannello legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.
- Scala condominiale:* tipologia: rampa a C, materiale: c.a., gradini rivestiti in marmo, ubicazione: esterna all'unità immobiliare, servoscala: assente, ascensore: assente, condizioni: buone.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



---

### Impianti:

<i>Antenna collettiva:</i>	tipologia: rettilinea condizioni: buone, conformità: DA VERIFICARE
<i>Antenna parabolica:</i>	tipologia: DA VERIFICARE PRESENZA
<i>Antincendio:</i>	non presente
<i>Ascensore:</i>	non presente
<i>Condizionamento:</i>	non presente
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: DA VERIFICARE, conformità: DA VERIFICARE
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: DA VERIFICARE
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: DA VERIFICARE
<i>Termico:</i>	tipologia: caldaia standard a camera stagna da esterno, alimentazione: gas, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: dotata di libretto di manutenzione aggiornato. Presente. DA VERIFICARE
<i>Allarme:</i>	Non presente

### Certificazione energetica:

L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D. Lgs.19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii., è stato redatto in data 13/11/2015 dall'ing. Gianni Cracco, identificato con Codice Attestato n.° 130384/2015 a seguito di sopralluogo.

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

La caldaia risulta in ordine con la manutenzione come da documenti allegati al libretto di manutenzione fino a 09-05-2022.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



CDU



**Comune di Zermeghedo**  
**Provincia di Vicenza**

**Piazza Regau', 1**

Tel. 0444/685413 fax 0444/686260

Indirizzo e-mail : [info@comune.zermeghedo.vi.it](mailto:info@comune.zermeghedo.vi.it)

P.I. 00539070243

Prot. 461

Zermeghedo, 27.01.2022

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica, (art.30 del D.P.R. n.380 del 06.06.2001, ex art.18 Legge 28/02/1985 n. 47). Richiedente: Arch. Marchi Michela (nominata CTU per l'E.I. n. 538-2021 - Tribunale Ordinario di Vicenza).

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AREA TECNICA**

**Vista** la richiesta presentata dal CTU Arch. Marchi Michela, residente a Vicenza in Via Antonio Chinotto 18, pervenuta al prot. SUAP n. 30526 in data 26.01.2022;

**Visto** il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei Comuni di Gambellara, Montebello Vicentino, Montorso Vicentino e Zermeghedo, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 37 del 18.01.2011;

**Visto** il vigente Piano degli Interventi, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 13.06.2012, la successiva variante n. 1 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 09.04.2014 e la successiva variante n. 2 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 25.07.2017, la successiva variante n. 3 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 27.04.2021 e la successiva variante n. 4 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 27.04.2021;

**Visto** il Decreto Sindacale n. 6 del 08.10.2021 di nomina del Responsabile dei Servizi dell'Area Tecnica, nella persona del sottoscritto ing. Amedeo Verolla, con le funzioni previste dall'art. 107 del D.Lgs 267/2000;

**In base** agli atti d'ufficio

**CERTIFICA**

che, secondo il vigente strumento urbanistico, l'area censita al Catasto di questo comune di seguito citata ha la seguente destinazione di zona:

Foglio	Mappale	Normativa	Vincoli	Articoli NTO di riferimento
2	1098	Zona B3 - zona residenziale di completamento	-	17, 19

Si rilascia il presente Certificato in carta resa legale ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, per uso Notarile/Amministrativo.

Il presente certificato è esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 4, Allegato B, al D.P.R. 642/1972 e s.m.i..

Il Responsabile del Servizio  
Area Tecnica  
Ing. Amedeo Verolla  
(firmato digitalmente)

**N.B. Gli strumenti urbanistici attuativi non hanno subito varianti.**

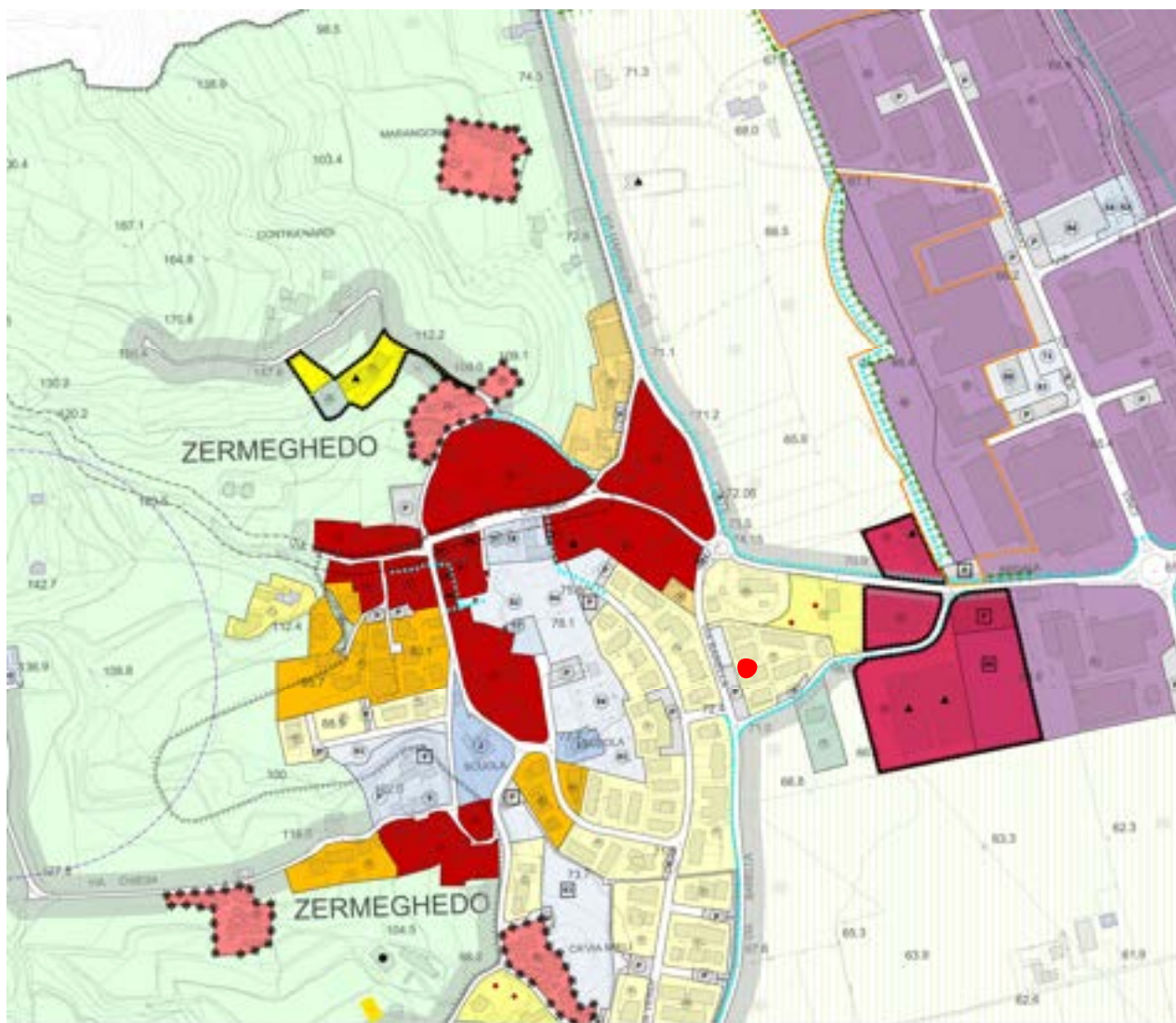
Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





## STRUMENTI ATTUATIVI COMUNE DI ZERMEGHEDO (VI)



### P.R.C.-P.I. VAR.1 TAV. -2- ZONIZZAZIONE E VINCOLI-ADOTTATO

**ZONE RESIDENZIALI**



Zone B3 di completamento

### NORME TECNICHE OPERATIVE

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



---

ART. 19- ZONA B 1. Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, per le quali il P.I. prevede:

- l'incremento, quantitativo e qualificativo, della dotazione di "standard" urbanistici, in particolare per quanto riguarda gli spazi a diretto servizio della residenza;
- il miglioramento del livello qualitativo dell'ambiente urbano, mediante la riorganizzazione della viabilità e del traffico, interventi sul verde pubblico e sull'arredo urbano;
- il completamento urbanistico, mediante l'edificazione nei lotti ancora liberi;
- il completamento edilizio, mediante la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti.

## 2. Disciplina dell'attività edilizia

2.1 Gli interventi edilizi sono attuabili mediante Intervento Edilizio Diretto, che potrà essere convenzionato qualora necessario.

2.2 Il P.I. ripartisce la zona B in distinte sottozone: B1, B2 e B3 con le seguenti capacità edificatorie:

B1:

- if = 2,0 mc/mq
- Rc = 50%
- Altezza max: ml 9,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi di interesse ambientale;

B2:

- if = 2,5 mc/mq
- Rc = 50%
- Altezza max: ml 9,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi di interesse ambientale;

**B3: fatto salvo quanto precisato all'art. 42 relativo ai PUA già convenzionati e/o attuati, in queste zone sono ammessi gli interventi edilizi di cui alla premessa, nel rispetto dei seguenti indici:**

**- if = 1,5 mc/mq**

**- Rc = 50%**

**- Altezza max: ml 7,50 e comunque non superiori a quella degli edifici limitrofi di interesse ambientale.**

**2.3 distanza minima dal ciglio stradale:**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



---

in allineamento planimetrico con le costruzioni preesistenti e circostanti sempre che ciò non costituisca pregiudizio alla pubblica viabilità, oppure secondo eventuali allineamenti imposti dagli elaborati grafici di P.I , o secondo le seguenti prescrizioni:

- strade di larghezza inferiore a mt. 7: D= ml. 5,00

- strade di larghezza uguali o superiori a mt. 7 e minori di mt. 15: D= ml 7,50

- strade di larghezza maggiore di mt. 15 D= ml 10,00;

#### 2.4 Distanza dai confini:

per i nuovi edifici o ampliamenti: H/2 con un minimo di ml 5; quella preesistente per interventi sull'esistente. Le distanze tra i confini possono essere derogate previo accordo scritto tra i confinanti.

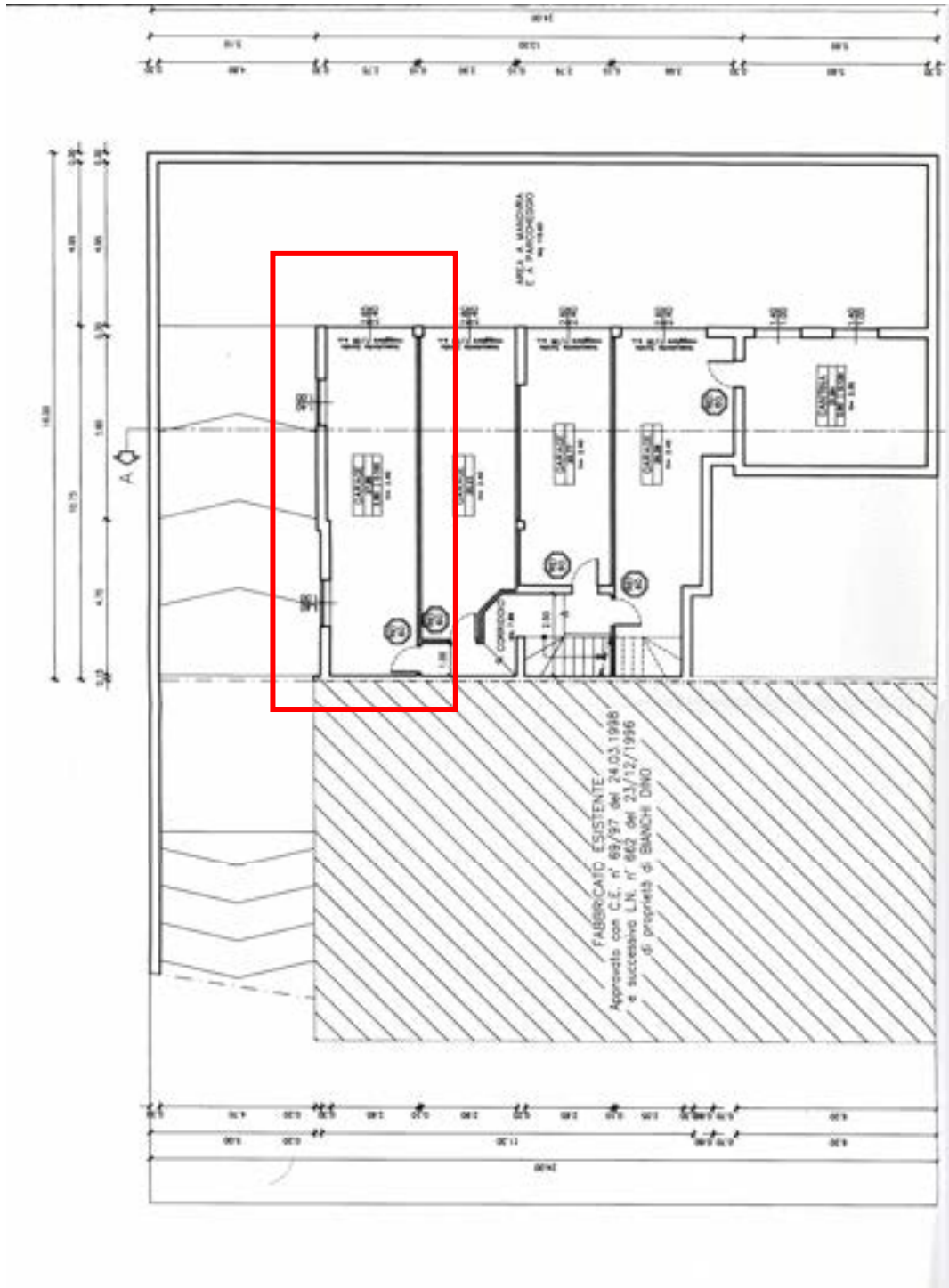
2.5 Distanza minima tra fabbricati: in aderenza tra pareti cieche o, nel caso di pareti finestrate non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 mt.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Descrizione GARAGE di cui al punto B



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi

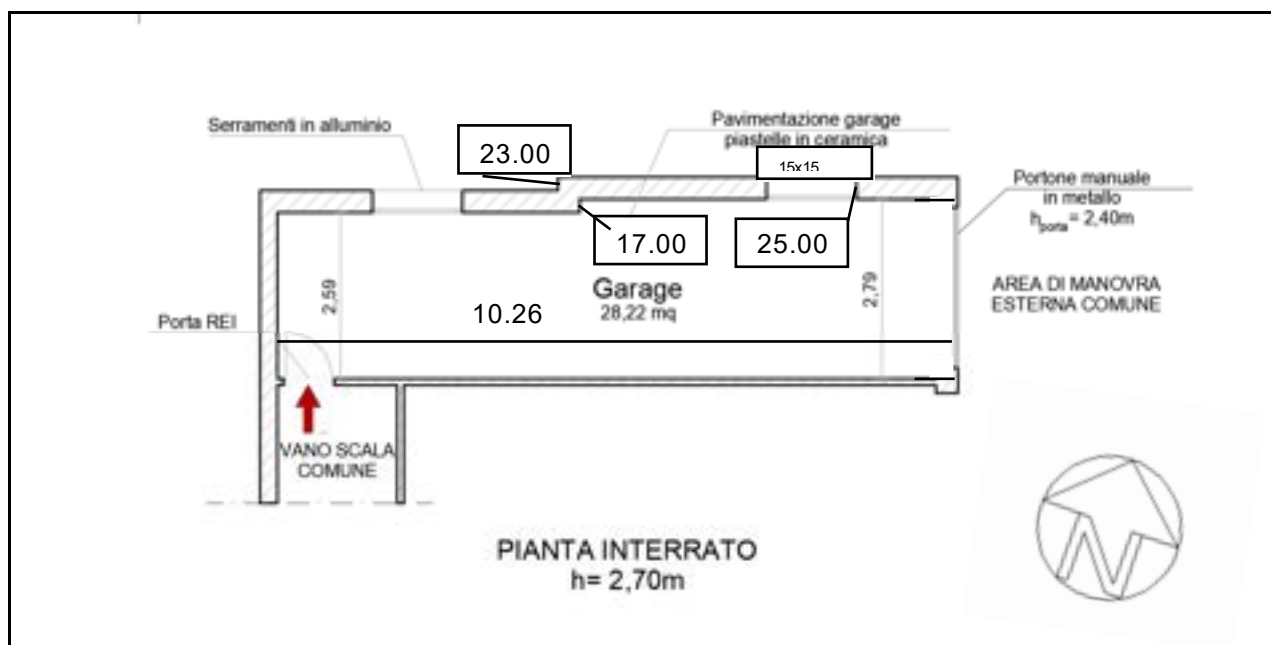


**B GARAGE** posto al piano S1 del fabbricato condominiale, per la quota di:

Al garage si arriva attraversando l'accesso carraio percorrendo la strada comunale. Il garage ha superficie lorda pari a metri quadrati ventisette,41 (mq. 27,41).

6) *Identificati catastalmente:* B) GARAGE: Catasto fabbricati del Comune di ZERMEGHEDO (VI), **Foglio 2 Particella 1098 Subalterno 9**, Natura C6, Classe 2, Consistenza 28 mq, Totale superficie: 33 mq, Indirizzo VIA DON GIOVANNI BARELLA,11, piano seminterrato 1, Rendita: Euro 27,48 (garage);

N.E.S.O. CONFINI: del garage sono: Muro perimetrale verso bene comune non censibile, sub.10- corte comune, A.U.I. proprietà di terzi sub.8, muro perimetrale verso bene comune non censibile, sub.10-vano scale, muro perimetrale verso terrapieno, foglio2.



*Descrizione analitica:*

Nel dettaglio il bene è rappresentato da un garage posto al piano seminterrato del fabbricato in un complesso condominiale residenziale plurifamiliare. Al garage di forma rettangolare, si

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi

---

arriva scendendo una rampa realizzata in lisciata di cemento e percorrendo l'area cortilizia, pavimentata in blocchetti di cemento, che porta allo spazio di manovra di fronte al basculante dell'autorimessa. La rampa **non è protetta** da un cancello carraio, ma risulta liberamente accessibile.



**Figura 18 – Accesso all'autorimessa**

Il basculante d'accesso è in metallo, non motorizzato, con apertura dal basso verso l'alto (Larghezza 2,50 m ed altezza utile al passaggio 2,40 m).



**Figura 19 – Interno Autorimessa**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Figura 20 – Accesso al vano scale condominiale dall'autorimessa, attraverso porta REI**

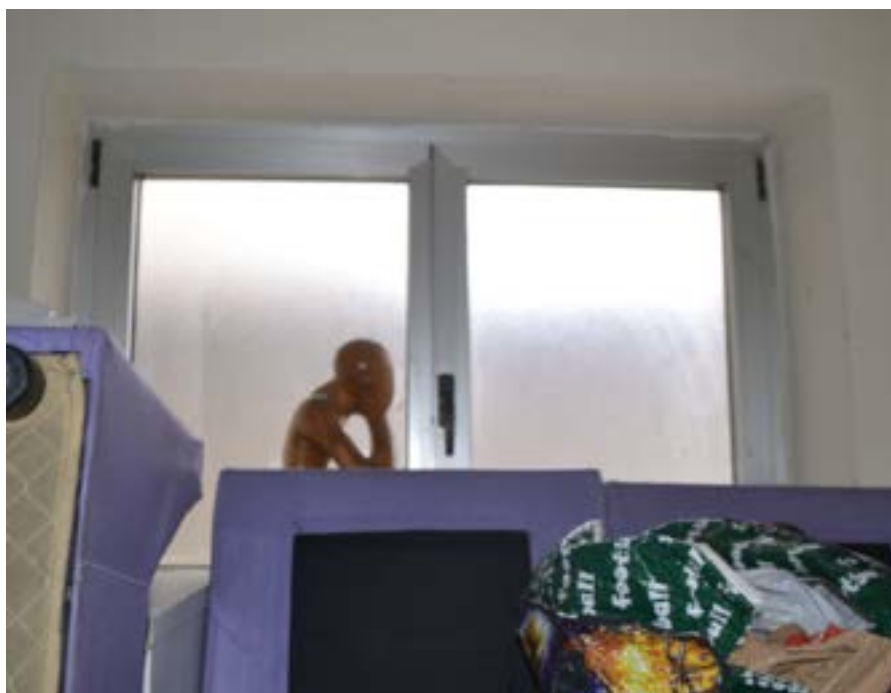


**Figura 22 – Autorimessa-Basculante con apertura manuale**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Figura 21 – Finestra con apertura a battente a due ante in alluminio.**

La pavimentazione è in piastrelle in ceramica 15x15 cm. Al garage è possibile accedere dall'interno del condominio, scendendo il vano scale.

L'accesso pedonale è protetto da una porta in REI ad un'anta, con apertura a battente. Il garage è finestrato con un serramento di forma quadrata in alluminio con apertura a battente a due ante.

Sotto il profilo impiantistico, l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e di illuminazione, realizzati con canalizzazioni esterne.

Altezze interne: All'interno il garage ha un'altezza di 2,70 m.

L'immobile sviluppa una superficie netta complessiva di circa 28,22 mq.

*Stato manutentivo:* sufficiente.

## **Caratteristiche descrittive**

### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: fondazioni a platea in c.a.. condizioni: DA VERIFICARE .

*Strutture verticali:* materiale: muri sono in laterizio portante, condizioni: buone.

*Travi:* materiale: elementi prefabbricati in c.a. condizioni: buone.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





---

*Solai:* tipologia: elementi prefabbricati in cemento condizioni: buone.  
*Scala condominiale:* tipologia: rampa a C, materiale: c.a., gradini rivestiti in granito,  
ubicazione: interna all'unità immobiliare, servoscala: assente, ascensore:  
assente, condizioni: buone.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:* tipologia: finestra in alluminio e vetro, ante doppie a battente, condizioni:  
buone.  
*Pareti interne:* materiale: muri in laterizio intonacati, coibentazione: non presente,  
rivestimento: non presente, condizioni: buone.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle in ceramica 20x20 cm per l'autorimessa, condizioni:  
buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: basculante a telaio metallico, materiale: metallo, accessori:  
senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

**Impianti:**

*Antincendio:* NON è presente.  
*Ascensore:* non presente  
*Condizionamento:* non presente  
*Gas:* non presente  
*Elettrico:* tipologia: canalizzazione esterna, tensione: 220V, condizioni: sufficienti,  
conformità: DA VERIFICARE  
*Idrico:* non presente  
*Termico:* non presente  
*Allarme:* non presente

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Descrizione **TERRENO/RAMPA ACCESSO AUTORIMESSE** di cui al punto **E**

**CORPO E) MAPP. Identificato al C.T. TERRENO ed utilizzato come RAMPA/ ACCESSO ALLE AUTORIMESSE DEL CONDOMINIO E DEL FABBRICATO ATTIGUO:**

**VALUTAZIONE mapp.1036**

Il mappale 1036, come da visura storica allegata è ancora censito come seminativo, ma DI FATTO da anni è rampa comune di accesso ai mappali 1080 e 1098, quindi è **un bene comune non censibile ad entrambi i fabbricati: il condominio ove insiste l'autorimessa oggetto di perizia e il fabbricato attiguo; per questi motivi è privo di valore**, inoltre visto l'elevata pendenza questa provoca un deprezzamento all'autorimessa.

Rampa in cemento con pendenza superiore al 20%.

*Stato manutentivo:* insufficiente.



Figura 22 – Rampa di accesso all'autorimessa

## **8 INTERROGAZIONE LINEE GIUDA C.S.M.- IMMOBILI EDILIZIA PUBBLICA**

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

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

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



---

**L'esperto ha chiesto al Comune di voler cortesemente comunicare se l'immobile SOPRA EVIDENZIATO rientri tra gli immobili previsti dall'art. 1 co. 376, 377, 378 L. 178/2020, per le necessarie comunicazioni al giudice dell'esecuzione.**

In data 25/01/2022 l'esperto inviava quindi una PEC, di cui si allega la risposta.

Prot. N.462 del 27-01-2022 - ES. 538-2021-ESECUZIONE TRIBUNALE VI-  
Interrogazione linee Giuda C.S.M.- immobili edilizia pubblica. Comunicazione

Da pec <comune.zermeghedo.vi@pecveneto.it>

A michela.marchi@archiworldpec.it <michela.marchi@archiworldpec.it>

Data giovedì 27 gennaio 2022 - 16:11

Si comunica che l'edificio censito al Catasto di questo Comune al Fg. 2 mapp. 1098, in base agli atti d'ufficio, non risulta rientrare tra gli immobili previsti dall'art. 1 commi 376, 377, 378 della Legge n. 178/2020.  
Distinti saluti,

Ing. Amedeo Verolla  
UTC di Zermeghedo

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di Stima

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

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

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

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



## Basi del valore

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

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. "*

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

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

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

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

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

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

Il metodo M.C.A. utilizzato:

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

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



---

### **Valore di mercato attribuito**

Si ritiene che la destinazione dei beni in esecuzione, alla data di marzo 2024, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con box auto), sia la più naturale economicamente e la più ordinaria.

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

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

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

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

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

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

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

- la “localizzazione”;
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
- dimensioni;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



- 
- caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società);
  - forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
  - livello del prezzo (riferimento temporale);
  - numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
  - rapporti mercantili;

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

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

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

#### **CORPO A)- B) APPARTAMENTO CON GARAGE:**

Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento per stimare l’appartamento e l’autorimessa, è formato da costruzioni non di lusso a destinazione residenziale privata, edificate nella zona centrale di ZERMEGHEDO(VI). Nel comparto gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia. Nel segmento di mercato sono stati rilevati 4 immobili simili per tipologia e di cui sono noti i prezzi. La stima è stata aggiornata alla data odierna.

#### **CORPO E) MAPP. Identificato al C.T. TERRENO ed utilizzato come RAMPA/ ACCESSO ALLE AUTORIMESSE DEL CONDOMINIO E DEL FABBRICATO ATTIGUO:**

##### **VALUTAZIONE mapp.1036**

Il mappale 1036, come da visura storica allegata è ancora censito come seminativo, ma DI FATTO da anni è rampa comune di accesso ai mappali 1080 e 1098, quindi è **un bene comune non censibile ad entrambi i fabbricati: il condominio ove insiste l’autorimessa oggetto di perizia e il fabbricato attiguo; per questi motivi è privo di valore**, inoltre visto l’elevata pendenza questa provoca un deprezzamento all’autorimessa.

L’esperto ha infatti applicato all’autorimessa un coefficiente mercantile pari al 40%; anche al garage del comparabile D è stato computato dalla scrivente lo stesso coefficiente mercantile, essendo urbanisticamente e catastalmente nella stessa situazione del subject; infatti ricade nel mappale 1080.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

#### *Premesse*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



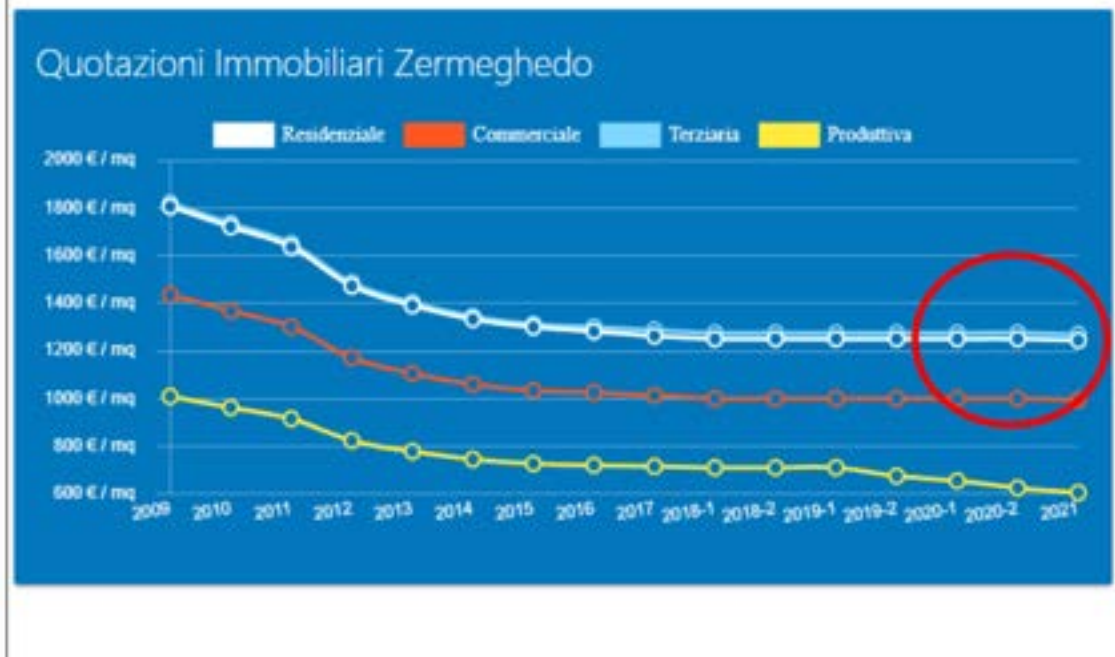
Andamento Mercato Immobiliare



Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili a **Zermeghedo**, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare una leggera flessione dell'andamento dei prezzi. (Fonte: Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)

## Storico Quotazioni Immobiliari di Via Don Giovanni Barella,1 - Zermeghedo

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



Perito: Arch. Michela Marchi





**TASSO DI RENDIMENTO LORDO**

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

	<b>Abitazioni in stabili di 1<sup>a</sup> fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <i>superiore</i> alla media di zona
Valore minimo Euro <b>3,97</b>	Valore medio Euro <b>4,74</b>
Valore massimo Euro <b>5,50</b>	
	<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <i>nella</i> media di zona
Valore minimo Euro <b>3,43</b>	Valore medio Euro <b>4,09</b>
Valore massimo Euro <b>4,74</b>	
	<b>Abitazioni in stabili di 2<sup>a</sup> fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <i>inferiore</i> alla media di zona
Valore minimo Euro <b>2,65</b>	Valore medio Euro <b>3,21</b>
Valore massimo Euro <b>3,77</b>	
	<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa
Valore minimo Euro <b>3,49</b>	Valore medio Euro <b>4,22</b>
Valore massimo Euro <b>4,95</b>	

	Canone a m <sup>2</sup> mensile	canone annuo a m <sup>2</sup>
Abitazioni 1 <sup>a</sup> fascia	€ 4,74	€ 56,88
Abitazioni fascia media	€ 4,09	€ 49,08
Abitazioni 2 <sup>a</sup> fascia	€ 3,21	€ 38,52
Ville e villini	€ 4,22	€ 50,64
<b>MEDIA</b>	€ 4,07	<b>€ 48,78</b>



	<b>Abitazioni in stabili di 1<sup>a</sup> fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <i>superiore</i> alla media di zona
Valore minimo Euro <b>1.121</b>	Valore medio Euro <b>1.345</b>
Valore massimo Euro <b>1.570</b>	
	<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <i>nella</i> media di zona
Valore minimo Euro <b>949</b>	Valore medio Euro <b>1.135</b>
Valore massimo Euro <b>1.322</b>	
	<b>Abitazioni in stabili di 2<sup>a</sup> fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <i>inferiore</i> alla media di zona
Valore minimo Euro <b>805</b>	Valore medio Euro <b>938</b>
Valore massimo Euro <b>1.070</b>	
	<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa
Valore minimo Euro <b>923</b>	Valore medio Euro <b>1.127</b>
Valore massimo Euro <b>1.330</b>	

	Valore a m <sup>2</sup> di sup. commerciale SEL
Abitazioni 1 <sup>a</sup> fascia	€ 1.345,00
Abitazioni fascia media	€ 1.135,00
Abitazioni 2 <sup>a</sup> fascia	€ 938,00
Ville e villini	€ 1.127,00
<b>MEDIA</b>	<b>€ 1.136,25</b>

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

<b>TASSO DI RENDIMENTO LORDO</b>	=	Media Locazione	=	€ 48,78	<b>4,293%</b>
		Media Valore Mercato	=	€ 1.136,25	

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



## Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a **VICENZA** in zona B1 Centrale AREA DI CENTRO ABITATO DEL PAESE a destinazione RESIDENZIALE. I contratti ricercati sono le CPV immobiliari, riferite a appartamenti di dimensioni medie ubicati a ridosso del centro. Il mercato è quello dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione.

## Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati **n. 5 comparabili** oggetto di compravendita, tutti in periodo molto recente degli ultimi mesi. Tutti i comparabili sono censiti nello stesso foglio di mappa **n. 2** e corrispondenti alle categorie catastali **A/2 - A/3**. Il comparabile **E** non è stato applicato in quanto è una donazione. La divergenza calcolata fra i comparabili **A - B - C - D** è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei comparabili **B - C - D**, in base agli **Standard Internazionali di Valutazione IVS-EVS**.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Censire: ZERMEGHEDO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO DEL PAESE

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1000	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1400	L			
Vile e Ville	Ottimo	1100	1500	L			

Stampa

Legenda



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

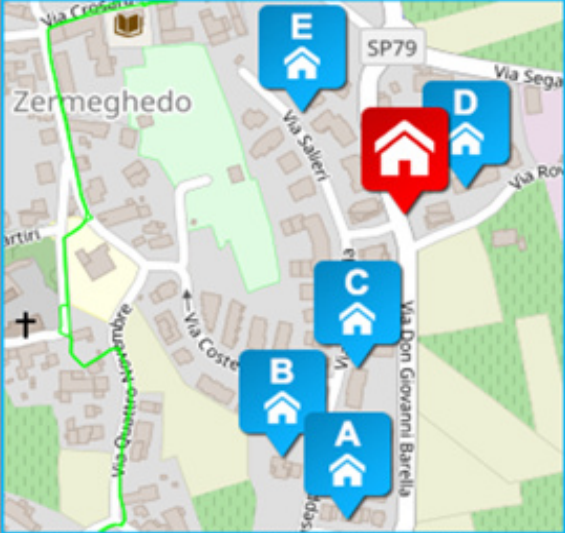

Perito: Arch. Michela Marchi

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	ZERMEGHEDO		Ubicazione	via Don Giovanni Barella n°11		
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1 - T		Edificato anno	
Tipologia	appartamento al piano terra con autorimessa esclusiva al piano sottostrada. Composto da: soggiorno-cucina, dalla cucina un piccolo disimpegno serve la zona notte composta da un bagno finestrato e due camere entrambe con affaccio su piccola terrazza; ( Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	ZERMEGHEDO	2	1098	sub 3 cat. A/3	sub 9 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					3
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	66,76	100%	66,76	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	24,00	33%	7,92	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	C. T. lavanderia	LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa p. 26	AUP	34,25	40%	13,70	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCD	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCD	0,00	2%	0,00	Quantitativa
Attestato Pres. Ene	APE				Qualitativa	
Affacci	AFF				Qualitativa	
	Superficie commerciale			88,38	Mq.	
Provenienza dato	MEDINA DE MORA ELENA nata a REPUBBLICA DOMINICANA (EE) il 27/08/1953 proprietà per 1/2, MORA CABALLERO CARLOS MARIA nato a REPUBBLICA DOMINICANA (EE) il 10/01/1951					
Data formazione prezzo	26/03/2024					
n: bagni dotazione	1					

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi

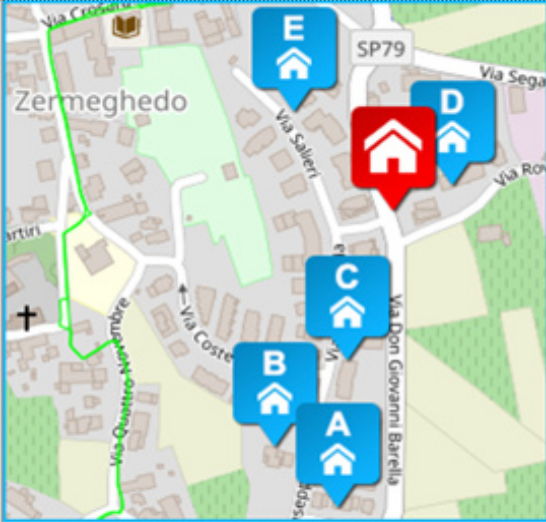



IMMOBILE COMPARABILE -A-							
Comune di:	ZERMEGHEDO		Ubicazione	via Niccolò Paganini n°5			
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	<b>S1 - 1</b>	Edificato c.e. 1998 - 2000 Agibilità in data 27.06.2000		
Tipologia	Appartamento al piano primo ed autorimessa di pertinenza posta al piano sottostada, così articolato: cucina-soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni e un poggiolo. ( Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro	
	ZERMEGHEDO	2	1075	Sub 11 cat. A/3	Sub 21 cat. C/6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					<b>4</b>	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	71,77	100%	71,77	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	1,55	30%	0,47	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio		CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	C.T. lavanderia		LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	30,00	50%	15,00	Quantitativa
	Autorimessa p. 26%		AUP	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Ener.		APE			E	Qualitativa
Affacci		AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>87,24</b>	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 21.03.2022 rep.n. 3.345 racc.n. 2.558 Notaio FABRIZIO DILIBERTO – in Arzignano (VI)						
Data formazione prezzo	21/03/2022						
n: bagni dotazione	2						
Prezzo di vendita	€ 110.000,00		(euro centodiecimila/00)				

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





IMMOBILE COMPARABILE -B-							
Comune di :	ZERMEGHEDO		Ubicazione	via Puccini	n°3		
							
Descrizione	Unità residenziale	piano	<b>T - 1</b>	Edificato c.e. 31.05.1995 Agibilità in data 09.07.1998			
Tipologia	Appartamento al piano terra e primo di un edificio condominiale con accesso d'acorte comune, composto: ingresso su zona giorno con soggiorno e cucina, disimpegno su zona notte con una camera e un bagno, un ripostiglio; al piano primo disimpegno, una camera e un bagno. L'unità è dotata di autorimessa posta al piano terra. ( Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)						
	Comune	folgio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro	
	ZERMEGHEDO	2	1032	Sub 14 cat. A/2	Sub. 21 cat. C/6	Sub. 8 cat. F/4	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					<b>3</b>	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	124,43	100%	124,43	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	1,82	30%	0,55	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio		CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	C.T. lavanderia		LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	20,00	50%	10,00	Quantitativa
	Autorimessa p. 26%		AUP	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
Attestato Pres. Ener.		APE			3	Qualitativa	
Affacci		AFF			E	Qualitativa	
Superficie commerciale:					<b>134,98</b>	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 20.12.2021 rep.n. 4.196 racc.n. 3.687 Notaio EGIDIO FERRARA – in Lonigo (VI)						
Data formazione prezzo	20/12/2021						
n: bagni dotazione	2						
Prezzo di vendita	€ 115.000,00		(euro centoquindicimila/00)				

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



IMMOBILE COMPARABILE -C-						
Comune di :	ZERMEGHEDO		Ubicazione	via Antonio Vivaldi	n°6	
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	<b>S1 - 1</b>	Edificato c. e. 2000 - 2002 Agibilità in data 14.08.2002		
Tipologia	Appartamento nel condominio denominato "RESIDENCE ATHENA"; unità al piano primo composta da: cucina-soggiorno, disimpegno, due ripostigli, due camere, due bagni finestrati e due poggiali, con annesso garage pertinenziale al piano interrato. ( Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)					
	Comune	folgio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	ZERMEGHEDO	2	1083	Sub 13 cat. A/2	Sub 36 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					<b>5</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale		SUP 106,08	100%	106,08	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL 10,03	33%	3,31	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio		CAN 0,00	50%	0,00	Quantitativa
	C.T. lavanderia		LAV 0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF 0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT 26,89	50%	13,45	Quantitativa
	Autorimessa p. 26%		AUP 0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO 0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO 0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Ener.		APE		E	Qualitativa
Affacci		AFF		3	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>122,83</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 21.09.2021 rep.n. A.102 racc.n. 3.508 Notaio ROSSELLA MANFRE' - in Montecchio Maggiore - (VI)					
Data formazione prezzo	21/09/2021					
n: bagni dotazione	2					
Prezzo di vendita	€ 130.000,00		(euro centotrentamila/00)			

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi

IMMOBILE COMPARABILE -D-						
Comune di :	ZERMEGHEDO		Ubicazione	via Don Giovanni Barin°9		
Descrizione	Unità residenziale		piano	<b>S1 -T - 1</b>	Edificato c.e. 1997 - 2000 Agibilità in data 20.04.2020	
Tipologia	Appartamento sito al primo piano composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio, disimpegno e due terrazze con annessi rampa di scale ripartentesi tra piano terra e primo piano, garage e ripostiglio siti al piano scantinato ed area scoperta di pertinenza sita al piano terra. ( Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	ZERMEGHEDO	2	1080	sub 8 cat. A/2	sub 7 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					<b>3</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	113,59	100%	113,59	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	45,48	30%	13,64	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	23,82	50%	11,91	Quantitativa
	C.T. lavanderia	LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa p. 26%	AUP	57,86	40%	23,14	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	68,12	10%	6,81	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Ener	APE			E	Qualitativa
Affacci	AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>169,10</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 06.07.2021 rep.n. 143.203 racc. n. 27.630 Notaio ANTONIO MARRANGHELLO – in San Bonifacio - (VR)					
Data formazione prezzo	06/07/2021					
n: bagni dotazione	2					
Prezzo di vendita	€ 150.000,00		(euro centocinquantamila/00)			

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



IMMOBILE NON COMPARABILE -E-						
Comune di :	ZERMEGHEDO	Ubicazione	via Antonio Salieri	n°16		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	<b>S1 - T - 1</b>	Edificato c.e. 1984 - 1986 Agibilità in data 28.06.1988		
Tipologia	Abitazione dislocata su piano interrato, terra e primo con garage e cantina al piano interrato e area scoperta di pertinenza esclusiva; l'unità è composta da: al piano terra cucina, soggiorno, disimpegno e un bagno; al piano primo corridoio, tre camere, un bagno e due poggiali. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.).					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	ZERMEGHEDO	2	750	Sub 1 cat. A/2	Sub 2 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo					<b>4</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	138,78	100%	138,78	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	23,08	33%	7,62	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	52,55	50%	26,28	Quantitativa
	C.T. lavanderia	LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SCF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	32,73	50%	16,37	Quantitativa
	Autorimessa p. 26%	AUP	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCD	109,37	10%	10,94	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCD	0,00	2%	0,00	Quantitativa
Attestato Pres. Ené	APE			F	Qualitativa	
Affacci	AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>199,97</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 14.07.2021 rep.n. 61.284 racc.n. 20.366 Notaio VITO GUGLIELMI - in Arzignano - (VI) DONAZIONE di 1/2					
Data formazione prezzo	14/07/2021					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 50.000,00		(euro cinquantamila/00)			

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





## TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE		ZERMEGHEDO		via Don Giovanni Barella		n°11		
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Subject
									
	via Niccolò Paganini n°5		via Puccini n°3		via Antonio Vivaldi n°6		via Don Giovanni Barella n°9		via Don Giovanni Barella n°11
Prezzo totale (euro)	€ 110.000,00		€ 115.000,00		€ 130.000,00		€ 150.000,00		
Data (mesi)	21/03/2022		20/12/2021		21/09/2021		06/07/2021		26/03/2024
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	71,77		124,43		106,08		113,59		66,76
Balconi - portico (m <sup>2</sup> )	1,55		1,82		10,03		45,48		24,00
Cantina/ripostiglio (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00		23,82		0,00
Centrale termica-lavanderia (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	30,00		20,00		26,89		0,00		0,00
Autorimessa pendenza 26% (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00		57,86		34,25
giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	0,00		0,00		0,00		68,12		0,00
giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00
Bagni	2		2		2		2		1
Livello di piano (n)	S1 - 1		T - 1		S1 - 1		S1 - T - 1		S1 - T
Stato di manutenzione (n)*	4		3		5		3		3
Qualitativa 1 APE **	E		3		E		E		0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	2		E		3		3		0
Superficie commerciale	<b>87,28</b>		<b>135,03</b>		<b>122,83</b>		<b>170,46</b>		<b>88,38</b>

* insufficiente=1 sufficiente=2 discreto=3 buono=4 ottimo=5	
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10	
Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo ***	0,00%
Rapporto mercantile dei balconi - portico	33,00%
Rapporto mercantile della cantina/ripostiglio	50,00%
Rapporto mercantile della centrale termica/lavanderia	50,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa pendenza 26%	40,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	1,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 12.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 8.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi

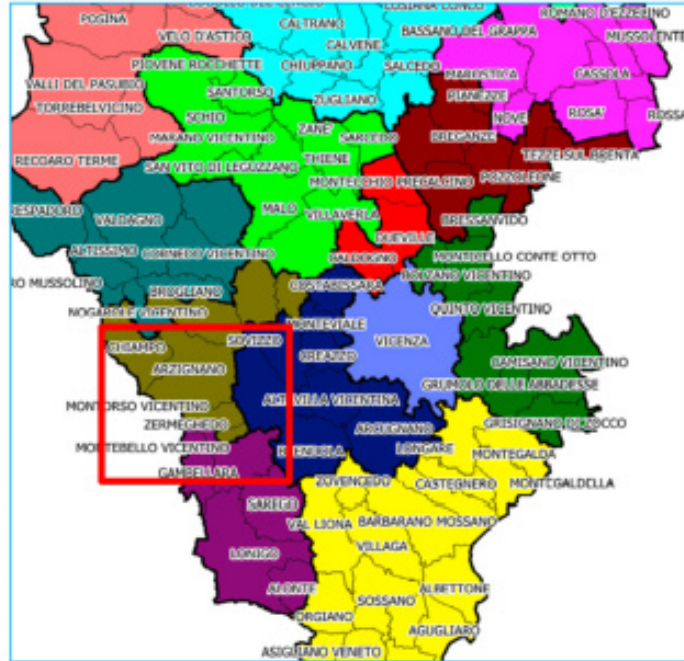


tabella dei dati

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE 02.02.2024 SR_Veneto			
MACROAREE PROVINCIA DI VICENZA - VARIAZIONE QUOTAZIONE MEDIA			
VAL DI CHIAMPO	7	0,00%	

**Provincia di Vicenza**  
Macroaree OMI

- AEROPORTO (3)
- ALTO VICENTINO (10)
- ALTOPIANO DI ASIAGO (6)
- BASSANO DEL GRAPPA (8)
- BASSO VICENTINO (17)
- COSTO (12)
- LAVERDA (9)
- PIANURA EST (8)
- PIANURA OVEST (8)
- PIANURA SUD-OVEST (5)
- VAL DI CHIAMPO (7)
- VALDAGNO (8)
- VALLI DEL PASUBIO (11)
- VALSUGANA (6)
- VICENZA CAPOLUOGO (1)



Macroaree provinciali	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 1°sem 2023	Quotazione media Variazione % 2°sem 2022 / 1°sem 2023
AEROPORTO	1.294	0,0%
ALTO VICENTINO	1.288	-0,2%
ALTOPIANO DI ASIAGO	1.657	1,2%
BASSANO DEL GRAPPA	1.291	0,6%
BASSO VICENTINO	1.101	0,3%
COSTO	1.114	0,1%
LAVERDA	1.225	0,9%
PIANURA EST	1.245	0,0%
PIANURA OVEST	1.301	0,0%
PIANURA SUD-OVEST	1.222	1,0%
<b>VAL DI CHIAMPO</b>	<b>1.283</b>	<b>0,0%</b>
VALDAGNO	1.255	-0,3%
VALLI DEL PASUBIO	1.145	1,5%
VALSUGANA	1.016	-0,1%
<b>Macroarea Capoluogo</b>	<b>1.604</b>	<b>0,1%</b>
<b>Provincia di Vicenza</b>	<b>1.313</b>	<b>0,3%</b>



ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ -	euro/mese	
Prezzo data B	€ -	euro/mese	
Prezzo data C	€ -	euro/mese	
Prezzo data D	€ -	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.260,29	euro/m <sup>2</sup>	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 851,66	euro/m <sup>2</sup>	€ 851,66
Prezzo sup. princ. C	€ 1.058,33	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo sup. princ. D	€ 879,95	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo LIV PIANO. A	€ 1.100,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. B	€ 1.150,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. C	€ 1.300,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. D	€ 1.500,00	euro/piano	
Prezzo balconi - portico	€ 281,05	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo cantina/ripostiglio	€ 425,83	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo C.T. lavanderia	€ 425,83	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo soffitta	€ 425,83	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo autorimessa	€ 425,83	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo autorimessa p. 26%	€ 340,66	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Giardino 10%	€ 85,17	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Giardino 2%	€ 17,03	euro/m <sup>2</sup>	
Stato di manutenzione	€ 12.000,00		
Bagno	€ 8.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



## TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto								Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		
Prezzo totale (euro)		€ 110.000,00		€ 115.000,00		€ 130.000,00		€ 150.000,00	-
Data (mesi)	24,53	€ 0,00	27,57	€ 0,00	30,57	€ 0,00	33,13	€ 0,00	
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	71,77	-€ 4.266,81	124,43	-€ 49.115,16	106,08	-€ 33.487,22	113,59	-€ 39.883,18	66,76
Balconi-portico (m <sup>2</sup> )	1,55	€ 6.309,51	1,82	€ 6.233,63	10,03	€ 3.926,23	45,48	-€ 6.036,90	24,00
Cantina/ripostiglio (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	23,82	-€ 10.143,26	0,00
C.T. /lavanderia	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	30,00	-€ 12.774,88	20,00	-€ 8.516,59	26,89	-€ 11.450,55	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa p. 26% (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 11.667,73	0,00	€ 11.667,73	0,00	€ 11.667,73	57,86	-€ 8.043,07	34,25
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	68,12	-€ 5.801,50	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,0
Bagni *	2	-€ 5.714,29	2	-€ 5.714,29	2	-€ 5.714,29	2	-€ 5.714,29	1
Stato di manutenzione (n)	4	-€ 12.000,00	3	€ 0,00	5	-€ 24.000,00	3	€ 0,00	3
Livello di piano	1	-€ 1.100,00	0	€ 0,00	1	-€ 1.300,00	1	-€ 1.500,00	0
Attestato Pres. Energetica	E		3		E		E		0
N. AFFACCI	2		E		3		3		0
		€ 92.121,26		€ 69.555,32		€ 69.641,90		€ 72.877,81	
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C - D non compar.					DIVERGENZA	32,4%			
	Valore unitario €/m <sup>2</sup>				<b>FALSO</b>	< 5 %			
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili B - C - D					€ 70.691,68	DIVERGENZA	4,8%		
	Valore unitario €/m <sup>2</sup>				€ 799,86	<b>VERO</b>	< 5 %		
si è considerato una durata anni	35	e vetustà anni		10					
** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10									

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



## VALORE DI MERCATO

### CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

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

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

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

Sup. comm.	Valore Ordinario =	
88,38	sub 3    cat. A/3	€    70.691,68
	sub 9    cat. C/6	

#### AGGIUNTE

	€    -
	€    -
Totale =	€    -

#### DETRAZIONI

	€    -
	€    -
Totale =	€    -

Valore di Mercato = €    70.691,68

**arrotondato a €    70.700,00**

...../00

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



---

## LOTTO 1

### CORPO A) VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO DI CUI AL PUNTO A ALLA DATA DI MARZO 2024

#### **Valore di mercato attribuito:**

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

---

**€ 59.733,54** (799,86 €/mq x74,68 mq)

---

#### **Valutazione della Quota:**

Tenendo conto che l'immobile è in quota di proprietà 1/1, il valore determinato è globalmente assegnato/in quota per:

---

**€ 59.733,54** (799,86 €/mq x74,68 mq)

---

### CORPO B)-E) VALORE DI MERCATO DELL'AUTORIMESSA-RAMPA DI CUI AL PUNTO B ed E ALLA DATA DI MARZO 2024

La stima viene eseguita operando una comparazione diretta tra beni analoghi considerando le caratteristiche intrinseche (consistenza stato di manutenzione conservazione ecc...) ed estrinseche (ubicazione comodità ai servizi ecc)

---

**€ 10.958,14** (799,86 €/mq x13,70 mq)

---

#### **Valutazione della Quota:**

Tenendo conto che l'immobile è in quota di proprietà 1/1, il valore determinato è globalmente assegnato/in quota per:

---

**€ 10.958,14** (799,86 €/mq x13,70 mq)

---

#### **8.2 Fonti di informazione**

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

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



### 8.3 Valutazioni delle superfici

Destinazione	Superficie Commerciale	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	74,68	€ 59.733,54	€ 59.733,54
B-E autorimessa/RAMPA	13,70	€ 10.958,14	€ 10.958,14
		<b>€ 70.691,68</b>	<b>€ 70.691,68</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: <b>Riduzione del 15% sul valore dell'intero:</b>	<b>€ 60.087,92</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>nessuna</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>nessuna</b>
Spese condominiali insolute gestione ultimo biennio	<b>-</b>

### 8.5 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale e messa a norma parapetti a carico della procedura: <b>Valore dell'intero:</b>	<b>€ 60.087,92</b>
--	--------------------

### 8.6 Giudizio di vendibilità

Discreta la possibilità di vendita dei beni pignorati per le discrete caratteristiche dell'immobile e la zona residenziale in cui si collocano i beni.

### 8.7 Forme di pubblicità

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

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



---

## 9 COMODA DIVISIBILITA'

### 9.1 Giudizio


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

## ANALISI DATI AGGIUDICAZIONI ASTA LEGALE

Dall'analisi dei dati presenti tra gli immobili già aggiudicati nella zona non si rilevano dati sufficienti per stabilire un valore medio di aggiudicazione.

Vicenza, 26 Marzo 2024

Il Perito  
Arch. Michela Marchi



Ordine degli Architetti  
Pianificatori Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza  
MICHELA  
MARCHI  
n° 145

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi

