

# TRIBUNALE DI VICENZA

## Esecuzioni Immobiliari

### Esecuzione Forzata

Creditore:

(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Domicilio: in XXXXXXXXXXXXX;  
difesa: avv. XXXXXXXXXXXXX (CF: XXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. 70/2022

Giudice dott. LUCA PRENDINI

## ELABORATO PERITALE

### EPURATO DAI DATI SENSIBILI

LOTTO 3 di 5- APPARTAMENTO IN  
VICENZA, VIA GIOLITTI, 18, INT.3 E  
GARAGE IN VICENZA, VIA GIOLITTI, 10.



**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. 70/2022 R.G.

**Diritto** (cfr. pag. 5-12): -1/1 del diritto di Piena Proprietà di ABITAZIONE e GARAGE COPERTO in capo a:

- 1) **per la quota di 1/3 per il diritto di proprietà** \*\*\*\*\*;
- 2) **per la quota di 2/9 per il diritto di proprietà** \*\*\*\*\*;
- 3) **per la quota di 2/9 per il diritto di proprietà** \*\*\*\*\*;
- 4) **per la quota di 2/9 per il diritto di proprietà** \*\*\*\*\*;

**Bene** (cfr. pag. 5-12): Appartamento bicamere ubicato al piano secondo di un condominio con abbinato un garage ubicato al piano terra, con annesse parti comuni;

**Ubicazione** (cfr. pag. 13-15): Comune di Vicenza, con accesso pedonale da Via G. Giolitti n. 18, SCALA B-PIANO SECONDO-INT.3 e con accesso carraio da Via G. Giolitti n. 10, P.T.;

**Stato** (cfr. pag. 39,50): **A) appartamento:** Sufficiente, **B) garage:** Sufficiente;

**Lotti** (cfr. pag. 72): Lotto 3 di 5;

**Prezzo medio di aggiudicazione immobili comparabili di circa** (cfr. pag. 77): € 94.604,24

**Dati Catastali attuali** (cfr. pag. 5-12): - Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati, censiti al Foglio 45 (ex G/3):

- **CORPO A: APPARTAMENTO-** COMUNE DI VICENZA (VI), **Foglio 45, Particella 273, Sub. 31, A/2, VIA GIOVANNI GIOLITTI n. 18, Piano 2, interno 3**, 6,5 vani, superficie totale mq.113, escluse aree scoperte 111 mq- R.C. Euro 704,96; con precisazione che l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto è identificata al Catasto Terreni Foglio 45 mappale 273, ente urbano di are 15.14;

N.E.S.O. CONFINI: **appartamento piano 2** – per tre lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso corte comune, per un lato confina con A.U.I. sub. 32 stessa proprietà, vano scale e corpo ascensore; Salvi i confini più precisi;

- **CORPO B: GARAGE:** COMUNE DI VICENZA (VI)- **Foglio 45, Particella 273, Sub. 9, C/6, VIA GIOVANNI GIOLITTI n. 10, Piano T**, categoria C/6, classe 6, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 67,97;

N.E.S.O. CONFINI: **GARAGE** - confina con garage subalterno A.U.I., muro perimetrale verso corte comune, con garage subalterno A.U.I., corpo ascensore e corridoio di accesso dal vano scale. Salvi i confini più precisi;

- *Beni Immobili identificati al Catasto terreni:*

- **CORPO C: TERRENO su cui insiste il fabbricato:** Foglio 45, Particella 273, ente urbano, Consistenza 15 14 are ca.

N.E.S.O. CONFINI: A.U.I. map.486, A.U.I map.600, strada pubblica via Giolitti, A.U.I map.508, A.U.I. map.509, A.U.I map.511, A.U.I. map.155, A.U.I. map.584, A.U.I. map.793 (centrale elettrica);

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. 17): nessuna, si veda segnalazione refuso nella certificazione notarile;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



**Irregolarità/abusi** (cfr. pag. 18-27): Sono presenti; **CONFORMITA' URBANISTICA/EDILIZIA: Non** è conforme ai titoli abitativi estratti presso l'ufficio tecnico del Comune di Vicenza (VI).

**CONFORMITA' CATASTALE** (cfr. pag. 22-26): gli immobili **non** sono conformi alle piante; l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è **conforme** alle risultanze.

**Valore di stima intero** (cfr. pag.71): € 92.455,49 arrotondato a 92.500,00;

**Valore di stima FORZATA** (cfr. pag.73): € 69.287,16arrotondato a € 69.300,00;

**Valore di stima FORZATA in quota 2/9** (cfr. pag.73): € 15.397,14, arrotondato a € 15.400,00;

**Vendibilità** (cfr. pag.73): buona;

**Motivo** (cfr. pag. 73): discrete caratteristiche dell'immobile, ubicazione buona;

**Pubblicità** (cfr. pag.73): on-line e riviste di settore;

**Occupazione** (cfr. pag.15): LIBERO-non occupato dal debitore;

**Titolo di occupazione (cfr. pag.28):** proprietario dei beni **pignorati in quota, pervenuti all'esecutato in forza di successione diretta e dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c. non risulta trascritta alcuna accettazione espressa o tacita di eredità;**  
**- trattasi di beni aventi natura personale.**

**Oneri** (cfr. pag.28): Allegati alla perizia l'esperto ha depositato i documenti prodotti Amministratore del condominio PRIMAVERA: XXXXXXXXXXX. XXXXXXXXXXXXXXX, Tel. XXXXXXXXXXXXXXX Il bene ricade all'interno del condominio denominato: "PRIMAVERA", C.F. XXXXXXXXXXX, Come risulta dai documenti inviati dall'Amministratore in data 16.01.2023, non sussistono spese insolute degli esecutati nei confronti del Condominio per l'ultimo biennio. Il condominio alla data odierna, come da dichiarazione dell'amministratore datata 20/03/2023, non ha deliberato lavori straordinari con bonus edilizi e non sono stati approvati lavori straordinari non ancora eseguiti.

**Vincoli** (cfr. pag.15): pertinenze e parti comuni;

**Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli** (cfr. pag.17)

**L'esperto precisa che:**

**- il CDU allegato ha validità un anno dalla data del rilascio e dovrà essere richiesto nuovamente nel caso scadessero i termini.**

**- l'APE allegato ha validità dieci anni dalla data di emissione.**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA**  
**GIUDICE: dott. 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 05-07-2022, 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 Dott. Luca Prendini, con l'incarico di redigere una perizia di stima; degli immobili siti in Vicenza (VI), appartamento ubicato in **VIA GIOVANNI GIOLITTI n. 18**, piano secondo, int.3 e autorimessa ubicata in **VIA GIOVANNI GIOLITTI n. 10 al piano terra**, come meglio descritto nelle planimetrie e nelle schede catastali allegate.

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

\*\*\*\*\*

**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 10.02.2023 è stata redatta la *check-list* congiuntamente con il custode nella veste dell'avv. Elisa Tagliaro;

- 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 22.12.2022 alle ore 10:00;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



- in data 22.12.2022 è stato effettuato dall'esperto il sopralluogo congiunto con il custode, con rilievo metrico e fotografico;

- in data 26.07.2022 l'esperto stimatore inviava una richiesta all'Agenzia delle Entrate di Vicenza per verificare la sussistenza di contratti di locazione a nome dell'esecutato;

-in data 27.10.2022 l'esperto stimatore riceveva risposta dall'Agenzia delle Entrate di Vicenza della NON sussistenza di contratti in essere;

-in data 15.01.2023 l'esperto richiedeva all'amministratore condominiale **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, copia dei documenti riguardanti i dettagli delle spese condominiali relative agli ultimi due anni di gestione e copia del regolamento condominiale, con risposta del 16.01.2023, successivamente integrata con relazione sui confini;

- in data 16.07.2022 l'esperto stimatore inviava una mail, precisamente a: [ediliziaprivata@comune.vicenza.it](mailto:ediliziaprivata@comune.vicenza.it), all'UTC di VICENZA (VI) per "l'accesso atti e certificati", visionati presso il Comune nel corso del mese di dicembre 2022;

-in data 10.08.2022 l'esperto riceveva dal Comune di Vicenza (VI) il Certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno su cui insistono i beni pignorati, a seguito di richiesta inoltrata il 16.07.2022, successivamente sollecitato;

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

\*\*\*\*\*

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.
5. La stima è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive.

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 VICENZA (VI): APPARTAMENTO- VIA GIOVANNI GIOLITTI n. 18,  
Piano 2, SCALA B-interno 3; AUTORIMESSA- VIA GIOVANNI GIOLITTI n. 10, P.T.  
**Lotto 1 di 1**



Figura 1- PROSPETTO PRINCIPALE

ACCESSO PEDONALE

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA-DIRITTO

A **ABITAZIONE** consistente in un appartamento ubicato al piano II°- SCALA B- INT.3, con annesso garage al piano terra di un fabbricato denominato CONDOMINIO PRIMAVERA, sito nel Comune di VICENZA (VI), con accesso pedonale da Via G. Giolitti n. 18, e con accesso carraio da Via G. Giolitti n. 10, **completo di ascensore**. Il condominio ad uso esclusivamente residenziale è costituito da 5 piani fuori terra, scantinato e soffitta, con corte annessa. L'autorizzazione a costruire in essere è stata rilasciata per: 18 abitazioni, ripartite tra scala A e Scala B, 18 autorimesse, 18 soffitte e 11 ripostigli, oltre alle parti comuni. Il bene è composto da: un ingresso, cucina con terrazzino e soggiorno con accesso su una terrazza, disimpegno che conduce alla zona notte distribuita in: due camere matrimoniali di cui una con il balcone, un bagno finestrato e una camera singola dotata di balcone. Il contesto risale agli anni '60. L'unità abitativa è situata in zona periferica-residenziale, si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



**Diritto di:** -1/1 del diritto di Piena Proprietà di ABITAZIONE e GARAGE in capo a:

- 1) **per la quota di 1/3 per il diritto di proprietà** \*\*\*\*\*;
- 2) **per la quota di 2/9 per il diritto di proprietà** \*\*\*\*\*;
- 3) **per la quota di 2/9 per il diritto di proprietà** \*\*\*\*\*;
- 4) **per la quota di 2/9 per il diritto di proprietà** \*\*\*\*\*;

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/08/2015 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* Sede VICENZA (VI) - UU Sede VICENZA(VI) Registrazione Volume 9990 n. 909 registrato in data 17/11/2015 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 16737.1/2015 - Pratica n. VI0167902 in atti dal 24/11/2015

*Identificato al Catasto fabbricati:* **ABITAZIONE TIPO ECONOMICO:**

Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati, censiti al Foglio 45 (ex G/3):

- **CORPO A: APPARTAMENTO-** COMUNE DI VICENZA (VI), **Foglio 45, Particella 273, Sub. 31, A/2, VIA GIOVANNI GIOLITTI n. 18, Piano 2, SCALA B-interno 3**, 6,5 vani, superficie totale mq.113, escluse aree scoperte 111 mq- R.C. Euro 704,96; con precisazione che l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto è identificata al Catasto Terreni Foglio 45 mappale 273, ente urbano di are 15.14;

N.E.S.O. CONFINI: **appartamento piano 2** – per tre lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso corte comune, per un lato confina con A.U.I. sub. 32 stessa proprietà, vano scale e corpo ascensore; Salvi i confini più precisi;

#### **CRONISTORIA CATASTALE:**

##### **Dati derivanti da:**

-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/08/2019 Pratica n. VI0088927 in atti dal 07/08/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 37204.1/2019)

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

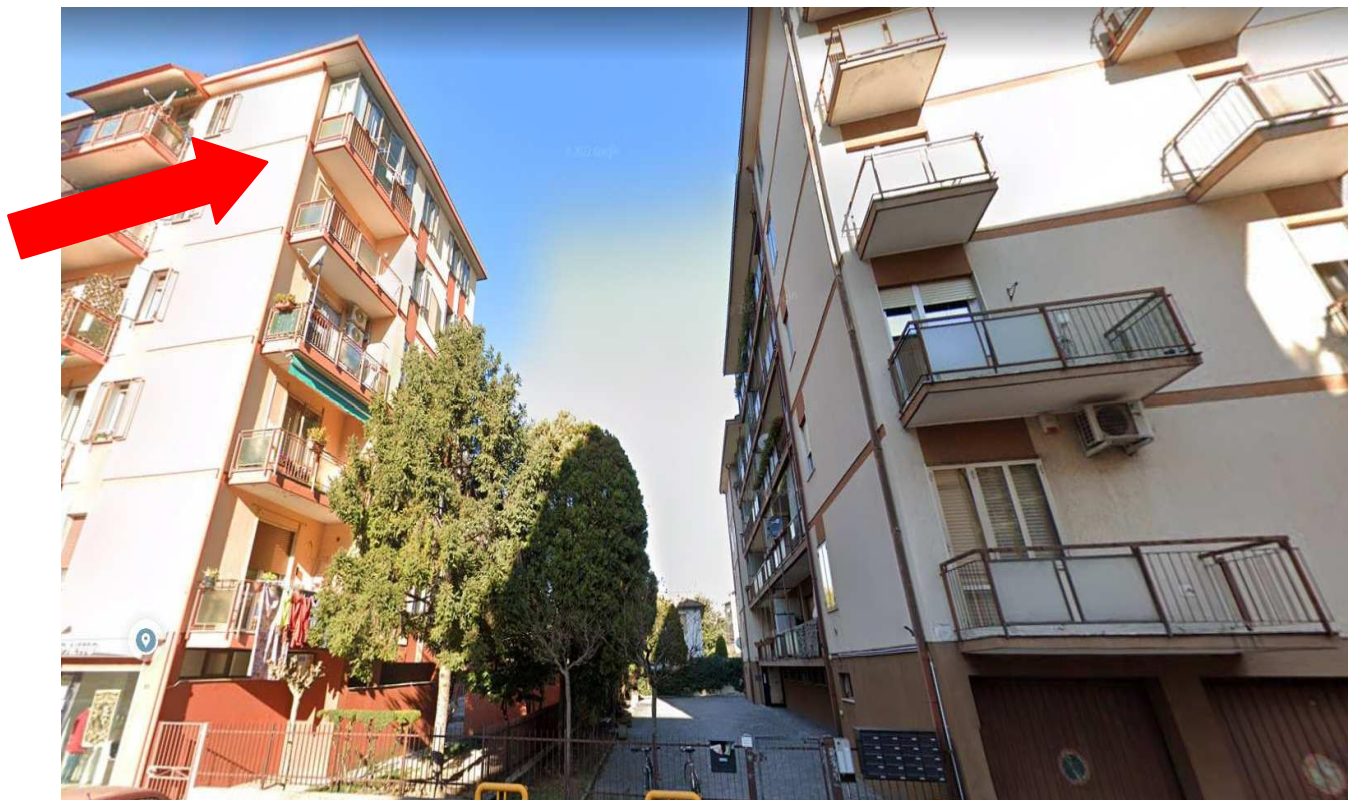
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 08/05/2007 Pratica n. VI0210374 in atti dal 08/05/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 16630.1/2007);

-VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Figura 2- PROSPETTO PRINCIPALE**



**Figura 3- VISUALI PROSPETTICHE -INDIVIDUZIONE APPARTAMENTO PIANO SECONDO INT.3**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi







**Figura 4- DETTAGLIO PROSPETTI APPARTAMENTO PIANO SECONDO INT.3**



**Figura 5- VISUALI PROSPETTICHE -INDIVIDUZIONE APPARTAMENTO PIANO SECONDO INT.3**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Figura 6- VISUALE PROSPETTICA  
ACCESSO CARRAIO**

- **CORPO B: GARAGE:** Al garage si arriva attraversando l'accesso carraio al n.10, percorrendo l'area di manovra; per via pedonale si arriva anche dal civico n.18 e dall'interno del vano scale condominiale.

**Diritto di:** -1/1 del diritto di Piena Proprietà di ABITAZIONE e GARAGE in capo a:

- 1) per la quota di 1/3 per il diritto di proprietà \*\*\*\*\*;
- 2) per la quota di 2/9 per il diritto di proprietà \*\*\*\*\*;
- 3) per la quota di 2/9 per il diritto di proprietà \*\*\*\*\*;
- 4) per la quota di 2/9 per il diritto di proprietà \*\*\*\*\*;

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/08/2015 Pubblico ufficiale \*\*\*\*\* Sede VICENZA (VI) - UU Sede VICENZA(VI) Registrazione Volume 9990 n. 909 registrato in data 17/11/2015 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 16737.1/2015 - Pratica n. VI0167902 in atti dal 24/11/2015;

*Identificato al Catasto fabbricati:* **GARAGE:**

Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati, censiti al Foglio 45 (ex G/3):  
COMUNE DI VICENZA (VI)- **Foglio 45, Particella 273, Sub. 9, C/6, VIA GIOVANNI GIOLITTI n. 10, Piano T**, categoria C/6, classe 6, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 67,97;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



N.E.S.O. CONFINI: **GARAGE** - confina con garage subalterno A.U.I., muro perimetrale verso corte comune, con garage subalterno A.U.I., corpo ascensore e corridoio di accesso dal vano scale. Salvi i confini più precisi;

#### **CRONISTORIA CATASTALE:**

##### **Dati derivanti da:**

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/08/2019 Pratica n. VI0088906 in atti dal 07/08/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 37185.1/2019);
- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/05/2007 Pratica n. VI0209611 in atti dal 07/05/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 16584.1/2007);

- Beni Immobili identificati al Catasto terreni:

- **CORPO C: TERRENO su cui insiste il fabbricato:** Foglio 45, Particella 273, ente urbano, Consistenza 15 14 are ca.

N.E.S.O. CONFINI: A.U.I. map.486, A.U.I map.600, strada pubblica via Giolitti, A.U.I map.508, A.U.I. map.509, A.U.I map.511, A.U.I. map.155, A.U.I. map.584, A.U.I. map.793 (centrale elettrica);

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.

#### **CRONISTORIA CATASTALE:**

Impianto meccanografico del 31/12/1975;

#### **VERIFICA DEI CONFINI:**

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso.

**Diverse sono invece le problematiche poste dalla posizione in cui è stato costruito il fabbricato rispetto al lotto perché sono state riscontrate significative differenze rispetto al progetto autorizzato.**

Nello Stato autorizzato del 1963 guardando da via Giolitti, l'immobile presenta le seguenti distanze:

- distanza dalla strada di 3,0 m
- distanza dal confine laterale di 7,60 ml
- distanza dal confine laterale di 12,40 e 10,40ml;  la distanza dal confine posteriore di 4,00 -4,10 ml;

Queste erano le distanze previste dalla normativa dell'epoca, appunto il 1963.

Il fabbricato presente invece uno slittamento verso il centro del lotto di circa 2ml, operato in fase di costruzione, con le seguenti distanze rilevate in data ottobre 2021, in particolare:

- la distanza dalla strada 3,0 m
- la distanza dal confine laterale di 9,60 ml;
- la distanza dal confine laterale di 11,00 ml e 8,00 ml;
- la distanza dal confine posteriore di 4,00 -4,10 ml;

La norma stabilisce che per essere sanabile una difformità si deve rispettare sia la doppia conformità alle norme dell'epoca e alle norme attuali. Quindi il fabbricato deve rispettare sia le

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

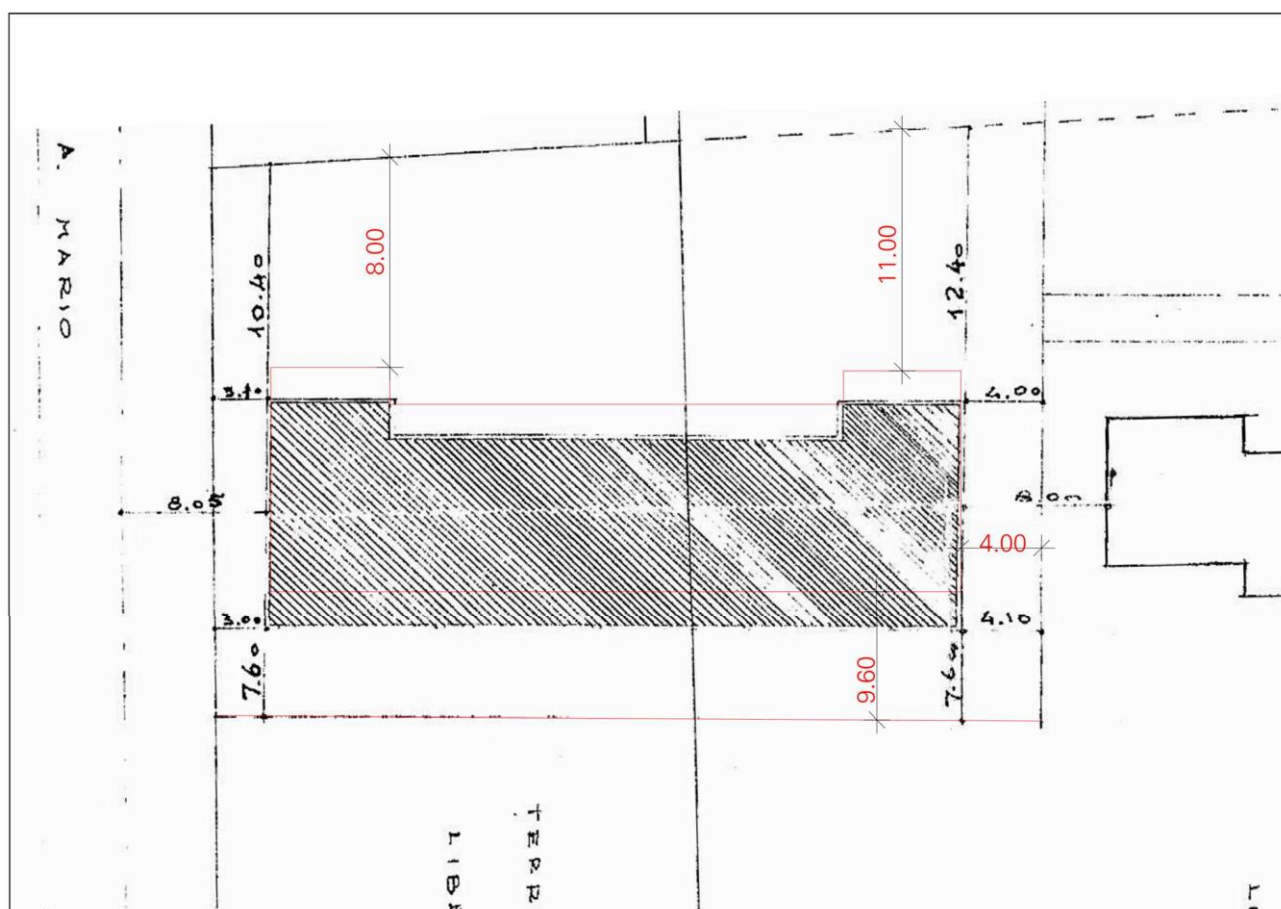
Perito: Arch. Michela Marchi



norme minime dell'epoca in cui è stata realizzata (costruzione dell'edificio al 1963), sia quelle attuali vigenti al momento della sanatoria.

Nel nostro caso le diverse distanze dai confini rispettano le norme del 1962, ma non quelle attuali che devono essere maggiori di  $H/2$ , ovvero maggiori di 10,50 ml e 9 ml.

Inoltre, la nuova posizione del fabbricato non rispetta le distanze min. dalla strada pari a 5ml. Inoltre, la nuova posizione del fabbricato non rispetta le distanze minime dai fabbricati contermini pari a H 21,00 ml e 18,45 ml (il fabbricato in oggetto ha un'altezza max verso strada di 21,15m e verso il retro di 18,45 m). Ovviamente tale discorso riguarda anche i fabbricati confinanti, perché in generale sono stati costruiti con le norme dell'epoca, e ad oggi le norme sono cambiate e soprattutto le distanze da rispettare sono cambiate.



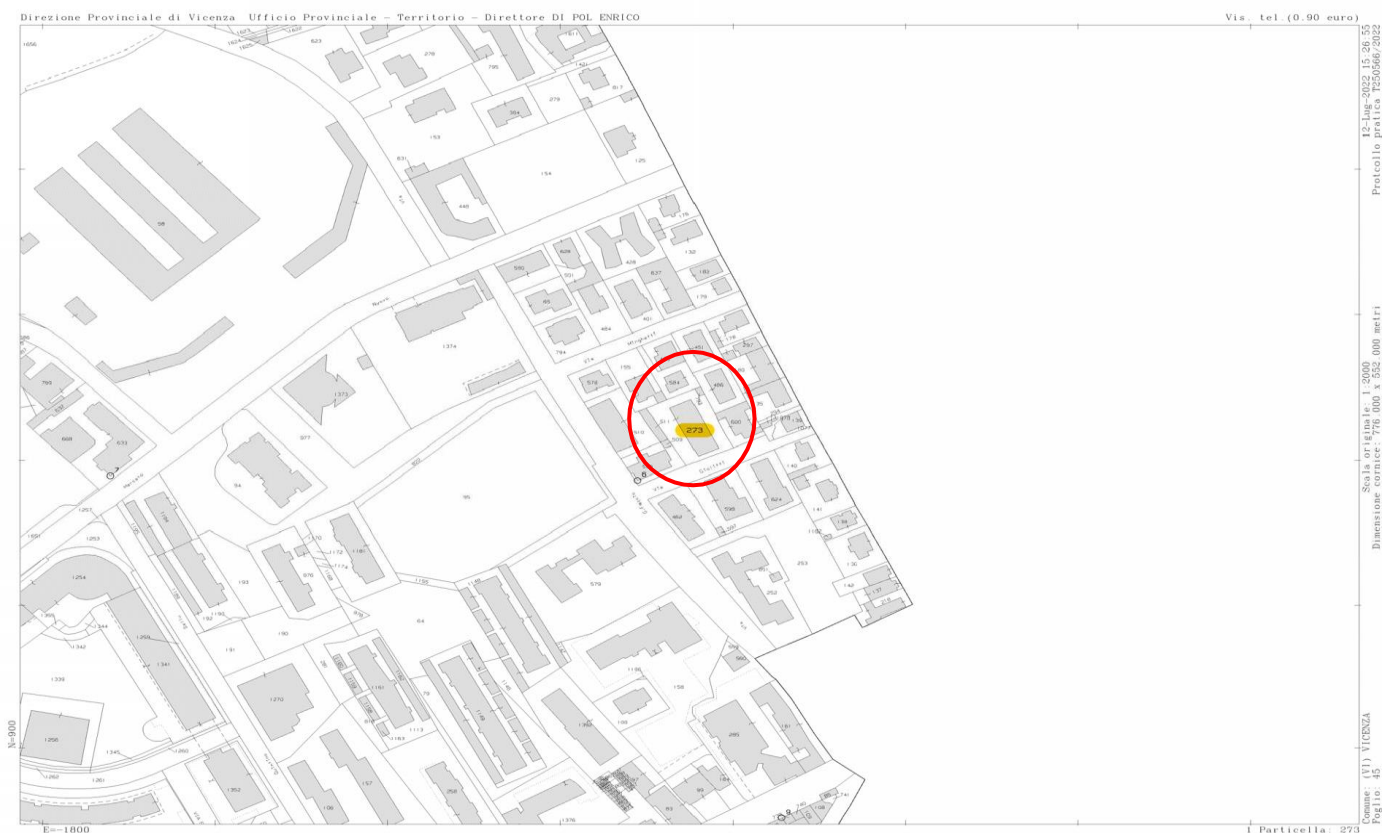
Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Figura 7 -SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO**



**Figura 8 - MAPPA CATASTALE WEGIS**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



## BENE E UBICAZIONE

Appartamento ubicato al piano quarto di un condominio con annessa cantina al piano terra e un posto auto coperto all'interno di un'autorimessa condominiale, anch'esso al piano terra, con annesse parti comuni.

**Provincia: VICENZA**

**Comune: VICENZA**

**Fascia/zona:**

**Periferica/AREA RESIDENZIALE: Semicentrale/AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CIRCOSTANTE FASCIA CENTRALE (VI).**

**Zona Omogenea: C1**

**Tipologia prevalente: ABITAZIONI CIVILI**

**Destinazione: RESIDENZIALE**

La zona nella quale si opera si mostra dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con una ordinaria viabilità cittadina che consente un immediato collegamento con il centro cittadino e con le principali arterie di scorrimento veicolare nazionale.

Principali collegamenti pubblici (km): Bus 14,7, E01, E29

## COLLEGAMENTI AUTOSTRADALI:

### CON IL TRENO

La stazione ferroviaria di Vicenza si trova in centro città, a 500 metri dalla zona pedonale.

[Trainline](#)

[ViRail](#)

### CON L'AUTO

Vicenza si trova lungo l'autostrada A4 Autostrada Brescia/Verona/Vicenza/Padova spa **Autostrada BS-VR-VI-PD**

Per visitare il centro storico di Vicenza, ci sono molti parcheggi a sbarra disponibili. Fogazzaro, Canove, Verdi e Stadio quelli conigliati per la visita del centro storico. Tariffe e mappa al link <https://vicenzaparcheggi.it/sosta-in-struttura-e-a-sbarra>

### SERVIZIO TAXI

VICENZA:

**RADIO TAXI** (tel. 0444 920600)

### SOSTA E PARCHEGGI BUS TURISTICI A VICENZA

La sosta di max 15 minuti è consentita in viale dell'Ippodromo (dopo l'attraversamento pedonale all'altezza del civico 82) ed in viale Roma dalle 8.00 alle 20.00 compresi festivi per permettere ai turisti di salire/scendere dall'autobus. Completate le operazioni di discesa dei turisti, i conducenti dovranno recarsi con il proprio mezzo nelle aree riservate per la sosta lunga in Via Pforzheim o in alternativa in Via dello Stadio (escluso i giorni delle manifestazioni sportive calcistiche).

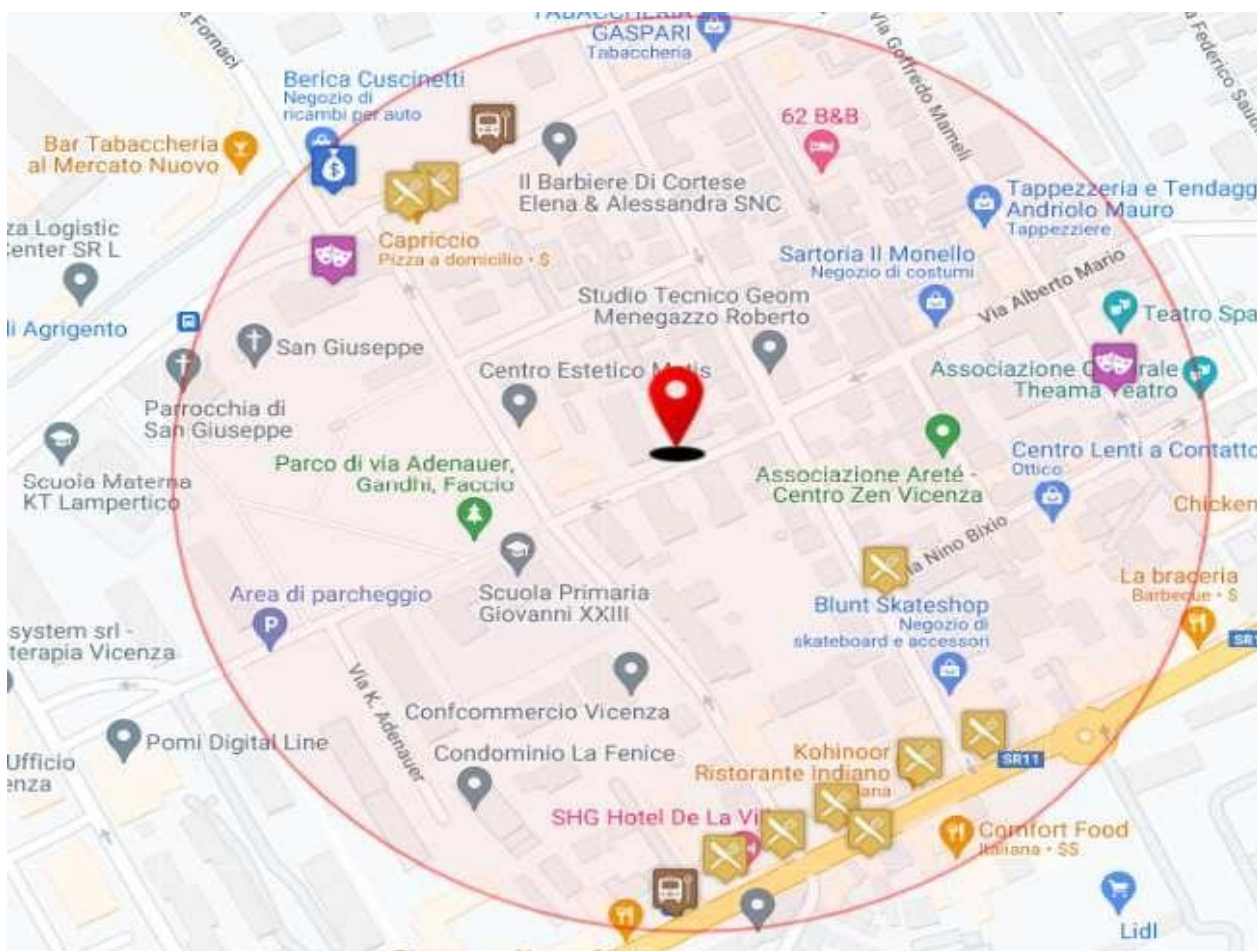
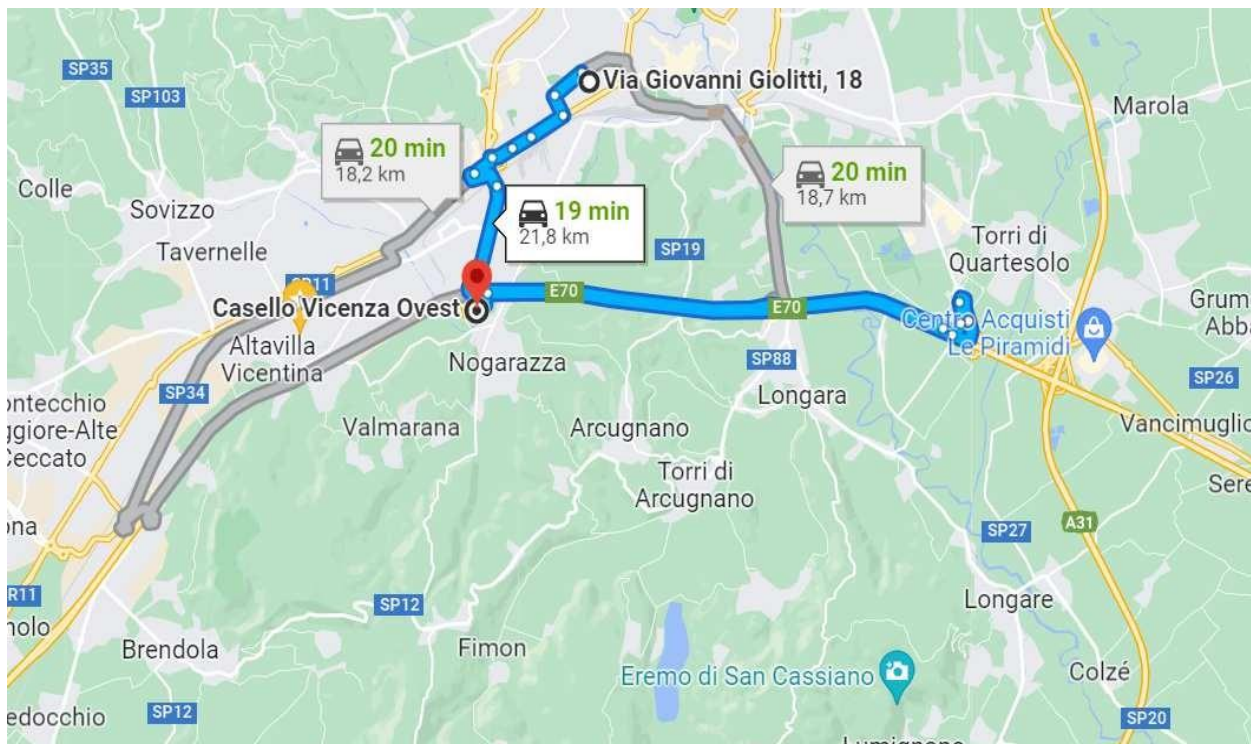
- Stalli di sosta a pagamento in Via Pforzheim (vicino a Park Cricoli)

Gli autobus turistici possono parcheggiare all'esterno del parcheggio d'interscambio Park Cricoli, sugli stalli di sosta loro riservati in Via Pforzheim.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



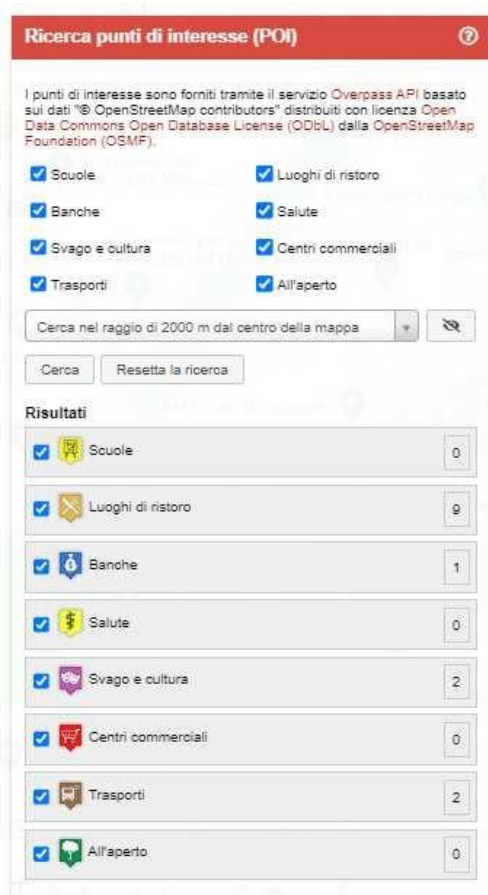


Figura 9 - POI- PUNTI DI INTERESSE

## STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'immobile risultava al momento del sopralluogo non occupato dall' esecutato o da terzi; dal punto di vista edilizio, in stato di conservazione discreto.

Le utenze (luce, acqua, gas) **risultano chiuse**.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**4.1 Pertinenze ( art. 817 CC):** autorimessa al piano terra.

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

A detti immobili spetta "la proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni identificate nel C.F. in Comune di Vicenza al Foglio 45: ingresso, centrale termica, scale, corridoi comuni, locali contatori, locale comune, sala macchine, ascensore e corte (b.n.c. comune a tutti i subalterni)."

**Servitù:** Si legge nell'atto di compravendita dell'11.05.1965, rep. 15297, notaio Novello Giuseppe, trascritto il 10.06.1965 ai nn. 4352/3677: "La parte compratrice per se successo ed aventi causa, concede per la quota di comproprietà di sua spettanza il diritto reale di passaggio da esercitarsi nella forma più ampia a favore del mappale numero 155n sub. p sopra citato, su cui sorge una cabina elettrica delle Aziende Industriali Municipalizzate di Vicenza, e ciò attraverso una striscia di terreno larga metri lineari 3 sita in fregio al confine Est dei mappali 155 n sub/n-273a-273b e si obbliga a lasciare a disposizione la striscia di terreno al mappale 273b già adibita a strada impegnandosi fin d'ora a gravarla di servitù di passaggio a favore di terzi e a cederla al Comune di Vicenza senza indennità."

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi







**Figura 10 -** *Mappa copione di visura Vicenza\_Foglio\_45*



**Figura 11-** *Cabina elettrica*

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



*Usufrutto, uso, abitazione: nessuno*

*Convenzione edilizie: nessuna*

*Vincoli storico-artistici: nessuno*

*Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno*

*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**

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

*Iscrizioni:*

- 1. ISCRIZIONE CONTRO-ipoteca giudiziale iscritta a Vicenza in data 15 maggio 2020 ai nn. 8072/1318, per la somma di Euro 200.000,00 a favore di XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, derivante da sentenza di separazione personale in data 4 novembre 2019 Rep.5323 Corte d'appello di Venezia, gravante tutti gli immobili;**
- 2. ISCRIZIONE CONTRO- ipoteca giudiziale iscritta a Vicenza in data 7 luglio 2021 ai nn. 15700/2408, per la somma di Euro 35.000,00 (capitale Euro 20.860,29) a favore di XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo in data 21 maggio 2020 Rep. 1232/2020 del Tribunale di Vicenza, gravante tutti gli immobili;**
- 3. TRASCRIZIONE CONTRO-pignoramento immobili trascritto in data 8 febbraio 2022 ai nn.2303/1644a favore di XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da atto giudiziario in data 31 Gennaio 2022 Rep. 5/2022 Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Vicenza, gravante tutti gli immobili;**

#### **4.4. Altre trascrizioni: Nessuna**

**4.4.1 Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

**4.4.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento: L'esperto rileva che a pag.10 della certificazione notarile viene attribuita erroneamente la proprietà dell'appartamento anteriormente al ventennio, in ditta a \*\*\*\*\*, in forza di atto di compravendita del 21.06.1974, rep. n. 29663, notaio Giuseppe Todescan, trascritto il 18.07.1974 ai nn. 6855/5945, che risulta invece essere riferito all'acquisto del de cuius del fabbricato in Vicenza, in C.trà San. Sebastiano, censito al C.F. al foglio 34, part.73-135-748-768 e al C.T. foglio34, part.668-767.**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



#### 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 **non sono** 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, sia all'interno dell'appartamento che nelle parti condominiali.

NELLO SPECIFICO:

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

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

A seguito di rilievo indicativo e non esaustivo confrontato con l'ultimo titolo abilitativo si sono riscontrate delle modifiche all'interno dell'appartamento nella distribuzione degli spazi (mantenendo invariate le destinazioni degli ambienti) e modifiche delle forometrie sui muri perimetrali, così rispetto alla posizione di un poggiolo;

Si ipotizza di procedere con Permesso di Costruire o in Sanatoria o Scia in Sanatoria, che dovrà essere concordata e pianificata con l'area tecnica del Comune; il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori **€. 3.500,00 oltre Iva e accessori, oneri comunali**, sanzioni ed eventuali fiscalizzazioni.

In seguito ad un rilievo eseguito in loco nell'immobile si sono rilevate le seguenti difformità:

- *Forometrie di dimensioni differenti e in posizione spostate rispetto allo stato autorizzato: in particolare la finestra nella camera matrimoniale d'angolo è stata spostata ed è stata aperta una nuova porta-finestra nella cucina per accedere ad un poggiolo;*
- *Difformità relative a spallette di muri portanti e divisori;*
- *Differenti spessori di elementi murari verticali;*
- *Il terrazzino di una camera matrimoniale è in posizione diversa rispetto a quello presente nel progetto autorizzato;*
- **L'ESPERTO RITIENE CHE SARA' NECESSARIO PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA PERMESSO DI COSTRUIRE AL COMUNE**, perché si tratta di difformità che superano il limite delle Tolleranze costruttive introdotte dal Decreto Semplificazioni nel Testo Unico sull'Edilizia. (previo parere di Ente terzo)

L'esperto ha, quindi, accertato delle modifiche prospettiche ed interne degli spazi comuni, che conferma necessitano di essere sanate con un Permesso di costruire in Sanatoria o Scia in Sanatoria.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Figura 7 – Autorizzazione a costruire n. 3956 P.G. e n. 1381 r.p. del 30.03.1963 per la costruzione di un fabbricato per abitazioni a nome di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

RAPP. 1:2000

10-12

29 MAG. 1963  
3956

COMUNE DI VICENZA

SEZIONE	G
FOGLIO	III°
MAPPALI	N° 2752 - 155 n
AREA LOTO	mq 4.660
AREA COPERTA	mq 4.60
PERC. COPERTA	30%
VOLUME	mc 8200
DISTANZE DAI CONFINI	
NORD	ml 4.00
EST	ml 3.00
SUD	ml 0.00
OVEST	ml 13.00

COMMISSIONE DIR. ED. ED. 29 MARZO 1963

Seduta del 30 MARZO 1963

**PARERE FAVOREVOLE** alle  
seguenti condizioni

Il Presidente  
*Fio*

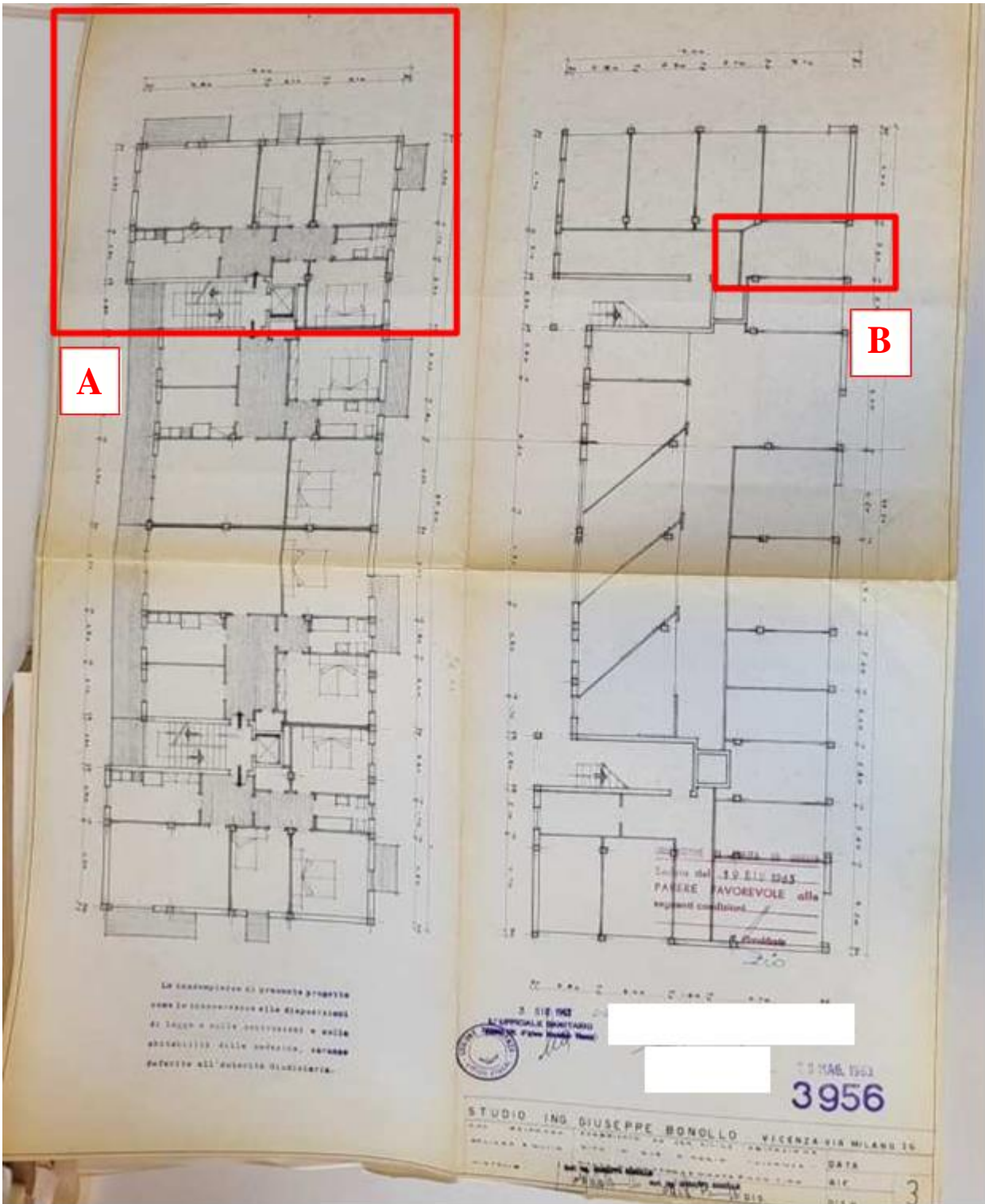
3 GIU. 1963

L'UFFICIALE SANITARIO  
(Dirett. Off. d'Igiene Municipale Vicenza)

Le inadempienze al presente progetto come le inosservanze alle disposizioni di legge e sulle costruzioni e sulla abitabilità delle medesime, saranno deferite all'Autorità Giudiziaria.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

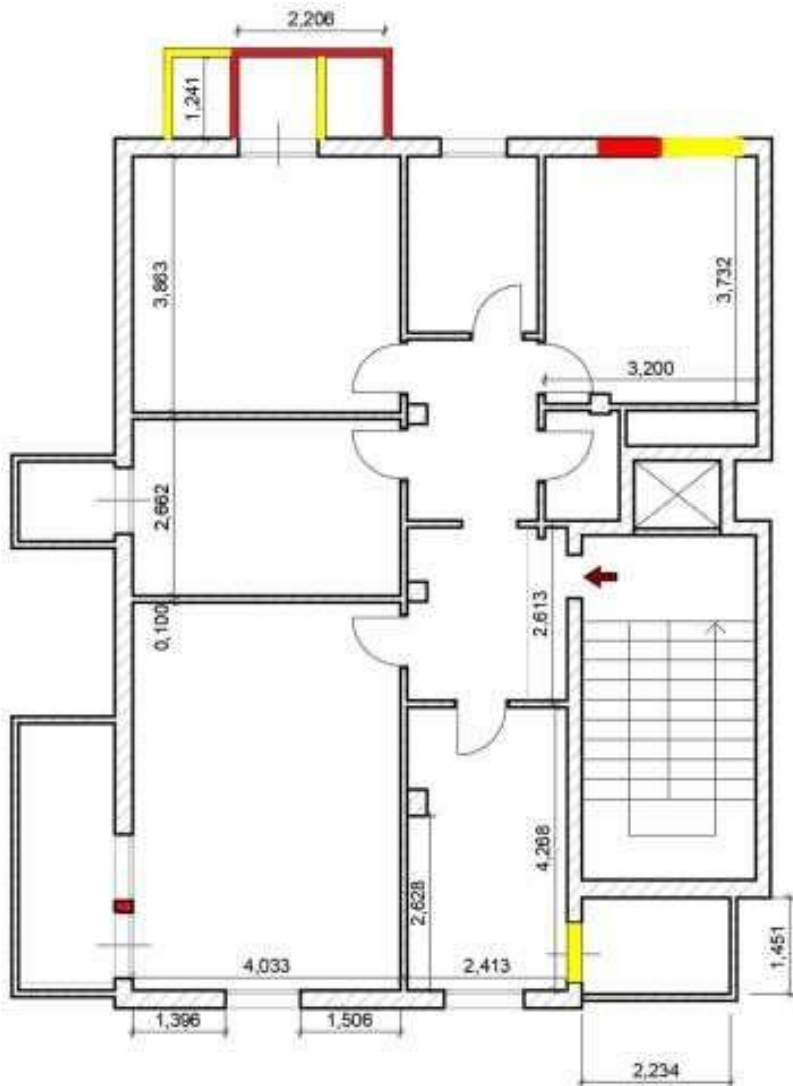
Perito: Arch. Michela Marchi



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**TAVOLA COMPARATIVA**  
**Stato di fatto/comune**  
**int.3 sub 31**

**PIANO II°**

STATO COMPARATO-sovrapposizione

 Demolizione  
 Costruzione

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



### **PREVENTIVO sanatoria IMMOBILE**

Valutazione preliminare stato dell'immobile e fattibilità intervento;

- Valutazione preliminare pratica amministrativa necessaria ed iter autorizzativi;

€ 500/00

#### **1. PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA ( **PER LE SOLE DIFFORMITA' INTERNE ALL'APPARTAMENTO**)**

consistente in:

1 – Rilievo esecutivo;

2- compilazione e presentazione modello;

3 - presentazione progetto edilizio corredato di elaborati comparativi tra lo stato di fatto e la nuova realizzazione;

5- dimostrazione del soddisfacimento del rapporto aero-illuminante minimo di legge relativamente a tutti i locali per i quali la normativa prevede tale requisito, tenendo in debita considerazione l'art. del Regolamento Edilizio vigente;

7- Allegato "E" alla D.G.R.V. n. 1400/2017 (nuova modulistica), ivi compreso il modello "Dati Personali" rif. d.g.r.v. n. 1400/2017 (nuova modulistica);

8- documentazione fotografica atta a comprendere quanto deve essere oggetto delle demolizioni menzionate nella relazione tecnica;

9- adempimento alla vigente normativa in materia di Barriere Architettoniche secondo quanto previsto dalla L. 13/1989 e s.m.i., D.M. 236/1989 e s.m.i. e DGRV n. 1428/2011 (elaborato grafico, specifica relativa relazione tecnica e dichiarazione di conformità alla normativa precitata su apposito modello prestampato allegato alla D.g.r.v. 1428/2011);

10- dichiarazione in materia sismica su apposito modello prestampato u.t.c. scaricabile dal sito internet di questo Comune;

11- dimostrazione/relazione in merito alla rilevanza strutturale o meno degli interventi realizzati abusivamente, a firma di tecnico competente laureato. In caso di dimostrata rilevanza strutturale delle opere abusive si dovrà procedere con la denuncia delle opere strutturali in sanatoria, e il successivo collaudo statico, in riferimento alle norme tecniche e alla sismicità in vigore al momento della presentazione della domanda del permesso in sanatoria, di cui all'articolo 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.;

12- adempimento alla vigente normativa in materia di impianti rif. D.M. n. 37/2008 e s.m.i., ivi compresa la compilazione del modello prestampato u.t.c. in tal senso scaricabile dal sito internet di questo Comune;

13- computo metrico delle superfici fiscali dell'edificio (situazione stato approvato e situazione stato di sanatoria) per il calcolo del contributo di costruzione, redatto dal tecnico progettista secondo modello scaricabile dal sito internet del Comune, il tutto al fine della quantificazione di tale contributo ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. che verrà comunicata con apposita nota a parte di questo u.t.c. unitamente alla sanzione di cui al punto successivo;

14- versamento della dovuta sanzione prevista dal DPR 380/2001 e s.m.i. e/o DGC 214/2004 riguardo l'aspetto urbanistico-edilizio, da presentarsi a seguito ricevimento di apposita comunicazione a parte di questo u.t.c.;

15- relazione di asseverazione;

16- ottemperanza, prima dell'inizio dei lavori come dichiarato nell'MDA, agli adempimenti in materia di sicurezza di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., ivi compresa la nomina dell'impresa esecutrice dei lavori e relativi dati per acquisizione d'ufficio del D.U.R.C.;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



17- aggiornamento, con riferimento alla soluzione progettuale di sanatoria, degli adempimenti ex L. 10/91 e s.m.i., D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i. e 311/2007 e s.m.i. oppure, in alternativa se del caso, dichiarazione di non assoggettamento a tale normativa;

**Importo:** € 3.000/00

**TOTALE € 3.500/00 (tremilacinquecentoeuro/00) + cassa previdenza + IVA**

Sono escluse tutti gli oneri a carico della committenza (diritti di segreteria, oneri di costruzione, costi di costruzione, sanzioni amministrative, bolli e diritti vari).

**PREVENTIVABILI, MA NON COMPROVANTI FINO A € 2.500,00**

**2. PER LE DIFFORMITA' PRESENTI:- FOROMETRIE SUI MURI PERIMETRALI DELL'APPARTAMENTO E QUINDI IN FACCIATA; -MANCANZA DI RISPETTO DEI CONFINI;**

L'immobile non rispetta la distanze dai confini previste dalle attuali norme di Prg (le distanze previste dalle norme del 1963 erano diverse meno restringenti ecc) e nemmeno quelle dalla distanza della strada (minimo 5m contro i 3m del 1963).

L'immobile ha subito anche uno slittamento di posizione (traslazione di circa 2m).

Pertanto, tali difformità **NON SONO SANABILI** con il normale permesso costruire in sanatoria, quindi il Comune non rilascerà mai un'autorizzazione/attestazione che il fabbricato ha la regolarità urbanistica e che rispetta le norme in vigore nel 2023.

L'esperto prevede quindi, in caso di ristrutturazione il ripristino dello stato dei luoghi, previo PARERE DI ENTI TERZI. € 2.800,00

Tale orientamento è stato confermato, però, anche all'esito dell'appuntamento del giorno 24/11/2021 ore 11,30 presso Il Comune di Vicenza con l'Ufficio Edilizia Privata da parte dell'arch. XXXXXXXXXXXX, incaricato dall'amministratrice condominiale di verificare la possibilità di accedere al Bonus 110.

*4.5.2 Conformità catastale:*

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), in merito ai seguenti beni- **ABITAZIONE 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 **non sono conformi allo stato di fatto per ciò che riguarda la pianta dell'appartamento, IN PARTICOLARE:**

**-NELL'APPARTAMENTO MANCA L'INDICAZIONE DI UNA FINESTRA DEL SOGGIORNO;**

**-NELL'AUTORIMESSA I MURI PERIMETRALI DI CONFINE CON L'ATTIGUA AUTORIMESSA SONO DIFFORMI;**

**- A livello di elaborato planimetrico o elenco sub. la scrivente evidenzia CHE NON è PRESENTE IN BANCA DATI.;**

**COSTO VARIAZIONE CATASTALE € 1.500,00**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati -COMUNE DI VICENZA (VI)-FOGLIO N. 45-  
M.N. 273 SUB. 31

Data presentazione: 16/02/1965 - Data: 08/07/2022 - n. T170019 - Richiedente: MRCMHL74P43B1571

MOD. 100  
R. - Cir. 2.7. - 80

Min. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

IN DECRETI-LIQUIDAZIONE 31 APRILE 1962, N. 400

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VICENZA Via GIOLITTI  
Ditta compravendita  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA  
F. 451 M. 273 SUB. 31

STABILIMENTO VICENZA  
In. 4  
S. 10"  
M. 273 SUB. 31  
P. 100  
Sub. 31

M. N° 0484607

PARIMETRIA D'UFFICIO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

DATA 16 FEB. 1965  
PROT. N° 1449

Completata dal geom. Alberto PARETTA  
(Firma, nome e cognome del tecnico)

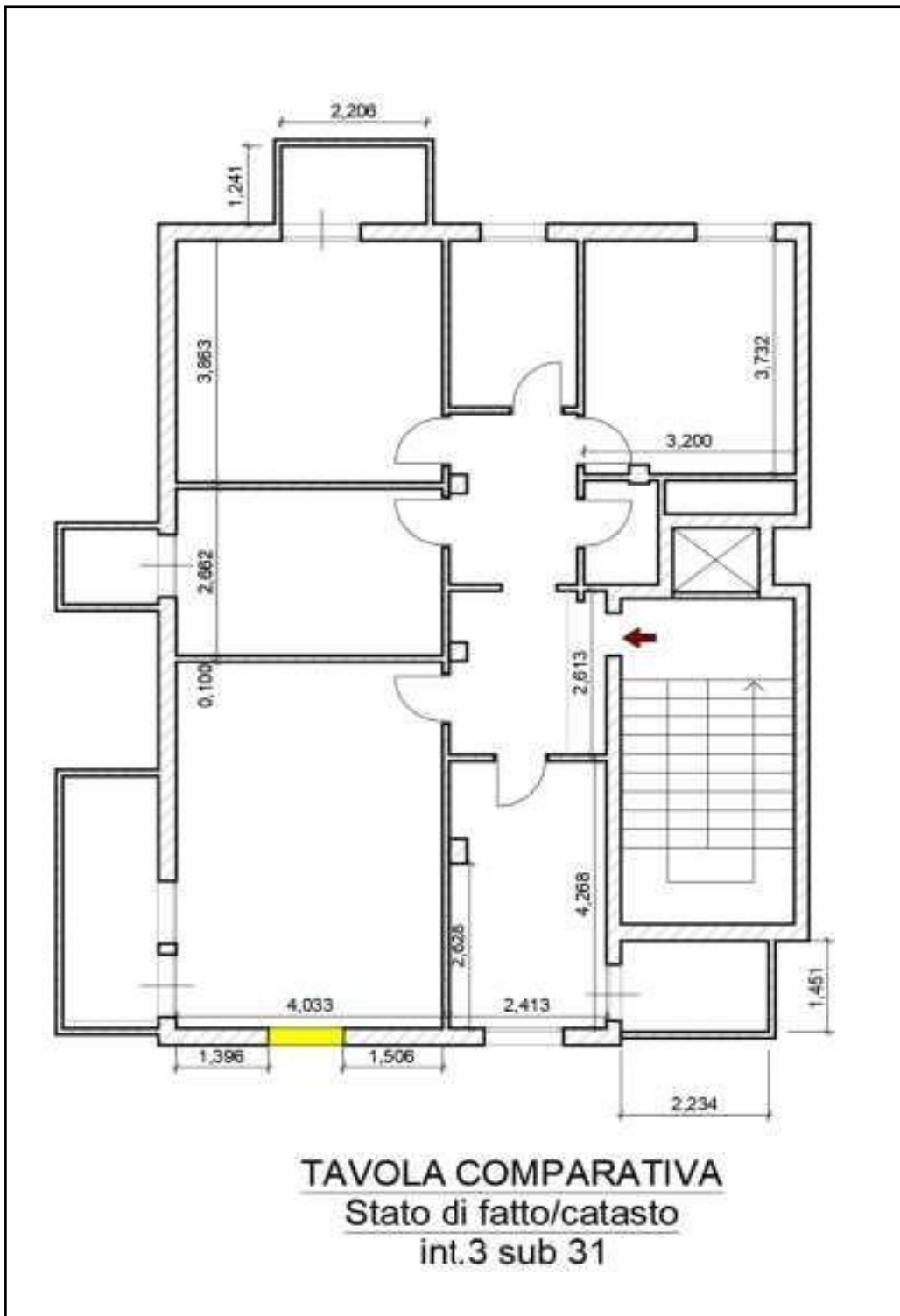
Inscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di VICENZA

DATA 20.1.1968  
Firma: Luca Prendini

03/01/01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2022 - Comune di VICENZA (VI) - Foglio 45 - Particella 273 - Subalterno 31 -  
VIA GIOVANNI GIOLITTI n. 18 Piano 2

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



**PIANO II°**

STATO COMPARATO-sovrapposizione

 Demolizione  
 Costruzione

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati -COMUNE DI VICENZA (VI)-FOGLIO N. 45-  
M.N. 273 SUB. 9

Data presentazione: 16/02/1965 - Data: 26/03/2023 - n. T199705 - Richiedente: MRCMHL74P43B1571

MODULINO  
P. - EM. A. P. - 88

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
LA LEGGE N. 163 DEL 23 AGOSTO 1962, ART. 10

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VICENZA Via GIMLITTI 1/6/d

Data ...

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA

FIRMA MICHELA MARCHIO GABRILO SILVIO Viced. for.

VIA CASAROTTI

VIA REGOLA C

VIA PERICOLI

VIA GIMLITTI

PLANIMETRIA FABBRICATI

ORIENTAMENTO

SCALA DI L. 1/500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 13 FEB. 1965  
PROT. N° 424

Compilata dal Comm. Alberto GARZA  
(Titol. unico e soprano del terreno)

Inscritta all'Albo dei Geometri  
della Provincia di VICENZA  
data 26.2.1965  
Firma: Paolo Garza

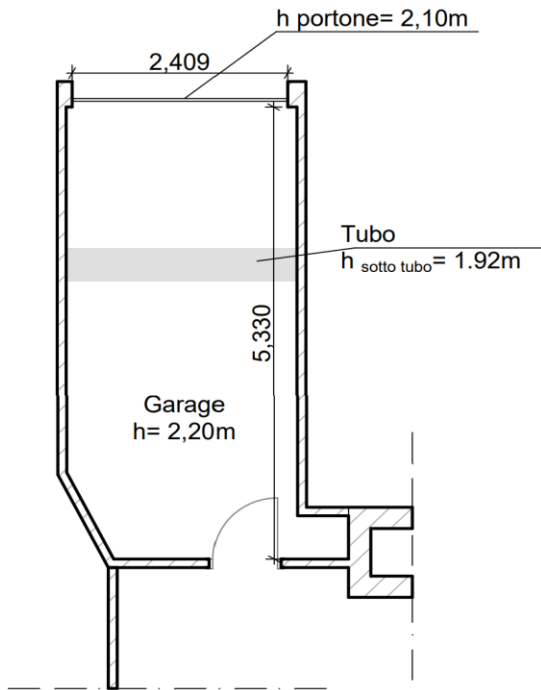
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/03/2023 - Comune di VICENZA (VI.848) - c. Foglio 45 - Particella 273 - Subalterno 9 -  
VIA GIOVANNI GROLITTI n. 10 Piano 1

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

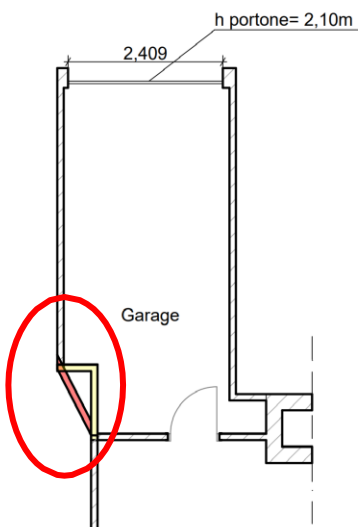
Perito: Arch. Michela Marchi

STATO COMPARATO-sovrapposizione

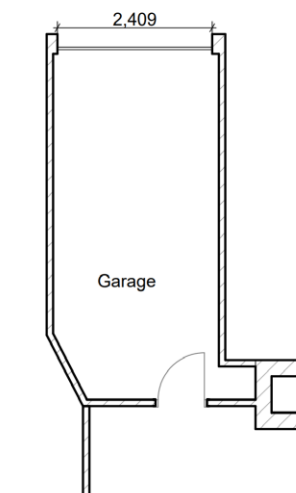
- Demolizione
- Costruzione



RILIEVO  
PIANO TERRA  
Garage sub 9



COMPARATIVA\_CATASTO  
PIANO TERRA  
Garage sub 9



RILIEVO  
PIANO TERRA

RISPETTO AUTORIZZAZIONE COMUNALE-INVARIATO

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



## ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**Debitori: \*\*\*\*\*;**

**Locazione:** Dall'interrogazione dell'Agenzia delle Entrate a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con specifico riferimento ai contratti stipulati dal sig.r \*\*\*\*\*, precisando la risposta con PEC PROT. N. 161073 del 26/07/2022, l'Agenzia scriveva quanto segue:

**“Non risultano presenti contratti di locazione in essere o comodati gratuiti (di nessuna specie e natura) inerenti i beni immobili esegutati, così come catastalmente indicati.”**

**Durante la verifica congiunta in loco con il custode l'immobile risultava libero.**

**Comodato: nessuno**

**Assegnazione al coniuge: nessuna**

**Altro:**

**Sine titolo: nessuno**

**Opponibilità (art. 2923 c.c.): no**

**Oneri:** Amministratore del condominio PRIMAVERA: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Il bene ricade all'interno del condominio denominato: “PRIMAVERA”, C.F. XXXXXXXXXX, Come risulta dai documenti inviati dall'Amministratore in data 16.01.2023, non sussistono spese insolute degli esegutati nei confronti del Condominio per l'ultimo biennio. Alla data odierna risulta presentata richiesta di rilascio di CPI in data 02/10/2006 e di DIA del 02/10/2006 prot. 19373, a seguito di tale DIA non è mai stato rilasciato CPI in quanto non risulta eseguito alcun sopralluogo da parte del Comando Provinciale. Successivamente in data 24/09/2020 con pratica n.43213, è stata presentata al Comando Provinciale dei VVF di Vicenza dall'Ing. Lorenzo Maria Goldin nuova pratica SCIA con allegata nuova certificazione della resistenza al fuoco delle strutture costituenti il vano della centrale termica. Il condominio alla data odierna, come da dichiarazione dell'amministratore datata 20/03/2023, non ha deliberato lavori straordinari con bonus edilizi e non sono stati approvati lavori straordinari non ancora eseguiti.

## ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### *Attuale proprietario*

Successione legittima in morte di \*\*\*\*\* , apertasi in data 28 agosto 2015, relativa dichiarazione registrata a Vicenza 1 in data 17 novembre 2015 al n.909 volume 9990/15 e trascritta a Vicenza in data 28 gennaio 2016 ai nn.1586/1168;

### *Precedenti proprietari*

Si riporta di seguito cronologia dei passaggi di proprietà a carico dell'immobile in oggetto:  
-in ditta \*\*\*\*\* , **in forza di atto di compravendita dell'11.05.1965, rep. 15297, notaio Novello Giuseppe, trascritto il 10.06.1965 ai nn. 4352/3677**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



## PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

L'esperto precisa che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza (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 inviato all'esperto a seguito della richiesta di 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 Vicenza:

**Il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte è stato costruito in forza alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Vicenza (VI):**

- Denuncia per conseguire l'autorizzazione a costruire n.3956/63 del 30/03/1966.  
Licenza Edilizia n. 5408/ P.G. e n. 1071/ r.p. del 07.08.1963 per la costruzione di un fabbricato per uso abitazioni a nome di  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;  
I lavori sono iniziati 11 ottobre 1963;**
- Certificato di abitabilità n. 20095/ P.G. e nr. 4405/u.p. del 01.04.1965, per fabbricato di civile abitazione;**
- Verbale di collaudo del fabbricato del 30.03.1965, depositato alla prefettura di Vicenza in data 9.5.1967, n.1948/66;**

### 7. 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;

L'esperto ha verificato che la lottizzazione, di cui fa parte il condominio su cui insiste l'appartamento pignorato è stata frutto di un'operazione immobiliare privata, **NON REALIZZATA IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA.**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Descrizione **ABITAZIONE** di cui al punto **A- VICENZA (VI), VIA GIOVANNI  
GIOLITTI n. 18, Piano 2, SCALA B-interno 3**

**A ABITAZIONE** consistente in un appartamento ubicato al piano II°- **SCALA B- INT.3**, con annesso garage al piano terra di un fabbricato denominato **CONDOMINIO PRIMAVERA**, sito nel Comune di **VICENZA (VI)**, con accesso pedonale da Via G. Giolitti n. 18, e con accesso carraio da Via G. Giolitti n. 10, completo di ascensore. La presente costruzione è ubicata lungo una strada interna rispetto alla trafficata via Legione Antonini. Il condominio ad uso esclusivamente residenziale è costituito da 5 piani fuori terra, scantinato e soffitta, con corte annessa. L'autorizzazione a costruire in essere è stata rilasciata per: 18 abitazioni, ripartite tra scala A e Scala B, 18 autorimesse, 18 soffitte e 11 ripostigli, oltre alle parti comuni. Il bene è composto da: un ingresso, cucina con terrazzino e soggiorno con accesso su una terrazza, disimpegno che conduce alla zona notte distribuita in: due camere matrimoniali di cui una con il balcone, un bagno finestrato e una camera singola dotata di balcone. Il contesto risale agli anni '60. L'unità abitativa è situata in zona periferica-residenziale, si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione.



**Fig.12-13-INGRESSO CONDOMINIALE-CORPO SCALE-ASCENSORE**

**Struttura dell'edificio:**

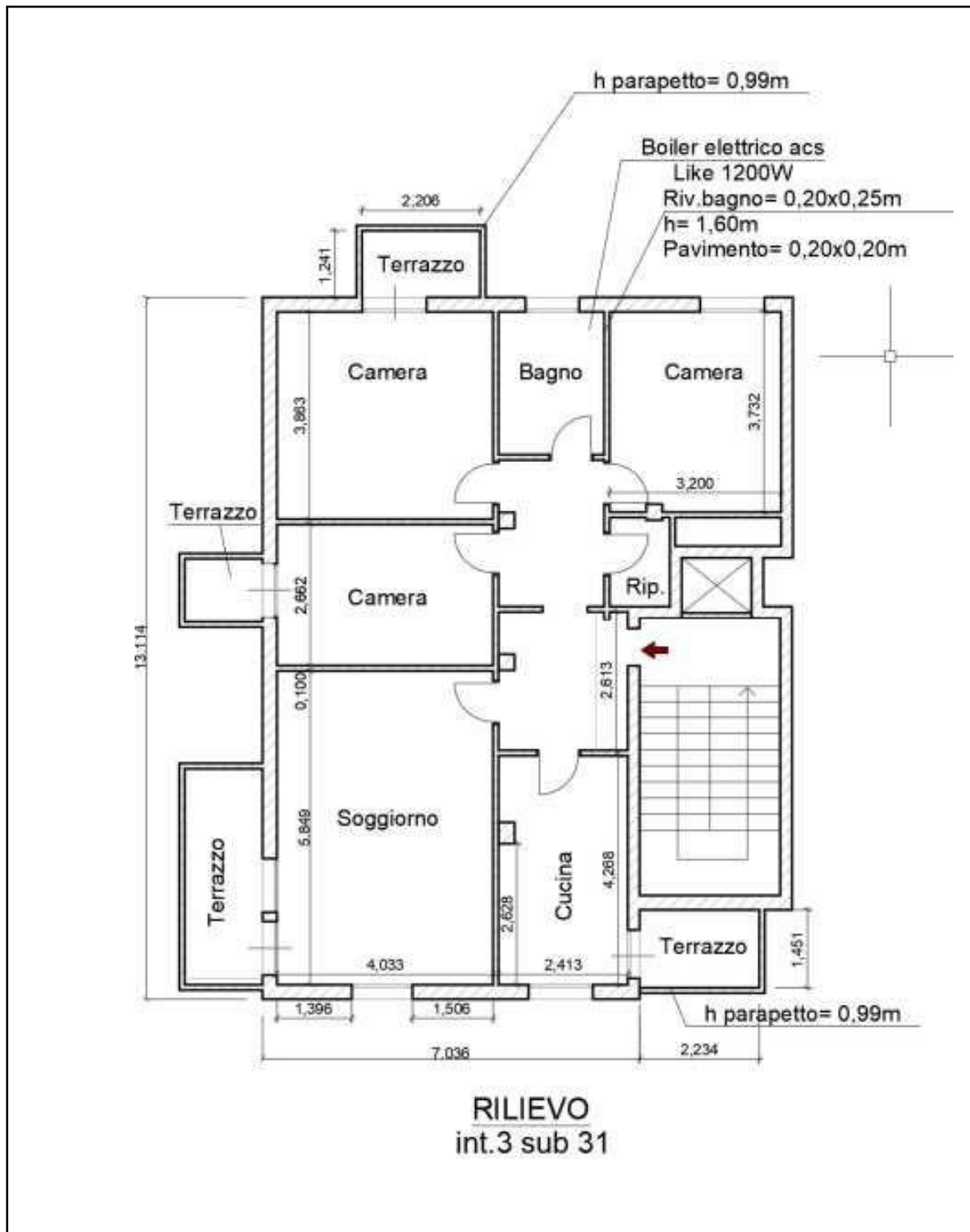
Intelaiatura in c.a. pilastri, travi del tipo a spessore ed a vista. I solai sono del tipo normale ad andamento parallelo misto in laterizio e c.a. di luce max. 5 mt., altezza 23,5 cm ed interasse 50 cm. Le fondazioni sono costituite da una palificazione con pali piloti battuti e sovrastanti plinti di ancoraggio collegati perimetralmente da travi di irrigidimento.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



**RILIEVO SOMMARIO- NON ESAUSTIVO AI FINI DI UNA SANATORIA**



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Diritto** (cfr. pag. 5-9): -1/1 del diritto di Piena Proprietà di ABITAZIONE in capo a:

- 1) per la quota di 1/3 per il diritto di proprietà \*\*\*\*\*;
- 2) per la quota di 2/9 per il diritto di proprietà \*\*\*\*\*;
- 3) per la quota di 2/9 per il diritto di proprietà \*\*\*\*\*;
- 4) per la quota di 2/9 per il diritto di proprietà \*\*\*\*\*;

- **CORPO A: APPARTAMENTO-** COMUNE DI VICENZA (VI), **Foglio 45, Particella 273, Sub. 31, A/2, VIA GIOVANNI GIOLITTI n. 18, Piano 2, interno 3**, 6,5 vani, superficie totale mq.113, escluse aree scoperte 111 mq- R.C. Euro 704,96; con precisazione che l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto è identificata al Catasto Terreni Foglio 45 mappale 273, ente urbano di are 15.14;

N.E.S.O. CONFINI: **appartamento piano 2** – per tre lati è delimitato dai muri perimetrali esterni verso corte comune, per un lato confina con A.U.I. sub. 32 stessa proprietà, vano scale e corpo ascensore; Salvi i confini più precisi;

### **Descrizione analitica**

Nel dettaglio il bene è rappresentato da un appartamento composto da: un ingresso, cucina con terrazzino e soggiorno con accesso su una terrazza, disimpegno che conduce alla zona notte distribuita in: due camere matrimoniali di cui una con il balcone, un bagno finestrato e una camera singola dotata di balcone. Il contesto risale agli anni '60. L'esperto verifica lo stato degli ambienti; la pavimentazione risalente agli sessanta è realizzata in varie tipologie: palladiana per la zona giorno e la zona notte, per il pavimento della cucina gres, nelle camere prosegue la palladiana e nel bagno piastrelle di ceramica, nel terrazzo sono stati posati dei listelli di cotto, posati a correre; le porte sono in legno color noce scuro alcune con specchiature in vetro, la porta di ingresso è costituita da una porta blindata con pannelli in legno sempre di noce scuro, l'impianto citofonico è presente, l'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto è a gas-metano, l'impianto idrico sanitario è garantito da un boiler ubicato nel bagno, l'impianto di riscaldamento è realizzato con diffusione del calore a mezzo radiatori tubolari gestito da una caldaia centralizzata.

I serramenti esterni sono datati, in legno di abate verniciato con vetro camera, protetti da avvolgibili in plastica, le soglie per i davanzali sono in marmo di carrara. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si segnala: impianto elettrico dimensionato per luminosità e con corpi illuminanti di varia natura, impianto di riscaldamento del tipo centralizzato con radiatori tubolari; impianto di citofono funzionante. Gli impianti al momento del sopralluogo risultavano funzionanti, ma da revisionare ai sensi della normativa Vigente. Le terrazze esterne presentano piastrelle in marmette di cotto con ringhiera in metallo ed elementi in vetro retinato (non a norma di legge per l'altezza).

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





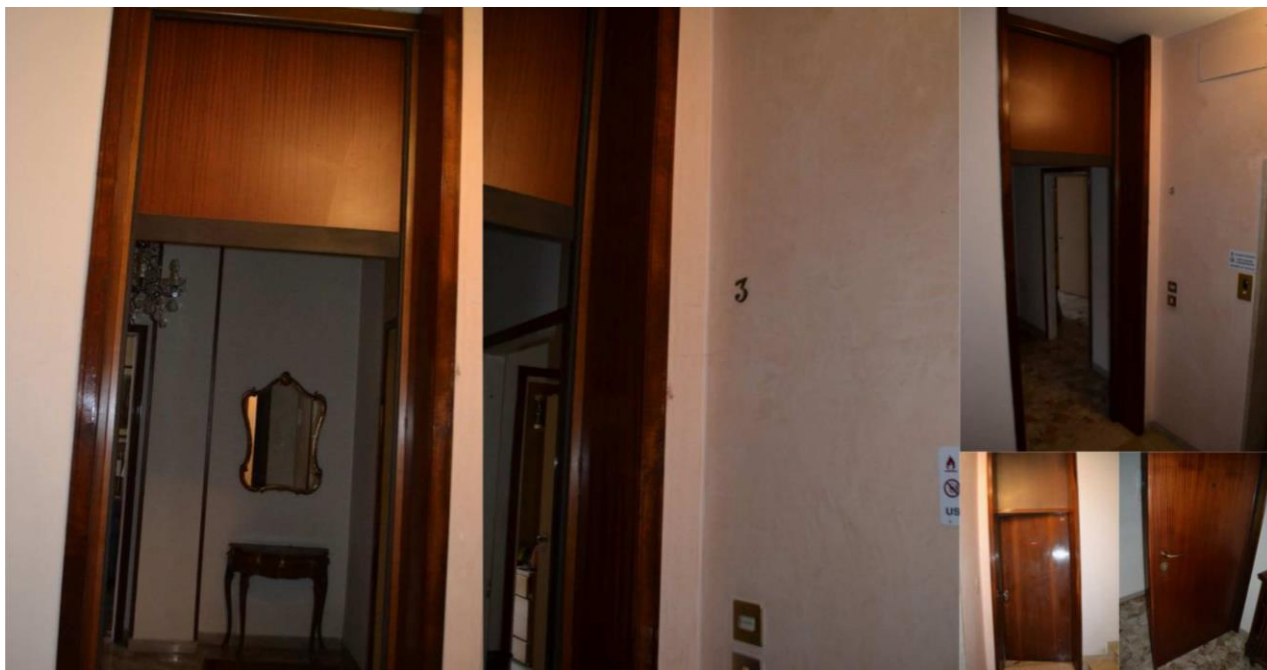
**Figure 15-16-17- 18-Vano scale condominiale e ascensore**

All'appartamento si accede attraversando il cancello pedonale in ferro, percorrendo la corte comune che conduce alla porta condominiale. Salendo la scala rivestita di marmo Biancone di Asiago lucido, con parapetto in ferro e corrimano in legno, si arriva al pianerottolo del II° piano. Il portoncino d'ingresso è blindato con pannellatura in laminato con finitura noce ed apertura ad anta unica. La cucina è predisposta per fornelli a gas metano; non sono presenti le prese di ventilazione, per predisposizione di legge.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Figure 19-20-21-22- Porta d'ingresso blindata- appartamento int.3**



**Figure 23-24-25-26-27-28- CUCINA-Parete predisposta con attacchi idrici e gas**

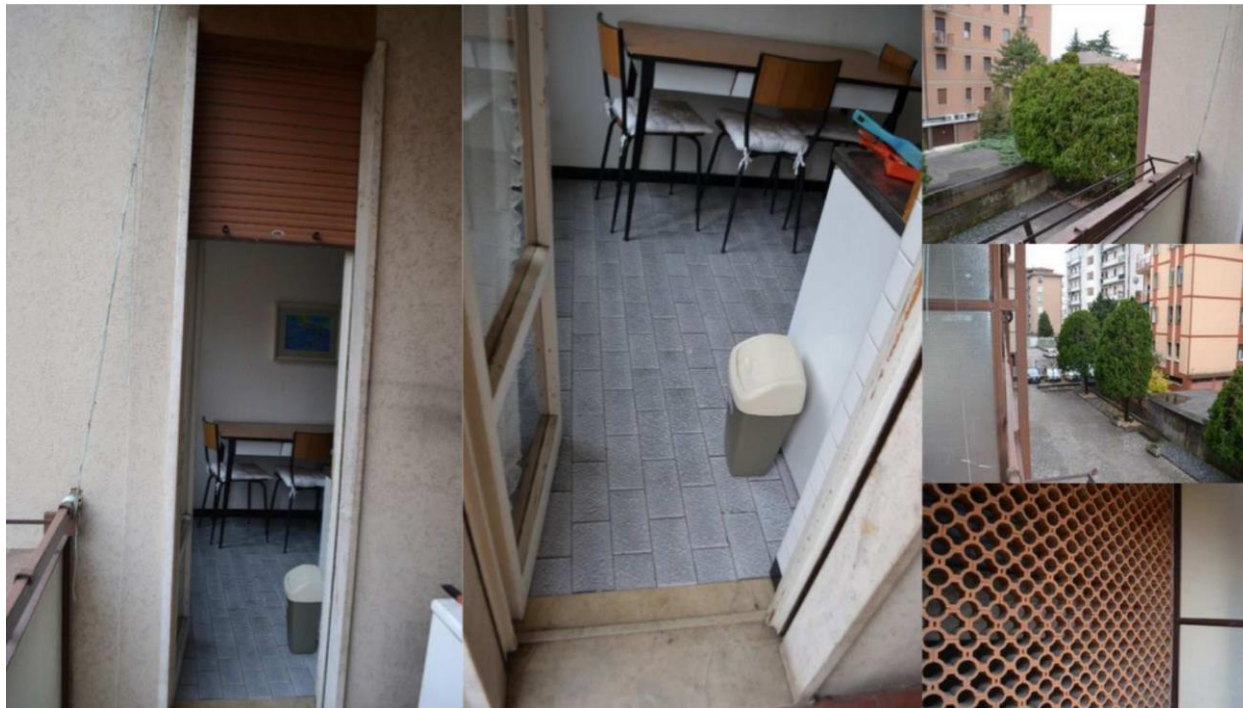
All'interno del vano cucina il pavimento è finito con piastrelle di gres rettangolari, posate a correre e le 3 pareti in corrispondenza del piano lavoro-cucina, sono rivestite con piastrelle bianche lucide dim. 7,5x15,00 cm fino ad un'altezza di circa 1,50 m circa.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

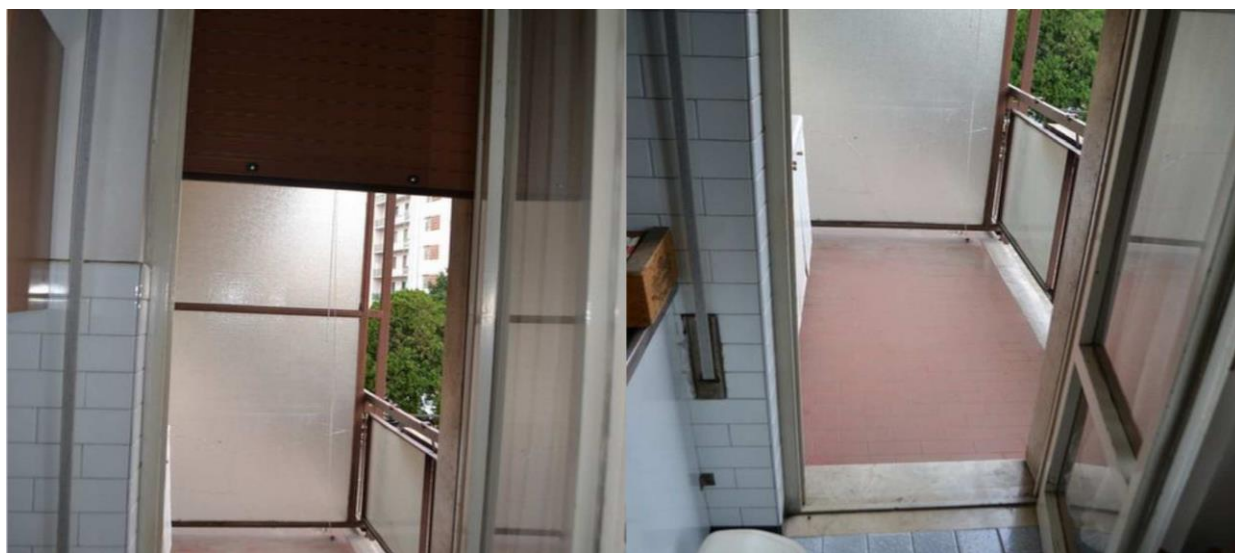
Perito: Arch. Michela Marchi



Attraversando la stanza si accede al terrazzo esterno dalla porta finestra in PVC, il pavimento della cucina e della terrazza si presentano in buono stato di conservazione. L'altezza del parapetto, realizzato in ferro e vetro retinato, non è a norma di legge. Le finiture sono di sufficiente qualità.



**Figure 29-30-31-32-33- Cucina**



**Figure 34-35- Terrazza con accesso esterno dalla cucina pavimentata  
con listoncini in cotto**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Figure 36-37-38-39-40- SOGGIORNO**

La zona soggiorno è pavimentata con palladiana. Si presenta come un ambiente molto luminoso ed ampio, dotato di due finestre d'angolo e una porta finestra, tutte realizzate con serramenti in legno, che dà accesso ad una terrazza. Le finestre sono protette da tapparelle in pvc. L'ambiente è riscaldato da una un radiatore con elementi tubolari. Le pareti sono tinteggiate con pittura bianco lavabile in buone condizioni.



**Figure 41-42-43-44- DISIMPEGNO ZONA NOTTE**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi

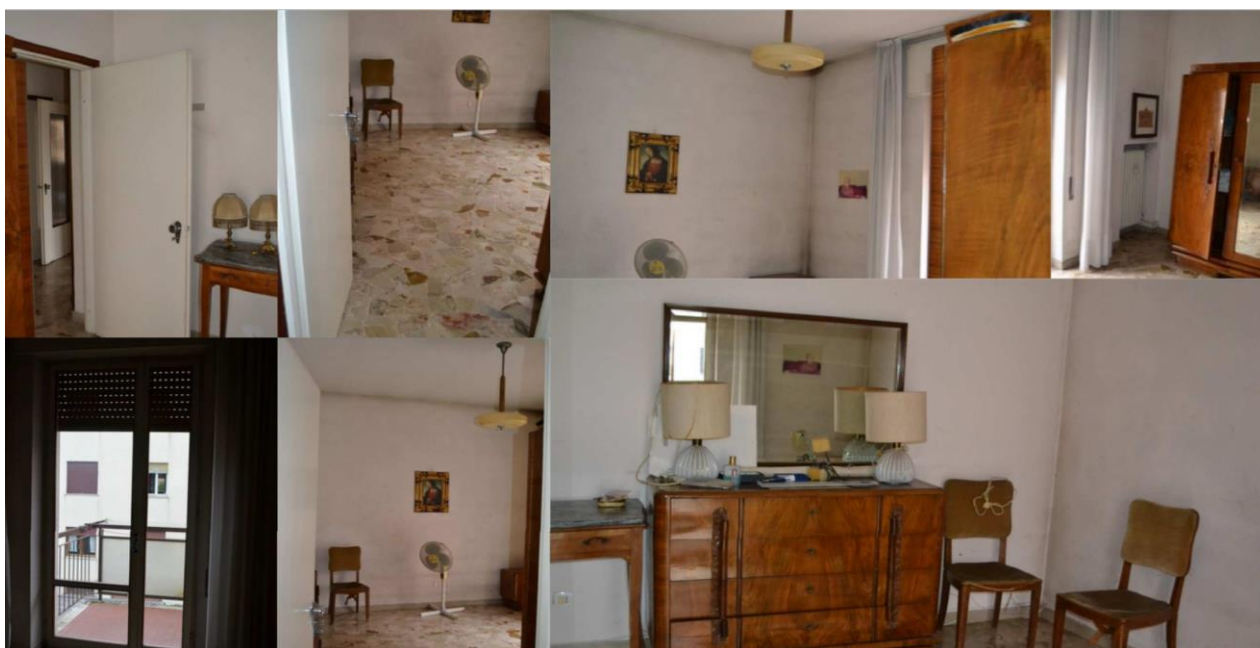


La zona notte si affaccia sul corridoio d'ingresso centrale, da cui si accede al disimpegno che conduce alle due camere matrimoniali e alla camera singola, al bagno e al ripostiglio. Anche questi ambienti presentano la medesima pavimentazione con palladiana della zona giorno.

Nel disimpegno è presente un'armadiatura incassata tra due muri.

Le camere da letto matrimoniali sono ampie e luminose.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile, fatta eccezione della camera singola dov'è presente la carta da parati. Lo stato delle tinteggiature è datato e necessita il completo rifacimento. Le porte interne sono in legno, verniciate di bianco; quella di separazione tra il disimpegno zona notte con la zona giorno, quella della cucina, quella del soggiorno, sono sempre in legno con specchiatura centrale in vetro.



**Figure 45-46-47-48-49-50-51- CAMERA MATRIMONIALE**



**Figure 52-53-54-55-56- CAMERA SINGOLA**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Nelle camere da letto matrimoniale, l'esperto ha rilevato che in corrispondenza degli angoli verso i muri perimetrali esterni, sono presenti delle zone annerite in corrispondenza dei ponti termici.



**Figure 57-58-59-60-61-62-SECONDA CAMERA MATRIMONIALE**



**Figure 63-64-64-67-68- 69-70-BAGNO**

Al termine del corridoio, con accesso dal disimpegno, è ubicato il servizio igienico. Il pavimento del bagno è finito con elementi di ceramica monocottura color rosa, mentre le pareti sono piastrellate a tutt'altezza color bianco; l'ambiente è finestrato. Il bagno è dotato

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



come sanitari: di un lavello, un water, un bidet e una vasca, completi di rubinetteria e doccia. È presente un radiatore sotto la finestra con elementi a colonna ed un boiler elettrico per la produzione di acqua calda.



**Figure 71-72-Vano caldaia condominiale centralizzata.**

L'abitazione è dotata di impianto di citofono. Il riscaldamento è a radiatori con caldaia centralizzata condominiale. Nel bagno è presente un boiler elettrico per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria.

L'impianto deve essere oggetto di verifiche.

**L'impianto elettrico deve essere oggetto di verifiche.**

*Stato manutentivo:* sufficiente.

Altezze interne: Piano secondo **3,00 m circa**

L'immobile sviluppa una superficie lorda comprensiva di balcone di circa **117,95 mq;**

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

**Impianto idrico sanitario:** realizzato con tubo multistrato, per acqua fredda e calda, 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 (DA VERIFICARE FUNZIONAMENTO) e cassetta cacciata esterna (DA VERIFICARE FUNZIONAMENTO).

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Impianto di riscaldamento:** realizzato con tubo multistrato isolato con guaina idonea nei dovuti diametri. (DA VERIFICARE FUNZIONAMENTO)

Ogni stanza è compresa di radiatore tubolare.

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

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

**Per gli impianti tecnologici presenti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) non sono state rese disponibili le dichiarazioni di conformità; gli stessi necessitano di un adeguamento/rifacimento in base alla normativa vigente.**

### **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 02/03/2023 dall'ing. Silvia Comparin, identificato con Codice Attestato n.° 22614/2023.

Dal suddetto attestato l'edificio risulta essere in classe **G**.

## **Caratteristiche descrittive**

### **Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:* tipologia: fondazioni costituite da una palificazione con pali piloti battuti e sovrastanti plinti di ancoraggio collegati perimetralmente da travi di irrigidimento, condizioni: DA VERIFICARE.

*Strutture verticali:* materiale: strutture portanti verticali costituite da intelaiatura in c.a. pilastri, travi del tipo spessore ed a vista; murature in laterizio, condizioni: DA

*Strutture orizzontali:* VERIFICARE.

I solai sono del tipo normale ad andamento parallelo misto in laterizio e in C.A.. di luce max 5 mt., altezza 23,5 cm ed interasse 50cm, condizioni: DA VERIFICARE.

*Travi:* materiale: C.A. condizioni: DA VERIFICARE.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



*Copertura:* tipologia: a padiglione, a 4 falde con manto in tegole materiale: C.A.  
condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: sia anta singola che anta doppia a battente, materiale: in legno di abete verniciato, protezione: tapparelle, materiale protezione: p.v.c.,  
condizioni: discrete.

*Infissi interni:* tipologia: porte a battente, materiale: legno, alcune con specchiature centrali in vetro, condizioni: buone.

*Manto di copertura:* materiale: tegole, coibentazione: da verificare, condizioni: buone.

*Pareti esterne:* materiale: muratura in c.a., coibentazione: da verificare, rivestimento: intonaco a greggio e fino, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:* materiale: palladiana e piastrelle in ceramica di varie qualità e formati sia per la cucina che per il bagno, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta a battente -portoncino semplice, materiale: con pannello in legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

*Scala condominiale:* tipologia: rampa a U, materiale: c.a., gradini rivestiti in marmo, ubicazione: esterna all'unità immobiliare, servoscala: assente, ascensore: presente, condizioni: buone.

Impianti:

*Antenna collettiva:* tipologia: rettilinee condizioni: buone, conformità: DA VERIFICARE

*Antenna parabolica:* tipologia: parabolica posta sul terrazzo privato condizioni: -, conformità: DA VERIFICARE

*Antincendio:* presente nel condominio, SI VEDA PAG.26-note per centrale termica.

*Ascensore:* presente

*Condizionamento:* non presente

*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: DA VERIFICARE, conformità: DA VERIFICARE

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: DA VERIFICARE

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: DA VERIFICARE

*Termico:* tipologia: caldaia centralizzata  
alimentazione: gas, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: **SI VEDA IL LIBRETTO ALLEGATO**

*Allarme:* Non presente

*Fognatura:* Fognatura pubblica

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



8. CDU

  
**COMUNE DI VICENZA**  
AREA SERVIZI AL TERRITORIO  
SERVIZIO SUAP, EDILIZIA PRIVATA, TURISMO, MANIFESTAZIONI  
Vicenza, 10/08/2022

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica.

**IL DIRIGENTE**

Su istanza dell'arch. Michela Marchi – CTU incaricato dal Tribunale di Vicenza, ed in base alle risultanze d'ufficio, visto l'art. 30 - comma II - del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed ai soli fini dello stesso;

Visti gli atti dell'ufficio;

Richiamato l'art. 65 dello Statuto del Comune di Vicenza;

Dato atto che il Piano Regolatore Comunale di Vicenza è costituito da:

- Piano di Assetto del Territorio approvato dalla Conferenza di Servizi in data 26.08.2010, ratificato con D.G.R.V. n. 2558 del 02.11.2010 e pubblicato nel B.U.R. n. 88 del 30.11.2010 e successive varianti;
- Piano degli Interventi approvato con provvedimento di Consiglio comunale n. 10 del 7.02.2013, oggetto di rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza di cui alla delibera consigliere n. 16 del 4.03.2021, e successive varianti;

**CERTIFICA**

- che il terreno distinto in Catasto al foglio 34 è classificato dal vigente Piano degli Interventi, Elaborato 3 – Zonizzazione: il mappale 73 parte ZTO E Rurale collinare con parte sovrapposta disposizione di tutela, Edificio di valore ambientale - intervento di ristrutturazione con tutela dei prospetti (\*), parte ZTO A Complessi e immobili storici e di interesse culturale A4 con sovrapposta disposizione di tutela, Edificio di valore Monumentale;
- il mappale 135 parte ZTO A Complessi e immobili storici e di interesse culturale A4 con sovrapposta disposizione di tutela, Edificio di valore Monumentale, parte ZTO E Rurale collinare;
- i mappali 768, 668, 767 ZTO E Rurale collinare;
- il mappale 748 parte ZTO A Complessi e immobili storici e di interesse culturale A4, parte ZTO E Rurale collinare;

- che il terreno distinto in Catasto al foglio 45 con il mappale 273 è classificato dal vigente Piano degli Interventi, Elaborato 3 – Zonizzazione, ZTO B zona residenziale e mista esistente e di completamento B1;

- che il terreno distinto in Catasto al foglio 3 con il mappale 274 è classificato dal vigente Piano degli Interventi, Elaborato 3 – Zonizzazione, ZTO A Centro storico A1;

che le prescrizioni urbanistiche prevedono il rispetto dell'art. 14, 36, 37, 40 delle Norme Tecniche Operative del P.I. vigente, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale P.T.C.P., approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 708 del 2.05.2012 e delle Norme del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento P.T.R.C. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020 pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n.107 del 17.07.2020 e della Normativa del Piano di Area dei Monti Berici approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 31 del 9 luglio 2008, pubblicato nel B.U.R. della Regione Veneto n. 66 del 12.08.2008, della dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136, comma 1 lettera c) e d) del Codice dei Beni Culturali denominata "Area del Monte Berico e della Riviera Berica settentrionale", provvedimento del 23 marzo 2021;

- che sulla base della cartografia allegata al primo aggiornamento del Piano di gestione del rischio alluvioni, adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21 dicembre 2021 ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.lgs n. 152/2006 e pubblicato in G.U. n. 29 del 4 febbraio 2022, il mappale 273 ricade nella classe di pericolosità idraulica moderata (P1) e di rischio idraulico medio (R2);

- che sono fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto di vincoli specifici (tecnologico, monumentale, paesaggistico, aeroportuale, di elettrodotto, ecc.), le disposizioni riguardanti i siti da bonificare, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., il rispetto delle disposizioni dell'art. 338 R.D. 1265/1934 e s.m.i

**Il Direttore**  
avv. Gian Luigi Carrucciu  
*f.m. digitalmente*

CDU/Marchi\_E\_B\_A\_edif\_amb\_mon\_PAMOB\_PaesaggMB\_PGN\_115187.pdf



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

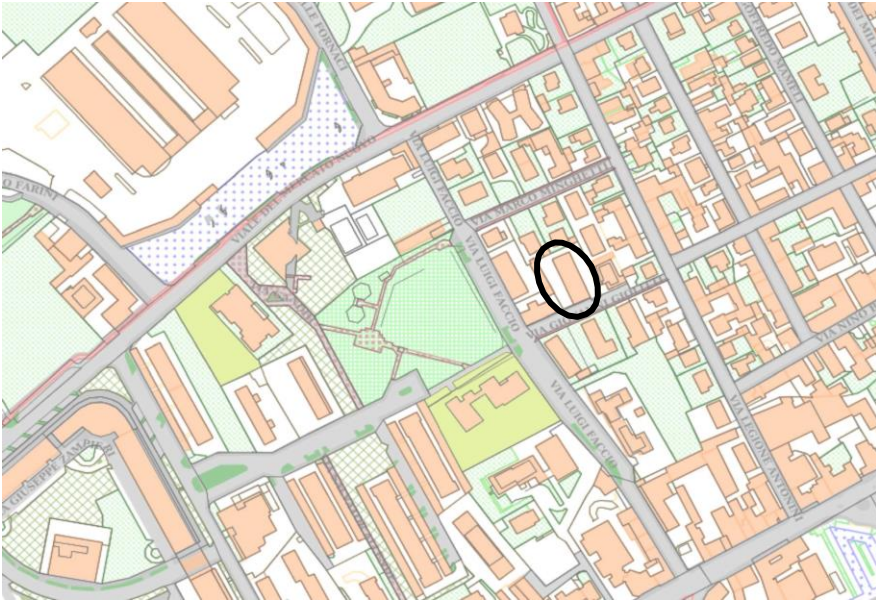
CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO UFFICI - PIAZZA BIANCHI, 26 - 36100 VICENZA - TEL. 0444.221428/1461 FAX 0444.221550 - CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

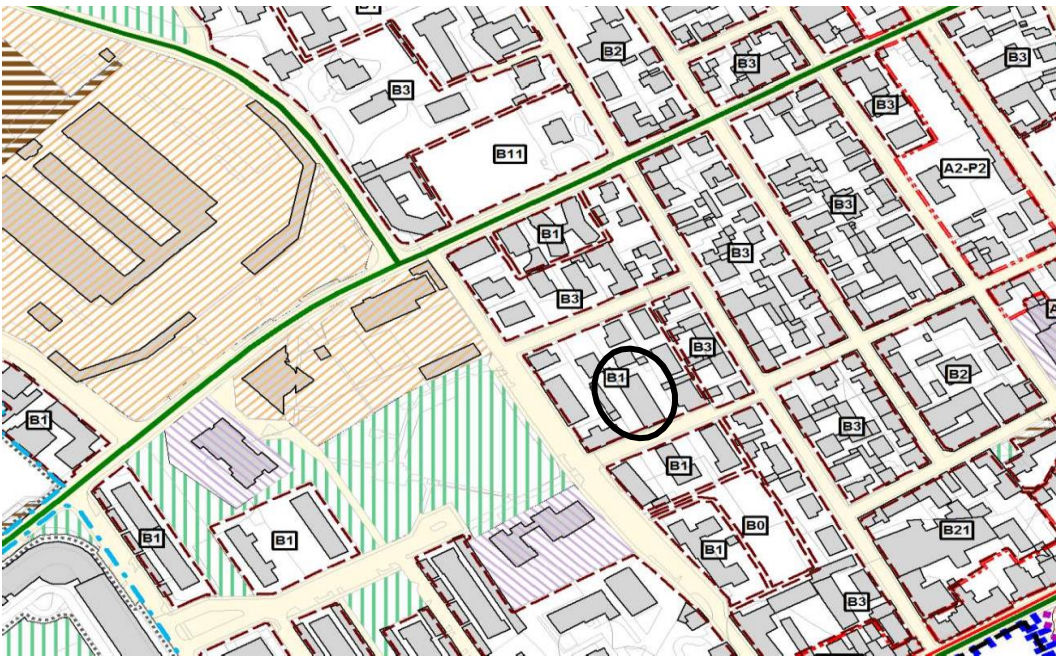
Perito: Arch. Michela Marchi

**ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI e DEI VINCOLI-TUTELE**



**ZTO B - ZONA RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO**

**En** art. 37 Residenziale e mista esistente e di completamento



**COMUNE DI VICENZA**  
Provincia di Vicenza

**Piano degli Interventi - PI**

**Elaborato 3 - Zonizzazione**

scala 1:5000 foglio 4 di 9

aggiornamento grafico-cartografico elaborato maggio 2021

Il Sindaco Francesco Rucco	Il Segretario Generale Stefania Di Cindio
Il Direttore Generale Gabriele Verza	Il Direttore del Servizio Urbanistica Riccardo D'Amato

Adozione con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 09/09/2021

Adozione con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 15/03/2018

Approvazione con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 04/03/2021

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



**Art. 37 ZTO B – Zona residenziale e mista esistente e di completamento**

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

ZTO	Uf (mq/mq)	Su (mq)	H max (m)
B1	1	–	18
B2	1	–	15
B3	1	–	12
B4	0,5	–	12
B5	0,5	–	9
B6	0,5	–	7,5
B7	0,35	–	9
B8	0,35	–	9
B9	0,35	–	7,5
B10	0,35	–	7,5
B11	–	–	9
B12	0,35	–	9
B13	–	750	9
B14	–	–	7,5
B15	–	5200+800 di complementari	13,5
B16	1	–	15
B17	1	–	12
B18	1	–	18
B19	1	–	15
B20	1	–	15
B21	1	–	12
B22	0,7	–	12
B23	–	–	–
B24	–	690	9

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

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

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

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

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

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



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

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

5. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane a essa collegate, sono ammesse attività complementari nel limite massimo del 10% della Superficie utile per le zone da B1 a B14, B16, B17 e B24 e nel limite massimo del 40% per le zone da B18 a B22, da verificare in riferimento al singolo titolo abilitante.
6. Le attività complementari ammesse sono:
  - a. uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito;
  - b. esercizi commerciali per la vendita al dettaglio;
  - c. pubblici esercizi;
  - d. locali di spettacolo e divertimento purchè non arrecanti disturbo al vicinato e non compatibili con altre disposizioni di PI e/o di settore;
  - e. laboratori artigianali, nel limite di 300 mq di Superficie utile per ciascuna attività, a condizione che risultino non inquinanti e rumorose, nonché insalubri di prima classe ai sensi del RD 1265/1934;
  - f. attività artigianali di servizio, di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza;
  - g. depositi e magazzini di attività artigianali in esercizio e regolari alla data di entrata in vigore del PI;
  - h. autorimesse private o pubbliche;
  - i. servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
  - j. attività per ricettività turistica.
7. Non sono consentite attività incompatibili con la residenza, quale industrie, depositi nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, depositi e magazzini di merci all'ingrosso, ospedali e case di cura ed ogni altra attività che, a giudizio degli organi competenti, risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
8. Per gli edifici di valore testimoniale ricadenti in tale zona urbanistica, si applica la disciplina di cui all'art.14 delle presenti NTO.
9. Nella ZTO B è ammesso un ampliamento della Su pari a 30 mq per alloggio, nonchè un incremento della Su con destinazione residenziale fino al 20% aggiuntivo rispetto alla potenzialità derivante dalla tabella di cui al comma 4. da realizzare, nel rispetto degli altri parametri di zona, mediante l'utilizzo di Credito Edilizio a condizione che l'intervento edilizio determini la conseguente classificazione energetica A dell'intero edificio.
10. Sugli annessi rustici riconosciuti non più funzionali al fondo sono ammessi gli interventi fino alla demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 15, e con le destinazioni ammesse nella zona in cui ricadono, senza incremento della Superficie utile.
11. Nella zona B23 sono confermate le destinazioni d'uso esistenti nei limiti percentuali in essere. L'altezza massima consentita è quella prevista dallo strumento attuativo approvato. Non si applicano i precedenti commi 6., 7. e 10.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Descrizione **AUTORIMESSA** di cui al punto **B**

**CORPO B: AUTORIMESSA:** Al garage si arriva attraversando l'accesso carraio al n.10, percorrendo l'area di manovra; per via pedonale si arriva anche dal civico n.18 e dall'interno del vano scale condominiale.

**Diritto** (cfr. pag. 5-9): -1/1 del diritto di Piena Proprietà di ABITAZIONE in capo a:

- 1) per la quota di 1/3 per il diritto di proprietà \*\*\*\*\*;
- 2) per la quota di 2/9 per il diritto di proprietà \*\*\*\*\*;
- 3) per la quota di 2/9 per il diritto di proprietà \*\*\*\*\*;
- 4) per la quota di 2/9 per il diritto di proprietà \*\*\*\*\*;

- **CORPO B: GARAGE:** COMUNE DI VICENZA (VI)- Foglio 45, Particella 273, Sub. 9, C/6, VIA GIOVANNI GIOLITTI n. 10, Piano T, categoria C/6, classe 6, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 67,97;

N.E.S.O. CONFINI: **GARAGE** - confina con garage subalterno A.U.I., muro perimetrale verso corte comune, con garage subalterno A.U.I., corpo ascensore e corridoio di accesso dal vano scale. Salvi i confini più precisi;



**Figura 73-74-Corridoio condominiale che conduce al garage sub.9.**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi

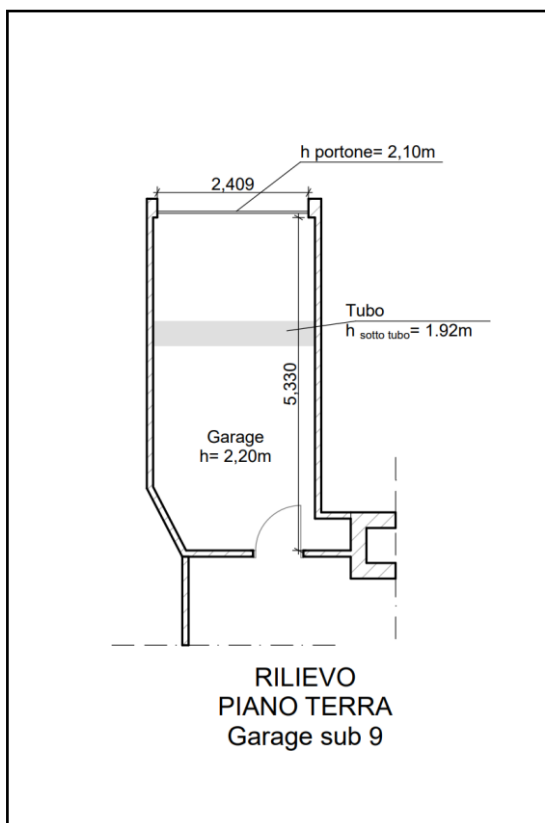






**Figura 75-P.T.- Interno autorimessa**

**N.B. LA PORTA DI ACCESSO PEDONALE -separazione tra l'ingresso del condominio e la zona d'accesso ai garage risulta a norma di legge; porta tagliafuoco che compartimenta gli ambienti in caso di incendio, in particolare protegge il vano scale da eventuali incendi nelle autorimesse.**



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Figura 74-P.T.- Esterno autorimessa**



**Figure 75 –Basculante d’accesso;**

*Descrizione analitica:*

Nel dettaglio il bene è rappresentato da un’autorimessa, ubicata al piano terra di un fabbricato condominiale prevalentemente a destinazione residenziale e plurifamiliare. Al garage di forma rettangolare, con un angolo smussato con il lato obliquo, si arriva dall’accesso carraio al n.10, attraversando lo spazio di manovra della corte comune realizzata in cemento; per via pedonale si arriva anche dal civico n.18 e dall’interno del vano scale condominiale. L’ingresso carraio è protetto da un basculante in ferro verniciato Ral marrone, mentre quello pedonale da una semplice porta in legno verniciata color crema.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



All'interno l'ambiente dell'autorimessa risulta finito con una pavimentazione realizzata in lisciata di cemento e privo di finestre. Le pareti sono tinteggiate con pittura bianco lavabile. Il basculante è in ferro verniciato e si presenta con apertura manuale dal basso verso l'alto. Il foro d'accesso ha una larghezza di 2,409 m circa, considerando l'altezza utile di passaggio con il basculante aperto è circa pari a 2,10 m. L'impianto d'illuminazione è realizzato sottotraccia, non è a norma di legge e presenta fili scoperti che devono essere messi in sicurezza.



Figure 76 – Dettaglio interno garage;



Figure 77-78 –79-80-Interno garage;

*Stato manutentivo:* sufficiente.

Altezze interne: Piano terra **2,20 m circa**

L'immobile sviluppa una superficie lorda comprensiva di balcone di circa **14,00 mq;**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### **9.1 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.

#### **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.*

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



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

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni, è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluriparametriche 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.

### **Valore di mercato attribuito**

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento e autorimessa), 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, disimpegno, 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 oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



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;
- 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”.

Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da costruzioni non di lusso a destinazione residenziale privata, edificate nella zona **Periferica/AREA RESIDENZIALE: Semicentrale/AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CIRCOSTANTE FASCIA CENTRALE (VI)**.

Nel comparto gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia. Nel segmento di mercato sono stati rilevati immobili simili per tipologia in cat.A/3.

## *Mercato Immobiliare a Vicenza*

mercoledì 29 marzo 2023

Vicenza, con una popolazione di 111.500 abitanti, è il capoluogo dell'omonima provincia.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Centro Storico, San Lazzaro/Pomari, San Bortolo/San Paolo, Pio X, San Felice, Ferrovieri, Sant'Andrea, Borgo Berga. In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Centro Storico con oltre 1.275 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

E' una città importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 19% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 4.948 annunci immobiliari, di cui 3.644 in vendita e 1.304 in affitto, con un indice complessivo di 44 annunci per mille abitanti.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (13) zone a Vicenza è compreso in tutta la città tra **1.130 €/m<sup>2</sup>** e **2.440 €/m<sup>2</sup>** per la compravendita e tra **5,7 €/m<sup>2</sup> mese** e **10,4 €/m<sup>2</sup> mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.570 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 21% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.000 €/m<sup>2</sup> ed è invece di circa il 10% superiore alla quotazione media provinciale (1.430 €/m<sup>2</sup>).

La quotazione dei singoli appartamenti a Vicenza è relativamente disomogeneo in tutta la città Vicenza è più disomogenea della media: nel 60% dei casi è comunque compresa tra 980 €/m<sup>2</sup> e 2.100 €/m<sup>2</sup>.

Vicenza ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.570 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 58% in meno rispetto ai prezzi medi a Firenze e circa il 70% in più rispetto ai prezzi medi a Reggio di Calabria, che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 100.000 e 500.000 abitanti.

## Dinamica dei prezzi a Vicenza e quotazioni immobiliari per tipologia

tipologia	vendita	affitto	ricerca
<a href="#">appartamento</a>	€ 1.550 /m <sup>2</sup>	€ 10,7 /m <sup>2</sup> /mese	<a href="#">appartamenti in vendita a Vicenza</a>
<a href="#">attico</a>	€ 2.200 /m <sup>2</sup>	€ 11,7 /m <sup>2</sup> /mese	<a href="#">attici in vendita a Vicenza</a>
<a href="#">bifamiliare</a>	€ 1.600 /m <sup>2</sup>	€ 8,7 /m <sup>2</sup> /mese	<a href="#">bifamiliari in vendita a Vicenza</a>
<a href="#">bivano</a>	€ 1.400 /m <sup>2</sup>	€ 10,6 /m <sup>2</sup> /mese	<a href="#">bivani in vendita a Vicenza</a>
<a href="#">casa indipendente</a>	€ 1.600 /m <sup>2</sup>	€ 8,6 /m <sup>2</sup> /mese	<a href="#">case indipendenti in vendita a Vicenza</a>
<a href="#">casa semindipendente</a>	€ 1.400 /m <sup>2</sup>	€ 9,1 /m <sup>2</sup> /mese	<a href="#">case semindipendenti in vendita a Vicenza</a>
<a href="#">casale</a>	€ 1.250 /m <sup>2</sup>	-	<a href="#">casali in vendita a Vicenza</a>
<a href="#">locale commerciale</a>	€ 1.150 /m <sup>2</sup>	€ 10 /m <sup>2</sup> /mese	<a href="#">locali commerciali in vendita a Vicenza</a>
<a href="#">loft</a>	€ 1.650 /m <sup>2</sup>	€ 9,4 /m <sup>2</sup> /mese	<a href="#">loft in vendita a Vicenza</a>
<a href="#">mansarda</a>	€ 1.700 /m <sup>2</sup>	€ 12,4 /m <sup>2</sup> /mese	<a href="#">mansarde in vendita a Vicenza</a>
<a href="#">monolocale</a>	€ 1.450 /m <sup>2</sup>	€ 11,4 /m <sup>2</sup> /mese	<a href="#">monolocali in vendita a Vicenza</a>
<a href="#">pentavano</a>	€ 1.450 /m <sup>2</sup>	-	<a href="#">pentavani in vendita a Vicenza</a>
<a href="#">quadrivano</a>	€ 1.450 /m <sup>2</sup>	€ 10,3 /m <sup>2</sup> /mese	<a href="#">quadrivani in vendita a Vicenza</a>
<a href="#">trivano</a>	€ 1.500 /m <sup>2</sup>	€ 9,7 /m <sup>2</sup> /mese	<a href="#">trivani in vendita a Vicenza</a>
<a href="#">ufficio</a>	€ 1.350 /m <sup>2</sup>	€ 8,5 /m <sup>2</sup> /mese	<a href="#">uffici in vendita a Vicenza</a>
<a href="#">villa</a>	€ 1.650 /m <sup>2</sup>	€ 9,6 /m <sup>2</sup> /mese	<a href="#">ville in vendita a Vicenza</a>
<a href="#">villetta a schiera</a>	€ 1.550 /m <sup>2</sup>	-	<a href="#">villette a schiera in vendita a Vicenza</a>

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



### ANALISI Mercato Immobiliare VICENZA (VI)

A Febbraio 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.549 al metro quadro**, con un **aumento del 3,75% rispetto a Marzo 2022** (1.493 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Vicenza ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2022, con un valore di **€ 1.585 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.433 al metro quadro.



Nel corso del mese di Febbraio 2023, il prezzo richiesto per gli [immobili in vendita a Vicenza](#) è stato più alto nella zona **Centro**, con **€ 2.049 per metro quadro**. Al contrario, il prezzo più basso è stato nella zona **Santa Croce Bigolina, Longara, Debba, San Pietro Intrigogna** con una media di **€ 1.178 al metro quadro**.

Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli [immobili in affitto a Vicenza](#) è stato più alto nella zona **Centro**, con **€ 10,94 al mese per metro quadro**. Il prezzo più basso, invece, è stato nella zona **Santa Croce Bigolina, Longara, Debba, San Pietro Intrigogna** con una media di **€ 6,57 al mese per metro quadro**.

Zone	Vendita(€/m <sup>2</sup> )	Affitto(€/m <sup>2</sup> )
<a href="#">Centro</a>	2.049	10,94
<a href="#">San Bortolo, Piscine, San Paolo, Laghetto, Marosticana, Pologge</a>	1.399	9,7
<a href="#">Viale Trieste, Saviabona, San Francesco, Anconetta</a>	1.418	8,36
<a href="#">San Pio X, Bertesina, Bertesinella, Ca' Balbi</a>	1.276	8,82
<a href="#">Monte Berico, Gogna, Ferrovieri, Sant'Agostino</a>	1.428	10,19
<a href="#">Santa Bertilla, San Felice, Cattane,</a>	1.264	8,77

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





<b>Zone</b>	<b>Vendita(€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Affitto(€/m<sup>2</sup>)</b>
<u>Villaggio del Sole, Maddalene</u>		
<u>Borgo Berga, Campedello, Riviera</u>	1.669	9,9
<u>Berica</u>		
<u>Casale, Valletta del Silenzio, Stanga</u>	1.198	8,06
<u>San Lazzaro, Viale Verona</u>	1.410	9
<u>Santa Croce Bigolina, Longara,</u>	1.178	6,57
<u>Debba, San Pietro Intrigogna</u>		
<b>Agenzie immobiliari nel comune di Vi</b>		
<a href="https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/veneto/vicenza/">https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/veneto/vicenza/</a>		

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Rapporto di valutazione

## 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



## Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a **VICENZA** in zona OMI C1 Periferica AREA RESIDENZIALE: Semicentrale/AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CIRCOSTANTE FASCIA CEENTRALE 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 relativi alle CPV 2022. I comparabili sono censiti nello stesso foglio di mappa **n. 45**, alla medesima categoria catastale **A/3** e nello stesso quartiere, solo il comparabile E è nel limitrofo f. 48. 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 **A - B - D**, in base agli **Standard Internazionali di Valutazione IVS-EVS**.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: VICENZA

Fascia/zona: Semicentrale/AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CIRCOSTANTE FAS

Codice zona: CENTRALE

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1450	L	5,3	7,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2300	L	7,4	10,1	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo				6,3	8,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	890	1150	L	4,2	5,8	L
Box	Normale	790	1100	L			
Ville e Villini	Ottimo	2000	2500	L			



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Andamento Mercato immobiliare



Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili a **Vicenza**, 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)

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



## TASSO DI RENDIMENTO LORDO

Per calcolare il **tasso di rendimento lordo (TRL)**, necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, è stato calcolato usando i dati medi del Comune di **Vicenza zona OMI C1**, 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.

<div style="background-color: #f2f2f2; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b>  <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona</small> </div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore minimo <i>Euro 4,14</i></td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore medio <i>Euro 5,30</i></td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore massimo <i>Euro 6,46</i></td> </tr> </table>	Valore minimo <i>Euro 4,14</i>	Valore medio <i>Euro 5,30</i>	Valore massimo <i>Euro 6,46</i>																			
Valore minimo <i>Euro 4,14</i>	Valore medio <i>Euro 5,30</i>	Valore massimo <i>Euro 6,46</i>																				
<div style="background-color: #f2f2f2; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b>  <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</small> </div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore minimo <i>Euro 3,50</i></td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore medio <i>Euro 4,46</i></td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore massimo <i>Euro 5,43</i></td> </tr> </table>	Valore minimo <i>Euro 3,50</i>	Valore medio <i>Euro 4,46</i>	Valore massimo <i>Euro 5,43</i>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">Canone a m<sup>2</sup> mensile</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">canone annuo a m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abitazioni 1° fascia</td> <td style="text-align: center;">€ 5,30</td> <td style="text-align: center;">€ 63,60</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni fascia media</td> <td style="text-align: center;">€ 4,46</td> <td style="text-align: center;">€ 53,52</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni 2° fascia</td> <td style="text-align: center;">€ 2,51</td> <td style="text-align: center;">€ 30,12</td> </tr> <tr> <td>Ville e villini</td> <td style="text-align: center;">€ 4,10</td> <td style="text-align: center;">€ 49,20</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>MEDIA</b></td> <td style="text-align: center;"><b>€ 4,09</b></td> <td style="text-align: center;"><b>€ 49,11</b></td> </tr> </tbody> </table>		Canone a m <sup>2</sup> mensile	canone annuo a m <sup>2</sup>	Abitazioni 1° fascia	€ 5,30	€ 63,60	Abitazioni fascia media	€ 4,46	€ 53,52	Abitazioni 2° fascia	€ 2,51	€ 30,12	Ville e villini	€ 4,10	€ 49,20	<b>MEDIA</b>	<b>€ 4,09</b>	<b>€ 49,11</b>
Valore minimo <i>Euro 3,50</i>	Valore medio <i>Euro 4,46</i>	Valore massimo <i>Euro 5,43</i>																				
	Canone a m <sup>2</sup> mensile	canone annuo a m <sup>2</sup>																				
Abitazioni 1° fascia	€ 5,30	€ 63,60																				
Abitazioni fascia media	€ 4,46	€ 53,52																				
Abitazioni 2° fascia	€ 2,51	€ 30,12																				
Ville e villini	€ 4,10	€ 49,20																				
<b>MEDIA</b>	<b>€ 4,09</b>	<b>€ 49,11</b>																				
<div style="background-color: #f2f2f2; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b>  <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona</small> </div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore minimo <i>Euro 2,06</i></td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore medio <i>Euro 2,51</i></td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore massimo <i>Euro 2,95</i></td> </tr> </table>	Valore minimo <i>Euro 2,06</i>	Valore medio <i>Euro 2,51</i>	Valore massimo <i>Euro 2,95</i>																			
Valore minimo <i>Euro 2,06</i>	Valore medio <i>Euro 2,51</i>	Valore massimo <i>Euro 2,95</i>																				
<div style="background-color: #f2f2f2; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <b>Ville &amp; Villini</b>  <small>Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</small> </div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore minimo <i>Euro 3,17</i></td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore medio <i>Euro 4,10</i></td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore massimo <i>Euro 5,03</i></td> </tr> </table>	Valore minimo <i>Euro 3,17</i>	Valore medio <i>Euro 4,10</i>	Valore massimo <i>Euro 5,03</i>																			
Valore minimo <i>Euro 3,17</i>	Valore medio <i>Euro 4,10</i>	Valore massimo <i>Euro 5,03</i>																				
<div style="background-color: #f2f2f2; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b>  <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona</small> </div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore minimo <i>Euro 1.041</i></td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore medio <i>Euro 1.325</i></td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore massimo <i>Euro 1.608</i></td> </tr> </table>	Valore minimo <i>Euro 1.041</i>	Valore medio <i>Euro 1.325</i>	Valore massimo <i>Euro 1.608</i>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 40%; text-align: center;">Valore a m<sup>2</sup> di sup. commerciale SEL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abitazioni 1° fascia</td> <td style="text-align: center;">€ 1.325,00</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni fascia media</td> <td style="text-align: center;">€ 1.120,00</td> </tr> <tr> <td>Abitazioni 2° fascia</td> <td style="text-align: center;">€ 626,00</td> </tr> <tr> <td>Ville e villini</td> <td style="text-align: center;">€ 1.483,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>MEDIA</b></td> <td style="text-align: center;"><b>€ 1.138,50</b></td> </tr> </tbody> </table>		Valore a m <sup>2</sup> di sup. commerciale SEL	Abitazioni 1° fascia	€ 1.325,00	Abitazioni fascia media	€ 1.120,00	Abitazioni 2° fascia	€ 626,00	Ville e villini	€ 1.483,00	<b>MEDIA</b>	<b>€ 1.138,50</b>						
Valore minimo <i>Euro 1.041</i>	Valore medio <i>Euro 1.325</i>	Valore massimo <i>Euro 1.608</i>																				
	Valore a m <sup>2</sup> di sup. commerciale SEL																					
Abitazioni 1° fascia	€ 1.325,00																					
Abitazioni fascia media	€ 1.120,00																					
Abitazioni 2° fascia	€ 626,00																					
Ville e villini	€ 1.483,00																					
<b>MEDIA</b>	<b>€ 1.138,50</b>																					
<div style="background-color: #f2f2f2; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b>  <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona.</small> </div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore minimo <i>Euro 880</i></td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore medio <i>Euro 1.120</i></td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore massimo <i>Euro 1.361</i></td> </tr> </table>	Valore minimo <i>Euro 880</i>	Valore medio <i>Euro 1.120</i>	Valore massimo <i>Euro 1.361</i>																			
Valore minimo <i>Euro 880</i>	Valore medio <i>Euro 1.120</i>	Valore massimo <i>Euro 1.361</i>																				
<div style="background-color: #f2f2f2; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b>  <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona</small> </div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore minimo <i>Euro 541</i></td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore medio <i>Euro 626</i></td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore massimo <i>Euro 711</i></td> </tr> </table>	Valore minimo <i>Euro 541</i>	Valore medio <i>Euro 626</i>	Valore massimo <i>Euro 711</i>																			
Valore minimo <i>Euro 541</i>	Valore medio <i>Euro 626</i>	Valore massimo <i>Euro 711</i>																				
<div style="background-color: #f2f2f2; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <b>Ville &amp; Villini</b>  <small>Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</small> </div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore minimo <i>Euro 1.138</i></td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore medio <i>Euro 1.483</i></td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Valore massimo <i>Euro 1.828</i></td> </tr> </table>	Valore minimo <i>Euro 1.138</i>	Valore medio <i>Euro 1.483</i>	Valore massimo <i>Euro 1.828</i>																			
Valore minimo <i>Euro 1.138</i>	Valore medio <i>Euro 1.483</i>	Valore massimo <i>Euro 1.828</i>																				



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.

TASSO DI RENDIMENTO LORDO	=	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">Media Locazione</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Media Valore Mercato</td> </tr> </table>	Media Locazione	Media Valore Mercato	=	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">€ 49,11</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">€ 1.138,50</td> </tr> </table>	€ 49,11	€ 1.138,50	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold;">4,314%</td> </tr> </table>	4,314%
Media Locazione										
Media Valore Mercato										
€ 49,11										
€ 1.138,50										
4,314%										

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)							
Comune di:	VICENZA	Ubicazione	via GIOLITTI	18-INT.3			
							
Descrizione	Unità residenziale	piano	<b>2</b>	Edificato nel 1963 Agibilità in data 1-04-1965			
Tipologia	Appartamento sito al piano secondo di un condominio residenziale con garage al piano terra. E' composto da: un ingresso, cucina e soggiorno con accesso su una terrazza, disimpegno che conduce alla zona notte distribuita in: due camere matrimoniali di cui una con il balcone, un bagno finestrato e una camera singola dotata di balcone. L'accesso pedonale al condominio avviene dalla strada pubblica di Via Giolitti al n. 18; l'accesso carraio al n. 10. ( Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro	
	VICENZA	45	273	sub 31 cat. A/2	sub 9 cat. C/6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					<b>3</b>	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	103,00	100%	103,00	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	14,95	30%	4,49	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	14,00	50%	7,00	Quantitativa
	Posto auto coperto		PAC	0,00	30%	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			6	Qualitativa	
Affacci		AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>114,49</b>	Mq.	
Provenienza dato	Successione legittima in morte di FERRONATO GIAMPIERO, apertasi in data 28 agosto 2015, relativa dichiarazione registrata a Vicenza 1 in data 17 novembre 2015 al n.909 volume 9990/15 e trascritta a Vicenza in data 28 gennaio 2016 ai nn. 1586/1168;						
Data formazione prezzo	25/03/2023						
n: bagni dotazione	1						

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





IMMOBILE COMPARABILE -A-

Comune di :	VICENZA	Ubicazione	via Giacomo Puccini n°37			
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	<b>T - 1</b>	Edificato l.e. 09.01.1973 Agibilità in data 12.03.1974		
Tipologia	Appartamento al piano secondo di un edificio condominiale con accesso dalla scala e ascensore comune, composto: ingresso su zona giorno con soggiorno e cucina, corridoio su zona notte con due camere, uno studio, un bagno e due terrazze. L'unità è dotata di autorimessa posta al piano terra. ( Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	ZA	45	881	Sub 11 cat. A/3	Sub 2 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6				<b>2</b>	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	92,92	100%	92,92	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	17,96	30%	5,39	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	18,53	50%	9,27	Quantitativa
	Posto auto coperto	PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
Attestato Pres. Ene	APE				Qualitativa	
Affacci	AFF			1	Qualitativa	
Superficie commerciale				<b>107,57</b>	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 17.02.2022 rep.n. 83.399 racc.n. 24.507 Notaio GIUSEPPE MURARO – in Asiago (VI) QUOTA DI 1/2					
Data formazione prezzo	17/02/2022					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 78.000,00		(euro settantottomila/00)			

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



IMMOBILE COMPARABILE -B-							
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	via Nicolò Paganini	n°24		
							
Descrizione	Unità residenziale	piano	T - 4		Edificato c.e. 26.07.1978 Agibilità in data 29.06.1979		
Tipologia	Appartamento al piano quarto di un edificio condominiale con accesso dalla scala e ascensore comune, composto: ingresso su zona giorno con soggiorno e cucina, disimpegno su zona notte con due camere, un bagno, un ripostiglio e una terrazza. L'unità è dotata di autorimessa posta al piano terra. ( Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro	
	VICENZA	45	971	Sub 24 cat. A/3	Sub. 1 cat. C/6		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6					4	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	91,18	100%	91,18	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	9,36	30%	2,81	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	19,84	50%	9,92	Quantitativa
	Posto auto coperto		PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Ené		APE				Qualitativa
Affacci		AFF			1	Qualitativa	
Superficie commerciale					103,91	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 25.02.2022 rep.n. 39.877 racc.n. 23.772 Notaio MARIO MISOMALO - in Vicenza (VI)						
Data formazione prezzo	25/02/2022						
n: bagni dotazione	1						
Prezzo di vendita	€ 97.000,00		(euro novantasettemila/00)				

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





IMMOBILE COMPARABILE -C-							
Comune di:	VICENZA		Ubicazione	via Francesco Crispi n°81			
							
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1 - T		Edificato ante 1967 DIA 2012 Agibilità in data		
Tipologia	Appartamento sito al piano rialzato di un condominio residenziale con cantina esclusiva al piano terra. E' composto da corridoio, cucina, soggiorno, due camere, uno studio, un bagno finestrato e una terrazza che comunica con una camera. ( Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro	
	VICENZA	45	398	Sub 2 cat. A/3			
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6					2	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	92,31	100%	92,31	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio		CAN	7,67	50%	3,84	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
	Posto auto coperto		PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCD	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCD	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Ene		APE			G	Qualitativa
Affacci		AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					96,15	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 14.01.2022 rep.n. 66.695 racc.n. 15.513 Notaio DOMENICO PULEJO - in Creazzo - (VI)						
Data formazione prezzo	14/01/2022						
n: bagni dotazione	1						
Prezzo di vendita	€ 65.000,00		(euro sessantacinquemila/00)				

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



IMMOBILE COMPARABILE -D-						
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	via Tommaso Albinoni n°22		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	<b>T - 4</b>	Edificato a.e. 1968 - 1969 Agibilità in data 17.02.1971		
Tipologia	Appartamento al piano quarto di un edificio condominiale con accesso dalla scala e ascensore comune, composto: ingresso su zona giorno con soggiorno e cucina, disimpegno su zona notte con due camere, un bagno, un ripostiglio e una terrazza. L'unità è dotata di autorimessa posta al piano terra. ( Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)					
	Comune	foglio	napp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	VICENZA	45	333	sub 73 cat. A/3	sub 17 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6					<b>4</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	86,49	100%	86,49	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	3,28	30%	0,98	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	C.T. lavanderia	LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SDF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	13,93	50%	6,97	Quantitativa
	Posto auto coperto	PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCD	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCD	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Ené	APE			G	Qualitativa
Affacci	AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale				<b>94,44</b>	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 15.06.2022 rep.n. 15.813 racc.n. 12.830 Notaio TOMMASO DE NEGRI - in Vicenza - (VI)					
Data formazione prezzo	15/06/2022					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 88.000,00		(euro ottantottomila/00)			

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi

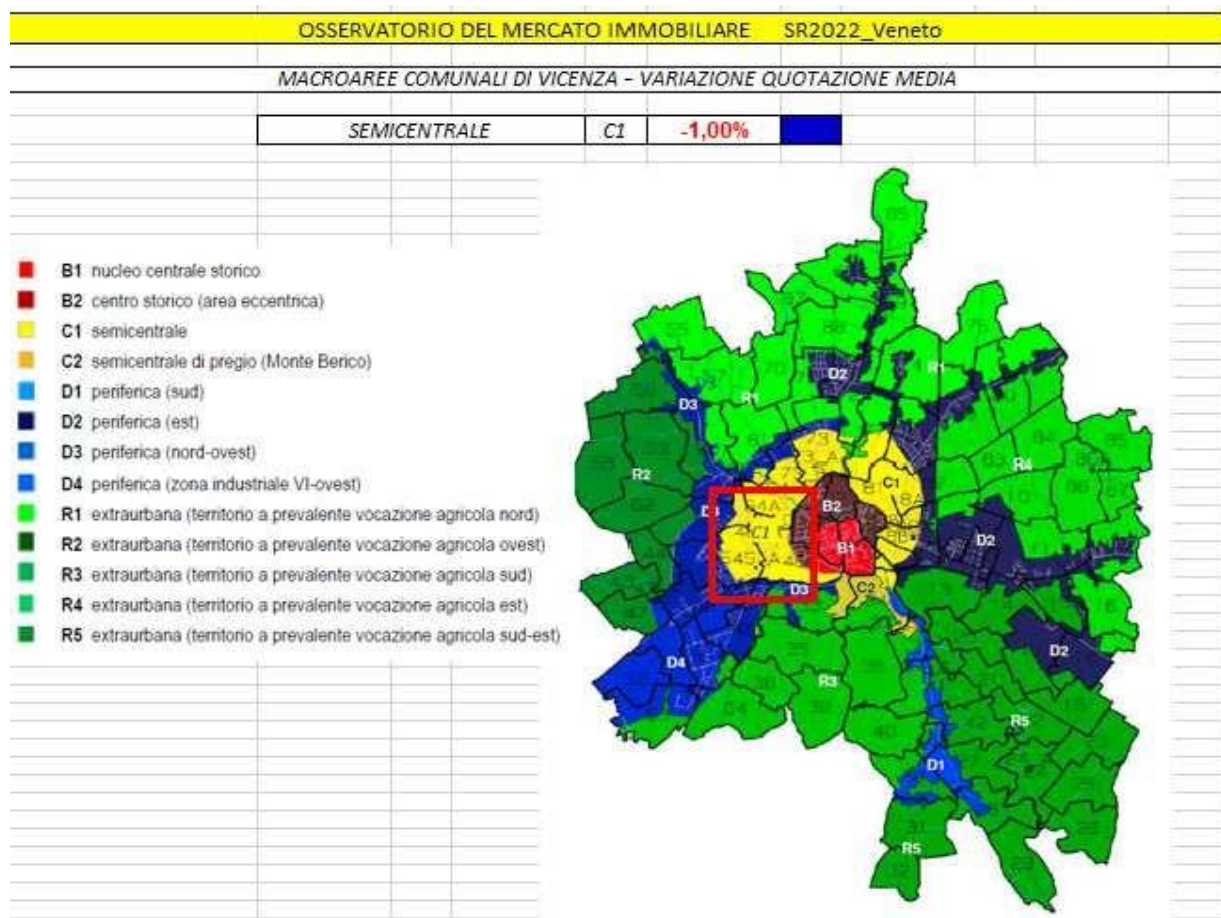


IMMOBILE COMPARABILE -E- fg. 48						
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	via Ruggero Leoncav n°20		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	<b>T - 4</b>	Edificato a.e. 01.09.1967 Agibilità in data 21.06.1968		
Tipologia	Appartamento al piano quarto di un edificio condominiale con accesso dalla scala e ascensore comune, composto: ingresso su zona giorno con soggiorno e cucina, disimpegno su zona notte con due camere, un bagno e due poggiali. L'unità è dotata di una cantina e di autorimessa, entrambe ubicate al piano terra. (Quote comproprietà su parti comuni ai sensi art. 1117 c.c.)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	VICENZA	48	669	Sub 17 cat. A/3	Sub 6 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6					<b>3</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo	SEL Mq	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	76,41	100%	76,41	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	6,75	30%	2,03	Quantitativa
	Cantina/ripostiglio	CAN	5,16	50%	2,58	Quantitativa
	C.T. lavanderia	LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	13,03	50%	6,52	Quantitativa
	Posto auto coperto	PAC	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. EnE	APE			G	Qualitativa
Affacci	AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale				<b>87,53</b>	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 19.01.2022 rep.n. 66.708 racc.n. 15.526 Notaio DOMENICO PULEJO - in Creazzo - (VI)					
Data formazione prezzo	19/01/2022					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 61.000,00		(euro sessantumila/00)			

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	NUCLEO CENTRALE STORICO	111	85,1%	2,85%	1.565	-15,2% (3)
B2	RESIDENZIALE ECCENTRICA, CONTORNO NORD DEL CENTRO STORICO	134	14,6%	2,93%	1.888	-5,5% (4)
C1	AREA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE CIRCOSTANTE FASCIA CENTRALE	549	8,5%	3,16%	1.556	-1,0%
C2	ZONA RESIDENZIALE DI PREGIO: MONTE BERICO	12	9,1%	4,07%	2.125	0,0%
D1	SVILUPPO EDILIZIO LUNGO ASSE VIARIO DELLA RIVIERA BERICA (AREA SUD)	55	12,5%	2,25%	1.325	1,9%
D2	SVILUPPO EDILIZIO URBANO DI POLEGGE, LAGHETTO, SAVIABONA, ANCONETTA, OSPEDALETTO, S. PIOX, CA' BALBI, SETTECA'	442	21,0%	2,94%	1.525	-2,9%
D3	AREA RESIDENZIALE DA GOGNA, POMARI, S.S. PASUBIO, AREA NORD VIALE	297	18,9%	2,71%	1.313	-10,5% (5)
D4	ZONA INDUSTRIALE SUD-OVEST	12	6,1%	2,32%	1.550	-0,4%
R1	TERRITORIO AGRICOLO A NORD (TRA S.S. DEL PASUBIO E S.S. POSTUMIA)	22	25,6%	2,22%	1.300	-1,0%
R2	TERRITORIO AGRICOLO A OVEST	13	26,3%	1,95%	1.275	0,0%
R3	TERRITORIO AGRICOLO SUD (TRA RIVIERA BERICA E S. AGOSTINO)	14	63,6%	1,88%	1.563	-1,8%

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	-€ 65,00	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 80,83	euro/mese	
Prezzo data C	-€ 54,17	euro/mese	
Prezzo data D	-€ 73,33	euro/mese	
Prezzo data E	-€ 50,83	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 725,09	euro/m <sup>2</sup>	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 933,52	euro/m <sup>2</sup>	€ 676,06
Prezzo sup. princ. C	€ 676,06	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo sup. princ. D	€ 931,82	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo sup. princ. E	€ 696,90	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo LIV PIANO. A	€ 390,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. B	€ 485,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. C	€ 325,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. D	€ 440,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. E	€ 305,00	euro/piano	
Prezzo balconi - portico	€ 202,82	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo cantina/ripostiglio	€ 338,03	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo C.T. lavanderia	€ 338,03	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo soffitta	€ 338,03	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo autorimessa	€ 338,03	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo posto auto coperto	€ 202,82	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Giardino 10%	€ 67,61	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Giardino 2%	€ 13,52	euro/m <sup>2</sup>	
Stato di manutenzione	€ 10.000,00		
Bagno	€ 9.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



## TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	VICENZA					8-INT.3
	COMUNE	via GIOLITTI				
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Subject	
						
	via Giacomo Puccini n°37	via Nicolò Paqanini n°24	via Francesco Crispi n°81	via Tommaso Albinoni n°22	via GIOLITTI	18-INT.3
Prezzo totale (euro)	€ 78.000,00	€ 97.000,00	€ 65.000,00	€ 88.000,00		
Data (mesi)	17/02/2022	25/02/2022	14/01/2022	15/06/2022		25/03/2023
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	92,92	91,18	92,31	86,49		103,00
Balconi - portico (m <sup>2</sup> )	17,96	9,36	0,00	3,28		14,95
Cantina/ripostiglio (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	7,67	0,00		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> )	18,53	19,84	0,00	13,93		14,00
Posto auto coperto (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Bagni	1	1	1	1		1
Livello di piano (n)	T - 1	T - 4	S1 - T	T - 4		2
Stato di manutenzione (n)*	2	4	2	4		3
Qualitativa 1 APE **	0	0	G	G		G
Qualitativa 2 N. AFFACCI	1	1	2	3		3
Superficie commerciale	107,57	103,91	96,15	94,44		114,49
*scarso=1 insufficiente=2 sufficiente=3 discreto=4 buono=5 ottimo=6						
** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10						

### Rapporti mercantili

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Svalutazione del prezzo ***	-1,00%
Rapporto mercantile dei balconi - portico	30,00%
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 posto auto coperto	30,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	0,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 10.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 9.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 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)		€ 78.000,00		€ 97.000,00		€ 65.000,00		€ 88.000,00	-
Data (mesi)	13,37	-€ 868,83	13,10	-€ 1.058,92	14,50	-€ 785,42	9,43	-€ 691,78	
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	92,92	€ 6.814,71	91,18	€ 7.991,06	92,31	€ 7.227,10	86,49	€ 11.161,79	103,00
Balconi-portico (m <sup>2</sup> )	17,96	-€ 610,48	9,36	€ 1.133,76	0,00	€ 3.032,14	3,28	€ 2.366,89	14,95
Cantina/ripostiglio (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	7,67	-€ 2.592,70	0,00	€ 0,00	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> )	18,53	-€ 1.531,28	19,84	-€ 1.974,10	0,00	€ 4.732,44	13,93	€ 23,66	14,00
Posto auto coperto (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	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 *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1
Stato di manutenzione (n)	2	€ 10.000,00	4	-€ 10.000,00	2	€ 10.000,00	4	-€ 10.000,00	3
Livello di piano	1	€ 1.170,00	4	€ 0,00	0	€ 1.300,00	3	€ 440,00	4
Attestato Pres. Energetica	0		0		G		G		G
N. AFFACCI	1		1		2		3		3
		€ 92.974,11		€ 93.091,79		€ 87.913,56		€ 91.300,57	
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C - D				non compar.		DIVERGENZA	5,9%		
				Valore unitario €/m <sup>2</sup>		FALSO	< 5 %		
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - D				€ 92.455,49		DIVERGENZA	2,0%		
				Valore unitario €/m <sup>2</sup>		VERO	< 5 %		
si è considerato una durata an	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



<b>VALORE DI MERCATO</b>			
CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO			
<p>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.</p>			
<p>La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrica 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</p>			
$V_m = V \text{ ordinario} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$			
Sup. comm.	Valore Ordinario =		
114,49	sub 31	cat. A/2	
	sub 9	cat. C/6	€ 92.455,49
<b>AGGIUNTE</b>			
			€ -
			€ -
		Totale =	€ -
<b>DETRAZIONI</b>			
			€ -
			€ -
		Totale =	€ -
		Valore di Mercato =	€ 92.455,49
		arrotondato a	<b>€ 92.500,00</b>

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





## LOTTO 1

### CORPO A)B)C) VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO E DELL'AUTORIMESSA -TERRENO DI CUI AI PUNTI A-B-C ALLA DATA DI APRILE 2023

#### **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 degli immobili, dell'epoca di costruzione, dello stato degli tecnologici, delle potenzialità commerciali degli immobili, 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:

---

**€ 92.455,49 arrotondato a 92.500,00** (per 114,49 mq commerciali x 807,58 €/mq)

---

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

Tenendo conto che gli immobili sono in quota di proprietà 1/1, il valore determinato è globalmente assegnato/in quota per:

---

**€ 92.455,49 arrotondato a 92.500,00** (per 114,49 mq commerciali x 807,58 €/mq)

---

**Le variabili che condizioneranno il mercato nel suo andamento POST COVID sono molteplici:**

- dall'occupazione al peso dell'intervento pubblico;
- la propensione di investimento di famiglie e imprese;

**Lo scenario delle compravendite immobiliari, secondo studi condotti a livello europeo, per il mercato residenziale, dove incidono maggiormente le preoccupazioni delle famiglie, registra e registrerà un periodo di sofferenza alternato a picchi di aumento delle vendite, legato a fattori speculativi.**

#### **12. Fonti di informazione**

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Vicenza (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



### 13. Valutazioni delle superfici

Destinazione	Superficie lorda	Superficie Commerciale	Valore intero	Valore diritto 2/9
A. appartamento P.II°	107,49	105,34	€ 85.066,14	€ 18.903,58
B. autorimessa P.T.	14,00	7,00	€ 5.653,06	€ 1.256,23
C. terreno	46,50	2,15	€ 1.736,29	€ 385,84
<b>TOTALE</b>		114,49	<b>€ 92.455,49</b>	<b>€ 20.545,66</b>

#### 13.1 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>€ 78.587,16</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>€ 9.300,00</b>
Spese condominiali insolute gestione ultimo biennio	<b>€ -</b>

#### 13.2 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>€ 69.287,16</b>
--	--------------------

**Valore di stima FORZATA in quota 2/9:  
€ 15.397,14, arrotondato a € 15.400,00;**

#### 13.3 Giudizio di vendibilità

Buona la possibilità di vendita dei beni pignorati per le caratteristiche tipologiche dell'immobile, la buona ubicazione.

#### 13.4 Forme di pubblicità

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

### 14. COMODA DIVISIBILITA'

#### 14.1 Giudizio

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

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Immobili aggiudicati

**IMMOBILI AGGIUDICATI 2014 - 2022**

**VICENZA categoria ABITATIVO**

RGE n°	Tipologia Immobile	Prezzo Perizia	Numero Esperienti	Data Asta	Prezzo di Aggiudicazione	P/V
634/2015	Abitativo	€ 1.687.000,00	9	07/10/2020 09:30	€ 310.000,00	18,38%
488/2012	Abitativo	€ 65.510,00	9	07/11/2017 12:30	€ 35.000,00	53,43%
749/2015	Abitativo	€ 8.000,00	9	23/07/2021 11:30	€ 3.000,00	37,50%
390/2008	Abitativo	€ 8.000,00	9	23/07/2021 12:30	€ 3.000,00	37,50%
407/2015	Abitativo	€ 8.000,00	9	23/07/2021 14:30	€ 3.000,00	37,50%
449/2007	Abitativo	€ 9.500,00	9	23/07/2021 15:30	€ 3.563,00	37,51%
						<b>36,97%</b>
7/2016	Abitativo	€ 460.389,02	8	03/11/2017 10:25	€ 73.000,00	15,86%
634/2010	Abitativo	€ 150.792,00	8	04/12/2018 10:00	€ 36.500,00	24,21%
484/2016	Abitativo	€ 197.013,34	8	25/10/2016 10:00	€ 48.500,00	24,62%
329/2020	Abitativo	€ 246.507,00	8	26/07/2019 10:00	€ 73.000,00	29,61%
						<b>23,57%</b>
706/2016	Abitativo	€ 110.500,00	7	05/10/2017 10:35	€ 23.625,00	21,38%
478/2010	Abitativo	€ 125.372,58	7	14/02/2018 10:00	€ 46.000,00	36,69%
151/2021	Abitativo	€ 610.702,62	7	14/03/2017 11:00	€ 120.000,00	19,65%
406/2009	Abitativo	€ 317.600,00	7	17/01/2018 09:55	€ 52.000,00	16,37%
406/2009	Abitativo	€ 115.230,72	7	17/03/2016 11:20	€ 40.000,00	34,71%
283/2019	Abitativo	€ 314.327,44	7	17/03/2017 10:10	€ 91.000,00	28,95%
115/2014	Abitativo	€ 114.500,00	7	18/10/2017 10:20	€ 25.000,00	21,83%
659/2011	Abitativo	€ 1.100.000,00	7	27/09/2017 09:45	€ 145.000,00	13,18%
318/2015	Abitativo	€ 338.400,00	7	28/03/2018 10:40	€ 128.250,00	37,90%
480/2018	Abitativo	€ 33.350,00	7	30/11/2017 10:50	€ 50.500,00	151,42%
189/2014	Abitativo	€ 218.530,00	7	31/10/2018 09:45	€ 13.000,00	5,95%
						<b>35,28%</b>
69/2013	Abitativo	€ 109.642,34	6	02/02/2017 17:00	€ 30.500,00	27,82%
244/2012	Abitativo	€ 59.018,05	6	03/05/2016 11:00	€ 71.200,00	120,64%
174/2010	Abitativo	€ 114.384,00	6	03/10/2018 10:15	€ 35.000,00	30,60%
63/2017	Abitativo	€ 86.139,00	6	05/10/2017 09:50	€ 30.000,00	34,83%
640/2010	Abitativo	€ 7.000,00	6	06/02/2018 12:45	€ 2.531,25	36,16%
107/2013	Abitativo	€ 5.000,00	6	06/02/2018 12:45	€ 1.772,25	35,45%
26/2013	Abitativo	€ 5.000,00	6	06/02/2018 12:45	€ 1.772,25	35,45%
70/2004	Abitativo	€ 78.000,00	6	07/11/2017 16:00	€ 18.500,00	23,72%
406/2009	Abitativo	€ 126.886,20	6	09/01/2014 11:20	€ 55.000,00	43,35%
151/2016	Abitativo	€ 80.325,00	6	15/02/2018 09:50	€ 18.725,00	23,31%
7765/2015	Abitativo	€ 71.541,95	6	15/03/2017 10:10	€ 22.000,00	30,75%
352/2011	Abitativo	€ 102.800,00	6	16/10/2018 10:00	€ 93.000,00	90,47%
110/2011	Abitativo	€ 67.840,00	6	18/04/2017 17:30	€ 28.000,00	41,27%
35/2012	Abitativo	€ 1.829.300,00	6	19/04/2017 09:45	€ 517.500,00	28,29%
475/2011	Abitativo	€ 54.740,00	6	19/10/2017 10:05	€ 37.500,00	68,51%
490/2012	Abitativo	€ 60.112,00	6	20/10/2017 10:50	€ 20.000,00	33,27%
245/2013	Abitativo	€ 630.000,00	6	22/09/2016 10:20	€ 178.000,00	28,25%
43/2020	Abitativo	€ 71.750,00	6	24/11/2015 11:00	€ 28.000,00	39,02%
110/2020	Abitativo	€ 88.400,00	6	25/01/2017 10:10	€ 27.300,00	30,88%
651/2012	Abitativo	€ 135.407,55	6	25/10/2016 12:00	€ 29.953,20	22,12%
200/2016	Abitativo	€ 59.100,00	6	25/10/2017 09:45	€ 23.000,00	38,92%
69/2012	Abitativo	€ 57.496,60	6	25/10/2017 09:55	€ 13.800,00	24,00%
200/2013	Abitativo	€ 125.386,05	6	27/03/2018 11:00	€ 37.500,00	29,91%
193/2016	Abitativo	€ 171.000,00	6	27/10/2016 09:35	€ 166.000,00	97,08%
442/2009	Abitativo	€ 275.000,00	6	29/12/2017 10:10	€ 14.850,00	5,40%
73/2016	Abitativo	€ 336.666,99	6	29/12/2017 10:50	€ 142.000,00	42,18%
556/2017	Abitativo	€ 28.000,00	6	30/10/2018 09:55	€ 9.750,00	34,82%

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 70/2022  
promossa da XXXX rappresentata da XXXX

							40,61%
198/2014	Abitativo	€ 124.570,00	5	01/03/2016 10:55	€ 58.000,00	46,56%	
406/2009	Abitativo	€ 77.500,00	5	01/07/2014 11:35	€ 35.000,00	45,16%	
438/2016	Abitativo	€ 147.100,00	5	02/11/2016 10:25	€ 56.700,00	38,55%	
236/2010	Abitativo	€ 164.000,00	5	02/11/2016 10:35	€ 47.000,00	28,66%	
159/2015	Abitativo	€ 111.600,00	5	03/02/2015 10:30	€ 39.200,00	35,13%	
37/2017	Abitativo	€ 481.450,42	5	04/07/2017 10:50	€ 112.000,00	23,26%	
551/2011	Abitativo	€ 23.400,00	5	04/07/2017 10:50	€ 6.000,00	25,64%	
118/2013	Abitativo	€ 93.623,25	5	06/10/2016 11:40	€ 45.000,00	48,06%	
70/2012	Abitativo	€ 170.000,00	5	07/03/2017 11:35	€ 487.000,00	286,47%	
412/2017	Abitativo	€ 144.000,00	5	08/02/2017 10:45	€ 64.000,00	44,44%	
93/2017	Abitativo	€ 130.000,00	5	08/02/2018 09:10	€ 141.000,00	108,46%	
93/2017	Abitativo	€ 150.000,00	5	08/02/2018 09:10	€ 223.000,00	148,67%	
438/2016	Abitativo	€ 119.000,00	5	08/11/2017 09:45	€ 55.000,00	46,22%	
339/2014	Abitativo	€ 106.270,00	5	09/11/2017 09:50	€ 44.000,00	41,40%	
45/2008	Abitativo	€ 20.000,00	5	11/04/2018 11:35	€ 11.500,00	57,50%	
482/2013	Abitativo	€ 183.000,00	5	11/04/2018 11:35	€ 69.000,00	37,70%	
503/2015	Abitativo	€ 88.000,00	5	11/04/2018 11:35	€ 33.500,00	38,07%	
95/2020	Abitativo	€ 586.000,00	5	12/02/2020 09:30	€ 187.500,00	32,00%	
55/2012	Abitativo	€ 93.000,00	5	12/04/2016 12:00	€ 21.400,00	23,01%	
509/2008	Abitativo	€ 135.000,00	5	12/07/2017 09:50	€ 54.000,00	40,00%	
438/2016	Abitativo	€ 161.755,00	5	14/02/2017 10:15	€ 39.000,00	24,11%	
634/2015	Abitativo	€ 78.701,50	5	14/03/2018 09:00	€ 43.500,00	55,27%	
63/2017	Abitativo	€ 169.100,00	5	14/09/2016 09:40	€ 56.000,00	33,12%	
541/2011	Abitativo	€ 156.807,00	5	17/03/2016 09:50	€ 59.000,00	37,63%	
76/2015	Abitativo	€ 162.369,88	5	17/04/2019 11:00	€ 47.000,00	28,95%	
512/2015	Abitativo	€ 8.000,00	5	17/10/2017 12:30	€ 4.390,00	54,88%	
467/2013	Abitativo	€ 33.323,15	5	18/04/2019 09:45	€ 25.050,00	75,17%	
589/2015	Abitativo	€ 50.917,82	5	18/04/2019 09:45	€ 38.250,00	75,12%	
78/2012	Abitativo	€ 385.000,00	5	19/01/2016 11:00	€ 117.000,00	30,39%	
790/2012	Abitativo	€ 117.375,00	5	20/07/2017 10:05	€ 26.600,00	22,66%	
410/2013	Abitativo	€ 122.941,88	5	20/10/2017 10:15	€ 35.500,00	28,88%	
77/2011	Abitativo	€ 49.682,50	5	22/02/2018 09:00	€ 15.000,00	30,19%	
538/2014	Abitativo	€ 44.486,45	5	22/03/2019 10:00	€ 25.000,00	56,20%	
476/2011	Abitativo	€ 105.257,24	5	23/02/2017 09:50	€ 42.000,00	39,90%	
570/2010	Abitativo	€ 138.050,00	5	25/10/2016 09:45	€ 56.700,00	41,07%	
333/2018	Abitativo	€ 26.250,00	5	26/02/2021 14:00	€ 27.000,00	102,86%	
340/2014	Abitativo	€ 25.500,00	5	26/02/2021 14:20	€ 28.000,00	109,80%	
747/2017	Abitativo	€ 40.950,00	5	26/09/2017 12:00	€ 25.500,00	62,27%	
23/2017	Abitativo	€ 84.133,89	5	26/09/2017 12:05	€ 33.000,00	39,22%	
421/2015	Abitativo	€ 73.350,00	5	26/10/2017 09:50	€ 26.000,00	35,45%	
372/2011	Abitativo	€ 93.534,11	5	27/09/2018 11:05	€ 39.000,00	41,70%	
170/2012	Abitativo	€ 90.000,00	5	27/10/2016 11:25	€ 21.750,00	24,17%	
268/2006	Abitativo	€ 260.270,00	5	27/10/2021 09:30	€ 145.000,00	55,71%	
283/2019	Abitativo	€ 70.000,00	5	28/09/2016 10:40	€ 27.500,00	39,29%	
483/2013	Abitativo	€ 102.800,00	5	29/11/2017 10:30	€ 93.000,00	90,47%	
570/2013	Abitativo	€ 997.133,75	5	29/12/2017 09:55	€ 255.000,00	25,57%	
23/2012	Abitativo	€ 70.000,00	5	30/11/2017 15:00	€ 40.000,00	57,14%	
519/2010	Abitativo	€ 93.000,00	5	31/10/2017 09:50	€ 57.500,00	61,83%	
							53,62%
373/2010	Abitativo	€ 724.700,00	4	01/06/2017 10:20	€ 232.050,00	32,02%	
746/2016	Abitativo	€ 143.659,09	4	01/12/2015 11:00	€ 62.000,00	43,16%	
159/2015	Abitativo	€ 179.974,40	4	01/12/2015 11:00	€ 80.000,00	44,45%	
161/2013	Abitativo	€ 214.087,55	4	02/02/2017 11:15	€ 78.000,00	36,43%	
596/2010	Abitativo	€ 67.150,00	4	02/03/2017 16:00	€ 50.000,00	74,46%	
263/2017	Abitativo	€ 102.443,70	4	03/05/2018 11:00	€ 32.825,00	32,04%	
391/2012	Abitativo	€ 305.000,00	4	03/12/2015 10:45	€ 123.400,00	40,46%	
530/2016	Abitativo	€ 74.700,00	4	04/05/2016 09:25	€ 34.000,00	45,52%	
481/2009	Abitativo	€ 158.175,00	4	04/05/2016 09:25	€ 76.000,00	48,05%	
852/2012	Abitativo	€ 90.000,00	4	05/05/2017 12:00	€ 32.500,00	36,11%	
424/2010	Abitativo	€ 166.000,00	4	06/03/2018 10:55	€ 110.800,00	66,75%	

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 70/2022  
promossa da XXXX rappresentata da XXXXX

439/2014	Abitativo	€ 85.000,00	4	06/04/2017 10:00	€ 44.000,00	51,76%
435/2015	Abitativo	€ 64.900,00	4	06/04/2017 10:00	€ 36.500,00	56,24%
847/2014	Abitativo	€ 345.000,00	4	06/10/2015 11:10	€ 156.000,00	45,22%
95/2018	Abitativo	€ 52.645,00	4	06/10/2021 11:30	€ 280.000,00	531,86%
783/2014	Abitativo	€ 102.950,00	4	07/03/2018 09:30	€ 32.560,00	31,63%
283/2019	Abitativo	€ 60.600,00	4	07/04/2016 10:40	€ 29.300,00	48,35%
75/2014	Abitativo	€ 83.320,00	4	08/02/2017 10:15	€ 38.250,00	45,91%
406/2009	Abitativo	€ 583.724,79	4	08/03/2016 11:00	€ 318.000,00	54,48%
406/2009	Abitativo	€ 681.502,81	4	08/03/2016 11:00	€ 384.000,00	56,35%
283/2019	Abitativo	€ 110.000,00	4	08/04/2014 12:05	€ 47.000,00	42,73%
131/2012	Abitativo	€ 64.000,00	4	08/06/2018 10:00	€ 15.663,00	24,47%
413/2020	Abitativo	€ 118.660,00	4	09/02/2017 10:25	€ 42.750,00	36,03%
406/2009	Abitativo	€ 101.081,00	4	10/05/2016 11:00	€ 44.800,00	44,32%
297/2013	Abitativo	€ 65.532,50	4	11/01/2018 11:40	€ 17.630,00	26,90%
14/2017	Abitativo	€ 61.018,80	4	12/03/2019 09:45	€ 89.000,00	145,86%
414/2019	Abitativo	€ 66.211,17	4	12/04/2017 12:00	€ 32.000,00	48,33%
168/2013	Abitativo	€ 90.800,00	4	13/04/2017 09:55	€ 27.900,00	30,73%
475/2011	Abitativo	€ 253.183,13	4	13/04/2018 11:15	€ 107.480,00	42,45%
608/2016	Abitativo	€ 67.214,75	4	13/07/2018 09:00	€ 31.500,00	46,86%
442/2009	Abitativo	€ 30.600,00	4	14/03/2018 10:00	€ 11.250,00	36,76%
584/2017	Abitativo	€ 19.584,00	4	14/04/2015 11:57	€ 10.000,00	51,06%
43/2020	Abitativo	€ 59.500,00	4	14/06/2017 10:00	€ 15.100,00	25,38%
821/2014	Abitativo	€ 112.000,00	4	14/07/2021 15:00	€ 105.030,00	93,78%
166/2010	Abitativo	€ 32.000,00	4	14/07/2021 16:00	€ 24.300,00	75,94%
22/2007	Abitativo	€ 74.475,00	4	15/03/2016 10:05	€ 32.000,00	42,97%
23/2010	Abitativo	€ 77.125,00	4	15/03/2016 10:55	€ 39.000,00	50,57%
107/2012	Abitativo	€ 162.161,29	4	15/06/2017 10:00	€ 60.000,00	37,00%
78/2015	Abitativo	€ 56.843,75	4	15/12/2016 16:00	€ 36.000,00	63,33%
177/2015	Abitativo	€ 1.415.433,60	4	16/02/2017 10:10	€ 509.625,00	36,00%
290/2013	Abitativo	€ 155.000,00	4	16/06/2015 11:15	€ 80.000,00	51,61%
143/2009	Abitativo	€ 23.000,00	4	17/04/2018 10:15	€ 7.500,00	32,61%
363/2012	Abitativo	€ 44.700,00	4	18/12/2017 10:00	€ 14.150,00	31,66%
50/2013	Abitativo	€ 130.000,00	4	19/02/2015 10:00	€ 57.000,00	43,85%
520/2011	Abitativo	€ 425.000,00	4	19/03/2019 15:00	€ 270.000,00	63,53%
761/2012	Abitativo	€ 48.600,00	4	19/07/2017 12:00	€ 38.000,00	78,19%
443/2018	Abitativo	€ 77.000,00	4	19/10/2020 18:00	€ 32.485,00	42,19%
152/2014	Abitativo	€ 55.238,22	4	19/12/2018 10:00	€ 51.500,00	93,23%
772/2011	Abitativo	€ 59.265,78	4	20/06/2017 10:15	€ 21.700,00	36,61%
682/2014	Abitativo	€ 52.200,00	4	20/06/2017 12:30	€ 10.510,00	20,13%
415/2012	Abitativo	€ 38.000,00	4	20/06/2018 16:30	€ 27.000,00	71,05%
345/2016	Abitativo	€ 124.700,00	4	20/11/2019 09:50	€ 104.000,00	83,40%
438/2016	Abitativo	€ 110.500,00	4	21/03/2017 10:30	€ 52.000,00	47,06%
743/2012	Abitativo	€ 65.000,00	4	21/04/2016 10:00	€ 20.000,00	30,77%
7/2019	Abitativo	€ 380.800,00	4	21/07/2017 16:00	€ 120.487,50	31,64%
270/2018	Abitativo	€ 82.401,75	4	21/12/2016 10:00	€ 33.000,00	40,05%
699/2011	Abitativo	€ 49.275,00	4	22/01/2015 11:30	€ 42.500,00	86,25%
741/2015	Abitativo	€ 130.000,00	4	22/07/2020 14:30	€ 55.500,00	42,69%
222/2019	Abitativo	€ 654.000,00	4	22/10/2021 17:00	€ 290.000,00	44,34%
35/2012	Abitativo	€ 86.000,00	4	25/02/2016 10:25	€ 31.500,00	36,63%
345/2020	Abitativo	€ 78.701,50	4	25/05/2017 16:30	€ 43.000,00	54,64%
441/2012	Abitativo	€ 22.500,00	4	25/11/2020 11:00	€ 16.875,00	75,00%
112/2015	Abitativo	€ 52.300,00	4	26/02/2018 11:00	€ 35.000,00	66,92%
242/2013	Abitativo	€ 73.950,00	4	26/07/2017 09:50	€ 29.000,00	39,22%
414/2020	Abitativo	€ 76.000,00	4	26/10/2017 09:30	€ 42.000,00	55,26%
9/2013	Abitativo	€ 93.602,51	4	27/03/2017 10:30	€ 29.620,00	31,64%
172/2007	Abitativo	€ 101.500,00	4	27/03/2017 12:00	€ 49.000,00	48,28%
13/2007	Abitativo	€ 178.000,00	4	27/09/2021 16:30	€ 161.850,00	90,93%
495/2012	Abitativo	€ 38.604,90	4	28/06/2017 10:10	€ 17.200,00	44,55%
417/2010	Abitativo	€ 84.135,78	4	29/01/2018 18:00	€ 65.500,00	77,85%
450/2013	Abitativo	€ 51.408,00	4	31/01/2017 10:55	€ 22.000,00	42,79%
526/2012	Abitativo	€ 72.080,00	4	31/01/2017 11:35	€ 83.000,00	115,15%

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 70/2022  
promossa da XXXX rappresentata da XXXX

449/2016	Abitativo	€ 150.280,00	4	31/01/2017 11:55	€ 52.350,00	34,83%
344/2016	Abitativo	€ 59.500,00	4	31/01/2018 09:45	€ 40.000,00	67,23%
						57,76%
633/2015	Abitativo	€ 5.190.000,00	3	04/05/2022 11:00	€ 2.020.000,00	38,92%
384/2013	Abitativo	€ 71.250,00	3	01/12/2017 16:30	€ 36.500,00	51,23%
573/2012	Abitativo	€ 412.000,00	3	02/03/2021 09:45	€ 368.000,00	89,32%
268/2013	Abitativo	€ 26.250,00	3	02/04/2020 10:15	€ 20.672,40	78,75%
114/2018	Abitativo	€ 22.500,00	3	02/04/2020 11:15	€ 16.875,00	75,00%
263/2015	Abitativo	€ 181.926,00	3	03/03/2016 10:25	€ 75.000,00	41,23%
841/2012	Abitativo	€ 51.544,45	3	04/04/2017 10:10	€ 24.900,00	48,31%
424/2014	Abitativo	€ 42.133,45	3	04/05/2017 15:00	€ 23.400,00	55,54%
404/2018	Abitativo	€ 60.000,00	3	05/04/2016 10:00	€ 38.500,00	64,17%
761/2016	Abitativo	€ 52.000,00	3	05/12/2018 16:00	€ 21.937,50	42,19%
330/2007	Abitativo	€ 155.000,00	3	06/03/2018 10:50	€ 100.000,00	64,52%
323/2014	Abitativo	€ 74.725,09	3	06/06/2017 10:20	€ 32.100,00	42,96%
141/2011	Abitativo	€ 31.875,00	3	06/07/2017 09:15	€ 26.500,00	83,14%
224/2014	Abitativo	€ 74.900,00	3	06/07/2017 09:30	€ 31.700,00	42,32%
588/2011	Abitativo	€ 68.000,00	3	06/12/2019 11:00	€ 68.000,00	103,03%
483/2016	Abitativo	€ 1.908.636,00	3	07/07/2022 12:00	€ 806.000,00	42,23%
488/2012	Abitativo	€ 120.000,00	3	07/10/2020 11:30	€ 97.000,00	80,83%
91/2011	Abitativo	€ 137.000,00	3	08/04/2021 15:00	€ 77.100,00	56,28%
185/2015	Abitativo	€ 95.000,00	3	08/05/2019 11:00	€ 66.000,00	69,47%
282/2014	Abitativo	€ 57.300,00	3	08/10/2021 09:30	€ 43.000,00	75,04%
1914/1998	Abitativo	€ 123.500,00	3	10/01/2017 10:45	€ 110.000,00	89,07%
185/2015	Abitativo	€ 40.000,00	3	11/04/2017 16:00	€ 19.000,00	47,50%
159/2019	Abitativo	€ 110.000,00	3	11/04/2018 11:45	€ 49.500,00	45,00%
135/2021	Abitativo	€ 55.550,00	3	11/07/2017 16:00	€ 23.203,13	41,77%
143/2014	Abitativo	€ 144.500,00	3	12/01/2018 16:30	€ 80.000,00	55,36%
404/2018	Abitativo	€ 94.241,85	3	12/04/2016 11:30	€ 68.000,00	72,15%
586/2017	Abitativo	€ 94.370,00	3	12/07/2018 15:00	€ 52.000,00	55,10%
270/2018	Abitativo	€ 78.000,00	3	13/01/2015 11:25	€ 42.500,00	54,49%
576/2010	Abitativo	€ 47.600,00	3	13/04/2017 14:30	€ 35.000,00	73,53%
283/2019	Abitativo	€ 175.884,00	3	13/10/2015 11:05	€ 96.000,00	54,58%
648/2015	Abitativo	€ 1.019.000,00	3	14/01/2021 15:00	€ 764.250,00	75,00%
185/2015	Abitativo	€ 67.600,00	3	14/03/2019 14:00	€ 38.025,00	56,25%
660/2015	Abitativo	€ 72.500,00	3	14/12/2017 13:00	€ 30.600,00	42,21%
5/2013	Abitativo	€ 64.484,00	3	15/03/2017 09:50	€ 31.200,00	48,38%
163/2010	Abitativo	€ 83.300,00	3	15/03/2017 10:05	€ 42.000,00	50,42%
495/2017	Abitativo	€ 64.000,00	3	15/03/2018 15:30	€ 37.500,00	58,59%
465/2017	Abitativo	€ 186.240,89	3	15/03/2021 10:00	€ 142.000,00	76,25%
191/2019	Abitativo	€ 161.000,00	3	15/04/2021 16:00	€ 250.000,00	155,28%
8/2021	Abitativo	€ 76.000,00	3	15/06/2018 11:00	€ 32.100,00	42,24%
413/2020	Abitativo	€ 291.400,00	3	15/12/2016 11:10	€ 183.727,50	63,05%
5/2018	Abitativo	€ 189.000,00	3	16/02/2021 12:00	€ 122.312,00	64,72%
604/2013	Abitativo	€ 204.000,00	3	16/07/2019 12:30	€ 71.720,00	35,16%
773/2012	Abitativo	€ 89.850,00	3	16/11/2017 09:30	€ 37.900,00	42,18%
235/2019	Abitativo	€ 43.010,00	3	18/01/2017 10:10	€ 53.500,00	124,39%
293/2014	Abitativo	€ 230.353,56	3	18/05/2017 14:30	€ 98.180,00	42,62%
791/2012	Abitativo	€ 106.000,00	3	19/07/2017 09:45	€ 54.000,00	50,94%
436/2017	Abitativo	€ 60.000,00	3	20/04/2017 15:00	€ 31.500,00	52,50%
513/2008	Abitativo	€ 81.000,00	3	20/10/2017 09:00	€ 34.171,88	42,19%
212/2021	Abitativo	€ 380.000,00	3	20/11/2017 15:00	€ 110.000,00	28,95%
284/2016	Abitativo	€ 493.088,38	3	21/06/2017 10:05	€ 251.515,00	51,01%
276/2014	Abitativo	€ 261.737,00	3	22/01/2018 16:00	€ 110.000,00	42,03%
78/2015	Abitativo	€ 43.384,00	3	22/06/2017 17:00	€ 23.000,00	53,01%
146/2015	Abitativo	€ 80.000,00	3	22/11/2016 12:00	€ 33.750,00	42,19%
390/2013	Abitativo	€ 71.000,00	3	22/12/2016 09:10	€ 30.000,00	42,25%
172/2007	Abitativo	€ 200.607,70	3	22/12/2016 15:00	€ 75.000,00	37,39%
30/2010	Abitativo	€ 98.850,00	3	23/01/2017 10:15	€ 42.000,00	42,49%
590/2018	Abitativo	€ 65.000,00	3	23/09/2015 11:00	€ 38.250,00	58,85%
264/2014	Abitativo	€ 149.500,00	3	24/01/2018 10:05	€ 68.000,00	45,48%

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 70/2022  
promossa da XXXX rappresentata da XXXX

520/2012	Abitativo	€ 42.000,00	3	24/05/2018 15:00	€ 30.000,00	71,43%
381/2012	Abitativo	€ 40.000,00	3	24/05/2018 17:00	€ 30.000,00	75,00%
413/2020	Abitativo	€ 273.700,00	3	24/11/2015 10:15	€ 175.200,00	64,01%
144/2018	Abitativo	€ 232.000,00	3	24/11/2017 10:10	€ 186.000,00	80,17%
550/2012	Abitativo	€ 60.600,00	3	25/01/2017 10:30	€ 42.000,00	69,31%
6/2017	Abitativo	€ 83.720,00	3	25/10/2017 10:00	€ 37.000,00	44,19%
252/2015	Abitativo	€ 73.000,00	3	25/10/2018 16:00	€ 30.800,00	42,19%
140/2011	Abitativo	€ 117.375,00	3	26/05/2016 09:55	€ 81.000,00	69,01%
320/2012	Abitativo	€ 57.000,00	3	27/01/2017 12:15	€ 36.050,00	63,25%
671/2010	Abitativo	€ 46.200,00	3	27/03/2018 09:50	€ 28.000,00	60,61%
243/2012	Abitativo	€ 143.848,54	3	27/05/2022 10:00	€ 51.000,00	35,45%
83/2019	Abitativo	€ 255.000,00	3	28/04/2022 09:45	€ 157.000,00	61,57%
481/2009	Abitativo	€ 58.000,00	3	28/10/2021 15:00	€ 55.000,00	94,83%
473/2020	Abitativo	€ 81.000,00	3	29/03/2019 09:00	€ 50.500,00	62,35%
803/2012	Abitativo	€ 48.000,00	3	30/03/2020 11:20	€ 32.000,00	66,67%
151/2018	Abitativo	€ 58.900,00	3	30/03/2020 11:40	€ 24.849,00	42,19%
185/2014	Abitativo	€ 221.000,00	3	30/04/2019 12:00	€ 93.240,00	42,19%
481/2009	Abitativo	€ 104.400,00	3	30/09/2015 10:55	€ 69.000,00	66,09%
						59,34%
326/2013	Abitativo	€ 330.000,00	2	04/10/2017 15:00	€ 180.000,00	54,55%
15/2017	Abitativo	€ 1.646.000,00	2	21/07/2022 11:00	€ 570.500,00	34,66%
332/2015	Abitativo	€ 46.600,00	2	01/03/2017 15:00	€ 31.500,00	67,60%
564/2014	Abitativo	€ 243.678,50	2	01/03/2017 16:30	€ 137.069,20	56,25%
75/2014	Abitativo	€ 38.000,00	2	01/06/2017 10:15	€ 23.400,00	61,58%
179/2013	Abitativo	€ 216.000,00	2	03/05/2022 15:00	€ 132.000,00	61,11%
136/2021	Abitativo	€ 42.500,00	2	04/05/2017 14:30	€ 34.000,00	80,00%
4/2018	Abitativo	€ 88.500,00	2	04/05/2017 17:30	€ 49.781,25	56,25%
545/2011	Abitativo	€ 71.000,00	2	04/06/2019 09:45	€ 40.000,00	56,34%
6934/2012	Abitativo	€ 60.900,00	2	05/03/2020 15:30	€ 41.500,00	68,14%
332/2010	Abitativo	€ 258.000,00	2	05/03/2020 16:00	€ 145.150,00	56,26%
131/2014	Abitativo	€ 125.573,82	2	05/04/2018 11:30	€ 74.000,00	58,93%
57/2017	Abitativo	€ 329.035,00	2	05/07/2018 10:30	€ 328.000,00	99,69%
4269/2017	Abitativo	€ 154.000,00	2	05/11/2019 15:00	€ 87.000,00	56,49%
539/2011	Abitativo	€ 64.000,00	2	06/10/2017 09:30	€ 41.500,00	64,84%
656/2017	Abitativo	€ 45.500,00	2	06/12/2017 09:30	€ 32.000,00	70,33%
271/2014	Abitativo	€ 505.000,00	2	06/12/2019 12:00	€ 284.063,00	56,25%
201/2013	Abitativo	€ 77.000,00	2	07/02/2022 18:00	€ 74.400,00	96,62%
248/2006	Abitativo	€ 50.000,00	2	07/03/2018 10:00	€ 42.000,00	84,00%
351/2011	Abitativo	€ 69.700,00	2	08/03/2018 10:00	€ 40.000,00	57,39%
631/2014	Abitativo	€ 43.000,00	2	09/03/2017 14:30	€ 24.187,50	56,25%
16/2021	Abitativo	€ 66.800,00	2	09/05/2017 11:00	€ 56.000,00	83,83%
697/2012	Abitativo	€ 98.100,00	2	09/05/2019 15:30	€ 81.000,00	82,57%
55/2013	Abitativo	€ 170.000,00	2	09/06/2022 10:15	€ 171.000,00	100,59%
79/2018	Abitativo	€ 49.533,80	2	10/01/2017 15:30	€ 28.000,00	56,53%
164/2007	Abitativo	€ 15.042,70	2	10/01/2019 09:00	€ 8.500,00	56,51%
256/2018	Abitativo	€ 79.300,00	2	10/01/2020 14:20	€ 55.000,00	69,36%
476/2010	Abitativo	€ 60.000,00	2	10/01/2020 15:00	€ 33.750,00	56,25%
824/2014	Abitativo	€ 85.836,19	2	10/01/2020 15:40	€ 48.500,00	56,50%
189/2014	Abitativo	€ 47.000,00	2	10/05/2016 09:40	€ 35.250,00	75,00%
719/2014	Abitativo	€ 77.200,00	2	10/12/2019 11:25	€ 43.450,00	56,28%
136/2021	Abitativo	€ 34.000,00	2	11/05/2017 17:00	€ 30.000,00	88,24%
27/2016	Abitativo	€ 46.750,00	2	11/11/2014 10:05	€ 36.800,00	78,72%
300/2012	Abitativo	€ 106.000,00	2	12/01/2018 16:40	€ 60.000,00	56,60%
438/2016	Abitativo	€ 102.093,07	2	12/04/2016 10:30	€ 95.000,00	93,05%
468/2019	Abitativo	€ 114.240,49	2	12/04/2016 10:50	€ 91.500,00	80,09%
734/2012	Abitativo	€ 23.000,00	2	12/11/2021 16:00	€ 65.000,00	282,61%
633/2015	Abitativo	€ 55.000,00	2	12/12/2019 15:30	€ 37.500,00	68,18%
645/2014	Abitativo	€ 41.800,00	2	13/06/2017 14:00	€ 31.500,00	75,36%
362/2012	Abitativo	€ 41.000,00	2	13/06/2018 09:20	€ 36.500,00	89,02%
39/2010	Abitativo	€ 88.200,00	2	14/01/2022 10:30	€ 62.000,00	70,29%
254/2016	Abitativo	€ 84.000,00	2	14/06/2017 10:20	€ 47.250,00	56,25%

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 70/2022  
promossa da XXXX rappresentata da XXXX

538/2010	Abitativo	€ 43.000,00	2	15/01/2020 09:00	€ 34.500,00	80,23%
270/2019	Abitativo	€ 95.800,00	2	15/10/2021 09:45	€ 79.000,00	82,46%
453/2014	Abitativo	€ 58.000,00	2	15/10/2021 11:30	€ 32.000,00	55,17%
22/2015	Abitativo	€ 207.000,00	2	16/05/2022 11:00	€ 147.000,00	71,01%
488/2012	Abitativo	€ 230.711,73	2	16/11/2017 12:30	€ 225.000,00	97,52%
397/2015	Abitativo	€ 17.765,00	2	17/06/2021 11:45	€ 10.050,00	56,57%
438/2016	Abitativo	€ 68.000,00	2	18/02/2016 11:25	€ 51.000,00	75,00%
709/2013	Abitativo	€ 98.000,00	2	18/10/2018 12:20	€ 55.125,00	56,25%
722/2014	Abitativo	€ 49.500,00	2	18/12/2019 09:45	€ 46.000,00	92,93%
249/2020	Abitativo	€ 170.000,00	2	19/01/2017 10:45	€ 86.000,00	50,59%
243/2012	Abitativo	€ 84.000,00	2	19/04/2022 16:00	€ 47.250,00	56,25%
265/2009	Abitativo	€ 551.157,00	2	20/04/2017 10:00	€ 310.000,00	56,25%
454/2009	Abitativo	€ 2.677,50	2	20/04/2017 10:00	€ 1.555,00	58,08%
49/2009	Abitativo	€ 50.500,00	2	20/04/2017 12:00	€ 28.410,00	56,26%
488/2012	Abitativo	€ 151.500,00	2	20/07/2017 14:00	€ 93.000,00	61,39%
276/2009	Abitativo	€ 112.916,70	2	20/07/2017 15:00	€ 88.000,00	77,93%
344/2012	Abitativo	€ 89.695,00	2	20/09/2017 11:00	€ 50.450,00	56,25%
445/2009	Abitativo	€ 161.000,00	2	21/03/2018 10:30	€ 97.000,00	60,25%
374/2009	Abitativo	€ 100.300,00	2	21/04/2022 10:30	€ 56.500,00	56,33%
600/2013	Abitativo	€ 360.505,83	2	21/09/2022 15:00	€ 218.000,00	60,47%
703/2012	Abitativo	€ 56.100,00	2	21/11/2018 11:00	€ 42.000,00	74,87%
722/2012	Abitativo	€ 56.000,00	2	21/11/2018 13:00	€ 40.000,00	71,43%
633/2015	Abitativo	€ 199.000,00	2	21/11/2019 12:00	€ 224.000,00	112,56%
243/2015	Abitativo	€ 102.000,00	2	22/04/2021 15:30	€ 57.500,00	56,37%
78/2012	Abitativo	€ 15.000,00	2	22/05/2014 12:15	€ 10.200,00	68,00%
524/2010	Abitativo	€ 65.000,00	2	22/05/2017 09:30	€ 66.000,00	101,54%
20/2012	Abitativo	€ 30.000,00	2	22/06/2017 09:15	€ 22.000,00	73,33%
226/2014	Abitativo	€ 48.000,00	2	22/06/2017 11:30	€ 21.750,00	45,31%
450/2012	Abitativo	€ 99.000,00	2	22/06/2021 14:30	€ 55.690,00	56,25%
475/2011	Abitativo	€ 281.400,00	2	22/09/2016 10:40	€ 170.000,00	60,41%
63/2013	Abitativo	€ 118.000,00	2	23/01/2018 12:30	€ 56.250,00	47,67%
409/2014	Abitativo	€ 61.638,68	2	23/03/2017 16:00	€ 34.872,00	56,25%
782/2012	Abitativo	€ 99.900,00	2	23/03/2022 11:15	€ 131.000,00	131,13%
353/2009	Abitativo	€ 60.520,00	2	23/04/2018 12:00	€ 34.540,00	57,07%
779/2014	Abitativo	€ 99.000,00	2	23/07/2018 14:20	€ 74.500,00	75,25%
197/2016	Abitativo	€ 138.500,00	2	23/09/2019 16:00	€ 120.000,00	86,64%
375/2010	Abitativo	€ 53.000,00	2	24/01/2020 15:30	€ 42.500,00	80,19%
339/2014	Abitativo	€ 4.231,17	2	24/05/2016 11:45	€ 4.231,17	100,00%
373/2009	Abitativo	€ 54.000,00	2	24/05/2018 09:30	€ 38.000,00	70,37%
200/2013	Abitativo	€ 52.000,00	2	24/07/2017 10:50	€ 29.500,00	56,73%
389/2011	Abitativo	€ 85.000,00	2	24/10/2017 17:00	€ 46.000,00	54,12%
49/2009	Abitativo	€ 33.000,00	2	24/11/2016 10:05	€ 20.375,00	61,74%
352/2011	Abitativo	€ 225.000,00	2	25/01/2019 15:00	€ 127.000,00	56,44%
231/2016	Abitativo	€ 80.000,00	2	25/05/2018 10:00	€ 49.000,00	61,25%
425/2009	Abitativo	€ 60.000,00	2	25/07/2018 11:30	€ 46.500,00	77,50%
534/2012	Abitativo	€ 130.500,00	2	25/07/2019 12:30	€ 93.000,00	71,26%
534/2012	Abitativo	€ 130.500,00	2	25/07/2019 12:30	€ 62.000,00	47,51%
78/2012	Abitativo	€ 130.500,00	2	25/07/2019 12:30	€ 65.000,00	49,81%
519/2010	Abitativo	€ 42.836,60	2	25/10/2016 12:00	€ 33.500,00	78,20%
351/2010	Abitativo	€ 56.200,00	2	26/01/2018 12:30	€ 40.000,00	71,17%
186/2014	Abitativo	€ 68.000,00	2	26/07/2022 10:00	€ 51.000,00	75,00%
131/2014	Abitativo	€ 68.756,45	2	27/01/2017 12:30	€ 45.000,00	65,45%
337/2009	Abitativo	€ 79.000,00	2	27/03/2018 09:45	€ 44.600,00	56,46%
372/2016	Abitativo	€ 226.000,00	2	27/06/2018 09:45	€ 111.000,00	49,12%
371/2012	Abitativo	€ 48.200,00	2	28/05/2018 09:50	€ 23.063,00	47,85%
586/2014	Abitativo	€ 54.701,36	2	29/07/2019 09:00	€ 30.550,00	55,85%
495/2015	Abitativo	€ 45.000,00	2	29/10/2018 15:30	€ 32.500,00	72,22%
564/2016	Abitativo	€ 43.775,00	2	30/05/2017 14:30	€ 24.581,25	56,15%
495/2011	Abitativo	€ 158.000,00	2	30/11/2017 11:00	€ 90.000,00	56,96%
488/2012	Abitativo	€ 1.274.000,00	2	31/07/2019 09:55	€ 720.000,00	56,51%
633/2015	Abitativo	€ 56.000,00	2	31/10/2019 10:15	€ 32.000,00	57,14%

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





Esecuzione Immobiliare n° 70/2022  
promossa da XXXX rappresentata da XXXXX

							69,53%
97/2014	Abitativo	€ 63.500,00	1	01/02/2017 10:20	€ 47.625,00	75,00%	
354/2011	Abitativo	€ 70.150,54	1	01/12/2021 15:00	€ 60.000,00	85,53%	
780/2012	Abitativo	€ 28.299,24	1	01/12/2021 15:30	€ 56.500,00	199,65%	
736/2011	Abitativo	€ 68.134,16	1	02/05/2017 15:30	€ 51.200,00	75,15%	
222/2009	Abitativo	€ 71.000,00	1	02/10/2017 15:00	€ 53.500,00	75,35%	
222/2009	Abitativo	€ 157.000,00	1	02/10/2017 15:00	€ 118.000,00	75,16%	
94/2015	Abitativo	€ 112.000,00	1	02/10/2017 15:00	€ 84.000,00	75,00%	
500/2010	Abitativo	€ 67.000,00	1	02/12/2019 12:00	€ 40.500,00	60,45%	
251/2017	Abitativo	€ 61.890,00	1	03/05/2018 10:00	€ 56.000,00	90,48%	
65/2015	Abitativo	€ 78.850,00	1	03/05/2022 16:00	€ 52.000,00	66,12%	
162/2019	Abitativo	€ 47.212,90	1	03/12/2018 10:00	€ 30.000,00	63,54%	
427/2014	Abitativo	€ 570.000,00	1	04/04/2022 11:00	€ 560.000,00	98,25%	
186/2014	Abitativo	€ 22.694,12	1	04/05/2022 11:00	€ 36.500,00	160,83%	
54/2017	Abitativo	€ 171.000,00	1	04/10/2021 10:30	€ 128.250,00	75,00%	
229/2013	Abitativo	€ 445.000,00	1	04/10/2021 11:15	€ 505.000,00	113,48%	
607/2014	Abitativo	€ 298.800,00	1	04/10/2021 12:00	€ 427.000,00	143,00%	
481/2012	Abitativo	€ 111.000,00	1	04/10/2021 12:45	€ 178.000,00	160,36%	
482/2012	Abitativo	€ 60.000,00	1	05/04/2016 11:30	€ 45.000,00	75,00%	
127/2010	Abitativo	€ 130.500,00	1	05/04/2018 12:30	€ 121.000,00	92,72%	
433/2015	Abitativo	€ 74.000,00	1	05/04/2018 13:30	€ 63.500,00	85,81%	
473/2010	Abitativo	€ 108.000,00	1	05/09/2018 15:00	€ 46.500,00	43,06%	
612/2011	Abitativo	€ 58.000,00	1	05/11/2019 12:30	€ 43.500,00	75,00%	
98/2019	Abitativo	€ 69.101,00	1	05/12/2017 15:30	€ 43.677,00	63,21%	
580/2010	Abitativo	€ 84.600,00	1	05/12/2017 16:30	€ 53.550,00	63,30%	
445/2016	Abitativo	€ 136.000,00	1	05/12/2019 09:45	€ 102.000,00	75,00%	
745/2012	Abitativo	€ 62.500,00	1	06/04/2017 16:00	€ 57.000,00	91,20%	
65/2015	Abitativo	€ 66.000,00	1	06/05/2022 15:30	€ 49.500,00	75,00%	
402/2010	Abitativo	€ 139.000,00	1	06/11/2017 15:30	€ 104.250,00	75,00%	
82/2017	Abitativo	€ 42.950,00	1	06/11/2017 15:30	€ 38.000,00	88,47%	
82/2017	Abitativo	€ 29.000,00	1	06/11/2017 15:30	€ 35.000,00	120,69%	
388/2013	Abitativo	€ 122.300,00	1	06/11/2017 15:30	€ 92.100,00	75,31%	
621/2015	Abitativo	€ 195.000,00	1	06/12/2016 09:30	€ 147.000,00	75,38%	
794/2017	Abitativo	€ 16.800,00	1	07/03/2017 12:40	€ 22.500,00	133,93%	
435/2011	Abitativo	€ 91.843,53	1	07/03/2017 16:00	€ 69.000,00	75,13%	
449/2008	Abitativo	€ 56.070,00	1	07/09/2022 14:00	€ 42.060,00	75,01%	
170/2012	Abitativo	€ 12.142,86	1	07/10/2014 12:00	€ 9.450,00	77,82%	
346/2011	Abitativo	€ 67.000,00	1	07/11/2019 10:45	€ 70.000,00	104,48%	
165/2015	Abitativo	€ 79.354,93	1	08/02/2018 10:00	€ 41.200,00	51,92%	
5/2021	Abitativo	€ 66.000,00	1	08/03/2021 14:30	€ 67.000,00	101,52%	
528/2010	Abitativo	€ 49.000,00	1	08/05/2019 14:30	€ 40.000,00	81,63%	
17/2019	Abitativo	€ 54.136,50	1	08/10/2019 09:00	€ 29.250,00	54,03%	
75/2010	Abitativo	€ 127.163,73	1	08/11/2019 09:00	€ 91.000,00	71,56%	
133/2014	Abitativo	€ 179.600,00	1	08/11/2019 09:30	€ 114.000,00	63,47%	
78/2012	Abitativo	€ 15.000,00	1	09/01/2014 11:30	€ 12.750,00	85,00%	
220/2010	Abitativo	€ 49.200,00	1	09/01/2019 14:40	€ 70.000,00	142,28%	
11/2013	Abitativo	€ 143.400,00	1	09/02/2022 09:00	€ 122.000,00	85,08%	
313/2014	Abitativo	€ 60.300,00	1	09/02/2022 10:45	€ 77.000,00	127,69%	
130/2011	Abitativo	€ 335.000,00	1	09/03/2018 16:00	€ 80.250,00	23,96%	
78/2012	Abitativo	€ 110.500,00	1	09/05/2019 12:00	€ 67.875,00	61,43%	
551/2015	Abitativo	€ 69.000,00	1	09/12/2019 10:10	€ 51.750,00	75,00%	
230/2017	Abitativo	€ 285.000,00	1	10/02/2022 11:30	€ 214.000,00	75,09%	
200/2013	Abitativo	€ 43.000,00	1	10/05/2017 10:00	€ 32.500,00	75,58%	
470/2010	Abitativo	€ 100.000,00	1	10/06/2021 11:30	€ 64.000,00	64,00%	
82/2013	Abitativo	€ 42.000,00	1	11/01/2018 10:15	€ 25.500,00	60,71%	
468/2010	Abitativo	€ 135.000,00	1	11/02/2014 10:35	€ 112.750,00	83,52%	
373/2008	Abitativo	€ 94.500,00	1	11/11/2021 15:00	€ 88.000,00	93,12%	
841/2014	Abitativo	€ 79.000,00	1	11/12/2019 14:30	€ 82.000,00	103,80%	
624/2017	Abitativo	€ 130.000,00	1	12/01/2018 11:00	€ 134.000,00	103,08%	
658/2013	Abitativo	€ 175.000,00	1	12/03/2018 11:00	€ 159.000,00	90,86%	
63/2013	Abitativo	€ 59.998,57	1	12/03/2021 14:30	€ 47.000,00	78,34%	

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 70/2022  
promossa da XXXX rappresentata da XXXX

385/2013	Abitativo	€ 159.192,09	1	12/04/2018 16:00	€ 105.800,00	66,46%
78/2019	Abitativo	€ 70.380,00	1	12/04/2021 14:30	€ 79.000,00	112,25%
449/2008	Abitativo	€ 49.000,00	1	12/07/2022 09:45	€ 47.000,00	95,92%
463/2016	Abitativo	€ 92.200,00	1	12/09/2022 09:45	€ 100.000,00	108,46%
696/2012	Abitativo	€ 53.500,00	1	12/12/2019 09:50	€ 45.000,00	84,11%
530/2021	Abitativo	€ 87.000,00	1	12/12/2019 09:55	€ 65.000,00	74,71%
293/2011	Abitativo	€ 238.000,00	1	13/06/2017 10:50	€ 179.000,00	75,21%
387/2010	Abitativo	€ 138.500,00	1	14/03/2019 18:00	€ 117.000,00	84,48%
77/2011	Abitativo	€ 363.500,00	1	14/03/2019 18:00	€ 353.000,00	97,11%
414/2016	Abitativo	€ 327.000,00	1	14/03/2019 18:00	€ 263.000,00	80,43%
592/2015	Abitativo	€ 142.000,00	1	14/06/2017 12:00	€ 106.500,00	75,00%
110/2013	Abitativo	€ 64.600,00	1	14/07/2017 15:00	€ 66.000,00	102,17%
57/2010	Abitativo	€ 126.650,00	1	14/07/2017 15:30	€ 95.000,00	75,01%
128/2015	Abitativo	€ 121.125,00	1	14/07/2017 16:00	€ 100.000,00	82,56%
531/2013	Abitativo	€ 122.000,00	1	14/09/2021 16:00	€ 141.000,00	115,57%
74/2008	Abitativo	€ 150.000,00	1	14/12/2017 10:00	€ 95.479,10	63,65%
122/2013	Abitativo	€ 155.000,00	1	14/12/2017 10:00	€ 95.350,00	61,52%
411/2019	Abitativo	€ 161.000,00	1	14/12/2017 10:00	€ 99.100,00	61,55%
665/2013	Abitativo	€ 205.000,00	1	14/12/2017 16:30	€ 103.000,00	50,24%
609/2011	Abitativo	€ 63.604,19	1	15/04/2019 10:10	€ 48.000,00	75,47%
65/2016	Abitativo	€ 85.000,00	1	16/03/2017 15:30	€ 64.000,00	75,29%
701/2011	Abitativo	€ 30.800,00	1	16/03/2021 09:45	€ 46.000,00	149,35%
143/2010	Abitativo	€ 37.500,00	1	16/04/2021 15:00	€ 68.000,00	181,33%
718/2012	Abitativo	€ 148.500,00	1	16/09/2019 10:00	€ 111.400,00	75,02%
633/2015	Abitativo	€ 57.450,00	1	16/09/2019 11:00	€ 43.100,00	75,02%
750/2015	Abitativo	€ 61.747,15	1	16/10/2018 09:00	€ 46.400,00	75,15%
625/2014	Abitativo	€ 82.173,12	1	16/11/2017 14:30	€ 51.500,00	62,67%
76/2021	Abitativo	€ 90.063,69	1	17/02/2022 15:30	€ 77.000,00	85,50%
24/2017	Abitativo	€ 44.900,00	1	17/03/2022 12:00	€ 33.680,00	75,01%
361/2011	Abitativo	€ 214.000,00	1	17/03/2022 14:30	€ 199.700,00	93,32%
517/2012	Abitativo	€ 81.227,84	1	17/09/2019 09:00	€ 46.000,00	56,63%
164/2016	Abitativo	€ 219.000,00	1	17/12/2021 09:30	€ 200.000,00	91,32%
83/2019	Abitativo	€ 289.500,00	1	17/12/2021 09:30	€ 299.000,00	103,28%
414/2014	Abitativo	€ 48.000,00	1	17/12/2021 10:15	€ 41.000,00	85,42%
729/2012	Abitativo	€ 86.635,91	1	18/01/2017 09:35	€ 65.025,00	75,06%
299/2007	Abitativo	€ 120.095,00	1	18/10/2019 12:00	€ 116.700,00	97,17%
479/2010	Abitativo	€ 55.200,00	1	18/11/2021 16:00	€ 63.500,00	115,04%
595/2010	Abitativo	€ 122.400,00	1	18/12/2020 09:30	€ 93.003,00	75,98%
262/2013	Abitativo	€ 30.000,00	1	19/02/2021 10:30	€ 43.500,00	145,00%
529/2013	Abitativo	€ 75.000,00	1	19/03/2019 09:45	€ 56.250,00	75,00%
535/2011	Abitativo	€ 110.900,00	1	19/07/2019 15:00	€ 83.180,00	75,00%
352/2011	Abitativo	€ 48.400,00	1	19/10/2018 09:00	€ 45.000,00	92,98%
29/2015	Abitativo	€ 41.000,00	1	19/10/2018 16:00	€ 37.000,00	90,24%
192/2017	Abitativo	€ 18.224,00	1	19/12/2018 10:30	€ 22.500,00	123,46%
488/2011	Abitativo	€ 39.000,00	1	20/01/2020 10:00	€ 98.000,00	251,28%
688/2011	Abitativo	€ 65.000,00	1	20/01/2020 10:00	€ 72.000,00	110,77%
649/2017	Abitativo	€ 20.000,00	1	20/07/2020 18:00	€ 22.000,00	110,00%
110/2013	Abitativo	€ 104.000,00	1	20/09/2019 15:00	€ 66.400,00	63,85%
439/2013	Abitativo	€ 38.923,63	1	20/12/2016 17:30	€ 29.192,72	75,00%
637/2011	Abitativo	€ 96.200,00	1	20/12/2019 11:30	€ 80.200,00	83,37%
538/2012	Abitativo	€ 72.600,00	1	21/01/2022 10:30	€ 65.000,00	89,53%
842/2014	Abitativo	€ 92.513,15	1	21/03/2018 09:30	€ 113,00	0,12%
449/2008	Abitativo	€ 19.550,00	1	21/07/2022 15:00	€ 26.000,00	132,99%
586/2011	Abitativo	€ 140.000,00	1	21/09/2021 15:30	€ 265.000,00	189,29%
56/2010	Abitativo	€ 52.200,00	1	21/11/2018 09:55	€ 52.000,00	99,62%
361/2010	Abitativo	€ 54.000,00	1	22/07/2019 10:30	€ 62.000,00	114,81%
169/2015	Abitativo	€ 55.000,00	1	22/07/2019 11:30	€ 41.250,00	75,00%
489/2009	Abitativo	€ 26.200,00	1	22/09/2022 15:30	€ 27.500,00	104,96%
720/2014	Abitativo	€ 71.000,00	1	22/10/2019 15:40	€ 75.000,00	105,63%
32/2021	Abitativo	€ 112.000,00	1	22/10/2019 16:00	€ 84.000,00	75,00%
299/2007	Abitativo	€ 43.000,00	1	22/10/2019 16:20	€ 57.500,00	133,72%

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 70/2022  
promossa da XXXX rappresentata da XXXX

121/2013	Abitativo	€ 11.000,00	1	22/12/2014 12:00	€ 16.150,00	146,82%
105/2017	Abitativo	€ 144.971,58	1	22/12/2014 12:00	€ 145.000,00	100,02%
339/2014	Abitativo	€ 24.142,27	1	23/02/2016 11:00	€ 28.420,00	117,72%
30/2013	Abitativo	€ 49.000,00	1	23/03/2017 12:15	€ 54.500,00	111,22%
116/2013	Abitativo	€ 81.000,00	1	23/06/2022 10:00	€ 61.750,00	76,23%
300/2014	Abitativo	€ 77.000,00	1	23/06/2022 10:30	€ 68.000,00	88,31%
614/2014	Abitativo	€ 70.116,83	1	23/07/2018 16:00	€ 103.000,00	146,90%
608/2013	Abitativo	€ 42.500,00	1	23/07/2018 16:30	€ 42.000,00	98,82%
450/2014	Abitativo	€ 47.500,00	1	23/07/2020 15:00	€ 56.500,00	118,95%
413/2008	Abitativo	€ 38.400,00	1	23/09/2019 09:30	€ 28.800,00	75,00%
425/2011	Abitativo	€ 111.300,00	1	24/01/2020 11:00	€ 125.000,00	112,31%
19/2014	Abitativo	€ 50.547,80	1	24/04/2018 15:00	€ 50.000,00	98,92%
39/2017	Abitativo	€ 74.966,35	1	24/09/2019 15:00	€ 40.200,00	53,62%
749/2015	Abitativo	€ 63.400,00	1	24/09/2019 17:00	€ 47.600,00	75,08%
827/2014	Abitativo	€ 70.000,00	1	24/10/2019 14:00	€ 64.000,00	91,43%
2918/2016	Abitativo	€ 46.000,00	1	25/01/2019 16:00	€ 43.500,00	94,57%
765/2016	Abitativo	€ 68.000,00	1	25/01/2019 17:00	€ 64.000,00	94,12%
766/2012	Abitativo	€ 59.000,00	1	25/01/2022 15:30	€ 38.000,00	64,41%
481/2015	Abitativo	€ 93.600,00	1	25/10/2019 10:30	€ 108.000,00	115,38%
512/2016	Abitativo	€ 100.800,00	1	25/11/2014 09:30	€ 101.800,00	100,99%
489/2014	Abitativo	€ 16.400,00	1	26/03/2021 09:45	€ 34.000,00	207,32%
406/2008	Abitativo	€ 71.000,00	1	26/05/2022 09:30	€ 56.300,00	79,30%
633/2015	Abitativo	€ 73.000,00	1	26/09/2019 09:45	€ 85.000,00	116,44%
528/2015	Abitativo	€ 51.000,00	1	26/10/2018 10:30	€ 46.000,00	90,20%
414/2014	Abitativo	€ 29.100,00	1	27/01/2022 10:00	€ 58.500,00	201,03%
634/2015	Abitativo	€ 55.000,00	1	27/03/2018 15:30	€ 27.750,00	50,45%
22/2007	Abitativo	€ 2.346.414,99	1	27/10/2016 15:00	€ 1.800.000,00	76,71%
135/2020	Abitativo	€ 300.000,00	1	28/02/2017 15:00	€ 308.000,00	102,67%
252/2013	Abitativo	€ 1.681.600,00	1	28/02/2019 14:30	€ 1.261.200,00	75,00%
200/2013	Abitativo	€ 77.000,00	1	28/04/2017 17:00	€ 71.000,00	92,21%
424/2010	Abitativo	€ 51.325,79	1	28/06/2017 16:30	€ 32.500,00	63,32%
190/2017	Abitativo	€ 66.000,00	1	28/12/2021 09:30	€ 49.500,00	75,00%
15/2017	Abitativo	€ 54.000,00	1	28/12/2021 12:00	€ 73.000,00	135,19%
444/2018	Abitativo	€ 9.350,00	1	29/06/2017 15:30	€ 9.350,00	100,00%
685/2012	Abitativo	€ 1.850.000,00	1	29/07/2019 17:00	€ 1.400.000,00	75,68%
302/2012	Abitativo	€ 2.030.000,00	1	29/07/2021 10:30	€ 1.522.500,00	75,00%
652/2012	Abitativo	€ 545.000,00	1	29/09/2017 11:10	€ 292.500,00	53,67%
159/2018	Abitativo	€ 31.000,00	1	29/10/2019 15:00	€ 23.250,00	75,00%
88/2011	Abitativo	€ 36.600,00	1	30/01/2018 10:25	€ 23.400,00	63,93%
133/2016	Abitativo	€ 129.000,00	1	30/10/2018 15:20	€ 120.000,00	93,02%
740/2012	Abitativo	€ 184.518,00	1	30/10/2019 09:30	€ 125.000,00	67,74%
65/2015	Abitativo	€ 40.500,00	1	31/07/2019 10:25	€ 48.500,00	119,75%
412/2019	Abitativo	€ 40.930,00	1	31/10/2019 13:00	€ 55.000,00	134,38%
						<b>92,05%</b>

Media aggiudicazioni 9° asta	36,97%
Media aggiudicazioni 8° asta	23,57%
Media aggiudicazioni 7° asta	35,28%
Media aggiudicazioni 6° asta	40,61%
Media aggiudicazioni 5° asta	53,62%
Media aggiudicazioni 4° asta	57,76%
Media aggiudicazioni 3° asta	59,34%
Media aggiudicazioni 2° asta	69,53%
Media aggiudicazioni 1° asta	92,05%

**MEDIA 2,84**

**€ 94.604,24 68,7%**

Dall'analisi dei dati presenti tra gli immobili già aggiudicati nella zona l'esperto determina un prezzo medio di aggiudicazione pari a: **€ 94.604,24**.

Arch. Michela Marchi

Vicenza, 16/04/ 2023

Il Perito

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi

Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza  
**MICHELA MARCHI**  
n° 147