

# TRIBUNALE DI VICENZA

## Esecuzioni Immobiliari

Creditore procedura Portante N.Gen.Rep.:70/2022: [XXXXXXXX, nata XXXXXX  
XXXXX](#)  
(C.F. XXXXXX)Domicilio: in [XXXXXX](#);  
difesa: avv. [XXXXXXX](#) del [XXXXXX](#) (CF: [XXXXXX](#)), [XXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX](#)

Debitore procedura Portante N.Gen.Rep.:70/2022 : [XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a  
XXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXX](#);

Creditore procedura riunita N.Gen.Rep.365/2023: [XXXXXXXXXXXXX \(Codice  
Fiscale/Partita IVA XXXXXX\)](#) con sede legale in [XXXXXXXXXXXXXXXXXX](#), in persona del  
legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati [XXXXXXXXXXXXX](#) e  
[XXXXXXXXXX](#) del [XXXXXXX](#), e dall'avv. [XXXXXXXXXX](#) del [XXXXXXX](#), con domicilio eletto  
presso lo studio di quest'ultimo in [XXXXXXX](#)

Debitori procedura riunita N.Gen.Rep.365/2023:

1) [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX](#) per la quota di 1/2 IN REGIME DISEPARAZIONE DEI BENI  
CON [XXXXXXXXXXXXX](#);

2) [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX](#) per la quota di 1/2 IN REGIME DISEPARAZIONE DEI BENI CON  
[XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX](#);

N. Gen. Rep. 70/2022 a cui è stata riunita  
la N. Gen. Rep.365/2023

Giudice dott. LUCA PRENDINI

### ELABORATO PERITALE

LOTTO 2 di 5- ABITAZIONE  
AFFIANCATA IN VILLINO DI TESTA,  
UBICATA A QUINTO VICENTINO (VI), VIA  
PARADISO n. 10/B, Piano S1-T-1°



# IMQ

UNI 11558  
VALUTATORI IMMOBILIARI



**SCHEDA SINTETICA E INDICE**  
Procedura es.imm. n. 70/2022 R.G.

**Perizia redatta:**

**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)

**Diritto** (cfr. pag. 5-9): -1/1 del diritto di Piena Proprietà di un'ABITAZIONE AFFIANCATA in VILLINO DI TESTA e di un GARAGE-CANTINA, in capo a:

- 1) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI CON XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- 2) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI CON XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

**N.B.** L'immobile è stato dapprima pignorato dalla comproprietaria sig.ra XXXXXXX limitatamente alla quota dell'ex-coniuge XXXXXXX.

Successivamente XXXXXXX, che era creditrice nei confronti dei signori XXXXXXX e aveva ipoteca sull'intero immobile, ha promosso autonoma procedura esecutiva contro i predetti sull'intero.

Tale procedura è stata riunita per continenza a quella originariamente promossa dalla sig.ra XXXXXXX.

**Bene** (cfr. pag. 5-9): Abitazione affiancata in villino di testa, distribuita tra il piano seminterrato, il piano primo e il piano secondo; Garage al piano terra, con sottostante cantina;

**Ubicazione** (cfr. pag. 10-14): Comune di Quinto Vicentino (VI);

**Stato** (cfr. pag. 57-67): **A)** abitazione affiancata in villino di testa: Buono; **B)** garage: Buono;

**Lotti** (cfr. pag. 89): Lotto 2 di 5;

**Dati Catastali attuali** (cfr. pag. 5-9): - Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di QUINTO VICENTINO (VI), censiti al Foglio 6:

- **CORPO A: ABITAZIONE AFFIANCATA IN VILLINO DI TESTA:** Comune di QUINTO VICENTINO (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 306, Sub. 1, A/2, classe 3, VIA PARADISO n. 10/B, Piano S1-T-1, 8,5 vani, superficie totale mq.230, escluse aree scoperte 196 mq- R.C. Euro 812,13; con precisazione che l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto è identificata al Catasto Terreni Foglio 6 mappale 306, ente urbano di are 11.51.

**N.E.S.O. CONFINI:** **villino di testa** – muro perimetrale a confine con A.U.I. altra ditta mapp.306 sub.3, muro perimetrale a confine con A.U.I. stessa ditta mapp.306 sub.2, muri perimetrali verso corte esclusiva a giardino;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



- **CORPO B: AUTORIMESSA:** Comune di QUINTO VICENTINO (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 306, Sub. 2, C/6, classe 4, VIA PARADISO n. 18, Piano T, superficie totale mq.37, escluse aree scoperte 34 mq- R.C. Euro 57,33; con precisazione che l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto è identificata al Catasto Terreni Foglio 6 mappale 306, ente urbano di are 11.51.

N.E.S.O. CONFINI: **garage-** muro perimetrale a confine con A.U.I. altra ditta mapp.306 sub.3, muro perimetrale verso portico- corte esclusiva a giardino, muri perimetrali a confine con A.U.I. stessa ditta mapp.306 sub.2; Salvi i confini più precisi;

- Beni Immobili identificati al Catasto terreni:

- **CORPO C: TERRENO su cui insiste il fabbricato:** Foglio 6, Particella 306, ente urbano, Consistenza 11. 51 are ca.

N.E.S.O. CONFINI: mapp.293, mapp.294, mapp.128, roggia; Salvi più precisi e recenti;

- **CORPO D: TERRENO**, fascia di giardino e percorsi di accesso abitazioni, Catasto Terreni, Foglio 6, Particella 294, SEMINATIVO 1 di are 2.17, Reddito Euro 1,12, L. 2.170.

N.E.S.O. CONFINI: mapp.293, mapp.291, mapp.128, mapp.306; Salvi più precisi e recenti;

Nell'atto di compravendita è precisato a pag.667:

*"Il tutto viene trasferito con la congiunta quota millesimale di comproprietà sulle parti comuni a sensi e per gli effetti di cui artt.1117 e sgg. Cod. civ. nonché con tutte le servitù attive e passive discendenti dalla struttura del fabbricato "a schiera" del quale fanno parte."*

**Differenze rispetto al pignoramento** (cfr pag. 18): nessuna;

**Irregolarità/abusi** (cfr. pag. 18-32): Sono presenti;

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

**CONFORMITA' CATASTALE** (cfr. pag. 27-32): 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.88-89): € 300.276,50 arrotondato a € 300.300,00;

**Valore di stima FORZATA** (cfr. pag. 90): € 235.076,03, arrotondato a € 235.000,00;

**Vendibilità** (cfr. pag. 90): buona;

**Motivo** (cfr. pag.90): buone le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ubicazione buona;

**Pubblicità** (cfr. pag.90): on-line e riviste di settore;

**Occupazione** (cfr. pag.14): Libero a seguito di ordinanza di liberazione del G.E.;

**Titolo di occupazione** (cfr. pag.33-34): -

**Oneri** (cfr. pag.33): Non verificabili spese di manutenzione.

**Vincoli** (cfr. pag.16): pertinenze e parti comuni;

**Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli** (cfr. pag.16-17)

**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 Quinto Vicentino (VI), abitazione affiancata in villino di testa in VIA PARADISO n. 10/B, piano S1-T-1, 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 13.12.2022 alle ore 10:00;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



- in data 13.12.2022 è stato effettuato dall'esperto il sopralluogo congiunto con il custode, con rilievo metrico e fotografico;
- successivamente a seguito del provvedimento di ordinanza di liberazione dell'immobile; in occasione della consegna delle chiavi al custode è stato fatto un ulteriore sopralluogo in data 22-05-2023, dove è stata rilevata l'asportazione di elementi del bagno e degli impianti;
- 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, l'immobile risultava infatti occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia;
- in data 25.07.2022 l'esperto stimatore inviava una mail, precisamente a: [QUINTOVICENTINO.VI@CERT.IP-VENETO.NET](mailto:QUINTOVICENTINO.VI@CERT.IP-VENETO.NET), all'UTC di QUINTO VICENTINO (VI) per "l'accesso atti e certificati", visionati presso il Comune nel corso del mese di ottobre 2022;
- in data 03.10.2022 l'esperto riceveva dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Quinto Vicentino (VI) il Certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno su cui insistono i beni pignorati, a seguito di richiesta inoltrata il 25.07.2022; in data 17.11.2023 è stato richiesto il rinnovo del cdu che è pervenuto all'esperto in data 12.12.2023;
- a seguito del nuovo pignoramento anche a carico della sig.ra XXXXXX, 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 (NON È STATA VERIFICATA LA PRESENZA DI ETERNIT), 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

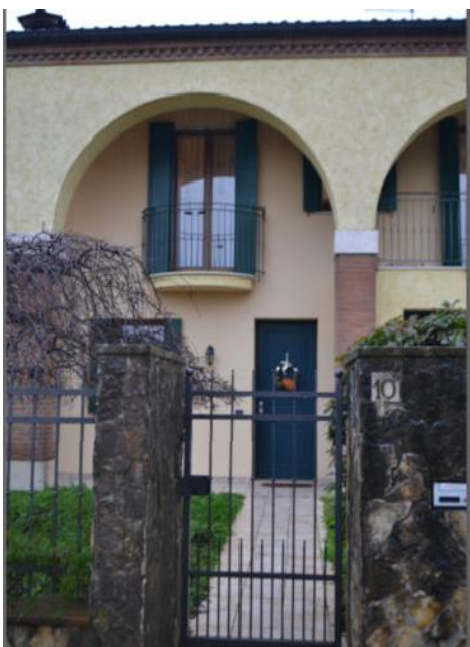
Perito: Arch. Michela Marchi



**Beni nel Comune di QUINTO VICENTINO (VI): ABITAZIONE AFFIANCATA IN VILLINO  
DI TESTA CON GARAGE E CANTINA; Lotto 2 di 5**



**Figura 1- PROSPETTI PRINCIPALI: SUD -EST**



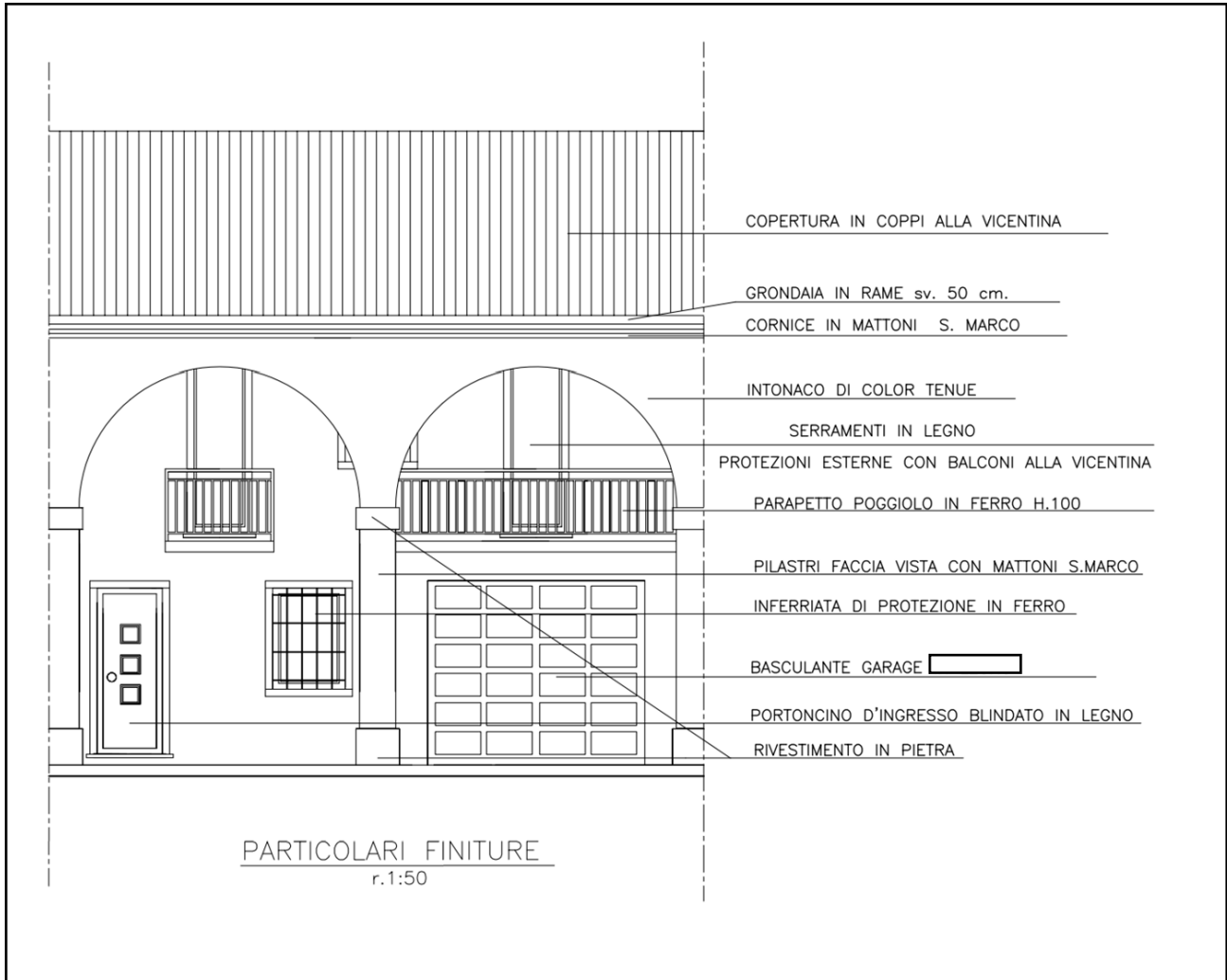
**ACCESSO PEDONALE**

**Fig.2-PROSPETTO LATERALE - EST**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Fig.3-DETTAGLI PROSPETTO EST**

**Corpo A) ABITAZIONE AFFIANCATA IN VILLINO DI TESTA:** Trattasi di un edificio-villino residenziale, facente parte di un complesso plurifamiliare, composto da tre unità abitative totalmente indipendenti, tipologia a “schiera” nella sua attuale consistenza; sito nel Comune di QUINTO VICENTINO (VI), con accesso pedonale da via PARADISO n. 10/B. Nello specifico consistente in un’abitazione distribuita su due livelli fuori terra, composta da: ingresso, soggiorno, cucina (dotata di cucina in muratura), disimpegno, centrale termica/lavanderia, servizio e due portici a piano terra e da tre camere, due servizi, disimpegno, ripostiglio e tre terrazzi a piano primo, con area scoperta di corte di pertinenza esclusiva. È presente un caminetto a fianco del portico. Il dislivello tra l’esterno e l’interno dell’abitazione può essere superato con l’installazione di una rampa in legno con sovrastante pavimento in gomma antisdrucciolevole. La scala interna che collega il piano terra al piano primo, presenta un andamento regolare ed omogeneo per tutto lo sviluppo, realizzata in marmo Biancone di Asiago è idonea al montaggio di un eventuale servoscala.

**Diritto** (cfr. pag. 5-12): -1/1 del diritto di Piena Proprietà di un’ABITAZIONE AFFIANCATA in VILLINO DI TESTA, in capo a:

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI CON XXXXXXXXXXXXXXX;
2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI CON XXXXXXXXXXXXXXX;

*Identificato al Catasto fabbricati:*

- Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di QUINTO VICENTINO (VI), censiti al Foglio 6:

- **CORPO A: ABITAZIONE AFFIANCATA IN VILLINO DI TESTA:** Comune di QUINTO VICENTINO (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 306, Sub. 1, A/2, classe 3, VIA PARADISO n. 10/B, Piano S1-T-1, 8,5 vani, superficie totale mq.230, escluse aree scoperte 196 mq- R.C. Euro 812,13; con precisazione che l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto è identificata al Catasto Terreni Foglio 6 mappale 306, ente urbano di are 11.51.

N.E.S.O. CONFINI: **villino di testa** – muro perimetrale a confine con A.U.I. altra ditta mapp.306 sub.3, muro perimetrale a confine con A.U.I. stessa ditta mapp.306 sub.2, muri perimetrali verso corte esclusiva a giardino;

## **CRONISTORIA CATASTALE:**

### **Dati derivanti da:**

L'unità immobiliare risulta così distinta per:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0061029 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14232.1/2005);
- Costituzione sul mappale 306 del 22-01-2004 pratica n. VI0012386 in atti dal 22-01-2004 (n.301.1/2004) e in precedenza foglio 6 particella 306 tale tipo mappale del 13-01-2004 pratica n. VI0004384 in atti dal 13-01-2004 ( n. 395.1/2004) che aveva soppresso la particella 292 tale per frazionamento del 26-06-2001 pratica n. 135840 in atti dal 26-06-2001 ( n. 7733.1/2001) che aveva soppresso la particella 12 tale dall'impianto meccanografico del 31-12-1974.

**-CORPO B) AUTORIMESSA:** Trattasi del **garage al piano terra con locale cantina di pertinenza esclusiva al piano interrato.**

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

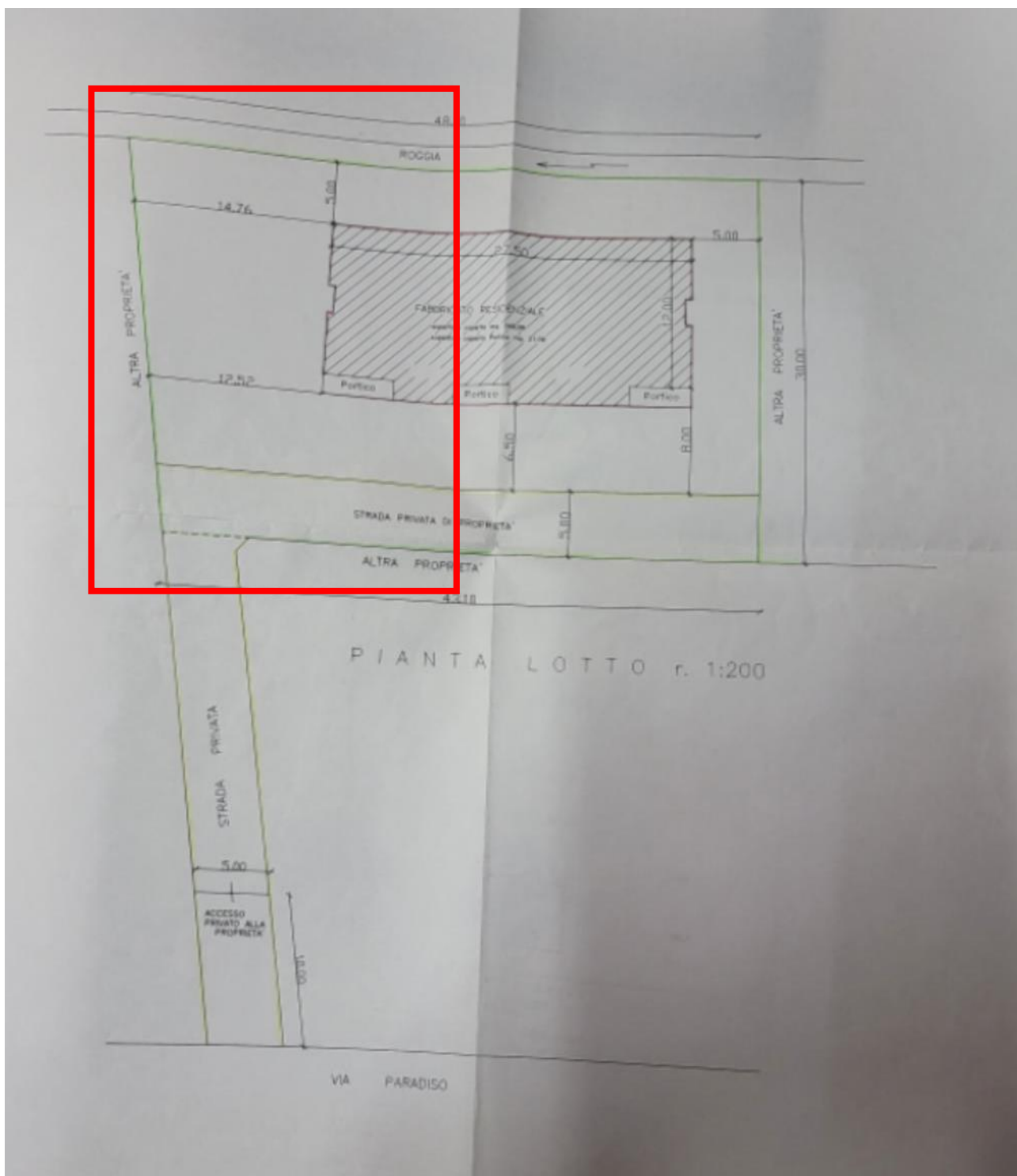
1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI CON XXXXXXXXXXXXXXX;
2. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI CON XXXXXXXXXXXXXXX;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi







**Fig.4 -PLANIMETRIA CON INDIVIDUATO IL BENE, POSTO DI TESTA A SUD, NEL COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA TRE VILLETTE A SCHIERA;**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



*Identificato al Catasto fabbricati:*

- **CORPO B: AUTORIMESSA:** Comune di QUINTO VICENTINO (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 306, Sub. 2, C/6, classe 4, VIA PARADISO n. 18, Piano T, superficie totale mq.37, escluse aree scoperte 34 mq- R.C. Euro 57,33; con precisazione che l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto è identificata al Catasto Terreni Foglio 6 mappale 306, ente urbano di are 11.51.  
N.E.S.O. CONFINI: **garage-** muro perimetrale a confine con A.U.I. altra ditta mapp.306 sub.3, muro perimetrale verso portico- corte esclusiva a giardino, muri perimetrali a confine con A.U.I. stessa ditta mapp.306 sub.2; Salvi i confini più precisi;

**CRONISTORIA CATASTALE:**

**Dati derivanti da:**

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0061029 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14232.1/2005);
- COSTITUZIONE del 22/01/2004 Pratica n. VI0012386 in atti dal 22/01/2004 COSTITUZIONE (n. 301.1/2004);

*- Beni Immobili identificati al Catasto terreni:*

- **CORPO C: TERRENO su cui insiste il fabbricato: Foglio 6, Particella 306**, ente urbano, Consistenza 11. 51 are ca.  
N.E.S.O. CONFINI: mapp.293, mapp.294, mapp.128, roggia; Salvi più precisi e recenti;

**CRONISTORIA CATASTALE:**

**Dati derivanti da:**

- Tipo Mappale del 13/01/2004 Pratica n. VI0004384 in atti dal 13/01/2004 (n. 395.1/2004);  
Impianto meccanografico del 31/12/1975;
- FRAZIONAMENTO del 26/06/2001 Pratica n. 135840 in atti dal 26/06/2001 (n. 7733.1/2001);  
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: **Foglio:6 Particella:13; Foglio:6 Particella:293 ; Foglio:6 Particella:294 ;**

- **CORPO D: TERRENO**, fascia di giardino e percorsi di accesso abitazioni, Catasto Terreni, **Foglio 6, Particella 294**, SEMINATIVO 1 di are 2.17, Reddito Euro 1,12, L. 2.170.  
N.E.S.O. CONFINI: mapp.293, mapp.291, mapp.128, mapp.306; Salvi più precisi e recenti;

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

1. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI CON XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;**
2. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI CON XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;**

**CRONISTORIA CATASTALE:**

L'unità immobiliare risulta così distinta per frazionamento del 26-06-2001 n.135840;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi

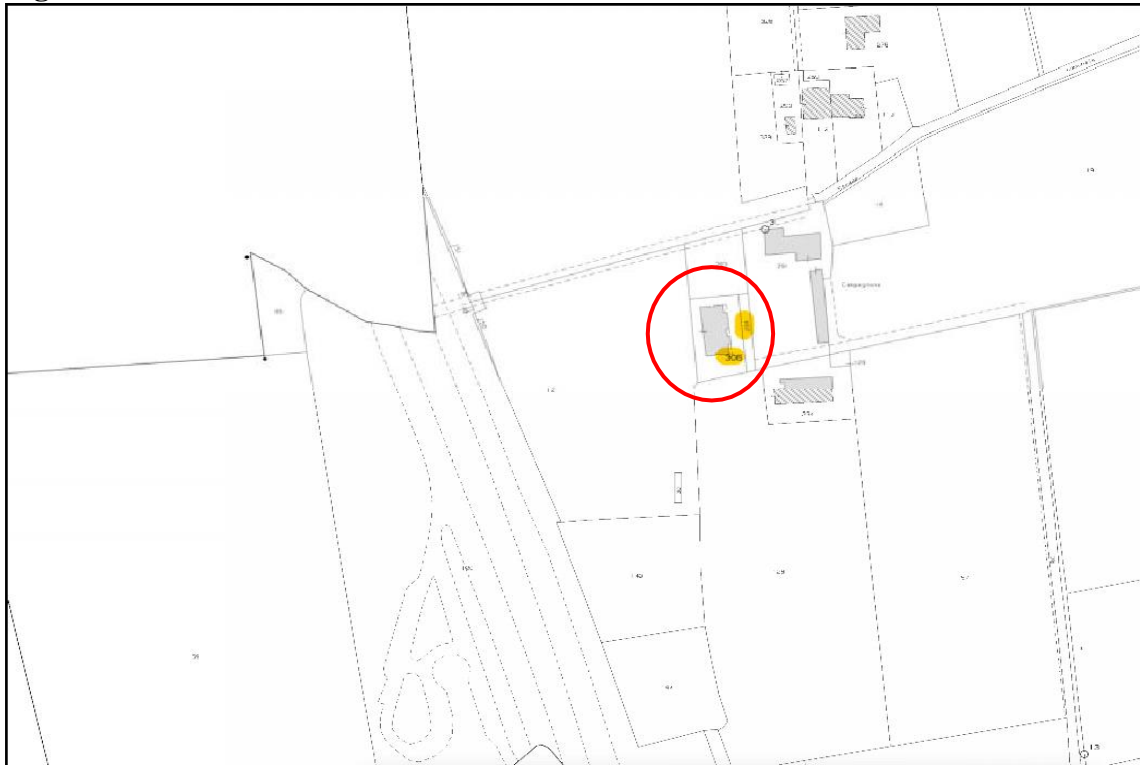


**VERIFICA DEI CONFINI:**

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso, rispetto alla documentazione di seguito allegata.



**Figura 5 -SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO**

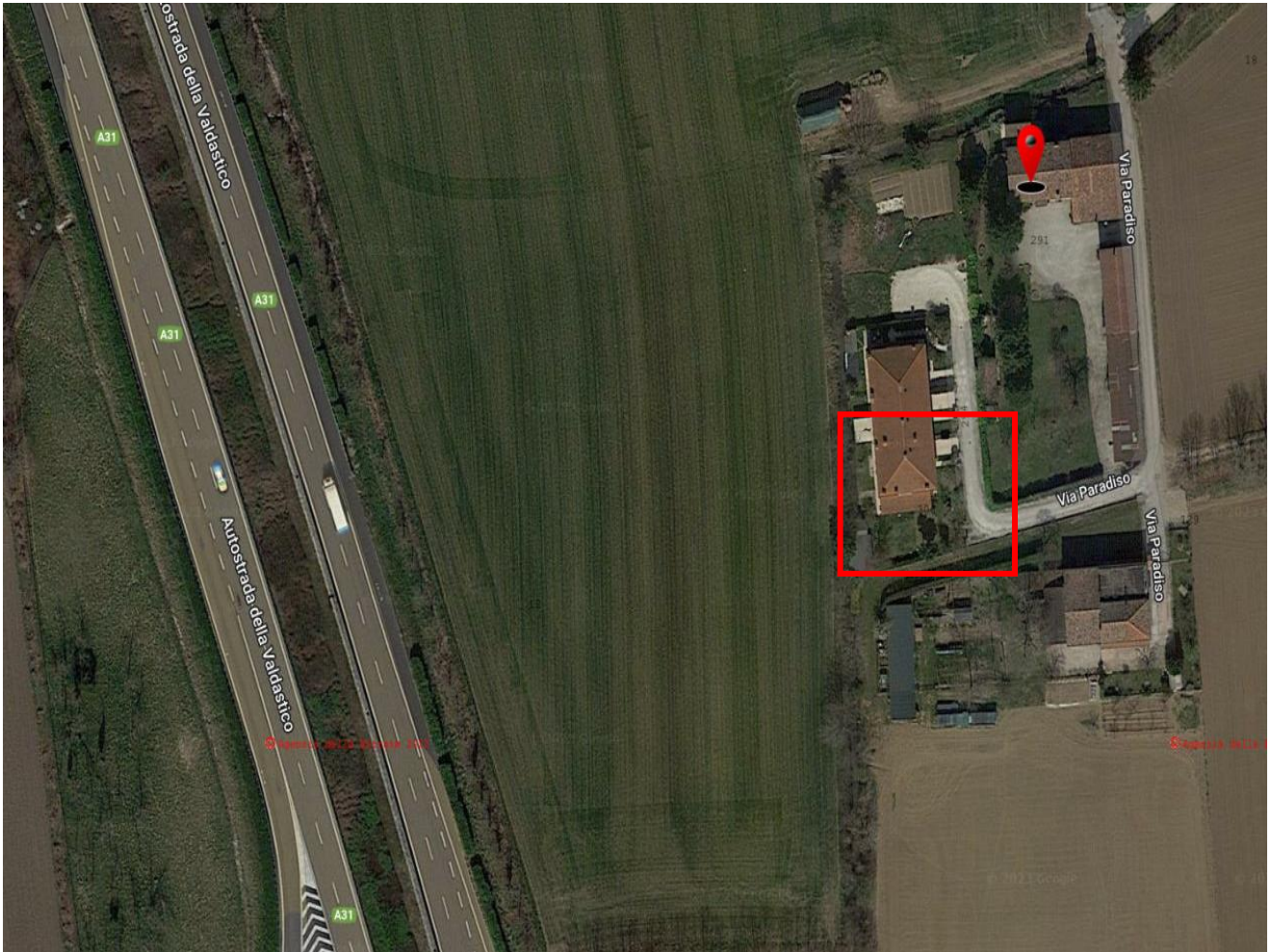


Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



**Figura 6 - MAPPA CATASTALE WEGIS**



**Figura 7 - ORTOFOTO**

**BENE E UBICAZIONE**

**ABITAZIONE AFFIANCATA IN VILLINO DI TESTA.**

**Provincia: VICENZA**

**Comune: QUINTO VICENTINO**

**Fascia/zona:**

**Extraurbana/TERRITORIO A PREVALENTE VOCAZIONE AGRICOLA**

**Zona Omogenea: R1**

**Tipologia prevalente: -**

**Destinazione: -**

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, anche se zona periferica.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi

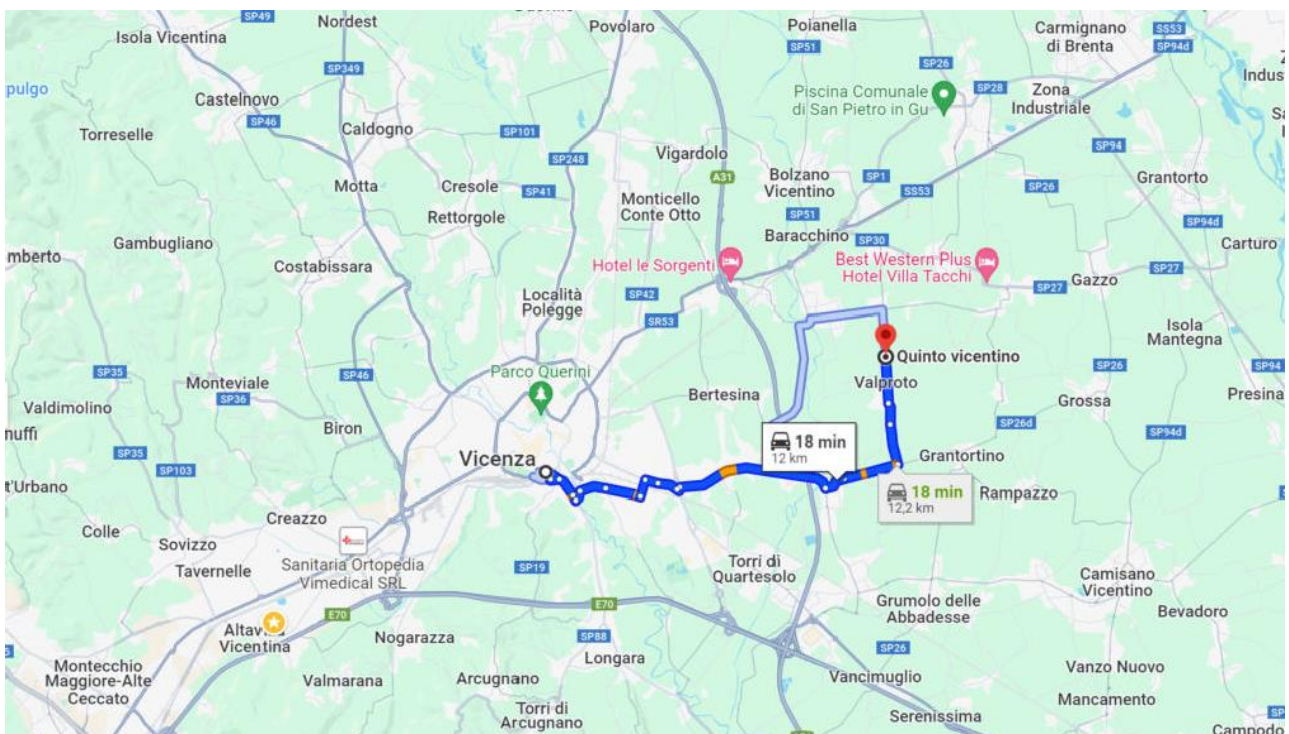


Principali collegamenti pubblici (km):

**Linea Bus con fermate vicine a Quinto Vicentino**

	<b>Quinto V.No - Via V. Veneto, 137</b> 5 min a piedi
 5	Villaggio del Sole - Centro - Lisiera/Bolzano V.no/Quinto/Lanzè >
 5 BIS	Vicenza - Lisiera/Lanze'/Bolzano V.no >

	<b>Quinto V.No - Via V. Veneto, 64</b> 5 min a piedi
 5	Lisiera/Bolzano V.no/Quinto/Lanzè - Centro - Villaggio del Sole >






Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 70/2022 e n°365/2023 riunite  
promossa da XXXXX  
contro XXXXXXXX

Da Vicenza:

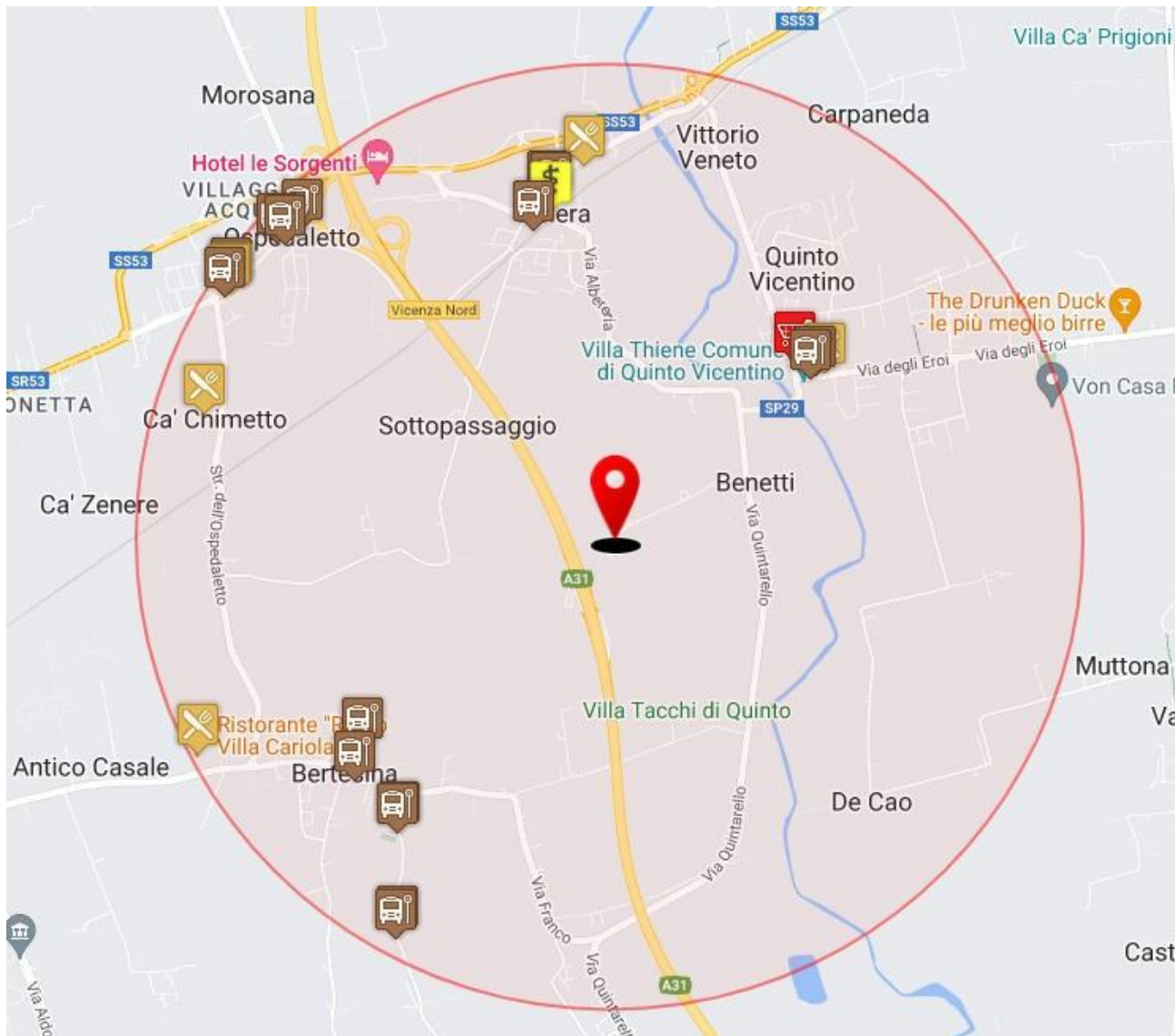
	<b>tramite Str. Ca' Balbi</b> Percorso più rapido in questo momento, in base alle condizioni del traffico	<b>18 min</b> 12,0 km
	<a href="#">Dettagli</a>	
	<b>tramite Str. Ca' Balbi e Via Stradone</b>	<b>18 min</b> 12,2 km
	<b>tramite Via Quintarello</b>	<b>19 min</b> 13,4 km

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 70/2022 e n°365/2023 riunite  
promossa da XXXXX  
contro XXXXXXX



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



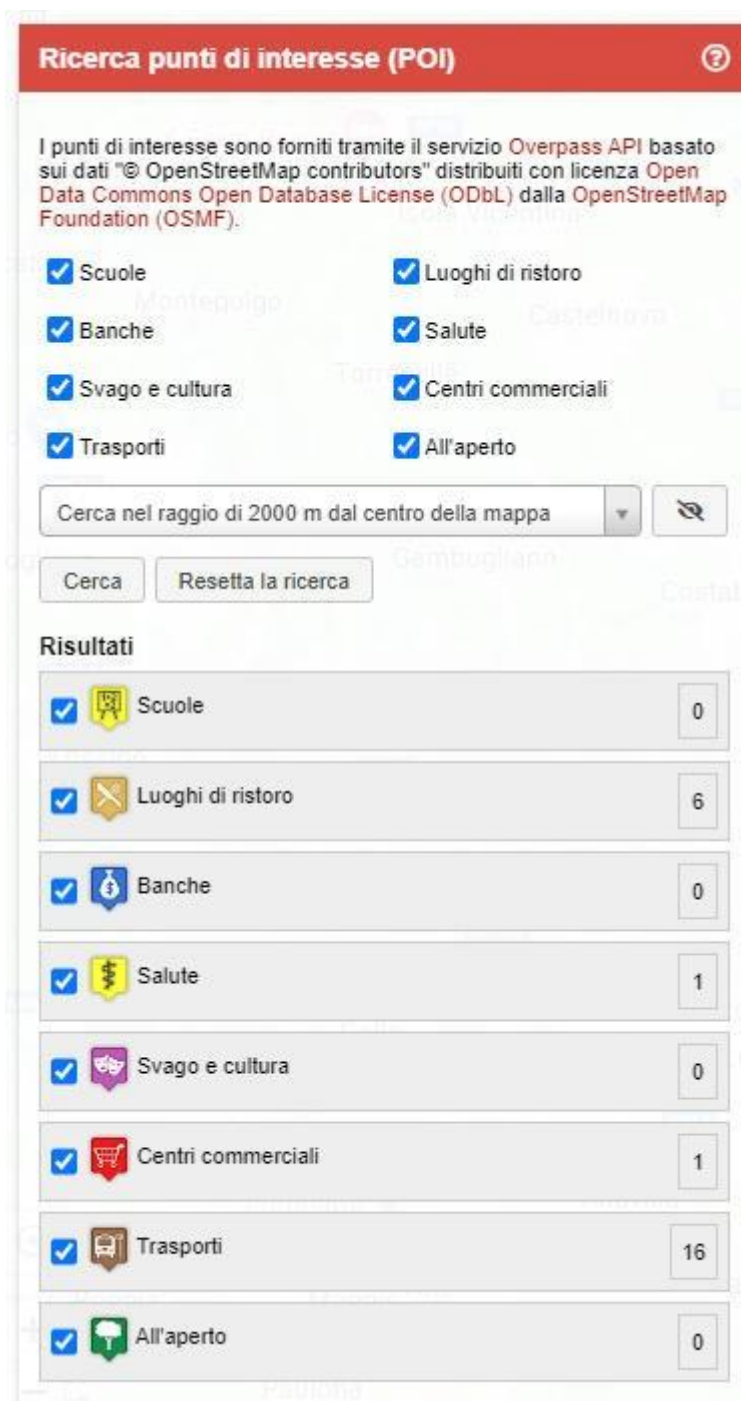


Figura 8 - POI- PUNTI DI INTERESSE

## STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'immobile risultava al momento del sopralluogo occupato dagli esecutati e liberato in seguito con ordinanza del Giudice; dal punto di vista edilizio, in stato di conservazione buono.  
Le utenze (luce, acqua, gas) **risultano chiuse**.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**4.1 Pertinenze (art. 817 CC):** come specificato in atto: “anche ai fini fiscali, detto garage costituisce pertinenza dell’unità ad uso abitativo mapp.306 sub.1, in quanto posto al suo servizio.”;

**4.1.1 Parti comuni (art.1117 CC):** *Gli immobili vengono trasferiti con la congiunta quota millesimale di comproprietà sulle parti comuni a sensi e per gli effetti di cui agli artt.1117 e segg. Cod. civ. nonché con tutte le servitù attive e passive discendenti dalla struttura del fabbricato “a schiera” del quale fanno parte.*

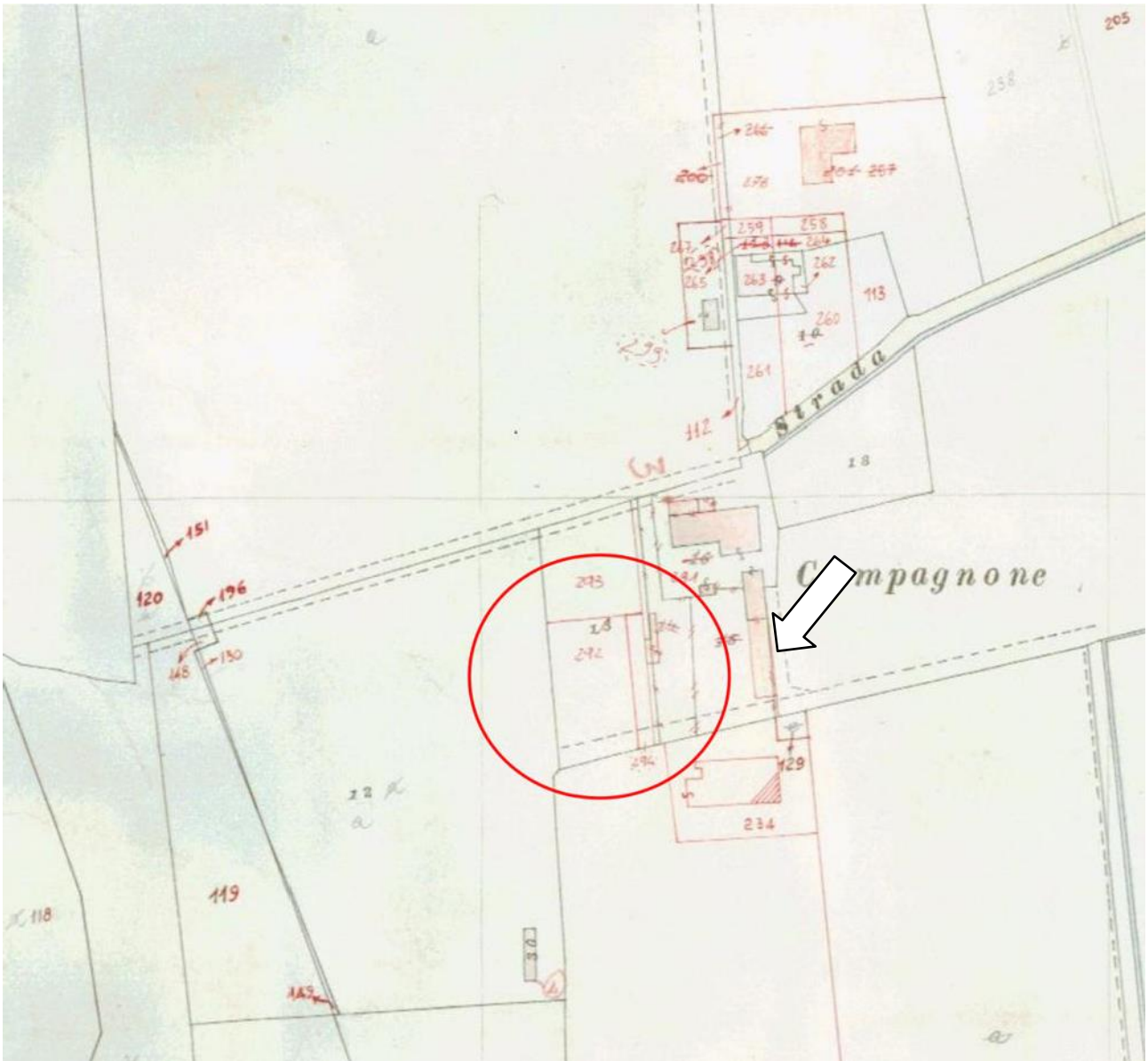


Figura 9 - Mappa copione di visura Vicenza\_Foglio\_6

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



**4.1.2. Servitù:** E' scritto nell'atto di compravendita che "Gli immobili si intendono compravenduti a corpo, con ogni relativa accessione e pertinenza nelle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben note alla parte acquirente, con ogni inerente diritto, regione, azione, onere, servitù attiva e passiva.

In particolare la presente compravendita segue con: **-la servitù attiva di passaggio pedonale e carraio nonché per sottoservizi costituita a carico della strada privata di cui al mapp.291 sub.2 foglio 6 Comune di Quinto Vicentino ed a favore dell'intera area mapp.306 (ex mapp.292) stesso Comune e foglio;**

**-la servitù passiva di passaggio pedonale e carraio nonché per sottoservizi costituita a carico della strada privata accesso di cui al mapp.294 foglio 6 Comune di Quinto Vicentino ed a favore mapp.293 stesso Comune e foglio;**

**-servitù entrambe discendenti dall'atto di provenienza autenticato in data 10 luglio 2001 n.90.798 di rep. Notaio Giuseppe Novello, sopra citato."**

**4.1.3. Usufrutto, uso, abitazione:** -

**4.1.4. Convenzione edilizie:** nessuna

**4.1.5. Vincoli storico-artistici:** nessuno a carico dell'immobile

**4.1.6. 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 volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 15-10-2010 al n. 21401 del registro generale e al n.4603 del registro particolare di euro 200.000,00, Notaio Rizzi Giovanni del 14-10-2010, rep. 111632/19990, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX (Codice Fiscale/Partita IVA XXXXXXXXXXXXXXXX) con sede legale in XXXXXXXX, a fronte di Euro 100.000,00, durata 30 anni, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2;**
- 2. DOMANDA GIUDIZIALE di revocazione di donazione trascritta il 17-01-2012 al n.1136 del registro generale e al n.853 del registro particolare, Agenzia del Territorio di Vicenza del 17-01-2012, rep.138/2012 a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a carico diXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

**Riguarda gli immobili oggetto della presente perizia**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



**Nel quadro D di detta formalità si legge testualmente:**

Si PRECISA CHE IN VIA ALTERNATIVA E SUBORDINATA RISPETTO ALLA DOMANDA DI REVOCAZIONE DELLA DONAZIONE DEGLI IMMOBILI PER INGRATITUDINE (INGIURIA GRAVE), L'ATTORE HA CHIESTO ALTRESÌ LA REVOCAZIONE PER INGRATITUDINE (INGIURIA GRAVE) O, ALTERNATIVAMENTE LA DICHIARAZIONE DI NULLITÀ DELLA DONAZIONE PER MANCANZA DI ATTO PUBBLICO, DELLA DONAZIONE DEL DENARO UTILIZZATO PER L'ACQUISTO DEGLI IMMOBILI DE QUIBUS, CON CONSEGUENTE CONDANNA DELLA CONVENUTA AL PAGAMENTO DELL'IMPORTO DI EURO 200.000,00, OLTRE INTERESSI LEGALI DALLA DATA DELL'ATTO AL SALDO.

In calce a detta formalità si segnala annotamento di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del 22-02-2012 n. 3602 del registro generale e n. 445 del registro particolare. Agenzia del Territorio di Vicenza del 17-01-2012, rep. 853/2012.

3. **ISCRIZIONE CONTRO-Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta il 03-02-2020 al n. 2133 del registro generale e al n. 301 del registro particolare, di Euro 84.810,32, atto di Agenzia delle Entrate - Riscossione del 27-01-2020, rep. 2997/12420, a favore Agenzia delle Entrate - Riscossione sede Roma cf. 13756881002 a fronte di un capitale di Euro 42,405,16, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in separazione di beni.**  
Grava tra l'altro la quota di 1/2 di piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione. Agenzia delle Entrate - Riscossione, elegge domicilio ipotecario in Via Medici n. 13- Vicenza.
4. **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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da sentenza di separazione personale in data 4 novembre 2019 Rep.5323 Corte d'appello di Venezia, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, gravante la quota di 1/2 della proprietà dei beni oggetto di perizia;**
5. **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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo in data 21 maggio 2020 Rep. 1232/2020 del Tribunale di Vicenza, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, gravante la quota di 1/2 della proprietà dei beni oggetto di perizia;**
6. **TRASCRIZIONE CONTRO-pignoramento immobili trascritto in data 8 febbraio 2022 ai nn.2303/1644a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da atto giudiziario in data 31 Gennaio 2022 Rep. 5/2022 Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Vicenza, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, gravante la quota di 1/2 della proprietà dei beni oggetto di perizia;**
7. **TRASCRIZIONE CONTRO-pignoramento immobili trascritto in data 23 ottobre 2023 al n.23377 del registro generale e al n.17048 del registro particolare, Tribunale di Vicenza del 19-09-2023, rep. 4880, a favore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede di XXXXXX c.f. XXXXXXXXX a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2, gravante la piena proprietà dei beni oggetto di perizia;**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



#### 4.4. Altre trascrizioni: Nessuna

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

##### 4.4.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento: Nessuna

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

##### 4.5.1 Conformità urbanistico edilizia

Da quanto potuto riscontrare nel corso del sopralluogo e sulla base degli elaborati grafici, i beni **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:

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;

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

- *Rispetto all'elaborato relativo alla pianta della sistemazione esterna è stato aperto un passo carraio identificato al civico n.10, abusivamente, ovvero privo dell'autorizzazione;*
- *Le forometrie sono di dimensioni differenti e in posizione spostate rispetto allo stato autorizzato: in particolare al piano terra, nel soggiorno la porta d'ingresso d'angolo è stata chiusa dall'interno con una controparte con pannello in cartongesso di spessore 6 cm;*
- *Lievi difformità relative a spallette di muri portanti e divisori;*
- *Demolizioni di muri preesistenti e realizzazione di nuove partizioni; in particolare al piano terra, non è stato realizzato il muro di chiusura in corrispondenza della scala che doveva fungere da antibagno, ma è stato realizzato un muro con inserito una porta che funge da chiusura del sottoscala;*
- **-per le modifiche degli ambienti interessati;** l'esperto 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; *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)*

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



**SITUAZIONE MANCANZA TITOLI ABILITATIVI RELATIVI AI BENI IN QUINTO VICENTINO (VICENZA)**

Da una indagine ricognitiva sul titolo edilizio di cui alla Concessione Edilizia n.° 2089 rilasciata il 06/06/2002 (Pratica Edilizia n.° 2002/0019 e successiva variante P.E. 2004/7044), conseguente agli accertamenti della scrivente, è emersa la mancata acquisizione nel fascicolo istruttorio della Concessione Idraulica ai sensi del R.D. 368/1904, richiesta in merito allo scarico delle acque reflue domestiche nella Roggia derivata dal “Ramo Autostrada”, di competenza consortile.

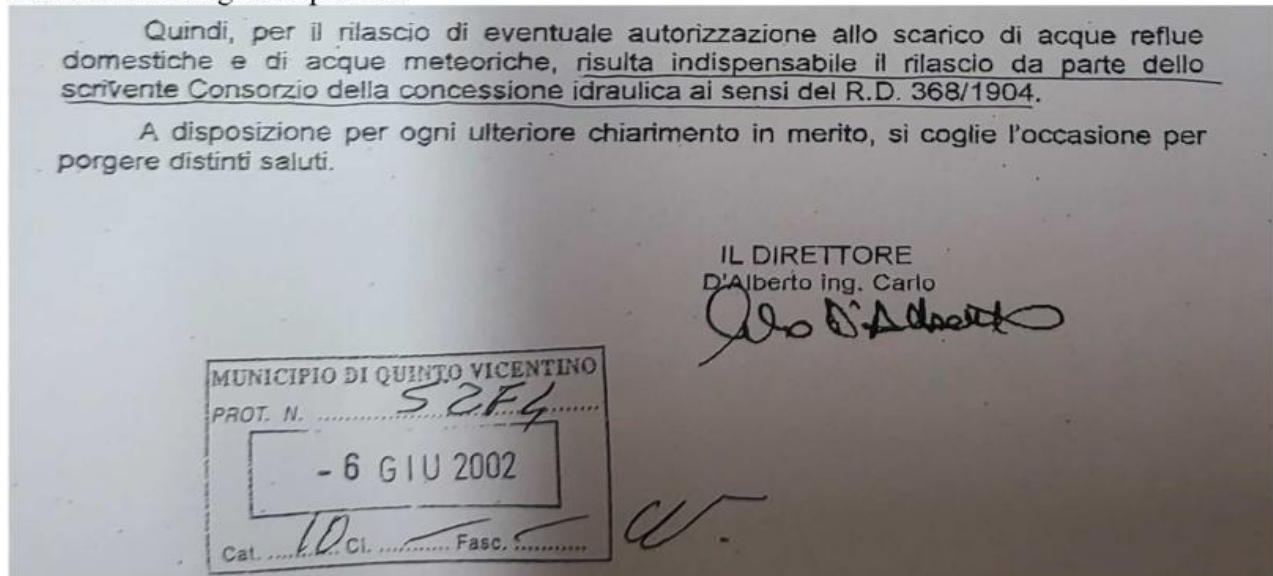
Questo scriveva il Comune:



• **CHIARIMENTI DA PARTE DEL CONSORZIO DI BONIFICA MEDIO ASTICO BACCHIGLIONE**



Estratto dall'allegato depositato



L'esperto ha quindi in data 13-02-2023, con successivo sollecito in data 22-05-2023, chiesto chiarimenti al Comune.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Ora la normativa vincolistica dà evidenza del problema nel pensiero applicativo sviluppato dalle Corti nazionali in ordine ai vincoli di inedificabilità a tutela del demanio idrico.

Vale innanzitutto osservare che l'interpretazione giurisprudenziale ha condotto a rafforzare il già chiaro tenore della normativa di cui al R.D. n. 368/1904, affermando che il vincolo di inedificabilità ivi previsto è assoluto, non derogabile da discipline locali, risultando per l'effetto intollerabili i manufatti realizzati in suo spregio.

In ordine alla natura del vincolo di cui all'art. 96, lett. f), del R.D. n. 523 del 1904, secondo consolidata giurisprudenza, il divieto di costruzione di opere lungo gli argini dei corsi d'acqua ha carattere legale e inderogabile, essendo diretto ad assicurare non solo la possibilità di sfruttamento delle acque demaniali, ma anche (e soprattutto) il libero deflusso delle acque nei fiumi, canali e scolatoi pubblici (Cass. Civ., SS.UU., 30 luglio 2009, n. 17784; Cons. St., sez. IV, 26 marzo 2009, n. 1814; 23 luglio 2009, n. 4663; 22 giugno 2011, n. 3781; Trib. Sup. Acque Pubbl., 24 giugno 2010, n. 104; Trib. Sup. delle Acque Pubbliche, sentenza n. 124 del 2015).

\* \* \*

Alla luce delle problematiche sopra evidenziate, L'ESPERTO ha quindi chiesto all'Amministrazione se l'immobile completato in data 02/08/2004 in virtù della Concessione Edilizia n.° 2089 del 06/06/2002 e successiva variante DIA Prot. n.° 5892 del 30/06/2004 abbia conseguito Concessione Idraulica ai sensi dell'art. 96 lettera f) del R.D. 523/194 ed art. 133 del R.D. 368/1904 o se, comunque, l'intervento realizzato sia eventualmente assentibile nell'ipotesi di sanatoria, **data la presenza della roggia e di una tettoia costruita su parte di un ponticello che risulterebbe essere stato, in precedenza adibito al passaggio per accedere ai campi limitrofi.**

A tale fine è utile precisare che la richiesta della Concessione Idraulica sopra richiamata riguardava non tanto la distanza dell'immobile dalla roggia, di cui si chiedevano comunque delucidazioni, quanto piuttosto lo scarico delle acque meteoriche e le eccedenze derivanti dal vassoio assorbente.

Si allega estratto cartografico con l'indicazione del fabbricato costruito nei pressi della Roggia derivante dal "Ramo Autostrada" e copia della corrispondenza intercorsa tra l'Ufficio Tecnico del Comune, il tecnico progettista.

La risposta del Consorzio di Bonifica sotto evidenziata, seppur generica, conferma la mancanza della Concessione idraulica ai sensi del R.D. 368/1904. L'esperto applicherà una decurtazione per le spese atte alla redazione della sanatoria avente ad oggetto LA REGOLARIZZAZIONE tramite parere idraulico del competente Consorzio di bonifica:

**PUNTO 1. per la costruzione del fabbricato, essendo a una distanza superiore ai 4 metri dalla roggia è possibile la sanatoria;**

**PUNTO 2. l'eventuale SCARICO terminale dei reflui nella roggia consortile, eccedenze derivanti dal vassoio assorbente; (L'ESPERTO NON PUO' ESPRIMERSI SENZA IL PARERE DEGLI ENTI TERZI)**

**PUNTO 3. L'esperto computerà i costi per la demolizione della tettoia e del ponticello costruito sopra la roggia.**

**PUNTO 4. L'esperto computerà i costi per la rimozione della casetta in legno per gli attrezzi.**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 70/2022 e n°365/2023 riunite  
promossa da XXXXX  
contro XXXXXXXX

COMUNE DI QUINTO VICENTINO - Prot 0005974 del 09/06/2023 Tit 6 Cl 9 Fasc



Prot. n° 5040

San Bonifacio, lì - 9 GIU. 2023

quintovicentino.vi@cert.ip-veneto.net

Spett.le  
COMUNE DI QUINTO VICENTINO  
VIA QUATTRO NOVEMBRE, 2  
36050 - QUINTO VICENTINO (VI)

**Oggetto: Richiesta informazioni.**

Con riferimento alla Vostra PEC acquisita agli atti dello scrivente al nr. 4482/2023, vista la nota prot. 3611 del 06/06/2002 rilasciata dall'ex Consorzio di Bonifica Medio Astico Bacchiglione, si comunica che qualsiasi intervento all'interno della fascia di rispetto idraulico dei corsi d'acqua in gestione al Consorzio di Bonifica è regolamentato dalla normativa di cui al R.D. 368/1904 e dal Regolamento consortile di Polizia Idraulica adottato con Delibera dell'Assemblea n. 13 del 11/09/2012 ed approvato con provvedimento della Giunta Regionale nella seduta del 08 ottobre 2012.

Rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, porgiamo distinti saluti.

IL DIRETTORE GENERALE

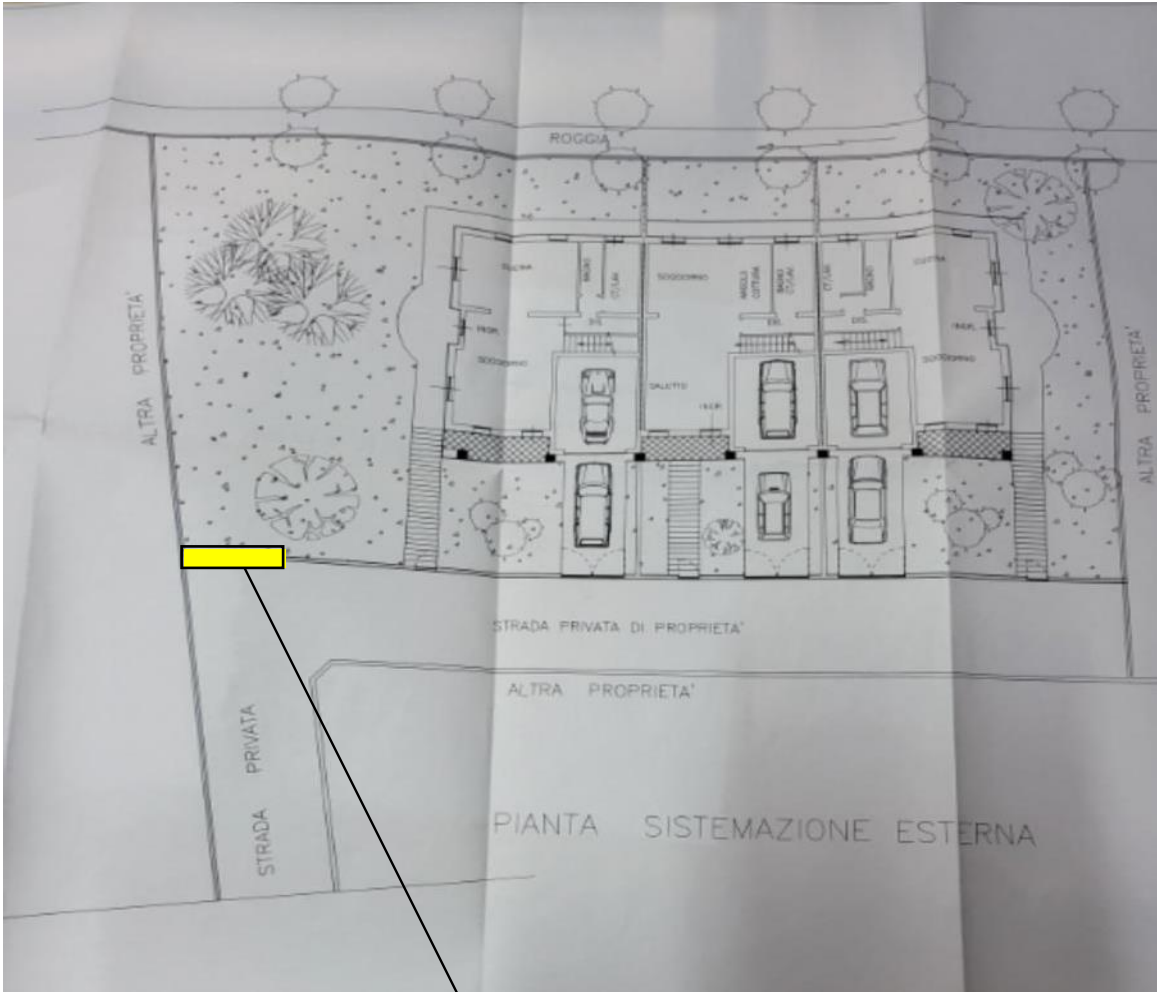


Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



**SOVRAPPOSIZIONI STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE CON LE PIANTE  
RAPPRESENTATE NEL TITOLO ABILITATIVO**



**ACCESSO CARRAIO APERTO  
ABUSIVAMENTE-NON  
AUTORIZZATO**

**Fig. 10-PIANTA SISTEMAZIONE ESTERNA**

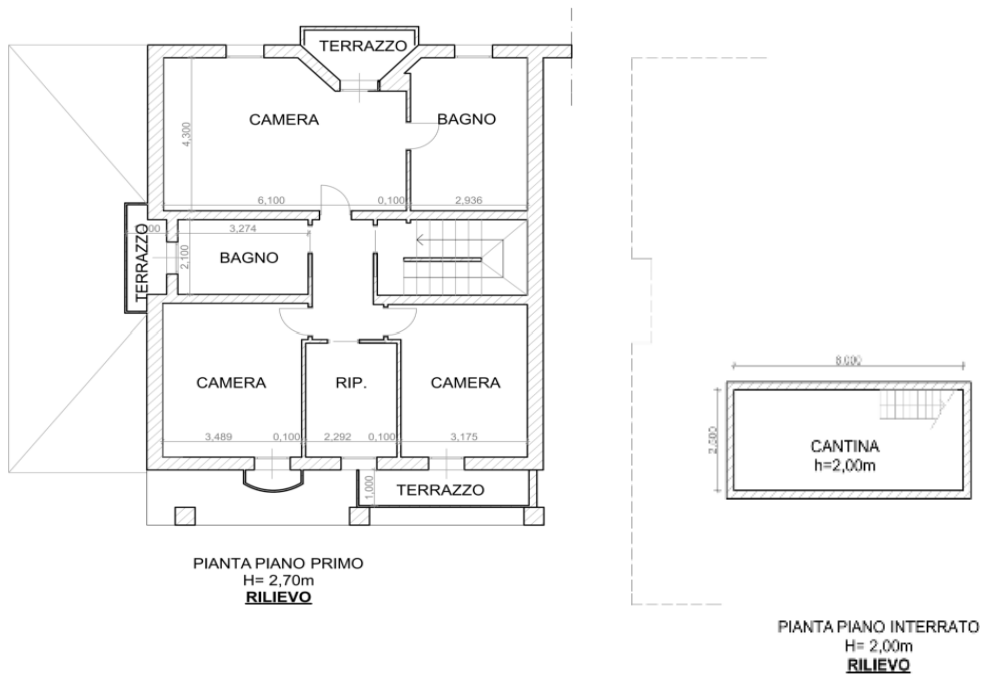
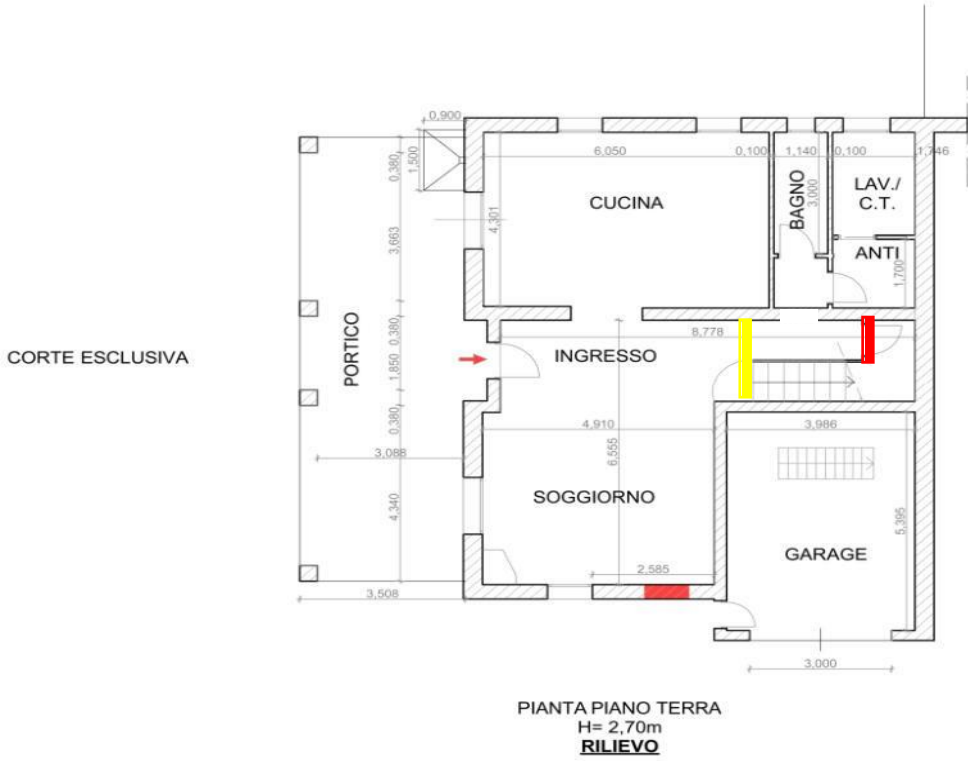
Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**PIANTE ABITAZIONE-GARAGE-CANTINA**



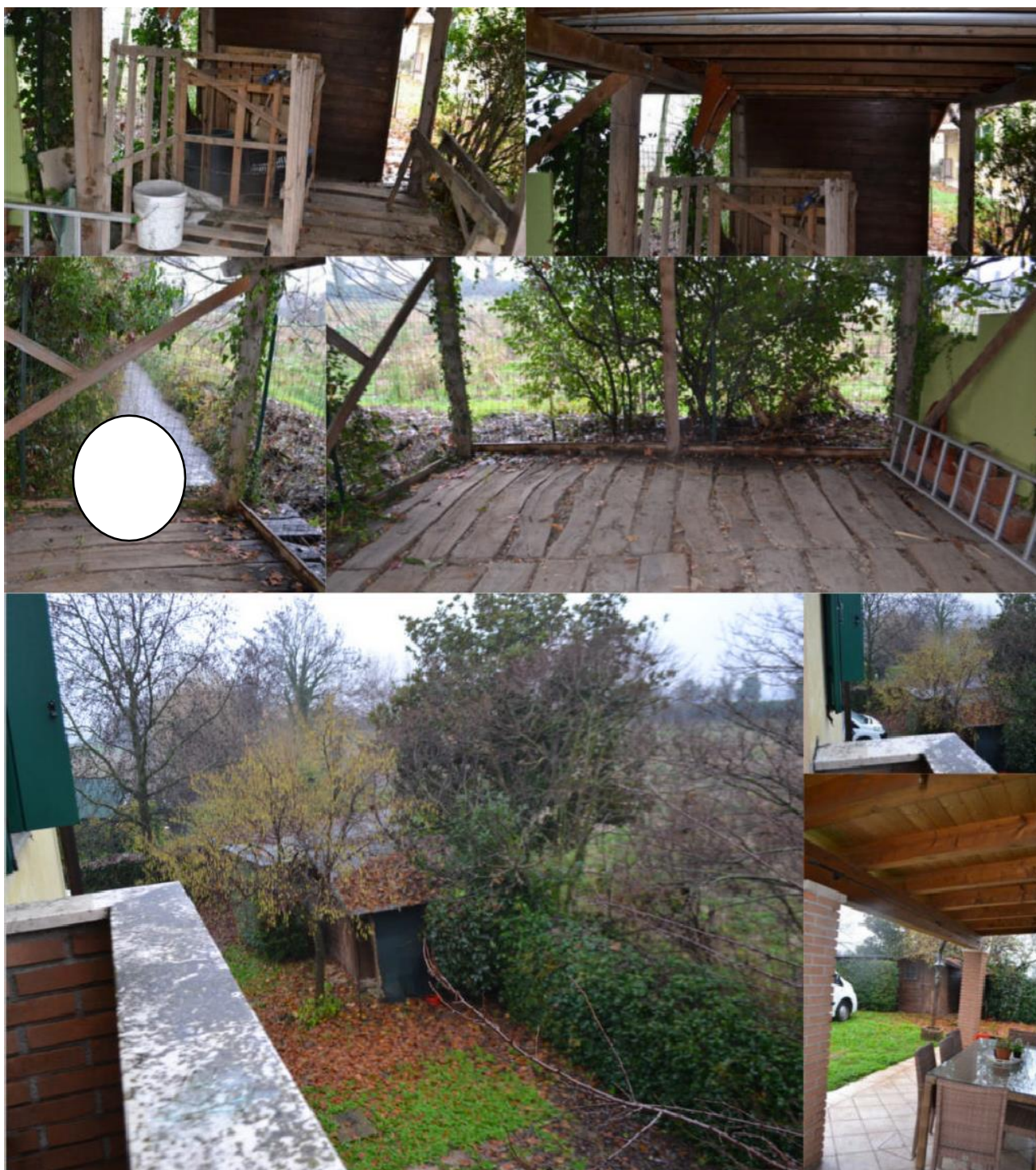
STATO COMPARATO-sovrapposizione

- Demolizione
- Costruito

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Fig.11-11/A-11/B-12-12°-13-13°-CORPI E) ED F)-CASSETTA PER GLI ATTREZZI DA GIARDINO IN LEGNO E PONTICELLO CON ASSI DI LEGNO E COPERTURA CON TETTOIA- DA RIMUOVERE/DEMOLIRE;**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Fig.14-CASETTA PER GLI ATTREZZI DA GIARDINO IN LEGNO DA RIMUOVERE/DEMOLIRE**

**PREVENTIVO sanatoria IMMOBILE**

- Valutazione preliminare pratica amministrativa necessaria ed iter autorizzativi;

**GENIO CIVILE-CONSORZIO**

€ 1.500/00

**Comune ufficio edilizia-privata**

€ 1.000/00

**1. PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (PER LE SOLE DIFEFORMITA' 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.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



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;
- 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.;
- 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;

**18- acquisizione nel fascicolo istruttorio della Concessione Idraulica ai sensi del R.D. 368/1904**

**Importo:**

**€ 3.500/00**

**TOTALE € 6.000/00 (seimilaeuro/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**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



**DIFFORMITA' NON SANABILI:**

**CORPO E) Demolizione/rimozione casetta per gli attrezzi da giardino in legno, carico su autocarro con gru e smaltimento in discarica.**

A corpo	€ 700,00
Opere per la sicurezza e direzione lavori (essendo sopra la roggia)	€ 500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.100,00</b>

**CORPO F) Demolizione ponticello di assi in legno con tettoia (COMPRESA EVENTUALE RIMOZIONE COPERTURA NEL CASO DI ETERNIT) e parete sempre di travi/pilastrini/assi in legno, carico su autocarro con gru e smaltimento in discarica.**

A corpo	€ 2.000,00
Opere per la sicurezza e direzione lavori (essendo sopra la roggia)	€ 500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.500,00</b>

**DIFFORMITA' SANABILE:**

Rimozione della contro parete con pannello in cartongesso spessore 6 cm, ritinteggiatura del muro, per ripristino porta blindata d'ingresso;

Chiusura dell'accesso carraio non autorizzato;

**A corpo** € 2.000,00

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

**OPERE PREVENTIVABILI, MA NON COMPROVANTI FINO A**

**TOTALE € 14.200/00 (quattordicimiladuecentoeuro/00) + IVA**

**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- **villetta di testa e garage/cantina**, 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'abitazione, IN PARTICOLARE:**

- *Le forometrie sono di dimensioni differenti e in posizione spostate rispetto allo stato autorizzato: in particolare al piano terra, nel soggiorno la porta d'ingresso d'angolo è stata chiusa;*
- *La mappa wegis non presenta il portico esistente nella planimetria sub 1 lato ovest, lo stesso portico non è stato rappresentato nemmeno nell'elaborato planimetrico pertanto bisogna procedere con l'aggiornamento di entrambi.*

Aggiornamento PREGEO (CT) in deroga € 800 + 109 € diritti

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Aggiornamento DOCFA (CEU) per aggiornare l'elaborato planimetrico si deve ripresentare una planimetria (in quanto non esiste nessun b.c.n.c. da variare) pertanto l'esperto opterebbe per il garage (si sceglie quella in quanto più veloce da rilevare e redigere pertanto più economica)

€ 600 + € 50 diritti.

**COSTO VARIAZIONE CATASTALE**

**€ 1.559,00**

- L'esperto precisa, che nell'atto di compravendita è scritto a pag.668:

La parte venditrice, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1bis legge 27 febbraio 1985 n. 52 e s.m.f., dichiara che i dati catastali relativi alle unità in oggetto, quali sopra riportati, e le planimetrie catastali depositate in Catasto e quali allegato al presente atto, **sono conformi allo stato di fatto**, sulla base di quanto disposto nell'art. 17 R.D.L. 13 aprile 1939 n. 562 e nella Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 9 luglio 2010, posto che le difformità esistenti tra i suddetti dati catastali, consistenti nell'erronea indicazione del piano, non incidono sulla consistenza e sull'attribuzione della classe e della categoria. Si da, inoltre, atto che, a seguito di verifiche effettuate dal sottoscritto Notaio presso i competenti Uffici, le unità in oggetto risultano regolarmente intestate presso il CATASTO dei FABBRICATI all'odierna parte venditrice coniugi sigg. e per la quota di 1/2 (una metà) ciascuno in conformità con le risultanze dei Registri Immobiliari.

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

Comune	Sezione	Foglio	Particella	del:	del:	
QUINTO VICENTINO		6	306			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA PARADISO		1 - S1-T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
2	VIA PARADISO		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
3	VIA PARADISO		T-1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
4	VIA PARADISO		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
5	VIA PARADISO		T-1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
6	VIA PARADISO		T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

Visura telematica

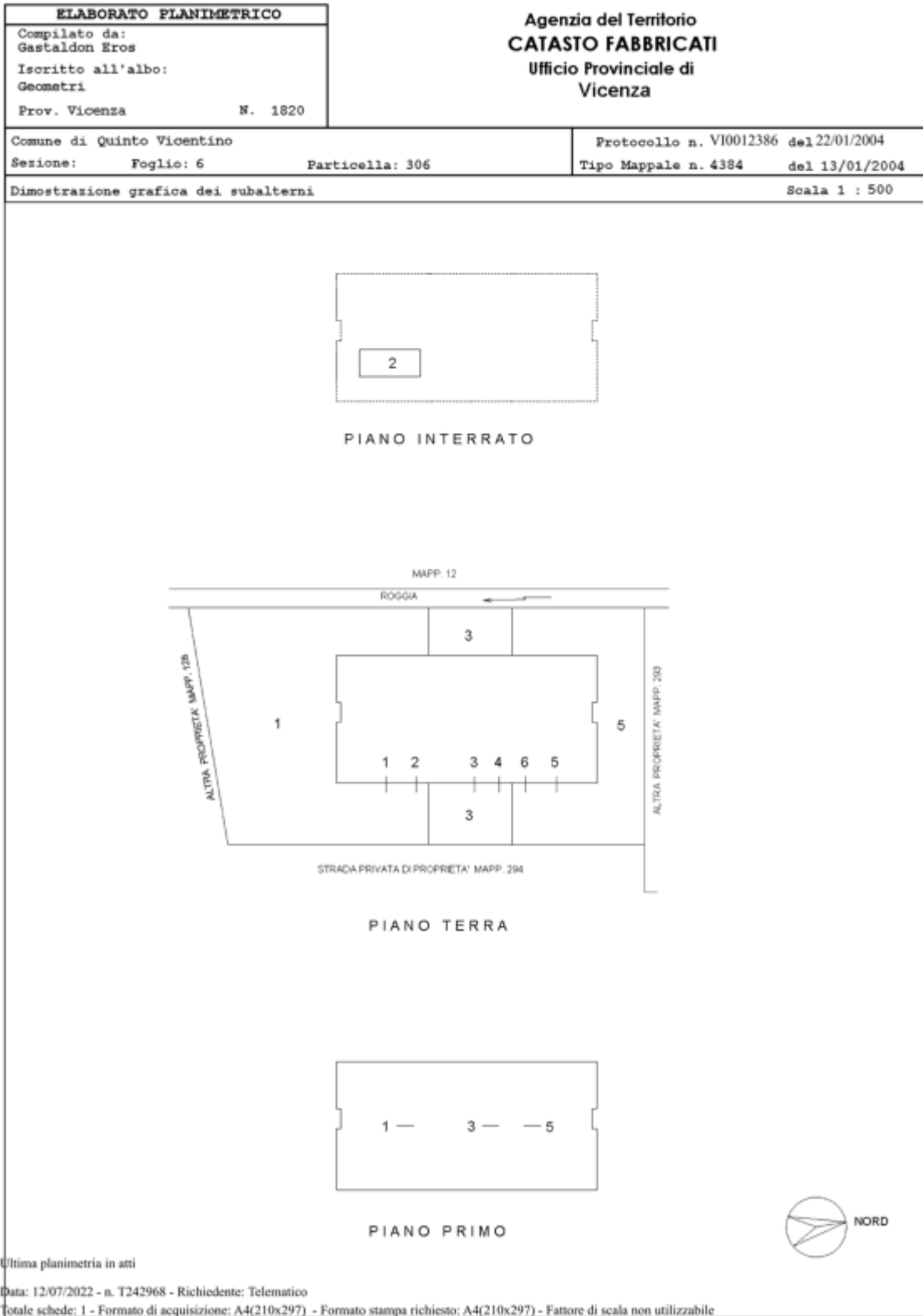
Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 70/2022 e n°365/2023 riunite  
 promossa da XXXXX  
 contro XXXXXXXX

Data: 12/07/2022 - n. T242968 - Richiedente: Telematico



Ultima planimetria in atti

Data: 12/07/2022 - n. T242968 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

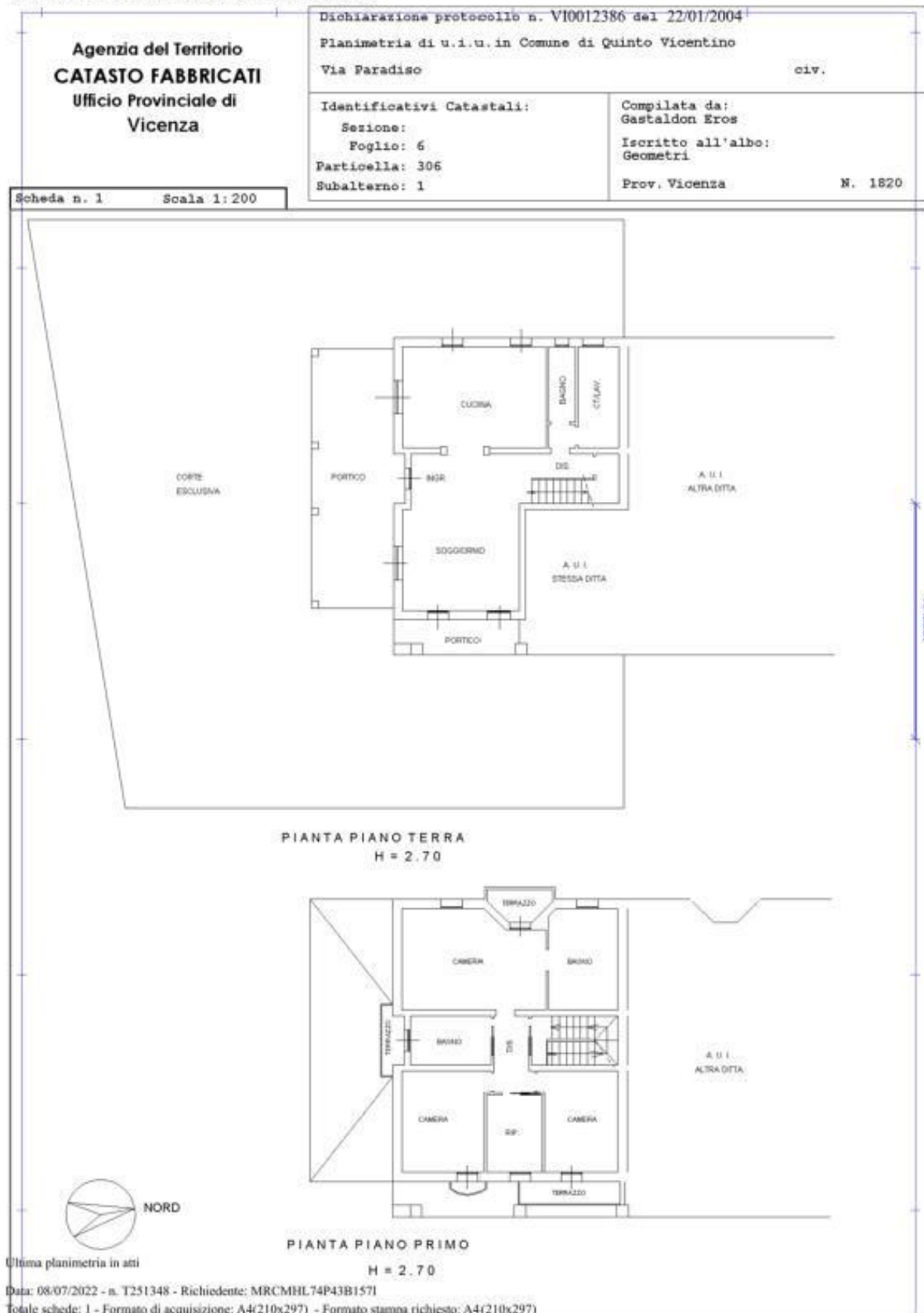
Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



**Figura 15 – PIANTA CATASTALE – QUINTO VICENTINO (VI) FGL 6 PART 306 SUB 1;**

Data: 08/07/2022 - n. T251348 - Richiedente: MRCMHL74P43B157I



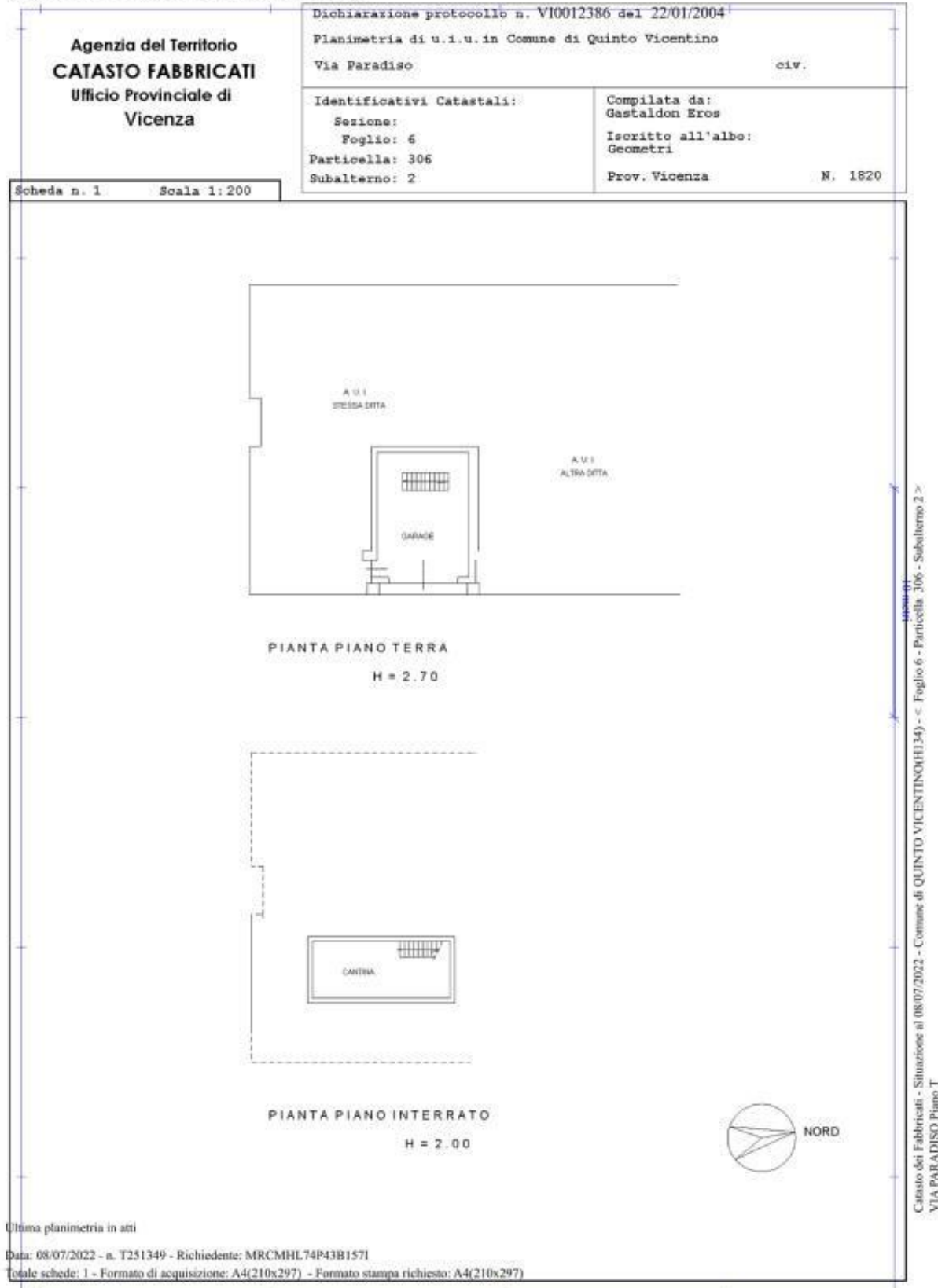
Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Figura 16 – PIANTA CATASTALE – QUINTO VICENTINO (VI) FGL 6 PART 306 SUB 2;

Data: 08/07/2022 - n. T251349 - Richiedente: MRCMHL74P43B1571

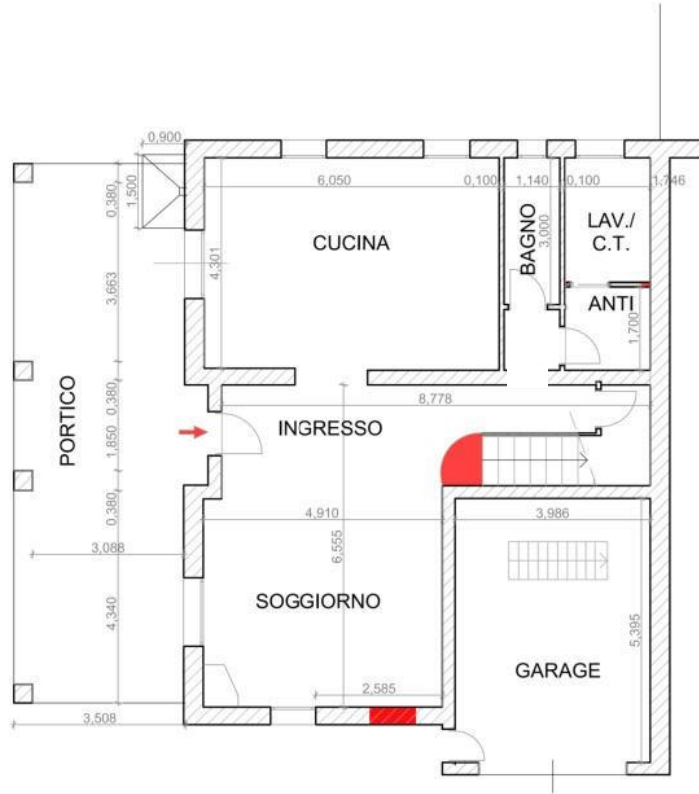


Giudice: dott. LUCA PRENDINI

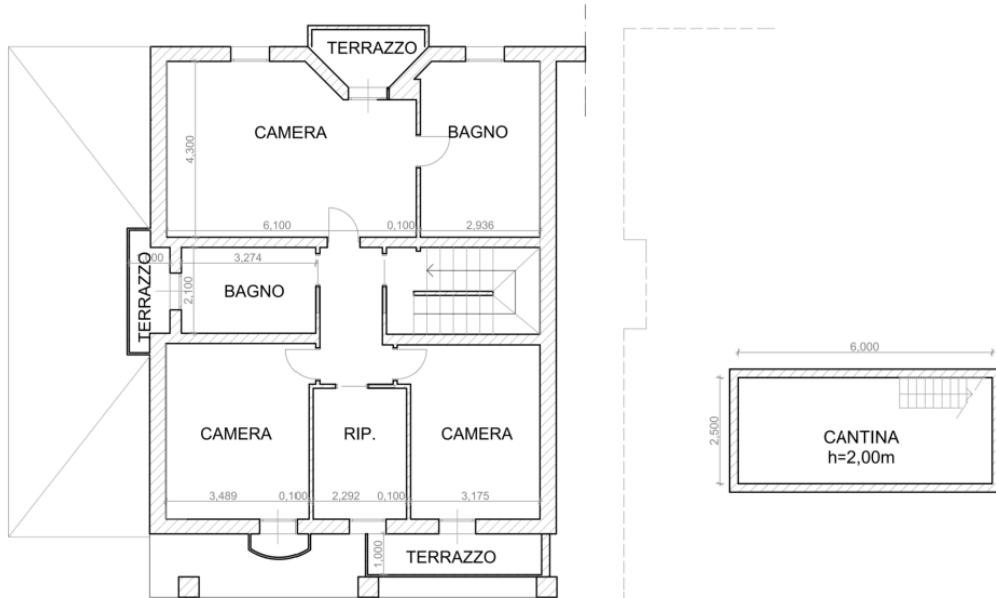
Perito: Arch. Michela Marchi



**SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE CON PLANIMETRIA CATASTALE**



PIANTA PIANO TERRA  
H= 2,70m  
**TAVOLA COMPARATIVA CATASTO**



PIANTA PIANO PRIMO  
H= 2,70m  
**TAVOLA COMPARATIVA CATASTO**

PIANTA PIANO INTERRATO  
H= 2,00m  
**TAVOLA COMPARATIVA CATASTO**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



## INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### Debitori:

- 1) XXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX), nato a XXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI CON XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- 2) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI CON XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

**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. XXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX), 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 ai beni immobili eseguiti, così come catastalmente indicati.”

**È STATO, INFATTI, CONFERMATO DURANTE IL SOPRALLUGO CHE L'IMMOBILE ERA OCCUPATO DALLA FAMIGLIA DEL SIG. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. NEL MESE DI MAGGIO 2023 L'IMMOBILE È STATO OGGETTO DI ORDINANZA DI LIBERAZIONE.**

**Comodato:** nessuno

**Assegnazione al coniuge:** nessuna

**Altro:**

**Sine titolo:** nessuno

**Opponibilità (art. 2923 c.c.):** no

**Oneri:** Non verificabili.

### ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

*Attuale proprietario e Anteriormente al ventennio:*

- **CORPO A: ABITAZIONE AFFIANCATA IN VILLINO DI TESTA:** Comune di QUINTO VICENTINO (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 306, Sub. 1;
- **CORPO B: AUTORIMESSA:** Comune di QUINTO VICENTINO (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 306, Sub. 2;
- **CORPO C: TERRENO su cui insiste il fabbricato: Foglio 6, Particella 306,** ente urbano;
- **CORPO D: TERRENO, fascia di giardino e percorsi di accesso abitazioni, Catasto Terreni, Foglio 6, Particella 294;**

### Data del titolo di acquisto dei beni:

Gli immobili in oggetto sono pervenuti in proprietà al signor XXXXXXXXXXXXX, che si trovava coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per:

**Atto di compravendita** in data 14 ottobre 2010 Rep. N.111631 notaio Rizzi Giovanni di Vicenza, ivi trascritto in data 15 ottobre 2010 ai nn.21400/13717 (in esecuzione del preliminare

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



di compravendita in data 15 luglio 2010 Rep. N. 111283 notaio Rizzi Giovanni di Vicenza, ivi trascritto in data 16 luglio 2010 ai nn.15749/10300), annotato di avvenuta trascrizione di domanda giudiziale in data 28 giugno 2012 ai nn.11.853/1.342;

***Precedenti proprietari***

**Anteriormente al ventennio:**

XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX, coniugi in regime di comunione legale per l'intera piena proprietà, per atto di compravendita in data 10 luglio 2001 Rep.90798 notaio Novello Giuseppe di Vicenza, ivi trascritto in data 1 agosto 2001 ai nn.17816/12531;

**-CORPO C: TERRENO su cui insiste il fabbricato: Foglio 6, Particella 306, ente urbano;**

***Precedenti proprietari***

**Anteriormente al ventennio:**

**Situazione degli intestati dal 10/07/2001**

XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXX, coniugi in regime di comunione legale per l'intera piena proprietà; per atto di compravendita in data 10 luglio 2001 Rep.90798 notaio Novello Giuseppe di Vicenza, ivi trascritto in data 1 agosto 2001 ai nn.17816/12531;

**Situazione degli intestati dal 26/06/2001**

XXXXXXXXXXXX -C.F. XXXXXXXXXXXXXXX- Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 10/07/2001;

XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- C.F.

XXXXXXXXXXXX- Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 10/07/2001; per atto del 10/06/1998 Pubblico ufficiale FASSANELLI Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 51382 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 6346 registrato in data 26/06/1998 - COMPRAVENDITA Voltura n. 9652.1/1998 - Pratica n. 21956 in atti dal 22/01/2001;

**Situazione degli intestati dal 16/04/1998**

XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX;

**Situazione degli intestati dal 12/03/1991**

XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXX-C.F. XXXXXXXXXXXXXXX- Proprietà fino al 16/04/1998;

XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX- C.F. XXXXXXXXXXXXXXX-Usufrutto fino al 16/04/1998; per atto del 12/03/1991 Pubblico ufficiale FASSANELLI G. Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 29340 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 2784 registrato in data 28/03/1991 - Voltura n. 8368.1/1997 in atti dal 17/11/1999;

**- CORPO D: TERRENO, fascia di giardino e percorsi di accesso abitazioni, Catasto Terreni, Foglio 6, Particella 294;**

***Precedenti proprietari***

**Situazione degli intestati dal 10/06/1998**

XXXXXXXXXXXX -C.F. XXXXXXXXXXXXXXX- Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 10/07/2001;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- C.F.

XXXXXXXXXX- Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni fino al 10/07/2001; per atto del 10/06/1998 Pubblico ufficiale FASSANELLI Sede PADOVA (PD) Repertorio n. 51382 - UR Sede PADOVA (PD) Registrazione n. 6346 registrato in data 26/06/1998 - COMPRAVENDITA Voltura n. 9652.1/1998 - Pratica n. 21956 in atti dal 22/01/2001;

## **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

L'esperto precisa che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Quinto Vicentino (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 i documenti di seguito elencati; l'esperto ha, quindi, preso visione presso la sede dell'Ente, Villa Thiene, delle pratiche qui evidenziate, da cui si può determinare che la consistenza attuale dei beni è stata costruita in forza di:

- **Concessione edilizia n.2089 (pratica n.00019/2002) rilasciata dal Comune di Quinto Vicentino in data 6 giugno 2002 con successive varianti, a nome di XXXXXXXXXXXX, per la realizzazione di un fabbricato residenziale plurifamiliare, per un totale di n°3 alloggi;**
- **Successiva variante alla Concessione n.2089-2002 con DIA Prot. n.° 5892 del 30/06/2004: Denuncia inizio attività, a nome di XXXXXXXXXXXX, acquisita agli atti del Comune di Quinto vicentino in data 30 giugno 2004 al n.5892 di prot., relativa ad "alcune opere interne e in particolare nuovo posizionamento di alcuni tramezzi sia al piano terra che al piano primo e l'apertura di una porta che collega il portico d'ingresso con il garage";**
- **L'agibilità si è formata per silenzio-assenso, nel rispetto della procedura prevista dall'art.25 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (T.U. in materia edilizia), a seguito di istanza, completa di tutta la documentazione a tal fine prescritta, presentata al Comune di Quinto Vicentino in data 4 agosto 2004.**

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

## **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 villino e il garage pignorati 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



**CORPO A-Descrizione Beni nel Comune di QUINTO VICENTINO (VI): ABITAZIONE  
AFFIANCATA IN VILLINO DI TESTA; Lotto 2 di 5**

**Corpo A) ABITAZIONE AFFIANCATA IN VILLINO DI TESTA:** Trattasi di un edificio-villino residenziale, facente parte di un complesso plurifamiliare, composto da tre unità abitative totalmente indipendenti, tipologia a “schiera” nella sua attuale consistenza; sito nel Comune di QUINTO VICENTINO (VI), con accesso pedonale da via PARADISO n. 10/B. Nello specifico consistente in un’abitazione distribuita su due livelli fuori terra, composta da: ingresso, soggiorno, cucina (dotata di cucina in muratura), disimpegno, centrale termica/lavanderia, servizio e due portici a piano terra e da tre camere, due servizi, disimpegno, ripostiglio e tre terrazzi a piano primo, con area scoperta di corte di pertinenza esclusiva. È presente un caminetto a fianco del portico. Il dislivello tra l’esterno e l’interno dell’abitazione può essere superato con l’installazione di una rampa in legno con sovrastante pavimento in gomma antisdrucciolevole. La scala interna che collega il piano terra al piano primo, presenta un andamento regolare ed omogeneo per tutto lo sviluppo, realizzata in marmo Biancone di Asiago è idonea al montaggio di un eventuale servoscala. Il contesto nasce dalla progettazione di un fabbricato residenziale plurifamiliare, per un totale di n°3 alloggi. L’unità destinata ad abitazione si presenta in buone condizioni di manutenzione.

**Diritto** (cfr. pag. 5-12): -1/1 del diritto di Piena Proprietà di un’ABITAZIONE AFFIANCATA in VILLINO DI TESTA, in capo a:

- 8. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI CON XXXXXXXXXXXXXXX;**
- 9. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI CON XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;**

*Identificato al Catasto fabbricati:*

- Beni Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di QUINTO VICENTINO (VI), censiti al Foglio 6:

- **CORPO A: ABITAZIONE AFFIANCATA IN VILLINO DI TESTA:** Comune di QUINTO VICENTINO (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 306, Sub. 1, A/2, classe 3, VIA PARADISO n. 10/B, Piano S1-T-1, 8,5 vani, superficie totale mq.230, escluse aree scoperte 196 mq- R.C. Euro 812,13; con precisazione che l’area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto è identificata al Catasto Terreni Foglio 6 mappale 306, ente urbano di are 11.51.

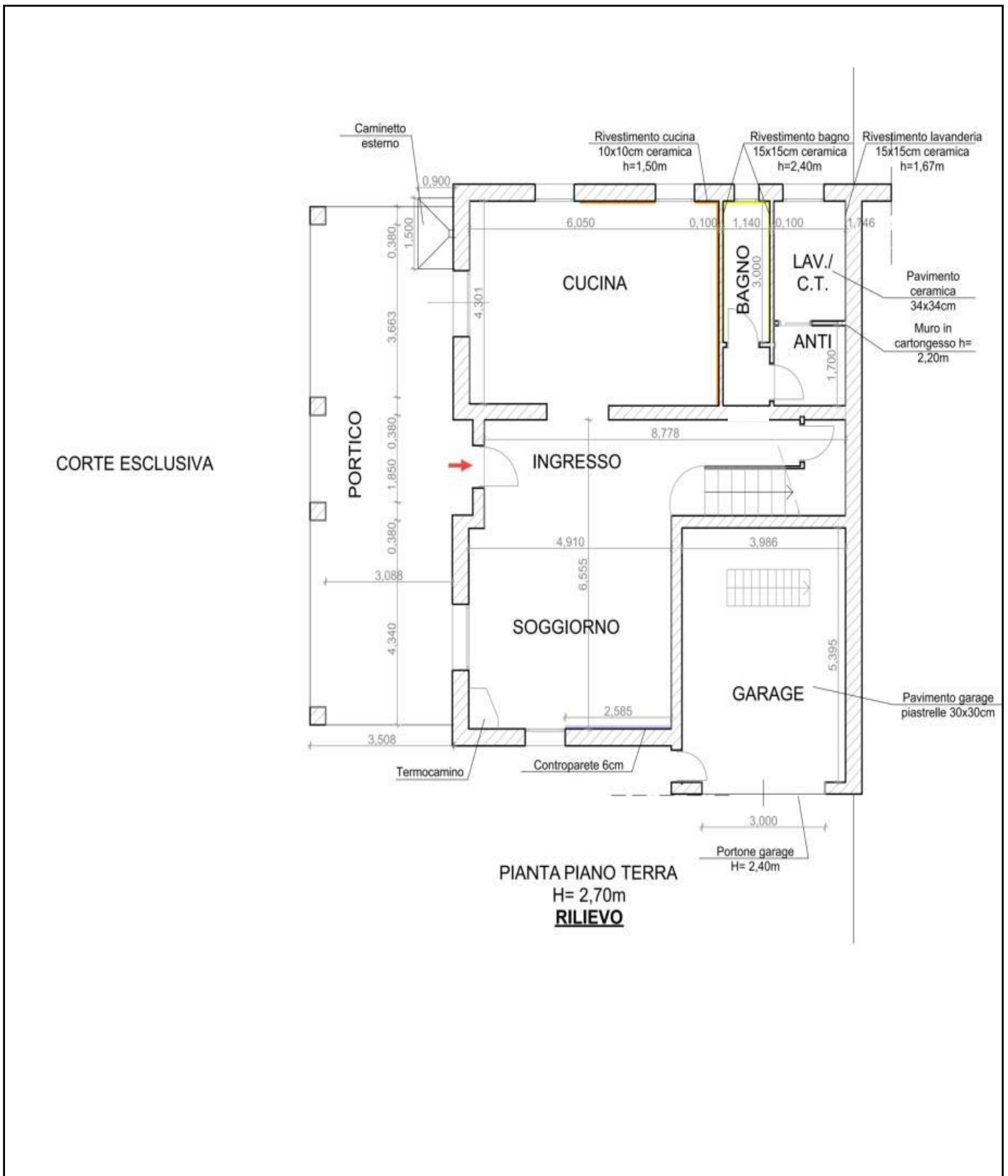
N.E.S.O. CONFINI: **villino di testa** – muro perimetrale a confine con A.U.I. altra ditta mapp.306 sub.3, muro perimetrale a confine con A.U.I. stessa ditta mapp.306 sub.2, muri perimetrali verso corte esclusiva a giardino;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi

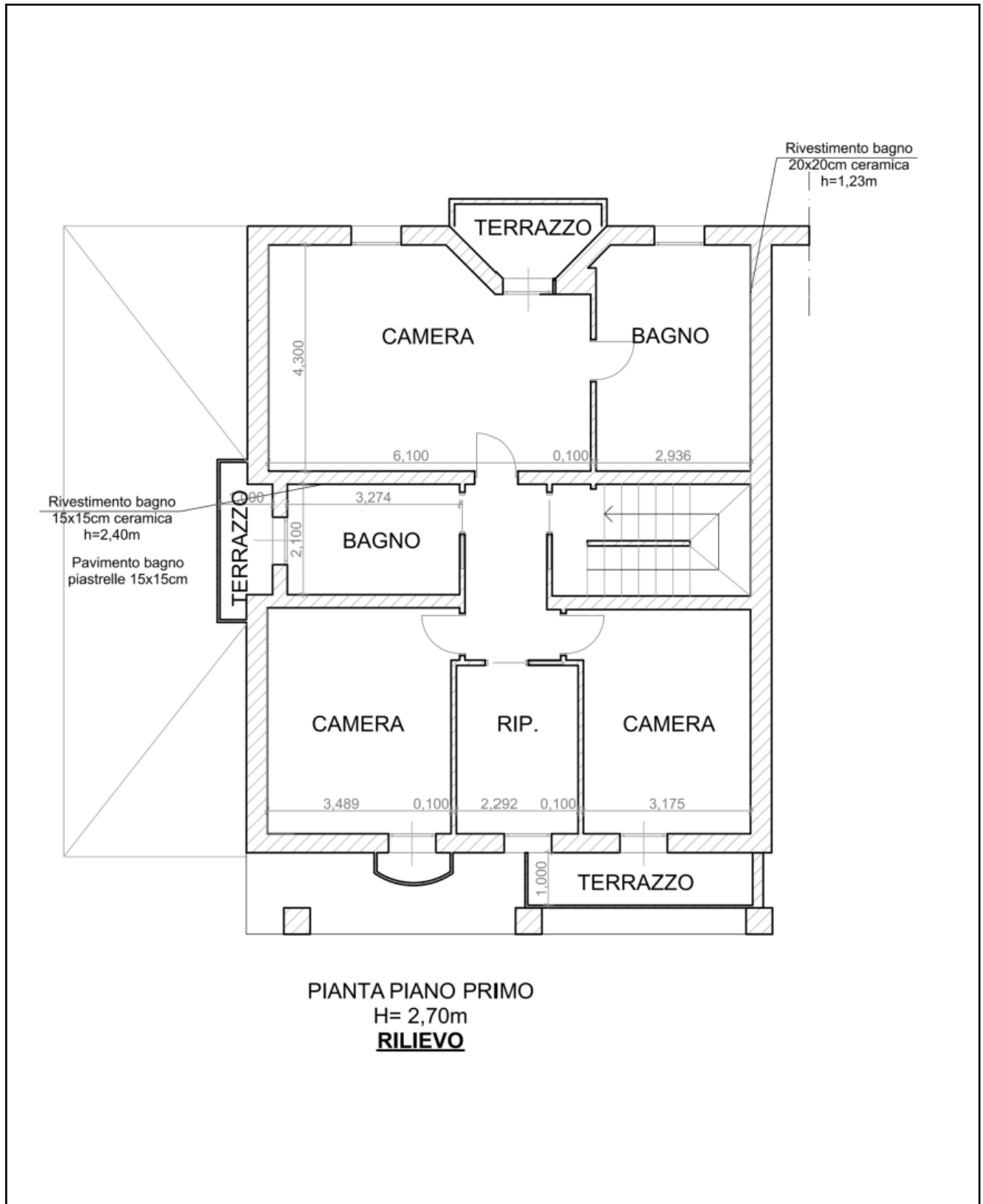


**RILIEVO** sommario -non esecutivo e comprovante ai fini di una sanatoria;



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





### **Descrizione analitica**

Trattasi di un'abitazione in villino di testa affiancato ad un'altra unità, prospiciente e circondata da corte e giardino esclusivo per gli altri tre lati. L'immobile è libero rispettivamente sui prospetti: sud, est ed ovest, circondato da una corte seminata a prato, con la presenza di alcune piante ornamentali, quali un suggestivo ulivo. Il piano terra, circondato da portici non risulta particolarmente luminoso. Il villino è distribuito in: abitazione, garage-cantina, corte esterna. Al bene si arriva percorrendo via Paradiso e addentrandosi poi in una strada privata inghiaziata, come da servitù precedentemente descritte. Il contesto residenziale delle tre villette a schiera risale agli anni 2002/2004. Entrati dal cancellino pedonale in ferro con apertura elettrica, al civico n.10/B, si percorre il viale pavimentato in quadrotti di gres porcellanato, arrivando sotto l'arco che crea una loggia. Si prosegue quindi camminando esternamente, sotto il portico, lungo il lato est dell'abitazione per poi accedere, ad un altro suggestivo portico, con travatura a vista e copertura in pendenza, realizzata con tavolato in legno finito a cera, sormontata da coppi, delimitata in corrispondenza dell'estremità inferiore, da un canale di gronda in rame; il tutto è sorretto da quattro pilasti in muratura a vista. L'entrata dell'immobile è caratterizzata da un portoncino pedonale, costituito da una porta blindata, con apertura ad anta unica a battente; tamponata con pannellatura esterna in legno verniciata Ral verde, e con pannello di finitura verso l'interno verniciato con colore bianco.



**Fig.17-INGRESSO VIA PARADISO- STRADA PRIVATA INGHIATA**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Fig.18-INGRESSO PRINCIPALE DAL PORTICO**



**Fig.19-INGRESSO ABITAZIONE**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Fig.20-21-22- INGRESSO CHIUSO DALL'INTERNO DELL'ABITAZIONE CON PANNELLO IN CARTONGESSO;**



**Fig.23-24-25- INGRESSO CARRAIO- APERTO ABUSIVAMENTE;**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



L'esperto verifica lo stato degli ambienti; la pavimentazione dell'abitazione, uniforme in tutta la zona giorno ubicata al piano terra, è realizzata con listoni di parquet, finitura noce scuro, posati a correre; le porte sono in legno finitura color noce chiaro.

I serramenti esterni che sono in buono stato e non necessitano di restauro, hanno la struttura in legno di abate verniciato con inserito vetro camera. Gli infissi sono protetti da balconi alla vicentina, in legno, verniciati sempre con Ral verde; anche questi non necessitano di restauro. Le soglie per i davanzali sono in marmo.



**Fig.26-27-ZONA GIORNO PIANO TERRA-INGRESSO ABITAZIONE**

L'edificio è dotato di ampie stanze site al piano terra.

La zona soggiorno è separata dal vano cucina con un suggestivo arco in mattoni faccia a vista, inserito in un muro effetto pietra a vista, tinteggiato color bianco. Il solaio è a vista, realizzato con travature in legno verniciate di bianco inserite in una putrella in ferro a doppio C, su cui poggia il tavolato in legno, sempre verniciato con colore bianco.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Fig.28-29- ZONA GIORNO PIANO TERRA INGRESSO -SOGGIORNO CON CAMINO;**



**Figure 30-31-32- 33-34- VANO CUCINA AL PIANO TERRA;**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Il vano cucina è illuminato da tre finestre, di cui una è una porta a vetri a due ante a battente. La cucina è in muratura, con struttura realizzata in mattoni e calcestruzzo, i quali servono per sostenere il piano di lavoro e creare contenitori nella fascia inferiore, all'interno dei quali erano collocati elettrodomestici e utensili (ora rimossi). E' presente solo un foro di aerazione nella parte bassa del muro, manca quello posto nella parte alta.



**Figure 35-36-37- BAGNO AL PIANO TERRA;**

Al bagno di servizio al piano terra, si accede dall'antibagno collegato alla zona soggiorno attraversando un secondo suggestivo arco in mattoni faccia a vista, inserito sullo stesso muro effetto pietra a vista, tinteggiato di color bianco, dove si trova anche l'accesso alla cucina. Il bagno rispetta la legge nazionale (Decreto ministeriale Sanità del 5 luglio 1975) e sono presenti componenti indispensabili quali: vaso, bidet, lavabo.

E' rivestito in piastrelle di ceramica dim. 15,00x15,00 cm fino ad un'altezza di 2,40 m. , il pavimento prosegue con i listoni di parquet, finitura noce scuro, presenti nella zona giorno, il soffitto è realizzato con travature in legno verniciate a cera, su cui poggia il tavolato in legno, con medesima finitura. L'ambiente è finestrato.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Figure 38-39-40-41-42- PIANO TERRA-STATO LOCALE IMPIANTI DOPO ASPORTAZIONE MOBILIO -MAGGIO 2023;**



**Figure 43-44-45- PIANO TERRA-LAVANDERIA DOPO ASPORTAZIONE MOBILIO-LAVANDERIA ATTREZZATA DURANTE SOPRALLIOGO DEL 13 DICEMBRE 2022;**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi

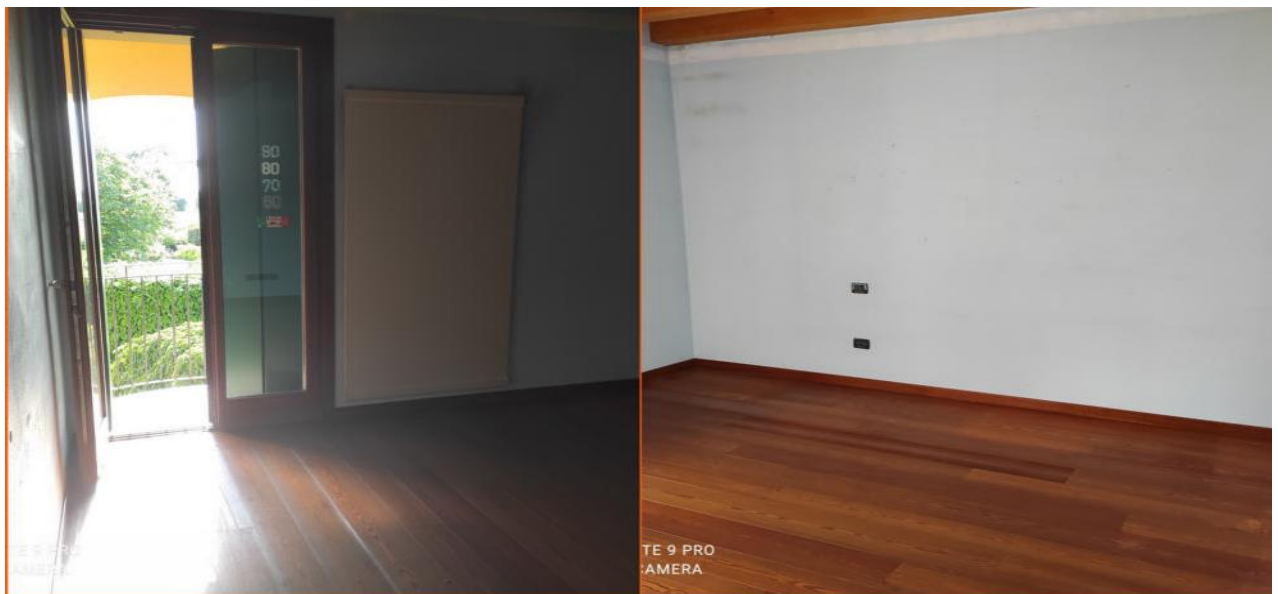




**Fig. 46-47-48- PIANO TERRA-SCALA DI COLLEGAMENTO AL PIANO PRIMO;**

I due livelli sono collegati da una scala interna in cemento rivestito in marmo Biancone di Asiago, con un parapetto in ferro.

Le tre camere da letto ubicate al piano primo, sono spaziose e luminose. Il pavimento è sempre in parquet, a doghe posate a correre, ma con una finitura di legno più chiara rispetto al piano inferiore. Tutti i soffitti sono realizzati con travature in legno verniciate a cera, su cui poggia il tavolato in legno, con medesima finitura. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile in diversi colori. Lo stato delle tinteggiature è buono, fatta eccezione di alcune pareti.



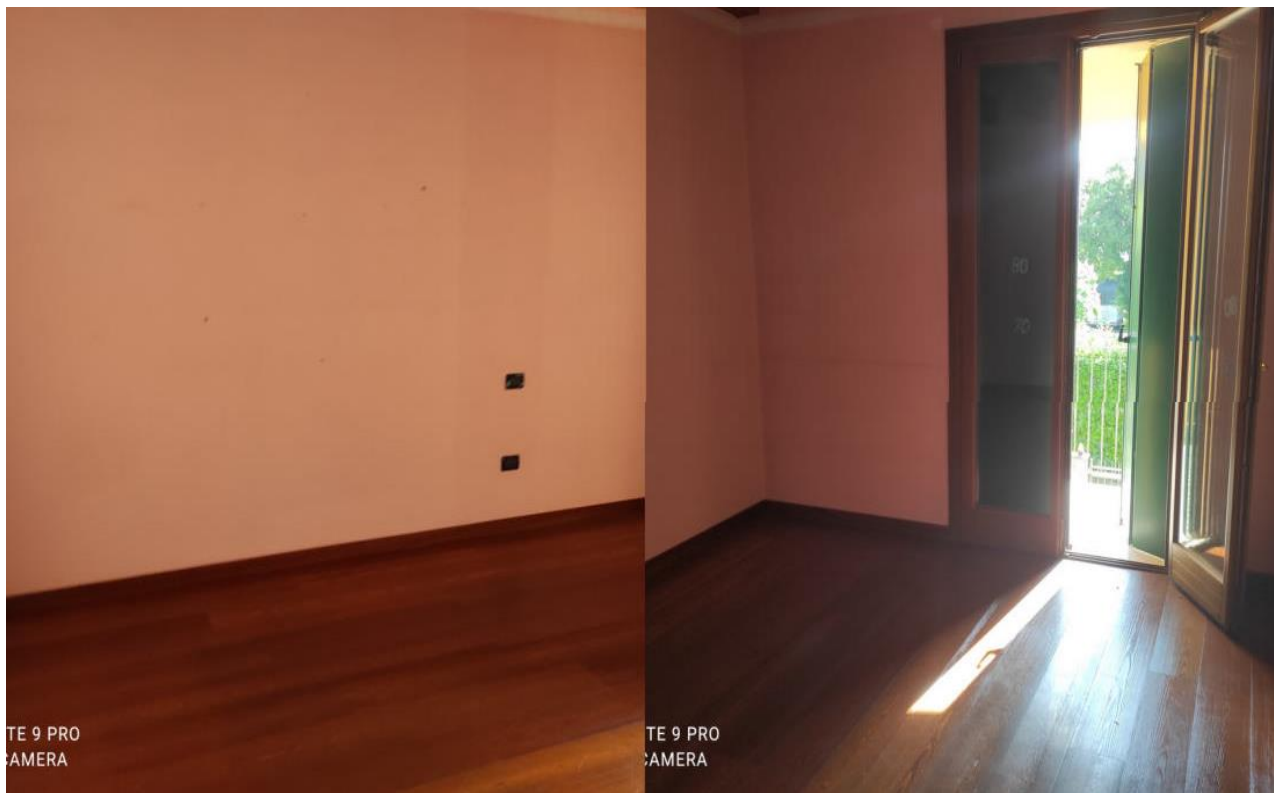
**Figure 49-50- 1° PIANO- STATO CAMERA SUD-EST - DOPO ASPORTAZIONE MOBILIO -MAGGIO 2023**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

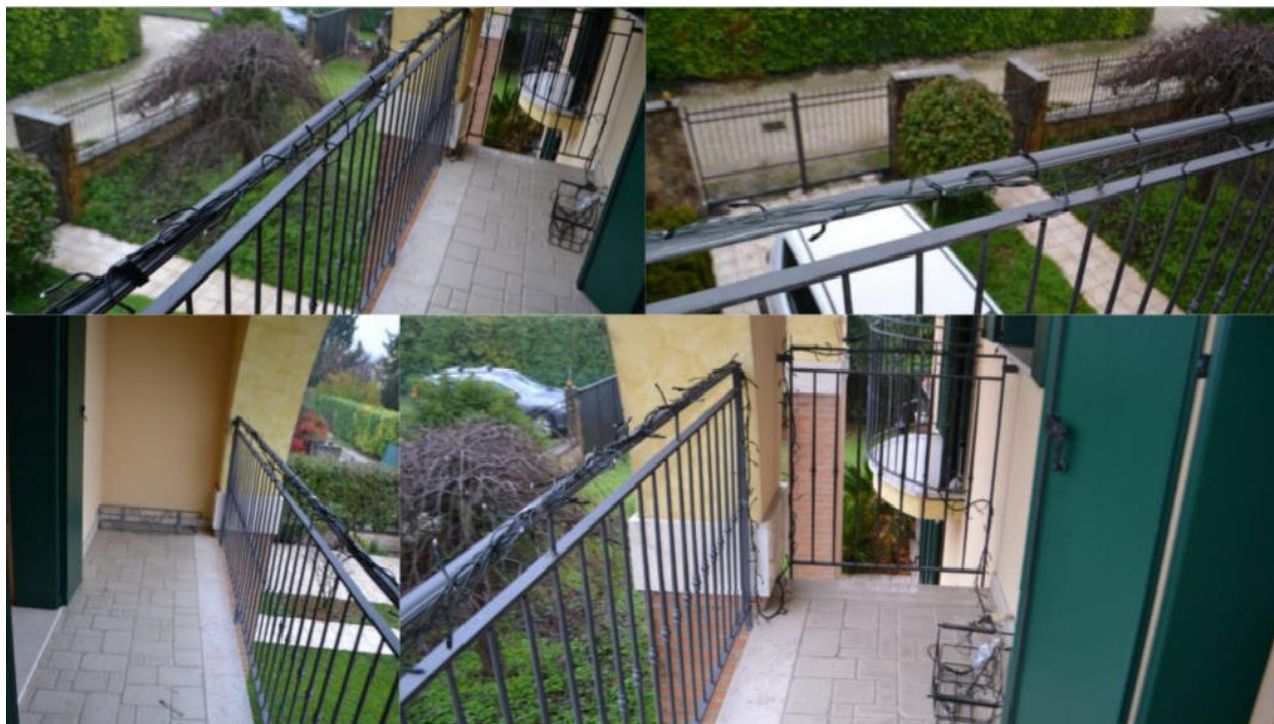
Perito: Arch. Michela Marchi







**Figure 51-52- 1° PIANO - STATO CAMERA NORD-EST - DOPO ASPORTAZIONE MOBILIO -MAGGIO 2023**



**Figure 53-54-55-56- 1° PIANO -TERRAZZA CAMERA NORD -EST;**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Figure 57-58- 1° PIANO- RIPOSTIGLIO- DETTAGLIO SOLAIO IN LEGNO CON TRAVI A VISTA;**



**Fig.59-60- 1° PIANO- STATO CAMERA MATRIMONIALE DOPO ASPORTAZIONE MOBILIO -MAGGIO 2023**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Fig.61-62-63-64-65- 1° PIANO - STATO BAGNO ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO  
13 DICEMBRE 2022**



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Le due camere da letto, di cui una matrimoniale (di superficie 15,07 mq circa) e una singola (di superficie 12,08 mq circa), usufruiscono entrambe dello stesso servizio igienico, ubicato di fronte allo smonto della scala. La camera singola ha il solaio del pavimento sovrastante l'autorimessa.

Il pavimento del bagno è in piastrelate con elementi che misurano 15,00x15,00 cm fino ad un'altezza di 2,40 m, sui toni del rosa, sui quattro lati; l'ambiente è finestrato. Il bagno alla data del 15 dicembre 2022 era dotato come sanitari: di un lavello inserito in un mobile con ante in legno e top in marmo, corredato di rubinetteria, un water e un bidet, e una doccia completa di un box. Era presente un termoarredo scaldasalviette. A maggio del 2023 sono stati asportati elementi essenziali quali: il lavello incassato, compresa la base del mobile e il box doccia; senza autorizzazione alcuna. L'esperto scomputerà il valore di tali beni dalla stima finale.



**Fig.66-67- 1° PIANO - STATO CAMERA MATRIMONIALE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO 13 DICEMBRE 2022**

La camera da letto matrimoniale è molto ampia (misura 22,012 mq circa) e luminosa con affaccio, attraverso una porta finestra ad un'anta, su una terrazza. Il pavimento di quest'ultima è realizzato ad opus musivum, con elementi in pietra di varie dimensioni, e il parapetto finito con mattoni lasciati faccia a vista.

All'interno della camera padronale il pavimento è sempre in parquet, a doghe posate a correre, con finitura noce chiaro. Il soffitto è realizzato con travature in legno verniciate a cera, su cui poggia il tavolato in legno, con medesima finitura. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile di colore bianco. Lo stato delle tinteggiature è buono.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Fig.68-69-70- 1° PIANO - STATO CAMERA MATRIMONIALE DOPO ASPORTAZIONE MOBILIO -MAGGIO 2023**

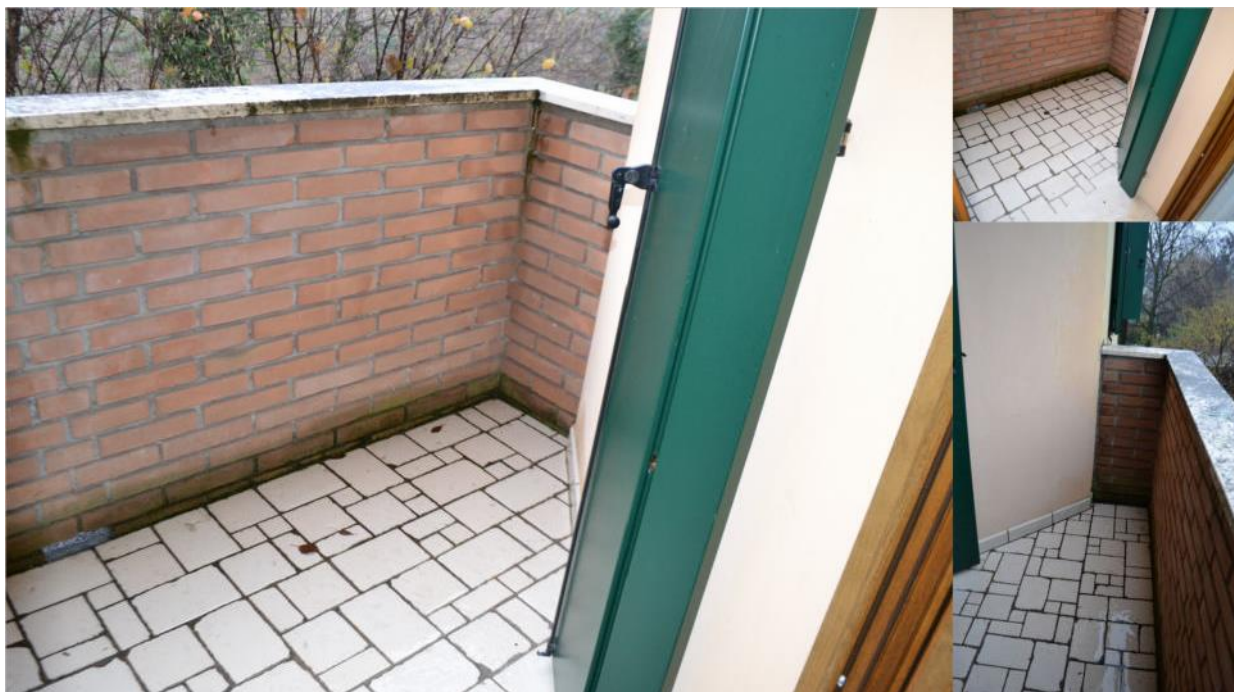


**Fig.71-72- 1° PIANO -STATO CAMERA MATRIMONIALE DOPO ASPORTAZIONE MOBILIO -MAGGIO 2023**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Fig.73-74-75-1° PIANO - TERRAZZA DI PERTINENZA DELLA CAMERA MATRIMONIALE**



**Fig.76-77-78-79- STATO BAGNO PADRONALE CAMERA DOPO ASPORTAZIONE MOBILIO -MAGGIO 2023**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Fig.80-81-82- STATO BAGNO PADRONALE CAMERA ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO 15 DICEMBRE 2022**

La camera da letto matrimoniale ha l'accesso diretto al servizio igienico.

Il pavimento di questo bagno prosegue con il parquet della camera, a doghe posate a correre, con finitura noce chiaro; mentre le pareti sono piastrellate con elementi di misura 20,00x20,00 cm, fino ad un'altezza di 1,23 m, di color celeste. Il rivestimento del bagno è presente sui quattro lati e l'ambiente è finestrato. Il servizio alla data del 15 dicembre 2022 era arredato come sanitari da: due lavelli completi di mobile con top in cristallo, ante laccate color bianco e rubinetteria, un water e un bidet, completava la stanza una suggestiva vasca idromassaggio ad angolo. Era presente un termoarredo scaldasalviette. A maggio del 2023 sono stati asportati dall'esecutato senza autorizzazione, elementi essenziali del bagno quali: i due lavelli incassati, compresa la base del mobile, e la vasca idromassaggio. L'esperto scomputerà il valore di tali beni dalla stima finale.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Per quanto riguarda le dotazioni tecnologiche si segnala la presenza dei seguenti impianti:  
**Impianto videocitofonico** è presente la predisposizione al piano terra e al piano primo;  
È necessario VERIFICARE il funzionamento, perché sono stati rimosse dall'esecutato parti di tale tecnologia;



**Figure 83-84-85- PIANO TERRA- STATO IMPIANTI IN CUCINA DURANTE SOPRALIOGO DEL 13 DICEMBRE 2022- STATO IMPIANTI IN CUCINA DOPO ASPORTAZIONE MOBILIO-MAGGIO 2023;**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Impianto d'allarme** è presente (VERIFICARE funzionamento);

**Impianto elettrico** è stato realizzato sotto traccia, ed è dimensionato per luminosità, con corpi illuminanti di varia natura. È composto da: conduttori protetti da c.t.o e sovraccarico tramite interruttori automatici magnetotermici, interruttori magnetotermici modulari, associati a relè differenziali, interruttori differenziali modulari, impianto di messa a terra (costituito da 2 dispersori);

**Impianto di climatizzazione estiva** non è presente;

**Impianto di adduzione del gas** dall'esterno del fabbricato ai singoli apparecchi è realizzato con tubazioni sottotraccia continue in rame e linee interrato in PEHD serie S5;

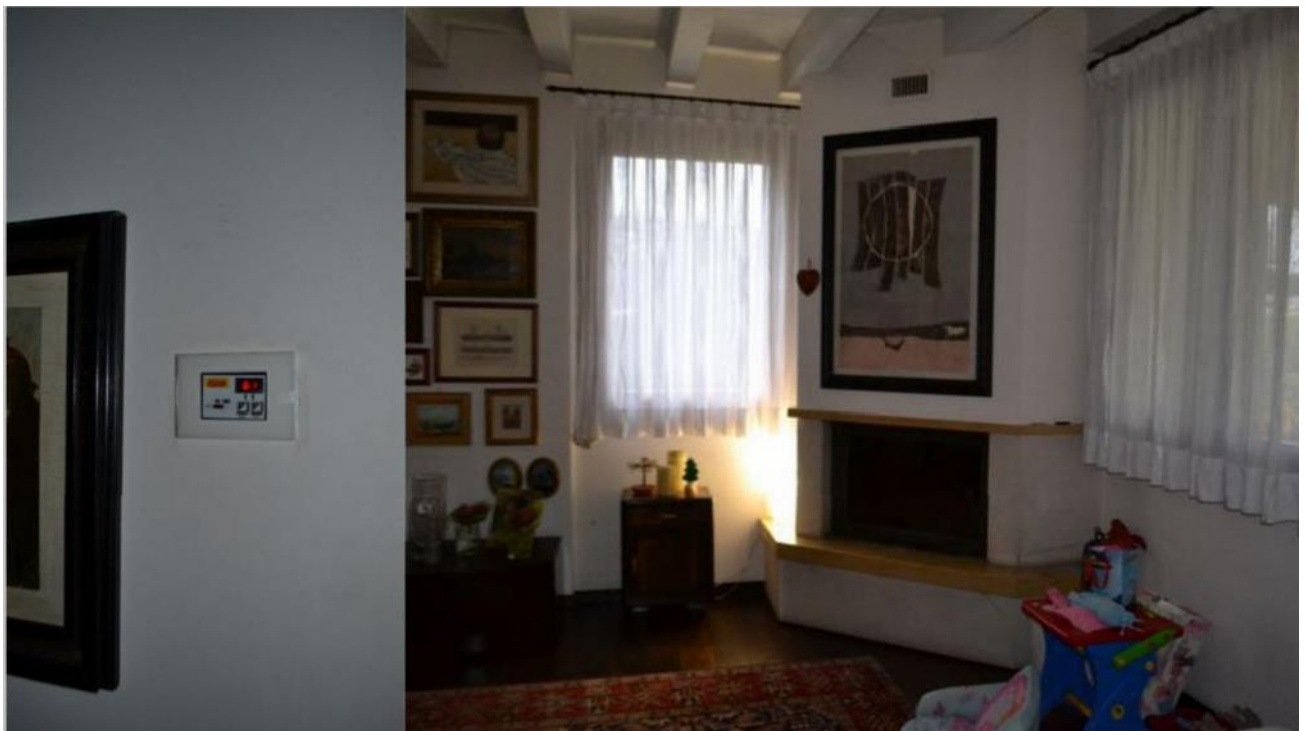
**Impianto idrico sanitario** è realizzato con tubo multistrato, per acqua fredda e calda, quest'ultima isolata con guaina idonea nei dovuti diametri. E' presente una linea esterna interrata realizzata con tubo polietilene nei dovuti diametri fino ai contatori, compresi gli allacciamenti;

I bagni comprendono chiavi di chiusura generali (DA VERIFICARE FUNZIONAMENTO) e cassetta di cacciata interna (DA VERIFICARE FUNZIONAMENTO).

**Impianto di riscaldamento** della casa a schiera, è realizzato con caldaia murale alimentata a gas metano a condensazione marca ECOFLAM 3S SP;

**-termocamino CLAM TERMOFAVILLA S85;**

**-pannelli solari WALLNHOFER, distribuzione di tipo a collettori con tubazioni in multistrato isolate con guaina idonea nei dovuti diametri; con regolazione di zona mediante cronotermostato ambiente e valvole motorizzate; radiatori a piastra continua in alluminio (DA VERIFICARE FUNZIONAMENTO).**



**Figure 86- PIANO TERRA-TERMOCAMINO**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Figure 87-88- PIANO TERRA- STATO IMPIANTI: COLLETTORI- QUADRO ELETTRICO**



**Fig.89- IMPIANTO FOTOVOLTAICO-PANNELLI SULLA PARETE SUD;**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



**Gli accessori presenti nei bagni** sono in porcellana bianco completi di 1 WC+ sedile, bidet, lavabi, doccia o vasca ( si veda le note relative all'asportazione, infatti i **BAGNI ORA SONO ACCESSORIATI PARZIALEMENTE A SEGUITO DEL LIEVO D PARTE DELL'ESECUTATO**).

**Per gli impianti tecnologici presenti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) sono state rese disponibili le dichiarazioni di conformità presso il Comune; gli stessi necessitano, però, di VERIFICHE per eventuale adeguamento/rifacimento in base alla normativa vigente.**

*Stato manutentivo:* buono.

Altezze interne: Piano TERRA – altezza sotto-tavolato **2,70 m;**

Piano PRIMO– altezza sotto-tavolato **2,70 m;**

L'immobile sviluppa una superficie lorda, comprensiva di terrazzi, di circa **261,35 mq;**

Per quanto concerne l'esterno, l'immobile risulta finito e tinteggiato. Da una sola indagine visiva condotta da parte dell'esperto, non risultano PRESENTI problemi strutturali.

### **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 04/04/2023 dall'in

g. Silvia Comparin, identificato con Codice Attestato n.° 37719/2023.

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

### **Caratteristiche descrittive**

#### **Caratteristiche strutturali:**

*Fondazioni:* tipologia: fondazioni puntiformi- PLINTI, condizioni: buone.

*Strutture verticali:* materiale: strutture portanti verticali esterne costituite da muri in Poroton da 25/38 cm e murature divisorie interne in laterizio, condizioni: DA

*Strutture orizzontali:* VERIFICARE.

I solai sono del tipo in legno in andamento con travi da 17 cm, solaio in laterocemento, condizioni: DA VERIFICARE.

*Travi:* materiale: legno, 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: COPPI ALLA VICENTINA, TERMOTETTO DA CM.6, GUAINA, TAVELLONI SIGILLATI CON MALTA. condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: sia ad anta singola che ad anta doppia a battente, materiale: in legno di abete verniciato vetro (4+15+4), protezione: balcone alla vicentina, materiale protezione: legno verniciato RAL verde, condizioni: buone-non necessitano di restauro;

*Infissi interni:* tipologia: porte a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

*Manto di copertura:* materiale: coppi alla Vicentina, coibentazione: da verificare, condizioni: buone.

*Pareti esterne:* materiale: muratura in laterizio, coibentazione: presente, rivestimento: intonaco a grezzo e fino, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:* materiale: listoni di parquet posati a correre, piastrelle, condizioni: sufficienti.

*Portone di ingresso:* tipologia: anta a battente -portoncino blindato, materiale: con pannello in legno verniciato RAL verde, accessori: senza maniglione antipanico,

*Scala interna:* condizioni: buone.

tipologia: rampa a U, materiale: c.a., gradini rivestiti in marmo, ubicazione: interna all'unità immobiliare, servoscala: assente, ascensore: assente, condizioni: -.

Impianti:

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

*Antenna parabolica:* tipologia: -, DA VERIFICARE

*Antincendio:* NON presente.

*Ascensore:* **NON presente**

*Condizionamento:* NON PRESENTE;

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

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

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 70/2022 e n°365/2023 riunite  
promossa da XXXXXXXX  
contro XXXXXXXX

- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: DA VERIFICARE
- Termico:* tipologia: caldaia -pannelli fotovoltaici;  
alimentazione: gas, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone, conformità: **SLVEDA IL LIBRETTO ALLEGATO**
- Allarme:* Presente condizioni: DA VERIFICARE;
- Fognatura:* Vassoio assorbente.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



8. CDU



## COMUNE DI QUINTO VICENTINO

PROVINCIA DI VICENZA  
Piazza IV Novembre, 2 - 36050 QUINTO VICENTINO  
Area Urbanistica – Edilizia Privata

CDU 00660/2023  
Prof. n.° 12142/2023

Quinto Vicentino, addì 12/12/2023

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (art. 30 D.P.R. 06-06-2001 n.° 380)

Esente bollo  
ai sensi del D.P.R. n.° 642/1972  
allegato B

#### LA RESPONSABILE DELL'AREA

**Vista** la domanda presentata in data 17/11/2023 dall'Arch. Michela Marchi in qualità di esperto nominato dal Tribunale di Vicenza, con studio a Vicenza in Contrà Generale Chinotto n.° 18, acquisita agli atti in data 20/11/2023 con prot. n.° 11404;

**Visto** il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) vigente come composto da:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato il 31/01/2013 in conferenza di servizi dalla Provincia di Vicenza e dal Comune di Quinto Vicentino ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 11/2004, ratificato con deliberazione del Commissario Straordinario della Provincia di Vicenza n.° 30 del 12/02/2013;
- Variante al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ai sensi art. 14 della L.R. 14/2017, approvato il 27/05/2020;
- Piano degli Interventi (P.I.) approvato con deliberazione di C.C. n.° 41 del 28/11/2013, successivamente variato con deliberazioni di C.C. n.° 49 del 04/12/2015 (Variante n.° 1) n.° 14 del 13/04/2016 (Variante n.° 2) e n.° 14 del 28/05/2018 (Variante n.° 3) n.° 39 del 01/09/2021 (Variante n.° 5);

**Visto** il D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

**Visto** il Decreto del Sindaco n.° 17 in data 26/09/2023 di nomina della Responsabile dell'Area Edilizia Privata - Urbanistica a cui competono, tra le altre, le funzioni dirigenziali in materia di urbanistica ed edilizia ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 109, comma 2, e n.° 107 del D.Lgs. 267/2000 e successive modificazioni;

per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n.° 380:

#### CERTIFICA

le seguenti disposizioni di P.A.T e destinazioni urbanistiche del P.I. per l'area nel seguito indicata mediante la relativa individuazione catastale, la classificazione ad essa attribuita dal P.R.C. vigente e dalla normativa tecnica vigente, recante le relative prescrizioni:

#### Foglio 6 Mappale 306 :

##### Destinazione urbanistica da Piano degli Interventi:

Zonizzazione:

- Ambiti di edificazione diffusa C1.4 - completamento edificio (art. 23 del P.I.) (Interamente)
- Zona Agricola (artt. 31 e 32 NTO del P.I.) (Marginalmente)

Rete ecologica (art. 36 NTO del P.I.):

- Area di connessione naturalistica (Buffer zone) (Marginalmente)
- Corridoio ecologico secondario (Marginalmente)

S.U.A.P. – S.U.E.D.

Sportello Unico Attività Produttive ed Edilizia Privata

Segreteria: Tel. 0444 584226

e-mail: [urbanistica@comune.quintovicentino.vi.it](mailto:urbanistica@comune.quintovicentino.vi.it)

\\APPOIUNTO\gpedat\allegat\ga45812.doc

Pagina 1 di 3

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





## COMUNE DI QUINTO VICENTINO

PROVINCIA DI VICENZA  
Piazza IV Novembre, 2 - 36050 QUINTO VICENTINO  
Area Urbanistica – Edilizia Privata

### Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) 2021/2027 - Aree di pericolosità

- Area di pericolosità idraulica moderata (P1) (Interamente)

### La particella ricade anche nelle seguenti aree individuate dal P.A.T.:

Ambito Territoriale Omogeneo:

- A.T.O. Numero 06: agricolo (art. 25 del P.A.T.) (Interamente)

dalla "Carta dei Vincoli":

Vincoli

- Vincolo sismico D.P.C.M. n.° 3274/2003 (Interamente)

Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I. – Pericolosità Idraulica (art. 8 del P.A.T.)

- P1 – Area a pericolosità moderata del rischio idraulico e idrogeologico (artt. 8 e 12 delle NTA del P.A.I.) (Interamente)

Altri elementi:

- Fascia di rispetto idraulico - 10 m - art. 96 lett. f) R.D. 25/07/1904 n.° 523 (art. 10 del P.A.T.) (Parzialmente)

dalla "Carta delle Invarianti":

Invarianti di natura storico-monumentale (art. 19 del P.A.T.)

- Elementi puntuali – tipo 02: altri edifici di valore architettonico o storico-testimoniale (Limitatamente)

dalla "Carta delle Fragilità":

Compatibilità geologica ai fini urbanistici (art. 22 del P.A.T.)

- Aree idonee della compatibilità geologica ai fini urbanistici (art. 22 del P.A.T., art. 40 del P.I.) (Interamente)

Altre componenti:

- Corsi d'acqua e specchi lacuali (alvei ed argini - artt. 8 e 10 del P.A.T.) (Marginalmente)

dalla "Carta delle Trasformabilità":

Azioni strategiche:

- Edificazione diffusa – Residenza e servizi per la residenza (Interamente)

Valori e tutele culturali:

- Edifici e complessi di valore architettonico/testimoniale (art. 15 NTO del P.A.T.) (Limitatamente)

Valori e tutele naturali:

- Isola ad elevata naturalità (art. 39 NTO del P.A.T.) (Marginalmente)
- Area di connessione naturalistica (Buffer zone) (art. 39 NTO del P.A.T.) (Marginalmente)

### Foglio 6 Mappale 294 :

#### Destinazione urbanistica da Piano degli Interventi:

Zonizzazione:

- Ambiti di edificazione diffusa C1.4 - completamento edificio (art. 23 del P.I.) (Interamente)

### Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) 2021/2027 - Aree di pericolosità

- Area di pericolosità idraulica moderata (P1) (Interamente)

### La particella ricade anche nelle seguenti aree individuate dal P.A.T.:

Ambito Territoriale Omogeneo:

- A.T.O. Numero 06: agricolo (art. 25 del P.A.T.) (Interamente)

dalla "Carta dei Vincoli":

Vincoli

- Vincolo sismico D.P.C.M. n.° 3274/2003 (Interamente)

Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica in riferimento al P.A.I. – Pericolosità Idraulica (art. 8 del P.A.T.)

- P1 – Area a pericolosità moderata del rischio idraulico e idrogeologico (artt. 8 e 12 delle NTA del P.A.I.) (Interamente)

S.U.A.P. – S.U.E.D.

Sportello Unico Attività Produttive ed Edilizia Privata

Segreteria: Tel. 0444 584226

e-mail: [urbanistica@comune.quintovicentino.vi.it](mailto:urbanistica@comune.quintovicentino.vi.it)

\\APPGUINTO\Gpedati\allegati\ge45812.doc

Pagina 2 di 3

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 70/2022 e n°365/2023 riunite  
promossa da XXXXXXXX  
contro XXXXXXXX



## COMUNE DI QUINTO VICENTINO

PROVINCIA DI VICENZA  
Piazza IV Novembre, 2 - 36050 QUINTO VICENTINO  
Area Urbanistica – Edilizia Privata

dalla "Carta delle Invarianti":

Invarianti di natura storico-monumentale (art. 19 del P.A.T.)

- Elementi puntuali – tipo 02: altri edifici di valore architettonico o storico-testimoniale (Prevalentemente)

dalla "Carta delle Fragilità":

Compatibilità geologica ai fini urbanistici (art. 22 del P.A.T.)

- Aree idonee della compatibilità geologica ai fini urbanistici (art. 22 del P.A.T., art. 40 del P.I.) (Interamente)

dalla "Carta delle Trasformabilità":

Azioni strategiche:

- Edificazione diffusa – Residenza e servizi per la residenza (Interamente)

Valori e tutele culturali:

- Edifici e complessi di valore architettonico/testimoniale (art. 15 NTO del P.A.T.) (Prevalentemente)

E' fatto salvo il rispetto di vincoli specifici (tecnologici, fluviale, cimiteriale, stradale, ecc.), anche se non evidenziati nel presente certificato.

Il P.A.T. e il P.I. sono consultabili presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Quinto Vicentino e sul sito internet dell'Ente.

LA RESPONSABILE DELL'AREA  
EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA - SUAP  
Arch. Monica Franco  
(firmato digitalmente)

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**CORPO B) Descrizione Beni nel Comune di QUINTO VICENTINO (VI): GARAGE-CANTINA;**

**Lotto 2 di 5**

**CORPO B: AUTORIMESSA:** L'accesso carraio all'autorimessa è garantito dalla servitù della strada comunale VIA PARADISO proseguendo il percorso lungo la strada privata inghiaiaata. Il bene oggetto della stima è un garage, ubicato al piano terra del villino di testa nel complesso di tre unità abitative. È collegato all'abitazione con un ingresso raggiungibile esternamente, per via pedonale, tramite il camminamento sotto la loggia/portico ad arco, sul lato est dell'edificio, pavimentato in gres di ceramica. La porta d'ingresso dell'autorimessa è in ferro e vetro (DA VERIFICARE SE PORTA REI).

L'ingresso carraio avviene tramite l'accesso dalla strada privata, attraversando un cancello in ferro, verniciato in tinta micaceo, a doppia anta a battente, con apertura automatica. L'autorimessa è protetta da un portone sezionale a scorrimento verticale con comando elettrico, composto da pannelli (detti sezioni) in pvc tra loro sovrapposti e incernierati. L'apertura del serramento avviene facendo scorrere i pannelli tramite ruote lungo una guida verticale. Il garage è di dimensioni tali da ospitare una sola autovettura.

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

**10. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI CON XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;**

**11. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI CON XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;**

*Identificato al Catasto fabbricati:*

- **CORPO B: AUTORIMESSA:** Comune di QUINTO VICENTINO (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 6, Particella 306, Sub. 2, C/6, classe 4, VIA PARADISO n. 18, Piano T, superficie totale mq.37, escluse aree scoperte 34 mq- R.C. Euro 57,33; con precisazione che l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto è identificata al Catasto Terreni Foglio 6 mappale 306, ente urbano di are 11.51.

N.E.S.O. CONFINI: **garage-** muro perimetrale a confine con A.U.I. altra ditta mapp.306 sub.3, muro perimetrale verso portico- corte esclusiva a giardino, muri perimetrali a confine con A.U.I. stessa ditta mapp.306 sub.2; Salvi i confini più precisi;

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



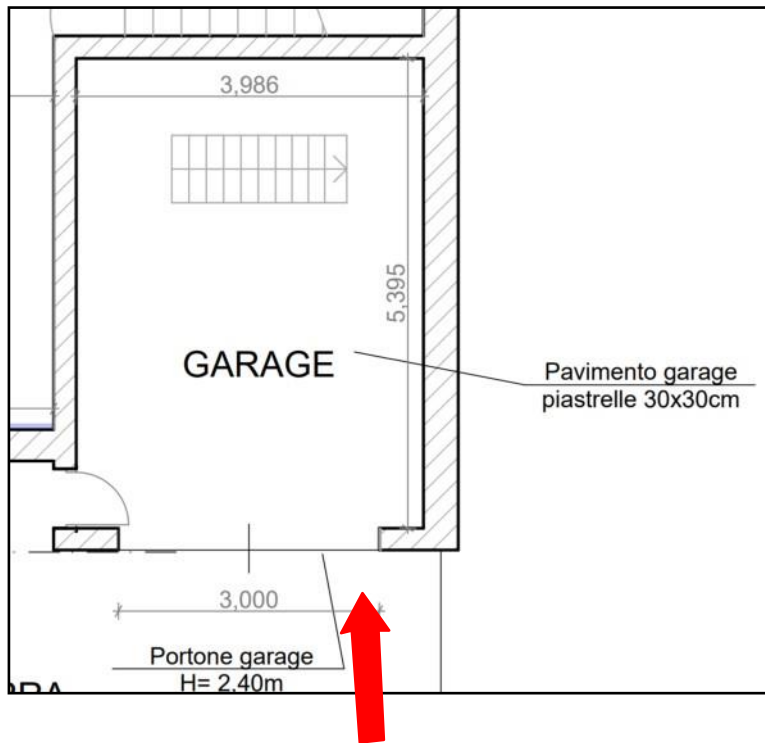
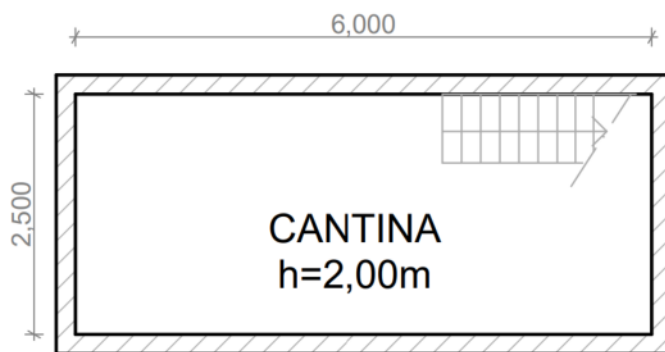


Fig.90- DETTAGLIO PIANTA P.T.



PIANTA PIANO INTERRATO  
H= 2,00m  
**RILIEVO**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Fig.91-92-93- PIANO TERRA-CANCELLO CARRAIO E PEDONALE- PORTA D'INGRESSO AL GARAGE;**

*Descrizione analitica:*

All'interno l'ambiente dell'autorimessa risulta finito con una pavimentazione realizzata in gres porcellanato dimensioni 30,00x30,00 cm, privo di finestrate. Il foro d'accesso del portone ha una larghezza di 3,00 m, h 2,40m, considerando l'altezza utile di passaggio con il basculante aperto sarà leggermente inferiore. Internamente è presente una griglia di scolo dell'acqua. Il soffitto è realizzato con travature in legno verniciate a cera, su cui poggia il tavolato in legno, con medesima finitura. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile bianco. Lo stato delle tinteggiature è buono.

L'impianto d'illuminazione è realizzato in parte sotto traccia ed in parte esterno. E' presente l'impianto d'allarme.

Al centro dell'autorimessa è ubicata una botola che conduce alla cantina, scendendo una scala in cemento armato, di 11 gradini rivestiti in gres porcellanato come il garage; il coperchio è realizzato in ferro e legno, il foro ha le dimensioni 2,50 x 6,00 m, le pareti sono di cemento armato, lasciate con la malta fine e non tinteggiate, il pavimento è in lisciata di cemento. Non sono presenti bocche di lupo. All'interno sono stati realizzati degli scaffali in legno sostenuti con dei setti realizzati in mattoni faccia a vista.

L'impianto d'illuminazione è realizzato sotto traccia.

**Stato manutentivo:** L'autorimessa e la cantina si presentano in ottimo stato di conservazione e di finitura.

La superficie netta del garage è di 21,45 mq circa per un'altezza interna di 2,40 m.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 70/2022 e n°365/2023 riunite  
promossa da XXXXXXXX  
contro XXXXXXXX



**Fig.94-95-96-97-98- PIANO TERRA-ACCESSO CARRAIO AL GARAGE-BASCULANTE;**



**Fig.99-100-101-102- PIANO TERRA-INGRESSO AL GARAGE;**

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





**Fig.103-104-105-106-107- CANTINA CON ACCESSO ATTRAVERSO UNA BOTOLA  
NELL'AUTORIMESSA**

*Stato manutentivo:* buono.

Altezze interne: GARAGE-Piano TERRA – altezza sotto-tavolato **2,40 m**;

CANTINA- Piano SEMINTERRATO– altezza sotto-tavolato **2,00 m**;

L'immobile sviluppa una superficie lorda:

GARAGE-Piano TERRA- di circa **25,08 mq**;

CANTINA- Piano SEMINTERRATO -di circa **18,56 mq**;

Per quanto concerne l'esterno l'immobile risulta finito e tinteggiato. Da una sola indagine visiva non risultano PRESENTI problemi strutturali.

## **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.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



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.*

### **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

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



- 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 (ABITAZIONE AFFIANCATA IN VILLINO DI TESTA CON GARAGE E CANTINA), sia la più idonea all'uso e la più economicamente vantaggiosa.**

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

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

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

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

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

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

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

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

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



– 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 immobili a destinazione residenziale, edificati nella zona **Extraurbana/TERRITORIO A PREVALENTE VOCAZIONE AGRICOLA DEL COMUNE DI QUINTO VICENTINO (VI)**.

Nel comparto non vi è la presenza di immobili, dato la destinazione agricola e la morfologia del territorio. Nel segmento di mercato sono stati rilevati immobili simili per tipologia in cat.A/2 e A/7.

### ***Mercato Immobiliare a QUINTO VICENTINO (VI)***

*mercoledì 6 dicembre 2023*

Quinto Vicentino, con una popolazione di 5.694 abitanti, è un comune della provincia di Vicenza. Dista circa 7 Km da Vicenza.

Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 126 annunci immobiliari, di cui 115 in vendita e 11 in affitto, con un indice complessivo di 22 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone a Quinto Vicentino è compreso tra **1.005 €/m<sup>2</sup>** e **1.410 €/m<sup>2</sup>** per la compravendita e tra **3,2 €/m<sup>2</sup> mese** e **4,5 €/m<sup>2</sup> mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.325 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 34% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.020 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 9% inferiore alla quotazione media provinciale (1.460 €/m<sup>2</sup>).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 32). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Il prezzo degli appartamenti è estremamente uniforme nel comune e nel 60% dei casi si mantiene compreso tra 1.095 €/m<sup>2</sup> e 1.545 €/m<sup>2</sup>.

Quinto Vicentino ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.325 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 91% in meno rispetto ai prezzi medi a [Portofino \(GE\)](#) e circa il 400% in più rispetto ai prezzi medi a [Giuliana \(PA\)](#), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città minori, con meno di 10.000 abitanti.

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





<https://www.mercato-immobiliare.info/veneto/vicenza/vicenza/quotazione-ufficio.html>

## Dinamica dei prezzi a Quinto Vicentino e quotazioni immobiliari per tipologia

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
<a href="#">appartamento</a>	€ 1.300 /m <sup>2</sup>	-	-	<a href="#">appartamenti in vendita a Quinto Vicentino</a>
<a href="#">casa indipendente</a>	€ 1.200 /m <sup>2</sup>	-	-	<a href="#">case indipendenti in vendita a Quinto Vicentino</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



Esecuzione Immobiliare n° 70/2022 e n°365/2023 riunite  
promossa da XXXXXXXX  
contro XXXXXX

Mercato Immobiliare

**Osservazione del mercato immobiliare**

L'immobile in esame è localizzato a **QUINTO VICENTINO** in zona OMI **R1** Extraurbana **TERRITORIO A PREVALENTE VOCAZIONE AGRICOLA** a destinazione residenziale. I contratti ricercati sono le CPV immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati fra il centro e la periferia del comune. Il mercato è quello del nuovo, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per nuova abitazione.

**Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:**

Si sono considerati **n. 7 comparabili** oggetto di compravendita in periodo relativo agli ultimi due anni. I comparabili sono ubicati nei fogli limitrofi 3-4-7 al foglio 6 in cui è inserito il Subject e appartengono alla categorie catastali A/2 e A/7. Non si sono applicati i comparabile F e G in quanto appartengono a un segmento di mercato diverso per tipologia urbanistica e legale.. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti fra i tre comparabili **A - B - C - D**, la cui divergenza è inferiore al 5%, in base agli **Standard IVS - EVS**.





**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**  
Provincia: **VICENZA**  
Comune: **QUINTO VICENTINO**  
Fascia/zona: **Extraurbana/TERRITORIO A PREVALENTE VOCAZIONE AGRICOLA**  
Codice zona: **R1**  
Microzona: **0**  
Tipologia prevalente:  
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	770	920	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1400	L			
Ville e Villini	Normale	1200	1500	L	3	4,3	N

Stampa Legenda

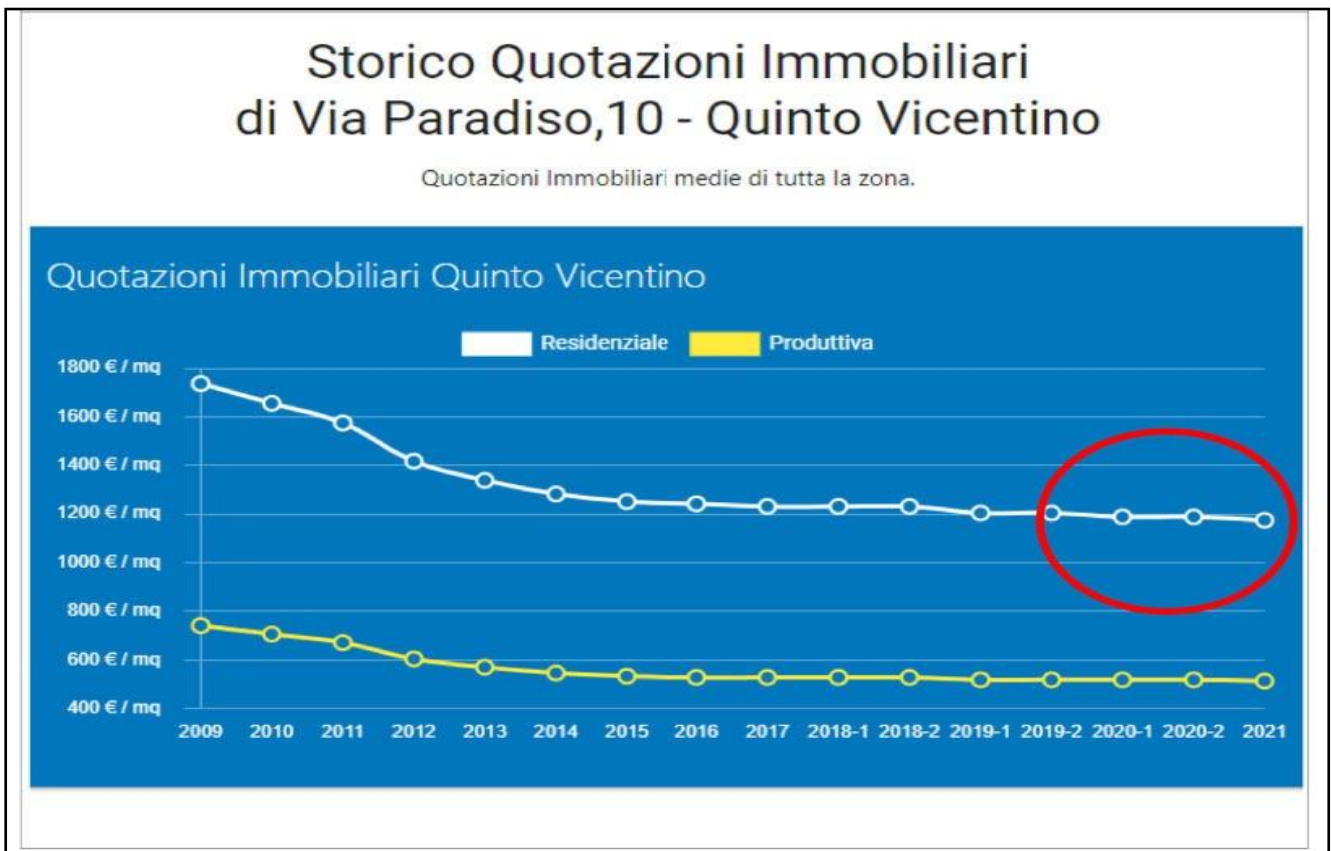





Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



RL

**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 **Quinto Vicentino**, ricavati dalle quotazioni del Borsino Immobiliare. Della banca dati si è utilizzato il valore medio unitario di locazione e il valore medio commerciale per il segmento residenziale.

	<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona	
Valore minimo Euro <b>3,03</b>	Valore medio Euro <b>3,79</b>	Valore massimo Euro <b>4,55</b>
	<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona	
Valore minimo Euro <b>2,57</b>	Valore medio Euro <b>3,22</b>	Valore massimo Euro <b>3,87</b>
	<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona	
Valore minimo Euro <b>1,96</b>	Valore medio Euro <b>2,38</b>	Valore massimo Euro <b>2,80</b>
	<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	
Valore minimo Euro <b>2,66</b>	Valore medio Euro <b>3,28</b>	Valore massimo Euro <b>3,90</b>

	Canone a m <sup>2</sup> mensile	canone annuo a m <sup>2</sup>
Abitazioni 1° fascia	€ 3,79	€ 45,48
Abitazioni fascia media	€ 3,22	€ 38,64
Abitazioni 2° fascia	€ 2,38	€ 28,56
Ville e villini	€ 3,28	€ 39,36
<b>MEDIA</b>	<b>€ 3,17</b>	<b>€ 38,01</b>



	<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona	
Valore minimo Euro <b>961</b>	Valore medio Euro <b>1.209</b>	Valore massimo Euro <b>1.456</b>
	<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona	
Valore minimo Euro <b>803</b>	Valore medio Euro <b>1.012</b>	Valore massimo Euro <b>1.220</b>
	<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona	
Valore minimo Euro <b>672</b>	Valore medio Euro <b>779</b>	Valore massimo Euro <b>886</b>
	<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	
Valore minimo Euro <b>955</b>	Valore medio Euro <b>1.160</b>	Valore massimo Euro <b>1.366</b>

	Valore a m <sup>2</sup> di sup. commerciale SEL
Abitazioni 1° fascia	€ 1.209,00
Abitazioni fascia media	€ 1.012,00
Abitazioni 2° fascia	€ 779,00
Ville e villini	€ 1.160,00
<b>MEDIA</b>	<b>€ 1.040,00</b>

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

TASSO DI RENDIMENTO LORDO	=	Media Locazione	=	€ 38,01	<b>3,655%</b>
		Media Valore Mercato		€ 1.040,00	

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 70/2022 e n°365/2023 riunite  
promossa da XXXXXXXX  
contro XXXXXX

Subject

UNITA' IMMOBILIARE (SUBJECT)							
Comune di :	QUINTO VICENTINO		Ubicazione	via Paradiso	n°10		
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	<b>S1 - T - 1</b>	Edificato c.e. 2002 - 2004 Agibilità in data 04.08.2004		
Tipologia	Porzione di trifamiliare di testa posta su due livelli (piano terra e primo) con adiacente pertinenziale garage ubicato al piano terra e con annessa area pertinenziale esclusiva ad uso corte e giardino; al piano terra portico, cucina, soggiorno, lavanderia e bagno; al piano primo corridoio, tre camere, un ripostiglio, due bagni e tre poggiali. Vi è inoltre una piccola cantina interrata con altezza di h=2,00 mt. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile).						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	altro	
	QUINTO VICENTINO	6	306	Sub 1 cat. A/2	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 ottimo					<b>4</b>	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	209,94	100%	209,94	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	51,41	30%	15,42	Quantitativa
	Lavanderia/taverna		LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	18,56	40%	7,42	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	25,08	50%	12,54	Quantitativa
	Posto auto scoperto		PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	209,94	10%	20,99	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	211,28	2%	4,23	Quantitativa
Attestato Pres. Energ		APE			E	Qualitativa	
Affacci		AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>270,55</b>	Mq.	
Attuali intestati	FERRONATO DAVIDE nato a VICENZA (VI) il 13.12.1967 proprietà per 1/2						
	MARCHIORI DANIELA nata a VICENZA (VI) il 11.02.1969 proprietà per 1/2						
Data formazione prezzo	24/11/2023						
n: bagni dotazione	3						



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 70/2022 e n°365/2023 riunite  
promossa da XXXXXXXX  
contro XXXXXXXX

scheda comp A

IMMOBILE COMPARABILE -A-							
Comune di :	QUINTO VICENTINO	Ubicazione	via XXV Aprile	n°45			
							
Descrizione	Unità residenziale	piano	<b>S1 - T - 1</b>	Edificato c.e. del 22.06.1999 Agibilità in data 21.12.2000			
Tipologia	Porzione di bifamiliare posta su tre livelli piano terra, primo e interrato con adiacente pertinenziale garage ubicato al piano terra e con annessa area pertinenziale esclusiva ad uso corte e giardino; al piano terra portico cucina, soggiorno, disimpegno e bagno; al piano primo corridoio, tre camere, un ripostiglio, un bagno, una terrazza e due poggiali; al piano interrato tre locali uso ripostiglio con altezza media di h=2,30 mt. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile).						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	altro	
	QUINTO VICENTINO	4	357	Sub 3 cat. A/7	Sub 2 cat. C/6	Sub 1 BCNC corte	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					<b>4</b>	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	153,74	100%	153,74	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	20,79	30%	6,24	Quantitativa
	Lavanderia/taverna		LAV	118,00	50%	59,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	35,70	50%	17,85	Quantitativa
	Posto auto scoperto		PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	153,74	10%	15,37	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	129,26	2%	2,59	Quantitativa
Attestato Pres. Energ		APE			E	Qualitativa	
Affacci		AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>254,79</b>	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 15.02.2022 rep.n. 339 racc.n. 290 Notaio dott.ssa ELISABETTA PILAN in Cittadella (PD)						
Data formazione prezzo	15/02/2022						
n: bagni dotazione	2						
Prezzo di vendita	€ 270.000,00		(euro duecentosettantamila/00)				

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 70/2022 e n°365/2023 riunite  
promossa da XXXXXXXX  
contro XXXXXXXX

scheda comp B

IMMOBILE COMPARABILE -B-						
Comune di :	QUINTO VICENTINO	Ubicazione	via 2 Giugno	n°2		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	<b>S1 - T - 1 - 2</b>	Edificato p.d.c. 2009 2012 Agibilità in data 23.07.2012		
Tipologia	Porzione di quadrifamiliare ai piani primo interrato, terra, primo e secondo, collegati tra loro da scala interna di esclusiva proprietà, composta da cantina con annessa lavanderia, al piano primo interrato, da grande ambiente adibito a cucina/soggiorno, disimpegno e bagno, al piano terra, da due camere, corridoio, bagno e due terrazze, al piano primo, e da camera, bagno e due terrazze, al piano secondo, con aa area di corte esclusiva e da pertinenziale garage, al piano primo interrato. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile).					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	altro
	QUINTO VICENTINO	4	519	Sub15 cat. A/2	Sub 16 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>6</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	153,43	100%	153,43	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	59,69	30%	17,91	Quantitativa
	Lavanderia/taverna	LAV	34,13	50%	17,07	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	28,07	50%	14,04	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	79,95	10%	8,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
Attestato Pres. Energ	APE			F	Qualitativa	
Affacci	AFF			2	Qualitativa	
				Superficie commerciale	<b>210,43</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 27.06.2022 rep.n. 29.804 racc.n. 9.938 Notaio dott.ssa FRANCESCA BOSCHETTI in Vicenza (VI)					
Data formazione prezzo	27/06/2022					
n: bagni dotazione	3					
Prezzo di vendita	€ 325.000,00		(euro trecentoventicinquecinquemila/00)			

Giudice: dott. LUCA PRENDINI



Perito: Arch. Michela Marchi





Esecuzione Immobiliare n° 70/2022 e n°365/2023 riunite  
promossa da XXXXXXXX  
contro XXXXXXXX

scheda comp C

IMMOBILE COMPARABILE -C-						
Comune di :	QUINTO VICENTINO		Ubicazione	via XXV Aprile		n°43
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	<b>S1 - T - 1</b>	Edificato c.e. 1999 SCIA 2023 Agibilità in data 22.09.2000		
Tipologia	Porzione di bifamiliare composta di un'abitazione ai piani interrato, terra e primo e un garage di pertinenza al piano terra, con corte esclusiva di pertinenza; al piano terra portico cucina, soggiorno, disimpegno e bagno; al piano primo corridoio, tre camere, un ripostiglio, un bagno, una terrazza e due poggiali; al piano interrato tre locali uso ripostiglio con altezza media di h=2,30 mt.. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile).					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	altro
	QUINTO VICENTINO	4	358	Sub 3 cat. A/7	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 ottimo					<b>4</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	153,74	100%	153,74	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	20,79	30%	6,24	Quantitativa
	Lavanderia/taverna	LAV	118,00	50%	59,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	35,70	50%	17,85	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	153,74	10%	15,37	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	142,26	2%	2,85	Quantitativa
	Attestato Pres. Energ	APE			D	Qualitativa
Affacci	AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>255,05</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 27.04.2023 rep.n. 13.689 racc.n. 6.198 Notaio dott.ssa PATRIZIA CARDARELLI in Vicenza (VI)					
Data formazione prezzo	27/04/2023					
n: bagni dotazione	2					
Prezzo di vendita	€ 283.000,00		(euro duecentoottantatremilamila/00)			



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 70/2022 e n°365/2023 riunite  
promossa da XXXXXXXX  
contro XXXXXXXX

scheda comp D

IMMOBILE COMPARABILE -D-							
Comune di :	QUINTO VICENTINO		Ubicazione	via Giovanni Falcone n°54			
							
Descrizione	Unità residenziale	piano	<b>T - 1</b>	Edificato p.d.c. 2018 - 2022 Agibilità in data 25.05.2022			
Tipologia	Porzione di quadrifamiliare posta su due livelli e con annessa area pertinenziale esclusiva ad uso corte e giardino; composta: al piano terra, da ingresso, cucina, soggiorno, anti-bagno, bagno e un ripostiglio lavanderia; al piano primo disimpegno, tre camere, un bagno, un guardaroba e un poggiolo, il tutto collegato da scala interna e con due corti esclusive. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile).						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	altro	
	QUINTO VICENTINO	3	1557	Sub 6 cat. A/2	Sub 7 C/6	cat.	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					<b>6</b>	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	162,13	100%	162,13	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	9,70	30%	2,91	Quantitativa
	Lavanderia/taverna		LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	30,50	50%	15,25	Quantitativa
	Posto auto scoperto		PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	162,13	10%	16,21	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	186,34	2%	3,73	Quantitativa
	Attestato Pres. Energ		APE			A4	Qualitativa
Affacci		AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>200,23</b>	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 01.06.2022 rep.n. 7.178 racc.n. 5.399 Notaio dott. ALBERTO GIAROLO in Vicenza (VI)						
Data formazione prezzo	01/06/2022						
n: bagni dotazione	2						
Prezzo di vendita	€ 321.932,00		(euro trecentoventunomilanovecentotrentadue/00)				



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 70/2022 e n°365/2023 riunite  
promossa da XXXXXXXX  
contro XXXXXXXX

scheda comp E

IMMOBILE COMPARABILE -E-						
Comune di :	QUINTO VICENTINO		Ubicazione	via XXV Aprile	n°7	
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	<b>T - 1</b>	Edificato c.e. del 16.03.2000 Agibilità in data 19.11.2001		
Tipologia	Appartamento ad uso civile abitazione, non di lusso, posto al piano primo, con pertinenziale autorimessa al piano terra e area scoperta esclusiva; accesso dal vano scale comune ed è costituito da: soggiorno, cucina, corridoio per zona notte, una camera, un bagno e tre poggioli. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile).					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Sub - altro
	QUINTO VICENTINO	4	372	Sub 7 cat. A/2	Sub 12 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>5</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	63,19	100%	63,19	Quantitativa
	Balconi-portico	BAL	18,13	30%	5,44	Quantitativa
	Lavanderia/taverna	LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina	CAN	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	30,03	50%	15,02	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	61,61	10%	6,16	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
Attestato Pres. Energ	APE				D	Qualitativa
Affacci	AFF			3		Qualitativa
Superficie commerciale					<b>89,81</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 29.09.2023 rep.n. 3.782 racc.n. 3.000 Notaio dott. SALVATORE DI LAURO in Abano Terme (PD)					
Data formazione prezzo	29/09/2023					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 110.000,00		(euro centodiecimila/00)			



Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 70/2022 e n°365/2023 riunite  
promossa da XXXXXXXX  
contro XXXXXX

scheda comp F

IMMOBILE NON COMPARABILE -F-							
Comune di :	QUINTO VICENTINO	Ubicazione	via XXV Aprile	n°11			
							
Descrizione	Unità residenziale	piano	<b>S1 - T - 1</b>	Edificato c.e. del 17.02.2000 Agibilità in data 19.03.2002			
Tipologia	Appartamento ad uso civile abitazione, non di lusso, posto al piano primo, con pertinenziale autorimessa al piano interrato e area scoperta esclusiva; accesso dal vano scale comune ed è costituito da: soggiorno, cucina, corridoio per zona notte, due camere, un bagno e quattro poggiosi. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile).						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	altro	
	QUINTO VICENTINO	4	375	Sub 4 cat. A/2	Sub 7 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>5</b>	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	92,35	100%	92,35	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	19,62	30%	5,89	Quantitativa
	Lavanderia/taverna		LAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Cantina		CAN	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	37,04	50%	18,52	Quantitativa
	Posto auto scoperto		PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	76,10	10%	7,61	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Energ.		APE			D	Qualitativa
Affacci		AFF			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>124,37</b>	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 30.12.2021 rep.n. 6.769 racc.n. 5.056 Notaio dott. ALBERTO GIAROLO in Vicenza (VI)						
Data formazione prezzo	30/12/2021						
n: bagni dotazione	1						
Prezzo di vendita	€ 90.000,00		(euro novantamila/00)				

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 70/2022 e n°365/2023 riunite  
promossa da XXXXXXXX  
contro XXXXXXXX

scheda comp G

IMMOBILE NON COMPARABILE -G-							
Comune di :	QUINTO VICENTINO		Ubicazione	via D. Ottorino Zanon n°44			
							
Descrizione	Unità residenziale	piano	<b>S1 - T - 1</b>	Edificato p.d.c. 2009 - 2010 Agibilità in data 11.03.2013			
Tipologia	Porzione di quadrifamiliare posta su due livelli e con annessa area pertinenziale esclusiva ad uso corte e giardino; composta, al piano primo sottostrada, da cantina, ripostiglio, lavanderia e locale sgombero, al piano terra, da ingresso, cucina, soggiorno, bagno e anti-bagno, due portici e, al piano primo, da disimpegno, bagno, due vani utili e due logge, il tutto collegato da scala interna e con due corti esclusive. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile).						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	altro	
	QUINTO VICENTINO	7	614	Sub 2 cat. A/2	Sub 3 C/6	cat.	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					<b>5</b>	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	159,69	100%	159,69	Quantitativa
	Balconi-portico		BAL	37,29	30%	11,19	Quantitativa
	Lavanderia/taverna		LAV	63,64	50%	31,82	Quantitativa
	Cantina		CAN	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	40,24	50%	20,12	Quantitativa
	Posto auto scoperto		PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	149,78	10%	14,98	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Attestato Pres. Enerc		APE			C	Qualitativa
Affacci		AFF			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>237,80</b>	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 19.01.2021 rep.n. 12.350 racc.n. 7.698 Notaio dott. FRANCESCA BOSCHETTI in Vicenza (VI) <b>DIRITTO USO e ABITAZIONE</b>						
Data formazione prezzo	19/01/2021						
n: bagni dotazione	2						
Prezzo di vendita	€ 200.000,00		(euro duecentomila/00)				

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



Esecuzione Immobiliare n° 70/2022 e n°365/2023 riunite  
promossa da XXXXXXXX  
contro XXXXXXXX

TABELLA DEI DATI							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	QUINTO VICENTINO			via Paradiso		n°10
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject tipo	
	via XXV Aprile n°45	via 2 Giugno n°2	via XXV Aprile n°43	via Giovanni Falcone n°54	via XXV Aprile n°7	via Paradiso n°10	
Prezzo totale (euro)	€ 270.000,00	€ 325.000,00	€ 283.000,00	€ 321.932,00	€ 110.000,00		
Data (mesi)	15/02/2022	27/06/2022	27/04/2023	01/06/2022	29/09/2023	24/11/2023	
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	153,74	153,43	153,74	162,13	63,19	209,94	
Balconi Portico (m <sup>2</sup> )	20,79	59,69	20,79	9,70	18,13	51,41	
Lavanderia/taverna (m <sup>2</sup> )	118,00	34,13	118,00	0,00	0,00	0,00	
Cantina (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18,56	
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	35,70	28,07	35,70	30,50	30,03	25,08	
Posto auto scoperto (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	153,74	79,95	153,74	162,13	61,61	209,94	
giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	129,26	0,00	142,26	186,34	0,00	211,28	
Bagni	2	3	2	2	1	3	
Livello di piano (n)	S1 - T - 1	S1 - T - 1 - 2	S1 - T - 1	T - 1	T - 1	S1 - T - 1	
Stato di manutenzione (n)*	4	6	4	6	5	4	
Attestato Pres. Energetica	E	F	D	A4	D	E	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	2	3	2	3	3	
Superficie commerciale	254,79	210,43	255,05	200,23	89,81	270,55	

\* 1=scarso 2=insufficiente 3=sufficiente 4=discreto 5=buono 6=ottimo

\*\* G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10

\* 1=scarso 2=insufficiente 3=sufficiente 4=discreto 5=buono 6=ottimo

\*\* G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo ***	0,90%
Rapporto mercantile dei balconi/portico	30,00%
Rapporto mercantile della cantina/taverna	50,00%
Rapporto mercantile del magazzino	40,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del posto auto scoperto	20,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	-1,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 50.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 12.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 3.500,00

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi

Esecuzione Immobiliare n° 70/2022 e n°365/2023 riunite  
promossa da XXXXXXXX  
contro XXXXXXXX

tabella dei dati

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE SR 06.06.2023 VICENZA		
MACROAREE PROVINCIALI DI VICENZA - VARIAZIONE QUOTAZIONE MEDIA		
PIANURA EST	8	0,90%

**Provincia di Vicenza**  
Macroaree OMI

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

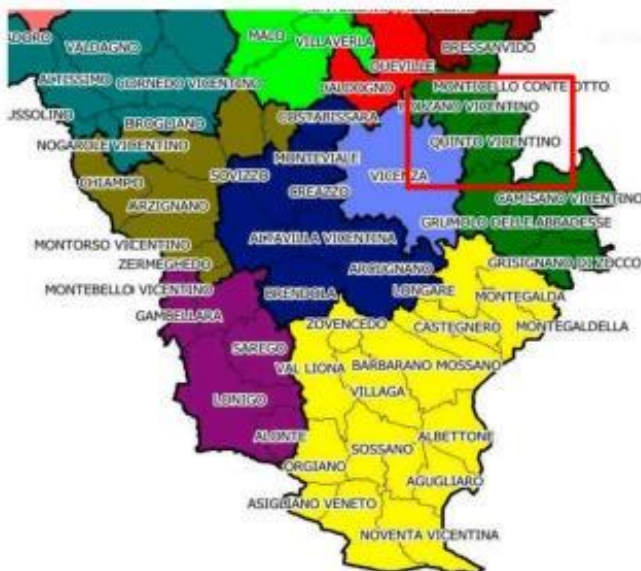


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
AEROPORTO	1.281	0,9%
ALTO VICENTINO	1.274	1,8%
ALTOPIANO DI ASIAGO	1.602	4,0%
BASSANO DEL GRAPPA	1.265	2,5%
BASSO VICENTINO	1.077	1,2%
COSTO	1.107	-2,3%
LAVERDA	1.199	0,4%
<b>PIANURA EST</b>	<b>1.230</b>	<b>0,9%</b>
PIANURA OVEST	1.288	0,6%
PIANURA SUD-OVEST	1.196	0,6%
VAL DI CHIAMPO	1.259	1,7%
VALDAGNO	1.239	0,9%
VALLI DEL PASUBIO	1.143	0,6%
VALSUGANA	1.013	-0,4%
VICENZA CAPOLUOGO	1.584	2,1%
<b>VICENZA</b>	<b>1.293</b>	<b>1,5%</b>



prezzi marginali

## ANALISI PREZZI MARGINALI

Il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. (\* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.3.1) L'aggiustamento dei prezzi, non avviene con il prezzo medio, ma con il prezzo marginale dato dal rapporto fra l'incremento di prezzo e l'incremento di parametro per ogni caratteristica quantitativa. (\* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.3.2.3). Per la superficie principale il prezzo marginale è dato dal minimo dei prezzi medi dei comparabili, il quanto il prezzo marginale è sempre minore del prezzo medio. I prezzi marginali possono essere calcolati in termini percentuali riferiti al prezzo dei comparabili e in termini di valore. Per le caratteristiche qualitative, il prezzo marginale può essere stimato con il sistema di stima. (\* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.4.1).

Prezzo data A	€ 202,50	euro/mese	
Prezzo data B	€ 243,75	euro/mese	
Prezzo data C	€ 212,25	euro/mese	
Prezzo data D	€ 241,45	euro/mese	
Prezzo data E	€ 82,50	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.059,71	euro/m <sup>2</sup>	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 1.544,44	euro/m <sup>2</sup>	€ 1.059,71
Prezzo sup. princ. C	€ 1.109,60	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo sup. princ. D	€ 1.607,81	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo sup. princ. E	€ 1.224,88	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo LIV PIANO. A	-€ 2.700,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. B	-€ 3.250,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. C	-€ 2.830,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. D	-€ 3.219,32	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. E	-€ 1.100,00	euro/piano	
Prezzo balconi/portico	€ 317,91	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Lavanderia-Taverna	€ 529,86	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo cantina	€ 423,88	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo soffitta	€ 529,86	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo autorimessa	€ 529,86	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo posto auto scoperto	€ 211,94	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Giardino 10%	€ 105,97	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Giardino 2%	€ 21,19	euro/m <sup>2</sup>	
Stato di manutenzione	€ 50.000,00		
Bagno	€ 12.000,00		

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi





Esecuzione Immobiliare n° 70/2022 e n°365/2023 riunite  
promossa da XXXXXXXX  
contro XXXXXXXX

tabella di valutazione

**TABELLA DEI PREZZI CORRETTI**

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 270.000,00		€ 325.000,00		€ 283.000,00		€ 321.932,00		€ 110.000,00	-
Data (mesi)	21,57	€ 4.367,25	17,17	€ 4.184,38	7,03	€ 1.492,83	18,03	€ 4.354,13	1,87	€ 154,00	
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	153,74	€ 59.555,82	153,43	€ 59.884,33	153,74	€ 59.555,82	162,13	€ 50.664,83	63,19	€ 155.512,74	209,94
Balconi/portico (m <sup>2</sup> )	20,79	€ 9.734,51	59,69	-€ 2.632,32	20,79	€ 9.734,51	9,70	€ 13.260,18	18,13	€ 10.580,16	51,41
Lavanderia/taverna (m <sup>2</sup> )	118,00	-€ 62.523,01	34,13	-€ 18.083,99	118,00	-€ 62.523,01	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Cantina (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 7.867,30	0,00	€ 7.867,30	0,00	€ 7.867,30	0,00	€ 7.867,30	0,00	€ 7.867,30	18,56
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	35,70	-€ 5.627,07	28,07	-€ 1.584,27	35,70	-€ 5.627,07	30,50	-€ 2.871,82	30,03	-€ 2.622,79	25,08
Posto auto scoperto (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	153,74	€ 5.955,58	79,95	€ 13.775,20	153,74	€ 5.955,58	162,13	€ 5.066,48	61,61	€ 15.718,71	209,94
Giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	129,26	€ 1.738,35	0,00	€ 4.477,92	142,26	€ 1.462,83	186,34	€ 528,58	0,00	€ 4.477,92	211,28
Bagni *	2	€ 5.142,86	3	€ 0,00	2	€ 5.142,86	2	€ 5.142,86	1	€ 10.285,71	3
Stato di manutenzione (n)	4	€ 0,00	6	-€ 100.000,00	4	€ 0,00	6	-€ 100.000,00	5	-€ 50.000,00	4
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	1	€ 1.100,00	0
Attestato Pres. Energetica	E		F		D		A4		D		E
N. AFFACCI	3		2		3		2		3		3
		€ 296.211,59		€ 292.888,54		€ 306.061,64		€ 305.944,55		€ 263.073,76	

VALORE MEDIO MCA fra comparabili A - B - C - D - E	non compar.	DIVERGENZA	16,3%
Valore unitario €/m <sup>2</sup>		<b>FALSO</b>	< 5 %
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D	€ 300.276,58	DIVERGENZA	4,5%
Valore unitario €/m <sup>2</sup>	€ 1.109,89	<b>VERO</b>	< 5 %

\* si è considerato una durata 35 e vetustà anni 20  
\*\* 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



Conclusioni

**VALORE DI MERCATO**

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

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

Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento 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. Valuti questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile

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

Valore Ordinario = € 300.276,58

**AGGIUNTE**

Totale = € -

**DETRAZIONI**

Totale = € -

Valore di Mercato = € 300.276,58

arrotondato a € **300.300,00**

...../00

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



**LOTTO 2**

**CORPO A)B)C)D) VALORE DI MERCATO BENI NEL COMUNE DI QUINTO VICENTINO (VI): ABITAZIONE AFFIANCATA IN VILLINO DI TESTA CON GARAGE-CANTINA ; Lotto 2 di 5 - ALLA DATA DI DICEMBRE 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:

---

**€ 300.276,50 arrotondato a 300.300,00** (per 270,55 mq commerciali x 1.109,87 €/mq)

**Valutazione della Quota:**

Tenendo conto che gli immobili sono in quota **1/1 di piena proprietà** in capo agli esecutati.

---

**€ 300.276,50 arrotondato a 300.300,00** (per 270,55 mq commerciali x 1.109,87 €/mq)

**Le variabili che condizioneranno il mercato nel suo andamento ODIERNO 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 Quinto Vicentino (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e dati OMI.

**13. Valutazioni delle superfici**

Destinazione	Superficie lorda	Superficie Commerciale	Valore intero	Valore diritto 1/1
A. Abitazione a schiera	261,35	225,36	€ 250.121,27	€ 250.121,27
B. Autorimessa-cantina	43,64	19,97	€ 22.164,19	€ 22.164,19
C. terreno su cui insiste il bene	209,94	20,99	€ 23.296,26	€ 23.296,26
D. Fascia giardino-Percorsi	211,28	4,23	€ 4.694,78	€ 4.694,78
<b>TOTALE</b>	<b>726,21</b>	<b>270,55</b>	<b>€ 300.276,50</b>	<b>€ 300.276,50</b>
E. Casetta in legno				-€ 1.100,00
F. Ponte in legno sulla roggia				-€ 2.500,00

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi



**13.1 Adeguamenti e correzioni alla stima dal valore della quota di 1/3 della nuda proprietà:**

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>-€ 45.041,47</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>-€ 11.959,00</b>
<b>Spese per ripristino 2 bagni al piano primo:</b> vasca idromassaggio d'angolo usata+installazione	<b>-€ 1.500,00</b>
mobile bagno con due lavelli incassati usato+installazione	<b>-€ 1.300,00</b>
mobile bagno con un lavello incassato usato+installazione	<b>- € 900,00</b>
box doccia+installazione	<b>- € 900,00</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: <b>Valore della quota di 1/1 dell'intera proprietà:</b>	<b>€ 235.076,03</b>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

**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.

Arch. Michela Marchi

Vicenza, 12/12/ 2023

Il Perito

Ordine degli Architetti  
Planificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza  
**MICHELA MARCHI**  
n° 148

Giudice: dott. LUCA PRENDINI

Perito: Arch. Michela Marchi

