



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

276/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Marialuisa Nitti

CUSTODE:

I.V.G. di Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Oscar Brunello

CF:BRNSCR68E05L840B

con studio in BRENDOLO (VI) Piazza del Mercato 19

telefono: 0444601112

fax: 04441830620

email: oscar.brunello@gmail.com

PEC: oscar.brunello@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 276/2023

LOTTO 1

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura Es.Imm. n. 276/2023 R.G.

promossa da

contro

Giudice: dott.ssa Marialuisa Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/11/2024

Esperto: arch. Oscar Brunello

Diritto pignorato (pag.4): Piena proprietà per la quota di 1/2

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag.8):

-

proprietà per la quota di 1/2

piena

Tipologia bene pignorato (pag.4): Fabbricato ad uso commerciale al piano terra con aree esterne ad uso esclusivo

Ubicazione (pag.4): Vicenza (Vi), Via Pola n.6

Dati Catastali attuali (pag.5): Comune di Vicenza (Vi)

Catasto Fabbricati

Foglio 78 Mappale 599 Sub. 6, cat. C/1, cl. 6°, cons. 430 mq, rendita 3.531,01 €

Metri quadri (pag.16): Consistenza lorda pari a 492 mq circa (accessori e pertinenze incluse)

Stato di manutenzione (pag.15): Mediocre

Differenza rispetto al pignoramento (pag./): Nessuna

Situazione urbanistico/edilizia/catastale (pag.11): Presenza di difformità edilizie, costo regolarizzazione pari a 5.200,00 €circa

Valore di mercato OMV (pag.18): 144.407,02 €

Date/valori comparabili reperiti (pag.16): Comp.A 30/07/2021 (676,61 €/mq), Comp.B 12/04/2022 (704,23 €/mq), Comp.C 29/11/2021 (702,58 €/mq)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag./): Nessuna aggiudicazione precedente di beni simili con le stesse caratteristiche

Valore di vendita forzata proposto (pag.18): 122.745,00 €

Occupazione (pag.5): Al momento del sopralluogo il negozio risultava chiuso (nessuna attività in corso) ma nella disponibilità del soggetto esecutato e del comproprietario non esecutato

Titolo di occupazione (pag.8): Piena proprietà

Oneri (pag./): -

APE (pag.15): Classe Energetica F

Problemi particolari/informazioni utili/criticità (pag./): Vedesi perizia

Lotti (pag./): Lotto unico



Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore:

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 276/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Piena proprietà per la quota di **1/2** di un **NEGOZIO** a VICENZA in VIA POLA 6, della superficie commerciale di **492,40** mq

Il presente Lotto, sito nella zona nord/est del Comune di Vicenza (Vi), è composto da un fabbricato ad uso commerciale che, alla data del sopralluogo, risultava senza alcuna attività in corso (la precedente attività riguardava la vendita di mobili e arredamenti per la casa).

Il negozio, accessibile direttamente dalla strada comunale, si sviluppa completamente al piano terra e fa parte di un fabbricato più ampio suddiviso in diverse unità immobiliari (principalmente abitazioni) appartenenti ad altre proprietà.

Lo stesso, avente una superficie commerciale totale di 492,40 mq circa, è composto da ampie zone utilizzate per l'esposizione di mobili ed arredi, depositi e ufficio (432,00 mq circa), un piccolo bagno non finestrato (4,50 mq circa), una prima area esterna (scoperta) prospiciente il marciapiede su Via Pola (59,00 mq circa) ed una seconda area esterna (coperta) sul lato nord della palazzina (15,50 mq circa), quest'ultima utilizzata come deposito e come collegamento con Via Sebenico.

Si precisa che le superfici soprariportate sono indicative in quanto, come descritto anche nel paragrafo 7.1 "Pratiche Edilizie", la documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza è risultata carente e non sufficiente per ricostruire con precisione la planimetria dell'immobile.

L'edificio presenta strutture miste in c.a. e laterizio (murature e solai), copertura piana, n.4 vetrate su Via Pola, pavimenti in piastrelle di ceramica e alcune pareti interne risultano rivestite con lastre di cartongesso.

Dal punto di vista manutentivo l'immobile si presenta in condizioni mediocri/scarse in quanto, anche se non si rilevano problematiche da risolvere con urgenza, lo stesso necessita di una manutenzione ed una riqualificazione generale. Nello specifico, il bagno si trova in condizioni pessime e dovrà essere completamente rifatto ed adeguato alle norme igienico-sanitarie e le piastrelle dei pavimenti, in alcuni punti, risultano staccate con l'innalzamento del massetto. Parti delle murature e del soffitto sono interessate da infiltrazioni d'acqua, umidità e muffa ed una porzione della copertura risulta costituita da lastre, presumibilmente di eternit da verificare con opportune analisi del materiale, che dovranno essere rimosse e smaltite.

Inoltre, si sono rilevate delle fessurazioni in diversi punti delle strutture orizzontali e verticali dell'immobile; l'incarico per la presente relazione peritale non prevede la verifica della parte strutturale pertanto spetterà all'aggiudicatario effettuare tutti gli accertamenti necessari per verificare il rispetto delle normative antisismiche.

Gli impianti si presentano in condizioni sufficienti ma anch'essi dovranno essere sottoposti ad un controllo da parte di tecnici specializzati per verificarne la conformità alla vigenti normative in materia.

Al momento del sopralluogo all'interno del fabbricato erano presenti diversi complementi d'arredo, mobili, rimanenze di magazzino e oggetti vari, il tutto proveniente dall'attività di mobilificio che era esercitata prima della sua chiusura.

Identificazione catastale:



• **Foglio 78 Particella 599 Sub. 6** (catasto fabbricati)

categoria C/1, classe 6, consistenza 430 mq, rendita 3.531,01 Euro, indirizzo catastale: VIA POLA n. 6, piano: T

intestato a

- proprietà per
1/2 (soggetto esecutato)

- proprietà
per 1/2 (soggetto non esecutato)

derivante da VARIAZIONE del 26/01/1998 in atti dal 26/01/1998 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI LABORATORIO NEGOZIO (n. G00134.1/1998).

Coerenze: in senso N.E.S.O. del Mapp. 599: Via Sebenico, Mapp.li 1626, 691, 690, 581, Via Pola

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 599 ("Ente Urbano" di 707 mq) deriva dal mapp. 599 ("Ente Urbano" di 685 mq) a seguito di TIPO MAPPALE del 06/09/1997 in atti dal 06/09/1997 (n. 4243.1/1997). Il mapp. 599 ("Ente Urbano" di 685 mq) deriva dal mapp. 599 ("Ente Urbano" di 560 mq) a seguito di VARIAZIONE GEOMETRICA del 06/09/1997 in atti dal 06/09/1997 (n. 4243.1/1997) con la quale sono stati accorpati i mapp.li 895, 1279 e 1280 al mapp. 599. Il mapp. 599 ("Ente Urbano" di 560 mq) deriva dal mapp. 599 ("Ente Urbano" di 390 mq) da Impianto meccanografico del 31/12/1975. Il mapp. 599 ("Ente Urbano" di 390 mq) risultava così censito a seguito di FRAZIONAMENTO del 21/05/1975 in atti dal 14/01/1991 (n. 210575).

Al Catasto Fabbricati, il mapp. 599 sub. 6 è stato in origine censito con VARIAZIONE del 26/01/1998 in atti dal 26/01/1998 per AMPLIAMENTO e DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI LABORATORIO NEGOZIO (n. G00134.1/1998). In seguito è stato oggetto di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536357 in atti dal 27/11/2001 (n. 10816.1/2001).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	492,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 144.407,02
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 122.745,00
Data della valutazione:	04/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo il negozio si trovava chiuso ma nel possesso del sig.
(soggetto esecutato) e del sig.

(comproprietario non esecutato) e nessuna attività commerciale risultava svolta.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

- **Ipoteca giudiziale attiva**

stipulata il 20/04/2016 dal Tribunale di Vicenza al n. 1.280/2016 di Rep., iscritta il 16/05/2016 a Vicenza (Vi) ai nn. 8.864/1.481 R.G./R.P.

a favore di

contro

derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 60.000,00 €

Importo capitale: 192.190,51 €

- **Ipoteca giudiziale attiva**

stipulata il 19/05/2016 dal Giudice di Pace di Conegliano (Tv) al n. 895 di Rep., iscritta il 27/07/2016 a Vicenza (Vi) ai nn. 14.224/2.427 R.G./R.P.

a favore di

contro

derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 10.000,00 €

Importo capitale: 2.254,63 €

Si precisa che la presente Ipoteca Giudiziale colpiva anche altri beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Con Annotazione per "*RESTRIZIONE DEI BENI*" stipulata dal Tribunale di Vicenza in data 28/04/2023 n. 685/23 di Rep., trascritta a Vicenza (Vi) il 05/07/2023 ai nn. 15.196/2.052 R.G./R.P., tali beni terzi sono stati stralciati, lasciando colpito dall'Ipoteca solamente l'immobile oggetto della presente relazione peritale.



• **Ipoteca giudiziale attiva**

stipulata il 01/09/2016 dal Tribunale di Vicenza a n. 3.560 di Rep., iscritta il 06/09/2016 a Vicenza (Vi) ai nn. 16.587/2.898 R.G./R.P.

a favore di

contro

derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 60.000,00 €

Importo capitale: 35.093,04 €

Si precisa che la presente Ipoteca Giudiziale colpiva anche altri beni non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Con Annotazione per "*RESTRIZIONE DEI BENI*" stipulata dal Tribunale di Vicenza in data 28/04/2023 n. 685/23 di Rep., trascritta a Vicenza (Vi) il 05/07/2023 ai nn. 15.197/2.053 R.G./R.P., tali beni terzi sono stati stralciati, lasciando colpito dall'Ipoteca solamente l'immobile oggetto della presente relazione peritale.

• **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione**

stipulata il 08/10/2018 dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 2.246/12.418 di Rep., iscritta il 09/10/2018 a Vicenza (Vi) ai nn. 22.095/3.488 R.G./R.P.

a favore di

contro

derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 76.707,20 €

Importo capitale: 38.353,60 €

• **Ipoteca giudiziale attiva**

stipulata il 22/10/2013 dal Tribunale di Vicenza a n. 3.169 di Rep., iscritta il 23/01/2019 a Vicenza (Vi) ai nn. 1.704/239 R.G./R.P.

a favore di

contro

derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 50.000,00 €

Importo capitale: 33.404,60 €



Si precisa che la presente Ipoteca Giudiziale colpisce anche altri beni non oggetto della presente relazione peritale e grava anche su un terzo soggetto (non esecutato).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

• **Pignoramento**

stipulato il 28/06/2023 dal Tribunale di Vicenza al n. 3.575 di Rep., trascritto il 03/08/2023 a Vicenza (Vi) ai nn. 18.149/13.292 R.G./R.P.

a favore di

contro

derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Ulteriori avvertenze:

L'intero edificio è suddiviso in diverse unità immobiliari intestate a vari soggetti. Si precisa che non risulta presente l'amministratore condominiale ma vi sono parti della palazzina che sono in comune a tutte le unità esistenti (es.: copertura). Da verificare eventuali spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza della Denuncia di Successione registrata il 17/10/2008 all'Ufficio del Registro di Vicenza al n. 3/93/8, trascritta il 02/02/2009 a Vicenza (Vi) ai nn. 2.133/1.345 R.G./R.P.

Denuncia di Successione in morte del sig.

Si precisa che non risulta trascritta la relativa accettazione di eredità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno (fino al 18/11/2004).

Premesso:

- che, al Catasto Fabbricati, l'attuale Mappale 599 Sub. 6 deriva dagli ex Subb. 1, 2, 3 e 4 del Mappale 599;

- che, al Catasto Terreni, il Mappale 599 deriva dall'accorpamento degli ex Mappali 599, 895 e 1279; i sig.ri _____ e _____ erano divenuti pieni proprietari dei beni per la quota di 1/2 ciascuno a seguito di:

- *Atto di Compravendita del 19/11/1977* n. 32.411 di Rep. a firma del notaio Alessandro Todescan, trascritto a Vicenza (Vi) il 14/12/1977 ai nn. 12.019/9.808 R.G./R.P. (acquisto dell'intero del Mappale 1279 e dei Subb. 2 e 3 del Mappale 599);

- *Atto di Compravendita del 21/09/1978* n. 89.467 di Rep. a firma del notaio Mario Boschetti, trascritto a Vicenza (Vi) il 05/10/1978 ai nn. 9.898/8.273 R.G./R.P. (acquisto dell'intero dei Subb. 1 e 4 del Mappale 599);

- *Atto di Compravendita del 09/11/1979* n. 21.070 di Rep. a firma del notaio Gian Paolo Boschetti, trascritto a Vicenza (Vi) il 27/11/1979 ai nn. 11.768/9.385 R.G./R.P. (acquisto della quota di 2/5 del Mappale 895);

- *Atto di Compravendita del 08/10/1982* n. 37.388 di Rep. a firma del notaio Gian Paolo Boschetti, trascritto a Vicenza (Vi) il 27/10/1982 ai nn. 10.673/8.950 R.G./R.P. (acquisto della rimanente quota di 3/5 del Mappale 895).

•

piena proprietà per la quota di 1/1 (dal 18/11/2004 al 17/10/2007).

in forza di Atto di Divisione stipulato il **18/11/2004** a firma del notaio Ottaviano Giarolo ai nn. 211.754/15.713 Rep./Racc., trascritto il 01/12/2004 a Vicenza (Vi) ai nn. 29.324/18.592 R.G./R.P.

Il sig.

risultava comproprietario dei beni, per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, con la sig.ra

Con il presente Atto di Divisione il sig. _____ (già comproprietario per la quota di 1/2) rilevava dalla sig.ra _____ proprietario per la quota di 1/1.

(già comproprietario per la quota di 1/2, diventando pieno proprietario per la quota di 1/2, diventando pieno

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In merito alla situazione urbanistica, si evidenzia innanzitutto che la ricerca della documentazione tecnica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza è risultata particolarmente complessa, richiedendo più incontri in Comune.

Nello specifico, è emerso che il fabbricato, costruito originariamente nel 1981, è stato oggetto nel corso degli anni di vari interventi edilizi realizzati, in parte, senza alcuna autorizzazione.

Infatti, come da file allegati alla perizia, si sono rilevate alcune pratiche di condono edilizio e sanatorie, nonché diverse comunicazioni da parte dell'amministrazione comunale inerenti esposti dei vicini, verbali di sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi (anche da parte della polizia municipale), ordinanze di demolizione e richieste di regolarizzare le attività non conformi e/o non autorizzate.



A causa di quanto soprascritto, nonchè per la mancanza di parte della documentazione tecnica presente negli archivi comunali, si evidenzia che **non è stato possibile**, nella presente relazione peritale, ricostruire con assoluta certezza lo stato autorizzato dell'immobile e rilevarne con sicurezza tutte le relative difformità edilizie.

L'elaborato grafico allegato (E23-000276-SCHEMA DIFFORMITA') è stato dunque predisposto con la sola documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale (non completamente esplicitiva) e rappresenta esclusivamente, in modo non esaustivo, una schema grafico dello stato di fatto con alcune delle difformità rilevate.

Spetterà quindi all'aggiudicatario, in fase di subentro e di presentazione di nuove istanze, verificare con il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale l'effettivo stato autorizzato del fabbricato e la presenza di eventuali ulteriori difformità edilizie che necessitano di essere preventivamente regolarizzate (con relativi oneri), valutando gli interventi ammessi.

Oltre ai file allegati alla presente relazione peritale, di seguito si elencano le pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale:

- **Concessione Edilizia n. 13903 P.G. del 08/01/1981**

rilasciata a _____ e _____
) per la
costruzione di un portico in Via Pola.

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 32244/36 P.G. del 25/09/1991, Pratica 8323/CON**

rilasciata a _____ e _____
per la
sanatoria di:

- cambio di destinazione d'uso, da residenziale a commerciale, di tutto il piano terra per un totale di mq. 231,92;
- ampliamento di mq. 75,84 del piano terra ad uso commerciale verso la strada privata; altro ampliamento di mq. 45,00 verso il confine di proprietà; tettoia di mq. 65,20 verso la strada privata;
- chiusura di un terrazzino di mq. 9,43 nell'abitazione al piano primo.

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6235/95 P.G. del 18/06/1997, Pratica 813/CON**

rilasciata a _____ e _____
per la
sanatoria di:

- ampliamento del fabbricato commerciale al P.T. con ricavo di nuovi vani in ampliamento all'attività commerciale esistente mq. 113,22.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi del Piano degli Interventi vigente (P.I.), in forza della delibera n.16 del 04/03/2021, l'immobile ricade in

zona B3 - Residenziale e mista esistente e di completamento.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

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

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



4. Il PI si attua secondo i seguenti indici:

ZTO= B3

Uf (mq/mq)= 1

Su (mq)= /

H max (m)= 12

- a. Nella zona B0 ...“omissis”.
- b. Nelle zone B8 e B10 ...“omissis”.
- c. Nella zona B14 ...“omissis”.
- d. Nella zona B15 ...“omissis”.
- e. Nella zona B26 ...“omissis”.

5. In tali aree, al fine dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane a essa collegate, sono ammesse attività complementari nel limite massimo del 10% della Superficie utile per le zone da B1 a B14, B16, B17 e B23 e nel limite massimo del 40% per le zone da B18 a B22; per la B24 attività complementari nel limite del 10% eccetto quelle della lett. a del successivo comma che potranno arrivare al 100%, da verificare in riferimento al singolo titolo abilitante. Per la B15, sono ammesse le attività complementari di cui alla lett. a, b, c, f del successivo comma, che potranno arrivare al 100% della Superficie utile.

6. Le attività complementari ammesse sono: a. uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito; b. esercizi commerciali per la vendita al dettaglio; c. pubblici esercizi; d. locali di spettacolo e divertimento purchè non arrecanti disturbo al vicinato e non compatibili con altre disposizioni di PI e/o di settore; e. laboratori artigianali, nel limite di 300 mq di Superficie utile per ciascuna attività, a condizione che risultino non inquinanti e rumorose, nonché insalubri di prima classe ai sensi del RD 1265/1934; f. attività artigianali di servizio, di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza; g. depositi e magazzini di attività artigianali in esercizio e regolari alla data di entrata in vigore del PI (23/03/2013); h. autorimesse private o pubbliche; i. servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose; j. attività per ricettività turistica.

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

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

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

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità (normativa di riferimento: DPR 380/01):

- modifiche alle murature interne



- cambio di destinazione da "posto auto" a "portico" dell'area esterna verso Via Sebenico

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- pratica S.C.I.A. in Sanatoria da presentare presso l'Ufficio Edilizia Privata e ripristino delle destinazioni d'uso autorizzate

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. in Sanatoria: 5.200,00 €

Si evidenzia che, nel corso degli anni, l'immobile è stato oggetto di diversi interventi che ne hanno modificato la consistenza e la conformazione planimetrica.

La documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale è risultata insufficiente al fine di appurare con certezza lo stato urbanisticamente autorizzato pertanto, prima di ogni futuro intervento, l'aggiudicatario dovrà verificare la conformità del fabbricato con il responsabile dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza.

Nel caso emergessero ulteriori difformità edilizie, le stesse andranno sanate (se possibile) e si dovranno sostenere i relativi costi che, al momento della presente relazione peritale, non sono quantificabili. Tali eventuali costi aggiuntivi saranno quantificati dall'Ufficio Tecnico Comunale in fase di istruttoria e di un'indagine più approfondita da parte dell'Ufficio stesso.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- al Catasto Fabbricati, la planimetria dell'unità immobiliare non risulta conforme allo stato di fatto rilevato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- pratica Docfa al Catasto Fabbricato

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: 1.000,00 €

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: _____

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: _____

BENI IN VICENZA VIA POLA 6

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà per la quota di **1/2** di un **NEGOZIO** a VICENZA in VIA POLA 6, della superficie commerciale di **492,40** mq

Il presente Lotto, sito nella zona nord/est del Comune di Vicenza (Vi), è composto da un fabbricato ad uso commerciale che, alla data del sopralluogo, risultava senza alcuna attività in corso (la precedente attività riguardava la vendita di mobili e arredamenti per la casa).

Il negozio, accessibile direttamente dalla strada comunale, si sviluppa completamente al piano terra e fa parte di un fabbricato più ampio suddiviso in diverse unità immobiliari (principalmente abitazioni)



appartenenti ad altre proprietà.

Lo stesso, avente una superficie commerciale totale di 492,40 mq circa, è composto da ampie zone utilizzate per l'esposizione di mobili ed arredi, depositi e ufficio (432,00 mq circa), un piccolo bagno non finestrato (4,50 mq circa), una prima area esterna (scoperta) prospiciente il marciapiede su Via Pola (59,00 mq circa) ed una seconda area esterna (coperta) sul lato nord della palazzina (15,50 mq circa), quest'ultima utilizzata come deposito e come collegamento con Via Sebenico.

Si precisa che le superfici soprariportate sono indicative in quanto, come descritto anche nel paragrafo 7.1 "Pratiche Edilizie", la documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza è risultata carente e non sufficiente per ricostruire con precisione la planimetria dell'immobile.

L'edificio presenta strutture miste in c.a. e laterizio (murature e solai), copertura piana, n.4 vetrate su Via Pola, pavimenti in piastrelle di ceramica e alcune pareti interne risultano rivestite con lastre di cartongesso.

Dal punto di vista manutentivo l'immobile si presenta in condizioni mediocri/scarse in quanto, anche se non si rilevano problematiche da risolvere con urgenza, lo stesso necessita di una manutenzione ed una riqualificazione generale. Nello specifico, il bagno si trova in condizioni pessime e dovrà essere completamente rifatto ed adeguato alle norme igienico-sanitarie e le piastrelle dei pavimenti, in alcuni punti, risultano staccate con l'innalzamento del massetto. Parti delle murature e del soffitto sono interessate da infiltrazioni d'acqua, umidità e muffa ed una porzione della copertura risulta costituita da lastre, presumibilmente di eternit da verificare con opportune analisi del materiale, che dovranno essere rimosse e smaltite.

Inoltre, si sono rilevate delle fessurazioni in diversi punti delle strutture orizzontali e verticali dell'immobile; l'incarico per la presente relazione peritale non prevede la verifica della parte strutturale pertanto spetterà all'aggiudicatario effettuare tutti gli accertamenti necessari per verificare il rispetto delle normative antisismiche.

Gli impianti si presentano in condizioni sufficienti ma anch'essi dovranno essere sottoposti ad un controllo da parte di tecnici specializzati per verificarne la conformità alla vigenti normative in materia.

Al momento del sopralluogo all'interno del fabbricato erano presenti diversi complementi d'arredo, mobili, rimanenze di magazzino e oggetti vari, il tutto proveniente dall'attività di mobilificio che era esercitata prima della sua chiusura.

Identificazione catastale:

- **Foglio 78 Particella 599 Sub. 6** (catasto fabbricati)

categoria C/1, classe 6, consistenza 430 mq, rendita 3.531,01 Euro, indirizzo catastale: VIA POLA n. 6, piano: T

intestato a

derivante da VARIAZIONE del 26/01/1998 in atti dal 26/01/1998 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI LABORATORIO NEGOZIO (n. G00134.1/1998).

Coerenze: in senso N.E.S.O. del Mapp. 599: Via Sebenico, Mapp.li 1626, 691, 690, 581, Via Pola

Al Catasto Terreni, l'attuale mapp. 599 ("Ente Urbano" di 707 mq) deriva dal mapp. 599 ("Ente Urbano" di 685 mq) a seguito di TIPO MAPPALE del 06/09/1997 in atti dal 06/09/1997 (n. 4243.1/1997). Il mapp. 599 ("Ente Urbano" di 685 mq) deriva dal mapp. 599 ("Ente Urbano" di 560 mq) a seguito di VARIAZIONE GEOMETRICA del 06/09/1997 in atti dal 06/09/1997 (n. 4243.1/1997) con la quale sono stati accorpate i mapp.li 895, 1279 e 1280 al mapp. 599. Il mapp. 599 ("Ente Urbano" di 560 mq) deriva dal mapp. 599 ("Ente Urbano" di 390 mq) da Impianto meccanografico del 31/12/1975. Il mapp. 599 ("Ente Urbano" di 390 mq) risultava così censito a



seguito di FRAZIONAMENTO del 21/05/1975 in atti dal 14/01/1991 (n. 210575).

Al Catasto Fabbricati, il mapp. 599 sub. 6 è stato in origine censito con VARIAZIONE del 26/01/1998 in atti dal 26/01/1998 per AMPLIAMENTO e DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI LABORATORIO NEGOZIO (n. G00134.1/1998). In seguito è stato oggetto di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536357 in atti dal 27/11/2001 (n. 10816.1/2001).



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati , i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Mappa catastale



Piano degli Interventi



Ortofoto



autobus distante < 100 m
 autostrada distante 4 Km
 ferrovia distante 4 Km

COLLEGAMENTI



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

elettrico: mista con cavi a vista e sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Al momento del sopralluogo la presente utenza risultava non attiva.



termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termoventilatori conformità: non rilevabile. Al momento del sopralluogo la presente utenza risultava non attiva.



CLASSE ENERGETICA:



[258,95 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 122029/2024 registrata in data 01/10/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali	476,00	x	100 %	=	476,00
Locali accessori	21,00	x	50 %	=	10,50
Area scoperta esclusiva	59,00	x	10 %	=	5,90
Totale:	556,00				492,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/07/2021

Fonte di informazione: DROPBOX-DIW (Analisi di Mercato e comparabili)

Descrizione: Negozio al piano terra con accessori ed area esterna esclusiva

Indirizzo: Vicenza (Vi), Viale S. Lazzaro n.70

Superfici principali e secondarie: 436

Superfici accessorie:

Prezzo: 295.000,00 pari a 676,61 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 12/04/2022

Fonte di informazione: DROPBOX-DIW (Analisi di Mercato e comparabili)

Descrizione: Negozio al piano terra.

Indirizzo: Vicenza (Vi), Via A. Pizzocaro n.67

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 704,23 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita



Data contratto/rilevazione: 29/10/2021

Fonte di informazione: DROPBOX-DIW (Analisi di Mercato e comparabili)

Descrizione: Negozio al piano terra con locali accessori (laboratorio) ad uso esclusivo.

Indirizzo: Vicenza (Vi), Via G. Lanza n.20

Superfici principali e secondarie: 252

Superfici accessorie: 175

Prezzo: 300.000,00 pari a 702,58 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	295.000,00	50.000,00	300.000,00
Consistenza	492,40	436,00	71,00	427,00
Data [mesi]	0	39,00	30,00	36,00
Prezzo unitario	-	676,61	704,23	702,58

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	-0,13	-368,75	-62,50	-375,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	676,61	676,61	676,61

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		295.000,00	50.000,00	300.000,00
Data [mesi]		-14.381,25	-1.875,00	-13.500,00
Prezzo unitario		38.160,55	285.121,56	44.250,00
Prezzo corretto		318.779,30	333.246,56	330.750,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **327.591,95**

Divergenza: 4,34% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 492,40 x 665,30 = **327.593,72**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Rimozione e smaltimento eternit in copertura (circa)	-10.000,00
Carenza documentazione tecnica per verifica conformità edilizia e problematiche alla pavimentazione (circa)	-16.379,69

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 301.214,03**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 150.607,02**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza (Vi), ufficio del registro di Vicenza (Vi), conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza (Vi), ufficio tecnico di Vicenza (Vi), osservatori del mercato immobiliare STIMATRIXCity (Portale per valutatori immobiliari), DROPBOX-DIW (Analisi di Mercato e comparabili), ed inoltre: ASTALEGALE.net (aste aggiudicate), OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	492,40	0,00	301.214,03	150.607,02
				301.214,03 €	150.607,02 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota di proprietà oggetto di pignoramento è pari a 1/2 e, in base alla conformazione planimetrica ed impiantistica dell'immobile, si evidenzia che il fabbricato risulta NON comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 144.407,02**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 21.661,05**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,96**



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 122.745,00**

data 04/10/2024

il tecnico incaricato
Arch. Oscar Brunello

