

**TRIBUNALE DI VICENZA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. RGE 030 / 2026**ELABORATO PERITALE***ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015***Lotto 2 (due) di 2**Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO**

Creditore procedente: e per essa

Esecutato: *****

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **13.07.2026**

Identificazione beni: VICENZA 36100 (VI) Via Domenico Meschinelli 63

Dati Catastali: NCEU, Foglio 8, m.n. **2216**, sub.**45** (A3), sub.**29** (C/6), sub.**46** (C/6)

Diritto di: Pignorata piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Stefano Barbi** – Vicenza, (VI) Via Volturno, 47
e-mail: info@architettobarbi.it – tel: 0444 149.6295Custode Giudiziario: **I.V.G.** - Longare (VI) Via Volto 63
e-mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444 953.552

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

	specifica	pg.
Procedura esecutiva immobiliare n.	030/2026	1
Promossa da:	cf. e per essa _____ A 9 9	1
contro:	1	
Giudice:	Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO	1
Udienza ex art. 569 c.p.c.:	13.07.2026	1
Esperto stimatore:	arch. Stefano Barbi	1
Diritto pignorato:	p. proprietà per la quota di 1/1 subb.29-45-46	9
Eventuali comproprietari non eseguiti:	nessuno	9
Tipologia bene pignorato:	Appartamento pp. 5-6 (ultimo) con garage e p. auto al p.T	8
Ubicazione:	Vicenza 36100 (VI) Via Domenico Meschinelli 63-65	8
Dati catastali attuali dei beni:	1) Abitazione di tipo economico: C.F. Foglio 8, Mappale 2216, sub 45, Categoria A/3 Classe 5, Consistenza 8 vani, Superficie catastale 223 mq (totale) 201 mq (e.a.s.), Rendita 619,75 euro; 2) Autorimessa: C.F. Foglio 8, Mappale 2216, sub 29, Categoria C/6 Classe 4, Consistenza 29 mq, Superficie catastale Totale 29 mq, Rendita 101,85 euro 3) Posto auto: C.F. Foglio 8, Mappale 2216, sub 46, Categoria C/6 Classe 3,	9
Superfici reali lorde (ed equivalenti):	Abitazione (379,05) 212,05 mq, Autorimessa (36,90) 18,45 mq, P.Auto (12,50) 3,13 mq	14
Stato di manutenzione:	ottimo	12
Differenze rispetto al pignoramento:	nullo	17
Situazione urbanistica/edilizia/catastale irregolarità/abusi	presenti difformità edilizie e catastali regolarizzabili mediante pratiche con costi per un importo di: € 4.500=.	23
Valore lordo di mercato, OMV:	533.676,21 euro	34
Date/valori comparabili reperiti:	A: 06/03/2026 importo € 245.000; B: 13/10/2025 importo € 155.000; C: 06/02/2026 importo € 168.000; D: 18/12/2025 prezzo 125.000 (prezzi parametrati con coeff.di raccordo zone OMI 0,90)	30
Valore di vendita forzata proposto:	base d'asta dei beni arrotondato € 449.000=	37
Valore debito:	come da atto di pignoramento, oltre a spese, tasse, compensi, accessori e interessi di mora, istanza di _____ per l'importo di precetto di € 1.040.197,22 e medesimo valore della controversia (N.I.R.)	2
Occupazione:	stabilmente occupato dall'esecutato e dalla di lui famiglia (moglie e 2 figli)	16
Titolo di occupazione:	Atto di Compravendita del 10/01/2007 trascrizione 09/02/2007 nn.3869/2317	22
Oneri:	non/sono presenti oneri giuridici oltre alle spese condom.li arretrate ultimi due anni.	26
APE:	Attestato di Prestazione Energetica cod.ID.64085 del 29/05/2026 Classe Energ. C	16
Problemi particolari - informazioni utili criticità	vedasi capitolo OSSERVAZIONI FINALI; in particolare si segnalano oneri e vincoli di cui al par. 8.1	38
Lotti:	Lotto 2 (due) di 2	38



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, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto 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 "urbanistico-edilizie" 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, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. 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, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza di garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.



SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
Quesito.....	6
2.1 OPERAZIONI PERITALI.....	6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	8
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	8
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni	9
3.3 Confini N-E-S-O (<i>salvo i più precisi ed aggiornati</i>)	10
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	10
3.5 Certificazione energetica	16
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	16
4.1 Stato di Possesso.....	16
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	16
5. ASPETTI CATASTALI	16
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	16
5.2 Intestatari catastali storici	16
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	17
5.4 Giudizio di conformità catastale	17
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	22
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	22
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI	22
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	22
7.2 Abusi/difformità riscontrati	23
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	23
7.4 Verifica destinazione Urbanistica	25
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia)	26
8.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario	26
8.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	26
8.3 Altre Trascrizioni.....	27
9. SUOLO DEMANIALE.....	28



10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	28
11.	SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	28
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	28
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	29
12.1	Basi del Valore e Metodo di valutazione.....	29
12.2	Stima del valore di mercato	29
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	36
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	38
12.5	Giudizio di vendibilità'.....	38
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	38
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	38
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	38
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	38
15.	LOTTI	38
16.	OSSERVAZIONI FINALI	38
17.	ELENCO ALLEGATI.....	39



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Quesito

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

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

2.1 OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto arch. Stefano Barbi, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n. 690, con studio in via Volturno 47 a Vicenza veniva nominato in data 20.02.2026 (deposito Cancelleria e ricezione pec 25.02.2026) dal **G.E. Dott.sa M.A. Rosato** per procedere alla stima dell'immobile degli immobili siti in **via Bartolomeo Pajello 20** e in **via Domenico Meschinelli 63-65 a Vicenza (VI)** In ottemperanza all'incarico accettato a mezzo giuramento telematico in data **02.03.2026**, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- in data **04.03.2026** si è provveduto ad inoltrare al Notaio Pulejo in Vicenza richiesta di rilascio copia **atto di compravendita 10.01.2007 n. 56666/6722** rep/racc. (per quanto al Lotto 2 della presente relazione di stima) con riscontro in data 05.03.2026
- in data **05.03.2026** si è effettuata richiesta di copia **certificati anagrafici** e di **stato civile** a *'statocivile@comune.vicenza.it'* e *anagrafe@comune.vicenza.it* (riscontro 05-06.03.2026 per estratti di matrimonio; riscontro 26.03.2026 per certificazione anagrafica)
- in data **05.03.2026** si è inoltrata istanza pec (09.03.2026 successivo modulo) di **accesso agli atti** all'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza; (16.04.2026 riscontro disponibilità di consultazione pratiche)

in data **04.03.2026** si è inoltrata istanza di verifica contratti locativi/comodato in essere a *dp.Vicenza@pce.agenziaentrate.it* (05.03.2026 protocollo 49640.05-03-2026-I) e riscontro in data 12.03.2026 con invio nota in cui si evidenzia che **“non è stato individuato alcun contratto di locazione/comodato in essere facente riferimento agli immobili pignorati dell'esecutato in oggetto”**

•



- in data **16.03.2026** si è inoltrata alle Parti comunicazione data sopralluogo per svolgimento operazioni peritali
- in data **14.04.2026** si è provveduto ad effettuare il **sopralluogo** constatando l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni, verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, anche mediante rilievo con laserscanner;
- in data **27.04.2026** si è effettuato **accesso agli atti** all'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza per prendere visione ed avere copia dei documenti inerenti i titoli abilitativi e le certificazioni urbanistiche di specie circa i beni in oggetto (07-08-12.05.2026 ulteriori verifiche per e-mail e telefoniche Prot.N.0064829/2026 - RIF.0042505/2026)
- in data **11.05.2026** si è inoltrata all'Amministratore *pro tempore* di **condominio** Studio
richiesta della documentazione relativa alla gestione condominiale ai sensi dell'art.1130 punti 8 e 9 C.C. (riscontro in data 11.06.2026)
- attraverso **visure** ipocatastali all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;

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



3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

I soggetti e i loro diritti reali sui beni oggetto di stima in confronto ai diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quanto in atto di compravendita del 10.01.2007 nn.56666/6722 rep. Notaio Domenico Pulejo in Vicenza trascritto ai RR.II. Vicenza ai nn. 3869/2317 RG/RP

Intestatari:

- 1) ***** nato a ***** (**) il ***** ***** (1) per il diritto di piena proprietà per la quota 1/1



Individuazione catastale:

Appartamento Piano 5-6: C.F. Foglio 8, Mappale 2216, sub 45, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 8 Vani, Superficie catastale tot. 223 mq (escluse aree scoperte 201 mq) Rendita 619,75 euro;

Autorimessa Piano T: C.F. Foglio 8, Mappale 2216, sub.29, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 29 mq, Superficie catastale tot. 29 mq, Rendita 101,85 euro;

Posto Auto Piano T: C.F. Foglio 8, Mappale 2216, sub.46, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Superficie catastale tot. 13 mq, Rendita 38,94 euro;

Oltre alle parti comuni in *proporzionale quota di comproprietà*



Area scoperta p.T, corsia di manovra p.S1, vano scala Foglio 8, Mappale 2213, **sub. 1, b.c.n.c.**

Si è valutato il compendio immobiliare in un **unico lotto** in quanto le unità immobiliari sono complementari tra loro. La stima disgiunta ridurrebbe sensibilmente il valore degli immobili e l'appetibilità nel mercato.

3.3 Confini N-E-S-O (salvo i più precisi ed aggiornati)

Appartamento Piano 5-6: muri perimetrali e parapetti terrazze su scoperto comune m.n.2216, centralmente sub.1 (vano scala comune e ascensore)

Autorimessa Sub.29: sub.1 (scoperto comune), sub.28 (a.u.i.), sub.1 (scoperto comune)

Posto Auto Sub.46: sub.1 (scoperto comune), sub.47 (a.u.i.), sub.1 (scoperto comune)

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

ai civici nn.63-65 della pubblica Via Meschinelli si trovano i cancelli di ingresso, rispettivamente pedonale e carroia, al condominio “Meschinelli”, limitrofo alla circonvallazione est di Via Giovanni Battista Quadri, con prossimo parcheggio a pagamento; tramite cancelletto in grigliato di ferro si accede ad un elegante scoperto condominiale lastricato in marmo e impreziosito da vasche fiorite, dal quale, tramite un portoncino d'ingresso con specchiatura in vetro, si accede al vano scala condominiale, dotato di ascensore.

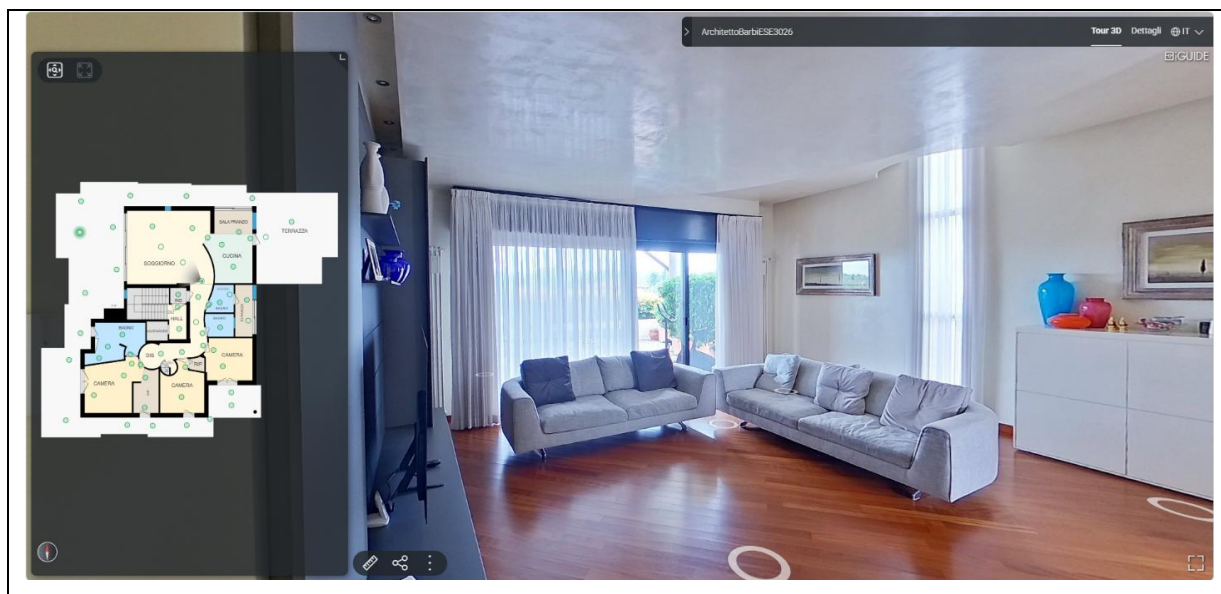


appartamento, posto al piano quinto e ultimo del fabbricato condominiale, è accessibile tramite vano scala con ascensore. Si tratta di un'unità immobiliare di ampia metratura, con planimetria articolata e dotata di ampie terrazze su più lati. La distribuzione interna è chiaramente articolata in una zona giorno e in una zona notte, tra loro separate e ben disimpegnate, con un sistema di corridoi che garantisce la fruibilità e la riservatezza dei singoli ambienti

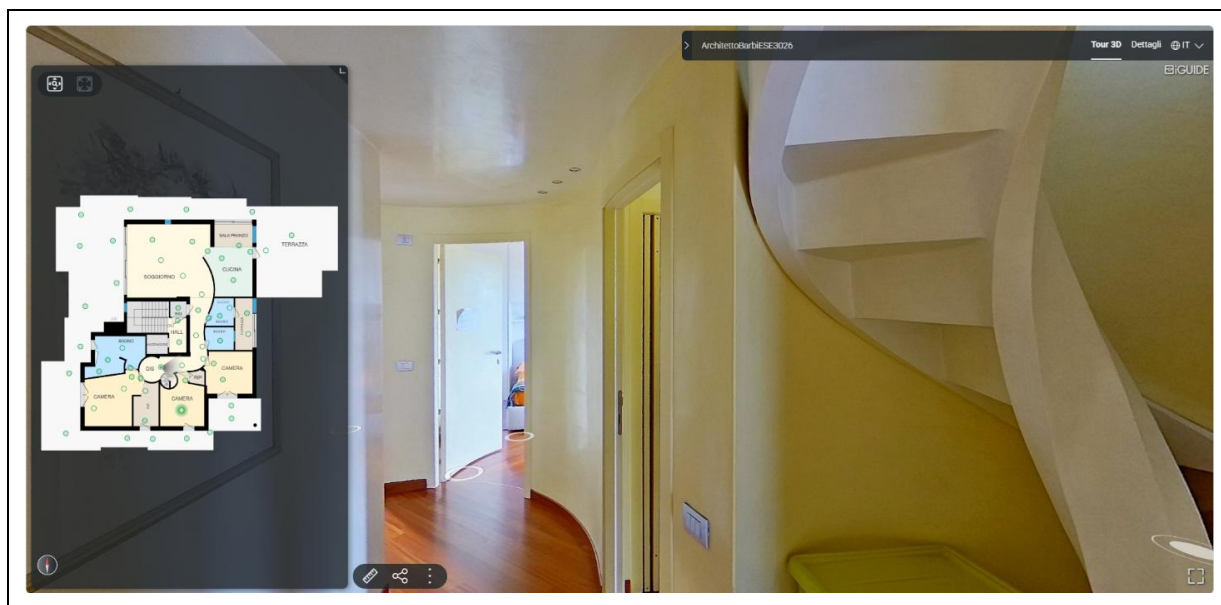
Il soggiorno costituisce il fulcro rappresentativo dell'appartamento: si tratta di un ambiente di grandi dimensioni, caratterizzato da una pianta con geometria curvilinea/semicircolare, con un'altezza interna che raggiunge H. 3,00 m nel punto più alto della fascia perimetrale e degrada a H. 2,75 m. nella parte centrale. Le dimensioni e la particolare geometria conferiscono all'ambiente un carattere di particolare pregio e comfort. Il soggiorno è in comunicazione diretta con la cucina (H. 2,70 m); dal disimpegno alla zona notte si accede alla lavanderia di servizio e al bagno giorno, tra loro connessi dal vano di centrale termica, con apertura in facciata.



La zona giorno si apre su un'ampia terrazza panoramica che si articola su tutto il perimetro dell'appartamento, in particolare sui fronti nord e sud, entrambi per una notevole superficie e corredate da fioriere con verde ornamentale. La posizione al piano quinto conferisce alle terrazze un valore panoramico di particolare rilievo, con visuali aperte sul contesto urbano di Vicenza e sulle colline circostanti



La zona notte è organizzata attorno a un corridoio-disimpegno (H. 2,40 m) che distribuisce in modo razionale i diversi ambienti. Si compone di tre camere da letto – tutte con altezza interna di H. 2,70 m – affacciate sulla terrazza sul lato sud/cortile interno: la camera padronale è impreziosita da locale guardaroba. I servizi igienici sono articolati in un bagno principale finestrato (H. 2,70 m), dotato di sanitari completi con vasca idromassaggio, e in un WC separato (H. 2,70 m), soluzione che garantisce comfort e funzionalità nell'uso quotidiano. Completano la zona di servizio una lavanderia/antibagno (H. 2,70 m) e un ripostiglio (H. 2,70 m).



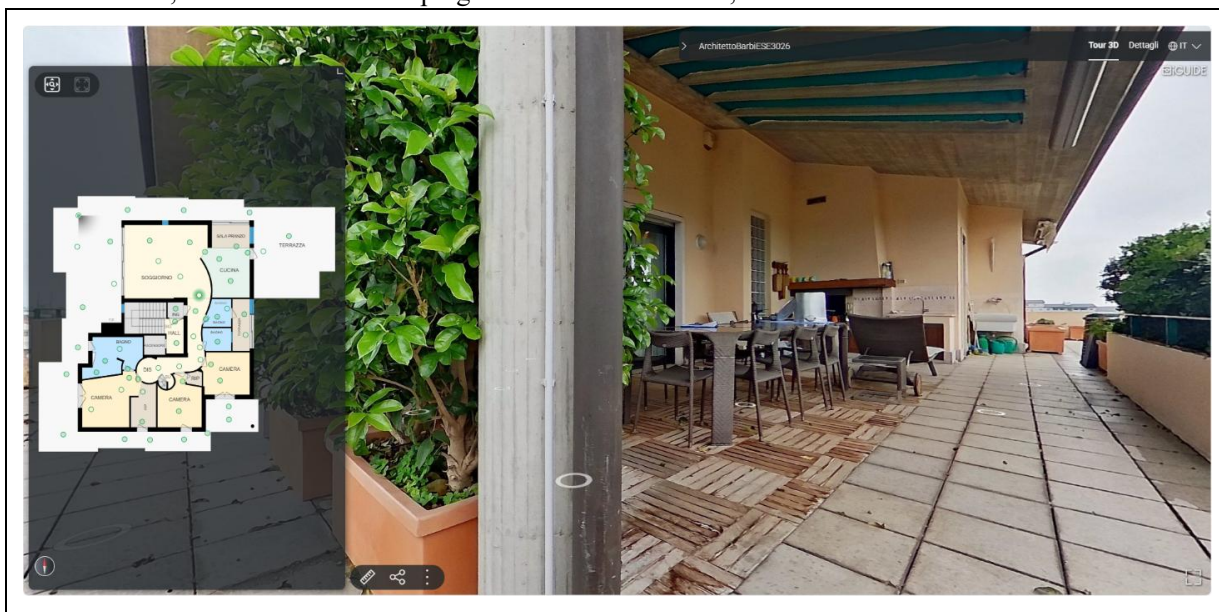
Dal corridoio-disimpegno è accessibile un vano scala interno che conduce al piano sesto di sottotetto, locale di servizio con altezze nette variabili comprese tra un minimo di H. 0,91 m e un massimo al colmo di H. 2,01m, secondo quanto riportato nella sezione di riferimento altezze allegata alle planimetrie allegata. Le altezze ridotte qualificano il locale come pertinenza/deposito/soffitta con superficie utile superiore a 1,50m.





Le finiture dell'appartamento risultano in linea con la categoria catastale attribuita. I pavimenti si presentano in materiale lapideo o piastrellato nelle zone giorno e nei corridoi, con parquet o rivestimento equivalente nelle camere da letto e con ceramica nei locali igienici. Le pareti e i soffitti sono in intonaco civile/marmorino tinteggiato/spatolato. Gli infissi esterni, in legno con doppio vetrocamera e tapparelle in pvc nella zona notte, assicurano adeguate prestazioni di isolamento termico e acustico. Le terrazze sono dotate di parapetto in cls e/o ringhiera metallica con fioriere a vasca in cls.

Gli impianti tecnologici comprendono: riscaldamento autonomo con corpi radianti ad elementi tubolari in acciaio, impianto idrico-sanitario, impianto elettrico a norma, citofonico/videocitofonico e impianto televisivo. Impianto di condizionamento con macchine frigorifere in terrazza est e impianto di distribuzione canalizzato a controsoffitto. Nella porzione a sud della terrazza è presente un caminetto e un piano cottura con annesso lavello esterno, con una soluzione di pregio estetico e funzionale;



Stato manutentivo: ottimo.

Autorimessa: al piano terra di ca. 29,50mq h. interna 2,35m, associata all'appartamento, accessibile direttamente dall'area di manovra condominiale; dotata di portone basculante e finestratura orizzontale a soffitto, pavimentazione in piastrelle, pareti e soffitto finiti in idropittura bianca e impianto di illuminazione a soffitto e presa d'acqua.



Posto Auto di ca. 12,5mq, al piano terra, individuato nella corsia di manovra esterna.



[per una puntuale descrizione fotografica si rimanda all'allegato n.02 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]



SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie degli immobili è stata calcolata/considerata secondo gli standard dell'Agenzia Entrate-Territorio Allegato C DPR 138/198, come da seguente tabella:

Corpo A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Vani principali	Sup. reale lorda	174,30	1,00	174,30
Vani accessori dirett. accessibili	Sup. reale lorda	30,70	0,50	15,35
Vani accessori non dirett. accessibili	Sup. reale lorda	0,00	0,25	0,00
Portici-Terr. comunicanti <= 25mq	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
Portici-Terr. comunicanti > 25mq	Sup. reale lorda	149,05	0,10	14,91
Corte scoperta <= sup. principale	Sup. reale lorda	0,00	0,10	0,00
Corte scoperta > sup. principale	Sup. reale lorda	0,00	0,02	0,00
379,05				212,06

Corpo B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Autorimessa	Sup. reale lorda	36,90	0,50	18,45
36,90				18,45

Corpo C

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Posto auto	Sup. reale lorda	12,50	0,25	3,13
12,50				3,13
				233,63

SUPERFICI NETTE

La superficie considerata è quella cosiddetta "calpestabile"

Corpo A

Destinazione	Parametro	Valore MQ
abitazione piano 5	Sup. netta	144,25
soffitta piano 6	Sup. netta	30,65
		174,90
terrazza piano 5	Sup. netta	174,00

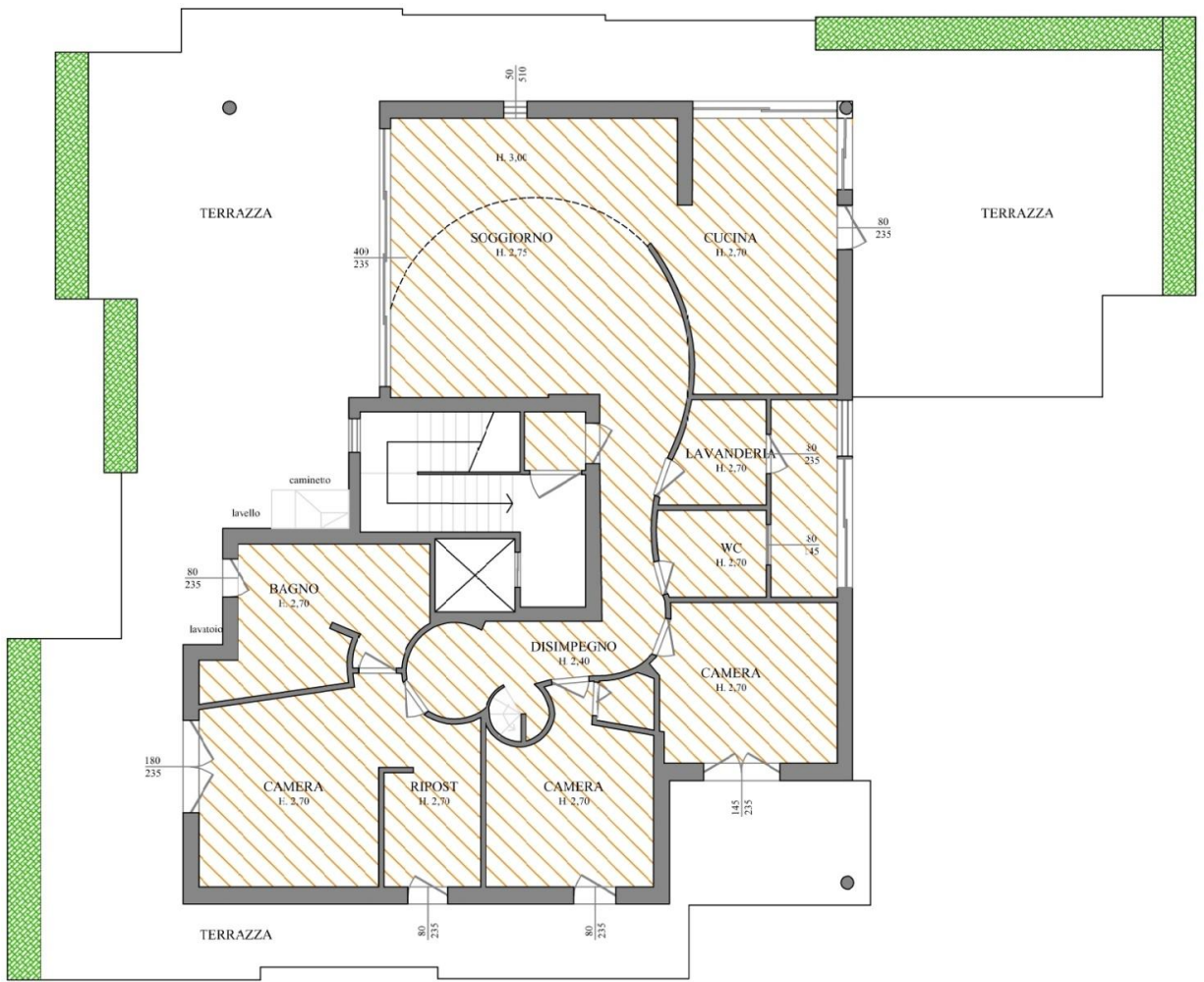
Corpo B

Destinazione	Parametro	Valore MQ
autorimessa	Sup. netta	29,50

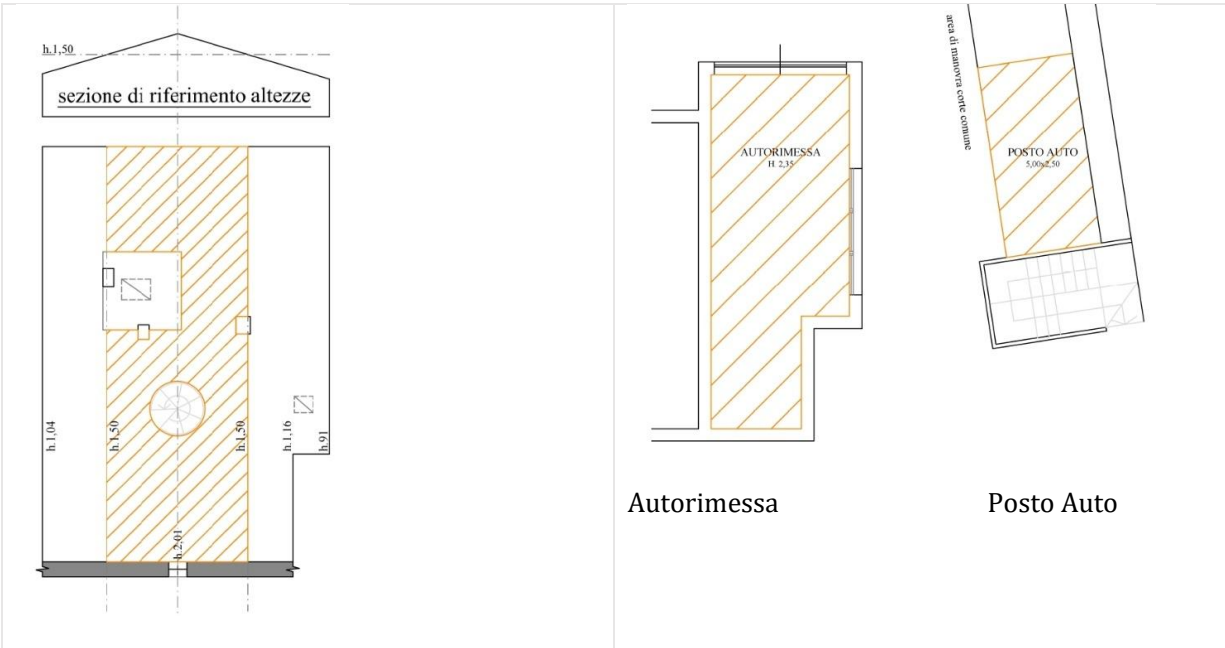
Corpo C

Destinazione	Parametro	Valore MQ
posto auto	Sup. netta	12,50





PIANO QUINTO



PIANO SESTO di sottotetto (SOFFITTA)

PIANO TERRA

Figura 1. Pianta stato reale dei luoghi.



3.5 Certificazione energetica

L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii., è stato redatto dal geom. Giovanni Mioni, a seguito del sopralluogo avvenuto in data **14/04/2026**. Dal suddetto attestato l'edificio risulta essere in classe **C** (115,78 kWh/mq anno) [cfr ALLEGATO n.1].

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Stato di Possesso

L'immobile alla data del sopralluogo risulta occupato dall'esecutato, dalla moglie (non esecutata) e dai due figli (nati e).

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Si precisa che per l'immobile pignorato **non risultano contratti locativi**, come da istanza all'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data **04.03.2026** (protocollo 49640.05-03-2026-I del 05.03.2026) e riscontro in data 12.03.2026 con invio nota in cui si evidenzia che *"non è stato individuato alcun contratto di locazione/comodato in essere facente riferimento agli immobili pignorati dell'esecutato in oggetto"*

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Situazione delle unità immobiliari dal 27.04.2006 ad oggi

Appartamento: Foglio 8, Mappale 2216, sub 45, Categoria A/3

Autorimessa: Foglio 8, Mappale 2216, sub.29, Categoria C/6

Posto Auto: Foglio 8, Mappale 2216, sub.46 Categoria C/6

- Costituzione in atti del 17.03.1993.
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 20/12/1991 in atti dal 19/03/1993 (n. 9639/1991)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 28/03/1995 in atti dal 22/10/1997 AMP. SOPRAELEV. (n. 4270/1995)
- VARIAZIONE del 05/12/1997 in atti dal 05/12/1997 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. F02961.1/1997)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/11/2001 Pratica n. 536349 in atti dal 27/11/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10808.1/2001)
- VARIAZIONE del 26/05/2015 Pratica n. VI0076146 in atti dal 26/05/2015 G.A.F.-CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 33487.1/2015)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

5.2 Intestatari catastali storici

Situazione degli intestati dal 10.01.2007 ad oggi

1. *****, nato a ***** (**) il *****, C.F. *****
Proprietà 1/1

Situazione degli intestati precedenti al 10.01.2007 (ventennio antecedente)

1. *****, nato in ***** il *****, C.F. *****
Proprietà 1/1 fino al 10/01/2007



2. ***** *****, nata a ***** ** ***** (**) il *****, C.F. *****
 ***** *****, nato a ***** ** ***** (**) il *****, C.F. *****
 Coniugi in comunione legale – proprietà fino al 13/05/1995
3. , con sede in VICENZA (VI), C.F./P.IVA

Proprietà 1000/1000 fino al 11/05/1992

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Catasto **fabbricati**:

Dalla verifica della conformità catastali, tramite il confronto tra stato reale dei luoghi con rilievo metrico e le planimetrie catastali, risultano alcune lievi difformità rispetto a quanto chiarato, in particolare:

1. Lievi traslazioni delle partimentazioni interne
2. Leggero scostamento dell'articolato perimetro di confine della terrazza
3. Realizzazione di bussola d'ingresso occupando parte del pianerottolo del vano scala condominiale

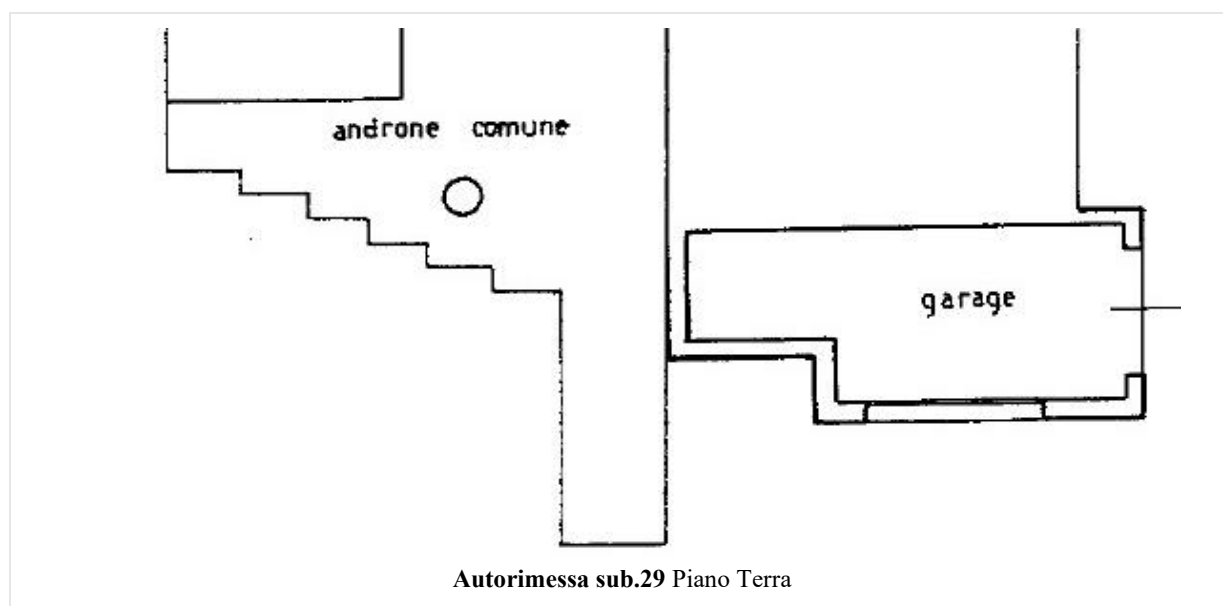
Pertanto:

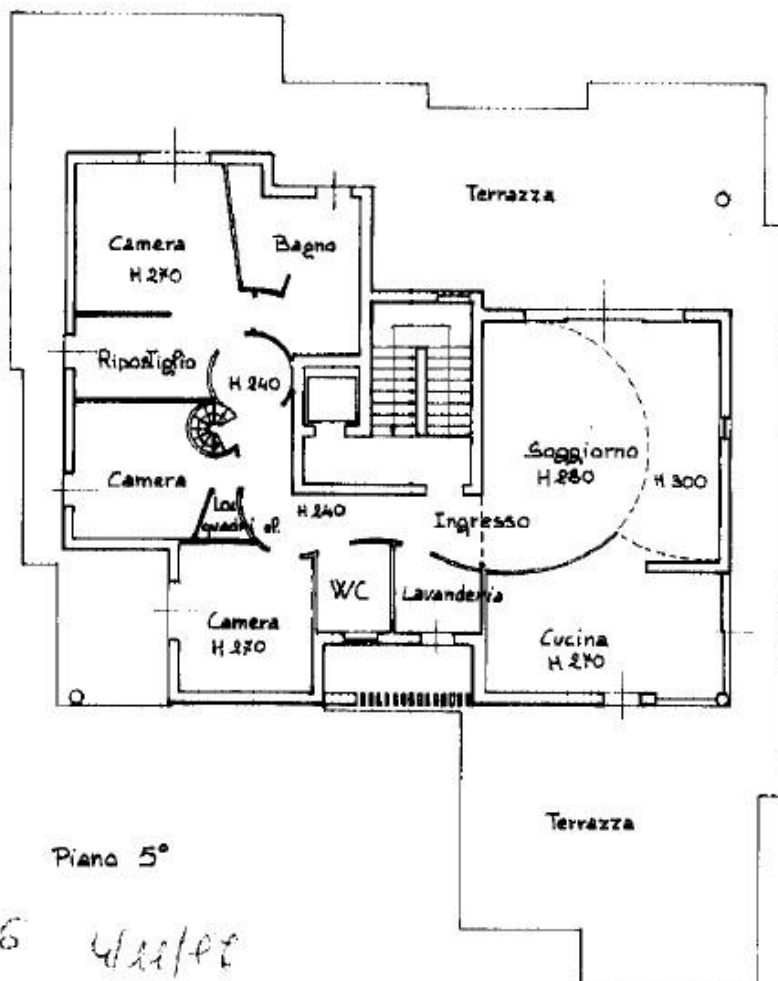
per la regolarizzazione planimetrica dei beni in oggetto è necessaria la presentazione di pratiche catastali

Costi di regolarizzazione catastale:	ca. € 1.000,00
--------------------------------------	----------------

Si evidenzia che la regolarizzazione catastale dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere (eventualmente) eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si procede alla regolarizzazione nel corso della procedura.

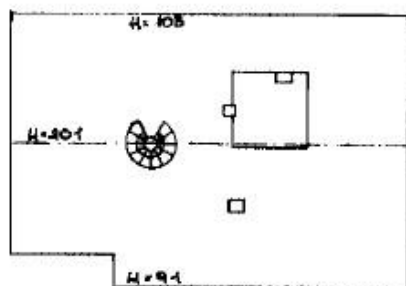
Figure 2. PLANIMETRIE CATASTALI DEI BENI



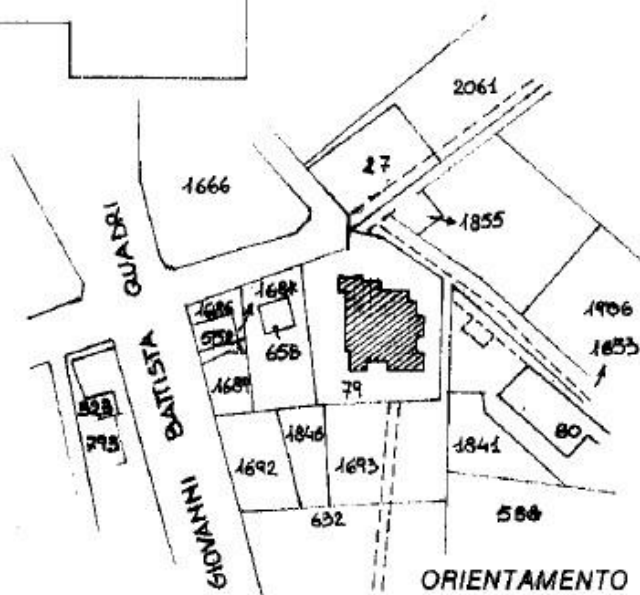


Piano 5°

16 41/100

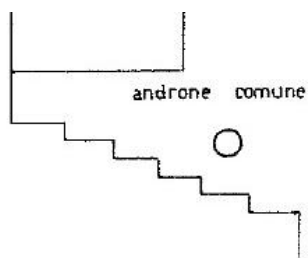


Sottotetto



ORIENTAMENTO

Appartamento sub.45 Piano 5-6 - Posto Auto sub.46 Piano Terra



androne comune

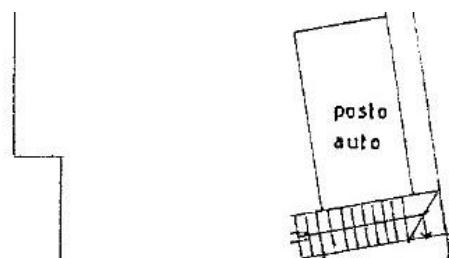
posto
auto

Figura 3. ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO

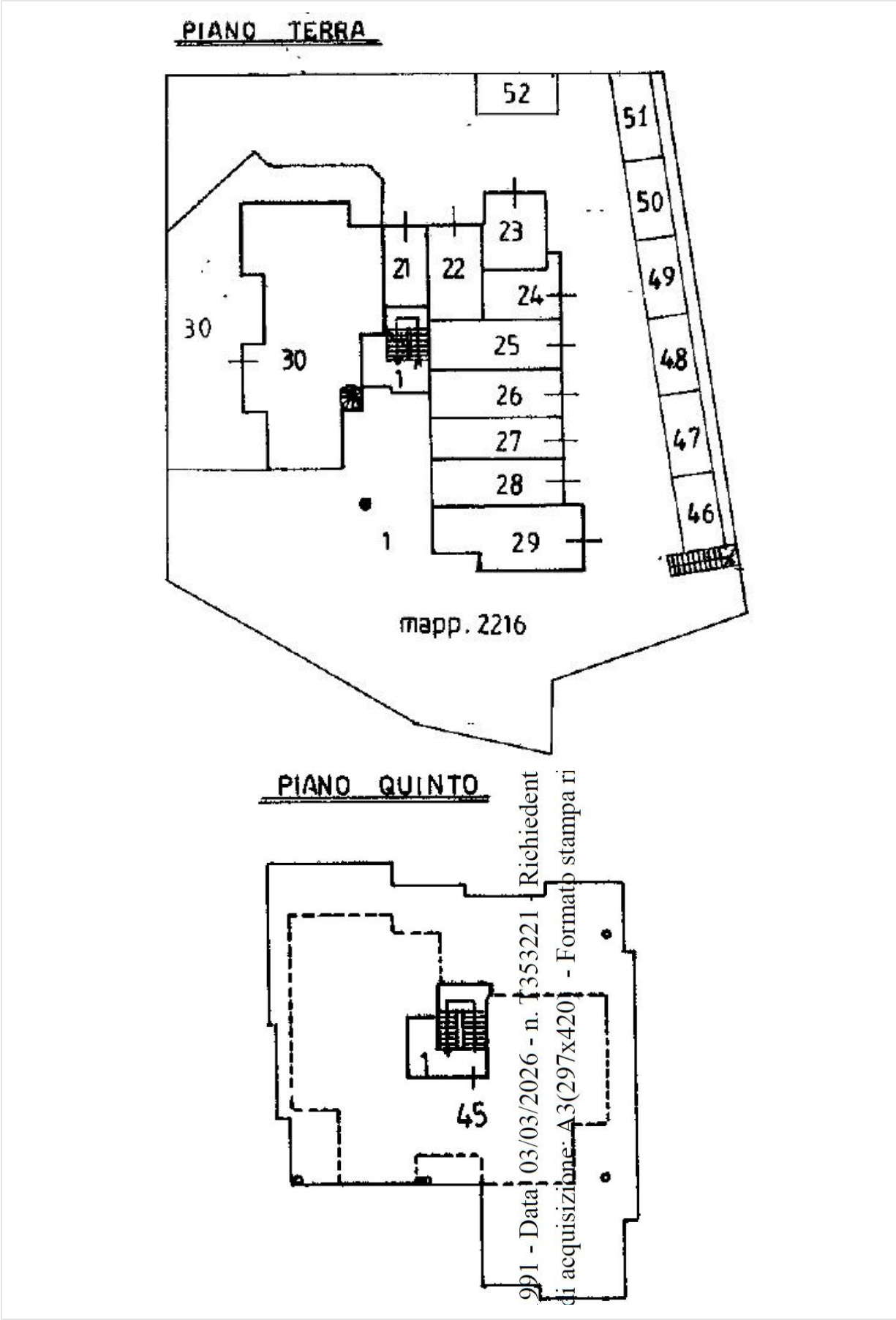


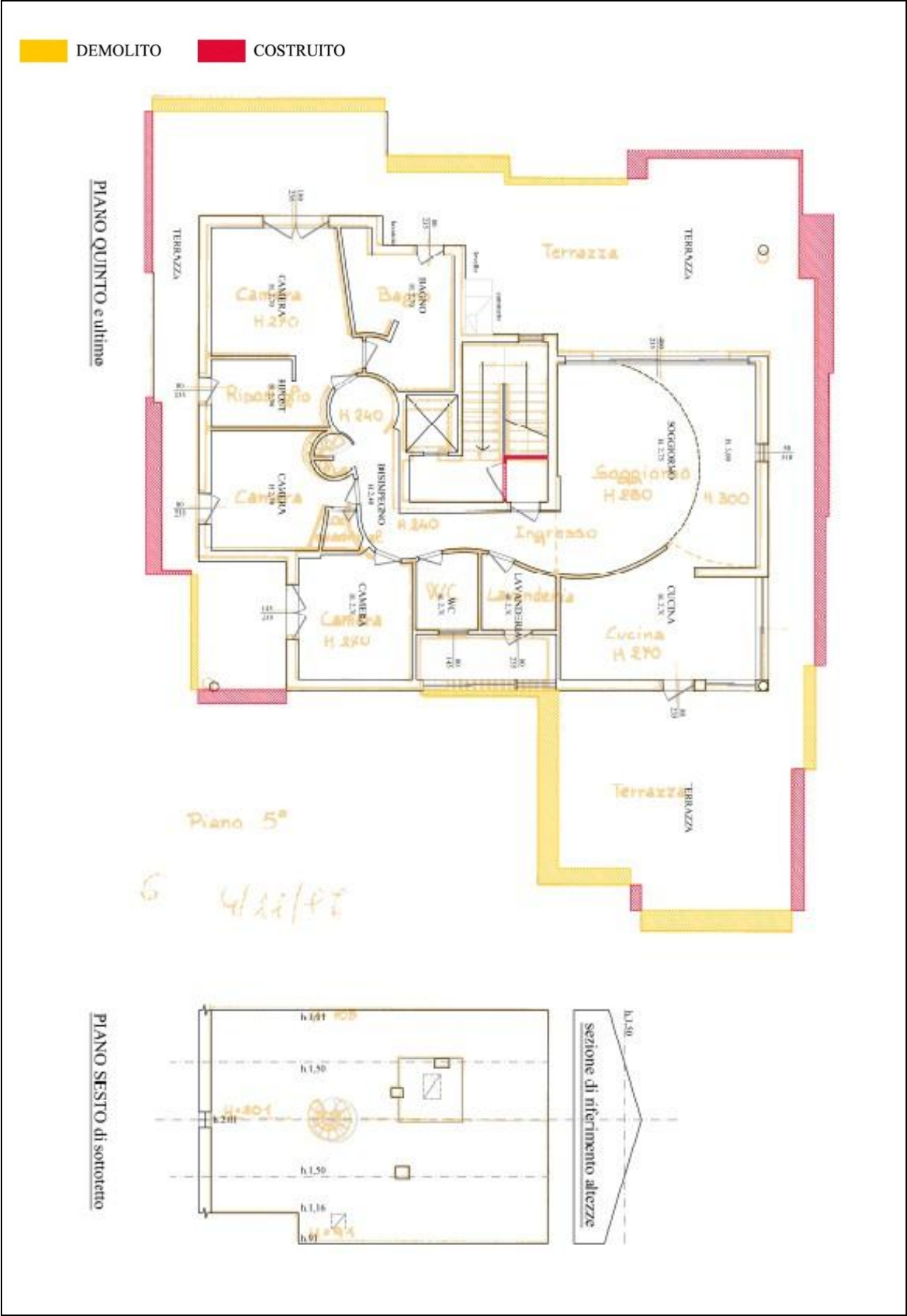
Figura 4. ESTRATTO MAPPA CATASTALE



Nota: lo sviluppo dell'appartamento sub.45 corrisponde a tutta l'area coperta del fabbricato



SOVRAPPOSIZIONE STATO REALE DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Situazione degli intestati dal 10.01.2007 ad oggi

- 1) ***** nato a ***** (**) il *****, C.F. *****
In forza di Atto di Compravendita in cui ***** nato a ***** * ***** (**) il ***** cede e vende al sig. ***** per il diritto di **piena proprietà**, atto a firma del Notaio PULEJO DOMENICO in data 10/01/2007 ai nn.56666/6722 rep/racc trascrizione a RR.II. Vicenza in data 09/02/2007 ai nn. 3869/2317 RG/RP

Situazione degli intestati precedenti al 10.01.2007 (ventennio antecedente)

- 2) dal 13/05/1995 a **** o ***** nato in **** il ***** per il diritto di piena proprietà in forza di atto notarile pubblico di compravendita a Rogito Dott. FERRIGATO UMBERTO Notaio in Schio (VI) del 13/05/1995 rep.102785 trascrizione a RR.II. Vicenza in data 08/06/1995 al n.6056
- 3) ante ventennio a ***** nata a ***** (**) il ***** e ***** nato a ***** (**) il *****

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'esperto precisa che in data 27.04.2026 ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza effettuando successivamente ulteriori verifiche via e-mail e telefoniche (07-08-12.05.2026 Prot.N.0064829/2026 - RIF.0042505/2026) rinvenendo i titoli abilitativi riguardanti i beni staggiti afferenti le pratiche di seguito:

- **Concessione Edilizia Nr.14349/89** P.G.(n.20143 U.T.) del 08.06.1990 per “costruire un fabbricato residenziale per n.15 unità abitative su 6 piani ed interrato con destinazione autorimesse, in via Meschinelli – foglio 7 – mappali 79-711-2164-1847-432. Zona di PRG:RC1” intestata alla Ditta ;
- **Concessione Edilizia Nr.14349/89** P.G.(n.20148 U.T.) del 29.01.1992 per “**variante** a quanto concesso in data 18.06.1990 per la costruzione di un fabbricato residenziale per n.15 unità abitative su 6 piani ed interrato con destinazione autorimesse, in via Meschinelli – foglio 7 – mappali 79-711-2164-1847-432. Zona di PRG:RC1” intestata alla Ditta ;
- Dichiarazione di nulla osta all'**abitabilità Nr.14349/89** P.G.(n.20148 U.T.) del 06.05.1992
- **Concessione Edilizia in Sanatoria Nr.4859/95** P.G.(pratica n.419/CON) (veranda e sottotetto) del 08.11.1995
- **Concessione Edilizia per Ampliamento Nr.769/96** P.G.(n.27942/0 U.T.) del 08.05.1996 (lavori per opere interne su locali esistenti)
- **Abitabilità attestata** per “decorrenza dei termini a sensi dell'art.4 DPR 22.04.97 n.425 in data 04.02.1998



Infine, essendo il bene staggito:

- edificato in data anteriore al 08.10.2005 (D.Lgs.192/05 per obbligo di *certificazione energetica*) e che dopo tale data non risulta siano stati effettuati interventi di riqualificazione energetica, non è presente presso l'ufficio tecnico del Comune alcun Attestato di Prestazione Energetica.
- edificato con terreni esclusivi non superiori a 5.000mq, non si è proceduto alla richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.04 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dalla documentazione reperita in virtù delle per pratiche edilizie presentate nel corso degli anni presso il Comune di Vicenza (VI), e dalla successiva verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile, risultano le seguenti opere non assentite:

1. Realizzazione di bussola d'ingresso occupando parte del pianerottolo del vano scala condominiale
2. Diverso posizionamento della scala a chiocciola interna di collegamento con la soffitta
3. Leggere variazioni del perimetro della terrazza

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

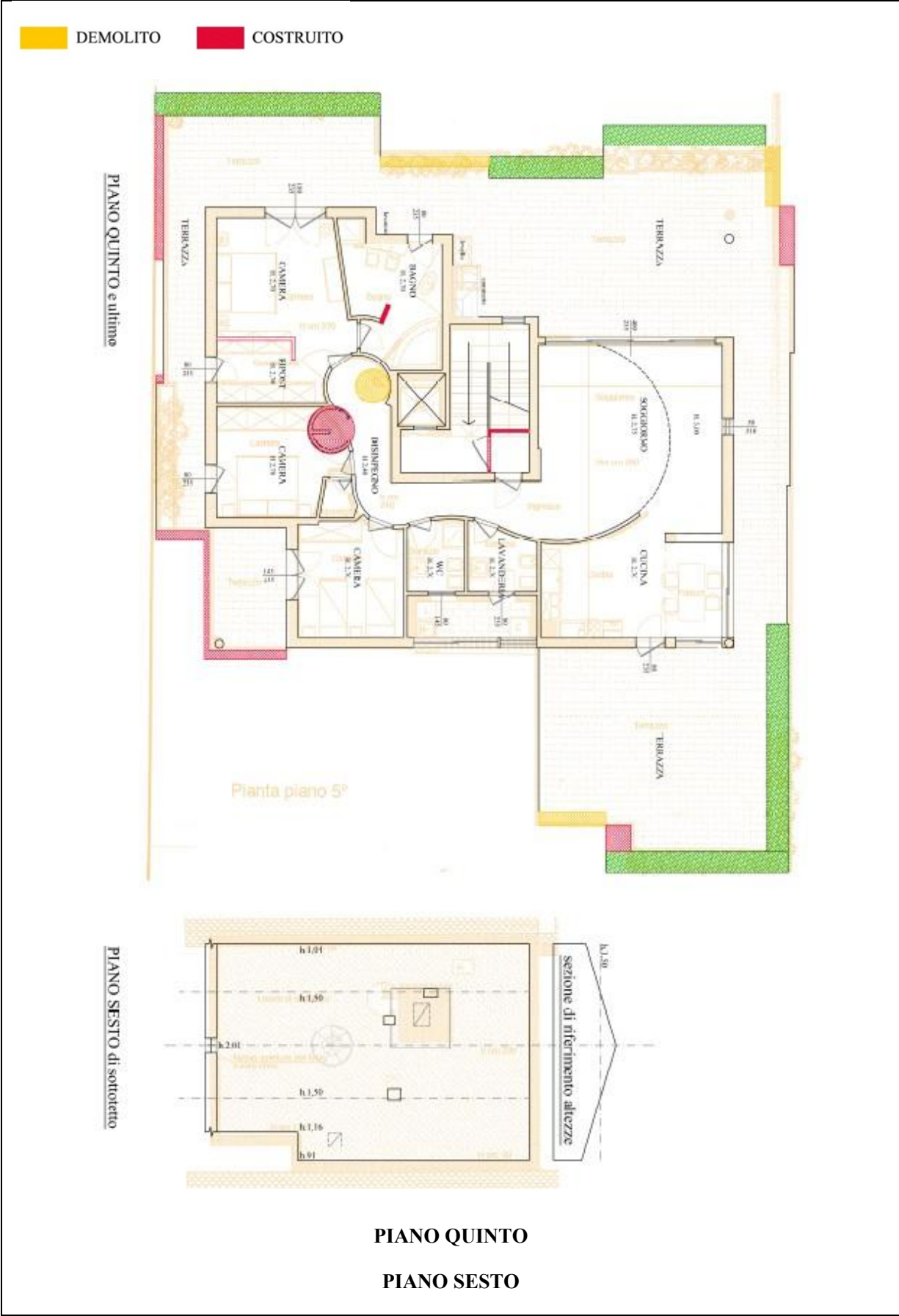
Per la regolarizzazione dei beni in oggetto è necessaria la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, con una spesa stimata in:

Costi di regolarizzazione:	ca. € 3.500
----------------------------	--------------------

Si evidenzia che la regolarizzazione dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si procede alla regolarizzazione nel corso della procedura.



COMPARAZIONE STATO APPROVATO TITOLI EDILIZI COMUNALI – STATO RILEVATO



7.4 Verifica destinazione Urbanistica

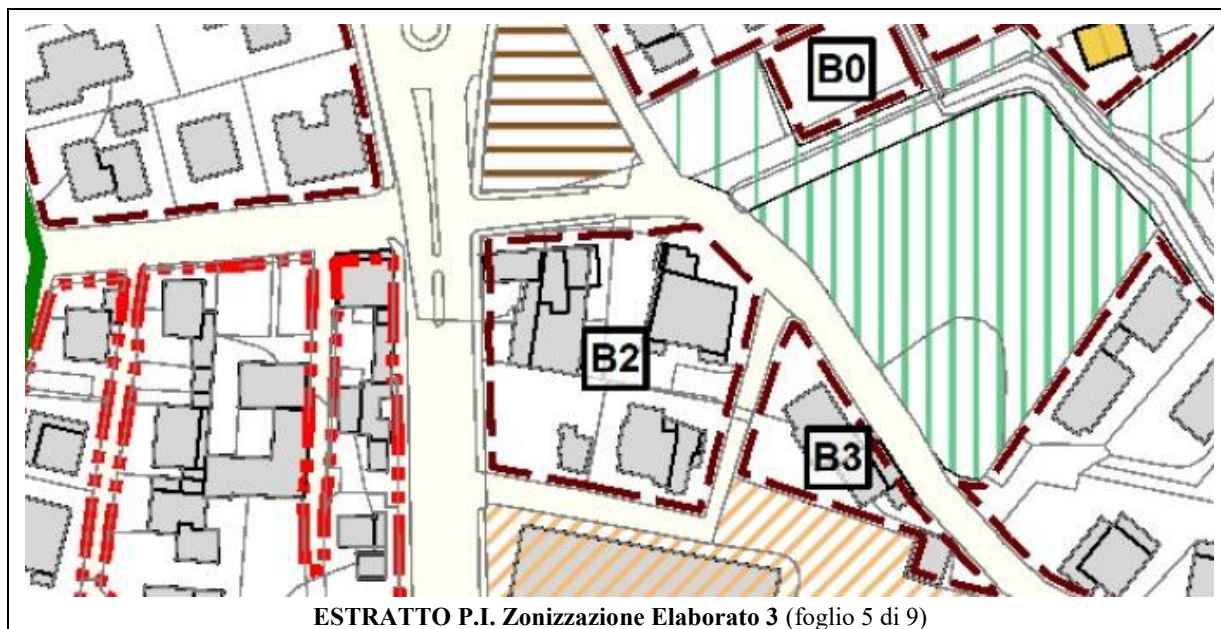
Piano degli Interventi — i contenuti della Variante Parziale 2024 sono stati recepiti negli elaborati del P.I. con Determina dirigenziale n. 1932 dell'8 agosto 2025. Ulteriore aggiornamento degli elaborati, ai sensi dell'art. 4 comma 1 delle NTO e per correzione di errore materiale, è stato disposto con Determina dirigenziale n. 722 del 26 marzo 2026

Il lotto individuato al Foglio 8, Particella 2216 del Comune di Vicenza, in base alle verifiche effettuate sull'Elaborato 3 – Zonizzazione del Piano degli Interventi vigente come aggiornato dalla Variante Parziale 2024, ricade in Zona Territoriale Omogenea **B2 – Residenziale e mista esistente e di completamento**.

Modalità di attuazione: Intervento Edilizio Diretto (IED)

Riferimento normativo: Art. 37 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I.

Ai sensi dell'Art. 37 delle NTO del Piano degli Interventi del Comune di Vicenza, la Zona B – Zona residenziale e mista esistente e di completamento – comprende i tessuti urbani esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza, integrati con usi terziari e commerciali nei limiti e alle condizioni stabilite dalla medesima disposizione normativa



ESTRATTO P.I. Zonizzazione Elaborato 3 (foglio 5 di 9)

La Zona B è articolata, dall'art. 37 comma 4 delle NTO, in sottozone (da B1 a B22) ciascuna con propri indici. Per la specifica Sottozona B2 si applicano i seguenti parametri:

Indice di Utilizzazione Fondiaria (Uf): 1,00 mq/mq

Superficie utile massima (Su): non determinata in valore assoluto (vincolata dall'Uf)

Altezza massima (H max): 15,00 m

Distanza minima dai confini: 5,00 m, ovvero distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto, ovvero in aderenza

Distanza minima tra fabbricati: 10,00 m, ovvero in aderenza

Nella ZTO B è inoltre ammesso un ampliamento della Superficie utile pari a 30 mq per alloggio, nonché un incremento della Su con destinazione residenziale fino al 20% aggiuntivo rispetto alla potenzialità derivante dalla tabella di zona, 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

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.07 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]



		(VI) CF. contro ***** CF. *****, a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA in data 13.03.2014 ai nn. 1306/2014 rep iscritto a RR.II. VICENZA in data 14.03.2014 ai nn. 4121/548 RG/RP importo ipoteca: 150.000,00 (centocinquantamila/00) euro importo capitale: 103.776,93 (centotremilasettecentosettantasei/93) euro <i>Annotazione di Restrizione di Beni n. 1565/13505 RP/RG del 14.06.2022.</i>
		Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di sede (VI) CF. contro ***** CF. *****, a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA in data 13.03.2014 ai nn. 1306/2014 rep iscritto a RR.II. VICENZA in data 14.03.2014 ai nn. 4122/549 RG/RP importo ipoteca: 130.000,00 (centotrentamila/00) euro importo capitale: 100.727,86 (centomilasettecentoventisette/86) euro <i>Annotazione di Restrizione di Beni n. 1566/13506 RP/RG del 14.06.2022.</i>
		Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di sede CF. contro ***** CF. *****, a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA in data 05.03.2014 al n. 1176 rep iscritto a RR.II. VICENZA in data 21.03.2014 ai nn. 4460/602 RG/RP importo ipoteca: 140.000,00 (centoquarantamila/00) euro
		Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di sede (VI) CF. contro ***** CF. *****, a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA in data 23.04.2014 ai nn. 1950/2014 rep iscritto a RR.II. VICENZA in data 28.04.2014 ai nn. 6685/921 RG/RP importo ipoteca: 75.000,00 (settantacinquemila/00) euro importo capitale: 50.000,00 (cinquantamila/00) euro
		Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di sede CF. contro ***** CF. *****, a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA in data 15.07.2014 ai nn. 3291/2014 rep iscritto a RR.II. VICENZA in data 21.07.2014 ai nn. 11600/1677 RG/RP importo ipoteca: 30.000,00 (trentamila/00) euro importo capitale: 1.036.359,09 (unmilionetrentaseimilatrecentocinquantanove/09) euro
	8.2.2	<i>Pignoramenti:</i>
		Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di sede in CF. contro ***** CF. *****, a firma di Pubblico ufficiale UNEP c/o Tribunale di Vicenza in data 24.12.2025 al n. 7720 rep e Trascritto a RR.II. VICENZA in data 04.02.2026 ai nn. 1969/1454 RG/RP

8.3 Altre Trascrizioni

		nullo
--	--	-------

N.B. Risultano già cancellate – e pertanto non più gravanti sui beni – le seguenti formalità: (i) Iscrizione del 01.10.1997 ai nn. 15374/2842 RG/RP (Ipoteca Volontaria –
. contro *****), oggetto di Annotazione di Cancellazione



Totale n. 4700/29927 RP/RG del 02.11.2006; (ii) Iscrizione del 28.02.2011 ai nn. 3899/834 RG/RP (Ipoteca Volontaria – contro *****), oggetto di Cancellazione Totale eseguita in data 29.03.2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993) a seguito di Comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione n. 780 del 15.03.2021

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.06 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale, di conseguenza non è presente provvedimento di declassamento o pratiche in corso per lo stesso.

10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico; pertanto, non è presente l'affrancazione da tali pesi (ovvero, se il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà o di natura concessoria in virtù di istituti richiamati)

11. SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

A seguito istanza all'amministratore condominiale, si conferma che l'unità abitativa è inserita in un fabbricato costituito in condominio, denominato "MESCHINELL" amministrato da: , Via
email: PEC:

Secondo le tabelle millesimali, trasmesse dall'amministratore di condominio e in allegato 11, i millesimi relativi all'unità staggita risultano: 144,5350 (Patrimoniali); 144,5350 (Generali); 216,8090 (scale); 223,4820 (ascensore); 0,0000 (interrato); 154,8300 (cortile); 144,5350 (straordinarie), mentre per le dotazioni, gli impianti e le servitù condominiali si rimanda al regolamento di condominio.

Le spese riguardanti l'immobile oggetto di stima si riassumono nella seguente tabella e per una puntuale descrizione si rimanda allegato 11, che della presente stima costituisce elemento sostanziale e integrativo, pertanto:

Spese fisse annue di gestione e manutenzione consuntivo G.O.2025-26:	3.432,27
Spese condominiali ordinarie (medie) annue	3.500 euro
Spese condominiali straordinarie complessive già deliberate e non ancora scadute (verbale assemblea 08.06.2026)	284.638,36 euro
Spese condominiali straordinarie già deliberate (quota millesimi di proprietà)	41.140,20 euro
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni (anteriori alla data della perizia)	0,00 euro
Fondo di riserva anno 2026/2027	0,00 euro



12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Basi del Valore e Metodo di valutazione

Il **procedimento di stima** adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (MCA) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali individuati in zone commercialmente definite omogenee secondo i parametri OMI o, diversamente, rese comparabili con oggettivi coefficienti di raccordo tra zone OMI differenti rispetto a quella del bene oggetto di stima.

La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione, secondo i principi dell'IVS, verifica la possibilità di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, valutando eventualmente l'adozione di un secondo metodo di stima solamente in via complementare o di verifica, esponendo, comunque e per completezza di informazione, i prezzi rilevati dai due principali Osservatori del Mercato Immobiliare sviluppati dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e della CC.I.AA. di Vicenza. Nella valutazione di adeguatezza del risultato si considera la deviazione verificata all'interno del valore del 5%.

I parametri presi in considerazione sono le caratteristiche intrinseche dei comparabili, quindi, la dimensione delle superfici equivalenti lorde (SEL), lo stato di conservazione e manutenzione, la classe energetica, ecc. ed inoltre quelle estrinseche individuate nella posizione, nell'orientamento e nella distribuzione interna, reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (subject).

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.08 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

12.2 Stima del valore di mercato

Quanto sopra considerato e tenuto conto del metodo IVS *International Valuation Standard* al quale ci si è riferiti per la valutazione dei beni, quindi alle indagini di effettive compravendite effettuate nel mercato immobiliare di riferimento locale, si ritiene che per i beni pignorati, di cui si può confermare la destinazione attuale quale quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, **il più probabile valore di mercato** alla data della presente relazione peritale, risulti essere pari a:

€ 534.000 (mille/00 euro) da cui un valore unitario pari a ca. €/mq 2.284,00
--

alla quale stima vengono, quindi, applicati gli opportuni adeguamenti, come più oltre specificatamente riportato, al fine di individuare il “**prezzo base d’asta del lotto**”.

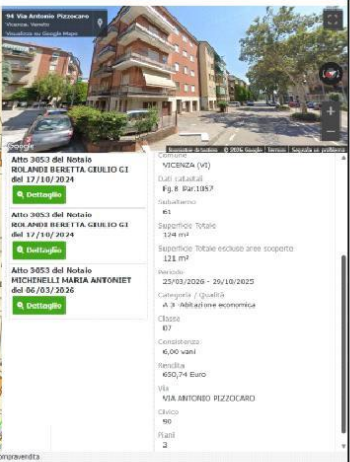
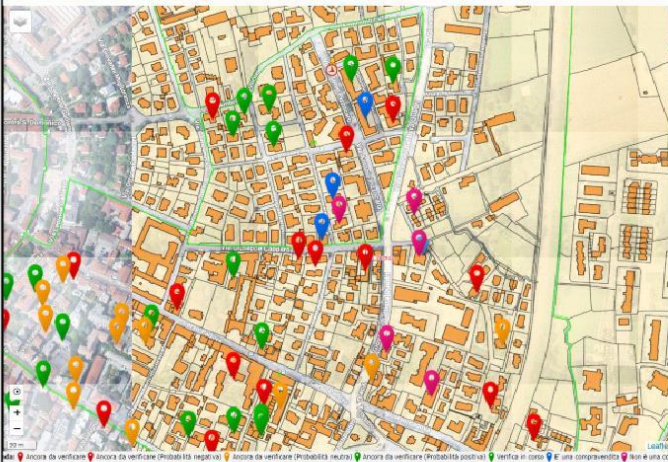
A seguire le schede dei comparabili adottate, le tabelle esplicative della valutazione stimativa per MCA *Market Comparison Approach*:



Scheda Comparabile A

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID1



Indirizzo Immobile

VICENZA - Via Pizzoccaro

Fonte dati

Compravendita Notaio MICHINELLI MARIA ANTONIETTA n.3053/2511

data

06/03/26

Zona urbanistica

residenziale

Categoria

A3/7

Tipologia imm

abitazione civile

costr/ristr

2026

Zona OMI

C1 semicentrale

Destinaz. uso

residenziale

Descrizione sintetica

appartamento al piano terzo; cantina al piano terra

Bagni

3

Giardino privato

no

Balconi/Portico

1

Box auto

SI

Ascensore

1

Piano

3

Stato di conservazione

n.d.

Riscaldamento

auto

Qualità unità edilizia

3

Classe energetica (Kwh/mq anno)

D

66,37

Calcolo della superficie commerciale

criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti			
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto
100% 117,95	30% 10,50	10% 0,00	
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00	
50% 0,00	10% 0,00		50% 16,00
25% 7,00	5% 0,00		
Superficie commerciale			130,85

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

	Valore al MQ	Rapporto di zona	Importo
Compravendita	1.872,37 €/MQ	1,00	€ 245.000,00
Sezione comparabili individuati in diversa ZONA OMI	1.604,89 €/MQ	0,90	€ 221.000,00

Valore OMI zona comparabile MIN

C1

1.700

2025

€/MQ

Valore OMI zona comparabile MAX

2.350

stato conservativo "ottimo"

coeff.racc.

0,90

Valore OMI zona Subject MIN

D2

1.650

1825

€/MQ

Valore OMI zona Subject MAX

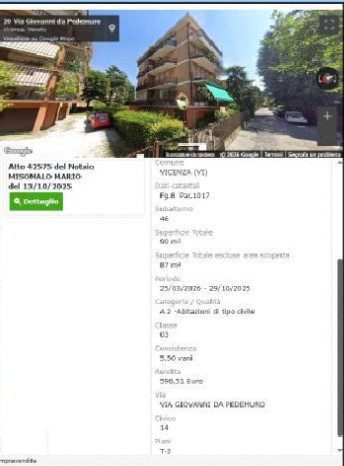
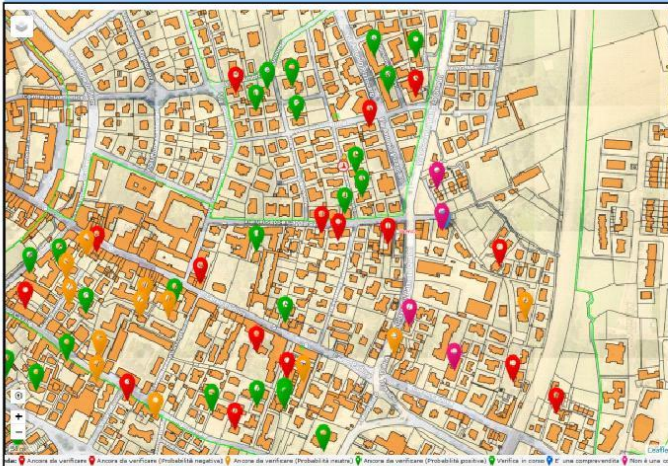
2.000



Scheda Comparabile B

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID2



20 Via Giovanni da Pedemuro

Alt: 43575 del Notaio MISOMALO MARIO del 13/10/2025

Contingibile

VICENZA (VI)

Dati catastali

Fig. R. 04C1017

Superficie totale

46

Superficie totale esclusa area scoperta

87 mq

Perimetro

230/03/2006 - 29/10/2025

Categoria / Qualità

A.2 - Abitazioni di tipo civile

Classi

43

Conservazione

5,50 vani

Riscaldamento

295,53 Euro

Via

VIA GIOVANNI DA PEDEMURO

Classi

14

Piani

T-3

Indirizzo Immobile

VICENZA - Via Giovanni da Pedemuro

Fonte dati

Compravendita Notaio MISOMALO MARIO n.42.575/25.970

data

13/10/25

Zona urbanistica

residenziale

Categoria

A2/3

Tipologia imm.

abitazione civile

costr./ristr.

2025

Zona OMI

C1 semicentrale

Destinaz. uso

residenziale

Descrizione sintetica

appartamento al piano terzo e da autorimessa pertinenziale al piano terra

Bagni

1

Giardino privato

no

Balconi/Portico

2

Box auto

SI

Ascensore

1

Piano

3

Stato di conservazione

n.d.

Riscaldamento

auto

Qualità unità edilizia

3

Classe energetica (Kwh/mq anno)

E

103,61

Calcolo della superficie commerciale

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti			
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto
100% 77,45	30% 21,50	10% 0,00	
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00	
50% 0,00	10% 0,00		50% 20,15
25% 0,00	5% 0,00		
Superficie commerciale			93,98

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

	Valore al MQ	Rapporto di zona	Importo
Compravendita	1.649,37 €/MQ	1,00	€ 155.000,00
Sezione comparabili individuati in diversa ZONA OMI	1.486,47 €/MQ	0,90	€ 140.000,00

Valore OMI zona comparabile MIN

C1

1.700

2025

€/MQ

Valore OMI zona comparabile MAX

2.350

stato conservativo "ottimo"

coeff.racc.

0,90

Valore OMI zona Subject MIN

D2

1.650

1825

€/MQ

Valore OMI zona Subject MAX

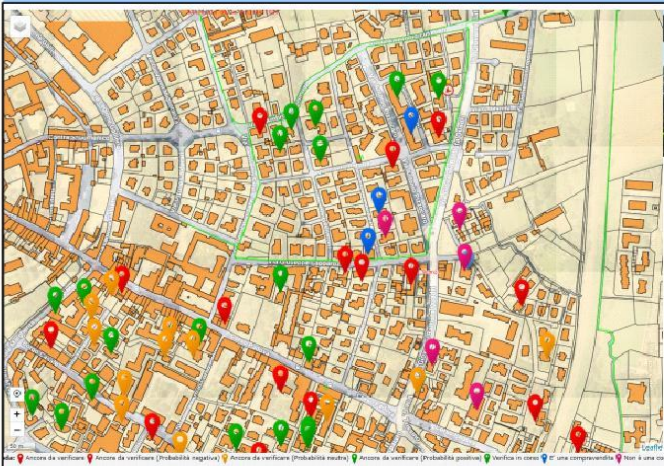
2.000



Scheda Comparabile C

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID3



86 Via Giovanni Speranza

Google

Alto 43805 del Rikalo
RISOMALO MARIO
del 06/02/2026

Compravendita

Vicenza (VI)
Casi catastali
Fig. 8 Pa.1094
Catastro
24
Superficie Totale
72 m²
Superficie Totale esclusa area scoperta
72 m²
Pericolo
25/03/2006 - 28/10/2023
Categorie / Qualità
A 2 - Abitazioni di tipo civile
Classe
C3
Consistenza
4,00 vani
Rendita
433,80 Euro
Via
VIA GIOVANNI SPERANZA
Catastro
24
Riteni
T-1

Indirizzo Immobile

VICENZA - Via Speranza

Fonte dati

Compravendita Notaio MISOMALO MARIO n.42.805/26.175

data

06/02/26

Zona urbanistica

residenziale

Categoria

A2/3

Tipologia imm

abitazione civile

costr/ristr

2019

Zona OMI

C1 semicentrale

Destinaz. uso

residenziale

Descrizione sintetica

appartamento bicamere al piano primo e da autorimessa pertinenziale al piano terra

Bagni

1

Giardino privato

no

Balconi/Portico

1

Box auto

SI

Ascensore

1

Piano

1

Stato di conservazione

n.d.

Riscaldamento

auto

Qualità unità edilizia

3

Classe energetica (Kwh/mq anno)

E

89,09

Calcolo della superficie commerciale

Critero di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti			
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto
100% 72,85	30% 17,15	10% 0,00	
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00	
50% 0,00	10% 0,00		50% 19,75
25% 0,00	5% 0,00		
Superficie commerciale			87,87

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

	Valore al MQ	Rapporto di zona	Importo
Compravendita	1.911,92 €/MQ	1,00	€ 168.000,00
Sezione comparabili individuati in diversa ZONA OMI	1.723,08 €/MQ	0,90	€ 151.000,00

Valore OMI zona comparabile MIN

C1

1.700

2025

€/MQ

Valore OMI zona comparabile MAX

2.350

stato conservativo "ottimo"

coeff.racc.

0,90

Valore OMI zona Subject MIN

D2

1.650

1825

€/MQ

Valore OMI zona Subject MAX

2.000

Giudice: Dott.sa Maria Antonietta Rosato

Custode Giudiziale: I.V.G.

Esperto incaricato: arch. Stefano Barbi

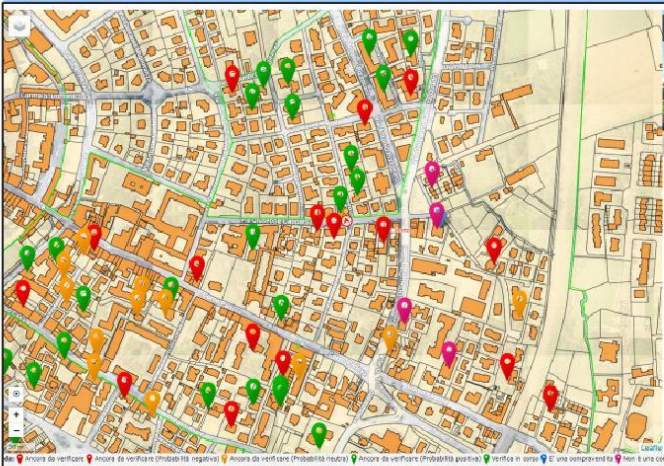
Pagina 32 di 39

Firmato Da: STEFANO BARBI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d33679b1f4369061c2693c2e746c18

Scheda Comparabile D

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID4



25 Via Giuseppe Capparozzo

Atto 39.16 del Notaio ZANCIGI TIZIANA del 21/10/2025

Disposizione

Atto 21.499 del Notaio DE NEGRI TOMMASO del 18/12/2025

Disposizione

VICENZA (VI)

Enti catastali

Fig. 8 Par. 958

Superficie 9

Superficie totale 131 mq

Superficie totale escluse aree scoperte 108 mq

Pericolo 28/03/2008 - 28/10/2025

Categoria / Qualità A 3 -abitazione economica

Classe 90

Consistenza 5,00 mq

Prezzo 557,27 Euro

Via VIA GIUSEPPE CAPPAROZZO

Cat. 25

Etas 1

Indirizzo Immobile

VICENZA - Via Capparozzo

Fonte dati

Compravendita Notaio DE NEGRI TOMMASO n.21.499/17.137

data

18/12/25

Zona urbanistica

residenziale

Categoria

A3/6

Tipologia imm

abitazione civile

costr/ristr

1967

Zona OMI

C1 semicentrale

Destinaz. uso

residenziale

Descrizione sintetica

appartamento tricamere al piano primo; autorimessa pertinenziale al piano terra

Bagni

2

Giardino privato

no

Balconi/Portico

2

Box auto

SI

Ascensore

0

Piano

1

Stato di conservazione

n.d.

Riscaldamento

auto

Qualità unità edilizia

3

Classe energetica (Kwh/mq anno)

F

274,00

Calcolo della superficie commerciale

criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti			
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio/posti auto
100% 105,75	30% 18,15	10% 0,00	
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00	
50% 0,00	10% 0,00		50% 12,00
25% 0,00	5% 0,00		
Superficie commerciale			117,20

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

	Valore al MQ	Rapporto di zona	Importo
Compravendita	1.066,60 €/MQ	1,00	€ 125.000,00
Sezione comparabili individuati in diversa ZONA OMI	961,26 €/MQ	0,90	€ 113.000,00

Valore OMI zona comparabile MIN

C1

1.700

2025

€/MQ

Valore OMI zona comparabile MAX

2.350

stato conservativo "ottimo"

coeff.racc.

0,90

Valore OMI zona Subject MIN

D2

1.650

1825

€/MQ

Valore OMI zona Subject MAX

2.000



TABELLA DATI:

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	immobile di confronto D	Subject
TABELLA DEI DATI	prezzo PRZ	221.000	140.000	151.000	113.000	
	data DAT	3	8	4	6	
	Sup Principale SUP	119,70	77,45	72,85	105,75	189,65
	Sup Balconi e Terr. BAL	10,50	21,50	17,15	18,15	174,05
	Area Esterna SUE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Autorimessa AUT	16,00	20,15	19,75	12,00	43,15
	Servizi SER	3	1	1	2	3
	Stato Manutentivo STM	4	3	3	3	5
	Stato Man Edificio STE	4	3	3	3	5
	Piano P	3	3	1	1	5
	Ascensore ASC	1	1	1	0	1
	Posizione POS	3	3	3	3	5
	Orientamento OR	3	3	3	3	5
	Distribuzione DIS	3	3	3	3	5
	Classe Energetica CE	66,37	103,61	89,09	274,00	115,78

PREZZI MARGINALI:

PREZZI MARGINALI	data DAT	-0,84%	1,36%	-2,00%	-0,77%	
	Sup Principale SUP	964,20	964,20	964,20	964,20	
	Sup Balconi e Terr. BAL	289,26	289,26	289,26	289,26	
	Area Esterna SUE	96,42	96,42	96,42	96,42	
	Autorimessa AUT	482,10	482,10	482,10	482,10	
	Servizi SER	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000 € cad
	Stato Manutentivo STM	95.760,00	61.960,00	58.280,00	84.600,00	800 €/MQ
	Stato Man Edificio STE	13.260,00	8.400,00	9.060,00	6.780,00	0,06 %
	Piano P	1.326,00	840,00	906,00	678,00	0,006 ascensore
	Ascensore ASC	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000 € cadapp
	Posizione POS	4.189,50	2.710,75	2.549,75	3.701,25	35 €/MQ
	Orientamento OR	4.189,50	2.710,75	2.549,75	3.701,25	35 €/MQ
	Distribuzione DIS	4.189,50	2.710,75	2.549,75	3.701,25	35 €/MQ
	Classe Energetica CE	-2,90	-0,71	-1,56	9,27	0,059 €/Kwh

TABELLA DI VALUTAZIONE:

TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo PRZ	221.000,00	140.000,00	151.000,00	113.000,00	
	data DAT	-1.854,55	1.901,36	-3.026,26	-869,84	
	Sup Principale SUP	67.446,14	108.183,80	112.619,14	80.896,80	
	Sup Balconi e Terr. BAL	47.308,72	44.126,84	45.385,13	45.095,87	
	Area Esterna SUE	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Autorimessa AUT	13.089,08	11.088,36	11.281,20	15.017,49	
	Servizi SER	0,00	18.000,00	18.000,00	9.000,00	
	Stato Manutentivo STM	143.640,00	154.900,00	145.700,00	211.500,00	
	Stato Man Edificio STE	19.890,00	21.000,00	22.650,00	16.950,00	
	Piano P	2.652,00	1.680,00	3.624,00	2.712,00	
	Ascensore ASC	0,00	0,00	0,00	5.000,00	
	Posizione POS	11.730,60	7.590,10	7.139,30	10.363,50	
	Orientamento OR	11.730,60	7.590,10	7.139,30	10.363,50	
	Distribuzione DIS	11.730,60	7.590,10	7.139,30	10.363,50	
	Classe Energetica CE	-3.465,70	-552,32	-1.139,36	9.804,46	
		544.897,49	523.098,33	527.511,75	539.197,28	prezzi corretti

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA V_mMCA:

Valore medio stimato MCA	533.676,21	€
V _m MCA	2.284,28	€/MQ
divergenza	5%	> 4,2% VERO



Valutazione CORPI

Il valore al MQ del subject viene quindi confermato così come determinato secondo il metodo del Market Comparison Approach per un importo pari a € **2.284,28** così come ulteriormente verificato dall'analisi comparata del prezzo medio rilevato dagli Osservatori, eventualmente calibrato per il coefficiente di adeguamento, che tiene conto delle caratteristiche qualitative del bene (distribuzione, posizione, affacci, ecc.), e il coefficiente correttivo di vetustà, che tiene conto della obsolescenza dell'immobile riferito alla sua costruzione o alla sua più recente ristrutturazione generale.

Pertanto:

A. Abitazione con scoperto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Vani principali	174,30	€ 2.284,28	€ 398.149,91
Vani accessori dirett. accessibili	15,35	€ 2.284,28	€ 35.063,69
Vani accessori non dirett. accessibili	0,00	€ 2.284,28	€ 0,00
Portici-Terr. comunicanti ≤ 25mq	7,50	€ 2.284,28	€ 17.132,10
Portici-Terr. comunicanti > 25mq	14,91	€ 2.284,28	€ 34.047,19
Corte scoperta ≤ sup. principale	0,00	€ 2.284,28	€ 0,00
Corte scoperta > sup. principale	0,00	€ 2.284,28	€ 0,00
- Valore corpo:	212,06		€ 484.392,88
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 484.392,88
- Quota:	1/1		
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 484.392,88

B. Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa	18,45	€ 2.284,28	€ 42.144,96
- Valore corpo:	18,45		€ 42.144,96
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 42.144,96
- Quota:	1/1		
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 42.144,96



C. Posto auto scoperto*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Posto auto	3,13	€ 2.284,28	€ 7.138,37
- Valore corpo:	3,13		€ 7.138,37
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 7.138,37
- Quota:	1/1		
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 7.138,37

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione con scoperto	212,06	€ 484.392,88	€ 484.392,88
B	Autorimessa	18,45	€ 42.144,96	€ 42.144,96
C	Posto auto scoperto	3,13	€ 7.138,37	€ 7.138,37
		233,63		€ 533.676,21

12.3 Determinazione del valore a base d'asta**Adeguamenti e correzioni alla stima**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il prezzo a base d'asta viene ricalibrato tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita forzata dell'immobile e la vendita al libero mercato, pertanto, viene applicata una riduzione di valore (ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.



Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili o meno (messa in pristino), anche se non esplicitamente riportate nella relazione di stima, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 80.051,43
Riduzione del valore del 5% per eventuale presenza di contratto locativo opponibile alla procedura (comprensiva di deposito cauzionale):	€ 0,00
Ulteriore eventuale riduzione del valore per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita per importo superiore al 10% del valore in diritto e quota	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale :	€ 4.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00

Prezzo 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 di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 453.624,78
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 449.124,78

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzata per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive e impiantistiche che lo compongono sia pari a:

VALORE del LOTTO 001 U arrotondato**€ 449.000,00***quattrocentoquarantanovemila/00 euro*

Resta inteso che:

- Il valore di stima è a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo) in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto. La detrazione operata sul valore base di stima per assenza di garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), come pure le eventuali detrazioni successive, è una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario. La stima non comprende mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.
- i beni di cui alla presente procedura vengano acquisiti come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti.



Fonti di informazione

Osservatori del Mercato: Agenzia delle entrate - Territorio di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza; CC.IAA di Vicenza; Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Vicenza; Agenzie Immobiliari di Vicenza; Immobiliare.it, Tecnocasa.it, Casa.it, borsinoimmobiliare.it.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni oggetto di stima sono stati compravenduti con atto di compravendita a firma del Notaio Domenico Pulejo in Vicenza in data 10.01.2007 ai nn.56666/6722 rep/racc che *si effettua per il convenuto prezzo di euro 730.000,00* (settecentotrentamila/00).

12.5 Giudizio di vendibilità

Considerata la zona a vocazione residenziale, urbanisticamente con densa edificazione, di buon valore paesaggistico, ben connessa con la viabilità primaria della circonvallazione est della città (via Quadri), prossima al centro cittadino di Vicenza; l'immobile in ottimo stato di conservazione, il pignoramento per la quota di 1/1 di proprietà, si ritiene che l'immobile abbia una vendibilità: **ottima**.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La quota pignorata è di 1/1 di proprietà e l'immobile risulta non comodamente divisibile.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Il debitore esecutato alla data del pignoramento, secondo copia di certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia del 25.03.2026 Ufficio Anagrafe del Comune di Vicenza, risulta essere iscritto all'indirizzo VIA DOMENICO MESCHINELLI n.63 – Interno: 15 Comune di VICENZA (VI).

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Il debitore esecutato, alla data di redazione della presente Rapporti di Valutazione di stima, risulta **coniugato** in regime di **separazione** dei beni.

15. LOTTI

I beni descritti nella presente perizia costituiscono un unico lotto ai fini della procedura esecutiva.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nulla di particolare ad eccezione di quanto descritto ai paragrafi relativi alle difformità rilevate.

Si rende il presente RdV Rapporto di Valutazione, con l'onere di riferire senza alcuna costrizione o condizionamento, consapevoli di avere operato con diligenza e in scienza e coscienza, al solo scopo di rispondere nel modo più chiaro ed esaustivo al quesito posto dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Con osservanza

Relazione lotto **002** creata in data **12.06.2026**
Codice documento: **E26-030-002-perizia -E**



L'esperto stimatore
Arch Stefano barbi



17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU (eventuale), provvedimenti edilizi ed elaborati grafici (se reperiti da UTC)
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

Si precisa che gli allegati elencati e depositati con la presente relazione, costituiscono elemento sostanziale e integrativo.

