

Comune di Lugo di Vicenza (VI)	Via Roma n. 9
13 Agosto 2025	R.G.E. 554/2021 R.G. riunita con R.G.E. n. 293/2022

RAPPORTO DI VALUTAZIONE EPURATO DEI DATI SENSIBILI

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE: Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Imm. n. 554/2021 R.G. riunita con n. 98/2025 R.G.



G.E. Dott. Prendini Luca

_____ – _____
(avv. XXXX – XXXX e avv. XXXXX – XXXX) Intervenuti:

CUSTODE GIUDIZIARIO: IVG Vicenza

IL TECNICO: arch. Barbara Timpano P.zza Carli,2 ASIAGO (VI)
CF. TMPBBR56B50L840D – PI 00814090247
Tel. 0424.64118 fax 0424.64024 cell. 348.7304727
e.mail: barbara.timpano.arch@tiscali.it - pec: archbarbaratimpano@legalmail.it

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

(avv. XXXXX – XXXXXX e avv. XXXXX – XXXX)

Intervenuti:

contro

Custode giudiziario: IVG Vicenza

			Pag.
1	Diritto pignorato	Proprietà per la quota di 1/1 piena proprietà	8
2	Tipologia beni	A. Edificio singolo, edificato negli anni '40, tipo villino unifamiliare a 2 piani fuori terra con cantina al piano interrato e soffitta. Accesso pedonale dal civico n. 9 di Via Roma e carrabile dal terreno denominato C. B. Terreno di superficie pari a 255 mq. catastali, sul quale insiste il fabbricato denominato A, con accesso pedonale da Via Roma n. 9 C. Terreno, con accesso carrabile da Via Roma snc, in parte in battuto di cemento adibito a piazzale di cui una porzione coperta da tettoia e in parte a verde piantumato, che costituisce assieme agli altri mappali, lo scoperto di pertinenza del fabbricato A al quale si accede tramite una scala e una rampa affiancata D. Terreno che costituisce, assieme agli altri mappali, lo scoperto di pertinenza del fabbricato A con accesso dal terreno denominato C	8
3	Ubicazione	Via Roma n. 9 – Lugo di Vicenza (VI)	8
4	Stato manutentivo	Sufficiente	27
5	Dati catastali attuali	A. <u>Comune di Lugo di Vicenza (VI) N.C.E.U. Fg. 3 m.n. 654</u> Via Roma n. 14 - P.S1 -T -1 - cat. A/3 – cl.3 – vani 11 – superficie catastale totale 337 mq. – superficie catastale totale escluse aree scoperte 313 mq.- rendita € 624,91 B. <u>Comune di Lugo di Vicenza (VI) N.C.T. Fg. 3 m.n. 654</u> Ente urbano – superficie catastale totale mq. 255 C. <u>Comune di Lugo di Vicenza (VI) N.C.T. Fg. 3 m.n. 653</u> Prato – cl. 3 – superficie are 13.78 – R.D. € 5,35 – R.A. € 3,20 D. <u>Comune di Lugo di Vicenza (VI) N.C.T. Fg. 3 m.n. 483</u> Seminativo arborato – cl. 3 – superficie are 08.94 – R.D. € 5,31 – R.A. € 2,77	8
6	Differenze rispetto al pignoramento	Nessuna	30
7	Situazione urbanistico/edilizia	Da regolarizzare	39
8	Valore di stima	€ 323.473,88 arrotondato a € 323.500,00	64
9	Valore d'asta	€ 273.131,90 arrotondato a € 273.000,00	66
10	Valore mutuo	Capitale € 130.000,00 – Durata anni 10 – Totale € 260.000,00	43
11	Vendibilità	Discreta	66
12	Pubblicità	Portali telematici – aste giudiziali – siti – quotidiani	66
13	Occupazione	Libero nella disponibilità degli esecutati	29
14	Titolo di occupazione	Proprietà	29
15	Oneri condominiali	Nessuno	45
16	APE	Classe energetica G - EP gl,nren 267,01 kWh/mq. anno – codice identificativo 81190/2025 - valido fino al 09.07.2035 – Chiave 9d2b81a792	28
17	Problematiche	Infiltrazioni dal tetto soprattutto nel lato nord ovest e nord est, che interessano parte delle facciate e i locali al piano I ^a e la soffitta. Sarà necessaria la presentazione di pratica SCIA in sanatoria per le opere interne realizzate in difformità, successiva pratica SCIA di agibilità e aggiornamento n. 1 scheda catastale. Costo complessivo stimato € 3.850,00 (Pratiche edilizie c/diritti € 2.500,00 – Sanzioni € 1.000,00 – Aggiornamento n. 1 scheda catastale c/tributi catastali € 350,00) Rilievo topografico con redazione di pratica catastale per inserimento in mappa - procedura Pregeo – comprensiva di tributi catastali € 600,00	28 42

INDICE

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pg.	6
- Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE		
1.1 – Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	pg.	7
1.2 – Diritto pignorato ed identificazione catastale dei beni	pg.	8
1.3 – Confini N – E - S –O	pg.	8
1.4 – Descrizione dettagliata dei beni	pg.	9
1.5 – Certificazione energetica (APE)	pg.	28
- Cap. 2 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE		
2.1 – Possesso	pg.	28
2.2 – Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	pg.	29
- Cap. 3 – ASPETTI CATASTALI		
3.1 – Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	pg.	29
3.2 – Intestatari catastali storici	pg.	29
3.3 – Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pg.	30
3.4 – Giudizio di conformità catastale	pg.	30
- Cap. 4 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA		
4.1 – Elenco proprietari nel ventennio e titoli	pg.	30
- Cap. 5 – ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI		
5.1 – Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	pg.	31
5.2 – Abusi/difformità riscontrati	pg.	39
5.3 – Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	pg.	42
5.4 – Perimetro del “mandato”	pg.	42
- Cap. 6 – VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUI BENI		
6.1 – Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli	pg.	43
- Cap. 7 – SUOLO DEMANIALE	pg.	45
- Cap. 8 – USO CIVICO O LIVELLO	pg.	45
- Cap. 9 – SPESE DI GESTIONE DELL’ IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO		
9.1 – Oneri condominiali ed arretrati degli ultimi 2 anni	pg.	45
- Cap. 10 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI		
10.1 – Metodo di valutazione	pg.	45
10.2 – Stima del valore di mercato	pg.	46
10.3 – Determinazione del valore e base d’asta	pg.	64
10.4 – Giudizio di vendibilità	pg.	66
- Cap. 11 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA’	pg.	66
- Cap. 12 – RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI		
12.1 – Dati e residenza dei debitori esecutati	pg.	66
12.2 – Stato civile e regime patrimoniale dei debitori	pg.	67
- Cap. 13 – LOTTI	pg.	67
- Cap. 14 – OSSERVAZIONI	pg.	67

ALLEGATI

- 1 – Visura catastale storica immobile C.T. Fg. 3 m.n. 654 – m.n. 653 e m.n. 483**
 - 2 – Visura catastale storica immobile N.C.E.U. Fg. 3 m.n. 654**
 - 3 – Estratto di mappa 1:2000 Catasto Terreni**
 - 4 – Planimetria catastale Fg. 3 m.n. 654**
 - 5 – Planimetria d'insieme**
 - 6 – Planimetria stato di fatto su rilievo**
 - 7 – Planimetria stato di fatto su catastale**
 - 8 – Pratiche edilizie**
 - 9 – Certificato di destinazione urbanistica**
 - 10 – Attestato di Prestazione Energetica (APE)**
 - 11 – Atto di provenienza dei beni:**
 - Atto di compravendita del 18.01.1970 Rep. n. 33459 Racc. n. 5069 Notaio Tessaro Fortunato – Thiene (VI)
 - Ispezione ipotecaria certificato di denunciata successione apertasi il 01.03.2014 registrata a Bassano d.G. il 06.06.2014 al n. 739/9990/14 trascritta a Schio (VI) il 30.07.2014 ai n.ri 6100 R.G. 4796 R.P.
 - Ispezione ipotecaria accettazione tacita di eredità del 11.06.2014 Notaio Capotosti Serena – Vicenza Rep. n. 318/130
 - 12 – Ispezioni ipotecarie**
 - 13 – Certificato di residenza storico ed estratto per riassunto atto di matrimonio sig.ra [REDACTED],
[REDACTED];
Certificato di morte sig.ra [REDACTED]**
 - 14 - Preventivo di spesa messa in sicurezza copertura**
-
- **Elaborato fotografico**
 - **Ricevute invio elaborato peritale**

IL TECNICO: Arch. Barbara Timpano P.zza Carli,2 ASIAGO (VI)
CF. TMPBBR56B50L840D – PI 00814090247
Tel. 0424.64118 fax 0424.64024 cell. 348.7304727
e.mail: barbara.timpano.arch@tiscali.it - pec: archbarbaratimpano@legalmail.it

G.E. Dott. Prendini Luca

OGGETTO: E.I. n. 554/2021 R.G. riunita con E.I. n. 98/2025 R.G.

(avv. XXXXXXXXXXXX – XXXXX e avv. XXXXXXXXXXXX – XXXXXX)

contro

RELAZIONE DEL CTU

Nell'udienza del 01.12.2022 l'Ill.mo Dott. Luca Prendini, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale perito estimatore, la sottoscritta arch. Barbara Timpano con studio ad Asiago (VI) in Piazza Carli n.2, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 387, già iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bassano del Grappa al n. 53, libero professionista.

In data 01.12.2022 la procedura E.I. n. 554/2021 R.G. è stata riunita con la n. 293/2022 R.G.

In data 07.12.2022 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico e ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito da intendersi richiamato ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

In data 04.03.2023 la procedura n. 293/2022 R.G. è stata estinta.

In data 02.09.2024 è stato depositato ricorso ex art. 528 c.c. da [REDACTED]
[REDACTED] inteso alla nomina di un curatore dell'eredità giacente della signora [REDACTED] deceduta il
13.03.2022.

In data 13.09.2024 – R.G. 3267/2024 – è stato emesso decreto di nomina del curatore dell'eredità giacente – 3267/2024 R.G. – nella persona dell'avv. XXXXXXX del foro di Vicenza con studio in XXXX.

In data 22.04.2025 la procedura E.I. n. 554/2021 R.G. è stata riunita con la n. 98/2025 R.G.

In data 28.04.2025 [REDACTED] ha depositato ricorso per intervento.

In data 30.04.2025 la sottoscritta ha comunicato la propria disponibilità a proseguire nello svolgimento dell'incarico di C.T.U.

Pertanto, la sottoscritta dopo aver eseguito gli opportuni accertamenti, analizzata la documentazione reperita ed allegata ai fascicoli di causa, dopo aver eseguito il sopralluogo ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad

espletamento del proprio incarico, redige il seguente elaborato peritale, dando risposta ai quesiti contenuti nell'incarico assunto.

La sottoscritta dichiara di non essere legata da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

- Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. e deposito, in data 22.02.2023 di check list tramite il P.C.T. ;

I giorni 07.12.2022 e 04.06.2025 acquisizione telematica, di idonea documentazione catastale (planimetria catastale e visure storiche) presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio (Servizi Catastali);

I giorni 30.12.2022 – 24 -25.01 - 08 -14.02.2023 – 04 e 25.06.2025 ricerche ed acquisizione telematica di ispezioni ipotecarie – iscrizioni e trascrizioni con stampa note c/o l'Ufficio Prov.le di Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Il giorno 11.01.2023 richiesta via e.mail all'Archivio Notarile di Vicenza di copia dell' atto di compravendita Rep. n. 33459 del 18.01.1970 Notaio Tessaro Fortunato con successiva acquisizione telematica;

I giorni 11 -19 - 25.01.2023 – 05 - 12.06 e 05.08.2025 richiesta via e.mail di certificazioni anagrafiche rispettivamente agli Uffici Anagrafe del Comune di Lugo di Vicenza, Marano Vicentino, Asolo, Calvene, Breganze Thiene e Caldogno con successiva acquisizione in via telematica;

Il giorno 24.01.2023 invio all'Ufficio Tecnico del Comune di Lugo di Vicenza (VI) tramite lo sportello SUAP di richiesta di accesso agli atti con successivo accesso diretto in data 10.02.2023 ed acquisizione telematica. In data 04.06.2025 invio di richiesta di aggiornamento di eventuali pratiche presentate in data successiva al 10.02.2023 alla quale il Comune di Lugo ha risposto in data 23.06.2025 confermando essere invariato lo stato già acquisito nel 2023.

I giorni 25.01.2023 e 04.06.2025 invio all'Ufficio Tecnico del Comune di Lugo di Vicenza (VI) tramite lo sportello SUAP di richiesta di CDU con successiva acquisizione telematica rispettivamente in data 16.02.2023 e 26.06.2025.

Il giorno 15.02.2023 alle ore 10.00 ed il giorno 20.05.2025 alle ore 9.30 effettuato sopralluogo (rilievi, misurazioni, fotografie interne ed esterne, acquisizioni informazioni e verifica dello stato di conservazione degli immobili) c/o l'immobile sito a Lugo di Vicenza (VI) in Via Roma n. 9 alla presenza di un incaricato dell'IVG e di uno degli esecutati, sig.ra [REDACTED].

Il giorno 03.07.2025 redazione da parte di un tecnico incaricato di Attestato di Prestazione Energetica;

Il giorno 16.07.2025, a seguito incarico da parte del Giudice dell'esecuzione, alla presenza di parte esecutata, sig.ra [REDACTED], che ha permesso l'accesso alla proprietà, è stato visionato in quota, con l'utilizzo di piattaforma elevatrice, la copertura dell' edificio in tutta la sua estensione verificandone lo stato di conservazione al fine di individuare e quantificare ogni misura necessaria a preservare la conservazione e/o messa in sicurezza del compendio nonché i danni provocati o che potrebbero verificarsi salvo l'assunzione di ogni altro provvedimento ritenuto più opportuno. Successiva acquisizione di preventivo di spesa.

Il giorno 09.08.2025 ricerca comparabili.

ELABORATO PERITALE

BENI IN COMUNE DI LUGO DI VICENZA (VI) – Via Roma n. 9 - LOTTO UNICO

Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE



E' stata eseguita la sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale al fine di individuare esattamente i beni. Nella mappa catastale il fabbricato risulta essere stato inserito invertendo il sedime dello stesso con il sedime del terreno di pertinenza.

1.1 - DESCRIZIONE SINTETICA E UBICAZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari in oggetto si trovano nel Comune di Lugo di Vicenza (VI) a ca 1200 mt. a ovest dal centro della cittadina in una zona prevalentemente residenziale e sono parte del compendio formato da un villino unifamiliare edificato negli anni '40 a 2 piani fuori terra con cantina al piano interrato e soffitta (m.n. 654) e da ampio scoperto di pertinenza costituito dalle particelle 653 – 654 e 483 collegate tra di loro e aventi accesso pedonale dal n. civico 9 di via Roma e accesso carrabile da Via Roma snc lungo la strada provinciale S.P. 68

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche della zona: Zona semiperiferica in un contesto prevalentemente residenziale a destinazione mista con presenza di attività commerciali e direzionali;

Servizi della zona ampliata: Negozi di prima necessità (presenti) – centri sportivi (presenti) – centri commerciali (Thiene a 9 km) – farmacia (presente) – posta (presente) - banca (presente) - ospedale (Santorso a 13 km) - scuola dell'infanzia (presente) - scuola primaria (presente) - scuola secondaria di 1^ grado (presente) - scuola secondaria di 2^ grado (presente)

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

Collegamenti pubblici: Autostazione Thiene a 7 km – Casello Autostrada Pedemontana a km 15

Comuni limitrofi: Zugliano e Calvene a km 2.3 – Fara Vicentino a km 3.5 – Thiene a km 7 – Chiuppano a km 7.5 – Salcedo a km 7.8 - Carrè a km 10 – Vicenza a km 27

1.2 – DIRITTO PIGNORATO ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

1.3 – CONFINI N- E – S – O

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dei seguenti immobili:

A. Edificio singolo, tipo villino unifamiliare, a 2 piani fuori terra con cantina al piano interrato e soffitta, edificato negli anni '40.

Identificazione al N.C.E.U.:

Comune di Lugo di Vicenza (VI) N.C.E.U. Fg. 3 m.n. 654 Via Roma n. 14 - P. S1-T -1 - cat. A/3 - cl. 3 - vani 11 - superficie catastale totale 337 mq. - superficie catastale totale escluse aree scoperte 313 mq. - rendita catastale € 624,91

Confini dell'unità immobiliare: (in senso N.E.S.O.) catastale: Via Roma – m.n. 653 – reale: m.n. 653

B. Terreno sul quale insiste il fabbricato denominato A, di superficie pari a 255 mq. catastali, con accesso pedonale da Via Roma n. 9

Identificazione al N.C.T.:

Comune di Lugo di Vicenza (VI) N.C.T. Fg. 3 m.n. 654 Ente urbano – superficie catastale totale 255 mq.

Confini del lotto: (in senso N.E.S.O.) catastale: m.n. 653 – reale: m.n. 653 – Via Roma

I seguenti beni (A e B) risultano essere catastalmente intestati e in proprietà a:

[REDACTED] – quota 1/3
[REDACTED] – quota 1/3
[REDACTED] – quota 1/3

C. Terreno in parte adibito a piazzale di cui porzione coperta da tettoia e in parte a verde piantumato, che con il mappale 483 costituisce di fatto, insieme al mappale 654 sul quale insiste il fabbricato, lo scoperto di pertinenza del fabbricato stesso.

Identificazione al N.C.T.:

Comune di Lugo di Vicenza (VI) N.C.T. Fg. 3 m.n. 653 Prato – cl. 3 – superficie are 13.78 – R.D. € 5,34 – R.A. € 3,20

Confini del lotto: (in senso N.E.S.O.) m.n. 1898 – m.n. 483 – m.n. 654 – m.n. 1425 – m.n. 1287 e m.n. 671

D. Terreno che con il mappale 653 costituisce di fatto, insieme al mappale 654 sul quale insiste il fabbricato, lo scoperto di pertinenza dello stesso.

Identificazione al N.C.T.:

Comune di Lugo di Vicenza (VI) N.C.T. Fg. 3 m.n. 483 Seminativo arborato – cl. 3 – superficie are 08.94 – R.D. € 5,31 – R.A. € 2,77

Confini del lotto: (in senso N.E.S.O.) m.n. 1898 – m.n. 335 – m.n. 665 – m.n. 1310 – m.n. 1311 – m.n. 1312 – m.n. 665 - Via Roma – m.n. 653

I seguenti beni (C e D) risultano essere catastalmente intestati e in proprietà a:

[REDACTED] - quota di 1000/1000

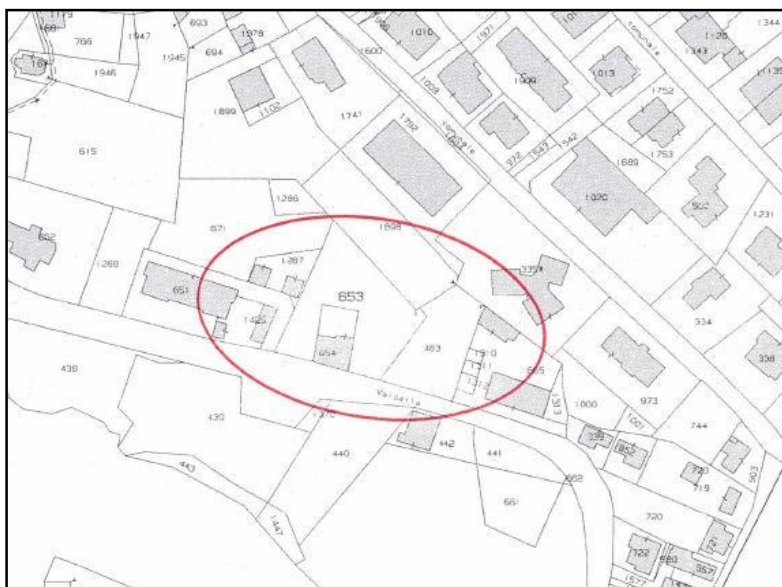
Il diritto reale indicato negli atti di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di successione apertasi il 01.03.2014 in morte di [REDACTED] registrata a Bassano del Grappa il 06.06.2014 al n. 739/9990 trascritta a Schio (VI) il 30.07.2014 ai n.ri 6100 R.G. – 4796 R.P. per il m.n. 654.

I dati indicati negli atti di pignoramento non corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso per quanto riguarda i mapp. 653 e 483 in quanto gli stessi risultano catastalmente ancora intestate al sig. [REDACTED], marito e padre delle parti esegutate, in quanto non sono state inserite nella successione in morte dello stesso apertasi in data 01.03.2014, registrata in data 06.06.2014 Rep. 739/9990/14 e trascritto in data 30.07.2014 ai n.ri 6100 R.G. e 4796 R.P.

In data 11.06.2014 a firma del Notaio Serena Capotosti di Vicenza veniva redatto atto di accettazione tacita di eredità, Rep. n. 318 Racc. n. 130 trascritto in data 16.06.2014 ai n.ri 4778 R.G. – 3752 R.P., a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

Successione con rinuncia all'eredità dei beni di proprietà del sig. [REDACTED] da parte del figlio [REDACTED] e della nipote [REDACTED] con atto di rinuncia del 22.04.2014 Rep. 7040 Notaio Patrizia Cardarelli di Vicenza registrato a Vicenza il 28.04.2014 al n. 2207 serie 1T.

In data 13.03.2022 la sig.ra [REDACTED], moglie del sig. [REDACTED], è deceduta e a seguito di decreto del Tribunale di Vicenza in data 13.09.2024 R.G. 3267/2024 è stato nominato curatore dell'eredità giacente della stessa l'avv. XXXXX del foro di Vicenza con studio a XXXX.



Estratto di mappa

1.4 – DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

Le unità immobiliari in oggetto sono site a Lugo di Vicenza in una zona semicentrale, prevalentemente residenziale, a ca. 1200 mt. a ovest dal centro cittadino, lungo la S.P. 68, vicina ai principali servizi, e sono parte di un compendio formato da un villino unifamiliare edificato negli anni '40 a due piani fuori terra, un piano interrato con cantina e un piano adibito a soffitta e ampio scoperto costituito dalle particelle 654 – 653 e 483 collegate tra di loro e delimitate da unica recinzione.

Accesso pedonale al n. civico 9 di Via Roma sul mappale 654 e accesso carrabile da un cancello che serve il m.n. 653

La struttura esterna dell'edificio presenta una facciata classica, tipica dell'epoca di costruzione, in discreto stato di manutenzione, con intonaco chiaro, serramenti e balconi in legno.

L'area esterna è in parte destinata a giardino con siepi e piante e in parte destinata a piazzale.

Il contesto abitativo è caratterizzato da una gradevole presenza di verde, anche se non pianeggiante essendo in una zona sottocollinare.

L'unità abitativa, separata da Via Roma da un piccolo giardino piantumato, si sviluppa su 2 livelli fuori terra con 1 soffitta ed interrato. Dall'ingresso principale tutti i piani sono collegati tramite il corridoio e il vano scala.

L'abitazione è composta al piano terra (h cm 290) da ampio soggiorno con angolo cucina con accesso anche dal lato nord, due sale di cui una con accesso diretto ad un bagno, completo di tutti i sanitari e attacco lavatrice. Tutti i locali sono finestrati.

Da questo piano tramite una scala si accede ad una cantina (h cm 210).

All'esterno, nel lato nord, ci sono un locale centrale termica, un locale ripostiglio e uno spazio ricavato a ridosso della collina realizzando un muro di sostegno dove è stato costruito un caminetto. Tettoia a copertura di una porzione dello stesso. Una scala e una rampa esterna permettono l'accesso all'ampio piazzale.

Al piano primo (h cm 290) dal corridoio centrale si accede a 3 ampie camere da letto e ad un disimpegno che consente l'accesso a un bagno completo di sanitari e ad un'altra stanza. Tutti i locali sono finestrati.

Da questo piano una scala conduce al piano sottotetto finestrato, utilizzato come deposito (h cm 124/320).

Tramite cancello carrabile posto a pochi metri dall'ingresso pedonale, lungo via Roma, verso ovest, si accede ad un ampio piazzale con pavimentazione in battuto di cemento, utilizzato come zona di manovra e parcheggio auto.

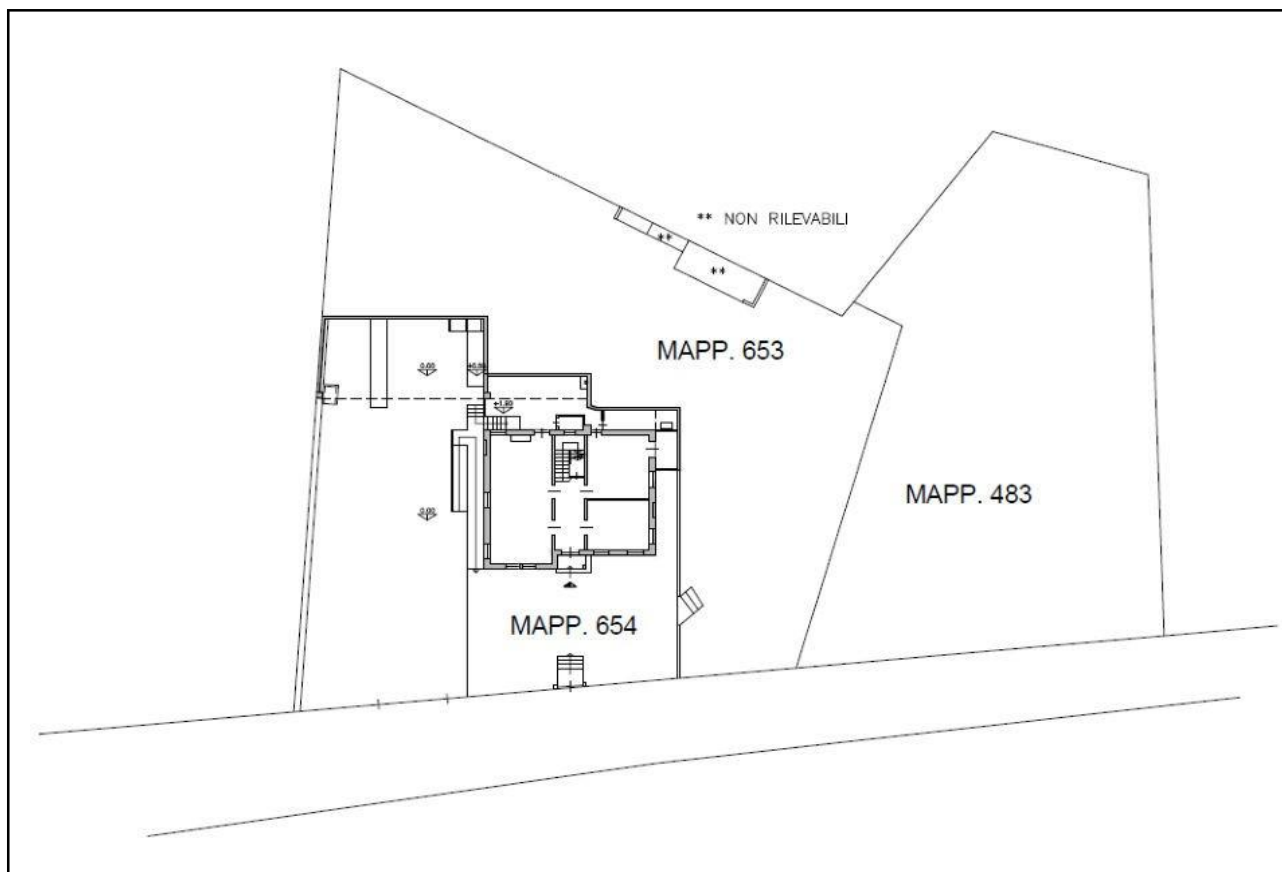
Nel lato a nord dello stesso, pareti in elevazione a ridosso della collina delimitano una zona di ca. 60 mq. in parte coperta da tettoia con struttura in ferro e onduline (h cm 380/420).

L'abitazione principale è circondata a est e a nord da un'ampia area lasciata a verde in andamento non pianeggiante (m.n. 653 e 483) con gradini in pietra di collegamento con il mapp. 653 e che solo mediante il quale si accede ad un locale adibito a pollaio costruito a ridosso dell'edificio principale.

A confine con la recinzione a nord sono presenti 2 manufatti precari, pertanto non ispezionati, che si presume essere stati adibiti a ricovero attrezzi.

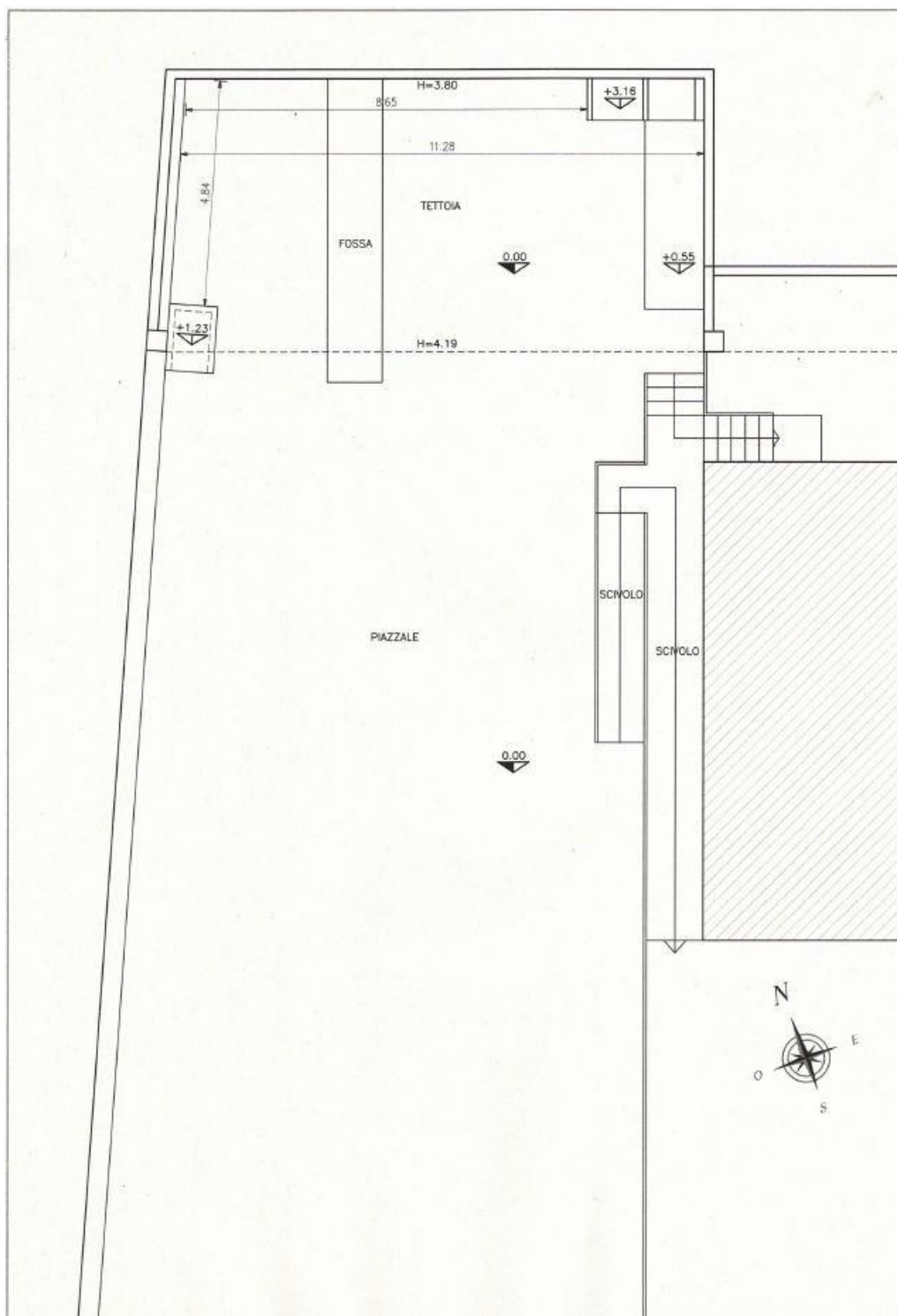
Di seguito è stata eseguita la sovrapposizione delle foto satellitari con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il fabbricato. Nella mappa catastale il fabbricato risulta essere stato inserito invertendo il sedime del fabbricato con il sedime del terreno di pertinenza.



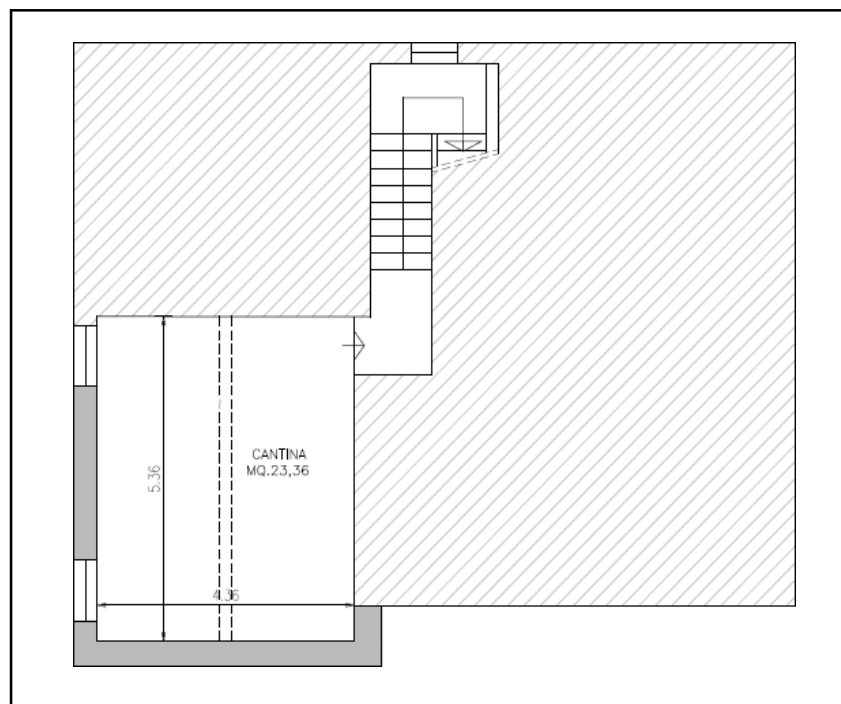


PLANIMETRIA D'INSIEME – FUORI SCALA

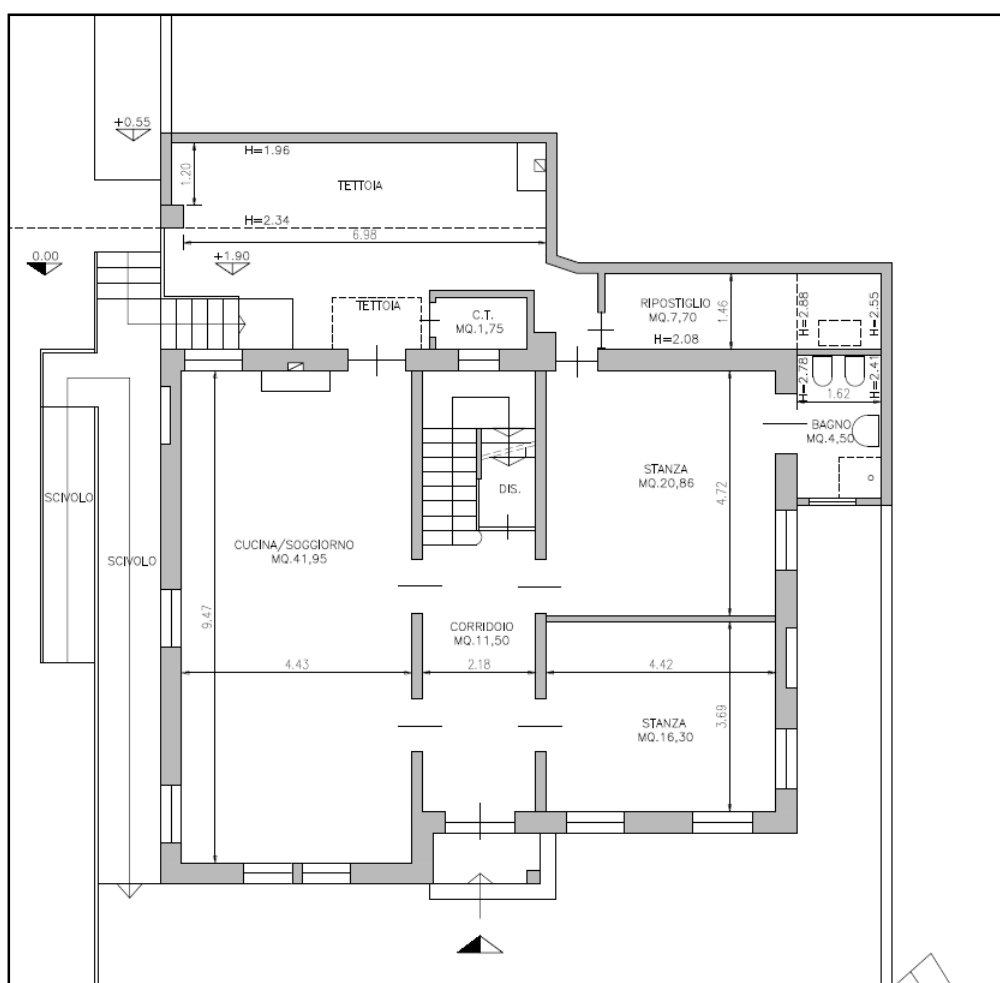
Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica delle planimetrie dell'immobile:



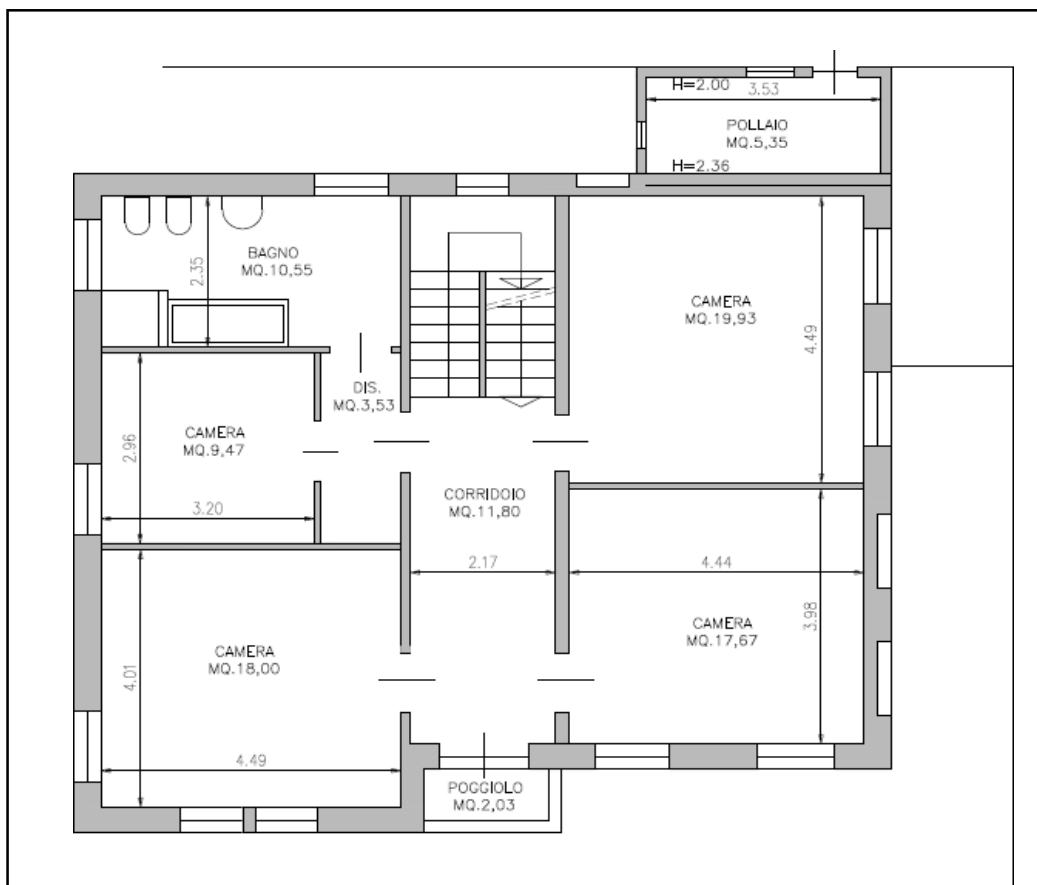
PIANTA ESTERNO – STATO DI FATTO SU RILIEVO – FUORI SCALA



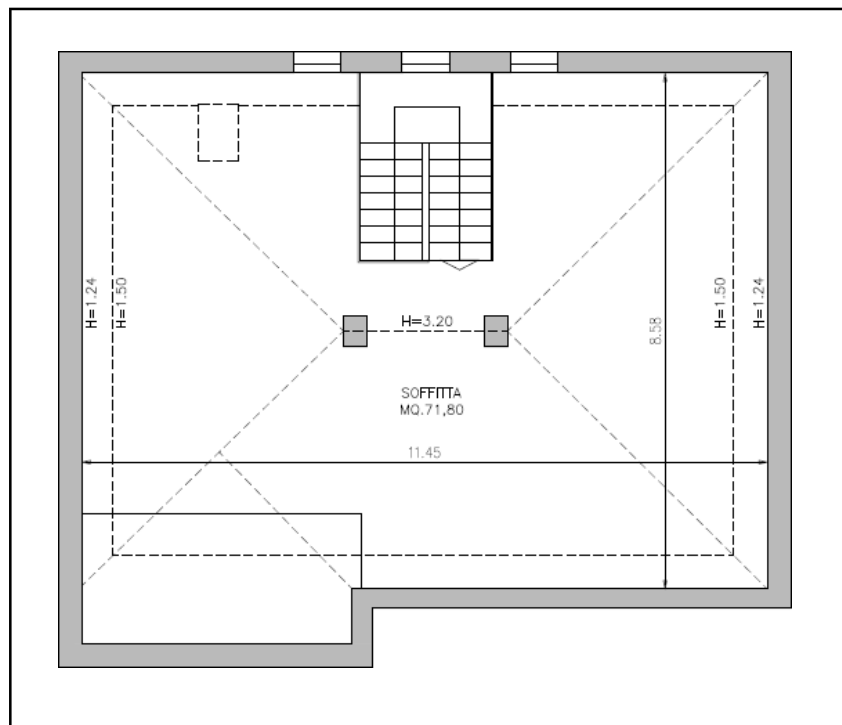
PIANTA PIANO INTERRATO – STATO DI FATTO SU RILIEVO H 210 cm – FUORI SCALA



PIANTA PIANO TERRA – STATO DI FATTO SU RILIEVO H 290 cm – FUORI SCALA



PIANTA PIANO PRIMO – STATO DI FATTO SU RILIEVO H 281 cm – FUORI SCALA



PIANTA PIANO SOTTOTETTO – STATO DI FATTO SU RILIEVO H 281 cm – FUORI SCALA



Terreni mapp. n. 483



Terreni mapp. 653



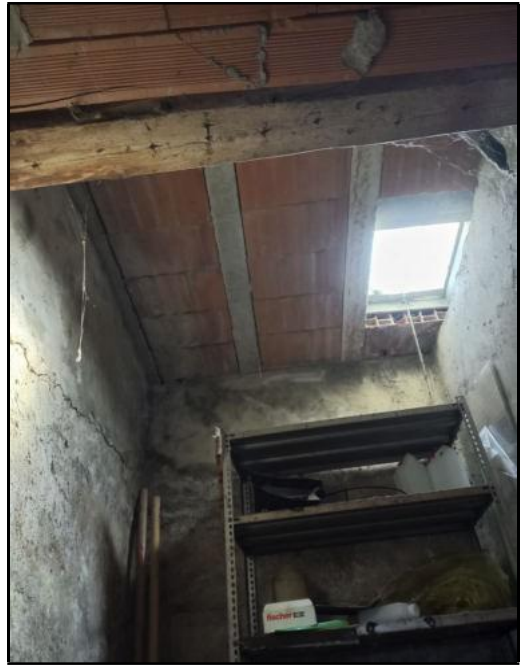




Accesso con gradini dal mapp. 654 al mapp. 653



Pollaio



Ripostiglio

mapp. 653



mapp. 653 e mapp. 654 - Accesso dal retro e locale C.T.



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



Corridoio



Cucina/sala



Cucina/sala



Stanza lato sud est



Bagno con accesso da camera sud/est



Camera lato sud ovest



Camera lato sud ovest

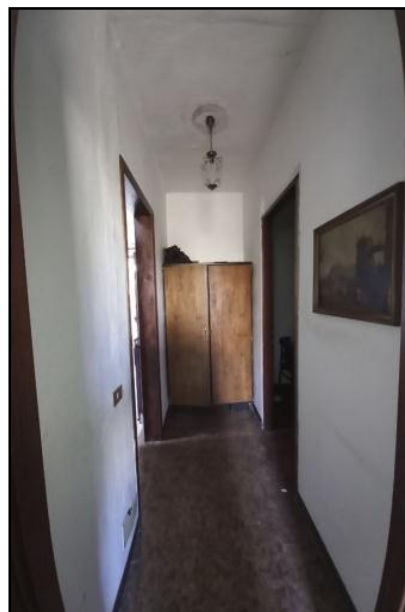
PIANO PRIMO



Scala



Corridoio



Corridoio antibagno



Bagno



Camera lato nord est



Camera centrale lato nord ovest



Camera lato sud est



Camera lato sud ovest

PIANO SOTTOTETTO



COPERTURA TETTO



UNITA' ABITATIVA – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA		
Soggetto	Descrizione	Condizioni
Tipo di costruzione	Fabbricato tipo villino unifamiliare	Sufficiente
Fondazioni	/	Non verificato
Strutture e solai	Struttura in elevazione in muratura – solai in legno	Non verificato
Copertura	Tetto a falde con pilastri in mattoni a sostegno del colmo, tavelle di cotto e travi in legno a vista – copertura in coppi	Insufficiente
Scala interna	In graniglia dal piano terra al piano I ^A - in cemento e legno dal piano I ^l al piano II ^A - in cemento dal piano terra al piano interrato	Sufficiente
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	Insufficiente
Sistemazioni esterne	Verde piantumato e battuto di cemento	Sufficiente

A. Unità Abitativa – caratteristiche tecniche del cespite		Condizioni
Pareti esterne	In muratura intonacate e tinteggiate	Insufficiente
Pareti interne	In muratura intonacate e tinteggiate	Sufficiente
Infissi	Porte interne in legno tamburato – infissi in legno con vetro semplice al piano terra e I piano I ^A infissi in ferro al piano interrato e soffitta – balconi in legno – porta d'ingresso in legno e ferro	Sufficiente
Pavimenti	Piano terra: piastrelle e palladiana – Piano I ^A : Piastrelle – Soffitta: tavolato in legno grezzo – Cantina: battuto di cemento	Discreto
Rivestimenti	Verticali della cucina e dei bagni in piastrelle di ceramica	Sufficiente

A. Unità Abitativa – impianti		Condizioni
Impianto idrico	Sottotraccia – Alimentazione da rete comunale – Tubazioni presumibilmente in ferro - Dichiarazione di conformità non reperita	Non verificato
Impianto elettrico	Sottotraccia al piano terra e piano I ^A - Esterno in cantina e soffitta – Tensione 220V - Dichiarazione di conformità non reperita	Non verificato
Impianto riscaldamento	Caldaia autonoma - Radiatori – Utenze non attive - Dichiarazione di conformità non reperita	Non verificato
Impianto di raffrescamento	Presente al piano terra	Non verificato
Impianto fotovoltaico	Assente	/
Impianto allarme	Assente	/
Impianto fognario	Presumibilmente in rete pubblica	Non verificato
Bagni e lavanderia	Piano terra: n. 1 bagno uso lavanderia dotato dei seguenti sanitari di tipo comune: 1 lavabo, 1 bidet, 1 water e 1 doccia – attacco lavatrice Piano primo: n. 1 bagno dotato dei seguenti sanitari di tipo comune: 1 lavabo, 1 bidet, 1 water, 1 doccia e 1 vasca	Sufficiente
Altri impianti	Assenti	/

Esternamente il fabbricato si presenta in un sufficiente stato di conservazione. Il complesso è disabitato da parecchi anni e quindi non viene effettuata una regolare manutenzione.

La copertura del tetto si è deteriorata e sono visibili infiltrazioni che interessano soprattutto porzioni delle facciate nord ovest e anche nord est che hanno provocato lesioni all'intonaco nelle pareti e soffitti al piano I^a in corrispondenza delle stesse.

Relativamente agli impianti presenti si precisa quanto segue:

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Tradizionale a radiatori misti platella e tubolari con impianto autonomo diviso in 2 zone, piano terra e piano I^a Caldaia a gasolio. Allacciamento metano presente ma mai attivato.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

La produzione di acqua calda sanitaria si effettua attraverso la caldaia. Utenza acqua non attiva.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Split posizionato nel corridoio al piano terra.

IMPIANTO ELETTRICO

Utenza non attiva

1.5 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato emesso in data 09.07.2025 e prevede una classe energetica globale dell'edificio di tipo G - EP gl,nren 267,01 kWh/mq. anno – codice identificativo 81190/2025 - valido fino al 09.07.2035 – Chiave 9d2b81a792

Cap. 2 – STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

2.1 POSSESSO

Le unità immobiliari, N.C.T. Fg. 3 m.n. 654 e N.C.E.U Fg. 3 m.n. 654, oggetto del presente procedimento, risultano in proprietà a:

██ – quota 1/3
██ – quota 1/3
██ – quota 1/3

in forza di:

Dichiarazione di successione in data 01.03.2014 - Successione apertasi il 01.03.2014 in morte di XXXXXXXXXXXX registrata a Bassano del G. il 06.06.2014 al n. 739/9990 trascritta a Schio (VI) il 30.07.2014 ai n.ri 6100 R.G. – 4796 R.P.

In data 11.06.2014 a firma del Notaio Serena Capotosti di Vicenza veniva redatto atto di accettazione tacita di eredità, Rep. n. 318 Racc. n. 130 trascritto in data 16.06.2014 ai n.ri 4778 R.G. – 3752 R.P., per la sola particella m.n. 654, a favore di XXXXXXXX.

Successione con rinuncia all'eredità dei beni di proprietà del sig. ██████████ da parte del figlio ██████████ e della nipote ██████████ con atto di rinuncia del 22.04.2014 Rep. 7040 Notaio Patrizia Cardarelli di Vicenza registrato a Vicenza il 28.04.2014 al n. 2207 serie 1T.

Le particelle m.n. 653 e 483 risultano catastalmente ancora intestate al sig. ██████████, marito e padre delle parti esegutate, in quanto non sono state inserite nella successione in morte dello stesso.

A seguito decesso della signora ██████████ in data 13.03.2022, è stato nominato, con decreto del Tribunale di Vicenza del 13.09.2024 R.G. 3267/2024, quale curatore dell'eredità giacente della signora debitrice, l'Avv. XXXXXXXX del Foro di Vicenza con studio in XXXXX.

Alla data dei sopralluoghi gli immobili risultavano disabitati nella libera disponibilità delle parti esegutate.

3.1 VARIAZIONI STORICHE AL CATASTO FABBRICATI E TERRENI

Dall' ispezione effettuata presso l'U.T.E. di Vicenza, le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state oggetto delle seguenti variazioni storiche:

30.06.1987 - Impianto meccanografico del 30.06.1987

01.01.1992 – Variazione del 01.01.1992 – Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

19.04.2006 – Variazione modifica identificativo del 19.04.2006 – Pratica n. VI0081602 in atti dal 19.04.2006
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 15407.1/2006)

09.11.2015 – Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Comune di Lugo di Vicenza (VI) C.T. Fg. 3 m.n. 654 di are 02.55 – ente urbano

31.03.1974 – Impianto meccanografico del 31.03.1974

Comune di Lugo di Vicenza (VI) C.T. Fig. 3 m.n. 653 di are 13.78 – prato

31.03.1974 – Impianto meccanografico del 31.03.1974

Comune di Lugo di Vicenza (VI) C.T. Fg. 3 m.n. 483 di are 08.94 – seminativo arborato

31.03.1974 – Impianto meccanografico del 31.03.1974

Dall'ispezione effettuata presso l'U.T.E. di Vicenza sono state reperite le informazioni relative agli intestatari storici, dei beni oggetto di pignoramento, qui di seguito riportate:

Catasto Fabbricati e Catasto Terreni – Comune di Lugo di Vicenza – Foglio 3 – mappale 654

Intestatari antecedenti al 30.06.1987

- quota 1/1

Dati derivanti da atto di compravendita del 18.01.1970 Notaio Fortunato Tessaro – Thiene (VI) trascritto a Schio (VI) il 09.02.1970 ai nr.i 676 R.G. – 618 R.P. registrato a Thiene (VI) il 03.02.1970 al n. 105 mod. I Vol. 95

Intestatori dal 01.03.2014

[REDACTED] quota 1/3
 [REDACTED] – quota 1/3
 [REDACTED] quota 1/3

Dati derivanti da successione apertasi in data 01.03.2014 in morte di [REDACTED] registrata a Bassano del Grappa il 06.06.2014 n. 739/9990 trascritta a Schio (VI) il 30.07.2014 ai n.ri 6100 R.G. – 4796 R.P.

Risulta trascritta in data 16.06.2014 ai n.ri 4778/3752 accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] da parte degli eredi signori [REDACTED]. Atto in data 11.06.2014 Notaio Serena Capotosti – Vicenza Rep. n. 318 Racc. n. 130.

Successione con rinuncia del figlio [REDACTED] e della nipote [REDACTED] con atto di rinuncia del 22.04.2014
Rep. 7040 Notaio Patrizia Cardarelli di Vicenza registrato a Vicenza il 28.04.2014 al n. 2207 serie 1T.

Intestatari antecedenti al 31.03.1974 e alla data attuale

- quota 1/1

3.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Le visure catastali, l'atto di pignoramento e le note di trascrizione dei pignoramenti riportano i dati catastali corretti degli immobili.

3.4 GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

In sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Cap. 4 - RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

4.1 ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI DI PROVENIENZA

Il primo atto di provenienza ante ventennio è stato reperito c/o l' archivio Notarile di Vicenza

Comune di Lugo di Vicenza (VI) C.T. Fg. 3 m.n. 483 – m.n. 653 e m.n. 654 – C.F. Fg. 3 m.n. 654

ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 18.01.1970

Atto di compravendita del 18.01.1970 Rep. n. 33459 Racc. n. 5069 Notaio Fortunato Tessaro – Thiene (VI) trascritto a Schio (VI) il 09.02.1970 ai n.ri 676 R.G. – 618 R.P. registrato a Thiene (VI) il 03.02.1970 al n. 105 Mod. I Vol. 95

a favore di

[REDACTED] - quota 1/1

contro

[REDACTED] – quota 1/6
 [REDACTED] – quota 1/6
 [REDACTED] – quota 1/6
 [REDACTED] – usufrutto per la quota di 1/2 – proprietà 1/2

Beni siti, per la quota complessiva di 1/1 siti in:

Comune di Lugo di Vicenza (VI) sez. A – C.T. Fig. 3 m.n. 483 di are 08.94 e m.n. 653 di are 13.78
N.C.E.U. Fig. 3 m.n. 654 Via Roma n. 14 cat. A/3

Comune di Lugo di Vicenza (VI) N.C.E.U. Fg. 3 m.n. 654

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE IN DATA 01.03.2014

Successione apertasi il 01.03.2014 in morte di [REDACTED] registrata a Bassano del Grappa il 06.06.2014 al n. 739/9990 trascritta a Schio (VI) il 30.07.2014 ai n.ri 6100 R.G. – 4796 R.P.

a favore di

[REDACTED] – quota 1/3
 [REDACTED] – quota 1/3
 C46L157T – quota 1/3

contro

██ - quota 1/1

Beni, per la quota complessiva di 1/1, siti in: Comune di Lugo di Vicenza (VI) N.C.E.U. Fg. 3 m.n. 654

Risulta trascritta in data 16.06.2014 ai n.ri 4778/3752 accettazione tacita di eredità in morte di ██████████ da parte degli eredi signori ██████████. Atto in data 11.06.2014 Notaio Serena Capotosti – Vicenza Rep. n. 318 Racc. n. 130.

Successione con rinuncia del figlio ██████████ e della nipote ██████████ con atto di rinuncia del 22.04.2014 Rep. 7040 Notaio Patrizia Cardarelli di Vicenza registrato a Vicenza il 28.04.2014 al n. 2207 serie 1T.

Non risultano dichiarati nella successione i beni C.T. Fg. 3 m.n. 483 e m.n. 653 che all'attualità risultano pertanto ancora intestati a ██████████

Cap. 5 – ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI

5.1 TITOLI URBANISTICI, ABITABILITA' E AGIBILITA'

E' stato acquisito il C.D.U. prot. certificato n. 5875 del 26.06.2025 che certifica che:

VISTO il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale P.A.T.I. "Terre di Pedemontana Vicentina" approvato in sede di Conferenza dei Servizi in data 12/09/2008 e ratificato con D.G.R. n. 2777 del 30/09/2008;

VISTO il Piano degli Interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 12/05/2009 e successivamente più volte variato;

VISTO il Piano degli Interventi adottato con delibera di Consiglio Comunale n.11 del 18/04/2024 ;

VISTO l'art. 30, commi 2 e 3 del DPR 06 giugno 2001, n. 380 ss.mm.ii.;

VISTO il Decreto del Sindaco - Attribuzione funzione di cui all'art. 109 comma 2° del DLgs 267/2000 e art. 97 comma 4° lett. e) del DLgs 267/2000;

CERTIFICA

che i terreni di seguito descritti sono così classificati dal vigente PIANO DEGLI INTERVENTI:

Foglio 3 Map. 653:

In parte in zone di contesto figurativo dei complessi monumentali e delle ville venete E23 (art. 23 bis delle Norme Tecniche operative), in parte in zone residenziali soggette a intervento edilizio diretto R22-R23 (art. n 15 delle Norme Tecniche Operative) e in parte in zone agricole di collina (art. 21 delle Norme Tecniche Operative) e sottoposto ai seguenti vincoli e tutele:

- Vincolo ambientale paesaggistico: corsi d'acqua ai sensi dell'art.142 comma 1 let. c) del D.Lgs n.42/2004 (art.11.2 delle Norme Tecniche Operative)

Foglio 3 Map. 654

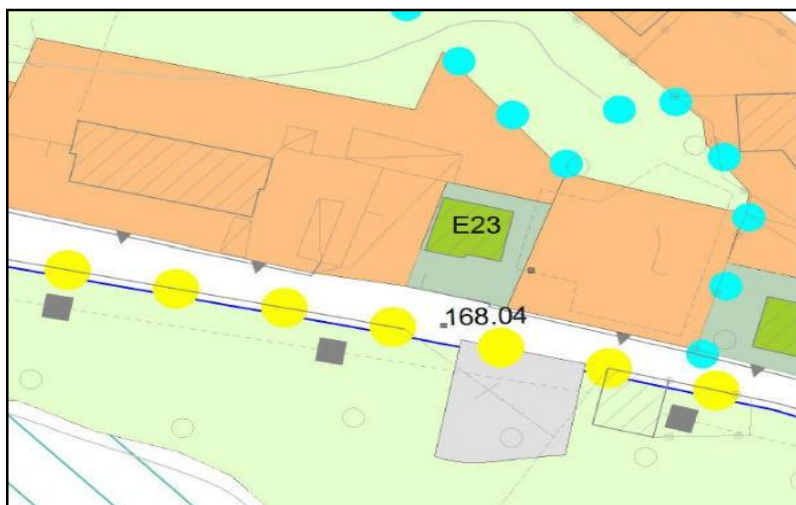
In parte in zone di contesto figurativo dei complessi monumentali e delle ville venete E23 (art. 23 bis delle Norme Tecniche operative), in parte in zone residenziali soggette a intervento edilizio diretto R22-R23 (art. n 15 delle Norme Tecniche Operative);

L'immobile è sottoposto a previsione puntuale E23 (art. 21 delle Norme Tecniche Operative) ed sottoposto ai seguenti vincoli e tutele:

- Vincolo ambientale paesaggistico: corsi d'acqua ai sensi dell'art.142 comma 1 let. c) del D.Lgs n.42/2004 (art.11.2 delle Norme Tecniche Operative)

Foglio 3 Map. 483

In parte in zona residenziale soggetta a intervento edilizio diretto R23 (art. n 15 delle Norme Tecniche Operative) e in parte in zone agricole di collina (art. 21 delle Norme Tecniche Operative) ed è sottoposto ai seguenti vincoli e tutele:
 - Vincolo ambientale paesaggistico: corsi d'acqua ai sensi dell'art.142 comma 1 let. c) del D.Lgs n.42/2004 (art.11.2 delle Norme Tecniche Operative)



Piano Interventi Var. 7 - art. 23Bis N.T.O

Legenda	
C.T.R.	
CTR	CTR Quote e Curve di Livello
P.I. Var. 7 Zone	
ZONE A	ZONE A SOGGETTE PIANO ESECUTIVO O CONFERMATO
ZONE RESIDENZIALI INTERVENTO DIRETTO	ZONE RES. PIANO DI INTERVENTO ESECUTIVO O CONFERMATO
ZONE RES. SOG. STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO	ZONE PRODUTTIVE ARTIGIANALI INDUSTRIALI
ZONE COMM. ARTIG. SERV. SOGGETTE INTERVENTO DIRETTO	ZONE AGRICOLE DI COLLINA
ZONE AGRICOLE DI MONTAGNA	ZONE AGRICOLE AMMORTIZZAZIONE TRANSIZIONE
ZONE CONTESTO FIGURATIVO	ZONE NUCLEI AGRICOLI
ZONE NUCLEI AGRICOLI SOGGETTI A STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO	ZONE INTERESSE COMUNE
ZONE PARCHEGGI	ZONE PARCO FLUVIALE
VIABILITA' DI PROGETTO	PERCORSO CICLOPEDONALE
PERCORSO PEDONALE	INS. PROD. IN ZONA NON SPECIFICA DA BLOCCARE
INS. PROD. IN ZONA NON SPECIFICA DA TRASFERIRE	VILLE VENETE
AMBITI SOGGETTI A PRESCRIZIONI	AMBITI SOGGETTI ACCORDI PUBBLICO PRIVATO
PREVISIONI PUNTUALI ZONA AGRICOLA	AMBITO INSTALLAZIONI STAZIONI RADIO BASE
IMPIANTI TELECOMUNICAZIONE	

ART. 23bis - CONTESTI FIGURATIVI DEI COMPLESSI MONUMENTALI E DELLE VILLE VENETE

Il PI individua nella tavola di piano i contesti figurativi, intesi come ambiti di insieme ad interesse paesaggistico a tutela dell'immagine identificativa del territorio, degli edifici o insiemi di grande valore architettonico, dei percorsi che vi sono connessi, dell'organizzazione agraria e del paesaggio che questa ha generato.

In tali ambiti:

- è vietato l'introduzione di essenze non pertinenti e si devono mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- il colore delle facciate e dei manufatti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo con colori tenui e previa valutazione della Commissione Edilizia;
- è vietato l'inserimento di cartellonistiche pubblicitarie, infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc.) che deturpano il contesto rovinando irrimediabilmente l'immagine dello stesso, ed elementi che motivatamente non si ritengano consoni allo stesso.

Il contesto figurativo ha la finalità di conservare la volumetria esistente e il rapporto tra superficie coperta e superficie libera.

In area a contesto figurativo sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), d), art. 3, comma1, del D.Lgs. 380/01 e non vi possono essere realizzati nuovi edifici o ampliamenti se non previsti come interventi puntuali negli elaborati cartografici di piano.

In tali aree possono essere individuate aree a standard, purché non comportanti la realizzazione di volumi fuori terra e non rechino pregiudizio all'ambito tutelato.

I parametri relativi alle distanze minime dai confini, dalle strade, tra fabbricati e all'altezza fuori terra (H MAX), sono quelli previsti all'art. 19 per le zone agricole.

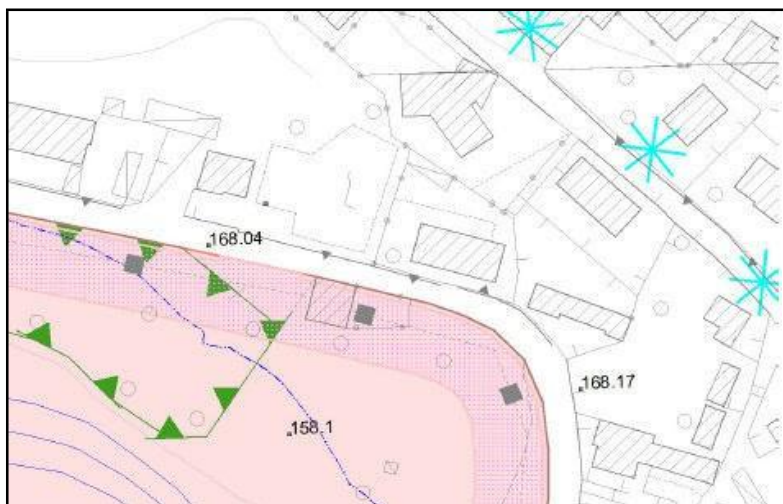
Tutte le nuove edificazioni, gli ampliamenti o ristrutturazioni, dovranno sottostare al prontuario allegato 2 alle presenti norme.

Vengono a far parte del presente tessuto urbanistico anche le aree private di edificabilità di scala urbana, sia originate da specifiche richieste dei proprietari ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4, sia esito di pianificazione conservativa di ambiti urbani già soggetti a SUA, decaduti ai sensi dell'art. 18 comma 7 della LR 11/04.

Per gli ambiti di minore estensione è prescritta la cura del verde con possibilità di pratica agricola, purché compatibile con l'immediato contesto insediato.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'"ambito con prescrizioni" n. 5, individuato nell'area di contesto delle Ville Palladiane "Villa Valmarana ora Godi-Malinverni" e "Villa Piovene ora Godi-Valmarana", corrisponde all'area residuale individuata come edificabile con limitazioni dal Decreto di vincolo prot. N. 99/c del Registro Notifiche del 20/06/1969. In tale ambito è pertanto ammessa l'edificazione di un volume residenziale per 600 mc max, con altezza fuori terra (H MAX) non superiore a metri 6,50, come espressamente riportato nel decreto citato, comunque subordinata a specifica approvazione del sedime da parte della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

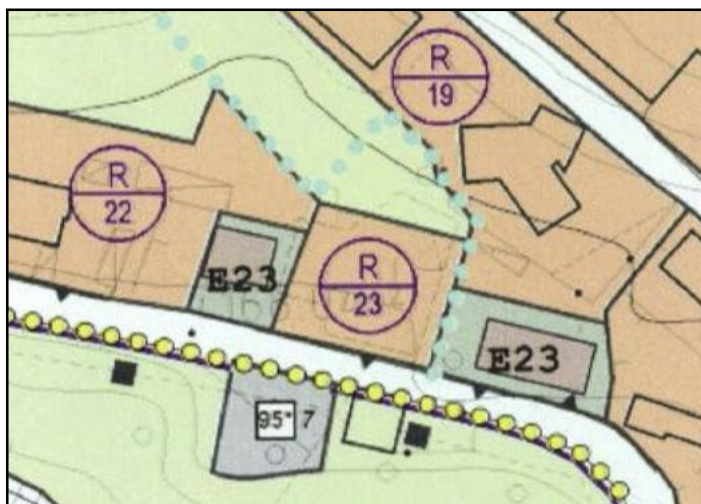


Piano Interventi – Vincoli - art. 11.2 N.T.O.

Legenda	
C.T.R.	
	CTR
	CTR Quote e Curve di Livello
P.I. Vincoli	
	VINCOLO MONUMENTALE
	VINCOLO ZONE S.I.C.
	VINC. FORESTALE AREE BOSCADE
	VINC. PAESAG. INTERESSE ARCHEOLOGICO
	VINC. AMBIENTALE PAESAG. DI PIANO
	RISPETTO CIMITERIALE 200 METRI
	RISPETTO CIMITERIALE DA P.A.T.I.
	RISPETTO IDRAULICO
	RISPETTO DEPURATORI
	RISPETTO ALLEVAMENTI CASE SPARSE
	P.A.I. ATTENZIONE IDRAULICA
	NODO ECOLOGICO AMBIENTALE
	AMBITI LINEA ORIZZONTE
	CAVE
	ALLEVAMENTI NON CENSITI
	VINCOLO PAESAG. CORSI ACQUA
	VINC. PAESAGGISTICO AREE INT. PUBBLICO
	VINC. PAESAGGISTICO USI CIVICI
	VINC. IDROGEOLOGICO FORESTALE
	RISPETTO STRADALE
	RISPETTO CIMITERIALE 50 METRI
	RISPETTO ELETTRODOTTO
	RISPETTO POZZI
	RISPETTO GASDOTTO
	RISPETTO ALLEVAMENTI ABITAZIONI CONCENTRATE
	P.A.I. ATTENZIONE GEOLOGICA
	COMPATIBILITA GEOLOGICA NON IDONEA
	CONI VISUALI
	VIABILITA PANORAMICA
	MANUFATTI MINORI DI VAL. TESTIMONIALE

11.2 - VINCOLO PAESAGGISTICO - CORSI D'ACQUA – CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

La distanza del vincolo dovr  essere calcolata dal punto di origine del vincolo che risulta essere l'unghia esterna dell'argine principale o, se non vi sono arginature, il limite dell'area demaniale.



Zone significative art. 15 N.T.O.

ART. 15 - ZONE RESIDENZIALI SOGGETTE AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (I E D)

Sono aree a destinazione residenziale totalmente o parzialmente edificate.

In queste zone il PI si attua per IED nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- indice di edificabilità fondiaria (I E F) indicato di seguito.
- distanza minima dai confini pari a 5,00 m;
- distanza tra fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m, salvo particolari deroghe previste dalla presente normativa;
- indice di copertura (art.2 definizione 10 RET): 40% della superficie fondiaria del lotto

Gli indici di edificabilità fondiaria, l'altezza fuori terra (H MAX) e le eventuali prescrizioni particolare per singola Zona sono riportati nella tabella seguente:

Zona	IEF (mc/mq)	HMAX(m)	Prescrizioni particolari
R1	1,40	7,50	
R2	1,00	7,50	
R3	1,90	7,50	
R4	1,00	7,50	
R5	1,00	8,00	è ammessa un'altezza fuori terra (H MAX) pari a quella dei fabbricati esistenti circostanti e comunque non superiore a 8,00 m
R6	1,00	7,50	
R7	1,00	8,00	è ammessa un'altezza fuori terra (H MAX) pari a quella dei fabbricati esistenti circostanti e comunque non superiore a 8,00 m
R8	1,00	8,00	è ammessa un'altezza fuori terra (H MAX) pari a quella dei fabbricati esistenti circostanti e comunque non superiore a 8,00 m
R9	2,50	7,50	
R10	1,00	8,00	è ammessa un'altezza fuori terra (H MAX) pari a quella dei fabbricati esistenti circostanti e comunque non superiore a 8,00 m
R11	1,60	7,50	
R12	1,00	8,00	è ammessa un'altezza fuori terra (H MAX) pari a quella dei fabbricati esistenti circostanti e comunque non superiore a 8,00 m
R13	1,60	7,50	Per l'ambito con prescrizioni n. 2 è fatto obbligo, prima di rilasciare il provvedimento edilizio autorizzativo relativo a ciascun intervento di nuova edificazione, che sia stipulata apposita convenzione con il Comune, che preveda tempi e modalità di cessione gratuita, al Comune stesso, delle aree individuate come viabilità di progetto e parcheggio pubblico di progetto
R14	3,00	7,50	
R15	1,70	7,50	
R16	1,80	7,50	
R17	1,70	7,50	
R18	1,30	7,50	
R19	3,00	7,50	
R20	1,00	7,50	

R22	1,50	7,50	
R23	1,00	7,50	L'accesso a tale lotto non potrà avvenire direttamente dalla strada provinciale n. 68 della Valdella
R24	1,30	7,50	
R25	2,00	7,50	
R26	2,75	7,50	
R27	1,60	7,50	
R28	2,50	7,50	
R29	1,30	7,50	
R30	1,35	7,50	
R31	1,70	7,50	
R32	1,30	7,50	
R33	1,50	7,50	
R34	2,00	7,50	
R35	2,70	7,50	
R36	2,00	7,50	
R37	1,70	7,50	
R38	1,30	7,50	
R39	2,00	7,50	
R40	1,50	7,50	
R41	1,20	7,50	
R42	1,70	7,50	
R43	1,70	7,50	
R44	1,30	7,50	
R45	1,20	7,50	
R46	1,20	7,50	
R47	1,70	7,50	
R48	1,00	7,50	
R49	1,60	7,50	



**Previsioni puntuali in zona agricola di collina
art. 21 N.T.O.**

ART. 21 - NUCLEI AGRICOLI E CONTRADE INDIVIDUATE AI SENSI DELL'ART. 21 DEL PATI

Sono porzioni di aree agricole connotate dalla presenza di aggregazioni edilizie in cui prevale la tipologia rurale, aventi ridotta o carente urbanizzazione primaria. In tali zone è necessario procedere al recupero del patrimonio edilizio esistente od al riordino urbanistico, mediante interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, per la residenza della popolazione originaria. Al loro interno non valgono quindi le disposizioni del D.M. 01/04/1968 relativamente alle fasce di rispetto stradale. Sono consentiti in tali ambiti:

- gli interventi puntuali anche di nuova edificazione definiti dalle tavole di piano;
- gli interventi edificatori sui "lotti liberi";

- gli interventi edificatori soggetti a S.U.A.;
- gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici o per adeguamento a normative di settore, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi previsti dalla presente normativa;
- i cambi d'uso solo per gli edifici già precedentemente schedati dal PRG ed ora opportunamente indicati con apposita simbologia;
- i cambi d'uso delle attuali destinazioni in destinazioni diverse (destinazioni puntualmente specificate nelle tavole di piano) solo per gli edifici indicati con apposita simbologia;
- gli interventi assoggettati alla disciplina della legge L.R. n. 19/99, oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della L.R. 11/2004

Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone sono le seguenti:

- funzione abitativa e relativi servizi (artigianato di servizio, esercizi di vicinato, etc.);
- funzioni agricole, ricerca, accoglienza, valorizzazione dei prodotti tipici;
- funzioni alberghiere, congressuali, ristorazione e strutture per il turismo rurale.

Tutte le nuove edificazioni, gli ampliamenti o ristrutturazioni, dovranno sottostare al prontuario allegato.

Tutti gli interventi assoggettati a grado 4 acquisiscono la destinazione residenziale salvo diversa indicazione puntuale. A tal proposito, si precisa, che tutti gli interventi edificatori puntuali previsti nel P.I., al di là di come inseriti in cartografia, dovranno comunque rispettare le distanze minime previste dal Codice Civile. Tali interventi dovranno inoltre rispettare le distanze tra pareti finestrate frontistanti stabilite dall'art. 9 del D.M. 1444/1968.

Quando non espressamente indicato, le altezze dei nuovi edifici, le cui aree di sedime sono individuate nella cartografia, non dovranno superare l'altezza fuori terra (H MAX) prevista di seguito per l'edificazione dei lotti liberi; Nel caso di edifici previsti in aderenza, non dovranno superare l'altezza degli edifici confinanti. Per i parcheggi da reperire a servizio di attività diverse da quelle agricole e residenziali si dovrà redigere apposito progetto di mitigazione ambientale.

Gli edifici esistenti, dotati di apposita scheda, in cui sia previsto il cambio d'uso, sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale, nonché delle infrastrutture per l'urbanizzazione e mobilità.

Nei lotti liberi individuati dalle tavole di P.I. è possibile costruire una nuova edificazione mediante IED, e comunque in subordino alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso, nel rispetto dell'indice di edificabilità fondiaria di zona sotto riportati, e delle seguenti prescrizioni:

1. Altezza fuori terra (H MAX) del fabbricato non superiore a 7,50 m
2. Rapporto di copertura: 40% della superficie fondiaria del lotto.
3. Distanza minima dai confini 5.00 m.
4. Distanza dalle strade; in conformità a quanto disposto dall'art. 9.4.2 relativamente alle costruzioni all'interno delle zone edificabili;
5. Distanza tra edifici non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10.00 m.
6. Tipologia edilizia unifamiliare, bifamiliare, a schiera e a corte.
7. Rispetto degli indici di edificabilità territoriale espressi in mc/mq:

Lore: 1.90	Bernardi: 2.00	Volpente 2: 1.50	Creari: 1.40	Valdelle: 1.00
Mare: 1.90	Bosco: 1.80	Volpente 3: 1.00	Graziani: 1.60	
Rosa: 1.20	Cassogna: 2.00	Sampierotti: 1.90	Serra: 1.40	
S.Maria: 1.40	Roveri: 1.30	Sarollo: 1.50	Cerchierola: 1.00	
Vezzene: 1.30	Volpente 1: 1.20	Cavallo: 1.00	Molan: 1.00	

PRESCRIZIONI

- SUA 5: l'intervento avviene con apposito SUA e l'indice di edificabilità è pari a 1 mc/mq. I parametri da rispettare rimangono quelli stabiliti dal presente articolo.
- N10: per l'intervento n. 2, prima del rilascio del provvedimento edilizio autorizzativo, dovrà essere stipulata apposita convenzione che preveda tempi e modalità di cessione gratuita al Comune dell'area a parcheggio collegata; il nuovo fabbricato dovrà comunque distare 5 m dai confini di proprietà.
- N10: per l'intervento n. 8, prima del rilascio del provvedimento edilizio autorizzativo, dovrà essere stipulata apposita convenzione con il Comune, che preveda tempi e modalità di cessione gratuita, al

PARTICOLARI

Comune stesso, di una striscia di terreno parallela al lato nord-ovest del mappale oggetto di intervento (attualmente foglio 12 mappale n. 72), della larghezza pari a 2,0 m e della lunghezza pari a tutta l'estensione del lotto, utile nel caso di un futuro allargamento della strada comunale della Cima.

- N11: per l'intervento n. 5, prima del rilascio del provvedimento autorizzativo, dovrà essere stipulata apposita convenzione con il Comune, che preveda tempi e modalità di cessione gratuita, al Comune stesso, di un'area, in proprietà del richiedente e posta in prossimità dell'immobile, da destinare a parcheggio pubblico per almeno 6 posti auto.
- N12: per l'intervento n. 15, si prescrive che il volume in ampliamento rispecchi le medesime caratteristiche materiali-costruttive del fabbricato esistente (muro in sasso, contorni fori in pietra, tetto in legno, copertura in coppi, ecc).
- N14: per l'intervento n. 11 è ammesso, in deroga ai parametri urbanistici vigenti, il recupero e l'utilizzo del volume del sottotetto attualmente inaccessibile.
- N14: per l'intervento n. 23, prima del rilascio del provvedimento edilizio autorizzativo, dovrà essere stipulata apposita convenzione con il Comune, che preveda tempi e modalità di realizzazione a totale carico del richiedente e di cessione gratuita al Comune stesso, dell'allargamento stradale collegato e rappresentato, in parte, dall'area occupata dalla porzione di fabbricato avente categoria di intervento n.

5; Al proposito si precisa che l'allargamento stradale dovrà consistere, compatibilmente con lo stato dei luoghi, in cm. 50 di strada e cm. 150 di marciapiede e che tali opere non sono a scomputo oneri. A seguito del parere U.L.S.S. 44164/7.1 in data 22/11/2013, dovrà essere altresì verificata la persistenza e la consistenza, secondo la norma regionale, del vincolo urbanistico generato dall'allevamento zootecnico della ditta Dalla Costa Maurizio.

- N14: per l'intervento n. 28, la sopraelevazione è ammessa solo fino all'eliminazione del compluvio generato dalle due falde di copertura convergenti (la quota di gronda delle due falde divergenti rimane inalterata) e il garage interrato (e quindi anche l'accesso allo stesso) dovrà essere mantenuto a non meno di m. 5,00 dalla stradina privata di accesso alla contrada. A seguito del parere U.L.S.S. 44164/7.1 in data 22/11/2013, dovrà essere altresì verificata la persistenza e la consistenza, secondo la norma regionale, del vincolo urbanistico generato dall'allevamento zootecnico della ditta Dalla Costa Maurizio.
- N15: per l'intervento n. 17, si prescrive che contestualmente all'attuazione della previsione urbanistica avente categoria di intervento "4.2", si provveda al completo rifacimento del muro di contenimento posto tra il lato nord del mappale oggetto di intervento (attualmente foglio 1 mappale 143) e la strada comunale denominata "dei Sanguemin".
- N18: per l'intervento n. 16, prima del rilascio del provvedimento edilizio autorizzativo, dovrà essere stipulata apposita convenzione con il Comune, che preveda tempi e modalità di cessione gratuita, al Comune stesso, dell'area a parcheggio collegata; si precisa che il nuovo fabbricato dovrà comunque distare 5 m dai confini con altre proprietà.
- N20: per l'intervento n. 30 è fatto obbligo di rispettare la distanza di m. 5 dal confine con il mappale posto a nord-est (attualmente foglio 2 mappale 713); sono fatti salvi gli accordi tra confinanti.
- N21: per l'intervento n. 1, prima del rilascio del provvedimento edilizio autorizzativo, dovrà essere stipulata apposita convenzione che preveda tempi e modalità di cessione gratuita dell'area destinata ad allargamento stradale individuata nello stesso nucleo. L'accesso carraio al fabbricato dovrà avvenire dall'interno della corte di proprietà (non direttamente dalla strada comunale), o in alternativa dalla stradina (capezzagna) privata posta a monte del fabbricato stesso.

Categoria di intervento n. 2 - Comprende gli immobili di notevole interesse storico, architettonico, monumentale e testimoniale che meritano una tutela dell'aspetto dell'edificio e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

villa, villino, palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a blocco, edifici a corte, edifici a schiera, edifici pubblici;

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità attraverso il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; Gli interventi sono finalizzati ad un uso più appropriato alle attuali esigenze degli edifici ed alloggi esistenti.

Gli interventi riguardano pertanto l'organismo edilizio nel suo insieme e la finalità del restauro viene attuata mediante "un insieme sistematico di opere", cioè con una pluralità organizzata di opere e di interventi coordinati tra loro in un progetto unitario.

Il ripristino storico-estetico degli edifici e la migliore funzionalità si perseguono comunque nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso.

Sono altresì ammesse modeste modifiche alla forometria esterna, solo per motivate esigenze di carattere igienico-sanitario, purché siano rispettate la forma, la tipologia, le partizioni e gli allineamenti originari.

Sono ammessi ampliamenti, laddove specificati nelle relative schede, purché in sintonia con l'edificio e preservando l'immagine storico testimoniale dello stesso.

In tali manufatti sono ammessi interventi di:

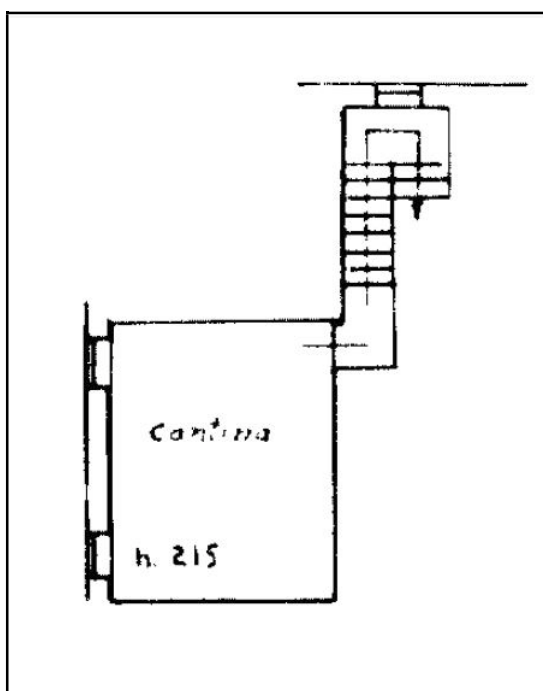
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione filologica.

In sintesi i mappali sono così classificati dal vigente PIANO DEGLI INTERVENTI, come CDU del 26.06.2025: il mapp. 653 parte in contesto E23, parte in zone residenziali a intervento edilizio diretto R22-R23 e in parte in zona agricola di collina; il mapp. 654 parte in contesto E23 e parte in zone residenziali soggette a intervento diretto R22-R23, l'immobile esistente su tale mappale è sottoposto a previsione puntuale E23; il mapp. 483 parte in zone residenziali soggette a intervento diretto R23 e in parte in zona agricola di collina. La zona R22 ha un indice di fabbricabilità fondiario di $1,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$, mentre la zona R23 ha un indice di fabbricabilità fondiario di $1,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$, l'altezza massima consentita è di $h=7,50 \text{ mt.}$, mentre il rapporto di copertura fondiario è del 40%. Con questi indici si può prevedere una potenzialità edificatoria residua.

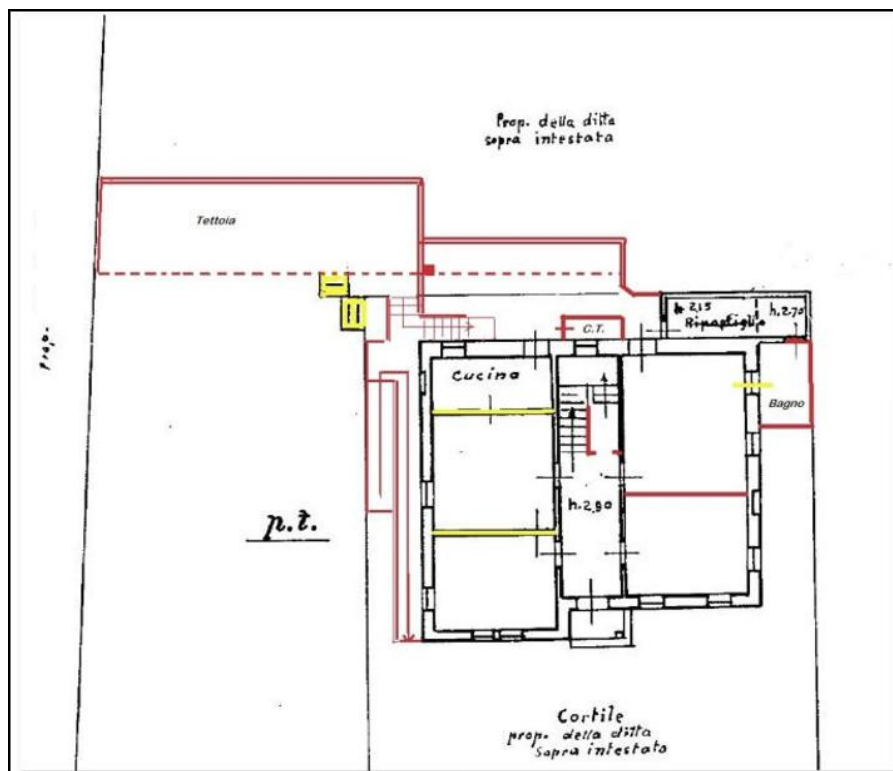
Si rimanda a quanto descritto nel rapporto di valutazione.

5.2_ABUSI/DIFFORMITA' RISCONTRATI

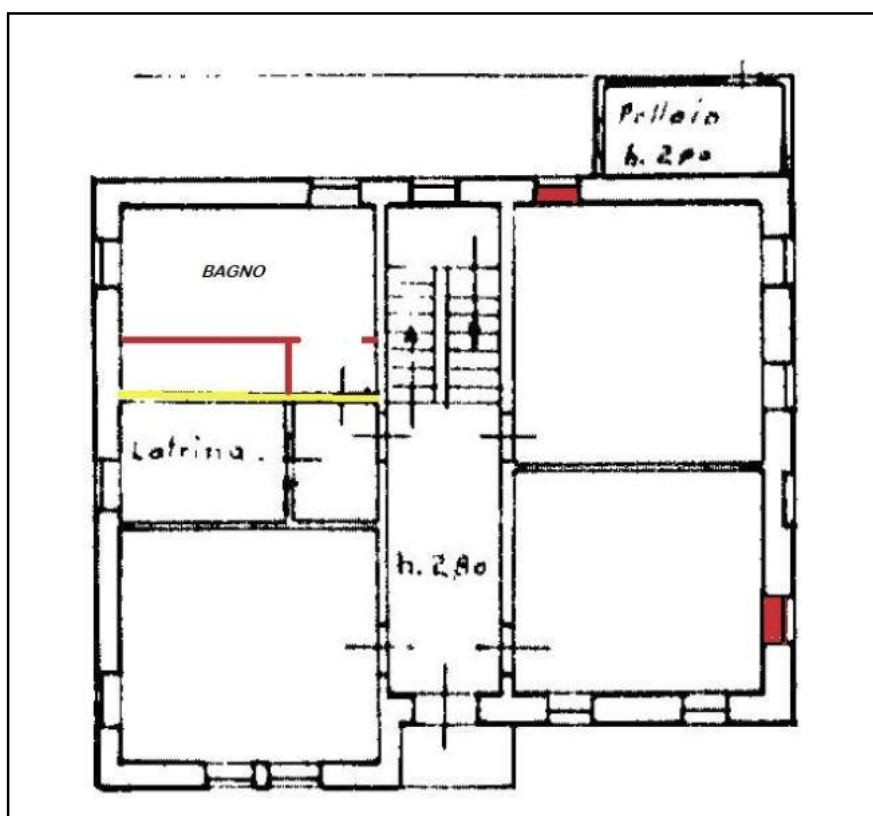
Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lugo di Vicenza non è stata reperita alcuna pratica edilizia relativa all'immobile residenziale con il terreno di pertinenza m.n. 654. L'unico elaborato acquisito è la planimetria catastale reperita sul sito dall'Agenzia delle Entrate – Sister redatta nell'anno 1943 alla quale si è fatto riferimento.



PIANO INTERRATO SU CATASTALE

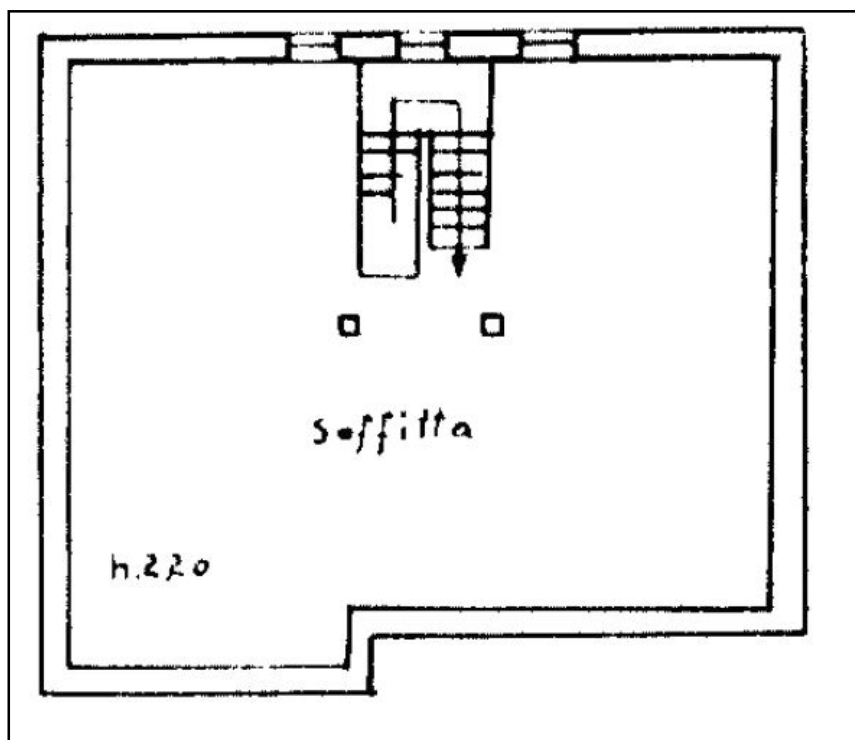


PIANO TERRA SU CATASTALE – FUORI SCALA



PIANO PRIMO SU CATASTALE – FUORI SCALA

LEGENDA	
■	Demolizioni
■	Costruzioni



PIANO SECONDO SU CATASTALE – FUORI SCALA

In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale e sono state evidenziate negli elaborati grafici con le sovrapposizioni qui inseriti.

Trattasi di interventi che consistono:

per quanto riguarda il m.n. 654

- ampliamento del terrazzamento esterno con la realizzazione di un contromuro h 200 cm coperto da tettoia con realizzazione di scala e rampa di accesso;
- realizzazione di un locale centrale termica;
- realizzazione di un bagno con accesso diretto dall'edificio principale;
- modifiche alla distribuzione interna nei 2 piani.

per quanto riguarda il m.n. 653 agli atti risultano esserci:

- Licenza edilizia del 26.02.1964 n. 29/64 con elaborati grafici per la costruzione ex novo di un fabbricato per ricavare una legnaia lungo il confine ovest;
- Concessione edilizia del 04.09.1978 n. 42/78 con elaborati grafici per la costruzione di un ricovero autocarri e attrezzi completamente interrato con allargamento passo carraio
- Concessione edilizia n. 98/80 con elaborati grafici per tettoia provvisoria a tempo determinato.

Dal sopralluogo si è rilevato che del locale legnaia non vi è traccia e del ricovero autocarri è stato realizzato un muro di contenimento a nord-ovest con una tettoia metallica con copertura a onduline che occupa il sedime autorizzato con concessione edilizia del 1978.

Inoltre è stato allargato il cancello carrabile già, questo, presente negli elaborati del 1964, ma di dimensioni inferiori.

NON SONO STATE REPERITE COMUNICAZIONI DI INIZIO/FINE LAVORI, PRATICHE EDILIZIE E AGIBILITA'.

Si informa che le verifiche sono state eseguite sulla base di un rilievo di massima dei luoghi, che non comprende il rilievo dei confini del lotto, in quanto non oggetto di incarico, pertanto si potrebbero riscontrare delle imprecisioni dovute alla non corretta rappresentazione grafica e/o alla stima delle misure. Sarà quindi onere dell'acquirente

effettuare una verifica dimensionale mediante un accurato rilievo metrico. Si informa inoltre che quanto sopra riportato non costituisce attestazione di conformità.

5.3 VERIFICA DELLA SANABILITA'/REGOLARIZZAZIONE DEI BENI E COSTI

Si precisa che le difformità riscontrate, dovranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria e di una pratica di aggiornamento catastale anche per posizionare correttamente nella mappa catastale il sedime del fabbricato all'interno del lotto.

La nuova normativa introdotta con la **Legge 105/24**, prevede nuove disposizioni in materia di sanatoria edilizia, permettendo la regolarizzazione di alcune tipologie di opere, realizzate senza il dovuto permesso o in difformità rispetto ai titoli edilizi, purché tali opere rispettino determinati requisiti di compatibilità urbanistica, paesaggistica e ambientale. Si segnala quindi che è possibile sanare determinate difformità edilizie riscontrate in fabbricati residenziali, a condizione che tali difformità rientrino in specifici parametri previsti dalla Legge 105/24 a cui si rimanda.

Il futuro aggiudicatario dell'immobile quindi, al fine di ottenere i relativi permessi e riportare l'immobile in conformità con le normative urbanistiche, edilizie e catastali, dovrà farsi carico delle spese della pratica edilizia di sanatoria per regolarizzare le opere abusive e della pratica di aggiornamento catastale.

Per valutare la possibilità di sanare gli abusi edilizi riscontrati in fase di sopralluogo, è stato tenuto in considerazione quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica acquisito.

Si precisa che le criticità relative alle opere abusive riscontrate e allo stato della copertura del fabbricato sono state considerate nel processo di valutazione e hanno contribuito al deprezzamento applicato al valore di mercato dell'immobile complessivamente stimato nel 20%, mentre le criticità che limitano la capacità edificatoria dei terreni sono state già considerate nella determinazione del valore di stima degli stessi.

Sarà necessaria la presentazione di pratica SCIA in sanatoria per le opere interne realizzate in difformità, successiva pratica SCIA di agibilità e aggiornamento n. 1 scheda catastale. Costo complessivo stimato € 3.850,00 (Pratiche edilizie c/diritti € 2.500,00 – Sanzioni € 1.000,00 – Aggiornamento n. 1 scheda catastale c/tributi catastali € 350,00) Rilievo topografico con redazione di pratica catastale per inserimento in mappa - procedura Pregeo – comprensiva di tributi catastali € 600,00

5.4 PERIMETRO DEL "MANDATO"

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 ai beni pignorati, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli 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, non probatorie, in base al minor costo medio, considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, precisando che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo, previsto per legge, onere che spetta al Responsabile del Procedimento, sulla base di una pratica presentata agli uffici preposti e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte e i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dalla documentazione catastale e/o edilizia, la puntuale verifica dei confini catastali/reali, anche con ausilio di strumenti topografici, non è ricompresa nell'incarico e competerà quindi all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato dei beni.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica viene eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende: 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 ed i rilievi topografici delle aree. Viene eseguito quindi un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione, al solo fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non vengono estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti indicano solo le principali difformità riscontrate, allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono state eseguite 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), così come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, 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 dovrà sostenere eventualmente l'aggiudicatario.

Gli eventuali abusi/difformità riguardanti le parti comuni, non sono ricompresi all'interno del mandato, pertanto non verranno quantificati i relativi eventuali oneri di sanatoria, che potranno essere comunque ritenuti compresi nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

Cap. 6 – ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI

6.1 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL 18.07.2025

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

Iscrizione ipotecaria in data 16.06.2014 ai n.ri 4779 R.G. – 593 R.P.

Atto in data 11.06.2014 Rep. n. 318 Racc. n. 130 Notaio Capotosti Serena – Vicenza
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Capitale € 130.000,00 – Durata anni 10 – Totale € 260.000,00

a favore di [REDACTED]

a carico di [REDACTED] 199B – terzo datore d'ipoteca
quota 1/3
[REDACTED] – terzo datore d'ipoteca
quota 1/3
[REDACTED] – terzo datore d'ipoteca
quota 1/3
[REDACTED] – quale debitore non datore di
ipoteca

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota di 1/1:

Comune di Lugo di Vicenza (VI) N.C.E.U. Fg. 3 m.n. 654 e C.T. Fg. 3 m.n. 654

Iscrizione ipotecaria in data 07.03.2016 ai n.ri 2035 R.G. – 319 R.P.

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 24.02.2016 Rep. n. 617/2016 – Tribunale di Vicenza
c.f. 80021970241
Capitale € 45.360,98 – Interessi € 1.639,02 – Spese € 3.000,00 – Totale € 50.000,00

a favore di [REDACTED] – quota 1/3

a carico di [REDACTED] – quota 1/3

Beni colpiti, oltre ad altri, per il diritto di proprietà della quota di 1/3:

Comune di Lugo di Vicenza (VI) N.C.E.U. Fg. 3 m.n. 654

TRASCRIZIONI:

Trascrizione di pignoramento in data 24.11.2021 ai n.ri 13323 R.G. – 9910 R.P.

Atto giudiziario in data 23.10.2021 Rep. n. 4546/2021 – Ufficiale Giudiziario di Vicenza – c.f. 80027200247

a favore di [REDACTED]
quota 1/1

a carico di [REDACTED] – quota 1/3
[REDACTED] – quota 1/3
[REDACTED] – quota 1/3

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota complessiva di 1/1:

Comune di Lugo di Vicenza N.C.E.U. Fg. 3 m.n. 654 e C.T. Fg. 3 m.n. 654

Trascrizione di pignoramento in data 10.08.2022 ai n.ri 9608 R.G. – 7175 R.P.

Atto giudiziario in data 07.06.2022 Rep. n. 2889/2022 – Ufficiale Giudiziario di Vicenza – c.f. 80027200247

a favore di [REDACTED]

a carico di [REDACTED] – quota 4/9
[REDACTED] – quota 4/9
[REDACTED] – quota 1/9

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota complessiva di 1/1:

Comune di Lugo di Vicenza N.C.E.U. Fg. 3 m.n. 653 di are 13.78 e C.T. Fg. 3 m.n. 483 di are 8.94

Trascrizione di pignoramento in data 02.04.2025 ai n.ri 2600 R.G. – 3334 R.P.

Atto giudiziario in data 17.03.2025 Rep. n. 1236/2025 – Ufficiale Giudiziario di Vicenza – c.f. 80027200247

a favore di [REDACTED]

a carico di [REDACTED] – quota 1/3
[REDACTED] – quota 1/3
[REDACTED] – quota 1/3

Beni colpiti per il diritto di proprietà della quota complessiva di 1/1:

Comune di Lugo di Vicenza N.C.E.U. Fg. 3 m.n. 653 di are 13.78 e C.T. Fg. 3 m.n. 483 di are 8.94

Si precisa che per la signora [REDACTED], deceduta in data 13.03.2022, è stato nominato, con decreto del Tribunale di Vicenza del 13.09.2024 R.G. 3267/2024, quale curatore dell'eredità giacente della signora debitrice, l'Avv. XXXXXX del Foro di Vicenza con studio in XXXXX.

Cap. 7 – SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Cap. 8 – USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Cap. 9 – SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

9.1 ONERI CONDOMINIALI ARRETRATI DEGLI ULTIMI 2 ANNI

Nessuna. L'unità residenziale si gestisce autonomamente.

Cap. 10 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

10.1 METODO DI VALUTAZIONE

VALUTAZIONE:

Compendio immobiliare sito nel Comune di Lugo di Vicenza (VI) formato da un villino unifamiliare edificato negli anni '40 a 2 piani fuori terra con cantina al piano interrato e soffitta (N.C.E.U. Fig. 3 m.n. 654) e da ampio scoperto di pertinenza costituito dalle particelle C.T. Fig. 3 m.n. 653 – 654 e 483 collegate tra di loro e aventi accesso pedonale dal n. civico 9 di via Roma e accesso carrabile da Via Roma snc lungo la strada provinciale S.P. 68.

Metodo di valutazione:

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

Si premette che:

il valore di mercato, secondo gli standard internazionali I.V.S e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa è così definito:

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

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;

- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione etc...

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati “COMPARABILI”, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;

- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;

- si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

10.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi, sia la più naturale economicamente e la più redditizia.

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

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

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

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

Inoltre, la **“SEL”** viene calcolata

comprendendo:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc..);
- i condotti verticali dell’aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all’edificio;

non comprendendo:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

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

- localizzazione;
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc..);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc..);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc..);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc..);
- livello del prezzo (riferimento temporale);

- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

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

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

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

Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da costruzioni non di lusso a destinazione residenziale privata edificate in un arco temporale tra la metà degli anni '50 e la fine degli anni '70 successivamente ristrutturate. Nel comparto gli immobili presentano una discreta uniformità edilizia. Nel segmento di mercato sono stati rilevati 5 immobili simili per tipologia e di cui sono noti i prezzi.

Osservazione del mercato immobiliare
L'immobile in esame (Subject) è localizzato nel Comune di LUGO DI VICENZA in zona OMI B1 Centrale CENTRO STORICO ED AREE LIMITROFE a destinazione RESIDENZIALE. I contratti ricercati sono le compravendite immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati fra il centro e la zona semicentrale del comune. Il mercato è quello dell'usato recente, la domanda è costituita da famiglie per seconda casa o da investitori immobiliari per locazione o per investimento immobiliare.
Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili
Si sono considerati n. 6 comparabili (poi applicati 5) oggetto di compravendita degli ultimi anni e corrispondenti alla tipologia catastale A/3 . Il Subject e i Comparabili sono ubicati nello stesso foglio 3 del Subject e tutti nel raggio di soli 400 mt. La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 5%, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti dei comparabili A - D - E, la cui divergenza è inferiore al 5%, in base agli Standard Internazionali di Valutazione IVS - EVS .

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: LUGO DI VICENZA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO%20ED%20AREE%20LIMITROFE

Codice zona: B1

Microzona: 0

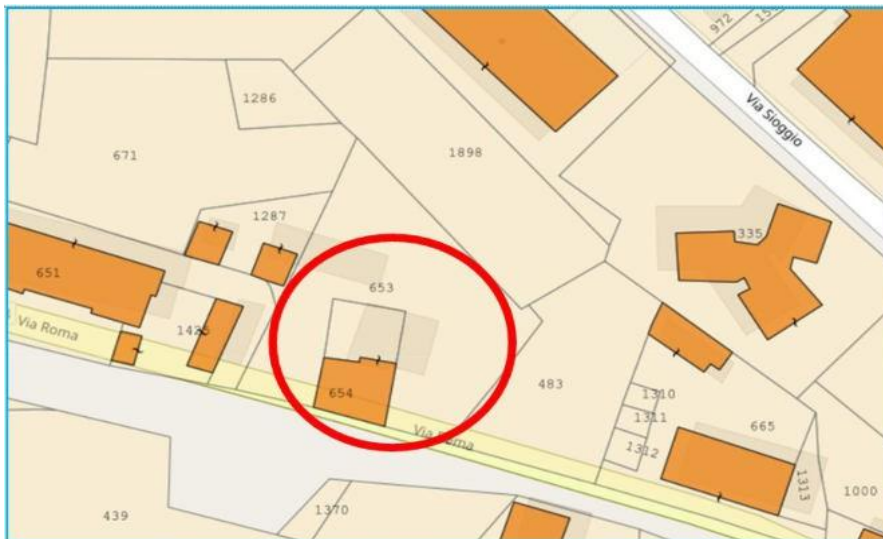
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	770	920	L			
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1400	L			
Ville e Villini	Ottimo	1100	1500	L			

Stampa

Legenda



Andamento Mercato Immobiliare Vicenza



Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili nel Comune di **LUGO DI VICENZA** in zona **OMI B1 Centrale CENTRO STORICO ED AREE LIMITROFE** a destinazione **RESIDENZIALE**, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare negli ultimi anni un andamento costante dei prezzi fino al 2021. (Fonte Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI)



TASSO DI RENDIMENTO LORDO	
---------------------------	--

Per calcolare il **tasso di rendimento lordo (TRL)**, necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, è stato calcolato usando i dati medi nel Comune di **LUGO DI VICENZA** in zona **OMI B1** Centrale CENTRO STORICO ED AREE LIMITROFE, ricavati dalle quotazioni del Borsino Immobiliare. Della banca dati si è utilizzato il valore medio unitario di locazione e il valore medio commerciale per il segmento residenziale.

 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona.	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
	Euro 4,11	Euro 4,90	Euro 5,69
 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona.	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
	Euro 3,55	Euro 4,22	Euro 4,90
 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona.	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
	Euro 2,63	Euro 3,19	Euro 3,74
 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa.	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
	Euro 3,47	Euro 4,20	Euro 4,93
 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona.	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
	Euro 1.159	Euro 1.391	Euro 1.622
 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona.	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
	Euro 981	Euro 1.174	Euro 1.366
 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona.	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
	Euro 809	Euro 941	Euro 1.072
 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa.	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
	Euro 927	Euro 1.130	Euro 1.333

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

TASSO DI RENDIMENTO LORDO	=	Media Locazione	=	€ 49,53	4,274%
		Media Valore Mercato		€ 1.159,00	

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)								
Comune di		LUGO DI VICENZA		Ubicazione		Via Roma	n. 9	
								
Descrizione		Unità residenziale		piano	S1- T - 1 - 2	Edificato ante 01.09.1967		
Tipologia	Edificio singolo tipo villino unifamiliare (mapp. 654) a 2 piani fuori terra con cantina e soffitta, edificato negli anni '40. Accesso pedonale da Via Roma 9. E' composto da ingresso rialzato con corridoio centrale a servire 2 sale e locale soggiorno/cucina, bagno al piano terra con scale che portano alla cantina. Centrale termica e ripostiglio fuori dal sedime dell'immobile con accesso dalla corte. Al piano I^ corridoio centrale a servire 4 camere, stanza e bagno. Scala che conduce alla soffitta. Piccolo poggiolo a copertura dell'ingresso. Locale adibito a pollaio sullo stesso piano accessibile dal mapp. 653. Terreni di pertinenza, ampio scoperto in parte destinato a verde piantumato e in parte a piazzale costituito dai mappali n. 635, n. 483 e 654.							
	Comune		foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro	
	LUGO DI VICENZA		3	654	cat. A/3		m.n. 653 - 483	
Stato conservazione		Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili		Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	235,60	100%		235,60	Quantitativa
	Poggioli-portico		POG	4,00	30%		1,20	Quantitativa
	Soffitta		SOF	77,70	50%		38,85	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	0,00	50%		0,00	Quantitativa
	Cantina -Lavanderia		CAN	37,00	50%		18,50	Quantitativa
	C.T. - ripostiglio		RIP	17,45	25%		4,36	Quantitativa
	Tettoia		TET	0,00	25%		0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	235,60	10%		23,56	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	382,20	2%		7,64	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**		APE					Qualitativa
	Affacci		AFF				4	Qualitativa
		Superficie commerciale				329,72	Mq.	
Attuali Intestati		m.n. 654: XXXXXXXX proprietà per 1/3 XXXXXXX proprietà per 1/3 XXXXXXX proprietà per 1/3 m.n. 653 e 483: XXXXXXXX						
Provenienza dato		m.n. 654: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01.03.2014 Pubblico ufficiale CARDARELLI Sede VICENZA (VI) - UU Sede Bassano del G. (VI) Reg. Vol. 9990 n. 739 reg. in data 06.06.2014 - SUCCESSIONE LEGITTIMA DI XXXXXXXXXXXX Voltura n. 12403.1/2014 - Pratica n. VI0163653 in atti dal 28.08.2014 m.n 653 e 483: Atto di compravendita del 18.01.1970 Notaio Fortunato Tessaro – Thiene (VI) trascritto a Schio il 09.02.1970 ai n.ri 676R.G.- 618R.P. registrato a Thiene (VI) il 03.02.1970 al n. 105 mod. I Vol. 95						
Data di Valutazione		08/08/2025		Bagni in dotazione		n. 2		

IMMOBILE COMPARABILE -A-							
Comune di		LUGO DI VICENZA		Ubicazione		Via Don Minzoni	n. 16
							
Descrizione		Unità residenziale		piano	S1 - 1	Edificato c.e. del 23.11.1978 c.e. sanatoria del 07.03.1994 Agibilità del 27.03.1995	
Tipologia	Appartamento al piano primo con autorimessa di pertinenza e cantina al piano sottostrada. Accesso dalle scale comuni, ed è composto da: soggiorno-cucina con poggiolo, disimpegno zona notte, 2 camere, un bagno e un poggiolo, i locali hanno altezza di h=2,75 mt. Locale autorimessa al piano terra dotata di un ripostiglio-cantina, con altezza di h=2,90 mt. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C. C.)						
	Comune		foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	LUGO DI VICENZA		3	1326	Sub 9 cat. A/3	Sub 13 cat. C/6	Sub 1 BCNC cortile - scale
Stato conservazione		Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	74,03	100%	74,03	Quantitativa
	Poggioli-portico		POG	30,97	30%	9,29	Quantitativa
	Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	23,79	50%	11,90	Quantitativa
	Cantina -Lavanderia		CAN	8,57	50%	4,29	Quantitativa
	C.T. - ripostiglio		RIP	0,00	25%	0,00	Quantitativa
	Tettoia		TET	0,00	25%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**		APE			D	Qualitativa
	Affacci		AFF			2	Qualitativa
Superficie commerciale					99,50	Mq.	
Provenienza dato		Atto di compravendita del 11.06.2024 Rep. 68.295 – racc. 17.568 Notaio dott. DOMENICO PULEJO in Thiene (VI)					
Data formazione prezzo		11/06/2024					
Bagni in dotazione		n. 1					
Prezzo di vendita		€ 95.000,00		(euro novantacinquemila/00)			

IMMOBILE COMPARABILE - B -						
Comune di	LUGO DI VICENZA		Ubicazione		Via Maredane	n. 2
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	T	Edificato l.e. del 05.06.1973 Agibilità del 31.08.1978 S.C.I.A. sanatoria 28.05.2021	
Tipologia	Appartamento al piano terra con autorimessa di pertinenza. Accesso dalla corte esclusiva, ed è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, disimpegno zona notte, 2 camere, antibagno e bagno. I locali hanno altezza di h=3,00 mt. Accesso esterno ad un locale tecnico uso centrale termica. Locale autorimessa al piano terra, dotata di 2 ripostigli, con altezza di h=3,00 mt. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C.C.)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro
	LUGO DI VICENZA	3	1227	Sub 10 cat. A/3	Sub 12 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					4
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	88,37	100%	88,37	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	36,21	50%	18,11	Quantitativa
	Cantina -Lavanderia	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	C.T. - ripostiglio	RIP	8,38	25%	2,10	Quantitativa
	Tettoia	TET	0,00	25%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	88,37	10%	8,84	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	105,33	2%	2,11	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**	APE			F	Qualitativa
	Affacci	AFF			3	Qualitativa
Superficie commerciale				119,51	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 03.08.2021 Rep. 14.878 – racc. 11.838 Notaio dott. STEFANO LORETTU in Thiene (VI)					
Data formazione prezzo	03/08/2021					
Bagni in dotazione	n. 1					
Prezzo di vendita	€ 105.000,00		(euro centocinquemila/00)			

IMMOBILE COMPARABILE -C-								
Comune di		LUGO DI VICENZA		Ubicazione		Via Roma	n. 1	
								
Descrizione		Unità residenziale		piano	T - 1	Edificato l.e. 28.05.1973 Agibilità del 30.01.1975 S.C.I.A. sanatoria 30.09.2021		
Tipologia		Fabbricato residenziale su 2 livelli, con annessa area scoperta esclusiva e autorimessa di pertinenza. L'unità è composta da: al piano terra lavanderia, corridoio, taverna, bagno, C.T. ripostiglio e scale interne, il piano ha altezza di h=2,20; al piano i^a con accesso anche da scale esterne, ingresso, cucina, salotto con poggiolo, corridoio zona notte, 2 camere e bagno, il piano ha altezza di h=2,78 mt. Autorimessa con accesso dalla corte esclusiva. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del C.C)						
		Comune		foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Altro
		LUGO DI VICENZA		3	722	Sub 2 cat. A/3	Sub 1 cat. C/6	Sub 1 BCNC Corte
Stato conservazione		Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					3	
Superficie commerciale comparabile		Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
		Sup. principale		SUP	123,37	100%	123,37	Quantitativa
		Poggioli-portico		POG	15,58	30%	4,67	Quantitativa
		Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
		Autorimessa		AUT	25,23	50%	12,62	Quantitativa
		Cantina -Lavanderia		CAN	91,20	50%	45,60	Quantitativa
		C.T. - ripostiglio		RIP	0,00	25%	0,00	Quantitativa
		Tettoia		TET	0,00	25%	0,00	Quantitativa
		Giardino/scoperto		SCO	123,37	10%	12,34	Quantitativa
		Giardino/scoperto		SCO	54,63	2%	1,09	Quantitativa
		Att. di Prest. Energ. APE**		APE			F	Qualitativa
		Affacci		AFF			4	Qualitativa
		Superficie commerciale				199,69	Mq.	
Provenienza dato		Atto di compravendita del 28.09.2022 Rep. 17.140 – racc. 13.734 Notaio dott. STEFANO LORETTU in Thiene (VI)						
Data formazione prezzo		28/09/2022						
Bagni in dotazione		n. 2						
Prezzo di vendita		€ 130.000,00		(euro centotrentamila/00)				

IMMOBILE NON COMPARABILE -D-

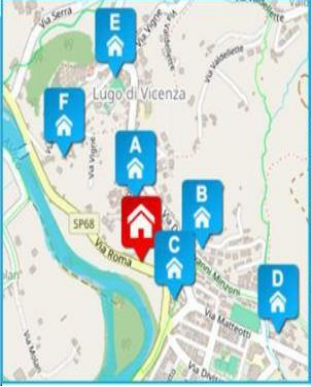
Comune di		LUGO DI VICENZA		Ubicazione		Via Palladio		n. 18		
										
Descrizione		Unità residenziale		piano		S1 - T - 1		Edificato l.e. 28.11.1956 Agibilità del 29.12.1960 p.d.c. 2009 S.C.I.A. 2021		
Tipologia		Fabbricato residenziale su 2 livelli e interrato, con annessa area scoperta esclusiva. L'unità è composta da: al piano terra ingresso, soggiorno, sala da pranzo, bagno e scale interne, il piano ha altezza di h=2,75; al piano primo con accesso anche da scale esterne, disimpegno, 3 camere e poggiolo, il piano ha altezza di h=2,75 mt. Al piano interrato cantina con h=2,13 mt. e un vano tecnico di altezza h=1,60 mt. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)								
		Comune		foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro		
		LUGO DI VICENZA		5	248	cat. A/3				
Stato conservazione		Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo						3		
Superficie commerciale comparabile		Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica			
		Sup. principale		SUP	139,70	100%	139,70	Quantitativa		
		Poggioli-portico		POG	6,30	30%	1,89	Quantitativa		
		Soffitta		SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa		
		Autorimessa		AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa		
		Cantina -Lavanderia		CAN	26,45	50%	13,23	Quantitativa		
		C.T. - ripostiglio		RIP	16,26	25%	4,07	Quantitativa		
		Tettoia		TET	0,00	25%	0,00	Quantitativa		
		Giardino/scoperto		SCO	139,70	10%	13,97	Quantitativa		
		Giardino/scoperto		SCO	282,60	2%	5,65	Quantitativa		
		Att. di Prest. Energ. APE**		APE			F	Qualitativa		
		Affacci		AFF			4	Qualitativa		
		Superficie commerciale				178,50	Mq.			
Provenienza dato		Atto di compravendita del 27.10.2021 rep. n. 4.575 – racc. n. 3.643 Notaio dott. LORENZO MAGI – in Schio (VI)								
Data formazione prezzo		27/10/2021								
Bagni in dotazione		n. 1								
Prezzo di vendita		€ 132.000,00			(euro centotrentaduemila/00)					

IMMOBILE COMPARABILE -E-						
Comune di	LUGO DI VICENZA		Ubicazione		Piazza XXV Aprile	n°17
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	T - 1 - 2 - 3	Edificato l.e. 12.08.1966 Agibilità del 12.08.1968 S.C.I.A. del 04.05.2023	
Tipologia	Abitazione ai piani primo e secondo con terrazza e locale centrale termica al piano terzo, ingresso al piano terra, autorimessa e ripostigli di pertinenza al piano terra. Composta da: al primo piano soggiorno, cucina e 2 poggioli, il piano ha altezza di h=2,75 mt.; al secondo piano corridoio, 2 camere e bagno, il piano ha altezza di h=2,70 mt. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	LUGO DI VICENZA	3	108	Sub 6 cat. A/3	Sub 7 C/6	cat.
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					1 4
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	105,99	100%	105,99	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	40,82	30%	12,25	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	18,95	50%	9,48	Quantitativa
	Cantina -Lavanderia	CAN	22,05	50%	11,03	Quantitativa
	C.T. - ripostiglio	RIP	12,46	25%	3,12	Quantitativa
	Tettoia	TET	0,00	25%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**	APE			G	Qualitativa
	Affacci	AFF			2	Qualitativa
Superficie commerciale					141,85	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 22.09.2023 rep. n. 6.787 – racc. n. 5.462 Notaio dott. LORENZO MAGI – in Schio (VI)					
Data formazione prezzo	22/09/2023					
Bagni in dotazione	n.1					
Prezzo di vendita	€ 130.000,00		(euro centotrentamila/00)			

IMMOBILE NON COMPARABILE -F-

Comune di	LUGO DI VICENZA	Ubicazione	Via Vigne	n°44		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	S1- T - 1 - 2	Edificato ante 01.09.1967 c.e. 1973 - 1983 - 1993 S.C.I.A. 2020 e 2021		
Tipologia	Fabbricato residenziale su 4 livelli, con annessa area scoperta esclusiva, composto di vano tecnico al piano interrato, cucina, pranzo, soggiorno, cantina ed accessori, terrazza al piano terra, 2 vani ed accessori al primo piano, 2 vani ed accessori al secondo piano, con ripostiglio in corpo di fabbrica separato al piano terra; autorimessa al piano interrato; deposito ai piano terra e primo in un corpo staccato. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Altro
	LUGO DI VICENZA	3	267	Sub 6 cat. A/3	Sub 5 cat. C/6	p. 1917 cat. C/2
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo				2	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	218,00	100%	218,00	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	45,00	50%	22,50	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	16,00	50%	8,00	Quantitativa
	Cantina -Lavanderia	CAN	45,00	50%	22,50	Quantitativa
	C.T. - ripostiglio	RIP	10,80	25%	2,70	Quantitativa
	Tettoia	TET	0,00	25%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	218,00	10%	21,80	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	150,00	2%	3,00	Quantitativa
	Att. di Prest. Energ. APE**	APE			G	Qualitativa
	Affacci	AFF			4	Qualitativa
Superficie commerciale				298,50	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 21.09.2021 Rep. 35.583 – racc. 16.570 Notaio dott. FRANCESCO DE STEFANO in Schio (VI)					
Data formazione prezzo	21/09/2021					
Bagni in dotazione	n. 2					
Prezzo di vendita	€ 115.000,00		(euro centoquindicimila/00)			

TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	LUGO DI VICENZA	Via Roma n°9			
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
						
	V. D. Minzoni 16	V. Maredane 2	V. Roma 1	V. Palladio 18	P.zza XXV Aprile 17	V. Roma 9
	Prezzo totale (euro)		€			
	€ 95.000,00	€ 105.000,00	130.000,00	€ 132.000,00	€ 130.000,00	
Data (mesi)	11/06/2024	03/08/2021	28/09/2022	27/10/2021	22/09/2023	08/08/2025
Superficie principale (m²) SEL	74,03	88,37	123,37	139,70	105,99	235,60
Poggioli Portico (m²)	30,97	0,00	15,58	6,30	40,82	4,00
Soffitta (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	77,70
Autorimessa (m²)	23,79	36,21	25,23	0,00	18,95	0,00
Cantina - Lavanderia (m²)	8,57	0,00	91,20	26,45	22,05	37,00
C.T. - Ripostiglio (m²)	0,00	8,38	0,00	16,26	12,46	17,45
Tettoia (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m²) 10%	0,00	88,37	123,37	139,70	0,00	235,60
giardino (m²) 2%	0,00	105,33	54,63	282,60	0,00	382,20
Bagni	1	1	2	1	1	2
Livello di piano (n)	S1 - 1	T	T - 1	S1 - T - 1	T - 1 - 2 - 3	S1- T - 1 - 2
Stato di manutenzione (n)*	4	4	3	3	4	3
Att. di Prest. Energ. APE**	D	F	F	F	G	0
Qualitativa AFFACCI ***	2	3	4	4	2	4
Superficie commerciale	99,50	119,51	199,69	178,50	141,85	329,72

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

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

*** numero

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo ***	0,00%
Rapporto mercantile dei poggioli/portici	30,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile della cantina-lavanderia	50,00%
Rapporto mercantile della C.T. - ripostiglio	25,00%
Rapporto mercantile della tettoia	25,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del Giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	-0,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 25.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 12.000,00
Costo di un impianto Fotovoltaico	€ 15.000,00

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE SR 05.06.2025_VICENZA			
MACROAREE PROVINCIALI DI VICENZA - VARIAZIONE QUOTAZIONE MEDIA			
COSTO	12	0,00%	

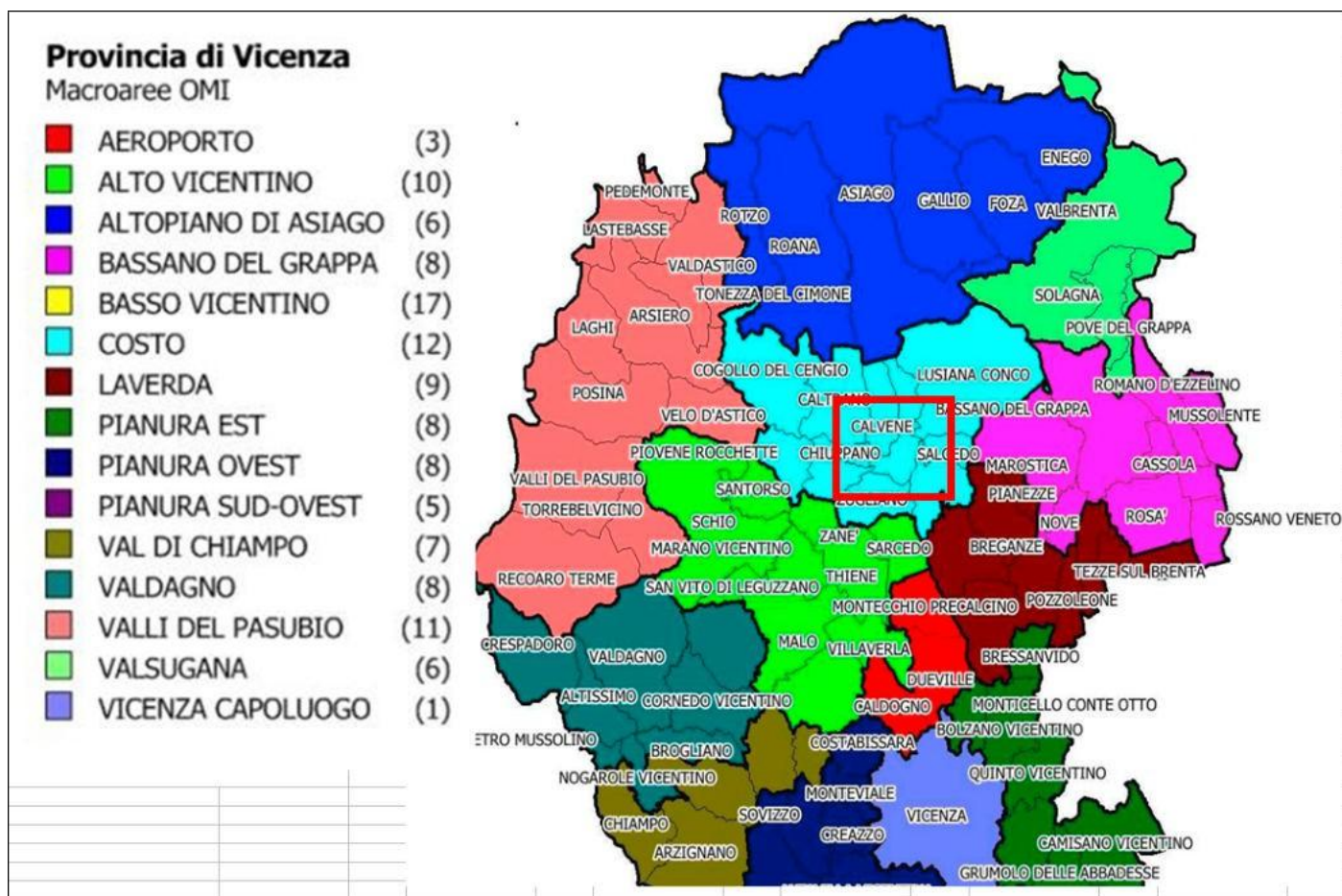


Tabella 33: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2024	Quotazione media Variazione % 2024/23
AEROPORTO	1.303	0,1%
ALTO VICENTINO	1.319	1,1%
ALTOPIANO DI ASIAGO	1.680	2,3%
BASSANO DEL GRAPPA	1.344	1,8%
BASSO VICENTINO	1.094	0,8%
COSTO	1.114	0,0%
LAVERDA	1.237	0,9%
PIANURA EST	1.251	0,5%
PIANURA OVEST	1.321	1,8%
PIANURA SUD-OVEST	1.263	3,3%
VAL DI CHIAMPO	1.296	-0,5%
VALDAGNO	1.264	-0,8%
VALLI DEL PASUBIO	1.102	0,1%
VALSUGANA	971	0,1%
VICENZA CAPOLUOGO	1.551	0,8%
VICENZA	1.321	1,0%

ANALISI PREZZI MARGINALI

Il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su **aggiustamenti** dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare (* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.3.1).

L'aggiustamento dei prezzi, non avviene con il prezzo medio, ma con il prezzo marginale dato dal rapporto fra l'incremento di prezzo e l'incremento di parametro per ogni caratteristica quantitativa (* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.3.2.3).

Per la superficie principale il prezzo marginale è dato dal **minimo** dei prezzi medi dei comparabili, in quanto il prezzo marginale è sempre **minore** del prezzo medio.

I prezzi marginali possono essere calcolati in termini percentuali riferiti al prezzo dei comparabili e in termini di valore.

Per le caratteristiche qualitative, il prezzo marginale può essere stimato con il sistema di stima (* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.4.1).

Prezzo data A	€ -	euro/mese	
Prezzo data B	€ -	euro/mese	
Prezzo data C	€ -	euro/mese	
Prezzo data D	€ -	euro/mese	
Prezzo data E	€ -	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 954,76	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 878,56	euro/m ²	€ 651,01
Prezzo sup. princ. C	€ 651,01	euro/m ²	SEL
Prezzo sup. princ. D	€ 739,49	euro/m ²	
Prezzo sup. princ. E	€ 916,45	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. A	-€ 475,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. B	-€ 525,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. C	-€ 650,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. D	-€ 660,00	euro/piano	
Prezzo LIV PIANO. E	-€ 650,00	euro/piano	
Prezzo poggiali/portico	€ 195,30	euro/m ²	
Prezzo soffitta	€ 325,51	euro/m ²	
Prezzo autorimessa	€ 325,51	euro/m ²	
Prezzo cantina - lavanderia	€ 325,51	euro/m ²	
Prezzo C.T. - ripostiglio	€ 162,75	euro/m ²	
Prezzo tettoia	€ 162,75	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 65,10	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 13,02	euro/m ²	
Stato di manutenzione	€ 25.000,00		
Bagno	€ 12.000,00		
Fotovoltaico	€ 15.000,00		

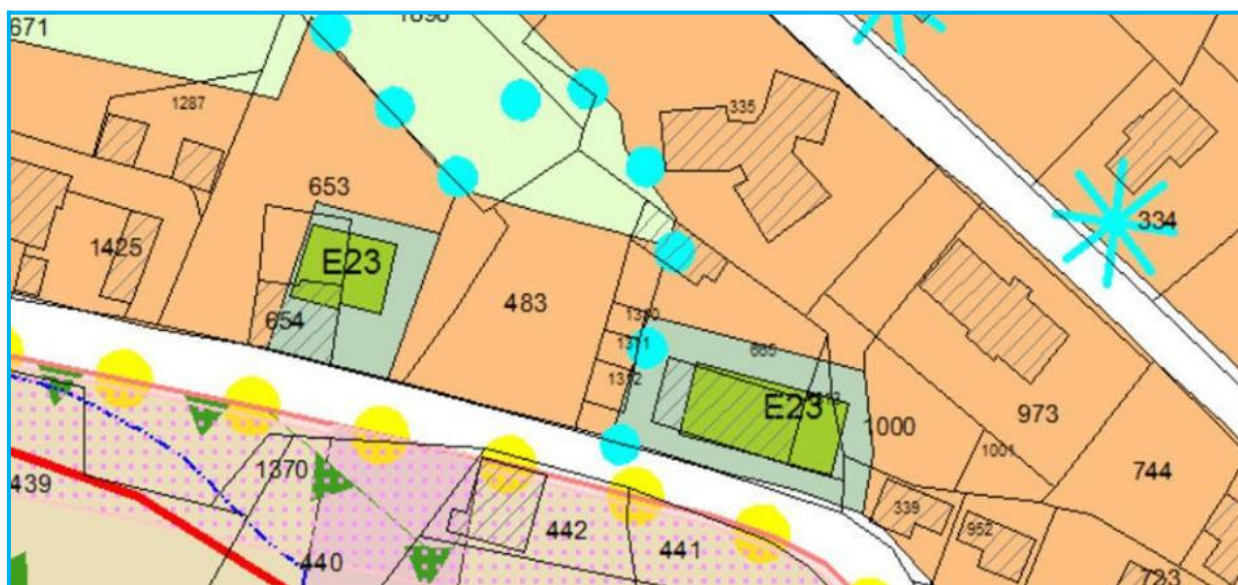
TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (€)		€ 95.000,00		€ 105.000,00		€ 130.000,00		€ 132.000,00		€ 130.000,00	-
Data (mesi)	14,10	€ 0,00	48,87	€ 0,00	34,83	€ 0,00	46,03	€ 0,00	22,87	€ 0,00	
Superficie principale (m²)	74,03	€ 105.184,27	88,37	€ 95.848,74	123,37	€ 73.063,26	139,70	€ 62.432,21	105,99	€ 84.377,88	235,60
Poggioli/portico (m²)	30,97	-€ 5.267,35	0,00	€ 781,22	15,58	-€ 2.261,62	6,30	-€ 449,20	40,82	-€ 7.191,10	4,00
Soffitta (m²)	0,00	€ 25.291,88	0,00	€ 25.291,88	0,00	€ 25.291,88	0,00	€ 25.291,88	0,00	€ 25.291,88	77,70
Autorimessa (m²)	23,79	-€ 7.743,81	36,21	-€ 11.786,60	25,23	-€ 8.212,54	0,00	€ 0,00	18,95	-€ 6.168,35	0,00
Cantina (m²)	8,57	€ 9.254,16	0,00	€ 12.043,75	91,20	-€ 17.642,47	26,45	€ 3.434,10	22,05	€ 4.866,33	37,00
C.T. - Ripostiglio (m²)	0,00	€ 2.840,05	8,38	€ 1.476,17	0,00	€ 2.840,05	16,26	€ 193,68	12,46	€ 812,14	17,45
Tettoia (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m²) 10%	0,00	€ 15.337,88	88,37	€ 9.584,87	123,37	€ 7.306,33	139,70	€ 6.243,22	0,00	€ 15.337,88	235,60
Giardino (m²) 2%	0,00	€ 4.976,35	105,33	€ 3.604,92	54,63	€ 4.265,05	282,6	€ 1.296,82	0,00	€ 4.976,35	382,2
Bagni *	1	€ 3.428,57	1	€ 3.428,57	2	€ 0,00	1	€ 3.428,57	1	€ 3.428,57	2
Stato di manutenzione(n)	4	-€ 25.000,00	4	-€ 25.000,00	3	€ 0,00	3	€ 0,00	4	-€ 25.000,00	3
Livello di piano	1	€ 475,00	0	€ 0,00	1	€ 650,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Att. di Prest. Energ. APE**	D		F		F		F		G		0
Affacci	2		3		4		4		2		4
		€ 223.777,00		€ 220.273,52		€ 215.299,93		€ 233.871,27		€ 230.731,57	

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D - E	non compar.		DIVERGENZA	8,6%
Valore unitario €/m²			FALSO	< 5 %

VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - D - E	€ 229.459,95		DIVERGENZA	4,5%
Valore unitario €/m²	€ 695,93		VERO	< 5 %

* si è considerato una vita media di 35 e vetustà anni 25
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10



Descrizione	terreno edificabile	Giacitura	Collinare
Tipologia	I mappali sono così classificati dal vigente PIANO DEGLI INTERVENTI, come CDU del 26.06.2025: il mapp. 653 parte in contesto E23, parte in zone residenziali a intervento edilizio diretto R22-R23 e in parte in zona agricola di collina; il mapp. 654 parte in contesto E23 e parte in zone residenziali soggette a intervento diretto R22-R23, l'immobile esistente su tale mappale è sottoposto a previsione puntuale E23; il mapp. 483 parte in zone residenziali soggette a intervento diretto R23 e in parte in zona agricola di collina. La zona R22 ha un indice di fabbricabilità fondiario di 1,50 m³/m², mentre la zona R23 ha un indice di fabbricabilità fondiario di 1,00 m³/m², l'altezza massima consentita è di h=7,50 mt., mentre il rapporto di copertura fondiario è del 40%. Con questi indici si può prevedere una potenzialità edificatoria residua;		

Dati Censuari	Comune	foglio	Mapp.	Superficie catastale	Sup residenz. R22 - R23	Sup E23 e in zona agricola	
	LUGO DI VICENZA	3	653	1.378,00	1.153,00	225,00	
			654	255,00		255,00	
			483	894,00	751,00	143,00	
		TOTALE			2.527,00	1.904,00	623,00
Accessibilità	Accessibilità al cantiere e giacitura del terreno 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					1	
Volume Massimo Teorico			ZTO	Superficie fondiaria	Indice di edificabilità fondiario	Volume massimo teorico	
	Mappale	653	R22	1.153,00	1,50	1729,50	
	Mappale	483	R23	751,00	1,00	751,00	
					TOTALE	2480,50	
Scomodi Particolari	Il terreno, pur avendo una potenzialità edificatoria residua di 2480,50 m³ , presenta le seguenti criticità:						
	1) L'accesso ai lotti, non potrà avvenire direttamente dalla strada provinciale n.68 della Valdella, ma solo dall'attuale accesso esistente;						-30%
	2) Il terreno presenta una conformazione e una orografia irregolare, che rendono onerosa la edificabilità per opere di sbancamento e la costruzione di muri di sostegno;						-10%
	3) Non c'è corrispondenza fra la mappa catastale e la tavola del piano degli Interventi						-5%
Comparabili	Analisi di mercato delle aree edificabili						
	Comparabile	Prezzo		Superficie	Cubatura	€/m³	
	Via Giotto 9	59.000,00 €		583,00	870,00	67,82 €	
	Via Bordogni	69.000,00 €		2.027,00	1.100,00	62,73 €	
	Via Preosa	80.000,00 €		700,00	1.050,00	76,19 €	
Valutazione	Valore medio unitario ordinario					68,91 €	
	Correzione per mancanza di accesso diretto					-20,67 €	
	Correzione per orografia collinare					-6,89 €	
	Correzione per non allineamento mappe					-3,45 €	
	Valore medio unitario corretto					37,90 €	
	Valore Potenzialità Residua Edificatoria	=	Volume	€/m³	Valore		
			2480,50	37,90 €	94.013,94 €		
Attuali Intestati	XXXXXXX XXXXXX proprietà per 1000/1000						
Provenienza dato	Atto di compravendita del 18.01.1970 Rep. 33.459 – racc. 5.069 Notaio dott. TESSARO FORTUNATO in Thiene (VI), registrato a Thiene il 03.02.1970 al n. 165 mod. I volume 95						
Data di Valutazione	08/08/2025						

10.3 - DETREMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

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

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

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

Sup. comm.	Subalterni	Valore Ordinario =
329,72	mapp. 654 cat. A/3 mappali 653 - 483	€ 229.459,95

AGGIUNTE	
Potenzialità Edificatoria Residua	€ 94.013,94
	€ -
Totale =	€ 94.013,94

DETRAZIONI	
Totale =	€ -

Valore di Mercato =	€ 323.473,88
---------------------	--------------

arrotondato a	€ 323.500,00
---------------	---------------------

euro trecentoventitremilacinquecento/00

Utilizzando il Metodo Market Comparison Approach (MCA) sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili e qualitative si è ottenuto come risultato dalle tabelle **il valore di mercato dei beni pignorati, pari a € 323.473,88 arrotondato a € 323.500,00 (diconsi euro trecentoventitremilacinquecento/00)**

IMMOBILI AGGIUDICATI 2015 - 2023						
LUGO DI VICENZA						
RGE n°	Tipologia Immobile	Prezzo Perizia	Numero Esperimenti	Data Asta	Prezzo di Aggiudicazione	P/V
26/2011	Abitativo	€ 76.400,00	4	17/03/2016 09:55	€ 36.500,00	47,77%
306/2010	Abitativo	€ 300.000,00	3	24/02/2015 12:05	€ 164.000,00	54,67%
230/2007	Abitativo	€ 75.000,00	7	21/04/2016 15:00	€ 15.187,50	20,25%
508/2012	Abitativo	€ 59.300,00	3	27/06/2017 10:10	€ 29.500,00	49,75%
306/2010	Abitativo	€ 162.000,00	4	13/12/2016 10:40	€ 192.000,00	118,52%
328/2013	Abitativo	€ 37.774,88	3	23/06/2017 09:30	€ 13.545,84	35,86%
374/2013	Abitativo	€ 68.200,00	4	22/02/2018 11:45	€ 18.200,00	26,69%
317/2015	Abitativo	€ 579.693,00	2	14/03/2018 12:30	€ 273.230,00	47,13%
16/2016	Abitativo	€ 53.500,00	1	22/07/2019 09:00	€ 49.000,00	91,59%
36/2017	Abitativo	€ 36.230,00	2	20/12/2019 12:30	€ 20.380,00	56,25%
102/2017	Abitativo	€ 49.814,00	2	15/01/2020 12:00	€ 28.000,00	56,21%
50/2019	Abitativo		2	11/11/2021 11:00		
160/2018	Abitativo	€ 188.000,00	3	02/09/2022 09:00	€ 105.800,00	56,28%
160/2018	Abitativo	€ 13.000,00	1	10/02/2022 10:00	€ 9.800,00	75,38%
798/2017	Abitativo	€ 135.400,00	4	24/03/2022 09:45	€ 103.000,00	76,07%
497/2021	Abitativo	€ 40.500,00	4	28/09/2023 11:00	€ 32.000,00	79,01%
83/2022	Abitativo	€ 95.750,00	1	22/06/2023 10:30	€ 71.810,00	75,00%
		Media	2,94		Media	76,69%

Adeguamenti e correzioni di stima

Viene tenuto conto che:

- la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:
 - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti 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 e obsolescenze esterne) che possono intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
 - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

Il sottoscritto esperto propone al Giudice dell'esecuzione, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d'asta, la riduzione del 20% sul valore di mercato del fabbricato, mentre le criticità che limitano la capacità edificatoria dei terreni sono già state considerate nella determinazione del valore di stima degli stessi.

Valore di mercato stimato dei beni pignorati (Metodo M.C.A.)

- Valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo M.C.A.) - Terreni C.T. Fg. 3 m.n. 653 e 483	€ 94.013,94
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 94.013,94
- Valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo M.C.A.) - Fabbricato N.C.E.U. Fg. 3 m.n. 654	€ 229.459,95
- Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia di vizi (calcolato su € 229.459,95)	€ 45.891,99 -
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 183.567,96
- Spese di regolarizzazione urbanistico/catastale	€ 4.450,00 -
Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia	€ /
Rimborso spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla data della perizia (comprehensive dei pregressi)	€ /
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
Valore d'asta complessivo	€ 273.131,90

PREZZO D'ASTA DELL'IMMOBILE

Il valore degli immobili al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova viene stimato in € 273.131,90 arrotondato a € 273.000,00 (diconsi euro duecentosettantatremila00)

10.4 GIUDIZIO DI VENDIBILITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati per le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato dovuta alla situazione economica nazionale risulta essere **DISCRETA**. Il valore attribuito all'immobile è appetibile.

La Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali e le forme di pubblicità commerciali se ritenuto il caso.

Cap. 11 - VALUTAZIONE DELLA QUOTA

Il pignoramento colpisce la piena proprietà degli immobili.

Cap. 12 – RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

12.1 DATI E RESIDENZA DEI DEBITORI ESECUTATI

Dalle certificazioni reperite c/o l' Ufficio Anagrafe del Comune interessato risulta che:

[REDACTED]

Residenza anagrafica: [REDACTED]

Alla data del pignoramento: [REDACTED]

[REDACTED]

Residenza anagrafica: [REDACTED]

Alla data del pignoramento: [REDACTED]

[REDACTED]

Residenza anagrafica: [REDACTED]

Alla data del pignoramento: [REDACTED]

[REDACTED] deceduta il 13.03.2022 c.f. [REDACTED] - vedova [REDACTED]

12.2 STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

[REDACTED]

Stato civile: Coniugata in regime di separazione dei beni

[REDACTED]

Stato civile: Coniugata in regime di separazione dei beni

[REDACTED]

Stato civile: Libero

Cap. 13 – LOTTI

Trattasi di lotto unico.

Cap. 14 – OSSERVAZIONI

13 agosto 2025

L'Esperto Estimatore
arch. Barbara Timpano
firmato digitalmente