

---

# TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE CIVILE  
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

contro

\* \* \* \* \*      \* \* \* \* \*

N. Gen. Rep. **384/2023**

**Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Custode giudiziario I.V.G. Vicenza**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Tecnico incaricato: Arch. **Patrizia Jorio**

iscritto all'Albo degli Architetti PPC della provincia di Vicenza al N. 598 sez. A/a  
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 969  
C.F. JROPRZ60H54L840W – P. IVA 01906530249  
con studio in Vicenza Contrà della Fascina n. 10  
tel: 0444.1497248  
cell: 392.1206820  
email: joriopatrizia@gmail.com  
pec: patrizia.jorio@archiworldpec.it

**SCHEDA SINTETICA E INDICE**

Procedura E.I. n. 384/2023 R.G.

G.E.: dott.ssa **MARIA ANTONIETTA ROSATO** - Esperto: arch. **PATRIZIA JORIO**  
Udienza: 15.04.2024 ore 13.30

<b>Diritto pignorato</b> (cfr pag. 4)	<b>proprietà superficiaria dell'intero</b> della durata di anni 99 (scadenza 06.01.2081)
<b>Tipologia bene</b> (cfr pag. 4)	appartamento con autorimessa esclusiva in complesso residenziale denominato "Condominio Zen"
<b>Ubicazione</b> (cfr pag. 4)	VICENZA Via Francesco Baracca n. 63 scala B int. 4 - 65
<b>Lotti</b> (cfr pag. 6)	unico
<b>Metri quadrati</b> (cfr pag. 9)	circa mq 89 commerciali
<b>Libretto imp. - APE</b> (cfr pag. 10)	redazione in corso
<b>Problemi particolari</b> <b>informazioni utili</b> <b>criticità</b> (cfr pag. 10)	-----
<b>Stato</b> (cfr pag. 10)	sufficiente - alcuni lavori interni di finitura da completare
<b>Dati Catastali attuali</b>	C.F. COMUNE DI VICENZA - foglio 49° particella n. <b>23 subalterno 42</b> A/3, cl. 6, consistenza vani 4,5, superficie mq 50/46 - R. € 418,33 particella n. <b>23 subalterno 46</b> C/6, cl. 5, consistenza mq 11, superficie mq 11 - R. € 45,45 L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito: C.T. COMUNE DI VICENZA - foglio 2° particella n. <b>23 ENTE URBANO</b> sup. catastale mq 5.785 (cfr pag. 11)
<b>Situazione urb./edliz.</b> (cfr pag. 11 - 15)	Presenti difformità sia sanabili che non sanabili - costi circa € 5.000,00 oltre ad imposte di legge
<b>Occupazione</b> (cfr pag. 16)	libero - nella disponibilità dell'Esecutata che lo utilizza come residenza propria
<b>Titolo di occupazione</b> (cfr pag. 16)	-----
<b>Valore mutuo</b> (cfr pag. 16)	€ 50.000,00
<b>Comparabili reperiti</b> (cfr pag. 18)	A 20.06.2023 € 67.000,00 – B 22.02.2022 € 120.000,00 C 02.10.2020 € 110.000,00 – D 20.02.2020 € 41.100,00 E 06.02.2019 € 69.100,00
<b>Valori medi aggiud. precedenti</b> (cfr All. 8)	Prezzo medio di aggiudicazione anni 2020 - 2023 99,60 % del Valore di stima – Esperimenti d'asta N. medio 1,58
<b>Valore di mercato</b> (cfr pag. 19)	<b>€ 80.000,00 - valore al netto delle decurtazioni € 64.000,00</b> <b>offerta minima € 48.000,00</b>
<b>Vendibilità/appetibilità</b> (cfr pag. 19)	buona
<b>Iniziative di vendita</b> (cfr pag. 20)	annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari



**Beni in Comune di VICENZA (VI)**  
**Via Francesco Baracca n. 63 scala B int. 4 – 65**

**QUESITO**

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

**QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

**QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.**

**QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

**QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.**

**QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.**

**QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.**

**QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.**

**QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

**QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

**QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.**

**QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

**QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.**

**QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.**

**QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.**

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

**17.11.2023:** nomina Esperto nella presente Procedura (*trasmessa con pec del 22.11.2023*)

**22.11.2023:** giuramento in forma telematica

**01.02.2024:** deposito tramite PTC della Check List

**12.01.2024 - 06.02.2024:** accesso ai beni pignorati.

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

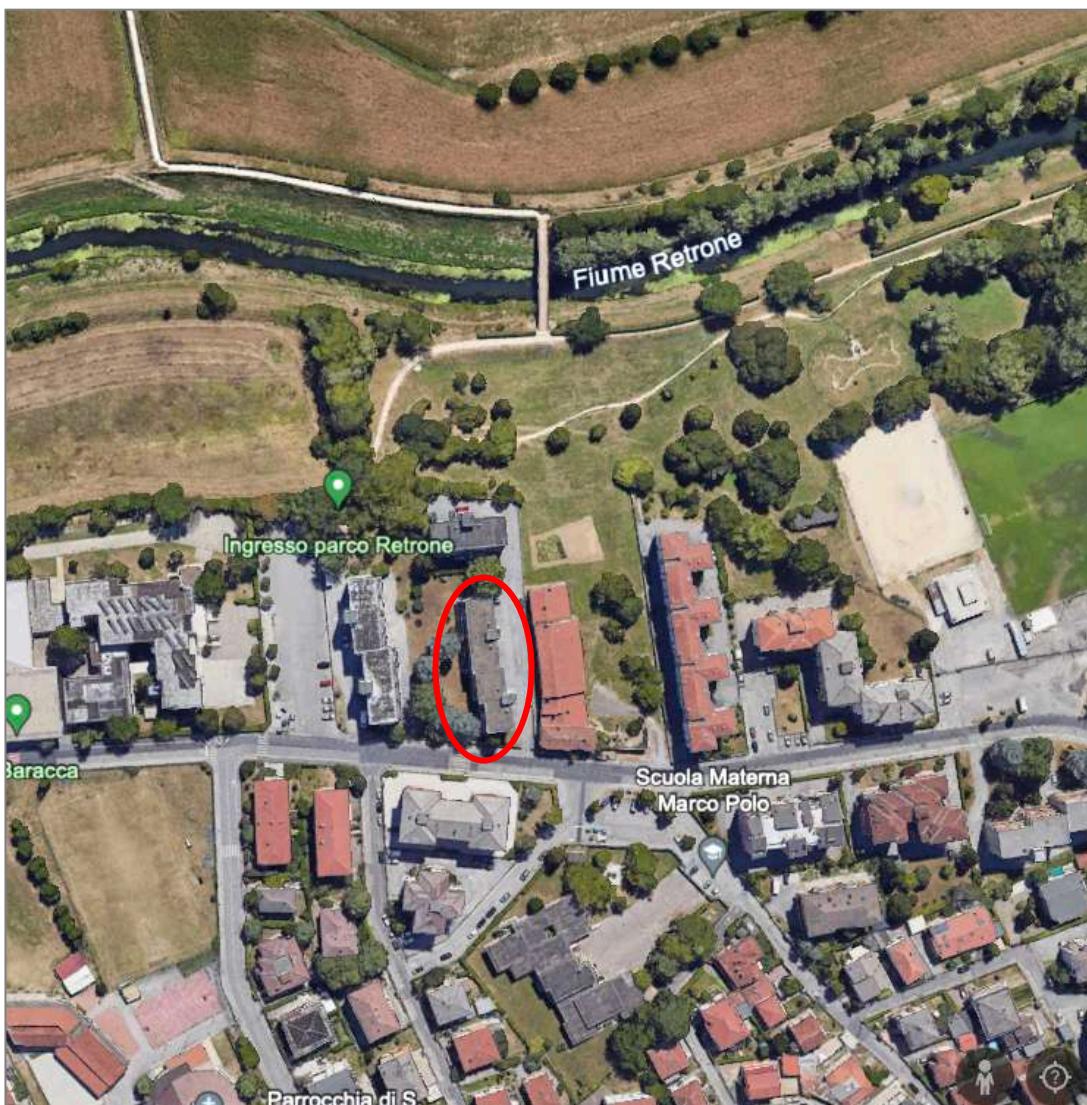
- l'atto di provenienza è stato richiesto dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA tramite *SISTER* in data **24.11.2023** e acquisito in data **27.11.2023**;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Vicenza con istanza di accesso agli atti inoltrata tramite *SUAP* in data **11.01.2024** e acquisita con ispezione in presenza in data **15.03.2024**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile (**23.11.2023**);
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA (**16.03.2024**);
- i certificati di stato civile e residenza sono stati acquisiti in data **15.01.2024**;
- la situazione debitoria relativa alle spese condominali è stata acquisita in data **11.03.2024**.

Le fonti di informazione utilizzate per eseguire la valutazione sono state:

Agenzia delle Entrate di Vicenza (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) con la ricerca e l'acquisizione degli Atti Comparabili, dati aggiudicazioni forniti da Astalegale, Quotazioni immobiliari O.M.I., Borsino Immobiliare della Camera Commercio di Vicenza, Agenzie immobiliari e operatori del mercato locale, rilevamenti Il Sole 24Ore.

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

## IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO



### Ortofoto

#### **Diritto:**

**Proprietà superficiaria** dell'intero.

#### **Bene e ubicazione:**

**Appartamento con autorimessa esclusiva** in complesso residenziale denominato "Condominio Zen" sito in Comune di Vicenza (VI), Via Francesco Baracca n. 63 scala B interno 4 - 65.

#### **Descrizione:**

L'immobile in oggetto è sito in zona residenziale periferica di Vicenza, Comune di circa 113.700 abitanti e capoluogo di Provincia, zona P.E.E.P. nel quartiere denominato dei "Ferrovieri" in prossimità dell'ingresso al Parco Retrone, ampia area verde attrezzata tra l'edificato e il fiume omonimo.



*Il contesto*

Il complesso residenziale condominiale è formato da tre palazzine che affacciano sulla corte comune con accessi carri e pedonali dalla pubblica via, percorsi pedonali in cemento lisciato che distribuiscono le residenze e carri asfaltati di accesso alle autorimesse poste al piano terra; essa è inoltre recintata lungo il suo perimetro ed è tenuta a giardino con piantumazione di alberature ad alto fusto, cespugli e siepi sempreverdi.

*Caratteristiche zona:*

periferica con buona dotazione di parcheggi pubblici.

*Servizi della zona:*

la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; buona dotazione dei principali servizi (supermercati, negozi, farmacia, asili e scuole primarie, centri sportivi).

*Caratteristiche zone limitrofe:* residenziali.

*Collegamenti pubblici (km):* autobus (0,5), autostrada A4 casello di Vicenza Ovest (3,5), Tangenziale (---), ferrovia Stazione di Vicenza (26).



*Il complesso residenziale*



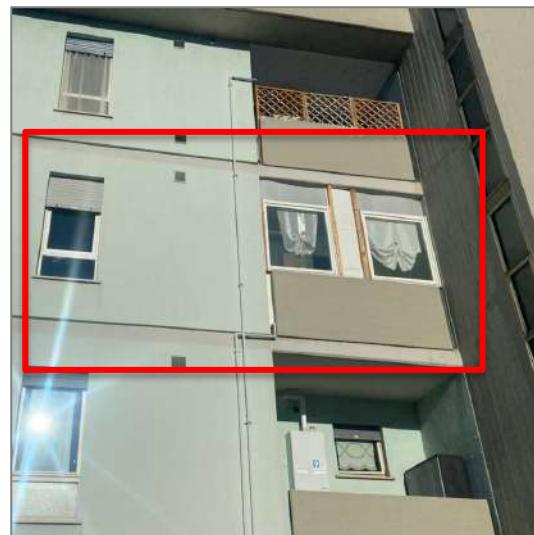
Il parco



La palazzina fronte Est e Nord



La palazzina fronte Nord

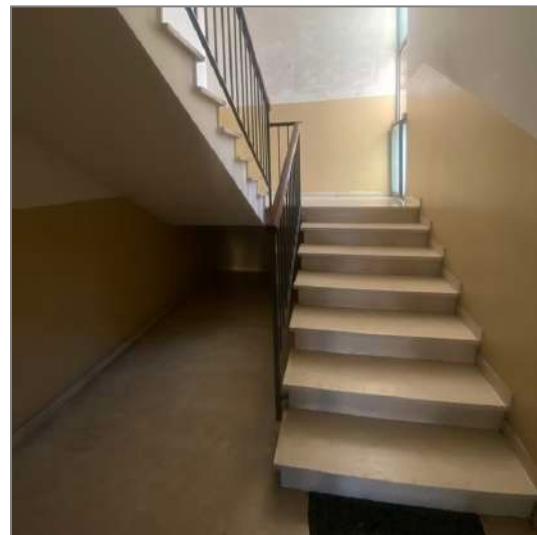


L'appartamento al piano secondo

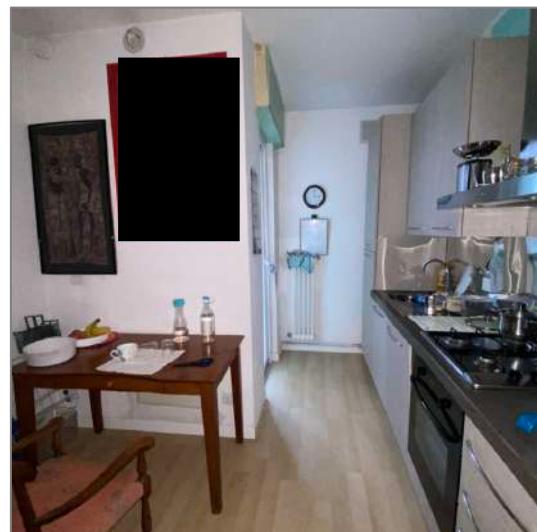
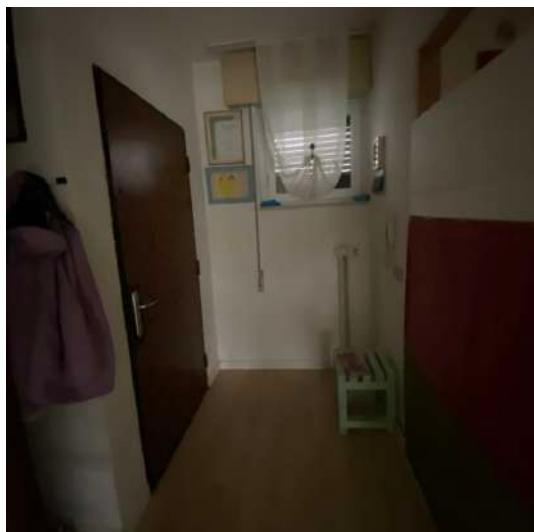
#### INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

**A. Appartamento con autorimessa esclusiva** in complesso residenziale denominato "Condominio Zen" sito in Comune di Vicenza (VI), Via Francesco Baracca n. 63 scala B interno 4 - 65.

Esso è posto al piano secondo della palazzina di quattro piani fuori terra, con accesso dalla scala condominiale ed è così composto: ingresso, ampio soggiorno con terrazza che corre lungo tutto il lato Est, cucina abitabile con terrazzino verandato, disimpegno zona notte con bagno finestrato che affaccia sulla terrazza, una camera doppia, un ripostiglio/lavanderia con accesso alla terrazza in parte chiusa con serramento; i locali hanno altezza di circa mt 2,72.

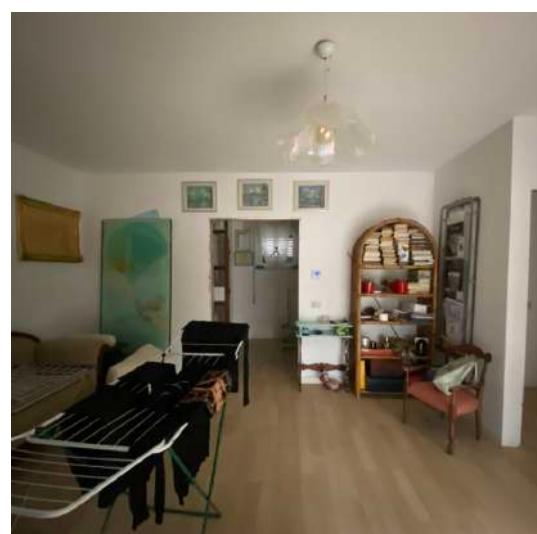
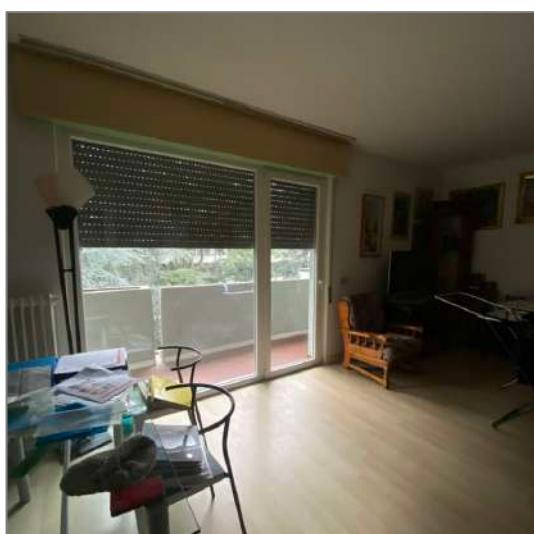


Portico di ingresso e scala condominiali



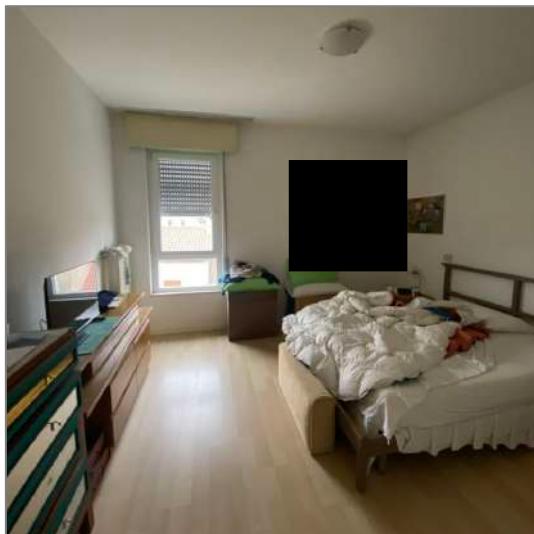
Ingresso

Cucina abitabile

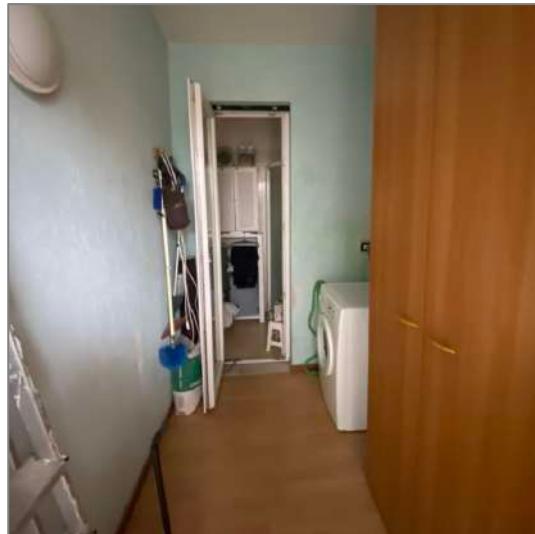


Pranzo - soggiorno

G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



Camera



Lavanderia ricavata in parte della terrazza



Terrazza lungo tutto il lato Ovest



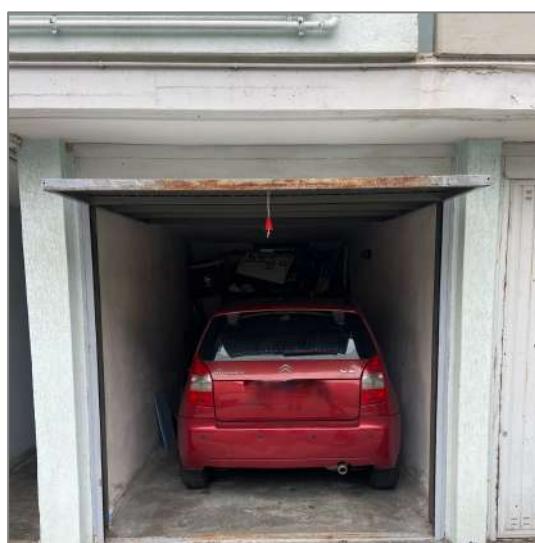
La parte della terrazza chiusa



Al piano terra, con accesso dalla corte condominiale, troviamo l'autorimessa, con altezza di circa mt 2,30 e non collegata direttamente alla scala che porta all'appartamento.



Autorimessa esclusiva



G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq	esposizione	condizioni
appartamento	77	100%	77	E-N-O	sufficienti
terrazze	21	30%	6,30	E-O	sufficienti
autorimessa	12	50%	6	-----	sufficienti

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

- Fondazioni:* tipologia: platea in c.a.; condizioni: non ispezionabili.  
*Strutture verticali:* tipologia: muratura e c.a.; condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: laterocemento; condizioni: buone.  
*Scala:* tipologia: c.a.; condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: piana, materiale: laterocemento; condizioni: sufficienti.

**Componenti edilizie e costruttive:**

- Infissi esterni:* tipologia: ad anta a battente, scorrevoli, materiale: pvc con vetrocamera, protezione: tapparelle in pvc; davanzali e soglie in marmo locale; condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: -----, materiale: -----, condizioni: da posare.  
*Manto di cop.:* materiale: guaina, coibentazione: non verificabile, condizioni: sufficienti.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura in c.a./laterizio in doppia parete con intercapedine isolata; rivestimento: intonaco tipo graffiato; condizioni: sufficienti.  
*Pavim. interna:* materiale: laminato; condizioni: buone.  
                   terraza - materiale: gres ceramicato condizioni: sufficienti  
                   p. terra - materiale: cemento lisciato; condizioni: scarse.  
*Pavim. esterna:* materiale: cemento lisciato-asfalto; condizioni: scarse.  
*Pareti interne:* materiale: intonaco di cemento al grezzo e fino, tinteggiato, condizioni: sufficienti.  
*Rivestimento:* angolo cottura/bagno, materiale: ceramica; condizioni: buone.  
                   Note: bagno finestrato con lavabo, bidet, w.c. e vasca, sanitari in ceramica bianca di fattura corrente e rubinetteria cromata monocomando; condizioni: buone - alcuni interventi da completare.  
*Scala:* tipologia: a rampe, rivestimento: marmo locale; condizioni: sufficienti; parapetto in ringhiera metallica verniciata con corrimano in legno; ascensore: e/o servoscala: no.  
*Portone di ingr.:* tipologia: ad anta, materiale: rivestimento in laminato; condizioni: sufficienti.

**Impianti:**

- Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas, condizioni: da verificare.  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare.  
*Fognatura:* recapito: fognatura comunale; ispezionabilità: da verificare, condizioni: da verificare.  
*Telefonico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare.  
*Citofonico:* tipologia: citofono, condizioni: da verificare.  
*Antenna:* tipologia: rettilinea, condizioni: da verificare.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare.  
*Termico:* caldaia murale collocata in terrazza, alimentazione: gas metano, diffusori: termosifoni a parete, condizioni: da verificare.  
*Condizionamento:* -----





Bagno finestrato e collettori



Caldaia murale e termosifoni

L'immobile oggetto della procedura è in stato di manutenzione complessivamente sufficiente sia per quanto riguarda gli impianti che le finiture, vanno completati alcuni lavori di finitura interni. Le parti comuni necessitano di un intervento generale di manutenzione.

**Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica):**

Non si rilevano necessari interventi urgenti per l'immobile. Non sono state fornite le certificazioni relative agli impianti che andranno eventualmente verificati e se necessario messi a norma o dotati del certificato di rispondenza.

**Certificazione energetica:**

Nella documentazione agli atti non si è rilevato l'Attestato di Prestazione Energetica né il Libretto dell'impianto, pertanto è in corso la loro redazione ai sensi dei Decreti MiSE 26.06.2015 in vigore dal 01.10.2015.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

### Dati catastali attuali:

Identificato presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio e in Ditta a:

\* \* \* \* \* \* \* \* \* per la proprietà superficiaria dell'intero  
nata a \* \* \* \* \* (VI) il \* \* \* \* \* C.F. \* \* \* \* \*

COMUNE DI VICENZA per la proprietà dell'area  
con sede a Vicenza (VI) C.F. 00516890241

C.F. COMUNE DI VICENZA - foglio 49°

particella n. **23 subalterno 42** A/3, cl. 6, consistenza vani 4,5, sup. mq 50/46 - R. € 418,33  
particella n. **23 subalterno 46** C/6, cl. 5, consistenza mq 11, sup. mq 11 - R. € 45,45

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI VICENZA - foglio 2°

particella n. **23 ENTE URBANO** sup. catastale mq 5.785

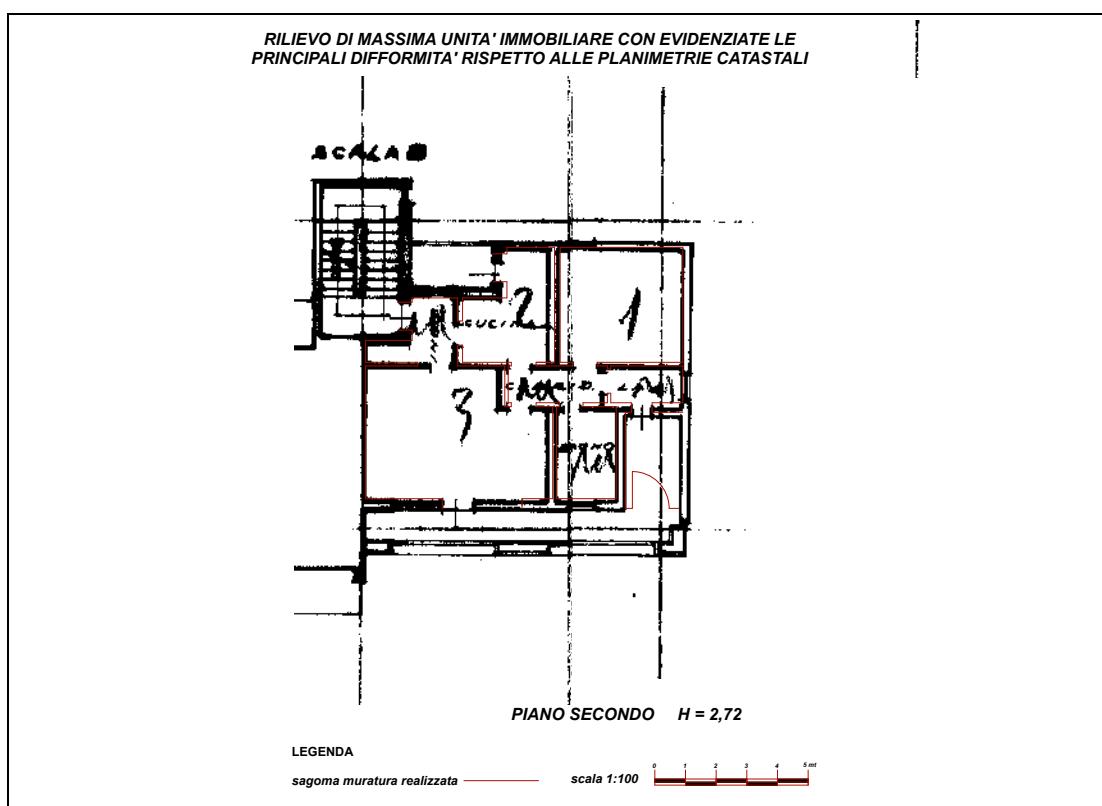
### Variazioni storiche:

Per la continuità storica dei terreni si precisa che la particella n. **23 ENTE URBANO** di mq 5.785 è di tale consistenza *da data anteriore al ventennio* in seguito a **TIPO MAPPALE** n. **54827.1/1980** del **16.07.1980** Pratica n. **64259** in atti dal 22.02.20201 SPC n. 54827.1/1980 che ha soppresso la precedente particella n. **23 SEMINATIVO** di mq 5.785.

Per la continuità storica degli immobili si precisa che le particelle nn. **23 subalterno 42** Cat. A/3 e **23 subalterno 46** Cat. C/6 sono di tale consistenza *da data anteriore al ventennio* per **COSTITUZIONE** del **22.07.1980** n. **2299.1/1980** Pratica n. **88955** in atti dal 11.05.2000.

### Giudizio di regolarità/Docfa:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alle planimetrie catastali, tranne alcune modeste difformità interne e forometriche.



G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

### Sanabilità e costi:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione delle schede catastali aggiornata **in accordo con la regolarizzazione edilizia**. Eventuali difformità delle parti comuni andranno valutate con pratica collettiva.

*Costi: Oneri catastali € 50,00; Spese tecniche € 650,00 esclusi accessori di legge.*



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale (Formaps)

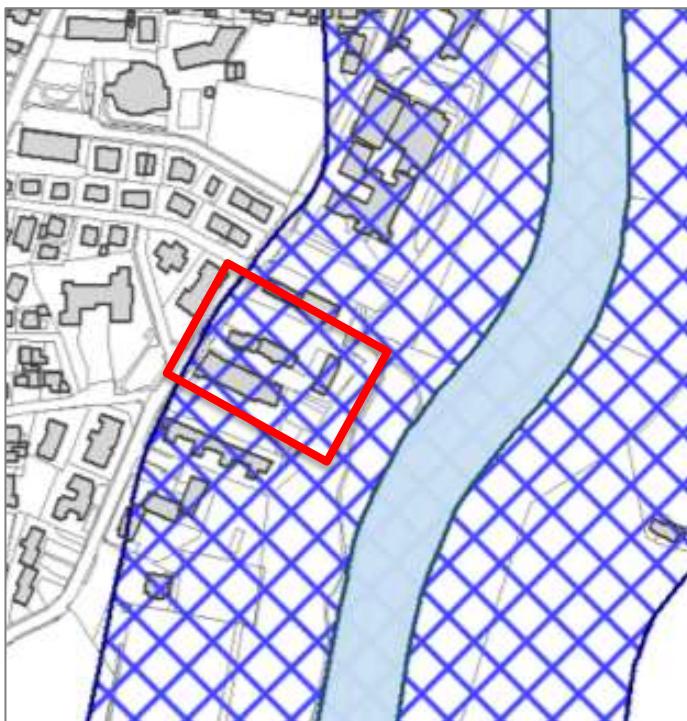


Mappa catastale

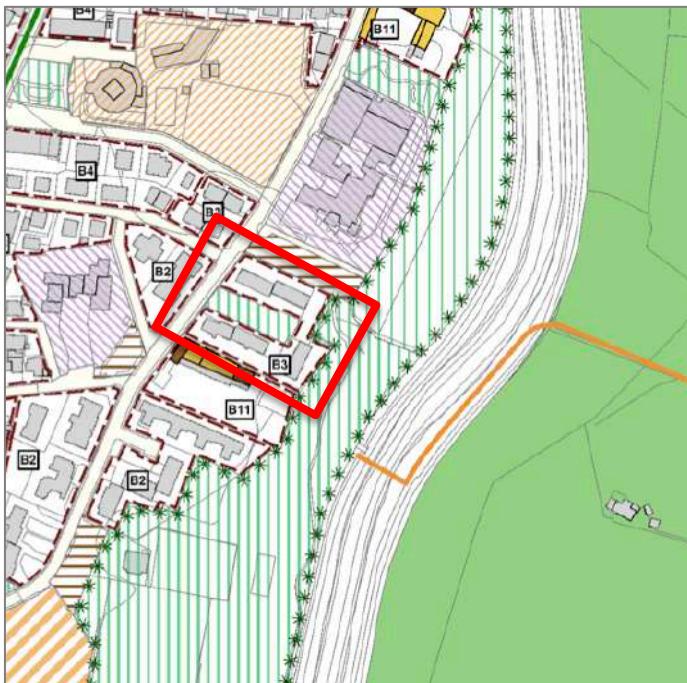
G.E.: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



L'area è individuata come z.t.o. **B3** - "Zona residenziale e mista esistente e di completamento" e per la parte di giardino comune come z.t.o. **Fc** - "Spazi pubblici attrezzati a parco, e per il gioco e lo sport" normata dagli Artt. 37 e 44 delle N.T.O.; ricade inoltre in fascia di rispetto corsi d'acqua soggetta al Vincolo ex D.Lgs. 42/2004.  
Per ulteriori indicazioni si vedano le norme allegate.



Estratto P.I. Vigente - Vincolo D.lgs 42/2004



ZTO B - ZONA RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO



art. 37

Residenziale e mista esistente e di completamento



art. 44

Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport esistente/progetto (Fc)

**Estratto P.I. Vigente - Zonizzazione**

**Abitabilità e agibilità:** Dalla documentazione prodotta dal competente Ufficio Comunale, risultano i seguenti titoli abilitativi:

- **Pratica 2283/75 P.G.** - Autorizzazione n. **2283/75 P.G. - 10301** U.T. in data 19.05.1975 per la COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILI ABITAZIONI intestata a \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* in qualità di presidente dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Vicenza
- **Pratica 2283/75 P.G.** - Autorizzazione n. **2283/75 P.G. - 10301** U.T. in data 24.01.1977 alla VARIANTE ALL'AUTORIZZAZIONE N. 2283/75 P.G. in data 19.05.1975 per la COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILI ABITAZIONI intestata a \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* in qualità di presidente dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Vicenza
- **Permesso di agibilità:**  
Certificato di collaudo in data 03.08.1977.  
Certificato di abitabilità rilasciato in data 11.11.1977 pratica n. 2283/75 P.G. - 340/Urb77 U.T.

**Abusi:**

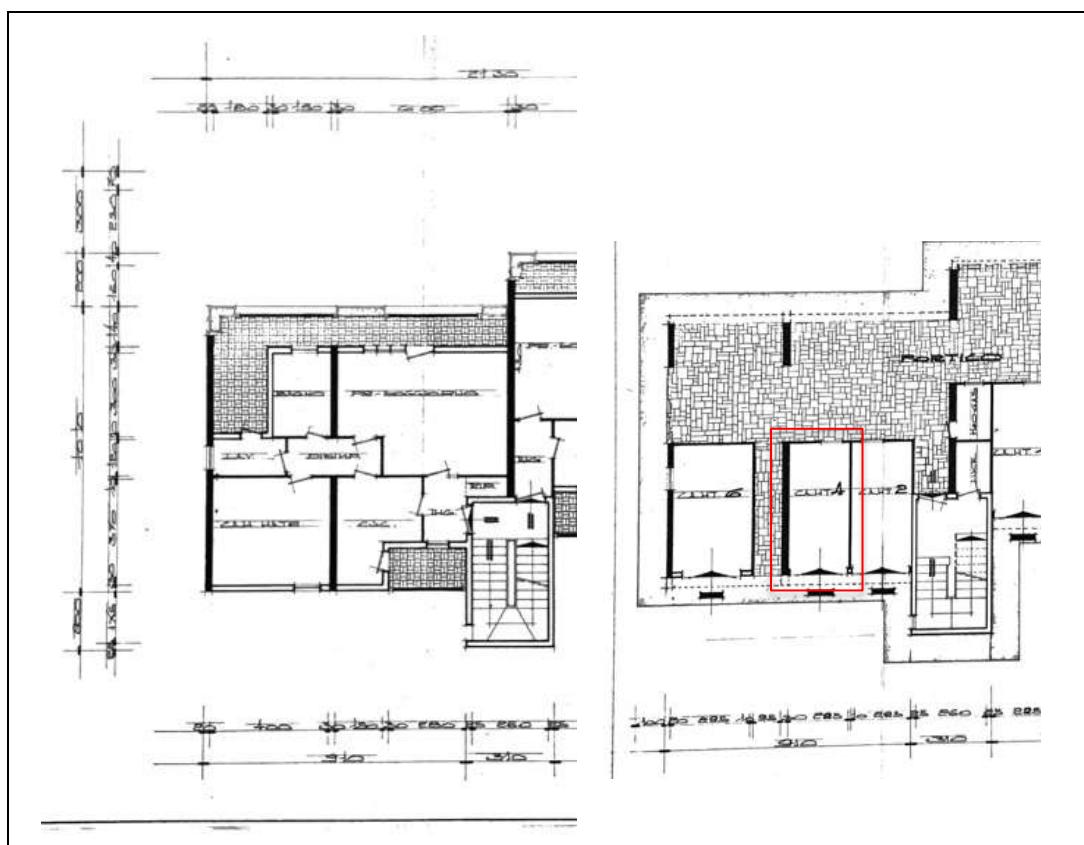
Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza al progetto autorizzato, tranne alcune modeste difformità interne e forometriche. La chiusura delle terrazze è stata effettuata in assenza di titolo e la soluzione più economica è la rimessa in pristino. Si segnala l'incongruenza con la scheda catastale relativa all'autorimessa che nel progetto è autorizzata come cantina nonché con l'abitabilità rilasciata come autorimessa.

**Sanabilità e costi:**

Le difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del D.P.R. 380/2001.

*Costi: Sanzione € 1.000,00; Spese tecniche e diritti segreteria € 2.300,00 esclusi accessori di legge.*

*Ripristino terrazze: circa € 1.000,00 esclusi accessori di legge.*



appartamento al piano secondo

autorimessa al piano terra

### STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

**Debitore:** libero - nella disponibilità dell'Esecutata che lo utilizza come residenza propria.  
**Locazione:** -----  
**Comodato:** -----  
**Assegnazione al coniuge:** -----  
**Affitto azienda:** -----  
**Altro:** -----  
**Sine titulo:** -----  
**Opponibilità (art. 2923 c.c.):** -----

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:** aggiornato al 16.04.2024.

**1. Iscrizione derivante da IPOTECA LEGALE** della durata di anni 25

- a favore di  
\*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (VI) C.F. \*\*\*\*\*
- a carico di  
\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (VI) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*
- atto a firma di Francesca Bonvicini notaio in Vicenza in data **27.06.2012** ai nn. **18549/8864** rep.
- iscritta a VICENZA in data **09.07.2012** ai nn. **12755/1727** RG/RP  
Importo capitale € 50.000,00 - Importo ipoteca € 90.513,00  
Beni per la **proprietà superficiaria** dell'intero:  
C.F. COMUNE DI VICENZA - foglio 49°  
particella n. **23 subalterno 42 A/3**  
particella n. **23 subalterno 46**

**2. Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

- a favore di  
\*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (VI) C.F. \*\*\*\*\*
- a carico di  
\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (VI) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*
- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **15.03.2018** ai nn. **1423** rep.
- trascritto a VICENZA in data **27.04.2018** ai nn. **8998/6168** RG/RP  
Beni per la **proprietà superficiaria** dell'intero:  
C.F. COMUNE DI VICENZA - foglio 49°  
particella n. **23 subalterno 42 A/3**  
particella n. **23 subalterno 46 C/6**

*N.B. L'atto ha generato la procedura esecutiva RGE n. 242/2018 la quale è stata dichiarata estinta in data 21/11/2018*

**3. Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

- a favore di  
\*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\* (VI) C.F. \*\*\*\*\*
- a carico di  
\*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (VI) il \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*
- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **17.10.2023** ai nn. **5094** rep.
- trascritto a VICENZA in data **26.10.2023** ai nn. **23698/17302** RG/RP  
Importo del debito: € 5.952,00 oltre a successivi interessi e spese  
Beni per la **proprietà superficiaria** dell'intero:  
C.F. COMUNE DI VICENZA - foglio 49°  
particella n. **23 subalterno 42 A/3**  
particella n. **23 subalterno 46 C/6**

**Elenco delle formalità che saranno cancellate:**

1. ISCRIZIONE VICENZA in data **09.07.2012** ai nn. **12755/1727 RG/RP**
2. TRASCRIZIONE VICENZA in data **27.04.2018** ai nn. **8998/6168 RG/RP**
3. TRASCRIZIONE VICENZA in data **26.10.2023** ai nn. **23698/17302 RG/RP**

**VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

I beni non risultano ricadere su suolo demaniale.

**ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

**Pertinenze:** -----

**Usufrutto, uso, abitazione:** -----

**Servitù:** -----

**Convenzioni edilizie:** -----

**Vincoli storico-artistici:** -----

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** -----

**Prelazione agraria:** -----

**Altri vincoli o oneri:** -----

**SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED  
EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:**

Amministratore Pierantonio Cecchetto – Via F. Baracca 204 – Vicenza (VI) – tel. 335.7022611 email [cecchettosas@gmail.com](mailto:cecchettosas@gmail.com)

Spese annuali ordinarie: **circa €/anno 600,00**

Spese straordinarie deliberate: -----

(aperta pratica CILAS per lavori SUPERBONUS 110% - agevolazione non prorogata)

Spese arretrate ultimo biennio: **€ 407,88**

Non sono state fornite le ricevute relative al pagamento delle imposte sugli immobili (IMU – TASI) per quanto eventualmente dovuto.

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):** -----

**VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

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

*Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.*

*I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).*

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

Nel caso in oggetto la valutazione viene effettuata utilizzando la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo ha lo scopo di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Esso si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Sono state selezionate più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) *analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;*
- 2) *raccolta dati (fonte Conservatoria=Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;*
- 3) *scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;*
- 4) *calcolo e compilazione della tabella dei dati;*
- 5) *calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;*
- 6) *costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;*
- 7) *sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene;*
- 8) *conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.*

TABELLA DEI DATI							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	VICENZA		via Francesco Baracca			n°63
	Comparabile A	Comparable B	Comparable C	Comparable D	Comparable E	Subject	
	via Francesco n°63	via Francesco n°57	via Francesco n°59	via Francesco n°63	via Francesco n°57	via Francesco n°63	
Prezzo totale (euro)	€ 67.000,00	€ 120.000,00	€ 110.000,00	€ 41.100,00	€ 69.100,00		
Data (mesi)	20/06/23	22/02/22	02/10/20	20/02/20	06/12/19		14/03/24
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	76,53	96,68	108,69	81,97	111,59		77,00
Poggiali - Portico (m <sup>2</sup> )	25,94	27,71	29,36	23,91	34,69		21,00
Ingresso - C.T. - Lavanderia (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Cantina (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	12,44	17,42	17,49	12,93	17,34		12,00
Posto auto scoperto (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
Bagni	1	1	1	1	1		1
Livello di piano (n)	T - 3	T - 4	T - 2	T - 3	T - 1		T - 2
Stato di manutenzione (n)*	2	4	3	2	2		3
Att. di Prest. Energ. APE**	G	G	D	G	G		0
Qualitativa 2 N. AFFACCI	3	3	3	2	3		2
Superficie commerciale	90,53	113,70	126,24	95,61	130,67		89,30

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI						
Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
Prezzo totale (euro)	€ 67.000,00	€ 120.000,00	€ 110.000,00	€ 41.100,00	€ 69.100,00	-
Diritto Superficiario(mesi)	8,93	€ 503,82	25,03	€ 2.528,62	41,97	€ 3.885,80
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	76,53	€ 347,83	96,68	€ 14.564,57	108,69	€ 23.452,81
Poggiali/portico (m <sup>2</sup> )	25,94	€ 1.096,78	27,71	€ 1.489,76	29,36	€ 1.856,10
Ingresso C.T. Lavanderia	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Cantina (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	12,44	€ 162,82	17,42	€ 2.005,59	17,49	€ 2.031,49
Posto auto scoperto (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00
Bagni *	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00
Stato di manutenzione (n)	2	€ 15.000,00	4	€ 15.000,00	3	€ 15.000,00
Livello di piano	3	€ 670,00	4	€ 2.400,00	2	€ 0,00
Att. di Prest. Energ. APE**	G	G	D	G	G	0
N. AFFACCI	3	3	3	2	2	2
	€ 79.914,42	€ 82.011,46	€ 78.773,80	€ 49.309,29	€ 51.151,95	
VALORE MEDIO MCA fra comparabili A - B - C - D - E	non compar.		DIVERGENZA	66%		
	Valore unitario €/m <sup>2</sup>		FALSO	< 5 %		
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C	€ 80.233,22		DIVERGENZA	4,1%		
	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	€ 898,47	VERO	< 5 %		

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 accettare 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 eseguita con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrico mediante gli IVS. Si determina 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 catastali ed edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario.

Le schede complete con i dettagli relativi al subject e agli immobili considerati per elaborare la comparazione sono riportate nell'allegato 8.

**Valore di mercato attribuito:** Tenuto conto di quanto sopra indicato, si è definito il più probabile valore di mercato del bene indicato come segue:

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

<b>VALORE ORDINARIO arr.:</b>	€ 80.000,00
<b>AGGIUNTE</b>	
• nessuna	€ 0,00
<b>DETRAZIONI</b>	
• regolarizzazione edilizia e catastale	€ 4.000,00
• ripristino opere difformi	€ 1.000,00
<b>VALORE DI MERCATO:</b>	<b>€ 75.000,00</b>
• Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali imposte/spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: - da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione 15% su € 75.000,00 arr.	€ 11.000,00
Valore intero al netto delle decurtazioni	€ 64.000,00

**VALORE A BASE D'ASTA:**

**Il valore a base d'asta del bene pignorato è stimato in  
€ 64.000,00 (euro sessantaquattromila/00).**

**OFFERTA MINIMA:**

**L'offerta minima è di  
€ 48.000,00 (euro quarantottomila/00)  
pari al 75% del valore a base d'asta.**

**Confronto con trasferimenti pregressi:**

Confronto con altre compravendite ultimi anni raffrontabili in zona.

Mutuo: ipoteca in data **09.07.2012** ai nn. **12755/1727** RG/RP

Importo capitale € 50.000,00 - Importo ipoteca € 90.513,00

**Giudizio di vendibilità:** buona.

Nell'ottica di una vendita in tempi brevi, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, delle caratteristiche dell'edificio e della localizzazione, dell'ampia offerta di immobili residenziali, si è assunto un valore di stima prudenziale.

**Forme di pubblicità:** annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari.

## LOTTI

**Opportunità di divisione in lotti:** LOTTO UNICO.

**Composizione e valore:** -----

## VALUTAZIONE DELLA QUOTA

### COMODA DIVISIBILITÀ'

**Giudizio:** -----

**Separazione quota:** -----

**Divisione totale:** -----

## ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Si allegano certificati di residenza e stato civile dell'Esecutata.

Vicenza, 16 marzo 2024

*L'esperto  
Patrizia Jorio  
Architetto*

*file firmato digitalmente*

\* \* \* \* \*

### ALLEGATI:

- allegato 1 - ORTOFOTO
- allegato 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE: *ESTRATTO DI MAPPA, VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE*
- allegato 4 - NORMATIVA URBANISTICA: *ESTRATTO P.I. VIGENTE E NORME TECNICHE OPERATIVE*
- allegato 5 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: *PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI, ESTRATTO ELABORATI GRAFICI, ABITABILITÀ*.
- allegato 6 - ATTO DI PROVENIENZA
- allegato 7 - ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ'
- allegato 8 - DATI DI QUOTAZIONI E PREZZI IMMOBILIARI - ANALISI COMPARABILI - MCA
- allegato 9 - TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI
- allegato 10 - CERTIFICATI
- allegato 11 - RILIEVO DIFFORMITA'

\* \* \* \* \*