



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

420/2024

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

CUSTODE:

I.V.G. di Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

arch. Oscar Brunello

CF:BRNSCR68E05L840B

con studio in BRENDA (VI) Piazza del Mercato 19

telefono: 0444601112

fax: 04441830620

email: oscar.brunello@gmail.com

PEC: oscar.brunello@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 420/2024

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

Procedura Es.Imm. n. 420/2024 R.G.

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/07/2026

Esperto: arch. Oscar Brunello

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

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag.): Nessuno

Tipologia bene pignorato (pag.4): Appartamento al piano terzo in fabbricato condominiale

Ubicazione (pag.4): Vicenza (Vi), Via Strada del Pasubio n.240 int. 3

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

Catasto Fabbricati

Foglio 60 Mappale 270 Sub. 12, cat. A/2, cl. 3°, cons. 8 vani, rendita 867,65 €

Metri quadri (pag.15): Consistenza commerciale pari a 183,50 mq circa

Stato di manutenzione (pag.14): Buono

Differenza rispetto al pignoramento (pag.): Nessuna

Situazione urbanistico/edilizia/catastale (pag.10): Non conforme ma regolarizzabile, costo 11.350,00 € circa

Valore di mercato OMV (pag.18): 236.753,01 €

Date/valori comparabili reperiti (pag.16): Comp.A 13/09/2024 (1.353,45 €/mq), Comp.B 06/02/2023 (1.329,11 €/mq), Comp.C 21/09/2022 (1.380,21 €/mq)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (pag.): /

Valore di vendita forzata proposto (pag.18): 201.240,00 €

Occupazione (pag.6): Al momento del sopralluogo l'immobile non risultava occupato stabilmente ma nel possesso e disponibilità dei soggetti eseguiti

Titolo di occupazione (pag.8): Piena proprietà

Oneri (pag.): -

APE (pag.15): Classe Energetica E

Problemi particolari/informazioni utili/criticità (pag.15):

- al momento del sopralluogo, una parte eseguita dichiarava che le utenze sono state chiuse.

Lotti (pag.): Lotto unico



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

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

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

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

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

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

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

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

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



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 420/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a VICENZA STRADA DEL PASUBIO 240 int. 3, della superficie commerciale di **183,50** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà

Il presente Lotto, sito nel Comune di Vicenza (Vi) in Via Strada del Pasubio n.240 int. 3, è composto dalla piena proprietà di un appartamento al piano terzo in un fabbricato condominiale e non comprende nessuna area esterna, autorimessa e/o posto auto ad uso esclusivo. Lo stesso è situato nella prima periferia della città, lungo la strada provinciale n.46 che collega Vicenza a Thiene, una zona ben servita dai mezzi pubblici e da dove è possibile raggiungere comodamente vari servizi alla persona (negozi al dettaglio, scuole, farmacie, uffici, ecc).

Nel cortile esterno Sub. 7 sono presenti alcuni posti auto ad uso comune.

La palazzina, avente quattro piani fuori terra ed accessibile direttamente dalla strada pubblica, è priva di ascensore ed è composta da un laboratorio e quattro abitazioni, oltre alle parti comuni indeterminate al Foglio 60 Mapp. 270 Sub. 7 (corte esterna) e Sub. 8 (vano scale interno).

Si precisa che il Comune, con Concessione Edilizia n. 31174 del 25/06/1998, ha approvato il cambio di destinazione d'uso del piano terra dell'edificio (altra proprietà) con il realizzo di alcuni (n.6) posti auto esterni. Gli stessi sono indicati in detta Concessione Edilizia nel cortile esterno Sub. 7 e sono ad uso comune. Si evidenzia che, al momento del sopralluogo, tali posti auto non erano identificati sul posto e, in parte, non erano utilizzabili in quanto una porzione degli stessi era costituita da un giardino dove vi era depositata un'autovettura. L'area dovrà dunque essere ripristinata come da progetto approvato. L'aspetto di come suddividere i parcheggi ad uso comune, come renderli pienamente utilizzabili e a quale unità immobiliare debba essere assegnato ogni singolo posto auto esterno dovrà essere affrontato dall'aggiudicatario assieme a tutti i vari comproprietari dell'intera palazzina.

Si rileva che l'accesso carraio avviene, in parte, dal citato Mapp. 270 Sub. 7 (area comune) ed in parte dal Mapp. 55 mentre l'accesso pedonale ricade sul Mapp. 54. I Mapp.li 54 e 55 sono delle aree che catastalmente sono prive di intestatari ma si evidenzia, comunque, che nell'Atto di Donazione del 10/11/2003 nn. 92.755/9.057 Rep./Racc., a firma del notaio Giuseppe Novello, tali Mapp.li 54 e 55 vengono indicati come aree comuni del fabbricato.

L'appartamento oggetto di stima, situato al terzo ed ultimo piano del citato edificio condominiale e accessibile attraverso percorsi interni ed esterni ad uso comune (corte esterna e vano scale), sviluppa una superficie reale, terrazze escluse, di circa 174,00 mq lordi. Lo stesso è composto da un ingresso (9,50 mq circa), una cucina (21,50 mq circa), un soggiorno (30,50 mq circa), uno studio (9,00 mq circa), un corridoio (16,50 mq circa), n.2 bagni finestrati (4,00 mq e 5,50 mq circa) di cui uno con antibagno (2,50 mq circa), una lavanderia (12,00 mq circa) e n.3 camere da letto (16,00 mq, 11,00 mq e 8,50 mq circa). Si evidenzia che due camere da letto sono state ricavate, senza autorizzazione, dividendo una camera esistente. Le stanze derivate non hanno la superficie aero-illuminante prevista per legge e, una di questa, non possiede la superficie utile minima per



essere utilizzata come camera da letto. Come descritto al paragrafo 8 (giudizi di conformità) nella presente stima si prevede il ripristino alla situazione autorizzata. Sono inoltre presenti n.2 terrazze (6,00 mq e 22,00 mq circa) ed un vano tecnico (1,50 mq circa).

L'immobile presenta strutture miste in laterizio e c.a e la copertura a padiglione è realizzata a muretti e tavelloni. L'abitazione ha pavimenti in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno ed i serramenti esterni, dotati di avvolgibili in plastica, sono formati da telaio in legno e doppiopetro. Tali serramenti si presentano in condizioni sufficienti.

In generale, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione e, al momento del sopralluogo, non si sono rilevate problematiche particolari da richiedere interventi di natura urgente. Si consiglia comunque una manutenzione ordinaria che interessi le tinteggiature e le finiture in genere.

Al momento del sopralluogo l'abitazione si trovava completamente arredata.

Identificazione catastale:

- **Foglio 60 Mappale 270 Sub. 12** (catasto fabbricati)

categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 867,65 Euro

indirizzo catastale: STRADA DEL PASUBIO n. 240

piano: 3, intestato a

(proprietà per 1/3)

(proprietà per

1/3)

-

(proprietà per 1/3)

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze in senso N.E.S.O. del Mapp.270: Mapp.li 54, 267, 280, 263, 60, 1038, 188, 55, strada.

- Al Catasto Terreni, l'attuale Mapp. 270 ("Ente Urbano" di 980 mq) deriva dal Mapp. 270 ("Ente Urbano" di 980 mq) a seguito di Tipo Mappale del 18/06/2003 Pratica n. 175837, in atti dal 18/06/2003 (n. 6318.1/2003). Il Mapp. 270 ("Ente Urbano" di 980 mq) deriva dal Mapp. 270 ("Ente Urbano" di 768 mq) a seguito dell'accorpamento con i Mapp.li 53, 268 e 269 avvenuto con Variazione del 18/06/2003 Pratica n. 175837, in atti dal 18/06/2003 (n. 6318.1/2003). Il Mapp. 270 ("Ente Urbano" di 768 mq) deriva dal Mapp. 270 ("Ente Urbano" di 768 mq) a seguito di TIPO MAPPALE del 22/05/1996 Pratica n. 89867, in atti dal 15/03/2001, per SPC 4066/2001 DI APPROV (n. 121819.1/1996). Il Mapp. 270 ("Ente Urbano" di 768 mq) deriva dal Mapp. 270 ("Semin Arbor" di 768 mq) a seguito di TIPO MAPPALE del 03/06/1981 Pratica n. 89822, in atti dal 15/03/2001, per SPC 4023/2001 DI APPROV (n. 44663.1/1981). Il Mapp. 270 ("Semin Arbor" di 768 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1975.

- Al Catasto Fabbricati, l'attuale Mapp. 270 Sub. 12 è stato in origine censito con VARIAZIONE del 13/08/2003 Pratica n. 243641, in atti dal 13/08/2003, per AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, FRAZIONAMENTO E FUSIONE-A (n. 11078.1/2003). Successivamente è stato oggetto di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/10/2003 Pratica n. 309794, in atti dal 06/10/2003 (n. 37313.1/2003) e di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0057811, in atti dal 08/03/2005 (n. 11017.1/2005).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	183,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 236.753,01
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 201.240,00
Data di conclusione della relazione:	25/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo, come da verbale di primo accesso, l'immobile risultava nel possesso dei soggetti esecutati, i quali ne hanno la disponibilità ma non lo abitano stabilmente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva**

stipulata il 28/06/2011 a firma di notaio Gianfranco Di Marco ai nn. 50.671/19.088 Rep./Racc., iscritta il 01/07/2011 a Vicenza (Vi) ai nn. 13.174/2.876 R.G./R.P.

a favore di

-

contro

-

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 135.000,00 €

Importo capitale: 90.000,00 €

Durata ipoteca: 10 anni

L'ipoteca colpisce la piena proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione censita al Foglio 60 Mapp. 270 Sub. 12 e la proporzionale quota di comproprietà sui beni comuni censiti al Foglio 60 Mapp. 270 Sub. 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale attiva**

emessa il 20/10/2015 dal Tribunale di Vicenza al n. 1.338/2015 Rep., iscritta il 23/11/2015 a Vicenza



(Vi) ai nn. 19.938/3.263 R.G./R.P.

a favore di

contro

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Importo ipoteca: 24.661,00 €

Importo capitale: 9.661,00 €

L'ipoteca colpisce la piena proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione censita al Foglio 60 Mapp. 270 Sub. 12 ed altri beni non oggetto della presente procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

- **Pignoramento**

emesso il 29/10/2024 dal Tribunale di Vicenza al n. 6.370 Rep., trascritto il 21/11/2024 a Vicenza (Vi) ai nn. 25.221/18.473 R.G./R.P.

a favore di

contro

derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Il pignoramento colpisce la piena proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione censita al Foglio 60 Mapp. 270 Sub. 12 e la proporzionale quota di comproprietà sui beni comuni censiti al Foglio 60 Mapp. 270 Sub. 7 e 8.

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO**

emessa il 02/04/2013 dal Tribunale di Vicenza al n. 960/1 Rep., trascritta il 03/04/2013 a Vicenza (Vi) ai nn. 6.373/4.443 R.G./R.P.

a favore di

contro

derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

L'ordinanza di sequestro conservativo colpisce la piena proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione censita al Foglio 60 Mapp. 270 Sub. 12 ed altri beni non oggetto della presente procedura.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che, come risulta dal verbale redatto al momento del sopralluogo, l'appartamento fa parte di un condominio ma non risulta presente l'amministratore condominiale. Vi sono parti della palazzina che sono in comune con altre unità immobiliari di varie proprietà (percorsi ed accessi esterni, corte, giardino, vano scale interno e copertura) e la gestione di dette parti comuni viene concordata autonomamente tra i vari comproprietari. Da verificare eventuali spese condominiali arretrate e/o già deliberate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/3 ciascuna

in forza di Denuncia di Successione registrata a Vicenza (Vi) il 10/06/2026 ai nn. 244700/88888/26, trascritta il 15/06/2026 a Vicenza (Vi) ai nn. 12.866/9.413 R.G./R.P.

Denuncia di Successione in morte del sig.

Si rilevano:

1) Accettazione di eredità con beneficio di inventario stipulata il 09/03/2016 a firma del notaio Mario Antonio Piovene Porto Godi ai nn. 83.263/17.124 Rep./Racc., iscritta il 15/03/2016 a Vicenza (Vi) ai nn. 4.643/3.359 R.G./R.P.

a favore di

contro

Il quadro D della relativa nota di trascrizione riporta che: "Tale accettazione di eredità con beneficio di inventario è stata inserita in data 10/03/2016 nel registro successioni del Tribunale di Vicenza al n. 852/16 RG.VG."

2) Accettazione di eredità con beneficio di inventario stipulata il 20/04/2016 a firma del notaio Mario Antonio Piovene Porto Godi ai nn. 83.409/17.175 Rep./Racc., iscritta il 27/04/2016 a Vicenza (Vi) ai nn. 7.571/5.461 R.G./R.P.

a favore di

contro

Il quadro D della relativa nota di trascrizione riporta che: "Tale accettazione di eredità con beneficio di inventario è stata inserita in data 21/04/2016 nel registro delle successioni del Tribunale di Vicenza al n. 1.420/16 R.G. VG."



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1

in forza di Atto di Donazione stipulato il **10/11/2003** a firma di notaio Giuseppe Novello ai nn. 92.755/9.057 Rep./Racc., trascritto il 03/12/2003 a Vicenza (Vi) ai nn. 28.956/19.095 R.G./R.P.

Con il presente atto il sig. _____ è divenuto pieno proprietario dell'abitazione censita al Foglio 60 Mapp. 270 Sub. 12.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato censite al Foglio 60 Mapp. 270 Sub. 7 e 8 e al Foglio 60 Mapp.li 54 e 55.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- **Autorizzazione Edilizia N. 13938/72** e successive varianti

intestata a

per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione

presentata il 03/08/1973, rilasciata il 07/06/1973 con i nn. 13938 P.G./9274 U.T., agibilità del 19/05/1981.

Alle presente pratica sono seguite:

- Autorizzazione Edilizia in Variante del 19/05/1976 nn. 13938 P.G. e 9274 U.T.;
- Concessione Edilizia in Variante del 23/09/1980 nn. 15003 P.G. e 9274 U.T..

- **Concessione Edilizia N. 1958/01**

intestata a

per lavori di costruzione tettoie per copertura terrazze

presentata il 24/01/2001, rilasciata il 06/09/2001 con il n. 1958 P.G./31715 U.T.

Richiesta di Agibilità dell'11/10/2006 nn. 55977 P.G./3683 U.T.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Ai sensi del Piano degli Interventi vigente (delibera n.56 del 23/07/2024) l'immobile ricade in zona **B3 (RESIDENZIALE E MISTA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO)**.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

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

1. Trattasi di tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrata con usi terziari e commerciali, nonché a suolo libero non impermeabilizzato nei limiti ed alle condizioni di cui ai successivi commi.
2. Nelle zone B16, B17, B20, B21 e B22 sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001, interventi diversi si attuano con PUA.
3. Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente nel rispetto delle destinazioni di zona.
4. Il PI si attua secondo i seguenti indici:
 - ZTO = B3
 - Uf (mq/mq) = 1



- Su (mq) = /

- H max (m) = 12

- a. Omissis
- b. Omissis
- c. Omissis
- d. Omissis
- e. Omissis
- f. Omissis

5. Al fine dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane compatibili, sono ammesse attività complementari a esclusione di:

- a. locali di spettacolo e divertimento arrecanti disturbo al vicinato e non compatibili con altre disposizioni di PI e/o di settore;
- b. laboratori artigianali che risultino inquinanti e rumorose, nonché insalubri di prima classe ai sensi del RD 1265/1934;
- c. industrie, depositi nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, depositi e magazzini di merci all'ingrosso, ospedali e case di cura ed ogni altra attività che, a giudizio degli organi competenti, risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona;
- d. altre attività o destinazioni d'uso oggetto di limitazione ai sensi della normativa statale e regionale vigente.

6. Le attività complementari sono ammesse con i seguenti limiti massimi:

- a. 30% per le zone da B1 a B14, B16, B17, B23, B25 e B26;
- b. 40% per le zone B15, da B18 a B22 e B24.

È consentito il superamento delle percentuali di cui sopra nel caso di insediamento di esercizi di vicinato al piano terra degli edifici esistenti, nonché di studi professionali al piano primo.

7. Per le zone B15 e B24, in deroga ai limiti di cui alla lett. b del comma 6., sono ammessi uffici pubblici e privati, studi professionali, istituti di credito, esercizi commerciali per la vendita al dettaglio, pubblici esercizi, attività artigianali di servizio, di riparazione e/o produzione di beni o servizi direttamente collegati alla residenza, fino al 100% della Superficie utile.

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

9. Per gli edifici esistenti è ammesso un ampliamento della Su pari a 30 mq per alloggio. È ammesso, inoltre, un incremento della Su con destinazione residenziale fino al 20% aggiuntivo rispetto alla potenzialità derivante dalla tabella di cui al comma 4. da realizzare, nel rispetto degli altri parametri di zona, mediante l'utilizzo di Credito Edilizio a condizione che l'intervento edilizio determini la conseguente classificazione energetica A dell'intero edificio.

10. Omissis

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le difformità di seguito elencate ed economicamente quantificate si riferiscono esclusivamente all'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva.

L'incarico non prevede la verifica sulle parti comuni dell'edificio pertanto eventuali difformità urbanistiche e catastali inerenti le aree condominiali (accessi carraio e pedonale, distanze con i fabbricati limitrofi, confini, dati planovolumetrici, ecc) andranno accertate, e nel caso regolarizzate, coinvolgendo tutti i proprietari delle varie unità immobiliari dell'intera palazzina.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

- a) lievi modifiche alle murature interne;
- b) cambio d'uso da "camera" a "studio" e da "camera" a "lavanderia" di due locali sul lato nord;
- c) divisione di una camera esistente sul lato sud per ricavare due camere distinte (entrambe senza una



superficie aero-illuminante sufficiente ed una senza la superficie utile minima necessaria);

- d) lievi modifiche delle strutture in legno a copertura dei terrazzi sui lati ovest e nord;
- e) trasformazione del terrazzo sul lato sud da "scoperto" a "coperto", con la realizzazione di una copertura fissa ed una diversa inclinazione dei travi in legno (aumento volumetrico);
- f) realizzazione di un box in plexiglass sul terrazzo a sud per creare un vano caldaia.
- g) diverso posizionamento dei posti auto comuni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- 1) pratica S.C.I.A. in Sanatoria per regolarizzare le difformità di cui ai punto a), b) e d);
- 2) ripristino della situazione autorizzata per regolarizzare le difformità di cui ai punti c), e) ed f);
- 3) in merito al punto g), la quantificazione della spesa necessaria è di difficile determinazione in quanto riguarda tutto il condominio.

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

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. in Sanatoria: € 3.500,00
- Opere edili e di finitura per demolizioni opere non autorizzate e ripristino della stato approvato.: € 7.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- a) al Catasto Fabbricati, la planimetria dell'unità immobiliare non è conforme sia allo stato autorizzato che allo stato rilevato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- 1) pratica Docfa al Catasto Fabbricati

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: € 850,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

BENI IN VICENZA STRADA DEL PASUBIO 240 INT. 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VICENZA STRADA DEL PASUBIO 240 int. 3, della superficie commerciale di **183,50** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà
- 1/3 di piena proprietà

Il presente Lotto, sito nel Comune di Vicenza (Vi) in Via Strada del Pasubio n.240 int. 3, è composto



dalla piena proprietà di un appartamento al piano terzo in un fabbricato condominiale e non comprende nessuna area esterna, autorimessa e/o posto auto ad uso esclusivo. Lo stesso è situato nella prima periferia della città, lungo la strada provinciale n.46 che collega Vicenza a Thiene, una zona ben servita dai mezzi pubblici e da dove è possibile raggiungere comodamente vari servizi alla persona (negozi al dettaglio, scuole, farmacie, uffici, ecc).

Nel cortile esterno Sub. 7 sono presenti alcuni posti auto ad uso comune.

La palazzina, avente quattro piani fuori terra ed accessibile direttamente dalla strada pubblica, è priva di ascensore ed è composta da un laboratorio e quattro abitazioni, oltre alle parti comuni indeterminate al Foglio 60 Mapp. 270 Sub. 7 (corte esterna) e Sub. 8 (vano scale interno).

Si precisa che il Comune, con Concessione Edilizia n. 31174 del 25/06/1998, ha approvato il cambio di destinazione d'uso del piano terra dell'edificio (altra proprietà) con il realizzo di alcuni (n.6) posti auto esterni. Gli stessi sono indicati in detta Concessione Edilizia nel cortile esterno Sub. 7 e sono ad uso comune. Si evidenzia che, al momento del sopralluogo, tali posti auto non erano identificati sul posto e, in parte, non erano utilizzabili in quanto una porzione degli stessi era costituita da un giardino dove vi era depositata un'autovettura. L'area dovrà dunque essere ripristinata come da progetto approvato. L'aspetto di come suddividere i parcheggi ad uso comune, come renderli pienamente utilizzabili e a quale unità immobiliare debba essere assegnato ogni singolo posto auto esterno dovrà essere affrontato dall'aggiudicatario assieme a tutti i vari comproprietari dell'intera palazzina.

Si rileva che l'accesso carraio avviene, in parte, dal citato Mapp. 270 Sub. 7 (area comune) ed in parte dal Mapp. 55 mentre l'accesso pedonale ricade sul Mapp. 54. I Mapp.li 54 e 55 sono delle aree che catastalmente sono prive di intestatari ma si evidenzia, comunque, che nell'Atto di Donazione del 10/11/2003 nn. 92.755/9.057 Rep./Racc., a firma del notaio Giuseppe Novello, tali Mapp.li 54 e 55 vengono indicati come aree comuni del fabbricato.

L'appartamento oggetto di stima, situato al terzo ed ultimo piano del citato edificio condominiale e accessibile attraverso percorsi interni ed esterni ad uso comune (corte esterna e vano scale), sviluppa una superficie reale, terrazze escluse, di circa 174,00 mq lordi. Lo stesso è composto da un ingresso (9,50 mq circa), una cucina (21,50 mq circa), un soggiorno (30,50 mq circa), uno studio (9,00 mq circa), un corridoio (16,50 mq circa), n.2 bagni finestrati (4,00 mq e 5,50 mq circa) di cui uno con antibagno (2,50 mq circa), una lavanderia (12,00 mq circa) e n.3 camere da letto (16,00 mq, 11,00 mq e 8,50 mq circa). Si evidenzia che due camere da letto sono state ricavate, senza autorizzazione, dividendo una camera esistente. Le stanze derivate non hanno la superficie aero-illuminante prevista per legge e, una di questa, non possiede la superficie utile minima per essere utilizzata come camera da letto. Come descritto al paragrafo 8 (giudizi di conformità) nella presente stima si prevede il ripristino alla situazione autorizzata. Sono inoltre presenti n.2 terrazze (6,00 mq e 22,00 mq circa) ed un vano tecnico (1,50 mq circa).

L'immobile presenta strutture miste in laterizio e c.a e la copertura a padiglione è realizzata a muretti e tavelloni. L'abitazione ha pavimenti in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno ed i serramenti esterni, dotati di avvolgibili in plastica, sono formati da telaio in legno e doppiopetro. Tali serramenti si presentano in condizioni sufficienti.

In generale, l'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione e, al momento del sopralluogo, non si sono rilevate problematiche particolari da richiedere interventi di natura urgente. Si consiglia comunque una manutenzione ordinaria che interessi le tinteggiature e le finiture in genere.

Al momento del sopralluogo l'abitazione si trovava completamente arredata.

Identificazione catastale:

- **Foglio 60 Mappale 270 Sub. 12** (catasto fabbricati)

categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 867,65 Euro

indirizzo catastale: STRADA DEL PASUBIO n. 240

piano: 3, intestato a



(proprietà per 1/3)

(proprietà per

1/3)

(proprietà per 1/3)

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze in senso N.E.S.O. del Mapp.270: Mapp.li 54, 267, 280, 263, 60, 1038, 188, 55, strada.

- Al Catasto Terreni, l'attuale Mapp. 270 ("Ente Urbano" di 980 mq) deriva dal Mapp. 270 ("Ente Urbano" di 980 mq) a seguito di Tipo Mappale del 18/06/2003 Pratica n. 175837, in atti dal 18/06/2003 (n. 6318.1/2003). Il Mapp. 270 ("Ente Urbano" di 980 mq) deriva dal Mapp. 270 ("Ente Urbano" di 768 mq) a seguito dell'accorpamento con i Mapp.li 53, 268 e 269 avvenuto con Variazione del 18/06/2003 Pratica n. 175837, in atti dal 18/06/2003 (n. 6318.1/2003). Il Mapp. 270 ("Ente Urbano" di 768 mq) deriva dal Mapp. 270 ("Ente Urbano" di 768 mq) a seguito di TIPO MAPPALE del 22/05/1996 Pratica n. 89867, in atti dal 15/03/2001, per SPC 4066/2001 DI APPROV (n. 121819.1/1996). Il Mapp. 270 ("Ente Urbano" di 768 mq) deriva dal Mapp. 270 ("Semin Arbor" di 768 mq) a seguito di TIPO MAPPALE del 03/06/1981 Pratica n. 89822, in atti dal 15/03/2001, per SPC 4023/2001 DI APPROV (n. 44663.1/1981). Il Mapp. 270 ("Semin Arbor" di 768 mq) risultava così censito fin da Impianto meccanografico del 31/12/1975.

- Al Catasto Fabbricati, l'attuale Mapp. 270 Sub. 12 è stato in origine censito con VARIAZIONE del 13/08/2003 Pratica n. 243641, in atti dal 13/08/2003, per AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, FRAZIONAMENTO E FUSIONE-A (n. 11078.1/2003). Successivamente è stato oggetto di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/10/2003 Pratica n. 309794, in atti dal 06/10/2003 (n. 37313.1/2003) e di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0057811, in atti dal 08/03/2005 (n. 11017.1/2005).



DESCRIZIONE DELLA ZONA

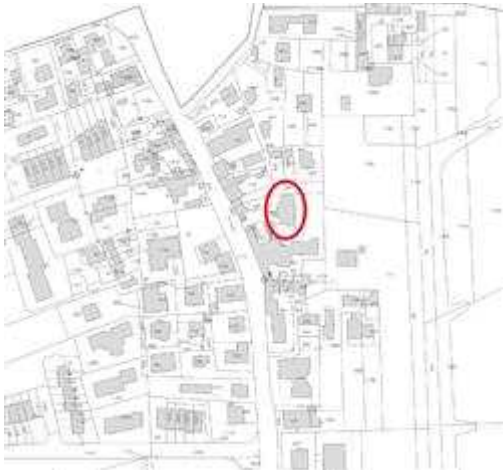




Piano degli Interventi



Ortofoto



Estratto catastale

COLLEGAMENTI

autobus distante < 1 Km
autostrada distante 7 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

Impianto elettrico: sottotraccia con tensione a 220V, conformità non rilevabile.
Impianto idrico: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale, conformità non rilevabile.



Impianto termico: autonomo con alimentazione a metano e termosifoni a parete, conformità non rilevabile. Sono inoltre presenti un caminetto nel locale soggiorno e dei climatizzatori a parete in varie stanze, la conformità non è rilevabile.

Come risulta dal verbale di primo accesso, si precisa che uno dei soggetti eseguiti, presenti al momento del sopralluogo, dichiarava che le utenze sono chiuse dal 2016.

nella media 



Soggiorno



Cucina



Camera



Lavanderia



Bagno



Terrazzo

CLASSE ENERGETICA:



[167,02 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 46501/2025 registrata in data 16/04/2025

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Abitazione	174,00	x	100 %	=	174,00
Terrazzi coperti	18,00	x	33,334 %	=	6,00
Terrazzo scoperto	14,00	x	25 %	=	3,50
Totale:	206,00				183,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/09/2024

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

Descrizione: Appartamento al piano secondo in fabbricato condominiale, con autorimessa al piano terra e cantina al piano interrato

Indirizzo: Via Brigata Liguria n.30, Vicenza (Vi)

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie: 14

Prezzo: 157.000,00 pari a 1.353,45 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/02/2023

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

Descrizione: Appartamento al piano secondo in fabbricato condominiale, con cantina ed autorimessa al piano terra

Indirizzo: Via Lago di Pusiano n.2, Vicenza (Vi)

Superfici principali e secondarie: 136

Superfici accessorie: 22

Prezzo: 210.000,00 pari a 1.329,11 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/09/2022

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

Descrizione: Abitazione ai piani interrato, terra e primo, con area esterna ed autorimessa al piano terra

Indirizzo: Via Achille Grandi n.5, Vicenza (Vi)

Superfici principali e secondarie: 184



Superfici accessorie: 8

Prezzo: 265.000,00 pari a 1.380,21 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	157.000,00	210.000,00	265.000,00
Consistenza	183,50	116,00	158,00	192,00
Data [mesi]	0	22,00	41,00	46,00
Prezzo unitario	-	1.353,45	1.329,11	1.380,21

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.329,11	1.329,11	1.329,11

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		157.000,00	210.000,00	265.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		89.715,19	33.892,41	-11.297,47
Prezzo corretto		246.715,19	243.892,41	253.702,53

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **248.103,38**

Divergenza: 3,87% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 183,50 x 1.352,06 = **248.103,01**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 248.103,01**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 248.103,01**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	183,50	0,00	248.103,01	248.103,01
				248.103,01 €	248.103,01 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 236.753,01**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 35.512,95**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,06**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 201.240,00**

data 25/06/2026

il tecnico incaricato
arch. Oscar Brunello

