



# TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 221/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

CUSTODE:

I.V.G. VICENZA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**geom Riccardo Zonta**

CF:ZNTRCR59S11E970B

con studio in ROSSANO VENETO (VI) VIA BASSANO, 12/C

telefono: 0424848762

email: riccardo@erre-studio.com

PEC: riccardo.zonta@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 221/2025

# LOTTO 1

## SCHEMA SINTETICA ED INDICE

**INTESA SANPAOLO SPA** (*Creditore procedente*)

**Diritto** (*cf. pag. 4*): piena proprietà

**Bene** (*cf. pag. 4*): garage e appartamento

**Ubicazione** (*cf. pag. 4*): Vicenza via Antonio Teso, 34-38 int. 4

**Stato** (*cf. pag. 18*): buono

**Dati Catastali attuali** (*cf. pag. 5*): Vicenza CF Foglio 45 m.n. 646 sub. 11 (garage) e sub. 24 (appartamento)

**Differenze rispetto al pignoramento** (*cf. pag. 6*): no

**Situazione urbanistico edilizia/catastale** (*cf. pag. 7-11*): conformità edilizia sanabile, costo € 2.216,00; conformità catastale sanabile, costo € 570,00

**Valore di stima** (*cf. pag. 20*): Valore di mercato € 114.114,00; Valore di vendita giudiziaria € 97.000,00

**Valore mutuo** (*cf. pag. 6*): Importo ipoteca € 240.000,00; Importo capitale € 160.000,00

**Vendibilità** (*cf. pag. 18*): buona

**Pubblicità** (*cf. pag. 18*): sito Internet di Astalegale.net, Aste On Line, Newspaper Aste e direttamente negli accessi del fabbricato

**Occupazione** (*cf. pag. 5*): coniuge divorziata dell'Esecutato - *vedi certificazioni Anagrafe - Stato Civile Vicenza*

**Titolo di occupazione** (*cf. pag. 5-6*): sine titolo, ammontare eventuale canone € 784,00 mensili, congruità ex art. 2923 co. III c.c.

**Oneri** (*cf. pag. 6*): spese condominiali ordinarie pagate (*non è stata pagata la rata del superbonus di € 1.000,00*)

**APE** (*cf. pag. 16*): sì a cura dell'Ausiliario (*Classe Energetica C*)

**ALLEGATI**

A - *Visure catastali attuali e storiche*

B - *Estratto di mappa scala 1:2000*

C - *Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari*

D - *Documentazione fotografica*

E - *Planimetrie catastali*

F - *Attestato di prestazione energetica - A.P.E.*

G - *Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato Civile*

H - *Ispezioni ipotecarie*

I - *Compravendita rep. 20105 notaio Caprara; Trasrizione successione n. 75/41; Trascrizione successione n. 78/1010; Compravendita rep. 190779 notaio Giuseppe Boschetti*

L - *Titoli e documentazione di progetto*

M - *Estratti di P.I.*

N - *Planimetrie urbanistiche e catastali dello stato reale dei luoghi*

O - *Dati utilizzati per la stima*

*P - Tabella 1 – Deprezzamento per vetustà fisica*

*Q - Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale spa*

*R – Interrogazione esistenza contratti di locazione/comodati*

*S – Tabella millesimale*



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 221/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** garage e appartamento a VICENZA via Antonio Teso 38 interno 4, quartiere San Lazzaro, della superficie commerciale di **124,29** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### FORMULAZIONE DEL 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-vademecum 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 le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".*

#### CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

In primo luogo si precisa che il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente all'ultimo atto inter-vivos derivativo od originario precedente il ventennio.

In secondo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico.

In terzo luogo si precisa che il creditore precedente non ha depositato i Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato Civile dell'Esecutato per cui gli stessi vengono acquisiti dall'Esperto.

#### INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

*Allegato A - Visure catastali attuali e storiche*

*Allegato B - Estratto di mappa scala 1:2000*

*Allegato C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari*

*Allegato E - Planimetrie catastali*

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti, nelle ore antimeridiane di Giovedì 16 Ottobre 2025 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Vicenza VI, alla presenza del Custode incaricato.

Il Comune di Vicenza (circa 110.800 abitanti), è Capoluogo dell'omonima Provincia, dichiarata Patrimonio dell'umanità dall'Unesco; il territorio è inserito in "Zona sismica 2" (Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti - deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021). Confina con i Comuni di Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conte Otto, Quinto Vicentino, Torri di Quartesolo dove non manca ogni tipo di servizio.

L'immobile oggetto di pignoramento è posto nel quadrante Ovest del territorio comunale in località San Lazzaro, a circa 2.300 m a Ovest dalla sede municipale, in via Antonio Teso, 34 e 38, con area esterna ad una quota di circa 33,00 m s.l.m.m. e a circa 2.700 m dal Fiume Bacchiglione che scorre, ad Est, ad una quota di circa 31,00 m s.l.m.m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra (garage) e secondo (appartamento) , interno 4, scala "A", ha un'altezza interna di 2,30 m (garage); 3,00 m (appartamento).Identificazione

catastale:

- foglio 45 particella 646 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO TESO, 34, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/05/2007 Pratica n. VI0220722 in atti dal 15/05/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 17542.1/2007)  
Coerenze: dell'intero immobile da Nord in senso NESO: m.n. 9 sui quattro lati; dell'unità immobiliare: altre unità immobiliari su tre lati e corte comune.
- foglio 45 particella 646 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO TESO, 38, piano: T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/05/2007 Pratica n. VI0221216 in atti dal 15/05/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 17570.1/2007)  
Coerenze: dell'intero immobile da Nord in senso NESO: m.n. 9 su quattro lati; dell'unità immobiliare: muro perimetrale, altra unità immobiliare, vano scala, altra unità immobiliare, muro perimetrale, altra unità immobiliare, muro perimetrale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1969.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,29 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.114,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.000,00
Data di conclusione della relazione:	27/11/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 02/03/2006 00:00:00 stabilita attraverso certificato storico di residenza.

### *Allegato G – Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato Civile*

L'occupante è coniuge divorziata dell'Esecutato.

### *Allegato R - Interrogazione esistenza contratti di locazione/comodati*

L'interrogazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Vicenza - sull'esistenza di contratti di locazione/comodati, in data 09/10/2025 ha evidenziato che:

- non è stato individuato alcun contratto di locazione/comodato in essere facente riferimento agli immobili pignorati dell'esecutato in oggetto.

### **CALCOLO INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

Tenuto conto di un contratto a canone agevolato della durata di 3+2 anni, per una superficie di circa 112 mq (determinata come dall'accordo territoriale per i comuni della provincia di Vicenza), al valore di € 7,00/mq, si determina una indennità di occupazione pari ad € 784,00 mensili.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

*Allegato H - Ispezioni ipotecarie; Iscrizione di ipoteca volontaria rep. 190780/33136 notaio Boschetti; Verbale di pignoramento immobili rep. 3530/2025 Tribunale di Vicenza*

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/01/2006 a firma di notaio Giuseppe Boschetti ai nn. 190780/33136 di repertorio, iscritta il 24/01/2006 a Vicenza ai nn. 2357/555, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 240.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 20/06/2025 a firma di UNEP Tribunale di Vicenza ai nn. 3530 di repertorio, trascritta il 22/07/2025 a Vicenza ai nn. 16574/12114, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 720,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.000,00**

Ulteriori avvertenze:

*Allegato S - Tabella millesimale*

Il condominio risulta amministrato da "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" - Indirizzo: XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il quale, con comunicazione in data 29/10/2025 ha fornito le seguenti informazioni:

1. non vi sono lavori straordinari deliberati;
2. le spese condominiali ordinarie sono pagate (non è stata pagata la rata del superbonus di 1.000 €);
3. non vi sono procedimenti giudiziari in corso;
4. non c'è regolamento di condominio.
5. allegato Tabella millesimi di proprietà di tutto il condominio.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

*Allegato I – Compravendita rep. 20105 notaio Caprara; Trascrizione successione n. 75/41; Trascrizione successione n. 78/1010; Compravendita rep. 190779 notaio Giuseppe Boschetti*

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 10/01/2006), con atto stipulato il 10/01/2006 a firma di notaio Giuseppe Boschetti ai nn. 190779/33135 di repertorio, registrato il 23/01/2006 a Vicenza/2 ai nn. 342 Atti 1T, trascritto il 24/01/2006 a Vicenza ai nn. 2356/1451

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 15/04/1993), con atto stipulato il 29/04/1981 a firma di notaio Umberto Caprara ai nn. 20.105 di repertorio, registrato il 19/05/1981 a Vicenza ai nn. 2017 Atti Privati, trascritto il 28/05/1981 a Vicenza ai nn. 6352/5200

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di SUCCESSIONE INTESTATA ( fino al 31/01/2003), con atto stipulato il 15/04/1993, registrato il 22/09/1993 a Vicenza ai nn. n. 78 Volume 1010.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Vicenza il 24/01/2006 ai nn. 2354/1449.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE ( fino al 10/01/2006), con atto stipulato il 31/01/2023, registrato il 31/01/2003 a Vicenza ai nn. n. 75 Volume 41.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Vicenza il 24/01/2006 ai nn. 2355/1450.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

*Allegato L – Titoli e documentazione di progetto*

*Allegato M – Estratti di P.I.*

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione N. 14260 / P.G. - 3323 / r.p., intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruire un fabbricato per uso abitazioni in località San Lazzaro, presentata il 19/09/1967, rilasciata il 03/11/1967 con il n. 14260 / P.G. - 3323 / r.p. di protocollo

Abitabilità N. 14260/67 / P.G. - 3184 /u.p., intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di fabbricato costruito a nuovo su 4 piani e scantinato per 20 abitazioni, agibilità del 01/08/1969 con il n. 14260/67 / P.G. - 3184 /u.p. di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 10 del 07/02/2013 - Variante per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza - D.C.C. n. 16 del 04/03/2021 - Elaborato Luglio 2025 aggiornato con determina dirigenziale n. 1932 del 08/08/2025, l'immobile ricade in zona ZTO B1 - Residenziale e mista esistente e di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 37

Zona con pericolosità idraulica moderata - PI

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### *Allegato N - Planimetrie urbanistiche e catastali dello stato reale dei luoghi*

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 solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede

di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

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

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione tramezzatura interna tra ingresso e soggiorno, rifodera interna in cartongesso delle pareti perimetrali esterne, chiusura di un balcone con formazione di ripostiglio (normativa di riferimento: Norme Tecniche Operative (N.T.O.))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Lavori in sanatoria trattandosi anche di modifiche significative del prospetto (necessita approvazione del condominio).

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria - pratica edilizia: € 1.200,00
- Sanzione amministrativa: € 516,00
- SCA - Segnalazione Certificata di Agibilità: € 350,00
- Diritti di segreteria SCIA: € 140,00
- Diritti di segreteria Agibilità: € 10,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a all'appartamento sub. 24



Demolizione tramezzatura interna tra ingresso e soggiorno



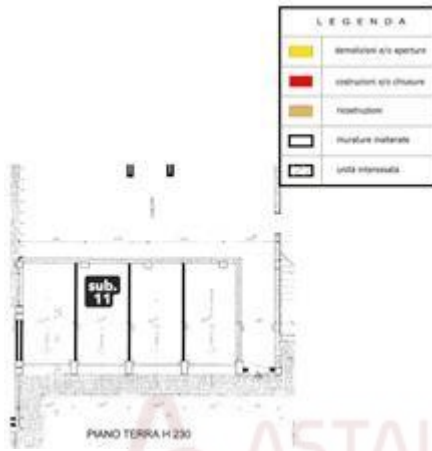
Rifodera interna in cartongesso delle pareti perimetrali esterne



Rifodera interna in cartongesso delle pareti perimetrali esterne



Chiusura di un balcone con formazione di ripostiglio



Planimetria urbanistica dello stato reale garage al PT (sub. 11)



Planimetria urbanistica dello stato reale appartamento al P2 (sub. 24)

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione tramezzatura interna tra ingresso e soggiorno, rifodera interna in cartongesso delle pareti perimetrali esterne, chiusura di un balcone con formazione di ripostiglio (normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate - Territorio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA per denuncia di variazione catastale (sub. 24).

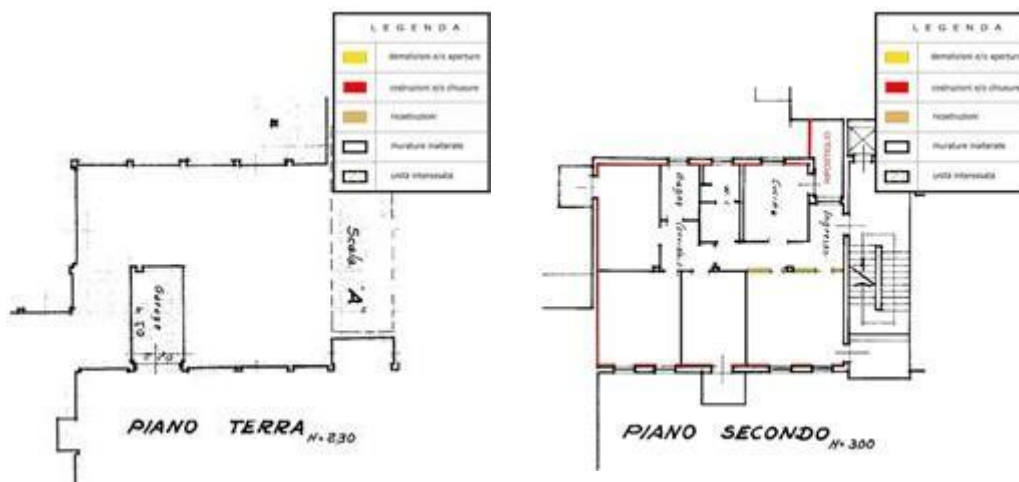
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA per denuncia di variazione : € 500,00
- Diritti catastali per n. 1 planimetria: € 70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a all'appartamento sub. 24



Planimetria catastale dello stato reale garage al PT (sub. 11)      Planimetria catastale dello stato reale appartamento al P2 (sub. 24)

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano degli Interventi)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono state eseguite verifiche - si ritiene comunque utile un preventivo controllo da parte di personale specializzato (normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN VICENZA VIA ANTONIO TESO 38 INTERNO 4, QUARTIERE SAN LAZZARO

## GARAGE E APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**garage e appartamento** a VICENZA via Antonio Teso 38 interno 4, quartiere San Lazzaro, della superficie commerciale di **124,29** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* )

### FORMULAZIONE DEL 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-vademecum 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 le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".*

### CONTROLLO PRELIMINARE: COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE (art. 173 bis co. II d.a. c.p.c.)

In primo luogo si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva risalente all'ultimo atto inter-vivos derivativo od originario precedente il ventennio.

In secondo luogo si precisa che il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico.

In terzo luogo si precisa che il creditore procedente non ha depositato i Certificati dell'Ufficio Anagrafe/Stato Civile dell'Esecutato per cui gli stessi vengono acquisiti dall'Esperto.

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

*Allegato A - Visure catastali attuali e storiche*

*Allegato B - Estratto di mappa scala 1:2000*

*Allegato C - Sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari*

*Allegato E - Planimetrie catastali*

Sulla scorta degli atti di fascicolo, integrati dalle visure nel frattempo effettuate e previo avviso fatto alle parti, nelle ore antimeridiane di Giovedì 16 Ottobre 2025 è stato eseguito sopralluogo sui beni in Comune di Vicenza VI, alla presenza del Custode incaricato.

Il Comune di Vicenza (circa 110.800 abitanti), è Capoluogo dell'omonima Provincia, dichiarata Patrimonio dell'umanità dall'Unesco; il territorio è inserito in "Zona sismica 2" (Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti - deliberazione della Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021). Confina con i Comuni di Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conte Otto, Quinto Vicentino, Torri di Quartesolo dove non manca ogni tipo di servizio.

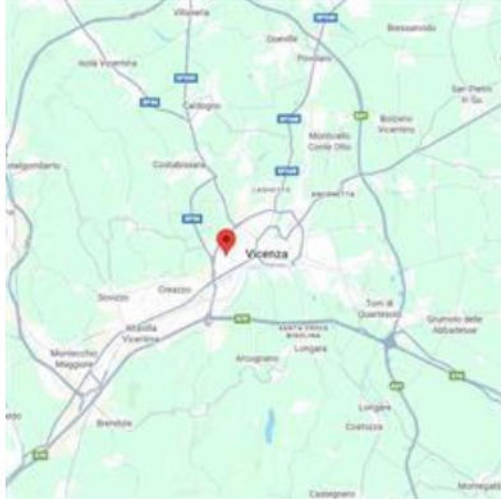
L'immobile oggetto di pignoramento è posto nel quadrante Ovest del territorio comunale in località San Lazzaro, a circa 2.300 m a Ovest dalla sede municipale, in via Antonio Teso, 34 e 38, con area esterna ad una quota di circa 33,00 m s.l.m.m. e a circa 2.700 m dal Fiume Bacchiglione che scorre, ad Est, ad una quota di circa 31,00 m s.l.m.m.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra (garage) e secondo (appartamento), interno 4, scala "A", ha un'altezza interna di 2,30 m (garage); 3,00 m (appartamento). Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 646 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO TESO, 34, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/05/2007 Pratica n. VI0220722 in atti dal 15/05/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 17542.1/2007)  
Coerenze: dell'intero immobile da Nord in senso NESO: m.n. 9 sui quattro lati; dell'unità immobiliare: altre unità immobiliari su tre lati e corte comune.
- foglio 45 particella 646 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: VIA ANTONIO TESO, 38, piano: T-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 15/05/2007 Pratica n. VI0221216 in atti dal 15/05/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 17570.1/2007)

Coerenze: dell'intero immobile da Nord in senso NESO: m.n. 9 su quattro lati; dell'unità immobiliare: muro perimetrale, altra unità immobiliare, vano scala, altra unità immobiliare, muro perimetrale, altra unità immobiliare, muro perimetrale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1969.



Ubicazione geografica nel comune di Vicenza



Veduta immobile da Sud



Veduta garage e appartamento da Est

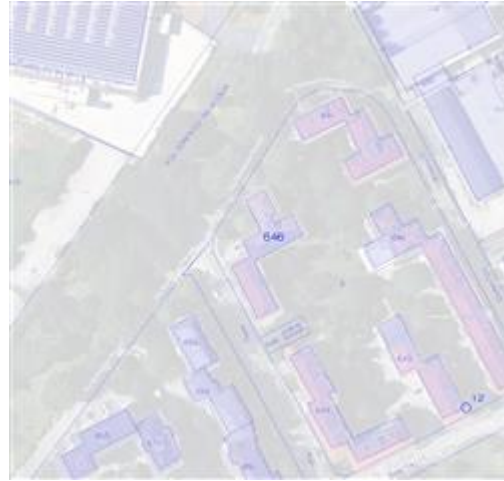


#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono i Comuni di Altavilla Vicentina, Arcugnano, Bolzano Vicentino, Caldogno, Costabissara, Creazzo, Dueville, Longare, Monteviale, Monticello Conte Otto, Quinto Vicentino, Torri di Quartesolo dove non manca ogni tipo di servizio.). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Ortofoto



Ortofoto sovrapposta alla mappa catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Allegato D - Documentazione fotografica**

**Allegato F - Attestato di Prestazione Energetica - A.P.E.**

**Allegato N - Planimetria urbanistica e catastale dello stato reale dei luoghi**

Trattasi di un garage al piano terra (*sub. 11*) e di un appartamento al piano secondo destinato ad abitazione (*sub. 24*) facenti parte di un più ampio complesso condominiale formato da un "blocco" da n. 12 appartamenti edificato su cinque piani fuori terra dall'ex Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Vicenza. Il "blocco" *de quo* è stato oggetto di interventi legati al "superbonus".

Un ulteriore "blocco" da n. 8 appartamenti, ad esso collegato ma autonomo, completa il complesso immobiliare.

Dalla documentazione urbanistica si evince una struttura verticale in calcestruzzo con tamponamenti in cotto; i solai sono in laterocemento con copertura a padiglione e manto a finire in coppi o simili; le scossaline perimetrali e dei balconi sono in lamiera di rame mentre i pluviali sono in acciaio preverniciato testa di moro. L'accesso al fabbricato avviene da via Antonio Teso, 38 attraverso un cancello pedonale e carrabile che immette nel cortile condominiale dal quale si accede al vano scala comune dotato di ascensore ("*Scala A*"), protetto da portoncino d'ingresso in alluminio e vetro. Il vano scala è rifinito con gradini in marmo e ringhiera metallica con corrimano in legno; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Esternamente si presenta intonacato con ulteriore finitura ad intonachino colorato (*cf. foto 01-05*).

**GARAGE AL PT (*sub. 11*)**

L'accesso al garage avviene da un ulteriore passaggio carraio il quale immette nello stesso cortile condominiale che abbraccia entrambi i "blocchi". Il locale è per un posto macchina, privo di finestrate e protetto da basculante in lamiera dotato di fori di aerazione. La pavimentazione interna è in cemento lisciato rullato, pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati, esiste un minimo di

impianto elettrico sottotraccia (*cf. foto 03, 04, 06*).

#### **APPARTAMENTO AL P2 (sub. 24)**

La distribuzione interna vede una zona giorno composta da ingresso-soggiorno con accesso al balcone Est, cucina con accesso ad un ripostiglio ricavato nell'ex balcone, anti bagno con spazio lavatrice e bagno finestrato accessoriato con doccia, lavabo e tazza w.c.; la zona notte si compone da un corridoio di distribuzione verso un bagno finestrato accessoriato con lavabo, bidet, tazza w.c. e vasca, una camera doppia della superficie di circa 16,37 mq e due camere singole della superficie di circa 13,20 mq e 12,54 mq ( le due camere singole hanno accesso ad un balcone della superficie di circa 2,50 mq ciascuno (*cf. foto 07-21*).

Le finiture interne vedono genericamente una pavimentazione in marmo alla palladiana ricoperta da una pavimentazione flottante in legno nel resto dei locali, tranne la cucina, i servizi igienici in monocottura e i balconi in grès porcellanato o simili; pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati con rivestimento in mono/bicottura nei bagni e nella zona cottura. Gli impianti sono eseguiti sottotraccia con caldaia murale a gas metano a condensazione posta in un armadietto della cucina e corpi scaldanti in tubolare di acciaio verniciati; è presente il climatizzatore con unità interna nel corridoio ed unità esterna, collegata fuori traccia, nella facciata Sud. Il portoncino d'ingresso è di sicurezza rivestito in legno, le porte interne sono tamburate ed i serramenti esterni sono in pvc dotati di vetro camera con zanzariera protetti da avvolgibili in pvc (tranne il ripostiglio ricavato nell'ex balcone che vede un serramento metallico privo di avvolgibile).

I locali sono dotati di luce ed aria direttamente dall'esterno e si presentano in buono stato manutentivo.

#### **AREA INTERNA COMUNE**

Al piano terra dell'immobile, e collegato al vano scala condominiale ed alla corte esterna, esistono alcuni ampi locali di uso comune contenenti gli apparati relativi all'impianto fotovoltaico comune (posto nella copertura) ed il deposito di biciclette e motociclette (*cf. foto 22-25*); altri due spazi di uso comune alloggiavano da una parte i contatori del gas metano e quelli dell'acqua e dall'altra i contatori elettrici (*cf. foto 26, 27*). La pavimentazione è in marmo alla palladiana con finiture al civile.

#### **AREA ESTERNA COMUNE**

L'area esterna include un intero comparto residenziale (ex PEEP - GESCAL) ed è completamente recintata con muretto e sovrastante ringhiera metallica; sono presenti cancelli carrai e pedonali. La superficie è comune ed è costituita da una viabilità bitumata di accesso e manovra ai garages con aree verdi curate e definite, piantumate con varie essenze anche di alto fusto (*cf. foto 28-30*).



*Accesso pedonale-carraio appartamento*



*Veduta garage e appartamento da Est*



Area esterna

CLASSE ENERGETICA:



[38,94 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

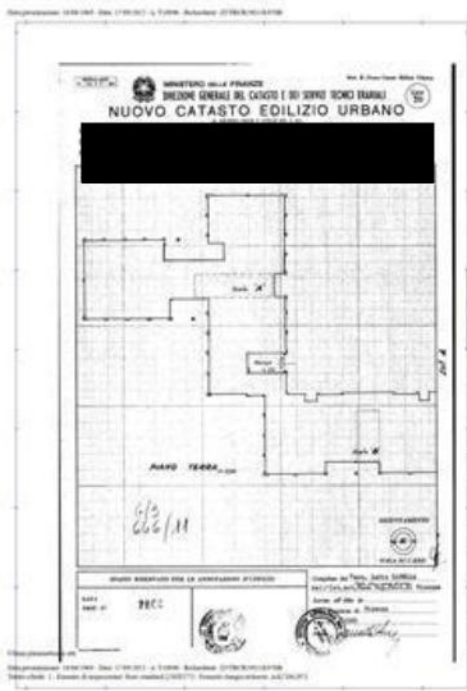
Certificazione APE N. 136047/2025 registrata in data 27/11/2025

CONSISTENZA:

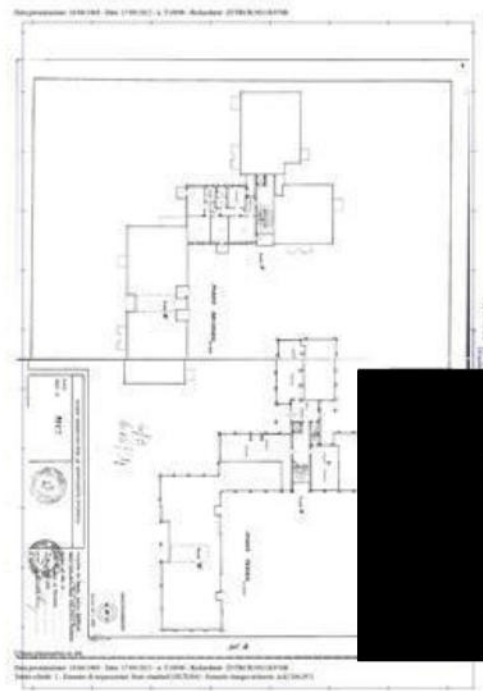
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage PT h 2,30 m	11,75	x	50 %	=	5,88
Appartamento P2 h 3,00 m	113,75	x	100 %	=	113,75
Loggia P2	9,78	x	30 %	=	2,93
Balconi P2 (Sud ed Ovest)	5,78	x	30 %	=	1,73
<b>Totale:</b>	<b>141,06</b>				<b>124,29</b>



Planimetria catastale garage sub. 11



Planimetria catastale appartamento sub. 24

## 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: 11/05/2022

Fonte di informazione: Rep. 1492 notaio Tiziana Zanon

Descrizione: Abitazione al P3 e autorimessa al PT - agibilità anno 1969

Indirizzo: Vicenza via Sebastiano Tecchio, 41-45 - Foglio 45 m.n. 652 subb. 14-4 Cat. A/3-C/6

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo: 113.000,00 pari a 965,81 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/06/2022

Fonte di informazione: Rep. 15813 notaio Tommaso De Negri

Descrizione: Appartamento al P4 e autorimessa al PT - agibilità anno 1971

Indirizzo: Vicenza via Tommaso Albinoni, 22 - Foglio 45 m.n. 833 subb. 73-17 Cat. A/3-C/6

Superfici principali e secondarie: 92  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 88.000,00 pari a 956,52 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 25/07/2022  
Fonte di informazione: Rep. 48 notaio Michael Williamson Taylor  
Descrizione: Appartamento al P2 e autorimessa al PT - agibilità anno 1971  
Indirizzo: Vicenza via Luigi Faccio, 73-75 - Foglio 45 m.n. 252 subb. 78-79-30 Cat. A/2-C/2-C/6  
Superfici principali e secondarie: 160  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 145.000,00 pari a 906,25 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	113.000,00	88.000,00	145.000,00
Consistenza	124,29	117,00	92,00	160,00
Data [mesi]	0	43,00	42,00	41,00
Prezzo unitario	-	965,81	956,52	906,25

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,01	9,42	7,33	12,08
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	906,25	906,25	906,25

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		113.000,00	88.000,00	145.000,00
Data [mesi]		404,92	308,00	495,42
Prezzo unitario		6.606,56	29.262,81	-32.362,19
<b>Prezzo corretto</b>		<b>120.011,48</b>	<b>117.570,81</b>	<b>113.133,23</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **116.905,17**  
Divergenza: 5,73% < **6%**

Il test basato sulla divergenza percentuale assoluta (d%) si considera accettabile in quanto appena superiore al 5%.

Lo stato di manutenzione è buono.

La vendibilità si ritiene buona trattandosi di un appartamento al piano secondo dotato di ascensore e di garage singolo al piano terra.

Pubblicità su sito Internet di Astalegale.net, Aste On Line, Newspaper Aste e direttamente negli

accessi al fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,29 x 940,58 = 116.904,69

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-4,69

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 116.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 116.900,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

*Allegato O - Dati utilizzati per la stima*

*Allegato P - Tabella 1 - Deprezzamento per vetustà fisica*

*Allegato Q - Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni acquisiti da Astalegale spa*

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Vicenza, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare Camera Commercio di Vicenza, ed inoltre: Atti di compravendita

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	garage e appartamento	124,29	0,00	116.900,00	116.900,00
				<b>116.900,00 €</b>	<b>116.900,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.786,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 114.114,00

**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): €. 17.117,10

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: €. -3,10

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 97.000,00

data 27/11/2025

il tecnico incaricato  
geom Riccardo Zonta

