

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare N. 488/2022**

Giudice Dott.ssa Marialuisa Nitti

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

**Immobili:** ABITAZIONE su due livelli più seminterrato,  
sita in via Zenari n. 11 a CHIAMPO (VI)



*Tecnico incaricato: Arch. Agostino Tempestilli*

*iscritto all'Albo Architetti della provincia di Vicenza al N. 1227*

*iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 1210*

*C.F. TMPGTN65R02B515T - P.Iva 02788940241*

*con studio a Vicenza, via Brigata Granatieri di Sardegna n.7*

*telefono/fax: 0444966205 - cell.: 3290553174*

*e-mail: arch.tempestilli@gmail.com*

*PEC: agostino.tempestilli@archiworldpec.it*



**SCHEMA SINTETICA PERIZIA**

**Procedura: Esecuzione Immobiliare N. 488/2022**

**Giudice: Dott.ssa Marialuisa Nitti**

**Udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-10-2023**

**Esperto: Arch. Agostino Tempestilli**

**Diritto pignorato: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente a:**

**ABITAZIONE UNIFAMILIARE su due livelli con piano interrato,  
sita in via Zenari n. 11 a CHIAMPO (VI).**

**Tipologia bene:** Immobile a destinazione residenziale.

**Ubicazione:** sito in via Zenari n. 11 a Chiampo (VI)

**Dati Catastali attuali:**

l'unità risulta censita al Catasto Fabbricati – Comune di Chiampo (VI), come segue:

- **Abitazione**  
**Comune di CHIAMPO (VI) – C.F. foglio n. 10 - m.n. 379 Categoria A/2, Classe 3,  
Consistenza 9,5 vani, via Zenari, rendita € 883,14;**

Intestazione al Catasto:

- 
- 
- 

è compreso anche la seguente corte comune di accesso (comune ai mappali 376-377-378-379-381).

N.B.: *Si precisa che il sig. \_\_\_\_\_ è deceduto in data \_\_\_\_\_ e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv.*

**Corte comune**

**Comune di CHIAMPO (VI) – C.F. foglio n. 10 - m.n. 380 Qualità/Classe: corte,  
Superficie are 3 ca 58, comune ai mappali n.ri 376,377,378,379,381 (come da visura storica).**

**Confini dell'immobile:** a Nord accesso alla corte comune (m.n. 380); ad Est via Zenari; a Sud mappale 498 altra proprietà; ad Ovest mapp.n.1505 altra proprietà.

**Metri quadri: mq. 212,63** commerciali.

**Stato di manutenzione:** buono.

**Situazione urbanistico/edilizia:** si rilevano difformità catastali e urbanistico/edilizie che andranno regolarizzate con apposite pratiche catastali ed edilizie. Costi detratti in perizia.

**Valore di mercato: € 192.972,26**

**Valore di vendita forzata proposto: € 151.000,00**

**Vendibilità/appetibilità:** discreta

**Possibili interessati:** nessuno

**Iniziative di vendita:** da decidere

**Occupazione:** immobile attualmente occupato dagli esecutati.



**INDICE:**

Cap. 1	Identificazione diritti e beni	pag. 4
Cap. 2	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 6
Cap. 3	Identificazione catastale	pag. 14
Cap. 4	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 16
Cap. 5	Urbanistica - titoli edilizi - regolarità edilizia/urbanistica	pag. 17
Cap. 6	Stato di possesso – spese condominiali	pag. 24
Cap. 7	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	pag. 25
Cap. 8	Valutazione e stima dell’immobile	pag. 27

**ELENCO ALLEGATI:**

1. Inquadramento territoriale e posizione immobile nella zona;
2. Inquadramento catastale e sovrapposizione ortofoto/mappa;
3. Mappa catastale con immobile evidenziato;
4. Visura catastale abitazione – Chiampo CF fg 10 mn 379;
5. Planimetria catastale abitazione – Chiampo CF fg 10 mn 379;
6. Visura catastale corte comune – Chiampo CT fg 10 mn 380;
7. Pianta piano seminterrato;
8. Pianta piano terra - rialzato;
9. Pianta piano primo;
10. Concessione edilizia n. 96C/207 del 03-08-1996;
11. Concessione edilizia in sanatoria n. 121/2000 del 17-03-2000;
12. Atto di provenienza dell’immobile del 04-07-1989;
13. Ispezione ipotecaria riferita all’immobile;
14. Certificato di morte di
15. Certificati di residenza degli esecutati;
16. Certificati di stato civile degli esecutati;
17. Certificato di stato di famiglia degli esecutati;
18. Attestato di prestazione energetica;
19. Scheda immobile da valutare – Subject;
20. Scheda immobile comparabile A;
21. Scheda immobile comparabile B;
22. Scheda immobile comparabile C;
- 23.n Documentazione fotografica.



**CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI**

**Diritto:** diritto reale relativo ad 1/1 della **piena proprietà**.

**Immobili:** **ABITAZIONE** su due livelli più seminterrato, sita in via Zenari n. 11 a CHIAMPO (VI)

**Ubicazione:** L'immobile è situato nella zona sud-est del Comune di Chiampo (VI).

La zona è caratterizzata da immobili a destinazione prevalentemente residenziali e rurale.

La zona è sprovvista di servizi alla residenza che sono situati al centro di Chiampo.



*Inquadramento territoriale - posizione immobile zona sud-est del Comune di Chiampo (VI)*



*Immobile evidenziato in giallo – località Zenari*





*Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale*



*Immobile evidenziato su mappa catastale di Chiampo – foglio 10*



**Nota Bene preliminare:**

si precisa che **non** sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico.

Le superfici degli immobili sono state ricavate da rilievo manuale, ai soli fini di individuare la consistenza di massima per la stima, pertanto sono indicative e potranno essere suscettibili di variazioni a seguito di rilievi topografici più precisi ed esatti. Ogni specifica attività di verifica dimensionale più precisa (anche ai fini della regolarizzazione edilizia ed urbanistica, degli immobili competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene prima dell'offerta di acquisto.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi, difetti ed irregolarità di alcun genere, sia visibili che occulti.

Si evidenzia, inoltre che, ai fini della presente perizia, non sono stati eseguiti sondaggi geognostici e controlli di vario tipo dei terreni per verificare tipologia, qualità e condizione dei terreni stessi.

Si considerano a carico del futuro acquirente e ricompresi nell'abbattimento del 15% di cui sopra anche tutti gli eventuali costi aggiuntivi di qualsiasi genere non previsti nella presente perizia (regolarizzazioni varie edilizie, urbanistiche e catastali, condoni, sanatorie, demolizioni, variazioni, bonifiche, spese tecniche, ecc...). Se tali costi totali supereranno l'importo corrispondente all'abbattimento del 15% del valore di mercato, la parte eccedente sarà a carico del futuro acquirente che non potrà chiedere danni o risarcimenti o agire legalmente sia al sottoscritto esperto stimatore che alla procedura esecutiva.

Infine, si precisa che il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura di esecuzione immobiliare, non potranno quindi impiegarsi per altri scopi.

**CAP. 2 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO****Contesto:**

L'immobile è situato nella zona sud-est del Comune di Chiampo (VI).

La zona è caratterizzata da immobili a destinazione prevalentemente residenziali e rurale.

La zona è sprovvista di servizi alla residenza che sono situati al centro di Chiampo.

**Immobile:**

Trattasi di una abitazione che si sviluppa su due piani abitativi più un piano seminterrato, costruita ante '67 (al di fuori del centro abitato) nel piccolo nucleo di abitazioni rurali della località Zenari.

Risulta completamente ristrutturata con Concessione edilizia del 1996.

Il piano terra-rialzato ed il piano primo comprendono la parte abitativa; tali piani sono uniti da una scala che li collega al piano seminterrato, ma sono anche accessibili separatamente dall'esterno.

Il piano seminterrato è costituito da un unico locale delimitato dai muri perimetrali esterni; tale piano da progetto era destinato ad autorimessa ma attualmente è utilizzato come deposito anche perché non è stata realizzata l'apertura di accesso delle dimensioni come da progetto.

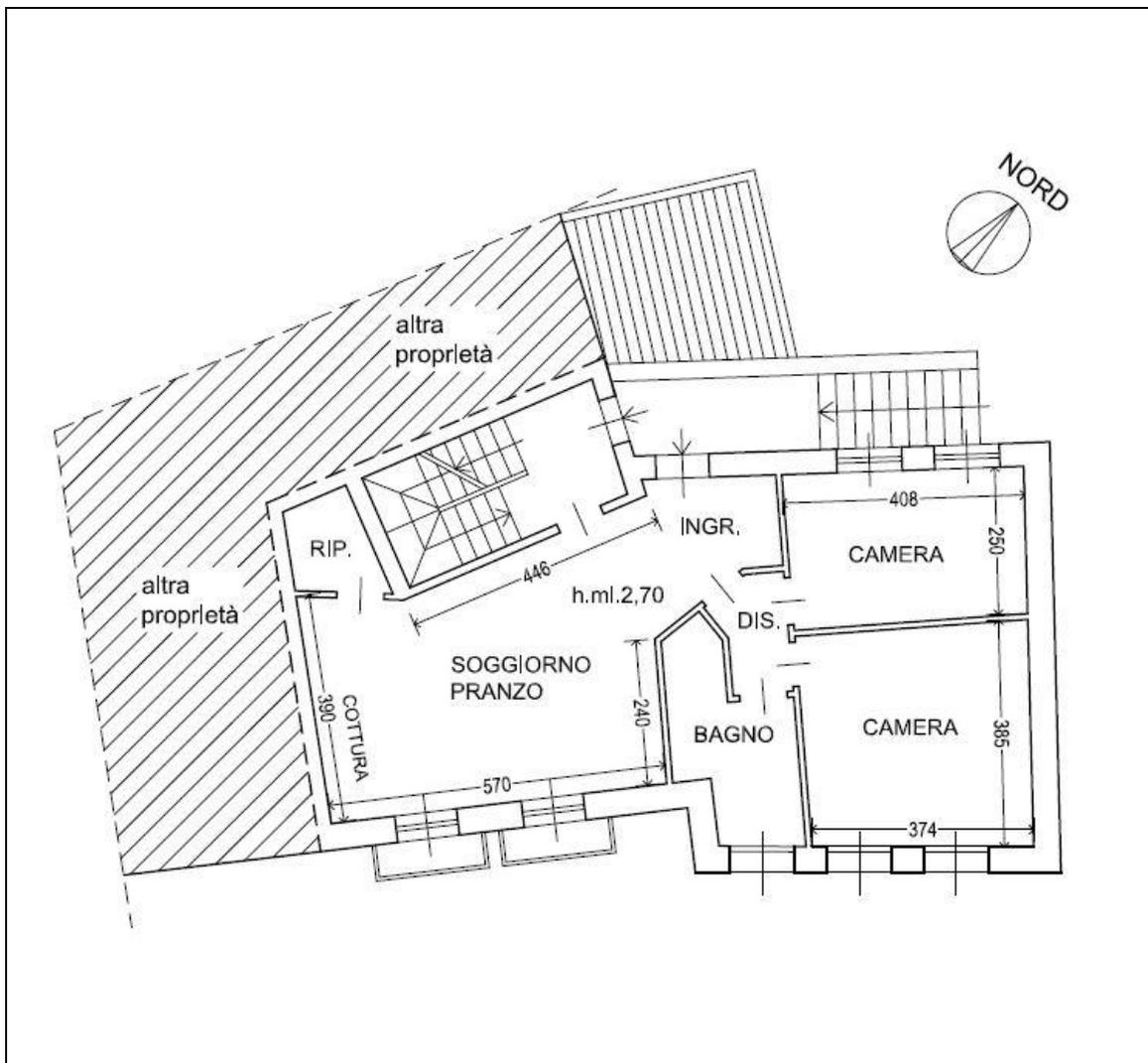
L'accesso pedonale avviene dal civico n. 11-13 di via Zenari.



L'immobile è composto da:

- **PIANO TERRA - RIALZATO** – (h. ml.2,70): una zona ingresso di circa mq. 3,35, un soggiorno-pranzo con angolo cottura di circa mq. 25,10, un ripostiglio di circa mq. 2,25, un disimpegno di circa mq. 2,15, un bagno di circa mq. 5,90, una camera di circa mq. 10,30, una camera di circa mq. 14,20 due piccoli poggioli lato est di circa mq. 1,00 cadauno, una scala di accesso al piano interrato ed al piano primo.

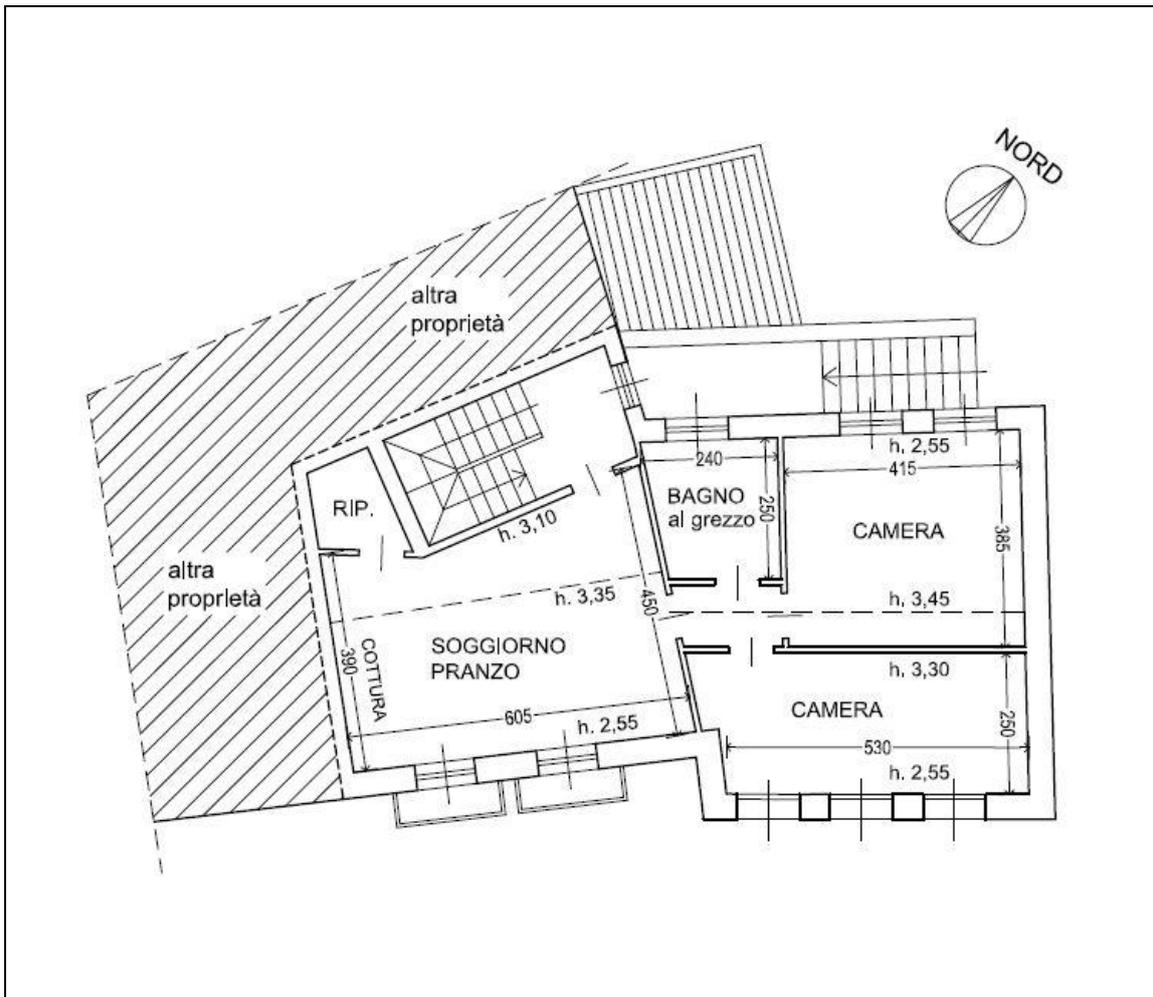
(N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri).



**PIANTA PIANO TERRA - RIALZATO**



- **PIANO PRIMO** – (h. variabile): un soggiorno-pranzo di circa mq. 24,20, un ripostiglio di circa mq. 2,25, un disimpegno di circa mq. 2,00, una camera di circa mq. 14,00, una camera di circa mq. 15,60, un bagno al grezzo di circa mq. 5,30, due piccoli poggioli lato est di circa mq. 1,00 cadauno. (N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri).

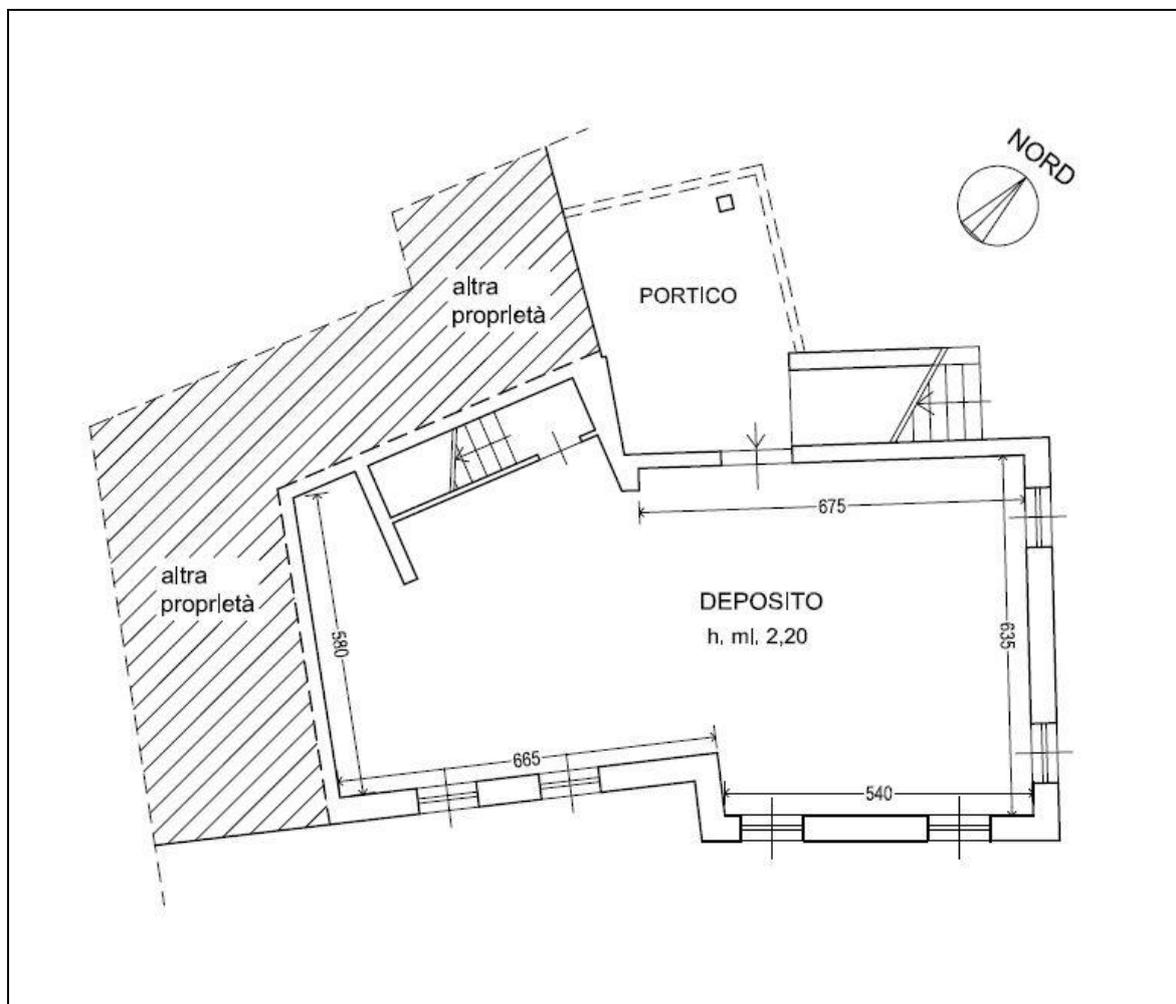


**PIANTA PIANO PRIMO**



• **PIANO SEMINTERRATO** – (h. ml. 2,20): un portico esterno di ingresso lato ovest; un unico locale adibito a deposito di circa mq.70,80, una scala di accesso al piano terra.

(N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri).



**PIANTA PIANO SEMINTERRATO**

**Tabella superfici**

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Superficie alloggio SEL	163,60	1,00	163,60
Balconi-portici	4,00	0,30	1,20
Cantina-depositi	90,30	0,50	45,15
Stanza al grezzo p.primo	6,70	0,40	2,68

---

**Totale** **sup. commerciale** **212,63**



### **Caratteristiche costruttive**

- Copertura:* a falde inclinate, condizioni: buone.
- Portoncino ingresso:* in legno, condizioni: buone.
- Infissi esterni:* in legno con vetrocamera, oscuranti all'esterno, condizioni: buone.
- Infissi interni:* porte in legno, condizioni buone.
- Pareti esterne:* laterizio, rivestimento interno: intonaco civile tinteggiato, condizioni buone; rivestimento esterno: intonaco non pitturato, condizioni: buone.
- Pareti interne:* tramezze in laterizio intonacate-tinteggiate, condizioni: buone.
- Pavim. interna:* granito in zona giorno, piastrelle in bagno, legno nelle camere, condizioni buone.
- Sanitari:* ceramica, condizioni: sufficienti, buone.
- Impianto Gas:* presente, condizioni: da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.
- Impianto elettrico:* presente sottotraccia, condizioni: da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.
- Impianto idrico:* presente sottotraccia, condizioni: da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.
- Impianto termico:* caldaia a gas-metano. Impianto da verificare ed eventualmente sistemare a norma vigente.

**Lo stato di manutenzione** complessivo dell'abitazione è da considerarsi buono.

### **Certificazione energetica:**

Per l'unità immobiliare residenziale in oggetto il sottoscritto ha fatto predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che è stato regolarmente registrato nel portale regionale VENET. L'A.P.E. è stato emesso in data 01-04-2023, codice identificativo 36496/2023, codice chiave 98°23d3009, valido fino al 01-04-2033.

**La classe energetica risultante è la "E".**

### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



*Vista esterna dell'abitazione lato nord-ovest - accesso dalla corte comune interna*

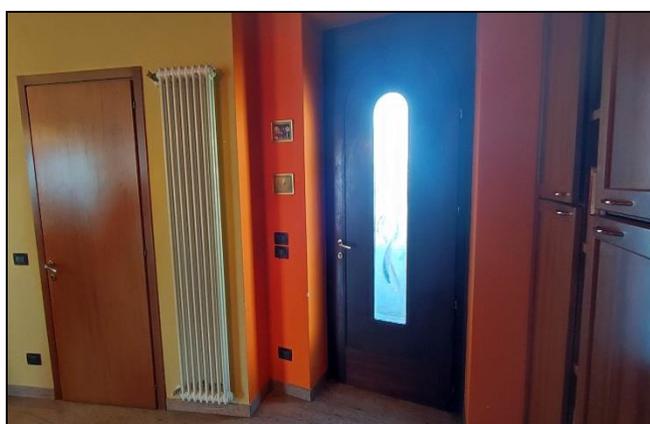




*Vista esterna dell'abitazione - lato sud-est via Zenari*



*Portico lato nord-ovest – ingresso esterno al piano seminterrato*



*Ingresso*



*Soggiorno*

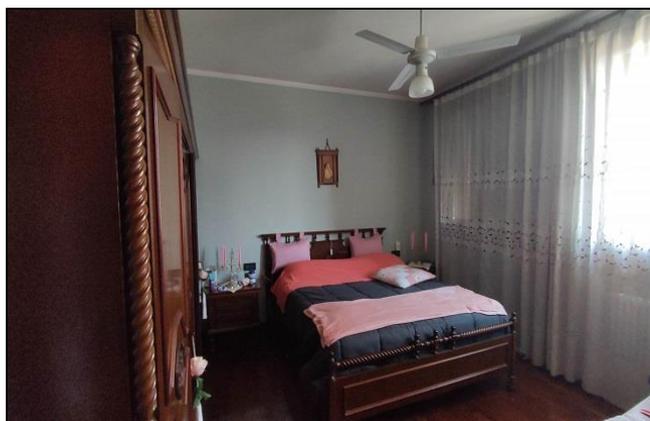




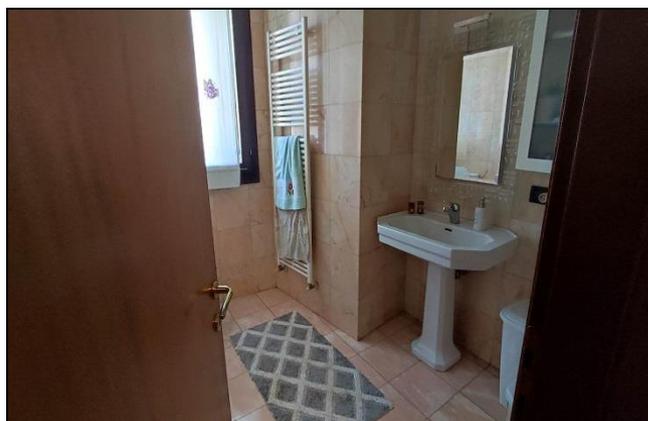
*Zona pranzo- cottura*



*Camera da letto*



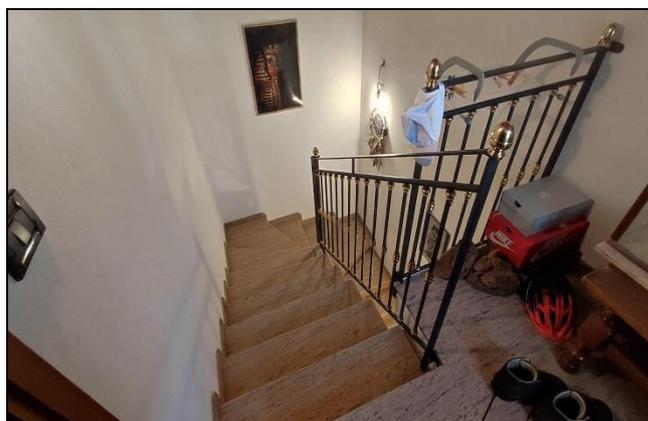
*Camera da letto*



*Bagno*



*Bagno*



*Scala di accesso al piano primo*





*Piano primo - soggiorno*



*Piano primo – camera*



*Piano primo – camera*



*Piano primo – bagno al grezzo*



*Piano seminterrato*



*Piano seminterrato*



**CAP. 3**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**Dati catastali attuali:**

gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati – Comune di CHIAMPO (VI), come segue:

• **Abitazione**

**Comune di CHIAMPO (VI) – C.F. foglio n. 10 - m.n. 379 Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 9,5 vani, via Zenari, rendita € 883,14;**

Intestazione al Catasto:

- 
- 
- 

è compreso anche la seguente corte comune di accesso (comune ai mappali 376-377-378-379-381).

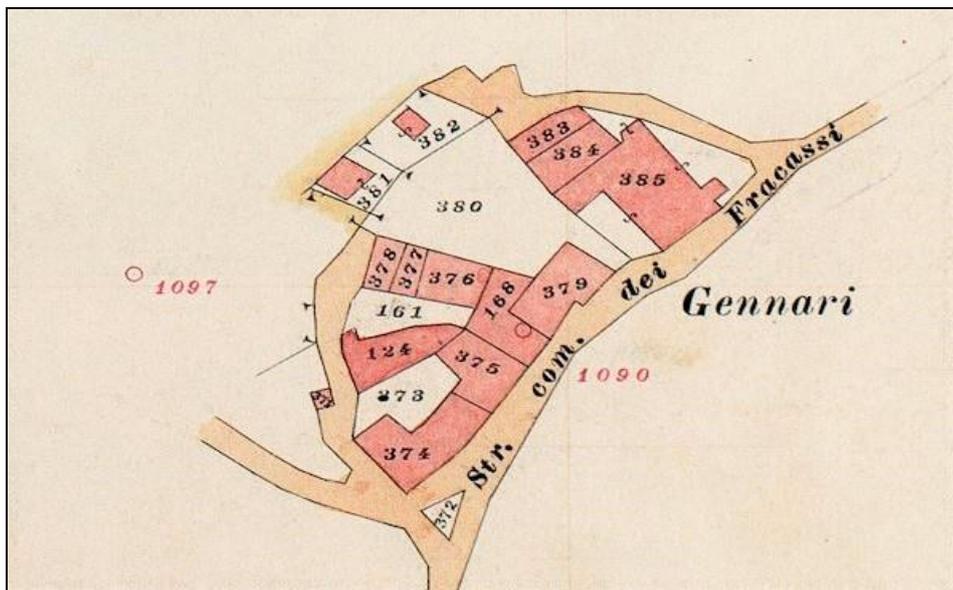
N.B.: Si precisa che il sig. \_\_\_\_\_ **è deceduto in data** \_\_\_\_\_ e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv.

**Corte comune**

**Comune di CHIAMPO (VI) – C.F. foglio n. 10 - m.n. 380 Qualità/Classe: corte, Superficie are 3 ca 58, comune ai mappali n.ri 376,377,378,379,381 (come da visura storica).**

**Confini dell'immobile:** a Nord accesso alla corte comune (m.n. 380); ad Est via Zenari; a Sud mappale 498 altra proprietà; ad Ovest mapp.n.1505 altra proprietà.

L'immobile risultava riportato nella mappa d'impianto catastale, pertanto era esistente prima del 1967 all'interno del piccolo nucleo rurale denominato "Gennari", situato al di fuori del centro abitato, come si evince dalla mappa d'impianto sottostante.



Mappa catastale d'impianto – edificio preesistente ante '67

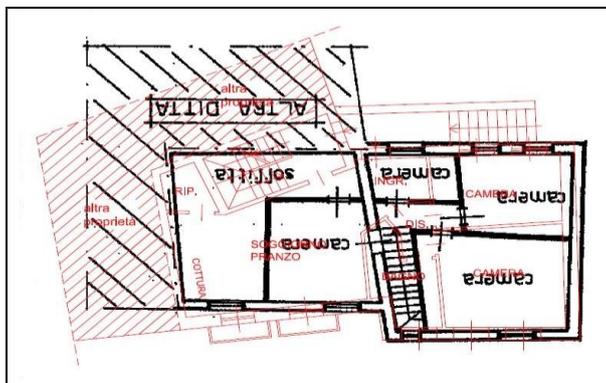


### Giudizio di regolarità catastale/Docfa

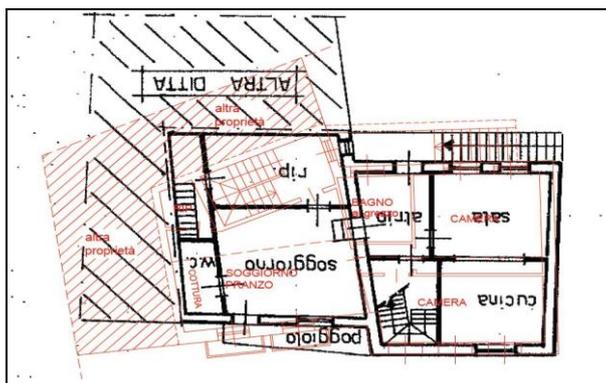
La planimetria catastale depositata in Catasto è datata 02-03-1989 e rappresenta l'immobile preesistente prima della ristrutturazione totale avvenuta in forza della Concessione edilizia rilasciata nel 1996.

Pertanto, da un confronto tra la documentazione depositata al NCEU e lo di fatto dell'immobile si riscontrano totale difformità nella planimetria relativamente allo stato attuale dell'immobile.

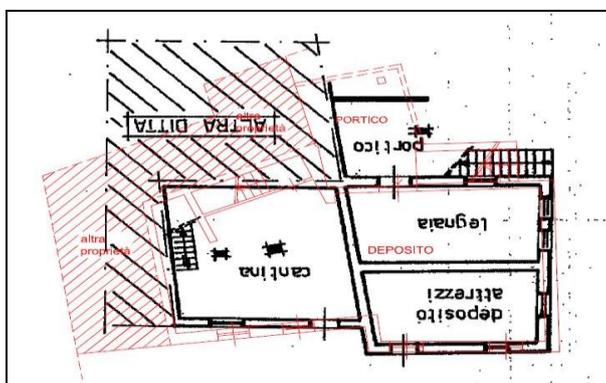
Di seguito si riportano le sovrapposizioni tra lo stato attuale dell'alloggio (in rosso) e la planimetria catastale depositata in Catasto.



*Piano primo - sovrapposizione*



*Piano terra - sovrapposizione*



*Piano seminterrato - sovrapposizione*



### Costi regolarizzazione catastale:

Viste le irregolarità catastali evidenziate nella pagina precedente, si prevede la necessità di presentare variazioni al catasto (Pratica DOCFA, ecc..) per l'aggiornamento della planimetria catastale, ecc.. ai fini della regolarizzazione delle difformità evidenziate, tenendo conto anche che l'immobile attualmente risulta ancora intestato quindi bisognerà

procedere alla relativa volturazione dopo aver effettuato prima tutti gli incombeni propedeutici.

Tale pratica di aggiornamento catastale dovrà seguire e tenere conto dell'esito della pratica per la regolarizzazione edilizia-urbanistica presso il Comune di Chiampo, che si dovrà presentare come specificato in seguito.

Il costo per la redazione e presentazione di tali pratiche è stimato in circa € **3.000,00** tra spese tecniche e bolli; tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato considerato e detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

*N.B.: eventuali ulteriori costi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere per la regolarizzazione catastale, saranno a carico dell'acquirente e si considerano ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata.*

## CAP. 4 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

### Storico della proprietà nel ventennio

- la quota pari a 1/6 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Chiampo Foglio 10 Particella 379, era **pervenuta per successione, in morte di** \_\_\_\_\_ registrata il 20/10/2006 al Numero di repertorio 86/174 UFFICIO DEL REGISTRO, trascritta il 23/12/2006 ai n.ri 35603 RG e 21287 RP, devoluta per legge.  
N.B.: 1) Accettazione d'eredità trascritta in data 27-12-2022 ai n.ri 29772 RG e 20855 RP.  
2) In detta denuncia di successione non vi è alcun riferimento all'immobile Fg.10 m.n.380 (corte comune).

- la quota di 1/2 per ciascuno dell'immobile Fg.10 m.n. 379 è pervenuta per **Atto di compravendita del 04/07/1989**, repertorio n. 41203/9292 Notaio D'ERCOLE FRANCESCO trascritto il 07/08/1989 ai n.ri 9555 RG e 7318 RP, da potere di \_\_\_\_\_

N.B: non si rileva alcuna provenienza trascritta a favore dei soggetti coinvolti nel ventennio avente ad oggetto espressamente la corte comune al Fg.10 m.n. 380.

### SI SEGNALANO:

- **Atto di cessione di diritti reali** a titolo gratuito del 23/07/1996, numero di repertorio 139798 Notaio BRUNO ZAMBON di ARZIGNANO (VI), trascritto il 01/08/1996 ai n.ri 12205 RG e 8963RP a favore \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, avente ad oggetto assenso a costruire a favore dell'immobile dominante al Fg.10 part.379 e contro l'immobile servente al Fg.10 part.168 e 496.



- **Atto di cessione di diritti reali** a titolo gratuito del 23/07/1996 numero di repertorio 139798 Notaio BRUNO ZAMBON Sede ARZIGNANO (VI) trascritto il 01/08/1996 nn. 12206/8964 a favore

avente ad oggetto assenso a costruire a favore dell'immobile dominante al Fg.10 part.168 e 496 e contro l'immobile servente al Fg.10 part.379 .

**CAP. 5 URBANISTICA – TITOLI EDILIZI - REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA**

Il Comune di Chiampo (VI) è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale “Valle del Chiampo”, redatto ai sensi degli artt. 15 e 16, della L.R. 11, del 23/04/2004 e ss.mm.ii., adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13, del 28/04/2014;
- Decreto del Presidente della Provincia di Vicenza n. 100, del 14/07/2015, pubblicato al B.U.R. Veneto n. 79, del 14/08/2015, con il quale si ratifica, ai sensi degli artt. 15 e 16, della L.R. 11, del 23/04/2004 e ss.mm.ii., l’approvazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale “Valle del Chiampo”;
- “Variante Generale n. 1 al Piano degli Interventi. Controdeduzione alle osservazioni pervenute ed approvazione definitiva relativa alle sole parti oggetto di ripubblicazione (art. 18, comma 4, L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.), di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 36, del 31/07/2017”, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 58, del 20/12/2017;
- “Variante Generale n. 2 al Piano degli Interventi. Controdeduzione alle osservazioni pervenute ed approvazione definitiva relativa alle sole parti oggetto di ripubblicazione (art. 18, comma 4, L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.), di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 19, del 22/04/2021”, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 53, del 27/10/2021;

**Destinazione urbanistica:**

Nel Certificato Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Chiampo è riportato quanto segue:

*“i terreni di seguito citati, siti in questo Comune, hanno la seguente destinazione di zona”:*

Foglio <b>10</b>	Mappale <b>379</b>	Piano degli interventi – Variante generale n.2 (vigente) <u>Tav. P1b: Vincoli e Tutele</u> Centri Abitati ex D.Lgs 285/92 Nuovo Codice della Strada Centri storici <u>Tav. P2b: Invarianti e Fragilità</u> Area idonea a condizione <u>Tav. P3b: Disciplina del suolo</u> Zona A storico rurale (100%) Ambiti di tutela delle aggregazioni edilizie (100%)
---------------------	-----------------------	--



Foglio <b>10</b>	Mappale <b>380</b>	Piano degli interventi – Variante generale n.2 (vigente) <u>Tav. P1b: Vincoli e Tutele</u> Centri Abitati ex D.Lgs 285/92 Nuovo Codice della Strada (parte) Centri storici <u>Tav. P2b: Invarianti e Fragilità</u> Area idonea a condizione <u>Tav. P3b: Disciplina del suolo</u> Zona A storico rurale (100%) Ambiti di tutela delle aggregazioni edilizie (100%)
---------------------	-----------------------	--

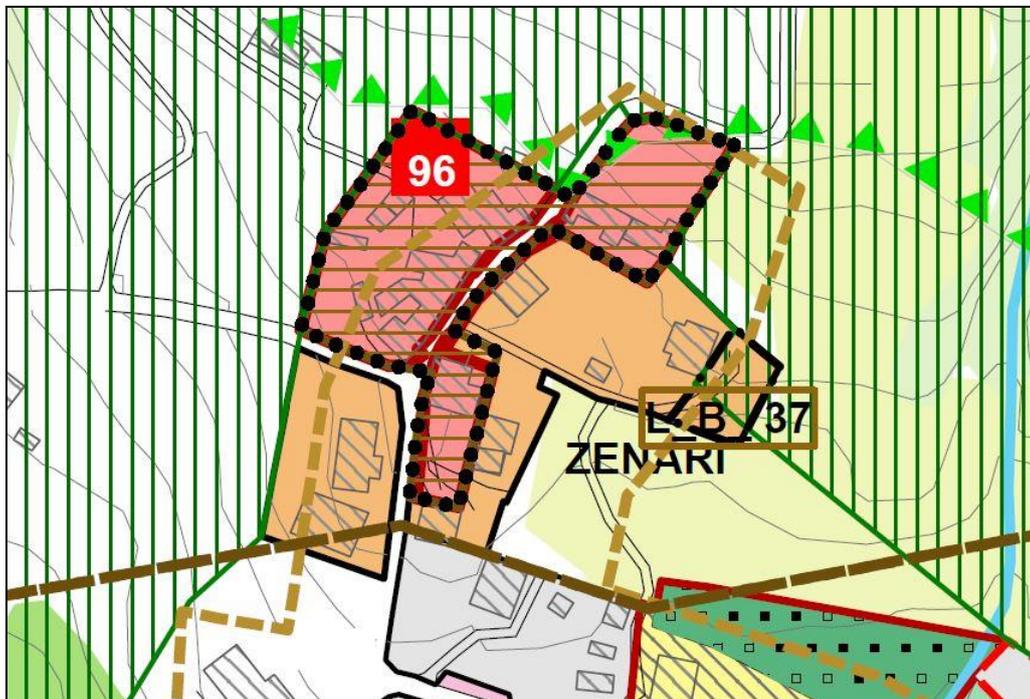
*Nel C.D.U. è riportato inoltre: “La verifica della destinazione di zona è avvenuta mediante sovrapposizione della documentazione prodotta dal richiedente con la cartografia agli atti, con ogni possibile discordanza dovuta alle diverse qualità delle cartografie, che non risultano mai perfettamente collimabili seppur sovrapposte con la massima cura”.*

L’immobile rientra nella scheda n. 096 del Piano degli interventi - anno 2016 all’interno degli “Ambiti di tutela a carattere storico-testimoniale.

Riferimenti delle Norme Tecniche Operative del P.I. 2022 :

- art. 45 ambiti di tutela delle aggregazioni edilizie;
- art. 46 costruzioni nella zona agricola;
- art. 76 centri storici;
- art. 77 zona “A” – centri storici rurali.

Per tutti gli ulteriori dettagli leggere attentamente le Norme tecniche Operative del P.I..



*Stralcio Tav. P3b: Disciplina del suolo*



**Di seguito si riporta lo stralcio della citata Scheda n. 096**

Comune di Chiampo - Provincia di Vicenza PIANO DEGLI INTERVENTI – ANNO 2016	
AMBITI DI TUTELA A CARATTERE STORICO - TESTIMONIALE	
ALLEGATO	
SCHEDA N° 096	
<b>1. DATI IDENTIFICATIVI</b>	<b>CARTA TECNICA REGIONALE</b>
Ubicazione: Via Zenari  Tipologia: aggregato antico  Tavola di riferimento: TAV 1.b Vincoli e Tutele, TAV 2.b Invarianti e Fragilità, TAV 3.b Disciplina del Suolo	
<b>2. GRADO DI PROTEZIONE</b>	
Destinazione d'uso: residenziale  CONTESTO AMBIENTALE: nucleo storico <input type="checkbox"/> nucleo rurale <input checked="" type="checkbox"/> zone residenziali <input type="checkbox"/> altro .....	



## ARTICOLI TRATTI DALLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI CHIAMPO

### ART. 45 AMBITI DI TUTELA DELLE AGGREGAZIONI EDILIZIE

1. Nella Tavola P03a e P03b del P.I. - Carta Uso del Suolo, all'interno delle Aree a Edificazione Diffusa del P.A.T.I., sono individuati gli "Ambiti di Tutela delle aggregazioni edilizie, degli edifici e dei manufatti": tali ambiti, vengono richiamati da apposita scheda "B" nella quale sono, tra l'altro, segnalati i fabbricati di valore architettonico, storico ed artistico, ai quali è attribuito uno specifico grado di protezione. In tali ambiti deve essere perseguita la salvaguardia fisico - morfologica degli aspetti storici, architettonici ed ambientali.
2. L'insieme delle indicazioni e prescrizioni puntuali contenute nell'Elaborato P06b - Schedatura Beni Culturali Ambientali e nelle presenti N.T.O., nelle "Schede per gli Edifici di Valore Storico e Testimoniale" e nelle "Schede per gli Ambiti di Tutela", disciplina le modalità d'intervento, il numero dei piani abitabili, le altezze degli edifici e gli ampliamenti ammissibili. Il grado di protezione si intende esteso al contesto pertinenziale del fabbricato tutelato e, quindi, alle masiere, ai capitelli, ai forni per il pane, alle fontane e ai lavatoi, agli alberi monumentali e comunque a tutte le emergenze storiche testimoniali che dovessero emergere in sede di rilievo delle preesistenze. Gli ampliamenti ammessi devono essere espressamente individuati nelle schede di cui sopra.
3. All'interno degli Ambiti di Tutela valgono le seguenti norme specifiche:
  - 1) sui fabbricati esistenti all'interno degli "Ambiti di Tutela delle aggregazioni edilizie", fatte salve eventuali prescrizioni particolari relative ai fabbricati oggetto di tutela, sono ammessi i seguenti interventi:
    - manutenzione ordinaria;
    - manutenzione straordinaria;
    - restauro e risanamento conservativo;
    - ristrutturazione edilizia con conservazione degli elementi e degli organismi originari di pregio, quali: solai, travi, cornici di finestra, cornicioni, colonne e cantonali in pietra e la facciata, conseguente all'apertura dei fori finestra e fori porta;
    - ampliamenti laterali/sopraelevazioni una tantum, pari a massimo 100 mc, per motivi igienico sanitari opportunamente documentati, per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante n. 2 al PI (23/12/2019) ancorchè tali interventi non siano ammessi dalla relativa scheda di ambito; la presente norma derogatoria non trova comunque applicazione per gli edifici schedati con specifico grado di protezione (vedasi prime 41 schede elaborato P06b – Schede per gli Edifici di valore Storico testimoniale), salvo che l'ampliamento risulti compatibile con lo specifico grado di tutela (es.: ristrutturazione parziale e/o totale);
    - demolizione e ricostruzione di volumi accessori, legittimi e/o legittimati, limitrofi al fabbricato principale, con eventuale accorpamento, in assenza di elementi originari di pregio, mediante un progetto di generale riordino. E' ammessa anche una diversa collocazione della nuova costruzione, che deve comunque rimanere all'interno dell'ambito di tutela ed inserirsi coerentemente nell'aggregato edilizio: tale aspetto deve essere documentato da apposita cartografia planivolumetrica. E' comunque obbligatoria la rimozione delle baracche e delle altre superfetazioni in contrasto con l'ambiente.



- 2) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali, nel rispetto delle tecniche di intervento e materiali definiti nel "Prontuario della Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale" allegato al Piano degli Interventi.
- 3) La sistemazione delle aree scoperte esterne ai fabbricati dovrà avvenire con il recupero e ripristino di tutti i manufatti originari eventualmente ancora esistenti, quali: pavimentazioni, muri, fontane e abbeveratoi in pietra; i cortili e le aree di relazione saranno conservate con pietrisco e fasce di pietra a spacco o acciottolato a ridosso dei fabbricati. Altri tipi di pavimentazione sono rigorosamente vietate.

## ART. 76 CENTRI STORICI

- 1) Sono individuati i Centri Storici di cui alla L.R. 11/2004, così come recepiti dall'art. 24 delle N.T.A. del P.T.R.C., secondo quanto riportato nell'Atlante dei Centri Storici - "Censimento, Catalogazione ed Individuazione dei Centri Storici del Veneto", a cura della Regione Veneto - Segreteria Regionale per il Territorio, ora codificati nel P.T.R.C., dopo l'abrogazione della L.R. 80/1980.
- 2) Devono comunque ritenersi prevalenti le disposizioni di tutela e salvaguardia eventualmente disposte, ai sensi della normativa vigente, dagli enti ed autorità preposte alla tutela di beni culturali.
- 3) I Centri Storici, evidenziati a titolo ricognitivo nella Tavola P01 "Vincoli e Tutele", sono:
- Chiampo (Centro);
  - Fracassi;
  - Mistrorighi;
  - Portinari;
  - Carpenea;
  - Piano di Recupero n. 13 (Ronchi – Zonati);
  - Piano di Recupero n. 14 (Via Pieve);
  - Piano di Recupero n. 17 (Via Cima Campodavanti);
- 4) In linea generale e di principio, le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.
- 5) Per la conservazione e valorizzazione di ciascun contesto storico, gli interventi saranno volti a:
- promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri storici e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale;
  - rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria;
  - favorire ed agevolare il recupero degli edifici di interesse storico - architettonico - culturale e perimetrare gli eventuali interventi di nuova edificazione, con modalità d'intervento tali da non pregiudicare la lettura complessiva degli elementi e aggregazioni storiche;
  - attribuire idonei gradi di intervento agli edifici in relazione alla loro accertata storicità;
  - disciplinare o vietare la collocazione o l'affissione di cartelli o di altri mezzi di pubblicità sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela;
  - individuare e tutelare le bellezze panoramiche ed i punti di vista delle medesime, accessibili al pubblico.



## ART. 77 ZONA “A” – CENTRI STORICI RURALI

1 - Nella Tavola P01 “Vincoli e Tutele” del P.I. sono perimetrare con apposita grafia le aree interessate all’organizzazione dei centri rurali; vi sono incluse zone edificate di antica e recente formazione, non sempre direttamente collegate all’attività agricola.

2 - Per le particolari condizioni di degrado, tali zone sono individuate come “zona di degrado e di recupero”, assoggettate alla redazione di un Piano di Recupero, obbligatorio ai sensi degli artt. 27 e 28 della L. 457/1978. Gli interventi devono mirare al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante opere rivolte alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

3- Prima dell’approvazione del Piano di Recupero, sui fabbricati esistenti all’interno dei “Centri Storici Rurali”, fatte salve eventuali prescrizioni particolari relative ai fabbricati oggetto di tutela e o di specifica scheda puntuale d’intervento prevista dal P.R.G., sono ammessi i seguenti interventi:

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

4 - Mediante Piano di Recupero sono ammessi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione, con eventuale accorpamento dei volumi accessori, e/o nuova edificazione con un incremento della volumetria pari a quella prevista dalla specifica Z.T.O. di appartenenza.

5 - Le nuove costruzioni dovranno in ogni modo rimanere all’interno dell’ambito di tutela ed inserirsi coerentemente nell’aggregato edilizio; tale aspetto deve essere documentato da apposita cartografia plano volumetrica.

6 - E’ in ogni modo obbligatoria la rimozione delle baracche e delle altre superfetazioni in contrasto con l’ambiente. Le distanze da osservare dai confini, nonché il distacco tra gli edifici, saranno precisate dallo Strumento Urbanistico Attuativo, con previsioni plano volumetriche, con il limite del Codice Civile ai sensi dell’art. 9, ultimo comma del D.M. LL.PP. 1444/1968.

7 - Le destinazioni d’uso ammesse sono quelle delle zone residenziali, come stabilito dall’art. 14 “Norme specifiche sulle destinazioni d’uso e relativo fabbisogno di standard” delle presenti norme. E’ consentito altresì il mantenimento delle funzioni produttive - agricole esistenti. E’ in ogni caso ammesso il cambio di destinazione d’uso in residenza di tutti i volumi esistenti, se legittimi o legittimati, compatibilmente con la difesa delle caratteristiche costruttive degli edifici di pregio.

### Titoli edilizi e abitabilità:

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Chiampo (VI), l’Ufficio Tecnico del Comune rilasciava al sottoscritto copie delle seguenti pratiche edilizie depositate in archivio, relative agli immobili oggetto della seguente perizia:

- **Concessione edilizia n.96C/207** - repertorio n.15404/95 – prot. n. 14801 rilasciata in data 03-08-1996 (notificata il 05-08-1996) ai Sig.ri \_\_\_\_\_ per la “ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato residenziale ai sensi dell’art. n.4 della L.R. 24/85”;
- **Concessione edilizia in sanatoria n.121/200** - repertorio n.03376 – prot. n. 10518 rilasciata in data 17-03-2000 al Sig. \_\_\_\_\_ per “*i lavori di realizzazione di opere accessorie ad un fabbricato residenziale ad uso portico scala d’ingresso e garage, tettoia, legnaia, pollaio*”, Domanda di condono presentata in data 27-05-1995;



Si segnala quanto segue:

- **L'immobile risulta sprovvisto del certificato di abitabilità / agibilità;**
- La Comunicazione di Diniego di data 30-03-2000, da parte del Comune di Chiampo, riferito alla domanda di Domanda di rilascio di Concessione edilizia, prot. 2862/2000 del 31-01-2000, per varianti in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 207/96 del 03-08-1996; la Commissione Edilizia in data 27-03-2000 aveva espresso parere contrario *“in quanto manca il Piano di Recupero e le modifiche risultano in assenza di titolo”*;
- La Domanda di rilascio di Concessione edilizia presentata in data 09-11-2001 – prot. n. 29492 per varianti in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 207/96 del 03-08-1996; a seguito della suddetta Domanda, in data 09-11-2021, pratica n. 481-2001, il Responsabile di Area Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Chiampo comunicava il nominativo del Responsabile del Procedimento; rispetto a tale pratica edilizia, in sede di accesso agli atti, nella relativa cartellina, oltre alla domanda stessa, la relazione illustrativa e i disegni di progetto, non sono stati trovati altri documenti quali eventuali parere/concessione/diniego che dovevamo essere espressi da parte del Comune. Il sottoscritto, tramite PEC, ha richiesto al Comune spiegazioni in merito alla suddetta pratica, ma il Comune non ha mai dato una risposta né scritta né verbale.

### **Irregolarità edilizie ed urbanistiche**

Da un confronto tra i disegni approvati depositati in Comune (Concessione edilizia n. 96C/207 del 03-08-1996 e Concessione in sanatoria n. 121/2000 per il portico lato cortile) e lo stato di fatto reale dell'immobile si riscontrano differenze ed irregolarità / abusi edilizi ed urbanistici descritti di seguito (l'elenco potrebbe essere non esaustivo):

- 1) Le forometrie delle pareti perimetrali esterne (finestre e porte-finestre) risultano in posizioni diverse da quelle previste nel progetto approvato, inoltre le dimensioni non sempre rispettano quanto approvato. Nella parete est su via Zenari, sia al piano terra rialzato che al piano primo, è stata aggiunta una finestra non prevista in progetto;
- 2) Il piano seminterrato era destinato da progetto ad autorimessa con accesso, tramite una ampia apertura per il passaggio di automezzi, da sotto il portico lato cortile; nello stato di fatto attuale il piano seminterrato è destinato a deposito e non ad autorimessa; l'unico accesso dall'esterno, situato sotto il portico lato cortile, risulta avere una larghezza di 125 cm., pertanto non risulta una apertura carrabile per accesso di automezzi;
- 3) I balconcini realizzati nella parete perimetrale lungo via Zenari (lato sud) non risultano nelle tavole di progetto pertanto non risultano approvati;
- 4) Il portico lungo la parete ovest lato cortile, di cui alla concessione in sanatoria numero 121 / 2000, risulta di forma e dimensioni diverse rispetto a quelle da progetto di sanatoria;
- 5) La posizione dei muri interni di divisione delle stanze, sia al piano terra rialzato che al piano primo, risultano differenti rispetto a quelle da progetto approvato;
- 6) Nella parte nord dell'immobile, che comprende le camere da letto, si rileva che al piano primo non è stato realizzato il solaio orizzontale di copertura delle stanze come previsto dal progetto approvato; attualmente le due camere del piano primo ed il bagno al grezzo hanno una copertura inclinata in legno a vista (tetto) e non orizzontale come previsto dal progetto;
- 7) Le altezze interne di tutte le stanze al piano primo (ultimo piano) sono differenti rispetto a quelle stabilite dal progetto approvato;



*Eventuali ulteriori difformità edilizie-urbanistiche, di qualsiasi genere, che dovessero emergere, non segnalate nella presente perizia, dovranno essere sanate dall'acquirente; i relativi costi sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia al sottoscritto Perito che alla procedura esecutiva.*

### **Costi di regolarizzazione edilizia**

Si prevede la presentazione, da parte del futuro proprietario, di una (o più) adeguata pratica edilizia (da concordare con il Comune e verificare se è necessario un Piano di recupero) per la regolarizzazione delle difformità sopra riportate.

Ad iter concluso della suddetta pratica edilizia, si prevede anche che si debba richiedere il certificato di agibilità dell'immobile.

Il sottoscritto stima un costo di circa € **10.000,00** per la pratica di regolarizzazione – sanatoria – agibilità, compreso spese tecniche, sanzioni e diritti. Tale costo verrà posto a carico del futuro acquirente ed è stato considerato e detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

I costi effettivi si sapranno solo dopo aver presentato ufficialmente una pratica edilizia presso il Comune di Chiampo.

*Nota Bene:*

*Eventuali altri costi imprevisti, di qualsiasi genere, che dovessero emergere sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia al sottoscritto Perito che alla procedura esecutiva.*

*Tutte quelle parti dell'immobile che non dovessero essere sanabili o regolarizzabili dovranno necessariamente essere demoliti a spese del futuro acquirente per ripristinare quanto regolarmente approvato; tali spese sono considerate ricomprese nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente.*

## **CAP. 6**

## **STATO DI POSSESSO - SPESE CONDOMINIALI**

### **Occupazione:**

Attualmente l'abitazione risulta occupata dagli esecutati \_\_\_\_\_ che risultano residenti nell'immobile in esecuzione, come dai certificati di residenza rilasciati dal Comune di Chiampo.

\_\_\_\_\_ (esecutato) risulta deceduto in data \_\_\_\_\_ 9 come da Certificato di Morte rilasciato dal Comune di Chiampo.

Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate, non ci sono contratti di affitto o comodato in essere.

### **Spese condominiali:**

L'immobile in esecuzione non è un condominio, pertanto non necessita di alcun amministratore condominiale.



**CAP. 7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**

➤ **IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza in data 14-03-2008 ai nn. 6275 RG e 1354 RP.**  
derivante da Concessione a garanzia di mutuo stipulato in data 06-03-2008, rep. n. 39073/10377,  
Notaio Muraro Giovanni di Chiampo (VI);  
capitale € 90.000,00 - somma totale € 135.000,00, durata 10 anni.  
*a favore di:*

*contro:*

- 
- 
- 

Grava su: 1/1 immobile in Chiampo Foglio 10 mappale 379 e sulla comproprietà della corte Foglio 10 mappale 380.

➤ **IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza in data 15-07-2011 ai nn. 14131 RG e 3080 RP.**  
derivante da Concessione a garanzia di mutuo stipulato in data 30-06-2011, rep. n. 46085/15608,  
Notaio Muraro Giovanni di Chiampo (VI);  
capitale € 90.000,00 - somma totale € 135.000,00, durata 10 anni.  
*a favore di:*

*contro:*

- 
- 
- 

Grava su: 1/1 immobile in Chiampo Foglio 10 mappale 379 e sulla comproprietà della corte Foglio 10 mappale 380.

➤ **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza in data 30-05-2019 ai nn. 12204 RG e 1855 RP.**  
derivante da iscrizione a Ruolo e avviso di accertamento esecutivo del 28-05-2019 rep. n. 2693/12419.  
Capitale € 101.546,31 Totale € 203.092,62  
*a favore di:*

*contro:*

Grava su: immobili in Chiampo C.F. Foglio 10 mappale 379 – mappale 381 sub 2, e Foglio 10 mappale 1203 e mappale 554.



➤ **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE**

iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza in data 30-05-2019 ai nn. 12207 RG e 1857 RP. derivante da iscrizione a Ruolo e avviso di accertamento esecutivo del 28-05-2019 rep. n. 2687/12419.

Capitale € 124.942,30 Totale € 249.884,60

a favore di:

contro:

Grava su: immobile in Chiampo C.F. Foglio 10 mappale 379.

➤ **PIGNORAMENTO**

trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza in data 15-12-2022 ai nn. 28596 RG e 19979 RP. derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Vicenza di data 31-10-2022 n.5416 di repertorio, a favore di:

contro:

- 
- 
- 

Grava su: immobile in Chiampo C.F. Foglio 10 mappale 379 – mappale 380 corte comune.

Nel quadro D della nota di trascrizione del pignoramento è riportato quanto segue:

*“Si precisa che il sig. \_\_\_\_\_ è deceduto e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell’Avv. \_\_\_\_\_ con studio in Vicenza \_\_\_\_\_, il cui presente pignoramento è stato notificato”.*

➤ **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’**

trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza in data 27-12-2022 ai nn. 29772 RG e 20855 RP. derivante da Successione testamentaria (trascritta il 23-12-2006 35603 RG e 21287 RP) per morte della sig.ra

a favore di:

- 
- 
- 



contro:

per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Immobile: Catasto Fabbricati Chiampo Foglio 10 mappale 379.

Nel quadro D della nota di trascrizione dell'accettazione di eredità è riportato quanto segue:

*“Con la presente si trascrive Atto di accettazione tacita di eredità in morte della signora  
da parte del marito*

*nascente da Atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario  
ai rogiti del Notaio Muraro Giovanni da Chiampo in data 30/06/2011 Rep.n. 46085 ed iscritto il  
15/07/2011 ai numeri 14131/3080, titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità  
immobiliare in data 15/07/2011 ai numeri 14131/3080 cui abbiassi pieno riferimento. L'accettazione  
riguarda tutti i beni di compendio dell'eredità”.*

## CAP. 8

## VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

### 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) e il metodo dei costi (cost approach).*

*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. Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.***

#### **Il valutatore applica la procedura estimativa del Metodo del confronto di mercato MCA.**

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche.

Il metodo del confronto 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.

Il valutatore seleziona una o più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. 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:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione;
- sintesi conclusiva.

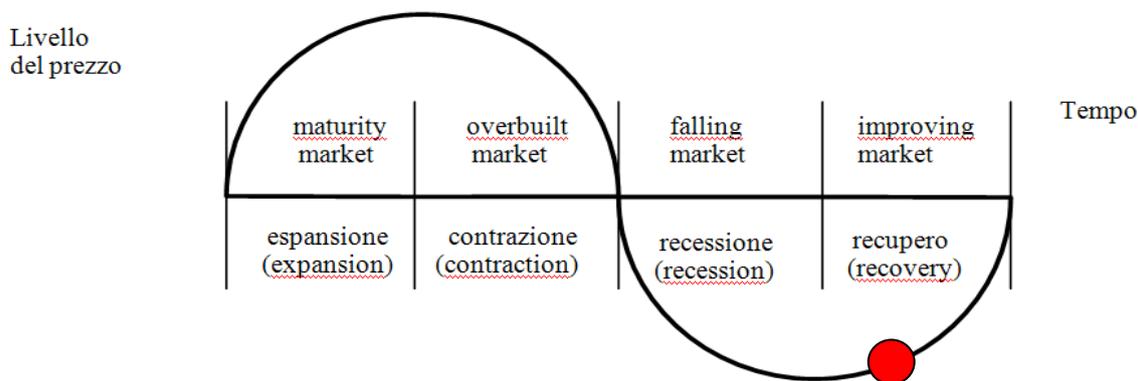
### Osservazione del mercato immobiliare

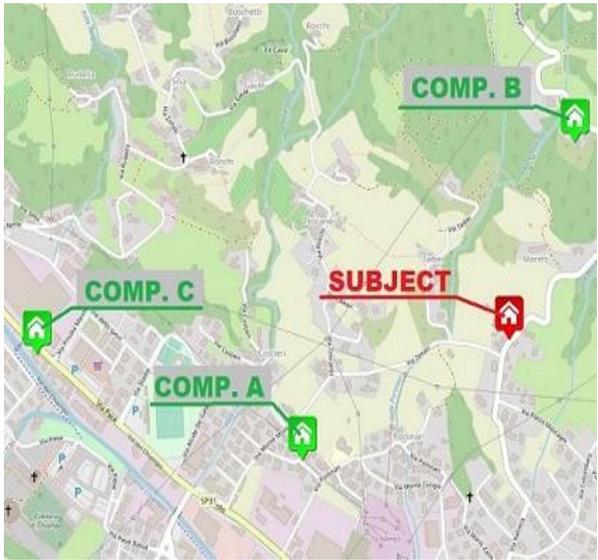
L’immobile in esame (subject) ed i comparabili rilevati appartengono tutti al medesimo segmento di mercato. I dati immobiliari osservati fanno riferimento ad abitazioni vicine all’immobile oggetto della presente perizia. Sostanzialmente le caratteristiche prese in esame cui differiscono gli immobili sono le caratteristiche superficiali, la presenza o l’assenza di una autorimessa o posto auto e cantina.

Inoltre è bene evidenziare che il mercato immobiliare ha sempre mostrato negli anni un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

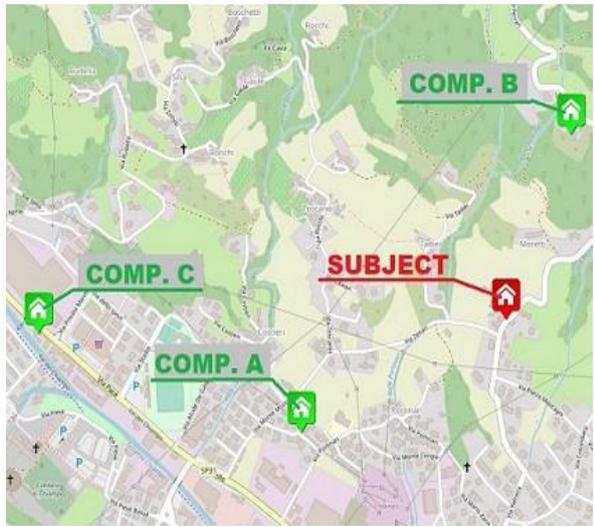
Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell’attività di mercato.

Si riporta di seguito un grafico nel quale si indica la posizione del livello dei prezzi nel mercato immobiliare nella sua fase ciclica (●) anni recenti, anni ai quali vanno riferiti i valori di mercato dei comparabili utilizzati nella presente perizia

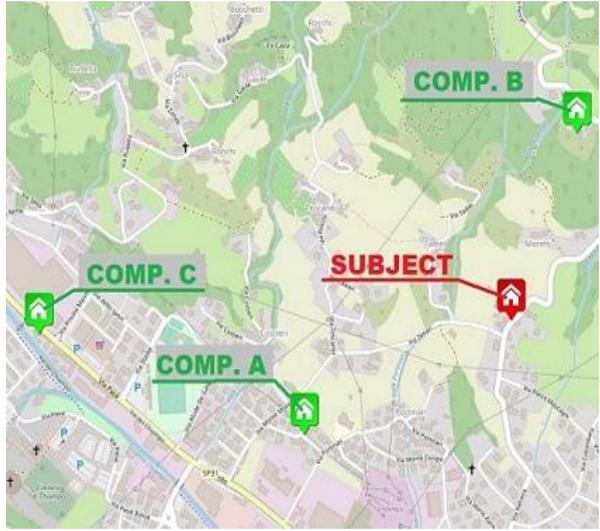


SCHEDA IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	CHIAMPO		Ubicazione	Via Zenari		n°11
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	<b>0</b>	edificato 1991	
Tipologia	Abitazione unifamiliare con interrato, sottotetto e giardino esclusivo; taverna, locali accessori ed autorimessa al piano interrato					
	Comune	foglio	mapp	Sub Abitazione	Sub Autorimessa	Sub
	ZANE'	8	1137	sub 2	sub 3	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					<b>4</b>
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	163,60	100%	163,60	Quantitativa
	Balconi-portici	BAL	4,00	30%	1,20	Quantitativa
	Cantina - depositi	CAN	90,30	50%	45,15	Quantitativa
	Taverna e loc. int.	TAV	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Stanze al grezzo	GRE	6,70	40%	2,68	Quantitativa
	Giardino al 10%	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 2%	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>212,63</b>	Mq.
Provenienza dato						
Data formazione prezzo	23/03/2023					
n: bagni dotazione	2					

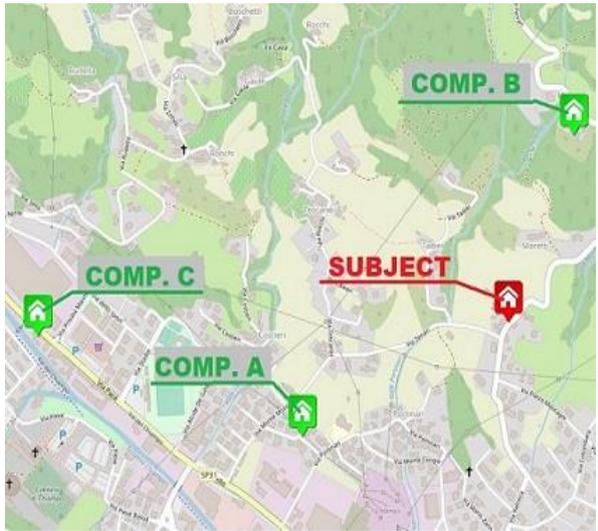


SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE A						
Comune di :	CHIAMPO		Ubicazione	Via S.Teresa	n°11	
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	<b>0</b>	edificato 1998	
Tipologia	Abitazione unifamiliare con interrato, sottotetto e giardino esclusivo; taverna, locali accessori ed autorimessa al piano interrato					
	Comune	foglio	mapp	Sub Abitazione	Sub Autorimessa	Sub altro
	CHIAMPO	8	1475	sub 4	sub 3	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					<b>3</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	106,50	100%	106,50	Quantitativa
	Balconi-portici	BAL	10,70	30%	3,21	Quantitativa
	Cantina - depositi	CAN	69,70	50%	34,85	Quantitativa
	Taverna e loc. int.	TAV	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Stanze al grezzo	GRE	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 10%	SCO	106,50	10%	10,65	Quantitativa
	Giardino al 2%	SCO	88,10	2%	1,76	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>156,97</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 07-04-2022 Rep. n. 27.194 Racc. n. 15.640 Notaio Renato Facchin di Chiampo (VI)					
Data formazione prezzo	07/04/2022					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 117.000,00		(euro centodiciasettemila/00)			



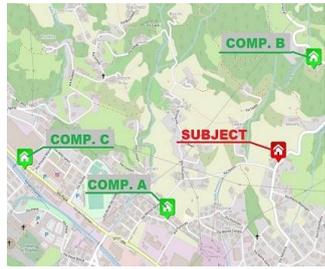
SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE B						
Comune di :	CHIAMPO		Ubicazione	Via Nazario Zauro	n°30	
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	<b>0</b>	edificato 1999		
Tipologia	Abitazione unifamiliare con interrato, sottotetto e giardino esclusivo; locali accessori ed autorimessa al piano interrato					
	Comune	foglio	mapp	Sub Abitazione	Sub Autorimessa	Sub altro
	CHIAMPO	8	1578	sub 1	sub 2	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					<b>4</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	104,90	100%	104,90	Quantitativa
	Balconi-portici	BAL	46,30	30%	13,89	Quantitativa
	Cantina - depositi	CAN	26,90	50%	13,45	Quantitativa
	Taverna e loc. int.	TAV	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Stanze al grezzo	GRE	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 10%	SCO	104,90	10%	10,49	Quantitativa
	Giardino al 2%	SCO	529,30	2%	10,59	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>153,32</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 18-06-2020 Rep. n. 59104 Racc. n. 25491 Notaio Giovanni Muraro di Chiampo (VI)					
Data formazione prezzo	18/06/2020					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 150.000,00	(euro centocinquantamila/00)				



SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE C						
Comune di :	CHIAMPO		Ubicazione	Via Damiano Chiesa	n.28	
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	<b>0</b>	edificato 1999		
Tipologia	Abitazione in trifamiliare con interrato e giardino esclusivo; locali accessori ed autorimessa al piano interrato					
	Comune	foglio	mapp	Sub Abitazione	Sub Autorimessa	Sub
	CHIAMPO	8	1518	sub 2	sub 6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					<b>2</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	113,10	100%	113,10	Quantitativa
	Balconi-portici	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Cantina - depositi	CAN	49,60	50%	24,80	Quantitativa
	Taverna e loc. int.	TAV	0,00	60%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	38,00	50%	19,00	Quantitativa
	Stanze al grezzo	GRE	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 10%	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 2%	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
Superficie commerciale					<b>156,90</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 30-03-2022 Rep. n. 4423 Racc. n. 3889 Notaio Egidio Ferrara di Lonigo (VI)					
Data formazione prezzo	30/03/2022					
n: bagni dotazione	1					
Prezzo di vendita	€ 92.000,00		(euro novantaduemila/00)			



## TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE		CHIAMPO					
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Subject	
								
Ubicazione	Via S.Teresa	n°11	Via Nazario Zauro	n°30	Via Damiano Chiesa	n.28	Via Zenari	n°11
Prezzo totale (euro)	€ 117.000,00		€ 150.000,00		€ 92.000,00			
Data (mesi)	07/04/2022		18/06/2020		30/03/2022		23/03/2023	
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	106,50		104,90		113,10		163,60	
Balconi - portici (m <sup>2</sup> )	10,70		46,30		0,00		4,00	
Cantina -dep. Int. (m <sup>2</sup> )	69,70		26,90		49,60		90,30	
Taverna interrata (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00		0,00	
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		38,00		0,00	
Stanze al grezzo (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00		6,70	
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	106,50		104,90		0,00		0,00	
Giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	88,10		529,30		0,00		0,00	
Bagni	1		1		1		2	
Livello di piano (n)	0		0		0		0	
Stato manutenzione e finiture (n)*	3		4		2		4	
distanza dal centro	---		---		---		---	
affacci	---		---		---		---	
Qualitativa 1 INQUINAMENTO**	0		0		0		0	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	0		0		0		0	
Superficie commerciale	<b>156,97</b>		<b>153,32</b>		<b>156,90</b>		<b>212,63</b>	
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5 ** 0 = non c'è 1 = c'è ** 0 = assenza di inquinamento 1 = con inquinamento								
<b>Rapporti mercantili</b>		<b>Importo</b>						
Saggio annuo di rivalutazione del prezzo ***		<b>1,00%</b>						
Rapporto mercantile dei balconi, terrazzi e portici		30,00%						
Rapporto mercantile cantina - dep. Int.		50,00%						
Rapporto mercantile di taverna interrata		60,00%						
Rapporto mercantile della autorimessa		50,00%						
Rapporto mercantile sottotetto		40,00%						
Rapporto mercantile del giardino 10 %		10,00%						
Rapporto mercantile del giardino 2 %		2,00%						
Saggio del livello di piano		<b>-1,00%</b>						
Costi di intervento da un livello al successivo e finiture		€ 35.000,00						
Costo di realizzazione di un bagno		€ 10.000,00						
Costo di un piccolo impianto di condizionamento		€ 3.000,00						
Prezzo medio di un posto auto		€ 3.500,00						





**CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dall'esecuzione immobiliare.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nel concordato preventivo;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- eventuali ulteriori futuri costi di qualsiasi genere (a carico per l'acquirente) derivanti da mancate indicazioni non rilevate e/o non riportate nella presente perizia dall'esperto stimatore, compresi ulteriori costi non previsti per la regolarizzazione e/o demolizione dell'immobile; tali costi saranno ricompresi nella percentuale di abbattimento detratta al valore di mercato stimato e se superassero tale percentuale saranno interamente a carico del futuro proprietario;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- considerazione dell'assenza di garanzia per vizi.
- considerazione che l'alloggio attualmente risulta affittato.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 15%**.

**SINTESI CONCLUSIVA**

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 151.000,00 (arrotondato) come da dettaglio seguente:**

Valore dell'immobile in libero mercato .....	€	192.972,26 –
Ribasso applicato per vendita forzata -15% .....	€	<u>28.945,84 =</u>
Valore dell'alloggio in vendita forzata .....	€	164.026,42 -
a detrarre spese per regolarizzazione catastale .....	€	3.000,00 -
a detrarre spese per regolarizzazione edilizia/urbanistica .....	€	<u>10.000,00 =</u>
Valore dell'alloggio in vendita forzata con detrazioni .....	€	151.026,42
<b><u>Valore a base d'asta (arrotondato)</u></b>	<b>€</b>	<b><u>151.000,00</u></b>



**Aggiudicazioni passate a CHIAMPO - da Astalegale spa**

AGGIUDICAZIONI A CHIAMPO (VI)							
Numero Procedura	Indirizzo	Tipologia immobile	Valore perizia	Numero di aste	Data Asta	Valore Base Asta	Prezzo Aggiudicazione
389/2010	Via Vandini,22 int.2	Abitativo	148.019,02 €	7	09/01/2018	30.400,00 €	25.800,00 €
322/2010	Via dei Nobili,10	Abitativo	128.000,00 €	6	05/04/2016	42.000,00 €	33.000,00 €
372/2010	Via E. Montale,9/B	Abitativo	67.066,33 €	4	20/06/2017	36.400,00 €	28.500,00 €
378/2012	Via Beato Isnardo,6/B	Abitativo	109.752,00 €	5	26/07/2018	31.200,00 €	40.000,00 €
584/2010	Via Fra' Claudio,21/2	Abitativo	212.562,90 €	5	11/04/2019	161.000,00 €	151.000,00 €
510/2011	Via Bruno Dal Maso n. 7	Abitativo	68.368,00 €	3	26/07/2016	48.000,00 €	36.000,00 €
350/2012	Via Zaupa,87/L	Abitativo	486.039,40 €	4	12/10/2017	219.400,00 €	164.550,00 €
47/2010	Via Trona,7/A	Abitativo	125.400,00 €	4	25/10/2016	61.500,00 €	46.130,00 €
30/2013	Via Colle Cimatico,16	Abitativo	135.150,00 €	2	12/04/2017	101.362,50 €	89.000,00 €
104/2015	Via Leonardo da Vinci,11	Abitativo	94.400,00 €	1	28/09/2017	94.400,00 €	70.800,00 €
701/2013	Via Vincenzo Bellini,26	Abitativo	69.900,00 €	4	06/07/2018	29.600,00 €	22.300,00 €
121/2015	Via STADIO,11	Abitativo	332.000,00 €	2	02/04/2019	249.000,00 €	186.750,00 €
43/2012	Via G. ZANELLA,61/C	Abitativo	97.250,00 €	2	31/07/2019	73.000,00 €	54.750,00 €
635/2016	Via Ludovico Ariosto,13	Abitativo	93.800,00 €	2	25/02/2020	70.350,00 €	52.765,00 €
808/2017	Via fra' claudio,64	Abitativo	51.583,75 €	2	19/10/2020	51.583,75 €	39.000,00 €
293/2019	Via dello Sport,2	Abitativo	68.200,00 €	1	21/01/2022	68.200,00 €	56.000,00 €
262/2021	Via Pieve,85	Abitativo	85.000,00 €	1	26/05/2022	85.000,00 €	64.000,00 €
247/2021	Via Leonardo da Vinci ,9	Abitativo	58.000,00 €	1	21/09/2022	58.000,00 €	44.500,00 €
380/2021	Via F. De Pinedo,2	Abitativo	117.000,00 €	1	14/10/2022	117.000,00 €	87.750,00 €

Dall'analisi dei dati forniti da ASTALEGALE SPA si ricava:

Media dei tentativi d'asta svolti .....	n. 4
Valore medio di perizia .....	€ 132.509,51
Valore medio di aggiudicazione (prezzo) .....	€ 56.775,00
Valore medio di perizia / prezzo di aggiudicazione .....	42,8 %



### **Giudizio di vendibilità**

La vendibilità dell'immobile può apparire limitata in riferimento alla situazione congiunturale del mercato immobiliare che in questo periodo è ancora un po' rallentata, ma comunque in ripresa. Infatti, la notevole quantità di unità abitative poste in vendita confrontata con una domanda di immobili ancora limitata determina un forte rallentamento delle vendite ed un continuo calo dei prezzi degli immobili.

Comunque, viste le caratteristiche, tipologia e la qualità dell'immobile, nonché la posizione in zona residenziale tranquilla, vicina a tutti i principali servizi, si ritiene che la vendibilità possa essere considerata discreta.

**Forme di pubblicità:** annunci immobiliari sulla stampa locale, internet.

### **Opportunità di divisione in lotti:**

L'immobile oggetto della presente perizia costituisce un'unità autonoma e funzionale per la quale non si ritiene né possibile né opportuno formare più lotti.

### **Giudizio di comoda divisibilità:**

I debitori esecutati risultano proprietari per l'intero dell'immobile, pertanto non sussiste la necessità di divisione ed il valore della quota di proprietà coincide con il valore dell'intero.

### **Regime patrimoniale degli esecutati:**

Dai certificati anagrafici relativi agli esecutati, rilasciati dal Comune di Chiampo, risulta che:

### **Certificato residenza degli esecutati:**

Dai certificati di residenza relativi agli esecutati, rilasciati dal Comune di Chiampo, risulta che:

N.B.: dal Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, risulta che presso l'alloggio in esecuzione è residente anche

Vicenza, 12 settembre 2023

L'esperto stimatore

*Arch. Agostino Tempestilli*

