

TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep.

27/2014

RIUNITA CON LE

166/23 e 143/2024

Aggiornamento 13/11/2024

Conro

Giudice dell'Esecuzione **D.r LUCA PRENDINI**

Custode Giudiziario **Istituto Vendite Giudiziarie
S.r.l.**

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1 unico

Tecnico Incaricato: arch. Giuseppe Gavazzo

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 619
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 760
C.F. GVZGPP60C27L840B*

*con studio in Torri di Quartesolo(VI) Via dal ponte 187/8
telefono: +39 0444 583245
cellulare: +39 335 6498006
fax: +39 0444 809813
email ordinaria: info@studiogavazzo.it*



email certificata: giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it



SCHEMA SINTETICA E INDICE

	Esecuzione n° 27/2014 R.G. riunita con la	Lotto 1 unico
Procedura	166/23 e 143/2024	
<i>diritto</i>	<i>pag.</i> 6	piena proprietà
<i>bene</i>	<i>pag.</i> 7	porzione di palazzina
<i>ubicazione</i>	<i>pag.</i> 6	Chiampo, via Don Mistrorigo n. 47
<i>stato</i>	<i>pag.</i> 12	scarso
<i>lotti</i>		No (lotto unico)
<i>dati catastali</i>	<i>pag.</i> 8	catasto fabbricati foglio 4 mapp. 50, sub 2 cat. A/3, cl. 1, sup.: 150 mq , cons. vani 7, piano T-1-2 - rendita: Euro 433,82.
	8	catasto fabbricatifoglio 4 mapp. 50, sub 4 cat. C/2, cl. 2, sup. cat.Tot: 35 mq., cons. mq. 33, piano T-1-2 - rendita: Euro 47.72
	9	catasto fabbricati foglio 4 mappale 50, sub 6 bene comune non censibile ai sub 2 e 4
<i>differenze rispetto al pignoramento</i>		nessuna (n.b. le esegutate sono proprietarie per la quota di 6/22 anche di un terreno mapp 1861-1862 privo di valore)
<i>irregolarità/abusi</i>	<i>pag.</i> 21	si non sanabili DEMOLIZIONE
	21	SI sanabili P.C IN SANATORIA
<i>valore di stima</i>	<i>pag.</i> 27	€ 51.500,00 base d'asta € 34,000,00
<i>vendibilità</i>	<i>pag.</i> 28	scarsa
<i>motivo</i>	<i>pag.</i> 28	stato di degrado, forma e servitù
<i>pubblicità ai sensi dell'art.190 cpc</i>	<i>pag.</i> 28	siti www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" ed. provinciale, sul periodico "Newspaper Aste" Trib. di VI
<i>occupazione</i>	<i>pag.</i> 9	libero
<i>titolo di occupazione</i>	<i>pag.</i> 9	proprietà
<i>oneri</i>	<i>pag.</i> 16	arretrate € 0,00
		medie annue € 0,00
		scadute € 0,00
<i>varie</i>	<i>pag.</i> 6	titolarità del bene in mancanza di denuncia di successione.
<i>APE</i>	<i>pag.</i>	si



Premesso:

1. che Il sottoscritto arch. Giuseppe Gavazzo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 619 , con studio in via Dal Ponte 187/8, Torri di Q.lo (VI), veniva incaricato in data **22/06/23** dal **G.E. Dr. Luca Prendini** di procedere all' aggiornamento dell' elaborato peritale , all' esito della riunione dei procedimenti **166/2023 e 27/2014** ;
2. che il sottoscritto 30/08/2023 depositava in CPT l' elaborato peritale relativo alle procedure riunite 27/2014 e 166/2023;
3. che successivamente in data **02/07/2024** il **G.E. Dr. Luca Prendini** incaricava il sottoscritto arch. Giuseppe Gavazzo di procedere alla riunione dei procedimenti **27/2014 e 143/2024** .

che al fine di ottemperare all' incarico ricevuto il sottoscritto ha provveduto ad aggiornate il precedente elaborato peritale relativo alla procedura esecutiva 27/2014 riunita con 166/2023 mediante l' aggiornamento delle visure catastali e delle ispezioni ipotecarie pertanto nella relazione che segue è stata riportata la precedente aggiornata per i capitoli :

-IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

-IDENTIFICAZIONE CATASTALE

-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

-ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sono inoltre state aggiornate le visure catastali e ipotecarie allegate alla presente



QUESITO

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

Si richiama integralmente quanto disposto nell'atto di nomina, di cui al Decreto di fissazione di udienza, ex art.569 cpc relativamente alla procedura esecutiva di cui alla presente perizia stimativa, nonché il dispositivo di accettazione d'incarico e giuramento, visti gli artt.568 cpc e 173 bis att. cpc, nonché i documenti di cui agli allegati *ut supra* da intendersi qui integralmente richiamati e ai quali si rinvia.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto arch. Giuseppe Gavazzo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 690, con studio in via Dal Ponte 187/8, Torri di Q.lo (VI), veniva incaricato in data **03/03/2016** dal **G.E. D.ssa Pitinari Sara** di procedere alla stima dell'immobile sito in **Chiampo (VI), via Don Paolo Mistrorigo, 47** .

In data **22/06/23** il **G.E. Dr. Luca Prendini** conferiva incarico di procedere all'aggiornamento dell'elaborato peritale, all'esito della riunione dei procedimenti 166/2023 e 27/2014 e pertanto anche relativamente alla quota **di 1/4 spettante a**

sui beni individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Chiampo, Fog. 4 particelle 50 sub 2; 50 sub. 4 e 50 sub 6 (bcnc ai sub 2 e 4).

In data **02/07/2024** il **G.E. Dr. Luca Prendini** incaricava il sottoscritto arch. Giuseppe Gavazzo di procedere alla riunione dei procedimenti **27/2014 e 143/2024** . Si precisa che la procedura 143/2024 colpisce la sola quota di 3/4 spettante a



In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- l'immobile è posto in zona centrale dell'abitato di Chiampo;
- durante il sopralluogo eseguito in data 24/03/16 e 11/08/16 si è provveduto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- attraverso visure all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;
- in data 24/03/16 e 12/07/16 si è effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **Chiampo (VI)** per prendere visione ed avere copia dei documenti inerenti i titoli abilitativi e le certificazioni urbanistiche di specie circa i beni in oggetto;

visto quanto sopra, il sottoscritto e' ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:



Localizzazione del bene:

Comune di Chiampo via Don Mistrorigo n. 47 ,





**Beni in Chiampo (VI), Via Don Mistrorigo n. 47
Lotto 1 (unico)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1. _____
per la quota di 3/4

2. _____ **per la quota di**
1/4

Relativamente alla porzione di fabbricato sita in Comune di Chiampo via Don Mistrorigo n. 47

DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di una porzione da cielo a terra , di palazzina con deposito e terreno di pertinenza, sita in zona semicentrale del Comune di Chiampo e precisamente in vi Don Mistrorigo n. 47 .Il fabbricato si distribuisce in tre piani



fuori terra sviluppando una superficie lorda di circa mq. 145 oltre a circa mq. 18 di deposito e circa mq. 14 di portico parzialmente chiuso e circa mq. 88 di terreno di pertinenza.



VISTA DA VIA D. MISTRORIGO

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati, Comune di Chiampo

-intestati a

per la quota di

3/4

per la quota di 1/4

1.2 Diritto di: Proprieta' per 1/4 **foglio 4 mappale 50, sub 2 categoria A/3, classe 1**, superficie catastale Totale: 150 mq (Totale escluse aree scoperte: 145 m²), composto da vani 7, piano T-1-2 - rendita: Euro 433,82.

foglio 4 mappale 50, sub 4 categoria C/2, classe 2, superficie catastale



Totale: 35 mq., consistenza mq. 33, posto al piano T-1-2 - rendita: Euro 47.72

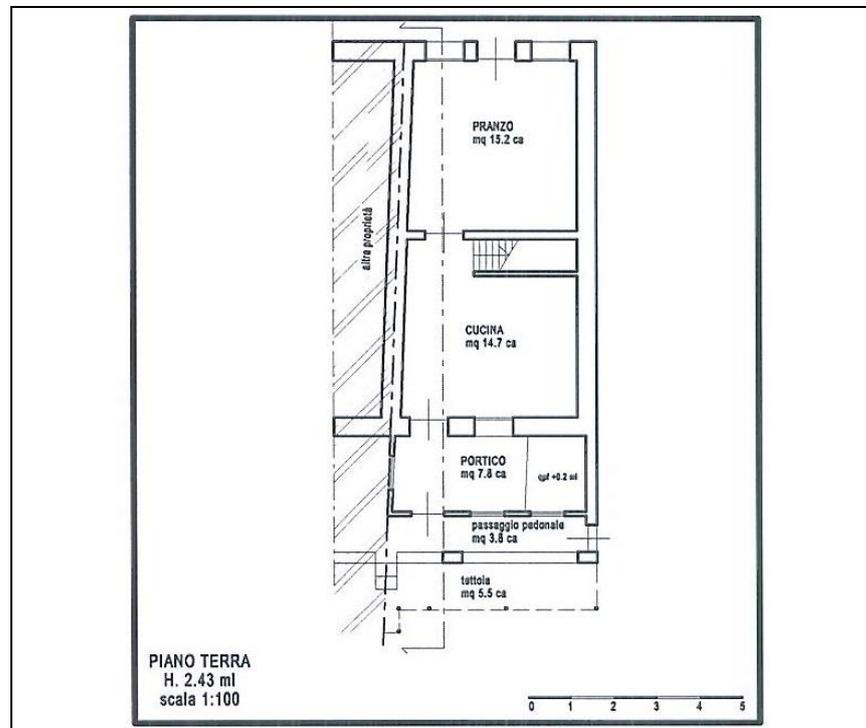
-foglio 4 mappale 50, sub 6 bene comune non censibile ai sub 2 e 4

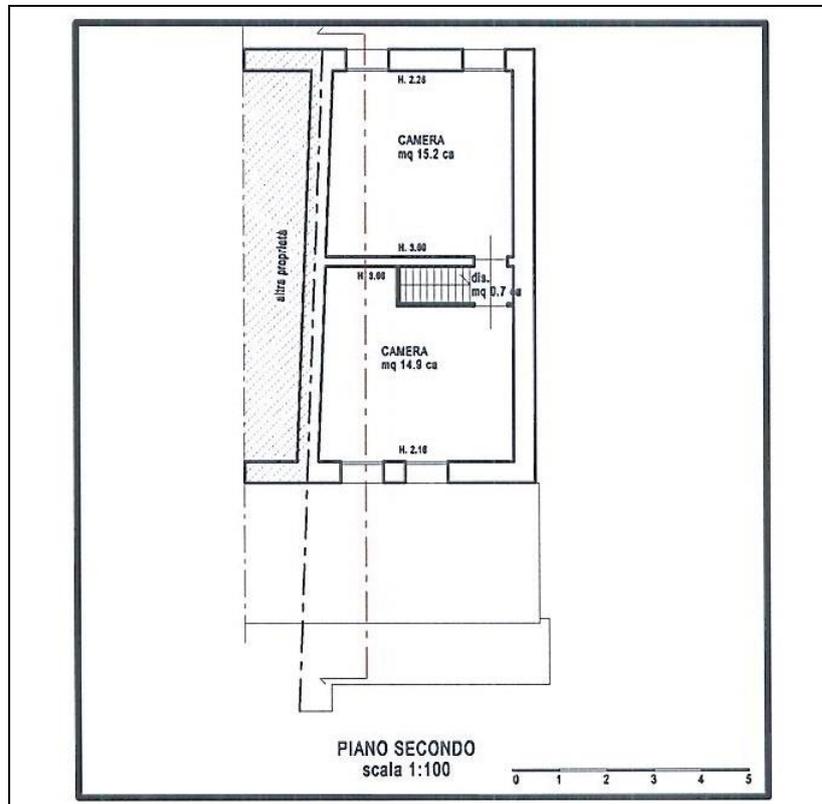
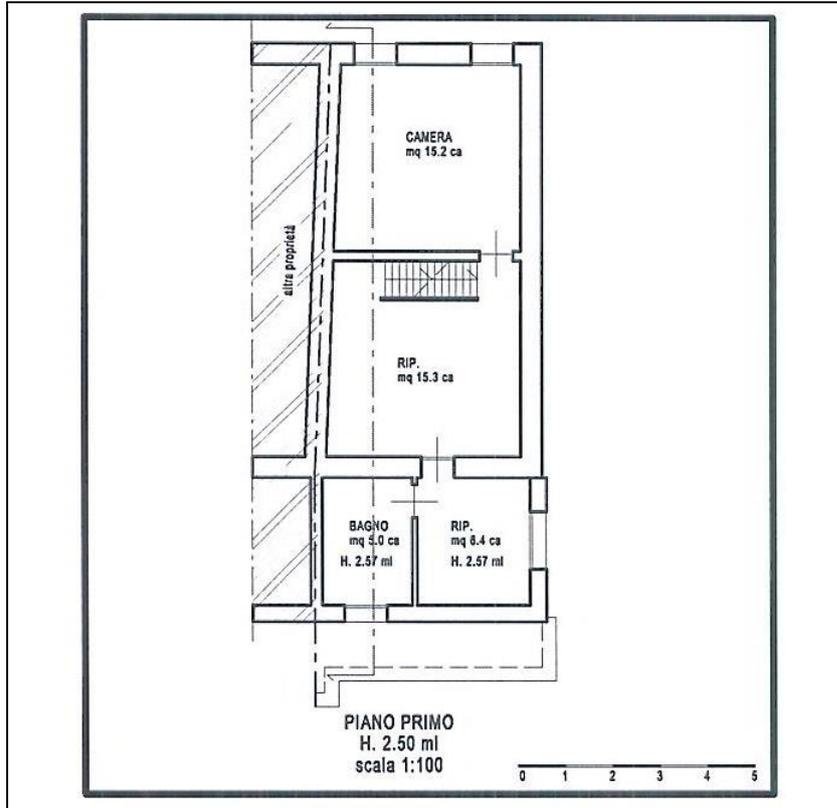
CONFINI: ruotando in senso n.e.s.o.

particella 50 sub3-sub5 e sub 1; particella 19 ; particella 19-18(porzione)-2054(porzione)-1862-1861;1333.

1.3 STATO DI POSSESSO

Libero





2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

2.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Trattasi di una porzione da cielo a terra , di una palazzina con deposito e terreno di pertinenza, sita in zona semicentrale del Comune di Chiampo e precisamente in vi Don Mistrorigo n. 47

Il fabbricato si distribuisce in tre piani fuori terra sviluppando una superficie lorda di circa mq. 145 oltre a circa mq. 18 di deposito e circa mq. 14 di portico parzialmente chiuso e circa mq. 88 di terreno di pertinenza.

2.2 DESCRIZIONE GENERALE

ABITAZIONE

Il piano terra è composto da soggiorno, cucina e portico , quest'ultimo parzialmente tamponato. Dalla cucina si accede al portico e al giardino (sub 6).

Detti locali sono privi di disimpegno e comunicano direttamente fra loro. Dalla cucina parte una ripida scala in legno che conduce al primo piano dove trovano posto una camera, un disbrigo senza finestre, un disbrigo con finestra e un bagno con i sanitari d'uso. Salendo un'ulteriore rampa di scale molto ripida si accede al secondo piano dove si trovano altre due camere.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa **2,43** m al piano terra, **2,50** m piano primo e altezza media (la copertura è in andamento) di circa **2,92** al piano secondo.

Il livello di finitura è assai scadente e precisamente:

PIANO TERRA: pavimenti in ceramica di vari formati (20x20 e 30x30) , e tipologie anche all'interno di una stessa stanza.

Le pareti e i soffitti sono rivestiti con perline di legno, le porte interne sono in legno verniciato, gli infissi in alluminio anodizzato con scuri alla vicentina in legno.

La porta d'ingresso è in legno con specchiatura in vetro.

Non è presente il riscaldamento, ma solo stufa a legna.

Impianto elettrico parte sotto traccia e parte sopra traccia con frutti e placche in plastica.

Il portico, sul retro, è parzialmente chiuso da parete in perline di legno con presenza di finestre in legno con vetro singolo , prive di protezione esterna. Il pavimento è in liscio di cemento e presenta sul fondo un cambio di quota con un gradino di circa 20 cm, sopra detto rialzo trovano collocazione un lavandino e un wc in ceramica e la pavimentazione è in piastrelle di ceramica grigia 20x20. L'impianto elettrico è fuori traccia.



Scala interna è in legno con gradini rivestiti con piastrelle di ceramica direttamente incollata sugli stessi. La scala presenta una pendenza molto accentuata. Addossata al portico, per tutta la sua lunghezza, è stata realizzata una tettoia con struttura in metallo e copertura in onduline. Detta struttura non è autorizzata.

PIANO PRIMO: pavimenti in ceramica 30X30 incollati direttamente sul solaio in laterocemento. Pareti intonacate con coloritura consunta, soffitti ricoperti in perline di legno, porte interne in legno.

Gli infissi esterni sono in pvc parte protetti da scuri alla vicentina e parte da persiane in pvc.

L'impianto elettrico è realizzato parte sottotraccia e parte fuori traccia i frutti e le placche sono in plastica. Non è presente il riscaldamento ma solo stufa a legna.

Il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica 20x20. I sanitari sono in porcellana bianca, con rubinetteria monocomando. La finestra è in legno e vetro singolo protetta esternamente da persiana in pvc. E' presente uno scaldabagno elettrico.

PIANO SECONDO: pavimenti di ceramica 30X30 incollati direttamente sul tavolato in legno del solaio. Pareti intonacate al semi-fino con coloritura quasi completamente consunta, il soffitto è in andamento controsoffittato con cartongesso o faesite. Porte interne in legno, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetro semplice, senza protezione esterna e con presenza di griglia in metallo.

L'impianto elettrico è realizzato parte sotto traccia e parte fuori traccia con frutti e placche in plastica. Non è presente il riscaldamento.

DEPOSITO (sub 4)

Il deposito è costruito in blocchi di cemento a vista, si presenta con struttura lignea e sovrastanti lastre in eternit. Detto accessorio si presenta privo di qualsiasi tipo di finitura, impianto e serramenti. In prossimità dell'angolo sud-ovest, è presente una lesione statica, segno di un cedimento di fondazione.

SCOPERTO PERTINENZIALE (sub 6)

Lo scoperto è mantenuto a giardino e recintato con rete metallica

2.3 STATO DI MANUTENZIONE GENERALE

Scarso



2.4 Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:	
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: laterizio e/o pietra i, condizioni: scarse
<i>Solai:</i>	tipologia: parte in laterocemento e parte in legno, condizioni: scadenti
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampa unica a forte pendenza, materiale: legno, ubicazione: interna, servoscala: assente.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello:</i>	assente
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, pvc e alluminio , condizioni: scadenti
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: coppi in cotto, condizioni: scadenti
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: cemento lisciato, condizioni: pessime
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: pessime
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro singolo stampato, condizioni: scadenti
Impianti:	
<i>Gas:</i>	tipologia: con tubazioni parte a vista e parte sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: pessime , conformità: non conforme
<i>Elettrico:</i>	tipologia: parte sopratraccia e parte sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: pessime, conformità: non conforme
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: non verificabili, conformità: non conforme
<i>Termico:</i>	Non presente impianto tradizionale. Note: il riscaldamento dell'unità avviene attualmente a mezzo di due stufe a legna, posizionata nel locale "cucina" del piano terra e ripostiglio del piano primo.



2.5 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Caratteristiche zona: semicentrale
Servizi della zona: scuole,asili, supermercato, farmacia
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali;

Caratteristiche dimensionali e descrittive

La superficie commerciale è stata calcolata/considerata secondo gli standard della Borsa Immobiliare della CCIAA di VICENZA, al lordo delle murature perimetrali e in mezzeria di quelle confinanti con altre proprietà superfici lorde ed equivalenti commerciali

appartamento e deposito

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Abitazione	Sup. reale lorda	145	1,00	145,00
Portico/veranda	Sup. reale lorda	14	0,50	7,00
deposito	Sup. reale lorda	18	0,33	5,94
Terreno pertinenziale	Sup. reale lorda	88,00	0.10	8,8
	Sup. reale lorda	265,00		166,74

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dagli esecutati e dai loro figli in qualità di proprietari del bene

4. GRAVAMI:

1-Il portico della abitazione (sub. 2) è gravato da servitù di passaggio a favore dei proprietari del mapp. 50 sub. 1 Comune di Chiampo Fog.4 ed inoltre le unità immobiliari di cui mapp. 50 sub 3 e sub 5 Comune di Chiampo Fog. 4 hanno diritto di passo attraverso l'unità immobiliare urbana mapp. 50 sub 6 Comune di Chiampo Fog. 4, utilizzando il cancello ivi esistente per accedere e recedere ai mapp. n.ri 1861 e 1862 Comune di Chiampo Fog. 4, così come disposto nell'atto di divisione autenticato dal notaio Bruno Zambon di Arzignano in data 23/09/1986 con il n. 85.275 di rep., registrato ad Arzignano in data 13/10/1986 al n. 1130 Serie 2 , trascritto a Vicenza in data 22/10/1986 ai n.ri 11847R.G. e 9303 R.P.



2-Il tetto del deposito è in eternit, pertanto lo stesso dovrà essere rimosso e sostituito con lastre di idoneo materiale . Costo indicativo previsto € 1.500,00

5. VALORE DEL BENE

Ritenendo corretti i calcoli e attendibili le fonti di informazione di seguito riportate, che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, oggi abbia un valore arrotondato da porre a base d'asta pari a:

€ 34.000,00

trentaquattromila/00 euro

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

6.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
6.1.1	<i>Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna</i>
6.1.2	<i>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna</i>
6.1.3	<i>Atti di asservimento urbanistico: Nessuno</i>
6.1.4	<i>Altre limitazioni d'uso:</i> Il portico della abitazione (sub. 2) è gravato da servitù di passaggio a favore dei proprietari del mapp. 50 sub. 1 Comune di Chiampo Fog.4 ed inoltre le unità immobiliari di cui mapp. 50 sub 3 e sub 5 Comune di Chiampo Fog. 4 hanno diritto di passo attraverso l'unità immobiliare urbana mapp. 50 sub 6 Comune di Chiampo Fog. 4, utilizzando il cancello ivi esistente per accedere e recedere ai mapp. n.ri 1861 e 1862 Comune di Chiampo Fog. 4, così come disposto nell'atto di divisione autenticato dal notaio Bruno Zambon di Arzignano in data 23/09/1986 con il n. 85.275 di rep., registrato ad Arzignano in data 13/10/1986 al n. 1130 Serie 2 , trascritto a Vicenza in data 22/10/1986 ai n.ri 11847R.G. e 9303 R.P.
6.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura



6.2.1	<p><i>Iscrizioni:</i></p> <p>Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di</p> <p>forza di atto a firma di Notaio Carlo Sapienza in data 04/09/03 ai nn. 30916/6131 rep. iscritta a Vicenza il 22/09/2003 ai n.ri 22662RG - 4906 RP</p> <p>importo ipoteca: 228.000,00</p> <p>importo capitale: 114.000,00</p> <p>ISCRIZIONE CONTRO del 11/08/2023 - Registro Particolare 2691 Registro Generale 19159 Pubblico ufficiale SAPIENZA CARLO Repertorio 30916 del 04/09/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</p>
6.2.2	<p><i>Pignoramenti:</i></p> <p>Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di</p> <p>contro _____ a firma di UFFICIALI GIUDIZIARI PRESSO TRIBUNALE di VICENZA in data 23/12/2013 ai n.ri 7995 trascritto a Vicenza il 16/01/2014 ai nri 786 RG - 625 RP</p> <p>Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di</p> <p>contro _____ per la quota di 1/4 della piena proprietà a firma di UFFICIALI GIUDIZIARI UNEP PRESSO TRIBUNALE di VICENZA in data 27/04/2023 ai n.ri 2024 trascritto a Vicenza il 18/05/2023 ai nri 11107 RG - 8048 RP</p> <p>Pignoramento derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di</p> <p>contro _____ per la quota di 3/4 della piena proprietà a firma di UFFICIALI GIUDIZIARI</p>



		TRIBUNALE di VICENZA in data 07/05/2024 ai n.ri 1847 trascritto a Vicenza il 06/04/2024 ai nri 11964 RG – 8812 RP
		Aggiornamento al 08/10/2024
	6.2.3	<i>Altre trascrizioni: Nessuna</i>
	6.2.4	<i>Altre limitazioni d'uso: Nessuna</i>

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	NESSUNA
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	NESSUNA
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	NESSUNA

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

8.1 Attuali Proprietari
<p>Piena proprietà per la quota di 3/4</p> <p>– _____</p> <p>– <u>Piena proprietà per la quota di 1/4</u></p> <p>–</p> <p>– In forza di successione in morte di _____ denunciata all' Ufficio del Registro di Vicenza atti Pubbl.succ.rimb.iva in data 10/04/2020 rep. 108538/88888 e trascritta presso l' Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 15/04/2020 ai n.ri 6733 RG e 4747 RP. Della quale si rileva atto giudiziario di Accettazione Tacita di Eredità del Tribunale Ordinario di Vicenza in data 14/06/2022n. rep. 6498/2022 , trascritta presso l' Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 19/03/2023 ai n.ri 1292 RG e 908 RP. Mediante la quota di 1/2 di proprietà di _____ veniva devoluta a _____</p>



	<p>– Si precisa che nella successione del 10/04/2020 non viene citata la particella 50 sub 6 (bene comune ai sub 2 e 4) la Particella 50 sub 6 Viene invece citata nell' atto di Accettazione Tacita di Eredità del 14/06/2022</p>
8.2	Precedenti Proprietari
	<p>proprietario per l'intero fino al 01/04/1993</p> <p>proprietaria per la quota di 3/9 relativamente ai mapp. 50 sub 2 e 50 sub 4 e per la quota di 36/198 relativamente ai mappali 1861 e 1862 (quest'ultimi non colpiti dal pignoramento)</p> <p>proprietario per la quota di 2/9 relativamente ai mapp. 50 sub 2 e 50 sub 4 e per la quota di 24/198 relativamente ai mappali 1861 e 1862 (quest'ultimi non colpiti dal pignoramento)</p> <p>proprietario per la quota di 2/9 relativamente ai mapp. 50 sub 2 e 50 sub 4 e per la quota di 24/198 relativamente ai mappali 1861 e 1862 (quest'ultimi non colpiti dal pignoramento)</p> <p>proprietario per la quota di 2/9 relativamente ai mapp. 50 sub 2 e 50 sub 4 e per la quota di 24/198 relativamente ai mappali 1861 e 1862 (quest'ultimi non colpiti dal pignoramento)</p> <p>Proprietari per titoli antecedenti il ventennio dal 01/04/1999 fino al 24/07/2000 in forza di denuncia di successione in morte di registrata a Arzignano al n. 64 vol. 127, trascritta a Vicenza il 10/06/1993 ai n.ri 7036 R e 5041 RP e successiva denuncia di successione registrata ad Arzignano il 20/07/2000 al n. 94vol. 153 trascritta a Vicenza il 13/03/2001 ai n.ri 5727 Rg e 4083 RP.</p>
	<p>proprietaria per la quota di 1/2 relativamente ai mapp. 50 sub 2 e 50 sub 4 e per la quota di 6/22 relativamente ai mappali 1861 e 1862 (quest'ultimi non colpiti dal pignoramento)</p> <p>proprietari per la quota di 1/2 relativamente ai mapp. 50 sub 2 e 50 sub 4 e per la quota di</p>



6/22 relativamente ai mappali 1861 e 1862 (quest'ultimi non colpiti dal pignoramento)

Proprietari dal 24/07/2000 al 04/09/2003 in forza di atto di compravendita in data 24/07/2000 n. 27678 rep Notaio Guglielmi di Arzignano , trascritto a Vicenza il 01/08/2000 ai n.ri 17769 RG e 12449 RP

9. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

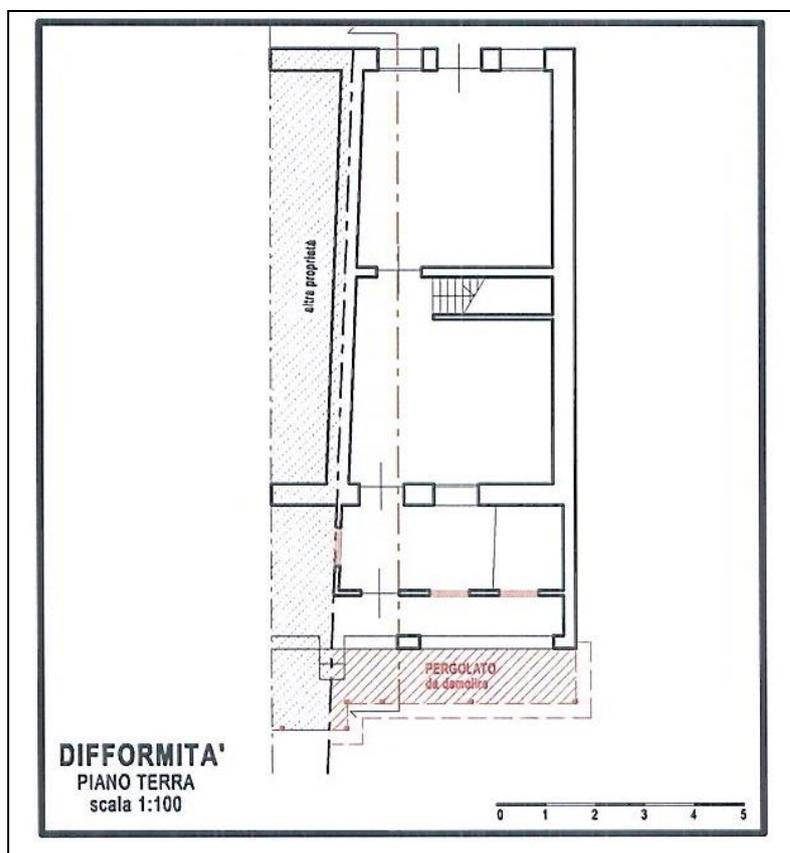
9.1 TITOLI ABILITATIVI

1- CONCESSIONE EDILIZIA 135/91 rep. n. 4084/86 – prot. 12050 – Sanatoria per opere edilizie abusive ai sensi della L.S. 47/85 – Presentata in data 28 marz

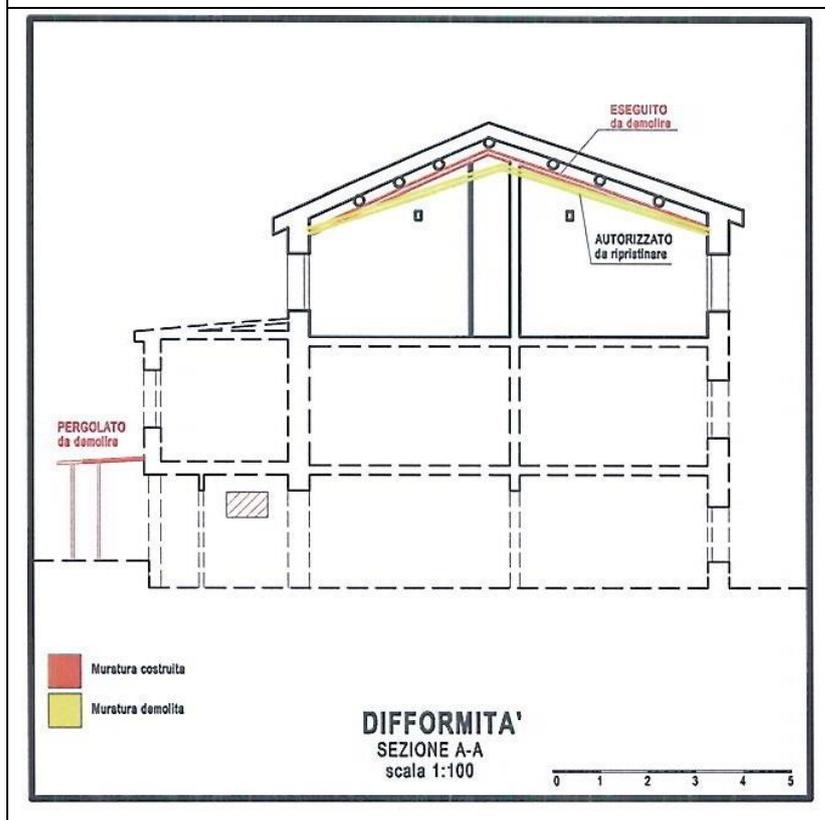
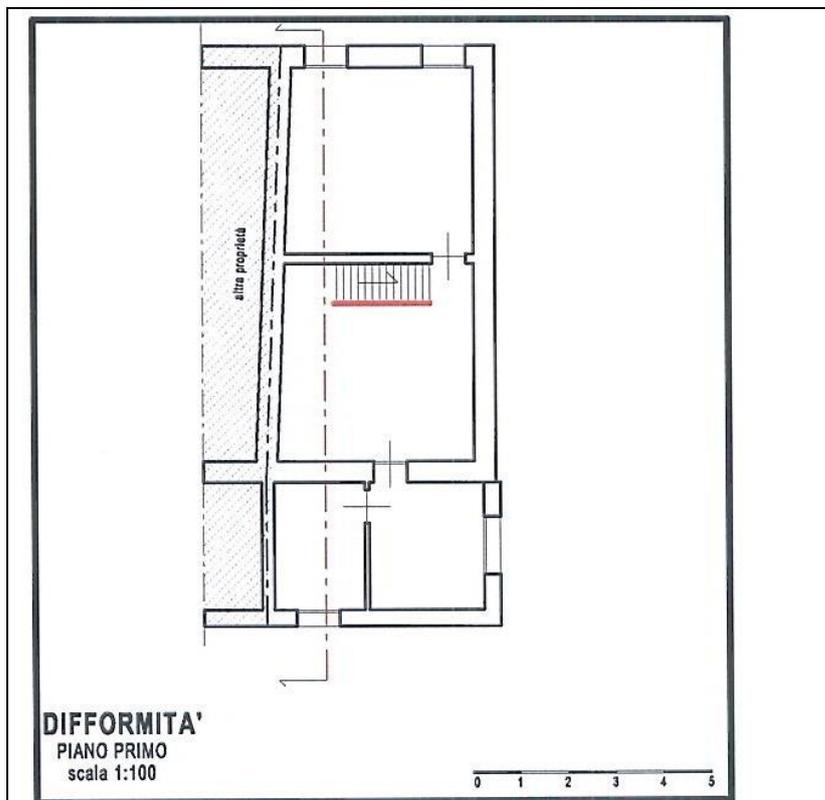
2-AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 129/91 rep.n. 7321/91 – prot. 7321 – Autorizzazione ediliza per il ricavo di un locale mediante parziale chiusura di un portico – Presentata in data 05 luglio 1991 – Rilasciata IL 25 ottobre 1991

o 1986 – Rilasciata in data 05 novembre 1991

3-D.I.A. n. 225/2004 prot. 11744 del 24 maggio 2004 – Manutenzione straordinaria -



Difformità: realizzazione tettoia, apertura finestre su tamponamento portico e modifica del materiale costruttivo (il tamponamento era previsto in vetro)



Difformità: posizionamento controsoffitto ad una altezza maggiore di quella autorizzata

10. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:

a	<p><i>Conformità Urbanistico Edilizia</i></p> <p>Da un confronto visivo sul posto, fra gli elaborati di progetto in possesso del sottoscritto e quanto realizzato sono emerse le seguenti difformità :</p> <ol style="list-style-type: none">1- Modifiche forometria del tamponamento del portico e del materiale del tamponamento stesso che doveva essere realizzato con vetri;2- Maggiore altezza interna del piano secondo , dovute alla realizzazione in difformità del controsoffitto posto in opera sotto la struttura di copertura;3 - Realizzazione di una tettoia/portico in corrispondenza del portico al piano terra;4 - Difformità riguardanti il primo impalcato del deposito (sub4) il quale è stato realizzato solo parzialmente <p>PROCEDURE E COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE</p> <p>Per quanto riguarda le irregolarità del punto 1, esse sono sanabili con la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria;</p> <p>Per quanto riguarda le irregolarità del punto 2 il controsoffitto deve essere posizionato alle quote autorizzate. La demolizione del controsoffitto è possibile senza arrecare pregiudizio della parte eseguita in conformità e con costi non elevati ;</p> <p>Le irregolarità del punto 3 devono essere demolite.</p> <p><u>Spese tecniche progettuali oneri ecc. , demolizioni e rimessa in pristino</u></p> <p><u>6.000 euro</u></p> <p>La presente non costituisce attestazione di conformità , la quale potrà risultare da un rilievo puntuale e sovrapposizione fra quanto realizzato e quanto autorizzato , i costi riportati devono ritenersi puramente indicativi al fine di far conoscere in via indicativa e non esaustiva i costi di massima</p>
b	<p><i>Conformità Catastale:</i></p> <p>Sono state riscontrate le seguenti difformità:</p> <ul style="list-style-type: none">- 1- i mapp.li 51 e 798, sui quali è stato costituito il sub 6 (BCNC)



risultano ancora censiti al catasto terreni,

- 2- Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto in quanto manca l'inserimento della parte chiusa del portico.
- 3 il deposito (sub. 4) non è riportato in mappa

PROCEDURE E COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Le irregolarità di cui al punto 1 sono regolarizzabili mediante 3SPC per soppressione al catasto terreni.

Le irregolarità di cui al punto 2 sono regolarizzabili mediante Variazione catastale con procedura Docfa..

Le irregolarità del punto 3 mediante inserimento nuovo inserimento in mappa del fabbricato

Spese tecniche diritti ecc. , € 2.000,00

I costi riportati devono ritenersi puramente indicativi al fine di far conoscere in via indicativa e non esaustiva i costi di massima

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1 Criterio di stima e fonti di informazione

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione: La misura delle superfici degli immobili è svolta con rilievo grafico con la documentazione catastale e urbanistica assunta con l'accesso agli atti .

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa: "l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento".

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

Valore di mercato attribuito:

Oggetto di stima è determinare il "valore di mercato", che secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice R.1.2.1), viene così definito:



“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il valore di mercato del bene trasformato è stato determinato con il metodo del confronto di mercato market comparison approach (MCA) che consiste nella comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.).

Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo o il canone di mercato dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi o dei canoni già fissati per gli immobili simili.

L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

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.

Osservazione del mercato immobiliare

La ricerca immobiliare per la rilevazione dei prezzi di vendita, ha prodotto tre unità immobiliari oggetto di compravendita.

Le unità immobiliari di comparazione fanno parte dello stesso quartiere denominato (Villaggio Del sole) e pertanto presentano le stesse caratteristiche costruttive ed epoca di costruzione , in derivata sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.



Comparabile Unità 1

Comune di Chiampo Foglio 4°

-m.n. 2201sub 16 Via Camporio - Piani T-Cat. A/3 - cl. 2 - vani 5.5 - sup cat. mq 88- RC.EURO
397,67

- m.n. 2201sub 13 Via Camporio - Piani S1-Cat. C/6-Cons. mq. 34 - cl. 2 - sup cat. mq 36- RC.EURO
73,75

- m.n. 2201sub 3 Via Camporio - Piani T-Cat. C/6-Cons. mq. 13 - Cl. 1 - sup cat. mq 13- RC.EURO
24,17

appartamento al piano terra con superficie principale (SEL) di mq 86, un bagno, terreno esclusivo mq. 45, garage mq. 35 ed un posto auto scoperto stato di manutenzione ottimo

Atto di compravendita in data 24/02/16 rep. 53003/20702 del Notaio Giovanni Muraro di Chiampo

Prezzo di vendita €. 127.000,00

Comparabile Unità 2

Comune di Chiampo Foglio 4 °

m.n. 205 sub 11 – via G. Zanella n. 52 – p.3-S.1 – cat. A/3 – cl. 2 – consistenza 5,5 vani –R.C.EURO
397,67

appartamento al piano 3° con cantina al piano interrato con superficie principale (SEL) di mq 119, cantina mq. 10,terrazzi mq 8.00, un bagno, stato di manutenzione mediocre .

Atto di compravendita in data 26/02/2015 rep. 59075/25439 del Notaio Gianfranco di Marco di Vicenza.

Prezzo di vendita €. 85.000,00

Comparabile Unità 3

Comune di Chiampo Foglio 4 °m.n. 1051 ,Via Valloscura, piano T-1-2, cat. A/23, classe 1, s.c. tot mq. 134, cons. vani 6,5- R.C. Euro

402,84

appartamento al piano 1-2° , con superficie principale (SEL) di mq 127, terrazzi mq 7.5, un bagni, stato di manutenzione mediocre

Atto di compravendita in data 16/02/16 rep. 2486/1945 del Notaio Tommaso De Negri di Bassano



Prezzo di vendita €. 90.000,00

Tabella Dati

TABELLA DEI DATI				
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 127.000,00	€ 85.000,00	€ 90.000,00	€ -
Data (mesi)	24/02/2016	26/02/2015	16/02/2016	30/08/2016
Superficie principale (m ²) SEL	86	119	127	145
Balconi (m ²)	0	8	7,5	0
Cantina /deposito(m ²)	0	10	0	18
Sottotetto -parte non abitabile(m ²)	0	0	0	0
Portico/veranda (m ²)	0	0	0	14
Terreno di pertinenza ad uso esclusivo (m2)	45	0	0	88
Giardino di uso comune (m ²)	0	0	0	0
Autorimessa (m ²)	35	0	0	0
Posto auto scoperto	1	0	0	0
Bagni	1	1	1	1
Stato di manutenzione	4	2	2	0
sup. commerciale	111,50	124,94	129,475	166,74

rapporti mercantili

RAPPORTI MERCANTILI	
	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	-3%
Balconi	33%
Cantine/deposito non direttamente collegate	33%
Sottotetto direttamente collegato	70%
Portico/veranda	50%
Terreno pertinenziale ad uso esclusivo	10%
Giardino di uso comune	10%
Autorimessa	60%
Posto auto scoperto	€ 5.000
Costi bagno	€ 15.000,00
Stato di manutenzione/vetustà	€ 240,00

Prezzi Marginali



ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	-€ 317,50	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 212,50	euro/mese	
Prezzo data C	-€ 225,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.139,01	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 680,33	euro/m ²	€ 680,33
Prezzo sup. princ. C	€ 695,11	euro/m ²	SEL
Prezzo balconi	€ 224,51	euro/m ²	
Prezzo cantine/deposito	€ 224,51	euro/m ²	
Prezzo sottotetto	€ 476,23		
Prezzo portico/veranda	€ 340,16		
Prezzo terreno esclusivo	€ 68,03		
Prezzo autorimessa	€ 408,20		
Prezzo giardino uso com.	€ 68,03		
Posto auto scoperto	€ 5.000		
Bagno	€ 15.000,00		

Tabella di valutazione

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) PRZ		€ 127.000,00		€ 85.000,00		€ 90.000,00	-
Data (mesi) DAT	6,3	-€ 1.989,67	18	-€ 3.902,92	6,5	-€ 1.470,00	30/08/2016
Superficie principale (m ²) SUP	86	€ 40.139,27	9	€ 17.688,49	7	€ 12.245,88	145
Balconi (m ²) BAL	0	€ 0,00	8	-€ 1.796,06	7,5	-€ 1.683,81	0
Cantina /deposito(m2)	0	€ 4.041,14	10	€ 1.796,06	0	€ 4.041,14	18
Sottotetto -parte non abitabile(m ²) ST-AB	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Vani accessori deposito non direttamente collegati (m2) DEP	0	€ 4.762,29	0	€ 4.762,29	0	€ 4.762,29	14
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL	45	€ 2.925,40	0	€ 5.986,87	0	€ 5.986,87	88



Giardino di uso comune (m2) TER-COM							
Autorimessa (m ²) AUT	35	-€ 14.286,86	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Posto auto scoperto	-1	-€ 5.000,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Bagni BAGNI	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	1
Stato di manutenzione e vetustà MAN	-4	-€ 107.040,00	-2	-€ 59.971,20	-2	-€ 62.148,00	0
Prezzi corretti PRZ-CORR		€ 50.551,57		€ 49.563,53		€ 51.734,37	
		VALORE MEDIO		€ 50.616,49		4,4%	DIVERGENZ.

Per quanto sopra il sottoscritto stima il valore dell'immobile in oggetto, a corpo e non a misura , nella somma pari ad €. 51.500,00 (cinquantunmilacinquecento/00)

VALORE DI STIMA PER LA QUOTA DI 1/1

€ 51.500,00

(cinquantunmilacinquecento 00)

12- Adeguamenti e correzioni della stima

12.1 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% 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:	€ 7.725,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e demolizioni e ripristini :	€ 9.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Prezzo base d'asta del lotto	
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 43.775,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 34.000,00



VALORE del LOTTO 001 PER LA QUOTA
DELL' INTERO PROCEDURE RIUNITE 27/2014 -
166/2023 e 143/2024

€ 34.275,00

Così composto:

1. procedura 166/2023 per la quota di 1/4 spettante a
€ 8.568,75

2. procedura 143/2024 per la quota di 3/4 spettante _____

€ 25.706,25

VALORE ARROTONDATO € 34.000,00(trentaquattromila,00)

12.2 Giudizio di comoda divisibilità:

Trattandosi di un singola unità immobiliare di modeste dimensioni e sviluppata in verticale , essa risulta comodamente divisibile.

12.3 Giudizio di vendibilità:

Viste le condizioni generali di degrado, la forma dell'immobile , considerate le servitù e le promiscuità , il sottoscritto si ritiene che l'immobile abbia una vendibilità scarsa

12.4 Fonti di informazione:

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, Edilizia Privata e urbanistica, Agenzie immobiliari e Osservatori del Mercato: OMI, Immobiliare.it, Tecnocasa.it. Casa.it, Agenzie Immobiliari di Vicenza

12.5 Forme di pubblicità:

ai sensi dell'art. 190 cpc: siti Internet all' indirizzo *www.tribunale.vicenza.giustizia.it*, *www.astalegale.net*, *www.aste.com* e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza" , "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" edizione provinciale, nonché, per estratto, sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza"

13 CONCLUSIONI VALUTATIVE:

Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzata per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare,



in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, sia pari ad

€ 34.000,00 (trentaquattromila/00)

con l'onere di riferire senza alcuna costrizione o condizionamento e di avere operato con coscienza e diligenza al solo scopo di rispondere nel modo più chiaro ed esaustivo al quesito posto dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Con osservanza

il perito
Arch Giuseppe Gavazzo

Relazione lotto 001 creata in data 09/10/2024

