

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA
Prima Sezione Civile – Procedure Concorsuali
Registro Liquidazioni Giudiziali n° 3/2026

Giudice Delegato: Dott. Fabio D'Amore
Curatore: Dott.ssa Carla Favero
Esperto: Arch. Claudia Scrimin

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA – LOTTO 2 – COPIA EPURATA



vista dell'unità al 2° piano con affaccio su via Ca' Misani (estratto da Google)



Accesso carraio da via Misani e



accesso pedonale appartamenti via 2° Risorgimento

SCHEDA SINTETICA ed INDICE - LOTTO DUE di 2
Liquidazione Giudiziale n° 03/2026 R.G., Giudice dott. Fabio D'Amore

DIRITTO:	(pag.3)	intera proprietà
BENE:	(cfr pag.4-9,11)	appartamento p. 2° ed autorimessa, quote condominiali
UBICAZIONE:	(cfr pag.4)	Camisano Vicentino (VI), via 2° Risorgimento, n° 25 int 6
STATO:	(cfr pag.5)	più che buono
LOTTE:	(cfr pag.4)	due di 2
DATI CATASTALI ATTUALI:	(cfr pag.10)	C. C. di Camisano Vic.no, N.C.E.U. fg. 7° m.n. 1406 subb. 6 e 9
DIFFERENZE RISPETTO alla LIQUIDAZIONE:	(cfr pag.3)	NO
IRREGOLARITA' EDILIZIA/ABUSI:	(cfr pag.12)	NO
VALORE di STIMA:	(cfr pag.17)	€ 144'840,00
VENDIBILITA':	(cfr pag.17,18):	sufficiente
OCCUPAZIONE:	(cfr pag.12):	occupato
TITOLO di OCCUPAZIONE:	(cfr pag.12)	proprietà
ONERI:	(cfr pag.13,14):	condominiali per € 2'087,49
PREZZO D'ASTA	(cfr pag.11,18)	€ 142'752,51
APE:	(cfr pag.)	SI, è stato redatto, Classe Energetica B

ALLEGATI:

1. ALLEGATO FOTOGRAFICO CON CONI OTTICI DI RIPRESA
2. PLANIMETRIE DELLO STATO REALE
3. ESTRATTO MAPPA CATASTALE FG. 7°, SCALA 1:2000
4. ELABORATI PLANIMETRICI, ELENCO SUBALTERNI, PLANIMETRIE CATASTALI
5. VISURE CATASTALI
6. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI
7. ISPEZIONE IPOTECARIA
8. CERTIFICATI RESIDENZA STORICI, MATRIMONIO, VISURA CAMERALE
9. A.P.E. E LIBRETTO IMPIANTO
10. TITOLI ABILITATIVI
11. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
12. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
13. VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI AFFITTO

INDICE:

Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE dei DIRITTI REALI e degli IMMOBILI OGGETTO di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	pg. 03
Cap. 2 – DESCRIZIONE degli IMMOBILI	pg. 04
Cap. 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE del BENE	pg. 10
Cap. 4 – SCHEMA SINTETICO e DESCRITTIVO del LOTTO: DUE di 2	pg. 10
Cap. 5 – RICOSTRUZIONE dei PASSAGGI di PROPRIETA' in RELAZIONE al BENE	pg. 11
Cap. 6 – REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA del BENE	pg. 12
Cap. 7 – STATO di POSSESSO degli IMMOBILI	pg. 12
Cap. 8 – VINCOLI ed ONERI GIURIDICI GRAVANTI sul BENE	pg. 13
Cap. 9 – VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pg. 14
Cap. 10 – VERIFICA ESISTENZA di PESI e ONERI di ALTRO TIPO	pg. 14
Cap. 11 – INFORMAZIONI sulle SPESE di GESTIONE dell'IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO	pg. 14
Cap. 12 – VALUTAZIONE del BENE	pg. 14
Cap. 13 - VALUTAZIONE di QUOTA INDIVISA	pg. 18
Cap. 14 – INFORMAZIONI RESIDENZA	pg. 18

RELAZIONE TECNICA relativa ai BENI IMMOBILI SITI in
COMUNE di Camisano Vicentino (VI), via 2° RISORGIMENTO, n° 25
LOTTO DUE di 2

1. identificazione dei diritti reali e degli immobili oggetto di liquidazione giudiziale

A - immobile di proprietà di:

***,

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si tratta di un appartamento (abitazione civile) al piano 2° in edificio condominiale

Al N.C.E.U. del Comune Censuario di Camisano Vicentino è identificato al fg. 7°, mapp. n° 1406, sub.6
Confini: N m.n. 1406 sub 7, E muri perimetrali, S m.n. 1406 sub 5, O m.n. 1406 subb. 5, 27 (vano scala comune), 7

B - immobile di proprietà di:

***,

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Si tratta di un' autorimessa al piano T in edificio condominiale

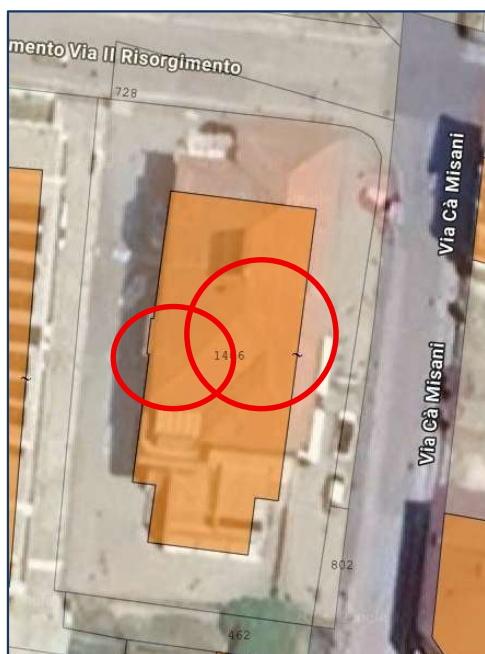
Al N.C.E.U. del Comune Censuario di Camisano Vicentino è identificato al fg. 7°, mapp. n° 1406, sub.9
Confini: N m.n. 1406 sub 8, E m.n. 1406 sub 29, S m.n. 1406 sub 10, O m.n. 1406 sub 28 (BCNC accesso carraio, area di manovra)

Alle unità immobiliari descritte spettano in quota le parti comuni condominiali di cui al mapp. n° 1406 subalterni 26, BCNC a tutti i subalterni (accesso carraio, corte comune), 27, BCNC a tutti i subalterni (vano scala, accesso carraio e pedonale), 28, BCNC ai subalterni da 1 a 14 e da 19 a 21 (accesso carraio, area di manovra, aiuola)

Il diritto reale indicato nella trascrizione della sentenza di liquidazione corrisponde a quello in titolarità alla Ditta a seguito dell'atto di acquisto registrato a suo favore.

I dati indicati nella trascrizione della sentenza di liquidazione corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso.

La sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale, sotto riportata, individua la corrispondenza sostanziale tra gli immobili ed il lotto interessato.



2. descrizione degli immobili oggetto di liquidazione giudiziale – LOTTO DUE di 2

Individuazione: il compendio è localizzato a Camisano Vicentino (VI) in via 2° Risorgimento, n° 25 ed è parte dell'edificio condominiale "RESIDENCE AMBRA".

Descrizione della zona: trattasi di un'area urbana pianeggiante di edificazione consolidata adiacente al centro storico di Camisano (municipio a 300m.), con tutte le comodità del centro e aree di parcheggio, posta a 500m. dalle attrezzature sportive di via Stadio (palasport, piscina, tennis, padel, campo calcio), a m. 180 dalla scuola materna, a m. 250 dalla scuola per l'infanzia e dalla scuola di musica, a meno di 500 m. dall'istituto comprensivo/scuola media, e poco più di 500 m. dalla scuola primaria. Il casello di Grisignano dell'Autostrada A4 (Torino-Trieste) dista meno di 6 km.

Si tratta di un appartamento con autorimessa e diritti sulle parti condominiali e costituisce il lotto due di 2.

Descrizione dell'unità edilizia

L'appartamento è situato al piano secondo dell'edificio condominiale "RESIDENCE AMBRA", un edificio su tre piani fuori terra a destinazione mista, occupato al primo livello da autorimesse e negozi, privo di ascensore, realizzato nel 2010-11 nell'area n° 20 del Piano di lottizzazione PIAZZA della REPUBBLICA.

L'ingresso agli appartamenti avviene da via "° Risorgimento n° 25 ed è arretrato rispetto al filo stradale; l'ingresso al vano scale è posizionato sul lato ovest dell'edificio.

L'appartamento affaccia ad est su via Misani ed è composto da un ingresso-soggiorno cucina, da una loggia/terrazza e da un disimpegno che distribuisce le due camere, il ripostiglio/lavanderia ed il bagno.

Caratteristiche tecniche:

La costruzione appoggia su una platea di fondazione in C.A., la struttura portante verticale è costituita da muratura in mattoni da cm. 25 rivestita da un cappotto esterno dello spessore di cm. 10; i solai sono in laterocemento e la struttura di copertura è costituita da tavelloni appoggiati a muretti; il manto di copertura è costituito da tegole cementizie.

I serramenti condominiali sono in pvc, dotati di vetrocamera (ingresso e finestratura vano scale)

In particolare la parete interna del vano scale, realizzata in laterizio dello spessore di cm. 20, è isolata con pannelli in fibre minerali ed il divisorio tra gli appartamenti è costituito da mattoni forati da 12 cm., isolato con blocchi ai silicati calcio da cm. 1, pannelli in fibra legno (cm. 2+2), aria cm. 3, forato da cm. 12, intonaci per uno spessore totale di 35 cm.

Pavimentazioni: le scale ed i pianerottoli condominiali sono rivestiti con marmo di Trani lucidato; internamente l'unità è pavimentata con tavole in legno di grande formato; la loggia/terrazza è pavimentata con piastrelle di gres porcellanato.

Serramenti: portoncino ingresso al piano blindato con finitura laccata bianca, porte interne in legno tamburato laccato bianco (scorrevoli quelle del rip./lavanderia e del bagno). Le finestre e le porte-finestre hanno telaio in legno laccato bianco e lastre vetrocamera e gli oscuri sono costituiti da tapparelle in pvc di colore bianco con cassonetto isolato.

Finitura interna pareti: spatolato di calce, piastrelle ceramiche in bagno ed in rip./lavanderia.

Il bagno è attrezzato con ampio box doccia, lavabo su piano d'appoggio in legno, vater (da sistemare la pulsantiera dello sciacquone) e bidet.

Il ripostiglio/lavanderia ha gli attacchi e lo scarico per la lavatrice ed un lavabo di servizio.

L'altezza dei locali misura m. 2,70.

Impianti:

L'unità è dotata dei seguenti impianti: *Idrico* da rete pubblica, realizzato sottotraccia, ben mantenuto.

Elettrico, autonomo, realizzato sottotraccia, dotato di salvavita.

Impianto Condizionamento, con macchinario sul terrazzo, privo di libretto e certificazione, per cui non è stato possibile il loro inserimento nell'Attestato di Prestazione Energetica.

Impianto di riscaldamento, il riscaldamento a pavimento è supportato dalla caldaia posta in nicchia nella loggia; si tratta di un apparecchio della Ditta Baxi, installato il 01/10/2011, modello LUNA 3 comfort IN HT 240+, matricola B95195616 a gas, per il quale è stato necessario provvedere alla redazione del libretto d'impianto con cod. catasto 202600011035

Altri impianti: antenna condominiale, videocitofono (apparecchio interno non sostituito nell'intervento condominiale del 2025)

Verifica esistenza certificazione energetica: cfr. 9. ALLEGATO APE e LIBRETTO IMPIANTO

Non esisteva un attestato di certificazione energetica (scaduto) ed è stato redatto da un ausiliario della scrivente: l'unità residenziale risulta in classe Energetica **B** con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EPgl,nren) pari a **39,11** kWh/mq.anno.

L'autorimessa al piano terra accede dal cancello carraio condominiale di via Misani, e dall'ampia area di manovra lastricata con betonelle in calcestruzzo ed affaccia sul lato ovest con un basculante metallico ad apertura manuale.

Ha una superficie utile di mq. 16,00 circa e un'altezza di m. 3,00. E' dotata di impianto elettrico.

Il pavimento è lastricato con piastrelle ceramiche e le pareti sono tinteggiate con tempera semilavabile.

La situazione reale del compendio immobiliare, di cui alla restituzione grafica di pagg. 8 e 9, non sembra presentare differenze rispetto al progetto approvato.

Stato di conservazione, qualità: più che buono.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: no, necessita solo di interventi di manutenzione ordinaria, riparazione pulsantiera sciacquone, tracce di umidità in bagno per carenza di ventilazione, sostituzione apparecchiatura videocitofono.

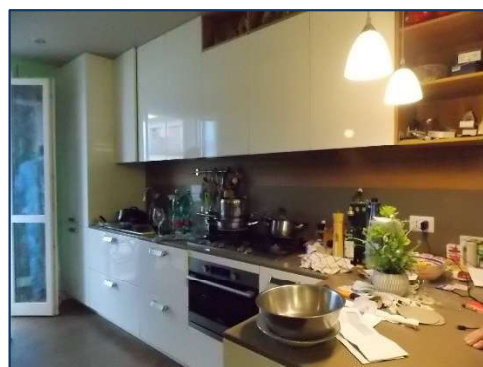
Inquadramento fotografico:



Atrio



Pianerottolo 2° piano



Ingresso-soggiorno-cucina

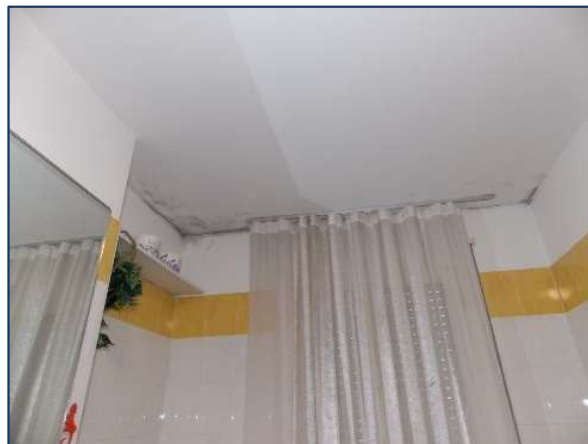


Ingresso-soggiorno con vista disimpegno Loggia-terrazza

Particolari vano caldaia



Ripostiglio-lavanderia



Bagno



Camera 2



camera 1



autorimessa



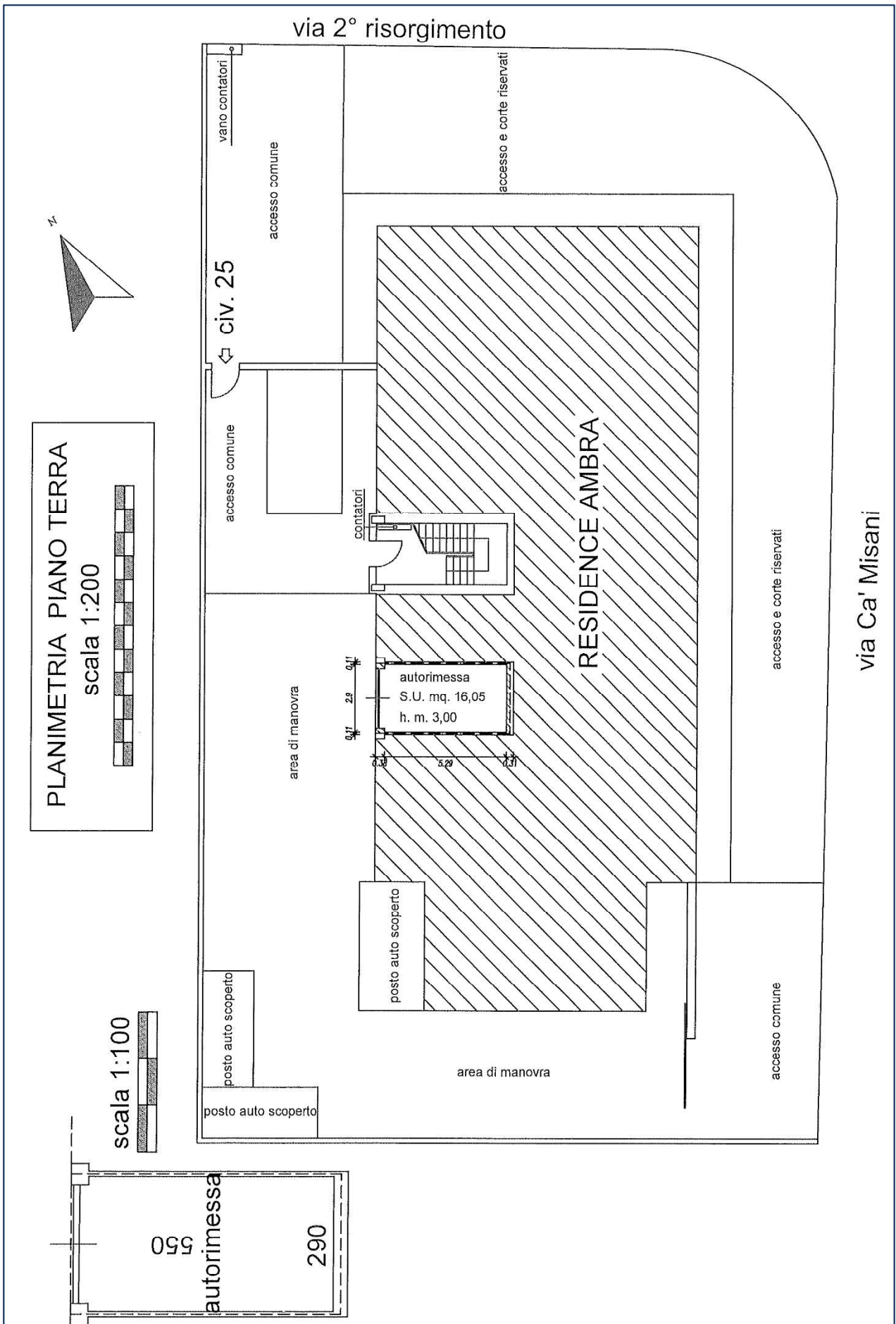
RGE 147/2025 - CAMISANO VICENTINO, via 2° Risorgimento, n° 25 int. 6

calcolo delle superfici commerciali ()*

descrizione	esposizione	Superficie lorda mq.	Stato manutentivo	Coefficiente	Superficie comm.le mq.
abitazione p.2°	E	85,20	buono	1,00	85,20
terrazza/loggia	N-E-S	24,82	buono	0,30	7,45
autorimessa P.T.	O	18,16	buono	0,50	9,08
totale arrotondato					102,00

(*) Agenzia del Territorio - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Planimetrie dello stato attuale:



3. identificazione catastale dei beni

dati catastali attuali:

L'ispezione catastale effettuata all'U.T.E. di Vicenza consente di certificare che il bene:

A- N.C.E.U. del Comune Censuario di Camisano Veneto (B485) VI, fg. 11°, mapp. n° 1406 sub. 6 – Cat. A/2 cl. 2 consistenza vani 4, superficie totale mq. 92, totale escluse aree scoperte mq. 84, RC€ 371,85 in via 2° Risorgimento, snc P2°

È intestato a ***,

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

I dati sono derivanti dall'ultimo atto di aggiornamento per VARIAZIONE nel CLASSAMENTO del 10/07/2012 Pratica n. VI0150076 (n. 26247.1/2012) e, per quanto riguarda la proprietà, da Atto del 16/01/2012 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 52022 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1541.1/2012 Reparto PI di VICENZA in atti dal 27/01/2012

B- N.C.E.U. del Comune Censuario di Camisano Veneto (B485) VI, fg. 11°, mapp. n° 1406 sub. 9 – Cat. C/6 cl. 3, consistenza mq. 15, superficie mq. 17, RC€ 41,83 in via 2° Risorgimento, snc PT

È intestato a ***,

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

I dati sono derivanti dall'ultimo atto di aggiornamento per VARIAZIONE nel CLASSAMENTO del 10/07/2012 Pratica n. VI0150076 (n. 26247.1/2012) e, per quanto riguarda la proprietà, da Atto del 16/01/2012 Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 52022 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1541.1/2012 Reparto PI di VICENZA in atti dal 27/01/2012

Alle unità spettano le quote proporzionali dei beni comuni, individuati con il mapp. n° 1406 subalterni 26, BCNC a tutti i subalterni (accesso carraio, corte comune), 27, BCNC a tutti i subalterni (vano scala, accesso carraio e pedonale), 28, BCNC ai subalterni da 1 a 14 e da 19 a 21 (accesso carraio, area di manovra, aiuola).

L'area su cui sorge il fabbricato è individuata al CT, fg. 7° mapp. n° 1406, ente urbano di mq. 1.253.

Si certifica la corrispondenza dei dati catastali in essere con quanto indicato nella nota di trascrizione della liquidazione giudiziale.

I dati catastali del mappale n° 1406 subb. 6 e 9 corrispondono alle schede planimetriche presentate al Catasto in data 14/10/2011 prot. n° VI0371969 a firma dell'Arch. Jelena Casal, iscritta all'Albo degli Architetti della Prov. di Vicenza al n° 2580.

Per quanto riguarda le variazioni storiche si richiama l'ALLEGATO 5 VISURE CATASTALI

4. Schema sintetico-descrittivo del lotto: lotto due di 2

Quota di 1/1 (piena proprietà) di un appartamento al piano 2° dell'edificio a destinazione mista commerciale e residenziale "RESIDENCE AMBRA" in area adiacente al centro storico, sito in via 2° Risorgimento n° 25 interno 6 con esposizione est su via Misani, realizzato nel 2010-2011.

L'unità residenziale è composta da un ingresso-soggiorno cucina, da una loggia/terrazza e da un disimpegno che distribuisce le due camere, il ripostiglio/lavanderia ed il bagno; ha riscaldamento a pavimento e finiture medio-alte (pavimento in listoni di legno di grande formato, riscaldamento a pavimento, aria condizionata, spatolato di calce alle pareti)

L'altezza dei locali misura m. 2,70.

Classe energetica B.

Il descritto stato dei luoghi NON presenta differenze evidenti rispetto al progetto autorizzato.

Al N.C.E.U. del C. C. di Camisano Vicentino è identificato al fg. 7°, mapp. n° 1406 sub. 6

Confini: N m.n. 1406 sub 8, E m.n. 1406 sub 29, S m.n. 1406 sub 10, O m.n. 1406 sub 28 (BCNC accesso carraio, area di manovra)

Quota di 1/1 (piena proprietà) di un'autorimessa al piano T dell'edificio a destinazione mista commerciale e residenziale "RESIDENCE AMBRA" sito in via 2° Risorgimento n° 25 con ingresso carraio da via Misani e ampia area di manovra realizzato nel 2010-2011.

Ha una superficie utile di mq. 16,00 circa e un'altezza di m. 3,00. Il basculante metallico, posto sul prospetto ovest ha apertura manuale.

Il descritto stato dei luoghi NON presenta differenze evidenti rispetto al progetto autorizzato.

Al N.C.E.U. del C. C. di Camisano Vicentino è identificato al fg. 7°, mapp. n° 1406 sub. 9

Confini: N m.n. 1406 sub 8, E m.n. 1406 sub 29, S m.n. 1406 sub 10, O m.n. 1406 sub 28 (BCNC accesso carraio, area di manovra).

Alle unità spettano le quote proporzionali dei beni comuni, individuati con il mapp. n° 1406 subalterni 26, BCNC a tutti i subalterni (accesso carraio, corte comune), 27, BCNC a tutti i subalterni (vano scala, accesso carraio e pedonale), 28, BCNC ai subalterni da 1 a 14 e da 19 a 21 (accesso carraio, area di manovra, aiuola).

L'area comune su cui sorge il fabbricato è individuata al CT, fg. 7° mapp. n° 1406, ente urbano di mq.1.253.

Prezzo base d'asta € 142'752,51

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni – cfr Allegato 6

ATTO di PERMUTA – DIVISIONE – VINCOLO di PERTINENZIALITA' del 15/07/2010 a repertorio del Notaio Gianfranco Di Marco n° 48.114, racc. n° 17.057 registrato a Vicenza in data 11/08/2010 al n° 6219 serie 1T ed ivi trascritto il 12/08/2010 ai nn. RG 18383, RP 11987

Beni immobili censiti al Catasto Terreni del C.C. di Camisano Vicentino, fg. 7° mapp. nn° 729, 803, 996 per un totale di mq. 1.253

***,

*** cedono a titolo di permuta 700/1000 dei terreni a ***

per la costruzione di un fabbricato di 3 piani fuori terra nell'area di piano particolareggiato "piazza della Repubblica", tenendo per sé 300/1000

*** costruisce sostenendo tutte le spese e si impegna a consegnare l'unità edilizia commerciale a PT indicata e l'area pertinenziale entro il 31/12/2011, predisporre il Regolamento di Condominio e le Tabelle Millesimali

CONVENZIONI EDILIZIE Comune di Camisano Vicentino:

- In data 05/12/1997 a repertorio del Notaio Cesare Corradi n° 62.670, trascritta il 19/12/1997 ai nn. RG 20242, RP 14.202 e
- In data 08/04/1998 a repertorio del Notaio Cesare Corradi n° 63.566, trascritta il 27/04/1998 ai nn. RG 7019, RP 5093, rettificata con nota del 12/01/2001 ai nn. RG 984, RP 656

VINCOLO: a destinazione d'uso di parcheggio pubblico su un'area di mq. 76

[provenienza: ATTO di REDISTRIBUZIONE FONDARIA del 22/01/2001 a repertorio del Notaio Cesare Corradi n° 70.674, registrato a Padova il 24/01/2001 al n° 98, trascritto a Vicenza il 10/02/2001 ai nn. RG 3389, RP 2409 con il quale *** diventano proprietari per intero dei terreni siti in Comune di Camisano vicentino, CT fg. 7°, mappali nn° 729, 803, 996]

ATTO di INDIVIDUAZIONE CATASTALE dell'11/11/2011 a repertorio del Notaio Gianfranco di Marco n° 51.504, racc. n° 19.778, registrato a Vicenza il 29/11/2011 al n° 8752 serie 1T ed ivi trascritto il 30/11/2011 ai nn. RG 23168, RP 15266

Beni immobili: CT fg. 7° mapp. n° 1406 di mq. 1253 (già 729, 803, 996) e NCEU mapp. n° 1406 subalterni 1-24 e successi subalterni 25-28 B.C.N.C.

1° assegno: a *** per intero i beni immobili identificati al NCEU del C.C. di Camisano Vicentino fg. 7°, mapp. n° 1406 subalterni 15, 16, 17, 18, 25 (BCNC ai sub da 15 a 18), pro quota i subalterni 26 (BCNC a tutti i subb. Ingresso carraio) e 27 (BCNC a tutti i subb. Accesso carraio e pedonale, vano scale)

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA

Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000

e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: claudia.scrimin@archiworldpec.it

2° assegno: a ***. per intero i beni immobili identificati al NCEU del C.C. di Camisano Vicentino fg. 7°, mapp. n° 1406 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 19, 20, 21, 28 (BCNC ai subb. 1-14 e 19-21, accesso carraio, area di manovra, aiuola) e pro quota i subalterni 26 (BCNC a tutti i subb. Ingresso carraio) e 27 (BCNC a tutti i subb. Accesso carraio e pedonale, vano scale)

ATTO di COMPRAVENDITA del 16/01/2012 a repertorio del Notaio Gianfranco di Marco n° 52.022, racc. n° 20.169 registrato a Vicenza il 24/01/2012 al n° 521 serie 1T ed ivi trascritto il 27/01/2012 ai nn. RG 2022, RP 1541

Beni immobili individuati al N.C.E.U. del C. C. di Camisano Vicentino, fg. 7°, mapp. n° 1406 subb 6 in via 2° Risorgimento snc, piano 2°, Cat. A/2 cl. 2 di vani 4, RC€ 371,85 e 9, PT Cat. C/6 cl. 3, RC€ 41,83 per intero e subb. 26, 27, 28 (BCNC) pro quota

*** vende a ***

6. *Regolarità edilizia-urbanistica dei beni – cfr Allegato 10 TITOLI ABILITATIVI*

L'immobile condominiale è stato costruito in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- PERMESSO di COSTRUIRE n° 79/2010, prot. n° 4629 per la realizzazione di una NUOVA COSTRUZIONE sul lotto n° 20 della lottizzazione “PIAZZA della REPUBBLICA” Destinazione residenziale (lotto 20); con dichiarazione di progettazione in zona sismica, ed estratto dell'atto notarile rep. 48114, racc. 17.057 del Notaio Gianfranco Di Marco con individuazione dei Parcheggi pertinenziali (mq. 76)
- PERMESSO di COSTRUIRE n° 227/1/2011, prot. n° 13516 VARIANTE destinazione commerciale e residenziale

L'AGIBILITA' n° 57/2011 (fine lavori 31/10/2011), richiesta in data 02/11/2011 per n° 7 appartamenti, n° 7 autorimesse, n° 4 negozi, mapp. n° 1406 subalterni nn° da 1 a 18, si intende acquisita per decorrenza dei termini; la domanda è corredata da fine lavori, verbale di regolare esecuzione, dichiarazione di conformità relativa al superamento delle barriere architettoniche, certificato di collaudo statico, redatto dall'Arch. Paolo Pasqualotto, iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n° 174, dichiarazione sulle caratteristiche degli isolamenti, accatastamento.

Il compendio CORRISPONDE alle previsioni dei titoli autorizzativi: non si sono riscontrate difformità significative.

Destinazione Urbanistica:

L'edificio, costruito nell'ambito del Piano di Lottizzazione “Piazza della Repubblica”, ricade in zona territoriale omogenea C/1 n° 19

E' situato all'interno dell'Area Territoriale Omogenea del sistema insediativo I.1 - sistema insediativo residenziale Camisano – è in area di Urbanizzazione consolidata

Il territorio del Comune di Camisano Vicentino è in zona sismica 3

Il tutto come meglio dettagliato nell'ALLEGATO 11. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

7. *Stato di possesso degli immobili e occupazione*

L'unità residenziale e l'autorimessa, a seguito dell'ATTO di COMPRAVENDITA del 16/01/2012, risultano intestati a ***,

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Alla data del sopralluogo (10/09/2025) i locali era occupato ***,

che risulta tutt'ora qui residente.

Con la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale (18/12/2025) della Ditta individuale il compendio è entrato a far parte della massa fallimentare, di cui è curatrice la Dott.ssa Carla Favero.

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

- Il bene è sottoposto a LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE a seguito di sentenza del Tribunale Civile e Penale del Comune di Vicenza, rep. n° 5 del 05/01/2026
Trascritta presso l' Agenzia del Territorio di Vicenza il 24/04/2026 ai nn. RG 8456, RP 6167
A favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale "****" per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
A carico di ***,
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà su
Beni immobili tra cui quelli individuati al NCEU del Comune Censuario di Camisano Vicentino, fg. 7°, mapp. n° 1406 sub 6 Cat. A/2 di vani 4, e mapp. n° 1406 sub 9 Cat. C/6 di mq. 15, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli – No

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -Si,

CONVENZIONI EDILIZIE piano di lottizzazione, Comune di Camisano Vicentino, in data 05/12/1997 a repertorio del Notaio Cesare Corradi n° 62.670, trascritta il 19/12/1997 ai nn. RG 20242, RP 14.202 e In data 08/04/1998 a repertorio del Notaio Cesare Corradi n° 63.566, trascritta il 27/04/1998 ai nn. RG 7019, RP 5093, rettificata con nota del 12/01/2001 ai nn. RG 984, RP 656

vincolo di pertinenzialità per mq. 76 di parcheggio (Atto a repertorio del Notaio Gianfranco Di Marco n° 48.114, racc. n° 17.057 registrato a Vicenza in data 11/08/2010 al n° 6219 serie 1T ed ivi trascritto il 12/08/2010 ai nn. RG 18383, RP 11987)

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge – No

Altri pesi o limitazioni d'uso – No.

Oneri condominiali – Si, per € 2.087,49 (anni 2024 e 2025)

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici o d'altro tipo – No

Regolamento condominiale – Si

Servitù risultanti dai registri immobiliari – No

Oneri regolarizzabili nel corso della procedura: Si

Regolarizzazione condominiale, come indicato a pag.14, per un totale indicativo di € 2.087,49 relativo alle gestioni 2024 e 2025 (restano inoltre scoperti il 2023 e l'acconto 2026)

Cfr. ALLEGATI: 6 - ATTO di PROVENIENZA, 12 – DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

Oneri e vincoli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Iscrizioni ipotecarie:

- IPOTECA VOLONTARIA a GARANZIA di MUTUO FONDIARIO derivante da Atto a repertorio del Notaio Gianfranco di Marco n° 52.023, racc. n° 20.170
Iscritta presso l'agenzia del Territorio di Vicenza il 27/01/2012 ai nn. RG 2023, RP 224
A favore di ***
A carico di ***
Beni immobili individuati al NCEU del Comune Censuario di Camisano Vicentino, in via 2° Risorgimento fg. 7°, mapp. n° 1406 sub 6 P 2° Cat. A/2, di vani 4, e sub 9, PT Cat. C/6, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
e subb. 26, 27, 28 (BCNC) pro quota
- IPOTECA VOLONTARIA a GARANZIA di MUTUO FONDIARIO derivante da Atto a repertorio del Notaio Fabrizio Sasso Del Verme n° 37077, racc. n° 12986 del 14/05/2018
Iscritta presso l'agenzia del Territorio di Vicenza il 21/05/2018 ai nn. RG 10710, RP 1559
A favore di ***

A carico di ***

Beni immobili individuati al NCEU del Comune Censuario di Camisano Vicentino, in via 2° Risorgimento fg. 7°, mapp. n° 1406 sub 6 P 2° Cat. A/2, di vani 4, e sub 9, PT Cat. C/6 cl. 3 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Pignoramenti:

- Trascrizione presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza il 14/05/2025 ai nn. RG 10472, RP 7742 del VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da ATTO GIUDIZIARIO rep. N° 2431/2025 del 23/04/2025, Tribunale di Vicenza.

A favore di ***

A carico di ***

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà su

Beni immobili vari tra cui quelli individuato al NCEU del Comune Censuario di Camisano Vicentino, in via 2° Risorgimento fg. 7°, mapp. n° 1406 sub 6 P 2° Cat. A/2, di vani 4 e sub 9, PT Cat. C/6, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

9. Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Non ricadono in suolo demaniale

10. Verifica esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Nessuno, oltre a quelli condominiali ed alla liquidazione giudiziale, indicati a pag. 12

11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Amministratore del Condominio Residence Ambra è il Geom. Matteo Villanova di S. Giorgio in Bosco, che ha fornito il regolamento condominiale, le tabelle millesimali ed i rendiconti relativi alle gestioni 2023, 2024, 2025 ed il preventivo di gestione per l'anno 2026.

Sul Condominio sono stati effettuati i seguenti interventi recenti:

2023: manutenzione straordinaria citofono e antenna condominiale;

2025: sostituzione completa impianto citofonico, ad eccezione dell'apparecchiatura interna all'appartamento ***, che non ha versato la somma approvata.

I millesimi della proprietà generale sono per l'appartamento 87,296, per l'autorimessa 10,766, quelli del vano scale sono rispettivamente 152,641 e 0,00.

La spesa di gestione in capo al compendio è stata per l'anno 2023 pari ad € 1.064,91 (ancora scoperta), per il 2024 € 1067,61 (ancora scoperta), per il 2025 € 1.019,88 (ancora scoperta) il preventivo per il 2026 ammonta ad € 789,58 (1° rata 31/01/2026 € 394,79 ancora scoperta), per un totale delle sole ultime due annualità di € 2.087,49 (restano scoperti il 2023 e l'acconto 2026).

Non sono stati avviati dal Condominio procedimenti per il recupero del credito.

12. Valutazione dei beni

La valutazione riguarda la stima del valore di mercato dell'immobile localizzato a CAMISANO VICENTINO (VI) in via 2° Risorgimento, n° 25, interno 6 con destinazione residenziale. Il cespite non è affittato, di conseguenza non è possibile eseguire una stima per capitalizzazione dei redditi. Si esclude anche l'analisi con approccio di costo. Si sceglie di effettuare la valutazione con metodo di Market Approach in quanto il bene immobile è situato in una zona caratterizzata da mercato immobiliare attivo. Il procedimento di stima si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con beni analoghi, i cui prezzi siano noti con riferimento ai prezzi e valori desunti dalle fonti dirette ed indirette. In base agli IVS, possono essere considerati, oltre ai prezzi di compravendita, anche listini e prezzi di offerta. La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico

rappresentato dalla misura di superficie commerciale e dalle loro caratteristiche tecniche ed economiche. In ragione dello scopo della stima, il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento a prezzi e stime fornite dalle fonti indirette e, se disponibili, le fonti dirette.

Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale. Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

La stima del valore del fabbricato residenziale si articola nelle seguenti fasi:

- l'analisi del mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- il confronto tra il bene oggetto di stima e la formulazione del valore di mercato unitario;
- la conseguente formulazione del più probabile valore di mercato.

Analisi di mercato

L'analisi di mercato è finalizzata al reperimento dei dati economici e valori unitari da impiegare nell'ambito della valutazione.

Il cespite afferisce al segmento commerciale e pertanto l'analisi di mercato fa riferimento alle:

- Fonti indirette, rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori rappresentativi del mercato immobiliare;
- Fonti dirette, rappresentate da operatori qualificati del settore immobiliare locale che hanno consentito il reperimento dati economici puntuali.

Le analisi di mercato vengono esperite con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della stima.

Le **fonti indirette** che analizzano il segmento commerciale nel vicentino sono:

- l'Osservatorio mercato immobiliare OMI, curato dall'Agenzia delle Entrate, in cui vengono riportati valori relativi al mercato immobiliare su tutto il territorio nazionale. I valori di compravendita e di locazione riportati si riferiscono ai principali segmenti di mercato considerando l'articolazione territoriale e le microzone catastali;
- La Borsa Immobiliare, curata dalla Camera di Commercio di Vicenza, in cui sono riportate indagini sulle compravendite effettuate nel territorio;
- Il Borsino Immobiliare, curato dagli operatori del settore, in cui sono riportate indagini sulle compravendite effettuate nel territorio.

Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare attualmente risulta aggiornato al primo semestre 2025 e nell'area considerata - B1 "centro storico e aree di espansione"- considera immobili in stato conservativo normale (tipologia più ricorrente nella zona) e ottimo.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione Civile	Normale	1.250,00	1.450,00	1.350,00
Abitazione civile	Ottimo	1.700,00	1.950,00	1.825,00

Valori per la zona B1 – centro storico ed aree di espansione- 2° sem. 2025 – Camisano Vicentino

La Borsa Immobiliare curata dalla Camera di Commercio (zona unica di Camisano) riporta valori relativi ai valori minimi e massimi per gli immobili residenziali in condizioni Nuovo (costruito dal 2023), Recente o ristrutturato a nuovo e Da Ristrutturare (senza necessità di interventi strutturali) con rilevazione dei dati del 2024, pubblicata a maggio 2025.

CAMISANO Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione	Nuovo	1.875,00	2.125,00	2.000,00
Abitazione	Recente o ristrutturato	1.500,00	1.800,00	1.650,00
Abitazione	Da ristrutturare	525,00	775,00	650,00
autorimesse	Non rilevante	12.000,00	15.000,00	13.500,00

Borsino Immobiliare

Il Borsino immobiliare, prende in considerazione unità residenziali in buono stato di manutenzione; si esaminano qui i valori attribuiti a stabili in fascia media (qualità media di zona) e 1° fascia (qualità superiore alla media di zona), in considerazione delle caratteristiche e prestazioni dello stabile esaminato.

CAMISANO Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione fascia media	Buono	1.218,00	1.714,00	1.466,00
Abitazione prima fascia	Buono	1.387,00	1.961,00	1.674,00

L'analisi delle **fonti dirette** si è concentrata sul segmento dei beni a destinazione Residenziale localizzati a Camisano Vicentino, in prossimità del cespite anche in zone con caratteristiche analoghe e nel territorio confinante di Tezze.

L'indagine ha consentito il reperimento di prezzi d'offerta relativi a beni comparabili. Le tabelle successive riportano le principali caratteristiche dei beni oggetto di comparazione relativamente a:

- Localizzazione dei *comparables*;
- Tipologia edilizia;
- Caratteristiche manutentive;
- Caratteristiche economiche.

ID	Localizzazione	Tipologia Edilizia	Stato Manutentivo	Superficie (mq)	Prezzo d'Offerta (Euro)	Prezzo Unitario (Euro/mq)
1	Via Fermi	Appartamento P2°	buono	134,00	185.000,00	1.381,00
2	Via dei Gigli	Appartamento P2°	buono	87,00	129.000,00	1.483,00
3	Via Orobica	Appartamento P2°	ottimo	250,00	359.000,00	1.436,00
4	Via Filanda	Appartamento P2°	ottimo	128,00	295.000,00	2.305,00
5	Piazza della Repubblica	Appartamento P.2°	ottimo	115,00	315.000,00	2.740,00
6	Via XX settembre	Villa singola	ottimo	135,00	230.000,00	1.704,00

I prezzi reperiti tramite indagine nell'area di Camisano si riferiscono ad immobili con stati manutentivi dal buono all'ottimo, scelti tra abitazioni in condominio. I dati sono stati reperiti tramite interrogazione del sito di compravendita www.immobiliare.it e del sito di valutazioni stimatrix.

Il bene oggetto di valutazione è in condizioni più che buone, in un contesto gradevole ma privo di aree verdi, al piano 2° senza ascensore, con finiture di pregio ed in classe energetica B.

Determinazione del valore di mercato unitario

Al fine di determinare il valore di mercato unitario del bene oggetto di stima si sono analizzate in modo congiunto le fonti dirette e indirette.

Per quanto riguarda le fonti dirette, i prezzi d'offerta sono stati oggetto di ponderazione in ragione:

- del differenziale di prezzo tra gli immobili nuovi e quelli in buono stato conservativo, stimato con riferimento alla letteratura specializzata;
- uno sconto tra prezzo d'offerta e prezzo effettivo di compravendita per tipologie di immobili nuovi assunto pari al 15% per la zona indagata (fonti di riferimento: Rapporto sul Mercato Immobiliare, Nomisma; Rapporto congiunturale sul mercato immobiliare Banca d'Italia e Tecnoborsa; Borsa Immobiliare, Camera di Commercio di Vicenza);
- la localizzazione ed il contesto;
- la vetustà e le caratteristiche;
- l'efficienza energetica.

La localizzazione dei beni comparabili è abbastanza prossima all'oggetto della stima, si riscontrano variazioni minime di valore in funzione di comodi/scomodi ed affacci, il contesto di maggior pregio. Le caratteristiche energetiche si stimano con un con un plusvalore/minusvalore dal 5% al 15%.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche e manutentive (anche con riferimento alla vetustà), gli immobili nuovi, in ottime condizioni e con finiture superiori saranno scontati fino al 15% se quanto migliori rispetto al bene da stimare o rivalutati fino al 10% se peggiori.

ID	Prezzo Unitario (Euro/mq)	Coefficienti di Ponderazione				Prezzo Ponderato (Euro/mq)
		Localizzazione/contesto	Prestazione Energetica	Grado di Manutenzione	Ki	
1	1.381,00	1,05	1,10	1,10	1,27	1.753,87
2	1.483,00	1,00	1,05	1,05	1,102	1.634,27
3	1.436,00	1,00	0,95	1,00	0,95	1.364,20
4	2.305,00	0,95	0,85	0,90	0,727	1.675,73
5	2.740,00	0,95	0,90	0,85	0,727	1.991,98
6	1.704,00	0,95	1,10	0,90	0,94	1.601,76
Media dei Valori						1.670,30

determinazione del valore medio ponderato

Al valore ponderato si applica la riduzione del 15% (sconto tra prezzo d'offerta e prezzo effettivo di compravendita, ottenendo il valore medio unitario di € 1.420,00, un valore allineato con quanto riportato nelle fonti indirette OMI, Borsa, Borsino Immobiliare ed Agenzie locali - in equilibrio tra la tipologia e le caratteristiche del bene - che viene quindi assunto come parametro economico di riferimento per la stima del Valore di Mercato del cespito oggetto di stima.

Determinazione del valore di mercato

Sulla base di quanto finora espresso, si ritiene che il valore di mercato del compendio sito in via 2° Risorgimento, n° 25 int. 6 a Camisano Vicentino possa essere così stimato:

$$102,00 \text{ mq} \times 1.420,00 \text{ € / mq} = 144.840,00 \text{ €}$$

Giudizio sulla vendibilità e prezzo a base d'asta: sufficiente

Nell'ultimo anno, l'andamento delle vendite residenziali in zona ha avuto un decremento del 1,61% a fronte di un aumento delle quotazioni residenziali del 7,15% e di una dinamicità complessiva del mercato immobiliare Medio Alta.

Esaminati gli immobili venduti ed in vendita in zona, presenti su "astalegale", si sono trovati tra il 2010 ed il 2025 una discreta quantità di comparabili significativi che possano essere confrontati con i valori della perizia di stima oggetto di questa relazione: analizzando quelli più recenti, gli stessi sono stati venduti tra il primo ed il terzo esperimento di vendita (con netta prevalenza del primo esperimento)

In base a queste considerazioni, si giudica la vendibilità sufficiente con

prezzo base d'asta pari ad € 142'752,51,

avendo detratti gli importi delle spese condominiali, pari ad € 2.087,49, come precisati in relazione.

13. Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

La quota indivisa in titolarità alla Ditta esecutata è rappresentata da 1/1 del bene.

Non è suscettibile di separazione in natura.

14. Informazioni stato civile, regime patrimoniale e residenza

Residenza anagrafica:

al momento del pignoramento e fino ad oggi ***

Stato civile:

Dal 05/01/2026 Curatrice fallimentare: Dott.ssa Carla Favero, CF FVRCRL76D56L840S c.so SS. Felice e Fortunato 105 Vicenza

L'esperto

Architetto Claudia Scrimin

Bassano, 16/05/2026