



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

PROCEDURA N. 74/2023

ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO



Giudice Delegato: **Dott.ssa** [REDACTED]
Ditta: *****
Identificazione beni: Beni in Chiampo (VI), Via Bruno Dal Maso, civ. 74
Dati Catastali:
CF foglio 6°, p.lle nn. 276 sub 8 (C1) - 1015 (F1) - 1016 (F1) - 1017 (F1) - 1018 (F1) -
1019 (F1) - 1020 (F1) - 1021 (F1)
per il diritto di proprietà per 1/1
Esperto stimatore: **Arch. Patrizia Jorio** - [REDACTED]
Mail: [REDACTED] - tel. [REDACTED]
Curatore: **Dott.** [REDACTED] - civ. 2/2C - [REDACTED] (VI)
Mail: [REDACTED] - tel. [REDACTED]

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Liquidazione Giudiziale n. 74/2023

contro: * * * * *

Giudice Delegato: Dott.ssa [REDACTED]

Esperto stimatore: Arch. Pa [REDACTED]

Curatore: Dott. [REDACTED]

Diritto (pag. 6)	piena proprietà per 1/1
Tipologia bene (pag. 5)	unità immobiliare commerciale/direzionale adibita ad abitazione al piano primo di complesso edilizio plurifunzionale
Ubicazione (pag. 5)	Chiampo (VI) - Via Bruno Dal Maso, civ. 74
Dati Catastali attuali (pag. 6)	C.F. COMUNE DI CHIAMPO - foglio 6° per il diritto di piena proprietà per 1/1 p.la n. 276 sub 8 (C1) con diritto sui seguenti beni comuni non censibili: p.la n. 276 sub 5 (bcnc ai sub 7 - 8 vano scala) p.la n. 276 sub 25 (bcnc ai sub 7 - 8 - 19 corte) p.la n. 276 sub 26 (bcnc ai sub 7 - 8 - 19 corte) p.la n. 276 sub 27 (bcnc a tutti i sub corte) p.la n. 276 sub 28 (bcnc a tutti i sub corte) per il diritto di piena proprietà per 1/1 p.la n. 1015 (F1) p.la n. 1016 (F1) p.la n. 1017 (F1) p.la n. 1018 (F1) p.la n. 1019 (F1) p.la n. 1020 (F1) p.la n. 1021 (F1) L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito: C.T. COMUNE DI CHIAMPO - foglio 6° particella n. 276 ENTE URBANO sup. catastale mq 2.861 p.la n. 1015 ENTE URBANO sup. catastale mq 158 p.la n. 1016 (F1) ENTE URBANO sup. catastale mq 140 p.la n. 1017 (F1) ENTE URBANO sup. catastale mq 20 p.la n. 1018 (F1) ENTE URBANO sup. catastale mq 22 p.la n. 1019 (F1) ENTE URBANO sup. catastale mq 17 p.la n. 1020 (F1) ENTE URBANO sup. catastale mq 5 p.la n. 1021 (F1) ENTE URBANO sup. catastale mq 2
Metri quadrati (pag. 7)	235 m² circa
Stato di manutenzione (pag. 8)	discreto
Problemi particolari informazioni utili criticità (pag. 8)	----
Occupazione (pag. 12)	alla data del sopralluogo utilizzato come abitazione da * * * * *
Titolo di occupazione (pag. 12)	nessun titolo opponibile
APE (pag. 12)	in corso di redazione
Situazione urbanistica/ edilizia/catastale - (pag. 13 - 17)	difficoltà edilizie e/o catastali di cui alcune opere non sanabili costi necessari alla loro regolarizzazione circa € 4.800,00 escluse imposte di legge
Oneri (pag. 20)	€ 4.200,00 (messa in pristino opere non sanabili)
Valore lordo di mercato OMV (pag. 27)	€ 216.000,00
Valore di vendita forzata proposto (pag. 27)	valore a base d'asta dei beni € 176.000,00 offerta minima € 132.000,00
Date/valori Comparabili reperiti (All. 7)	A 03.08.2022 € 52.500,00 - B 08.03.2023 € 67.000,00 C 13.07.2023 € 120.000,00 - D 09.01.2024 € 150.000,00 E 28.07.2023 € 130.500,00 - SUBJECT -----
Lotti (pag. 28)	UNICO

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandato all'Esperto Stimatore.

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene oggetto di valutazione, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili valutati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo a un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

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

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

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

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

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

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

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

La valutazione e la vendita non comprendono mobili e arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	5
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	5
3.2	Diritto e identificazione catastale beni.....	6
3.3	Confini N-E-S-O	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica	12
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	12
4.1	Possesso	12
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato e indennità di occupazione	12
5.	ASPETTI CATASTALI	13
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	13
5.2	Intestatari catastali storici.....	13
5.3	Giudizio di conformità catastale	13
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	17
7.	ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI	17
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	17
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	18
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	20
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	22
8.1	Oneri e vincoli	22
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 20/04/2024)	22
9.	SUOLO DEMANIALE	25
10.	USO CIVICO O LIVELLO	25
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	25
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	25
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	26
12.1	Metodo di valutazione	26
12.2	Stima del valore di mercato	26
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	27
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	28
12.5	Giudizio di vendibilità'	28
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	28
14.	LOTTE	28
15.	OSSERVAZIONI FINALI	28
16.	ELENCO ALLEGATI	29

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

22.02.2024: conferito incarico di Esperto stimatore
16.12.2024: tentativo di accesso ai beni.
27.02.2024: accesso ai beni con l'ausilio della forza pubblica (Carabinieri)

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'atto di provenienza è stato richiesto dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA tramite *SISTER* in data **29.12.2022** e acquisito in data **30.12.2022** nell'ambito di precedente procedura esecutiva;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Chiampo con istanza di accesso agli atti inoltrata tramite portale *SUAP* in data **27.03.2025 - 12.08.2025** e acquisita, successivamente all'accesso in presenza, con invio tramite *SUAP* in data **12.08.2025** e **17.10.2025**;
- il Certificato di Destinazione Urbanistica è stato richiesto ai competenti uffici del Comune di Chiampo con istanza inoltrata tramite portale *SUAP* in data **12.08.2025** e acquisito con invio tramite *SUAP* in data **03.09.2025**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile (**04-05.06.2025 - 08-11.08.2025 - 15.09.2025**);
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (**18.09.2025**).

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

Unità immobiliare commerciale/direzionale adibita ad abitazione, sita in Comune di Chiampo (VI) - Via Bruno Dal Maso civ. 74.

L'immobile in oggetto si trova in zona pianeggiante in area residenziale del centro comunale di Chiampo, località che conta circa 19.000 abitanti a 35 km a Ovest di Vicenza, capoluogo di Provincia; la palazzina è a due/tre piani fuori terra e ha destinazione plurifunzionale essendo composta anche da abitazioni e negozi.



Il contesto - vista da Google Maps

Caratteristiche zona: in prossimità del centro con discreta dotazione di parcheggi pubblici.
Servizi della zona: la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; buona dotazione di servizi concentrati nel vicino centro comunale.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali - commerciali.
Collegamenti pubblici (km): autobus (0), autostrada A4 casello di Montecchio Maggiore (18), Tangenziale (12), ferrovia Stazione di Altavilla Vicentina (24).

3.1 Diritto e identificazione catastale beni

Diritto

Piena proprietà dell'intero.

Identificazione catastale

Identificato presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio e in Ditta a:

per la piena proprietà dell'intero

con sede in ***** C.F. *****

C.F. COMUNE DI CHIAMPO foglio 6°

particella n. **276 subalterno 8** C/1 cl. 1, consistenza vani 4,5, superficie mq 122 - R. €1.045,83

Con diritto sui seguenti beni comuni non censibili:

particella n. **276 subalterno 5** BCNC ai subalterni 7 - 8 (vano scala)

particella n. **276 subalterno 25** BCNC ai subalterni 7 - 8 - 19 (corte)

particella n. **276 subalterno 26** BCNC a tutti i subalterni (corte)

particella n. **276 subalterno 27** BCNC a tutti i subalterni (corte)

particella n. **276 subalterno 28** BCNC a tutti i subalterni (corte)

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI CHIAMPO foglio 6°

particella n. **276 ENTE URBANO** sup. catastale mq 2.861

C.F. COMUNE DI CHIAMPO foglio 6°

p.lla n. **1015** (F1)

p.lla n. **1016** (F1)

p.lla n. **1017** (F1)

p.lla n. **1018** (F1)

p.lla n. **1019** (F1)

p.lla n. **1020** (F1)

p.lla n. **1021** (F1)

C.T. COMUNE DI CHIAMPO foglio 6°

p.lla n. **1015 ENTE URBANO** sup. catastale mq 158

p.lla n. **1016 ENTE URBANO** sup. catastale mq 140

p.lla n. **1017 ENTE URBANO** sup. catastale mq 20

p.lla n. **1018 ENTE URBANO** sup. catastale mq 22

p.lla n. **1019 ENTE URBANO** sup. catastale mq 17

p.lla n. **1020 ENTE URBANO** sup. catastale mq 5

p.lla n. **1021 ENTE URBANO** sup. catastale mq 2

Lotti: UNICO.

3.2 Confini N.E.S.O.

Confini di proprietà secondo la mappa Wegis della particella n. 276 in senso N.E.S.O.: particelle nn. 1016, 1018, 1021, 1023, 1017, 83, Roggia Demaniale.

Confini di proprietà della particella n. 276/8 in senso N.E.S.O. secondo l'elaborato planimetrico: particella n. 276/17, muratura perimetrale, particella n. 276/8 b.c.n.c., muratura perimetrale.

Confini di proprietà secondo la mappa Wegis delle particelle nn. 1015 - 1016 - 1018 - 1019 - 1020 - 1021 in senso N.E.S.O.: Via Trento, Via Dal Maso, particelle nn. 1023, 276, Roggia Demaniale.

Confini di proprietà secondo la mappa Wegis della particella n. 1017 in senso N.E.S.O.: Via Dal Maso, particelle nn. 83, 276, 1023.

Salvo i più precisi.

3.3 Descrizione dettagliata dei beni

L'unità immobiliare si trova al piano primo e ha accesso pedonale dalla pertinenza prospiciente il marciapiede pubblico, con ingresso da scala comune con il negozio posto al piano terra.

E' composta da doppio ingresso, uno su un locale adibito a ufficio, l'altro su ampia zona a soggiorno con cucina a vista, bagno finestrato zona giorno, disimpegno su due ampi locali adibiti a camere e altro disimpegno con due bagni finestrati che affacciano su piccolo cavedio e C.T. cieca; i locali hanno altezza di mt 2,75 circa.

L'unità non è dotata di autorimessa e/o posto auto esclusivi.

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq	esposizione	condizioni
ufficio/appartamento	235	90%	210	N/E/O	discrete

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continue in c.a.; condizioni: non ispezionabili.
Strutture verticali: tipologia: muratura e c.a.; condizioni: buone.
Solai: tipologia: laterocemento; condizioni: buone.
Scala: tipologia: c.a.; condizioni: buone.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: laterocemento; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone ingresso: tipologia: ad anta; materiale: blindatino con rivestimento in laminato; condizioni: discrete.
Infissi esterni: tipologia: ad anta a battente - ribalta; materiale: legno con vetrocamera protezione: tende alla veneziana - tapparelle in pvc; davanzali e soglie in pietra locale; condizioni: discrete.
Infissi interni: tipologia: ad anta, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
Manto di cop.: materiale: coppi, coibentazione: non verificabile, condizioni: discrete.
Pareti esterne: materiale: muratura in laterizio; rivestimento: intonaco; condizioni: sufficienti.
Pavim. interna: materiale: ceramica; condizioni: buone.
Pavim. esterna: materiale: marciapiedi porfido; condizioni: discrete.
Pareti interne: materiale: intonaco di cemento al grezzo e fino, tinteggiato, grassello; condizioni: discrete.
Rivestimento: angolo cottura/bagno, materiale: ceramica; condizioni: buone.
 Note: - n. 2 bagni finestrati con lavabo, doccia, bidet e w.c., sanitari in ceramica bianca di fattura corrente e rubinetteria cromata monocomando; condizioni: discrete
 - bagno finestrato con lavabo, bidet e w.c., sanitari in ceramica bianca di fattura corrente e rubinetteria cromata monocomando; condizioni: discrete.

Scala: tipologia: a rampe, rivestimento: granito; condizioni: discrete; parapetto in legno; ascensore: e/o servoscala: no; condizioni: ----.

Impianti:

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas, condizioni: da verificare.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare.

Fognatura: recapito: fognatura comunale; ispezionabilità: da verificare, condizioni: da verificare.

Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare.

Citofonico: tipologia: citofono, condizioni: da verificare.

Antenna: tipologia: rettilinea, condizioni: da verificare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare.

Termico: caldaia murale collocata in locale cieco, alimentazione: gas metano, diffusori: termosifoni a parete e ventilconvettori, condizioni: da verificare.

L'immobile oggetto della procedura è in stato di manutenzione complessivamente discreto sia per quanto riguarda gli impianti che le finiture.

Si evidenziano alcune aree residuali (pp. nn. 1015 - 1016 - 1017 - 1018 - 1019 - 1020 - 1021) costituite da parcheggi, sedime stradale e marciapiedi definite nell'ambito dei Piani di Recupero rimaste in proprietà della Ditta, che andranno cedute al Comune a titolo gratuito e pertanto non saranno oggetto di valutazione.

Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica):

Non si rilevano necessari interventi urgenti per l'immobile.

Gli impianti, considerati gli anni di realizzazione e lo stato di manutenzione, andranno verificati e se necessario messi a norma o dotati del certificato di rispondenza.

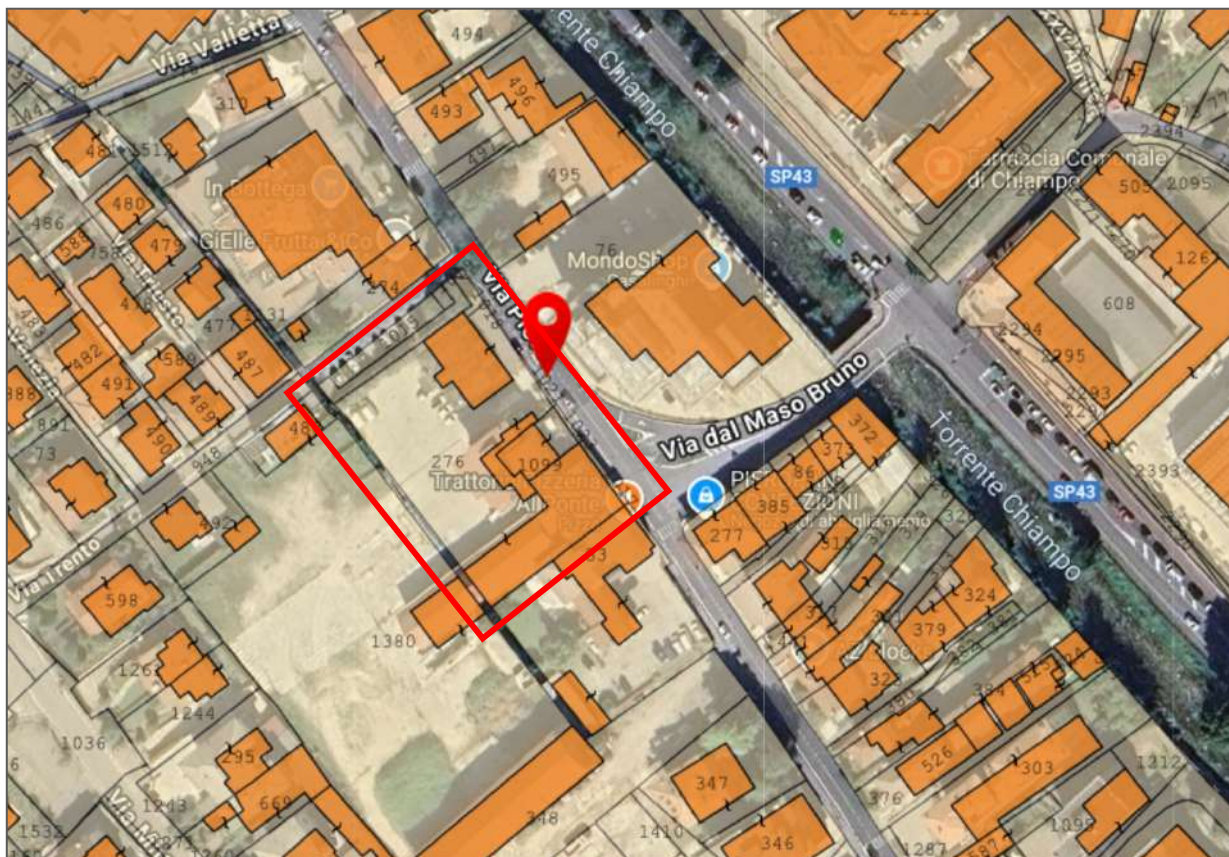


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.



Figura 2. Estratto mappa catastale.

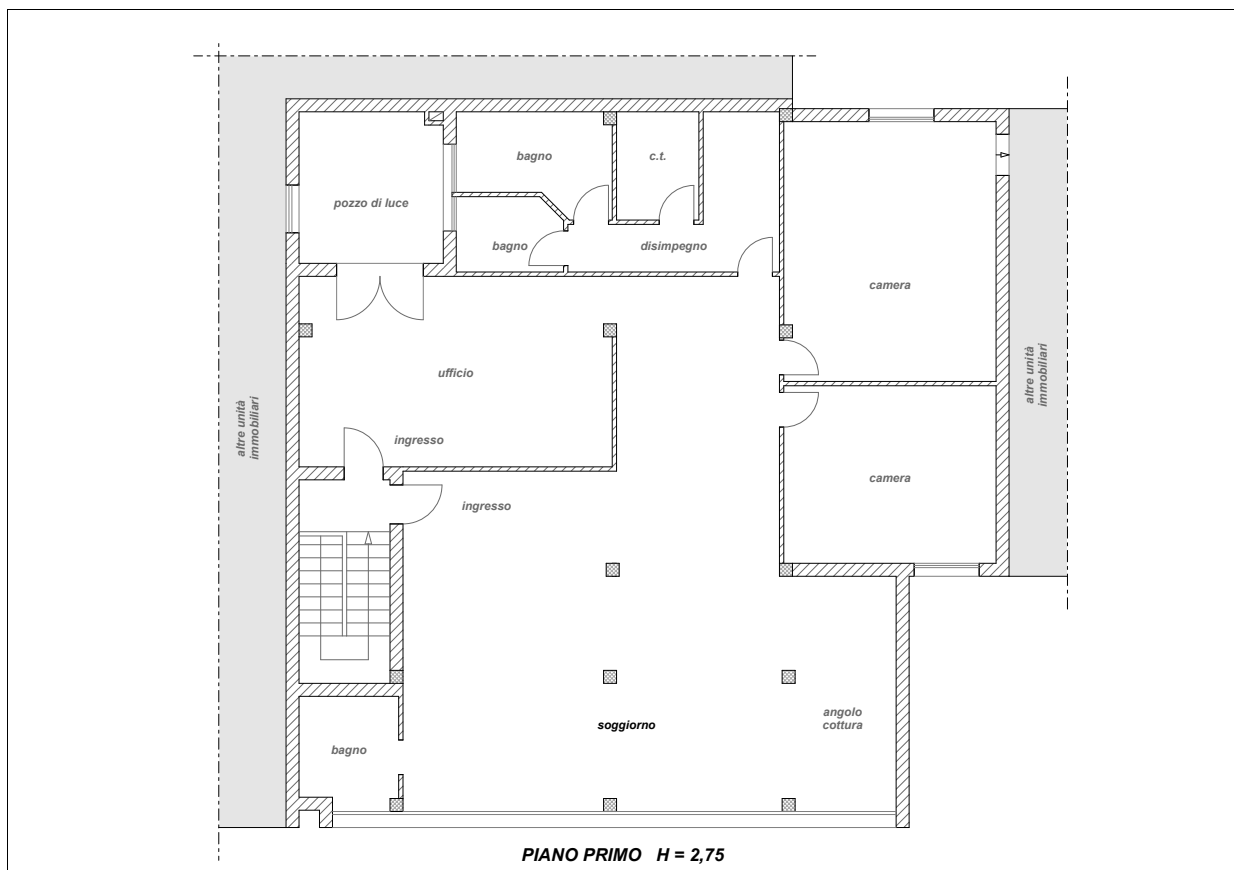
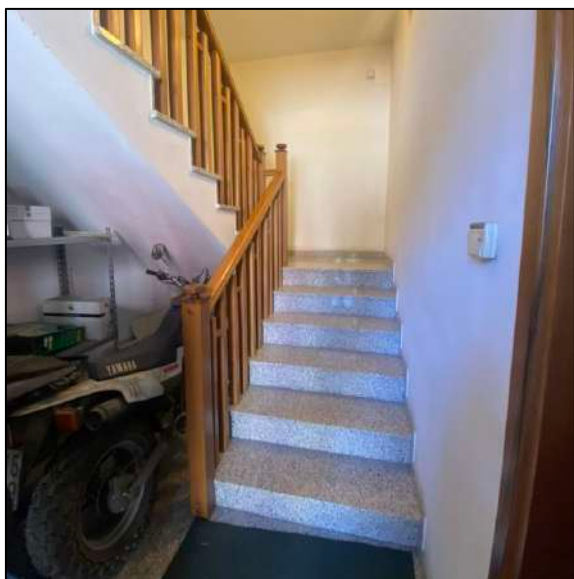
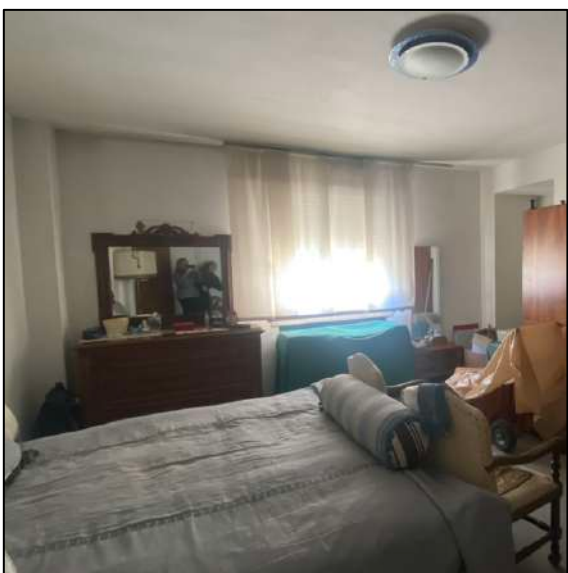
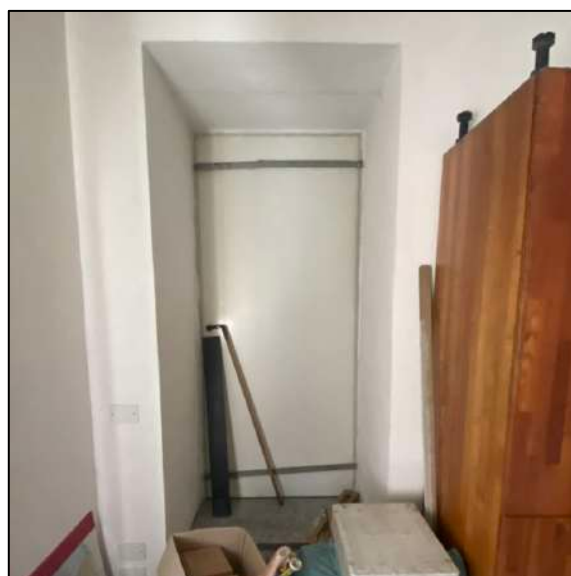
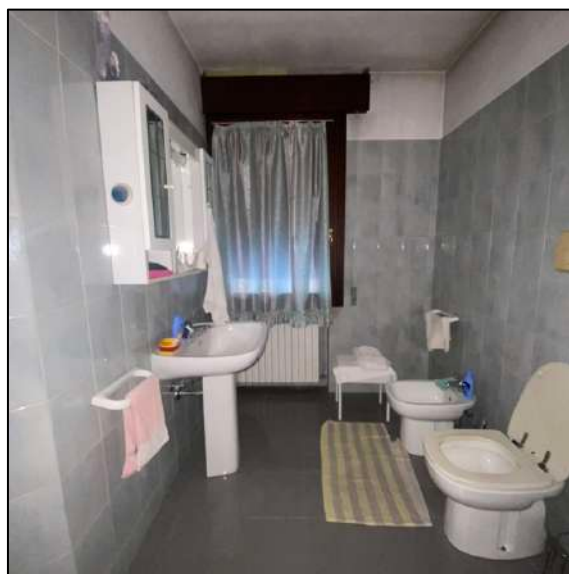
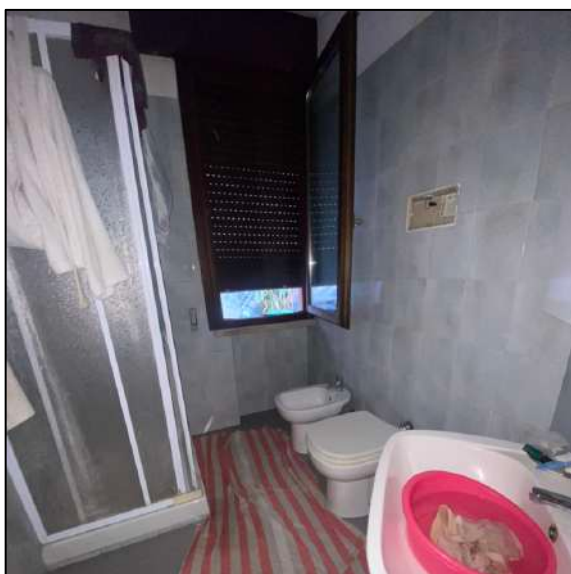


Figura 3. Planimetria immobili.

*Il contesto**Fronte su Via Dal Maso**Ingresso comune con l'unità al p. terra**Ingresso comune con l'unità al p. terra**Ingresso all'unità immobiliare*

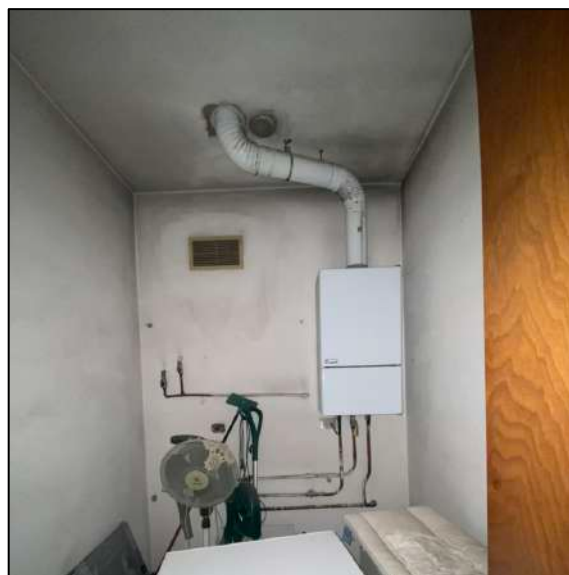
*Spazi direzionali adibiti ad abitazione**Spazi direzionali adibiti ad abitazione**Porta di comunicazione con altra unità immobiliare**Bagno di servizio*



Bagni che affacciano su cavedio



Cavedio su cui affacciano due servizi



Locale c.t.

Figura 4. Foto immobile

3.4 Certificazione energetica

Nella documentazione agli atti non si è rilevato l'Attestato di Prestazione Energetica né il Libretto dell'Impianto, pertanto è in corso la loro redazione ai sensi dei Decreti MiSE 26.06.2015 in vigore dal 01.10.2015.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile è adibito ad abitazione della Sig.ra * * * * *.

4.2 Titolo di occupazione

Senza titolo.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Per la continuità storica dei **terreni** si precisa che le particelle nn. **276 ENTE URBANO** di mq 2.861, **1015 ENTE URBANO** di mq 158, **1016 ENTE URBANO** di mq 140, **1017 ENTE URBANO** di mq 20, **1018 ENTE URBANO** di mq 22, **1019 ENTE URBANO** di mq 17, **1020 ENTE URBANO** di mq 5, **1021 ENTE URBANO** di mq 2 sono di tale consistenza *da data anteriore al ventennio* in seguito a **FRAZIONAMENTO** n. **67.1/1995** del **26.04.1995** che ha variato la precedente particella n. **276 ENTE URBANO** di mq 3.225.

Per la continuità storica degli **immobili** si precisa che:

- la particella n. **276 subalterno 8** Cat. C/1 è di tale consistenza in seguito a **COSTITUZIONE anteriore al ventennio** in atti dal 17.03.1993, successive **VARIAZIONE** n. **375.1/1992** del **23.01.1992** in atti dal **18.11.1999** e **VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO** n. **18569.1/2016** del **29.04.2016** Pratica n. **VI0048258**;
- la particella n. **276 subalterno 5** BCNC è di tale consistenza *da data anteriore al ventennio* in seguito a **COSTITUZIONE** n. **919.1/2001** del **02.02.2001** Pratica n. **39251**;
- le particelle nn. **276 subalterno 25** BCNC, **276 subalterno 26** BCNC, nn. **276 subalterno 27** BCNC e **276 subalterno 28** BCNC sono di tale consistenza in seguito a **COSTITUZIONE anteriore al ventennio** del **02.02.2001** n. **919.1/2001** Pratica n. **39251** delle particelle nn. 276 subalterno 11 e 276 subalterno 13 e successiva **VARIAZIONE BCNC** n. **4690.1/2017** del **06.03.2017** Pratica n. **VI0020875** che ha soppresso la precedente n. 276 subalterno 11 nelle attuali nn. 276 subalterno 25 e 276 subalterno 26 e la precedente n. 276 subalterno 13 nelle attuali nn. 276 subalterno 27 e 276 subalterno 28.
- le particelle nn. **1015** Cat. F/1 di mq 158, **1016** Cat. F/1 di mq 140, **1017** Cat. F/1 di mq 20, **1019** Cat. F/1 di mq 17, **1020** Cat. F/1 di mq 5, **1021** Cat. F/1 di mq 2 sono di tale consistenza in seguito a **COSTITUZIONE** nn. **572.1/2017 - 573.1/2017 - 574.1/2017 - 575.1/2017 - 576.1/2017 - 577.1/2017** del **06.03.2017** Pratiche nn. **VI0020876 - VI0020877 - VI0020878 - VI0020880 - VI0020881 - VI0020882**.
- la particella n. **1018** Cat. F/1 di mq 22 è di tale consistenza in seguito a **COSTITUZIONE** n. **750.1/2017** del **24.03.2017** Pratica n. **VI00207558**.

5.2 Intestatari catastali storici

Proprietaria *da data anteriore al ventennio* (17.12.1984) ad oggi

per la piena proprietà di 1/1

con sede a ***** (VI) C.F. *****

5.3 Giudizio di conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo non corrisponde nella sostanza alla planimetria catastale, in quanto sono state realizzate tramezzature divisorie in muratura ricavando quattro vani dall'ampio locale "ufficio" e una porta che mette in comunicazione l'immobile con l'adiacente proprietà individuata dalla particella n. 276 subalterno 17 di altro intestatario; l'altezza rilevata è di mt 2,75 in luogo dei dichiarati mt 2,70.

Inoltre si rileva discordanza tra la categoria catastale C/1 che corrisponde a una unità commerciale risultante dalla visura e la destinazione d'uso "ufficio" descritta nella planimetria nonché dall'uso attuale ad abitazione.

Sanabilità e costi: Andrà chiesta revisione della categoria C/1 risultante in visura rendendola coerente alla destinazione d'uso A/10 coerente con la scheda planimetrica che andrà aggiornata in accordo con la pratica edilizia.

Costi: Oneri catastali € 70,00; Spese tecniche € 730,00 esclusi accessori di legge.

Data presentazione: 23/01/1992 - Data: 12/09/2025 - n. T114274 - Richiedente: [REDACTED]

MOD. 41/11
P. 10/2012 - 400

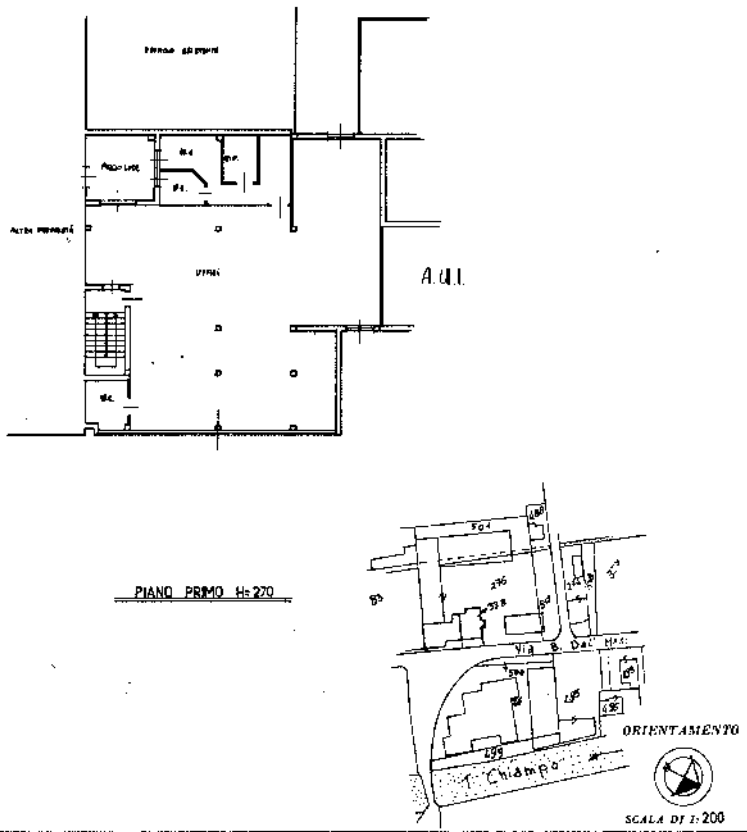


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE N. 47 DEL 28.2.1997)

Men. Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Lire
350

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Chiampo Via B. Dal Maso
 Ditta [REDACTED]
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA



PIANO PRIMO H:270

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 375 23-01-92	Foglio ... 6 Mp nr. ... 276 sub. 6 CAT. A
--	--

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/01/1992 - Data: 12/09/2025 - n. T114274 - Richiedente: [REDACTED]
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (256X373) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/09/2025 - Comune di CHIAMPO(C605) - < Foglio 6 - Particella 276 - Subalterno 8 >
 VIA BRUNO DAL MASO Piano 1

Figura 5. Planimetria catastale dei beni.

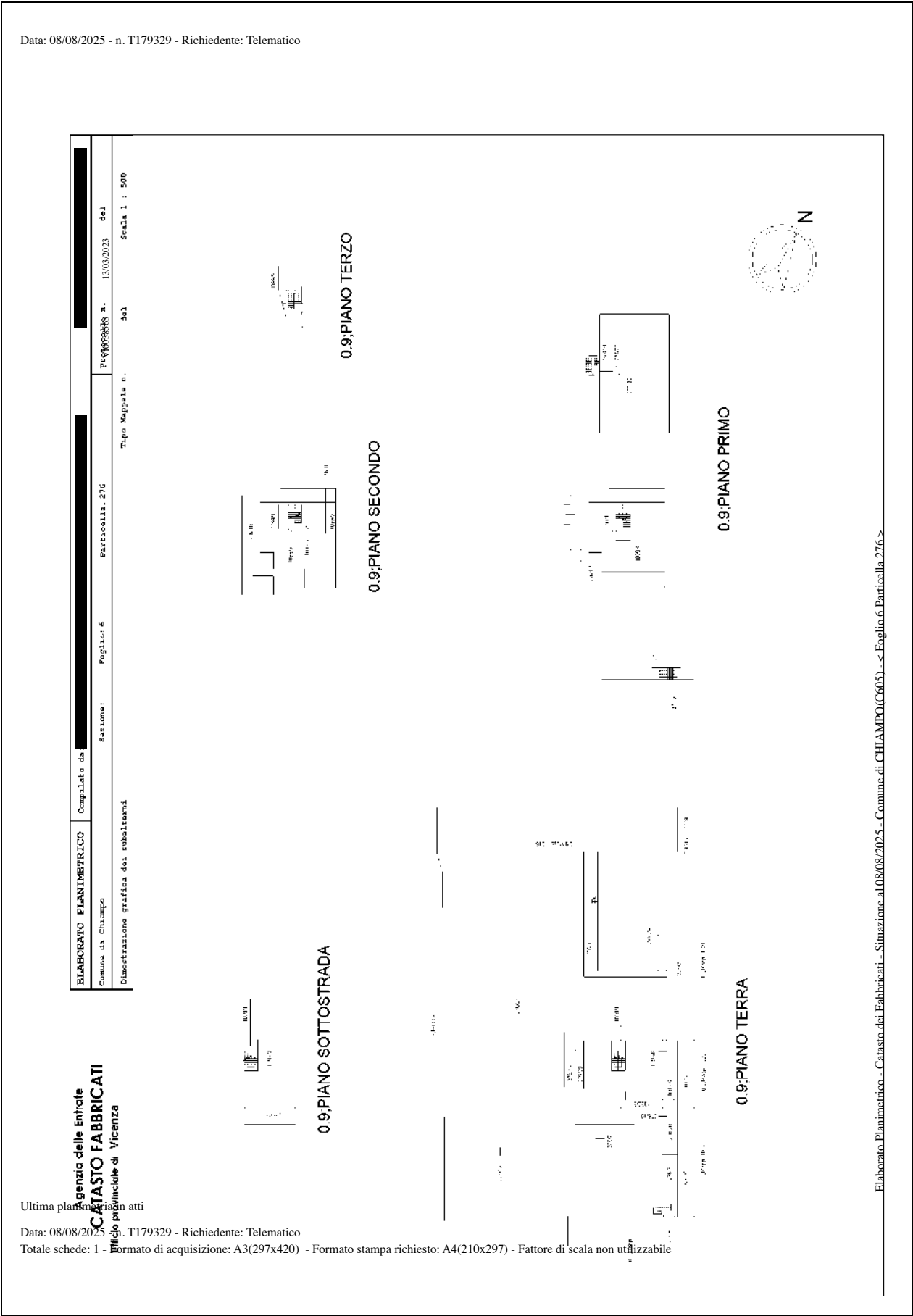
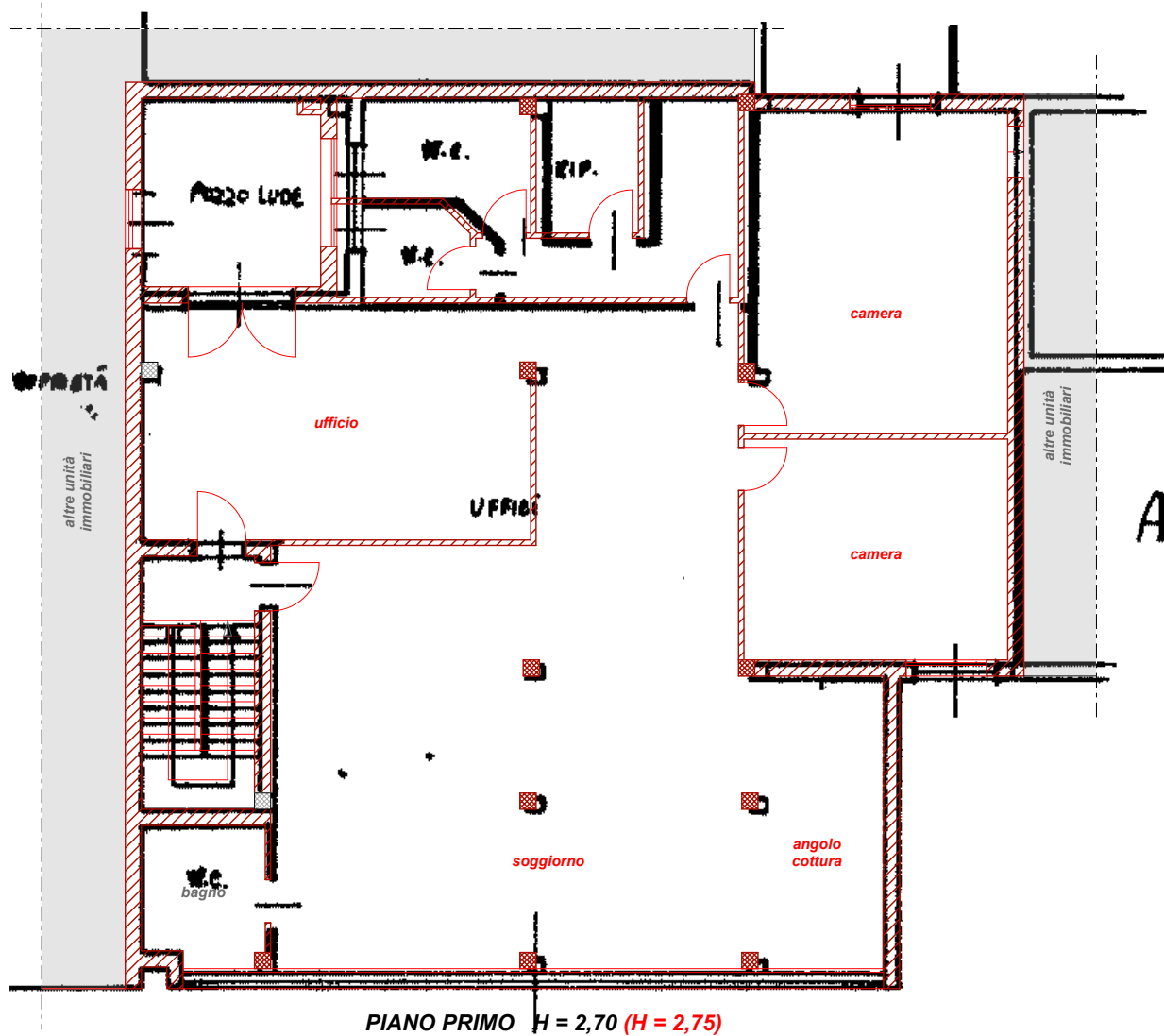


Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

**RILIEVO DI MASSIMA UNITA' IMMOBILIARE CON EVIDENZIATE
LE DIFFORMITA' RISPETTO ALLA PLANIMETRIA CATASTALE**



LEGENDA

sagoma muratura realizzata ———

Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

con sede in ***** C.F. *****

Proprietaria da *data anteriore al ventennio* (17.12.1984) in forza di:

- atto di trasformazione di società di fatto a firma di [REDACTED] Notaio in Arzignano in data 17.12.1984 ai nn. 77445 rep.

- a carico di

con sede in ***** C.F. *****

- trascritto a VICENZA in data 23.01.1985 ai nn. 802/679 RG/RP

Beni per la piena proprietà di 1/1:

C.F. COMUNE DI CHIAMPO sezione A foglio 6°

particella n. 276 lotto di terreno di are 27.15 con sovrastante opificio categoria D/1

C.T. COMUNE DI CHIAMPO sezione A foglio 6°

particelle n. 512-501-502-78 area scoperta al servizio dell'opificio di are 64.19

Regime patrimoniale: soggetto giuridico.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Titoli urbanistici:



Fascia di tutela dell'idrografia principale - art. 82

Estratto P.I. Vigente - VINCOLI



Piani urbanistici attuativi realizzati - Art. 12



Zona C2/1 residenziale commerciale - Art. 39

Estratto P.I. Vigente - ZONIZZAZIONE

Il Comune di Chiampo è dotato di P.A.T.I. adottato in data 28.04.2014 con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 e pubblicato al B.U.R. Veneto n. 79 del 14.08.2015 che ne ratifica l'approvazione e successivo Piano degli Interventi – vigente in regime di salvaguardia la Variante generale n. 3 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 28.04.2023 e la Variante generale n. 4 adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 27.12.2024 che classifica l'area in cui ricade l'immobile oggetto della procedura come *z.t.o. C2/1 - 2 "Zona residenziale commerciale"* soggetta a Piano Particolareggiato P.P. 3.

A tal proposito, successivamente alla prima approvazione del P.P. N. 3 avvenuta nell'anno 1987, risultano approvati i P.P.N.3 e N.4 (pratica edilizia n. 2005/059) con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 29.06.2025 che individuano l'area come Comparto 2 del P.P.3, nonché le aree a standards e le destinazioni d'uso previste. Con successiva Delibera di Giunta Comunale n. 167 del 21.07.2015 viene prorogata la validità dei P.P.N.3 e N.4 per ulteriori 5 anni ai sensi dell'Art. 20 comma 11 della L.R. N. 11/2004. Non risultano provvedimenti successivi.

Inoltre l'area è soggetta in parte a fascia di tutela dell'idrografia principale.

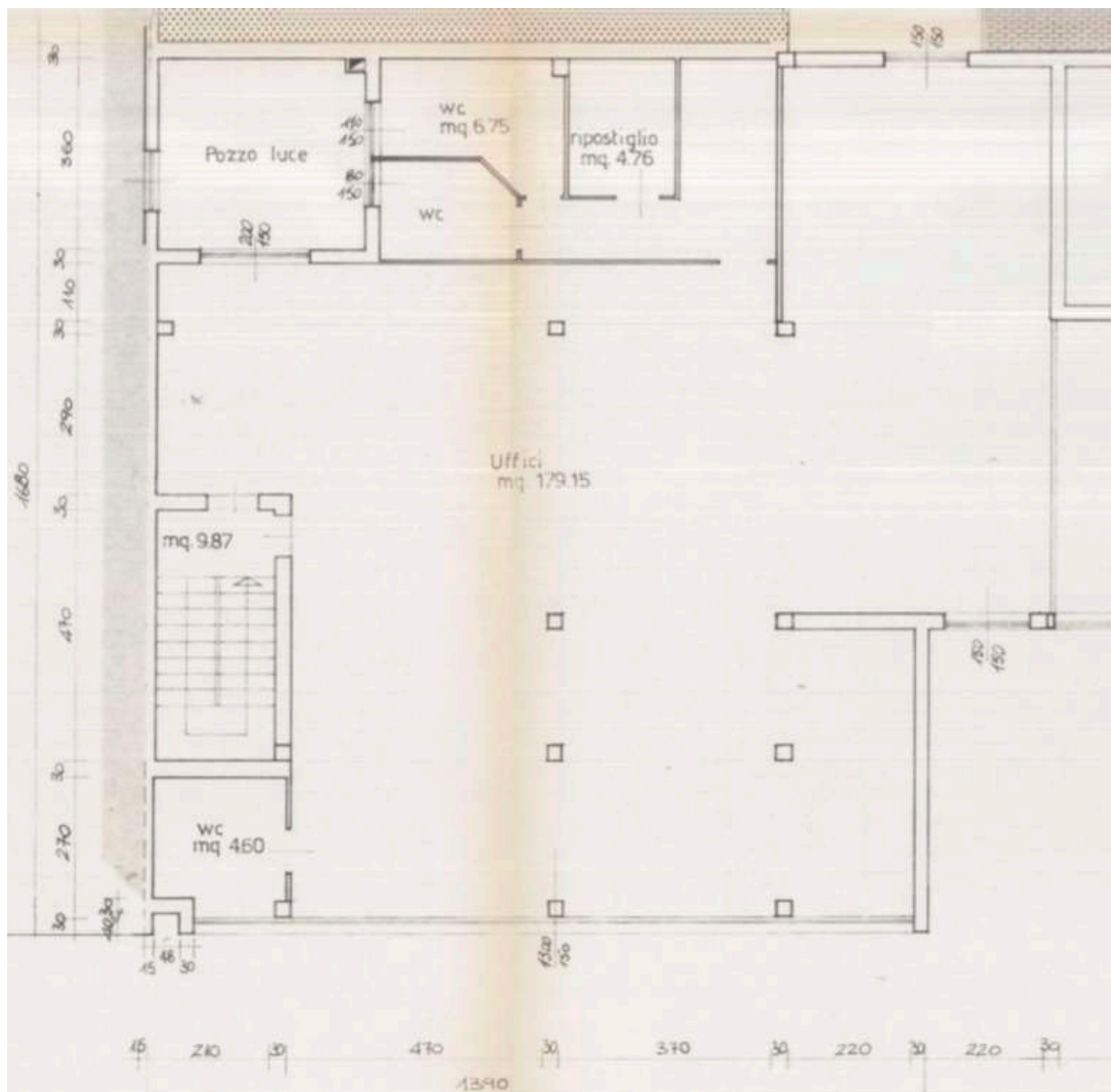
Per ulteriori indicazioni si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica e alle Norme Tecniche Operative.

Dalla documentazione prodotta dal competente Ufficio Comunale, risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia n. 41/87 in data 21.02.1989 prot. n. 2603/89 in seguito a domanda in data 10.07.1987 prot. n. 8361 e in data 23.02.1990 prot. n. 2373 presentata dalla Società * * * * * per l'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DAL PP3. Autorizzazione Amministrazione Provinciale di Vicenza - Dipartimento Ecologia e Ambiente in data 30.05.1988 prot. n. 59/88/B.A. esame nella seduta in data 12.02.1990 al n. 41.
- Concessione Edilizia n. 166/87 in data 21.02.1989 prot. n. 2604/89 in seguito a domanda in data 16.06.1987 prot. n. 7316, in data 05.11.1987 prot. n. 13397 e in data 28.06.1988 prot. n. 7586 presentata dalla Società * * * * * per la RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO E NUOVA COSTRUZIONE DI DUE CORPI DI FABBRICA. Autorizzazione Amministrazione Provinciale di Vicenza - Dipartimento Ecologia e Ambiente in data 17.06.1988 prot. n. 60/88/B.A.
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n. 44/90 in data 10.09.1990 prot. n. 10230 in seguito a domanda in data 14.11.1989 prot. n. 14348 e in data 23.02.1990 prot. n. 2373 presentata dalla Società * * * * * per la per la VARIANTI INTERNE E PROSPETTICHE alla C.E. n. 166/87. Autorizzazione Amministrazione Provinciale - Dipartimento Ecologia e Ambiente con esame nella seduta in data 12.02.1990 al n. 41.
- **Permesso di agibilità:** rilasciato in data 13.03.1992 in seguito a istanza presentata in data 13.09.1990 prot. n. 10317.

7.2 Abusi/difformità riscontrati:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo non corrisponde nella sostanza alla planimetria approvata, in quanto, oltre alla destinazione d'uso residenziale e non direzionale e a piccole modeste difformità nella posizione delle pareti, sono state realizzate tramezzature divisorie in muratura ricavando quattro vani dall'ampio locale "ufficio" e una porta che mette in comunicazione l'immobile con l'adiacente proprietà individuata dalla particella n. 276 subalterno 17 di altro intestatario; l'altezza rilevata è di mt 2,75 in luogo dei dichiarati mt 2,70.



PIANO PRIMO

Figura 4. Stato approvato.

**RILIEVO DI MASSIMA UNITA' IMMOBILIARE CON EVIDENZIATE
LE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO DEPOSITATO**

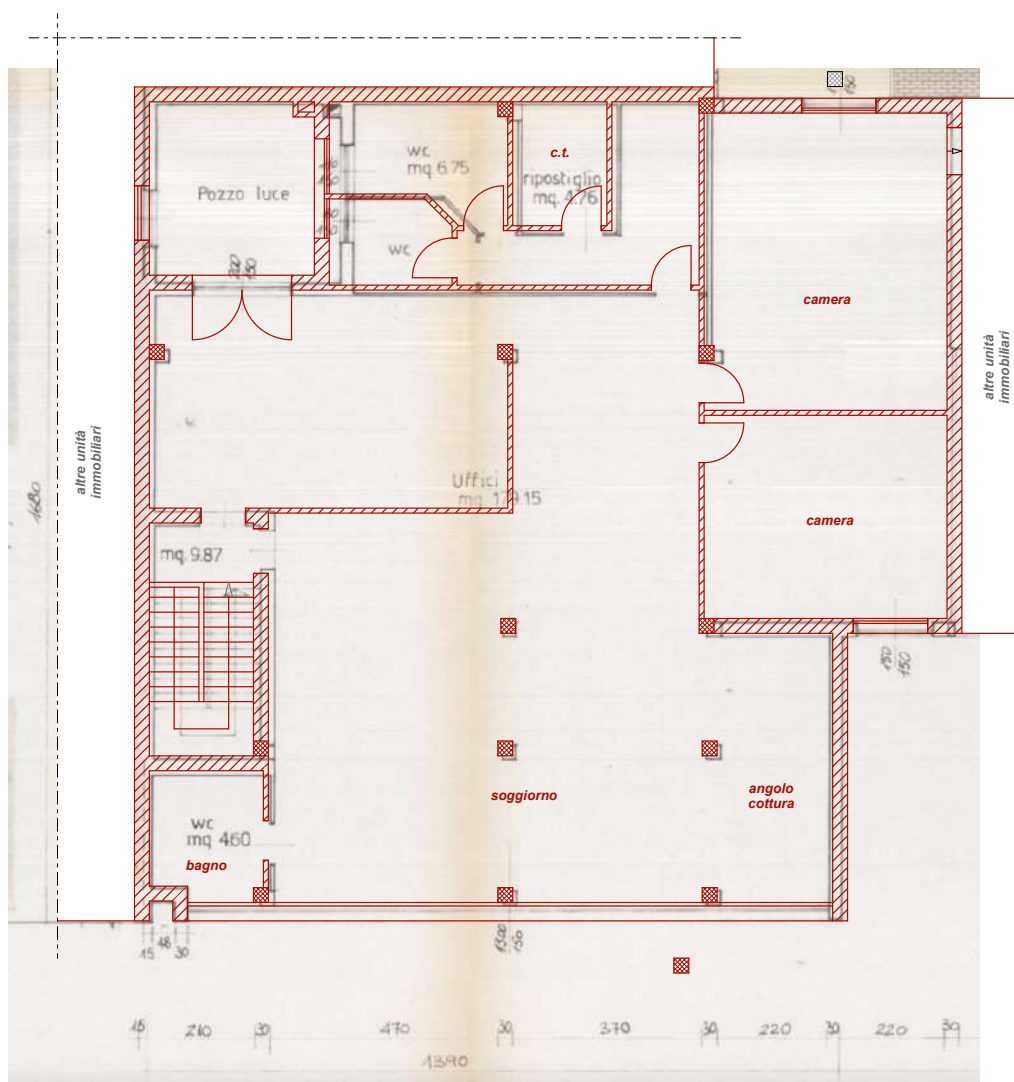


Figura 5. Comparazione stato approvato – stato rilevato.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le tramezzature non autorizzate non possono essere sanate in quanto i vani così ricavati non soddisfano i rapporti aeroilluminanti, pertanto dovranno essere demolite nonchè tamponata l'apertura che dà accesso all'immobile confinante attualmente di altra proprietà, portando lo stato dei luoghi conforme a quanto autorizzato. La misura dell'altezza e le modeste difformità nella posizione delle murature rientrano nelle tolleranze previste dalla norma.

Costi: Spese tecniche, sanzione e diritti segreteria € 4.000,00 esclusi accessori di legge.

Demolizione muratura e ripristino su pareti e pavimento, compreso lievo porte e smaltimento materiali - Tamponamento foro compreso lievo e smaltimento porta e intonacatura finale su entrambi i lati: € 4.200,00 compresi accessori di legge.

Le eventuali difformità sulle parti comuni andranno trattate con pratica che comprenda l'intero immobile i cui costi sono ricompresi nell'abbattimento forfettario del 15%.

Perimetro del “mandato”

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene valutato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza del solo immobile, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

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

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

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

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

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. La stima e la vendita non comprendono mobili e arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografati in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni: -----
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: -----
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: -----
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: -----
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: -----
- f) atti impositivi di servitù sul bene: -----
- g) provvedimenti di sequestro penale: -----
- h) domande giudiziali: -----
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: -----
- j) convenzioni urbanistiche: -----
- k) convenzioni matrimoniali: -----
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: -----
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: -----
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: -----
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: -----
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: -----
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: -----
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni:
€ 4.800,00
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: **€ 4.200,00**
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture e impianti: -----
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale:
spese condominiali arretrate ultimo biennio -----.

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (aggiornato al 18.09.2025)

8.2.1 Iscrizione derivante da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO della durata di anni 15

- a favore di

con sede in ***** C.F. *****

- a carico di

con sede in ***** C.F. *****

- atto a firma di [REDACTED] notaio in Arzignano in data **21.10.2008** ai nn. **48099/13301** rep.
- iscritta a VICENZA in data **29.10.2008** ai nn. **23449/5020** RG/RP
Importo capitale € 350.000,00
Importo ipoteca € 595.000,00
Beni (oltre ad altri):
C.F. COMUNE DI CHIAMPO foglio 6°
particella n. **276 subalterno 13** ENTE COMUNE (originario degli attuali subalterni 27 e 28)

8.2.2 Iscrizione derivante da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO della durata di anni 10

- a favore di

con sede in ***** C.F. *****
- a carico di

con sede in ***** C.F. *****
- atto a firma di [REDACTED] notaio in Arzignano in data **11.11.2010** ai nn. **51038/14828** rep.
- iscritta a VICENZA in data **12.11.2010** ai nn. **23536/5047** RG/RP
Importo capitale € 100.000,00
Importo ipoteca € 150.000,00
Beni:
C.F. COMUNE DI CHIAMPO foglio 6°
particella n. **276 subalterno 8 C/1** per la piena proprietà dell'intero
particella n. **276 subalterno 5** ENTE COMUNE
particella n. **276 subalterno 11** ENTE COMUNE (originario degli attuali subalterni 25 e 26)
particella n. **276 subalterno 13** ENTE COMUNE (originario degli attuali subalterni 27 e 28)

8.2.3 Iscrizione derivante da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO della durata di anni 15

- a favore di

con sede in ***** C.F. *****
- a carico di

con sede in ***** C.F. *****
- atto a firma di [REDACTED] notaio in Arzignano in data **01.08.2012** ai nn. **14816/2027** rep.
- iscritta a VICENZA in data **03.08.2012** ai nn. **14816/2027** RG/RP
Importo capitale € 100.000,00
Importo ipoteca € 150.000,00
Beni (oltre ad altri):
C.F. COMUNE DI CHIAMPO foglio 6°
particella n. **276 subalterno 5** ENTE COMUNE
particella n. **276 subalterno 11** ENTE COMUNE (originaria degli attuali subalterni 25 e 26)
particella n. **276 subalterno 13** ENTE COMUNE (originaria degli attuali subalterni 27 e 28).
Annotazione in data 14.06.2023 ai nn. 13341/1837 - RESTRIZIONE DI BENI relativa alle particelle nn. 276/5 - 276/25 - 276/26 - 276/27 - 276/28 oltre ad altri beni.
Annotazione in data 14.06.2023 ai nn. 13344/1840 - RESTRIZIONE DI BENI relativa ad altri beni.

8.2.4 Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- a favore di

con sede in ***** C.F. *****

- a carico di

con sede in ***** C.F. *****

- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **23.10.2020** ai nn. **4081** rep.

- trascritto a VICENZA in data **20.11.2020** ai nn. **21996/15096** RG/RP

Beni (oltre ad altri):

C.F. COMUNE DI CHIAMPO foglio 6°

particella n. **276 subalterno 5** ENTE COMUNE

particella n. **276 subalterno 11** ENTE COMUNE (originaria degli attuali subalterni 25 e 26)

particella n. **276 subalterno 13** ENTE COMUNE (originaria degli attuali subalterni 27 e 28).

Annotazione in data 14.06.2023 ai nn. 13342/1838 - RESTRIZIONE DI BENI relativa alle particelle nn. 276/5 - 276/25 - 276/26 - 276/27 - 276/28 oltre ad altri beni.

Annotazione in data 14.06.2023 ai nn. 13345/1841 - RESTRIZIONE DI BENI relativa ad altri beni.

8.2.5 Iscrizione derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE derivante da RUOLO

- a favore di

con sede in ***** C.F. *****

- a carico di

con sede in ***** C.F. *****

- atto a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione sede in Roma in data **26.10.2021** ai nn. **3186/12421** rep.

- iscritta a VICENZA in data **27.10.2021** ai nn. **24890/3931** RG/RP

Importo capitale € 133.599,94

Importo ipoteca € 267.199,88

Beni per la piena proprietà dell'intero (oltre ad altri):

C.F. COMUNE DI CHIAMPO foglio 6°

particella n. **276 subalterno 8 C/1**

Annotazione in data 14.06.2023 ai nn. 13343/1839 - RESTRIZIONE DI BENI relativa ad altri beni.

Annotazione in data 14.06.2023 ai nn. 13346/1842 - RESTRIZIONE DI BENI relativa ad altri beni.

8.2.6 Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- a favore di

con sede in ***** C.F. *****

- a carico di

con sede in ***** C.F. *****

- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **26.07.2022** ai nn. **3593** rep.

- trascritto a VICENZA in data **26.09.2022** ai nn. **21576/15172** RG/RP

Importo del debito: € 48.336,73 oltre a successivi interessi e spese

Beni (oltre ad altri):

C.F. COMUNE DI CHIAMPO foglio 6°

particella n. **276 subalterno 22** A/10

particella n. **276 subalterno 23** A/10

particella n. **276 subalterno 24** D/5

particella n. **276 subalterno 25** ENTE COMUNE

particella n. **276 subalterno 26** ENTE COMUNE

particella n. **276 subalterno 27** ENTE COMUNE

particella n. **276 subalterno 28** ENTE COMUNE

8.2.7 Trascrizione derivante da SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

- a favore di

* * * * *

- a carico di

* * * * *

con sede in * * * * * C.F. * * * * *

- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **12.10.2023** ai nn. **74** rep.

- trascritto a VICENZA in data **23.04.2024** ai nn. **8748/6453** RG/RP

Beni per la piena proprietà dell'intero:

C.F. COMUNE DI CHIAMPO foglio 6°

particella n. **276 subalterno 8** C/1

particella n. **1015** F/1

particella n. **1016** F/1

particella n. **1017** F/1

particella n. **1018** F/1

particella n. **1019** F/1

particella n. **1020** F/1

particella n. **1021** F/1

oltre ai seguenti immobili colpiti dal pignoramento di cui al precedente punto 8.2.6.

C.F. COMUNE DI CHIAMPO foglio 6°

particella n. **276 subalterno 22** A/10

particella n. **276 subalterno 23** A/10

particella n. **276 subalterno 24** D/5

9. SUOLO DEMANIALE

I beni non ricadono su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non si è rilevato alcun uso civico o livello.

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Non risulta conferito incarico ad Amministratore condominiale.

- | | |
|---|---------------|
| a. Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione circa: | € ----- |
| b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: | € ----- |
| c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia circa: | € ----- |
| d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite: | ----- |
| e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: | vedi allegato |
| f. dotazioni, impianti e servitù condominiali: | vedi allegato |
| g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni: | ----- |
| h. certificati di conformità degli impianti condominiali: | vedi allegato |

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile 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.

In particolare e in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno o all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato e alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) e il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

12.2 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: *“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e 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

dell'immobile (subject) deriva dalla comparazione dello stesso a immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$). Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni oggetto di valutazione la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto a una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato arr. alla data del 30.09.2025 risulti essere pari a:

€ 216.000,00 (euro duecentosedicimila/00) pari a circa €/m² 920,00 arr. al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali a esempio quelli per la regolarizzazione catastale e urbanistico/edilizia".

Le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata sono riportate nell'allegato 7.

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni, quali in particolare:

- costi per la regolarizzazione edilizia e catastale circa:	€ 4.800,00
- <u>altri costi/oneri - demolizioni muratura e tamponamento foro</u>	€ 4.200,00
TOTALE	€ 9.000,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al Giudice un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

*Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una **riduzione del 15 %** sul valore dei beni.*

Quindi si otterranno i seguenti valori:

- **prezzo ragguagliato con detrazioni pari a € 207.000,00 (euro duecentosetteemila/00)**
- **prezzo a base d'asta pari a € 176.000,00 (euro centosettantaseimila/00) arr.**
- **offerta minima pari a € 132.000,00 (euro centotrentadueemila/00).**

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Compravendite immobili comparabili degli ultimi due anni.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Buono. Zona centrale, comoda a tutti i servizi, agevoli collegamenti con i principali assi viari.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La procedura colpisce la piena proprietà dell'intero.

14. LOTTI

Lotto UNICO.

15. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Vicenza, 16 ottobre 2025

L'Esperto incaricato
Arch. Patrizia Jorio
(firma digitale)

16. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
3. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
4. Titoli di provenienza
5. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni
6. CDU e provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
7. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
8. Certificato di iscrizione alla CCIAA