



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. RGE 119 / 2025

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO**

Creditore procedente: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

Esecutato: ***** e *****

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **28/10/2025**

Identificazione beni: Camisano Vicentino 36043 (VI) Via delle Orchidee 19

Dati Catastali: NCEU, Foglio 7, m.n. **1103**, sub.17 (A2), sub.36 (C/6)

Diritto di: Pignorata piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Stefano Barbi** – Vicenza, (VI) Via Volturmo, 47
e-mail: info@architettobarbi.it – tel: 0444 149.6295

Custode Giudiziario: **I.V.G.** - Longare (VI) Via Volto 63
e-mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444 953.552

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare n. **119 / 2025**

Promossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA** cf. **00884060526**

contro ***** e *****

Giudice: Dott.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 28/10/2025

Esperto stimatore: arch. Stefano Barbi

Diritto pignorato (pag. 8): piena proprietà per la quota 1/1.

Eventuali comproprietari non esegutati (pag. 8): nessuno.

Tipologia bene pignorato (pag. 8): Appartamento al piano rialzato (T) e seminterrato (S1) con cantina e garage al piano S1.

Ubicazione (pag. 8): Camisano Vicentino 36043 (VI) Via delle Orchidee 19 (sub.17 abitazione) e Via delle Rose 27 (sub.36 autorimessa)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 18):

- 1) Abitazione di tipo civile: C.F. Foglio 7, Mappale 1103, sub 17, Categoria **A/2** Classe 2, Consistenza 5,5 vani Superficie catastale 131 mq (totale) 129 mq (e.a.s.), Rendita 511,29 euro;
- 2) Autorimessa: C.F. Foglio 7, Mappale 1103, sub 36, Categoria **C/6** Classe 3, Consistenza 18mq Superficie catastale 20 mq, Rendita 50,20 euro

Superfici (pag. 8): Superficie lorda (ca.): Abitazione **197** mq, Autorimessa **21** mq.

Stato di manutenzione (pag. 8): Buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 19): nessuna

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 26): presenti difformità edilizie e catastali regolarizzabili mediante pratiche con costi per un importo di: € **7.000=**.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 32): € 232.936,35

Date/valori comparabili reperiti (pag. 32): **A:** 27/11/2023 importo € 128.000; **B:** 08/11/2023 importo € 120.000; **C:** 31/03/2023 importo € 82.000; **D:** 23/03/2023 importo € 155.000

Valore di vendita forzata proposto (39): base d'asta dei beni arrotondato € **190.000=**;

Valore debito: come da atto di pignoramento 08.04.2025, oltre a spese ed interessi: istanza di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA C.F./PIVA: 00884060526 per l'importo di precetto di € **174.466,05**

Occupazione (pag. 18): stabilmente occupato dagli esegutati e dalla loro famiglia (figli minorenni: 10.12.2008 e 06.12.2010).

Titolo di occupazione (pag. 18): Atto di compravendita a Rogito atto Dott. Marco SILVA Notaio in Rubano (PD) del 19.02.2010 22.995/8712 rep./racc., trascritto presso l'Agenzia del territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA il 23.02.2010 ai nn.4232/2830 RG/RP.

Oneri (pag. 30): **non** sono presenti oneri giuridici gravanti sui beni oltre alle spese condominiali arretrate ultimi due anni.

APE (pag. 18): Attestato di Prestazione Energetica **A3**

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 41): vedasi capitolo OSSERVAZIONI FINALI; in particolare si segnalano oneri e vincoli di cui al par. 8.1;

Lotti (pag. 41): Lotto1 di 1 (unico);

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata 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 pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

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

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

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

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

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

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

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

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono 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 pignorate, 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 di garanzia per vizi*" operata nel paragrafo di stima.

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
Quesito.....	6
2.1 OPERAZIONI PERITALI.....	6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	8
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	8
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni	8
3.3 Confini N-E-S-O (salvo i più precisi ed aggiornati).....	10
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	10
3.5 Certificazione energetica	18
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	18
4.1 Stato di Possesso.....	18
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	18
5. ASPETTI CATASTALI	18
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	18
5.2 Intestatari catastali storici	19
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	19
5.4 Giudizio di conformità catastale	19
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	26
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli	26
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI	27
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	27
7.2 Abusi/difformità riscontrati	27
4.1 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	27
4.2 Verifica destinazione Urbanistica.....	29
5. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia)	30
5.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario	30
5.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	30
5.3 Altre Trascrizioni.....	31
6. SUOLO DEMANIALE.....	31

7.	USO CIVICO O LIVELLO	31
8.	SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	31
8.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	31
9.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	32
9.1	Basi del Valore e Metodo di valutazione	32
9.2	Stima del valore di mercato	32
9.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	39
9.4	Confronto con trasferimenti pregressi	40
9.5	Giudizio di vendibilità'	40
10.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	40
11.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	41
11.1	Dati e residenza del debitore esecutato	41
11.2	Stato civile e regime patrimoniale dei debitori	41
12.	LOTTI	41
13.	OSSERVAZIONI FINALI	41
14.	ELENCO ALLEGATI.....	42

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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.

2.1 OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto arch. Stefano Barbi, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n. 690, con studio in via Volturmo 47 a Vicenza veniva nominato in data 19.05.2025 (deposito Cancelleria e ricezione pec 21.05.2025) dal **G.E. Dott.sa M.A. Rosato** per procedere alla stima dell'immobile sito in **via delle Orchidee 19 e via delle Rose 27 a Camisano Vicentino (VI)** In ottemperanza all'incarico accettato a mezzo giuramento telematico in data **22.05.2025**, 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;
- in data **20.06.2025** si è provveduto ad inoltrare allo studio Notai Associati M. Silva e M. Zaccaria istanza rilascio copia **atto di compravendita** 19.02.2010 n.22995/8712 rep/racc. Notaio Marco Silva in Rubano (PD) con riscontro invio PDF in data 23.06 succ.
- in data **24.06.2025** (e sollecito in data 07.08.2025) si è inoltrata istanza pec di **accesso agli atti** all'Ufficio Tecnico del Comune di Camisano Vicentino per prendere visione ed avere copia dei documenti inerenti i titoli abilitativi e le certificazioni urbanistiche di specie circa i beni in oggetto; in data **12.08.2025** si è ricevuta direttamente da UTC Comune di Camisano Vicentino tutta la predisposta documentazione di accesso atti afferente l'immobile pignorato

in data **25.06.2025** si è provveduto ad inviare racc/AR per comunicazione data sopralluogo per svolgimento operazioni peritali

in data **02.07.2025** si è provveduto ad effettuare il **sopralluogo** constatando l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni, verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca (01.07.2025 invio PEC al procuratore del creditore procedente per comunicazione sopralluogo);

- in data **17.07.2025** si è effettuata richiesta di copia **certificati anagrafici e di stato civile** a 'comune.camisanovicentino@halleycert.it' (riscontro 24.07.2025 certificato cumulativo di residenza, stato civile e stato di famiglia)

in data **17.07.2025** si è inoltrata istanza di verifica contratti locativi/comodato in essere a dp.Vicenza@pce.agenziaentrate.it (protocollo VI.REGISTRO UFFICIALE.158692.18-07-2025-I) e, dopo sollecito **13.08.2025** (protocollo VI.REGISTRO UFFICIALE.176546.13-08-2025-I), riscontro in pari data 13.08.2025 con invio nota in cui si evidenzia che “**(...) a seguito dell’attività di ricerca nelle banche dati dell’Agenzia delle Entrate non è stato individuato alcun contratto di locazione/comodato in essere facente riferimento agli immobili pignorati degli esecutati in oggetto**”

- in data **17.07.2025** si è inoltrata all'Amministratore di Condominio sede di Creazzo 'studiopaolosas@legalmail.it' richiesta della documentazione relativa alla gestione condominiale ai sensi dell'art.1130 punti 8 e 9 C.C. (01.09 primo sollecito; 10.09 secondo sollecito; 22.09 terzo sollecito con riscontro in data 24.09)

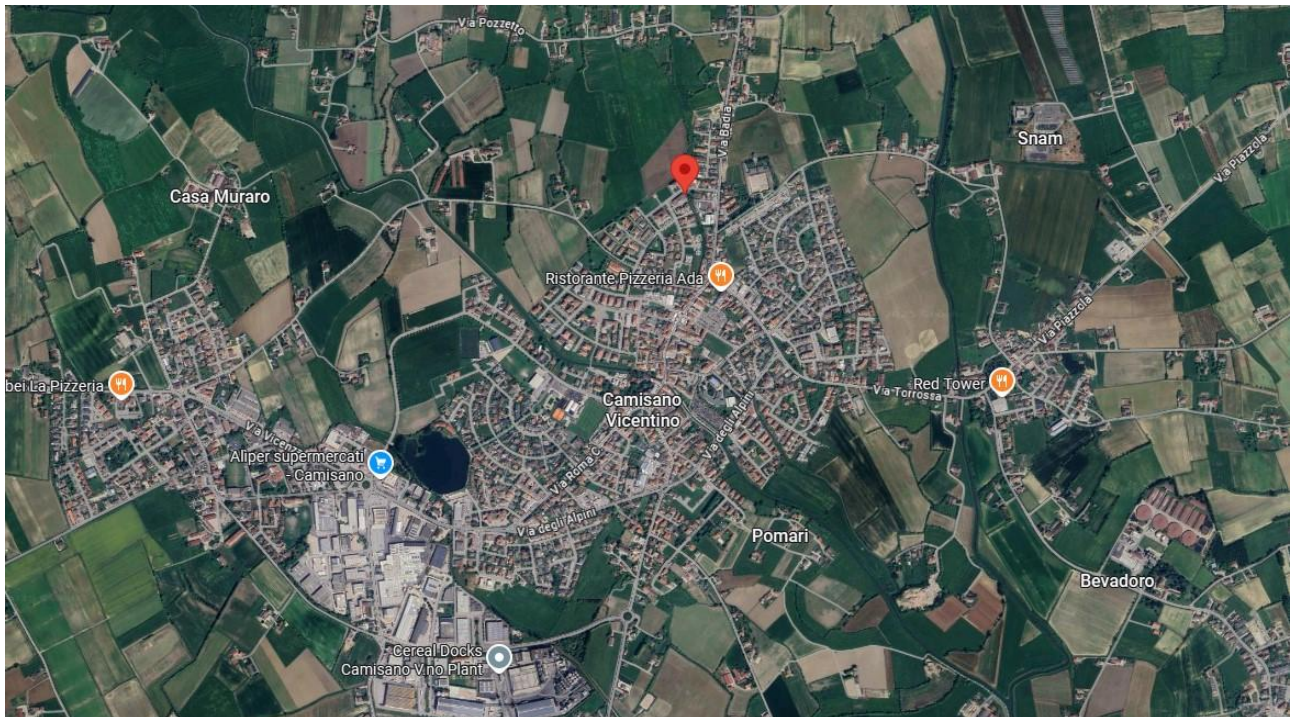
in data **30.07.2025** si è effettuata richiesta di copia **estratto per riassunto del certificato di matrimonio**, a torridiquarteso.vi@cert.ip-veneto.net (riscontro 04.08.2025),

- attraverso **visure** ipocatastali all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;

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

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni



I beni oggetto di stima sono situati a Nord dal centro del Comune di Camisano Vicentino 36043 (VI) Via delle Orchidee 19 (accesso pedonale) e Via delle Rose (accesso carraio), costituiti da: **appartamento bicamere** al piano rialzato con 2 poggioli, in condominio anno 2003 di 16 unità in contesto di *residence*, di 4 piani fuori terra, con locali di servizio comune e autorimesse livello interrato, costituito: al piano rialzato, da zona soggiorno/cucina con poggiolo, zona notte articolata attorno ad un corridoio di disimpegno costituita da due camere da letto, e un bagno finestrato; al piano seminterrato (ad uso “taverna” per medesimo sviluppo in pianta del piano superiore), da ampi ripostigli, un bagno lavanderia e un ripostiglio, locali tutti con riscontro aria-luce mediante bocche di lupo ; al piano seminterrato **autorimessa**

Caratteristiche zona:	Semicentrale residenziale a traffico locale con parcheggi pubblici sufficienti.
Servizi della zona:	Nel raggio di 250m, assenza di servizi e negozi al dettaglio.
Caratteristiche zone limitrofe:	Residenziale e Agricola; centro (Municipio) di Camisano a 850m.
Collegamenti pubblici:	Palina Autobus SVT a 600m (fermata linea Bv.Rampazzo E040 Via Badia) Autostrada (A4 Grisignano di Zocco 6,8km)

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

I soggetti e i loro diritti reali sui beni oggetto di stima in confronto ai **diritti reali indicati nell'atto di pignoramento** corrispondono a quanto in atto di compravendita del Notaio Marco Silva in data 19.02.2010 ai nn.22.995/8712 rep/racc trascrizione a RR.II. Vicenza in data 23.02.2010 ai nn. 4232/2830 RG/RP;

Intestatari:

- 1) ***** nata a ***** il 11/08/1979 ***** e *****
***** nato a ***** il 26/09/1974 ***** per il diritto di
piana proprietà per la quota 1/1



Individuazione catastale:

Appartamento S1-T: C.F. Foglio 7, Mappale 1103, sub 17, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 Vani, Superficie catastale tot. 131 mq (escluse aree scoperte 129 mq) Rendita 511,29 euro;

Autorimessa S1: C.F. Foglio 7, Mappale 1103, sub.36 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 18 mq, Superficie catastale tot. 20 mq, Rendita 50,20 euro;

Oltre alle parti comuni in quota millesimale

1	VIA DELLE ORCHIDEE	SNC T	B.C.N.C. (CORTILE)
2	VIA DELLE ORCHIDEE	S1-T - 1-2	B .C .N .C. (INGRESSO , VANO SCALE , ASCENSORE , V . TECNICO) AI SUBB . 9 ,10 ,11 ,12 ,13 ,14 ,15 ,16
3	VIA DELLE ORCHIDEE	S1-T - 1-2	B .C .N .C. (INGRESSO , VANO SCALE , ASCENSORE , V . TECNICO) AI SUBB . 17 ,18 ,19 ,20 ,21 ,22 ,23 ,45
4	VIA DELLE ORCHIDEE	T	B.C.N.C. (CORTILE) AI SUBB. 17,18,19,20,21,22,23
5	VIA DELLE ROSE	S1	B.C.N.C. (CORTILE) AI SUBB. 25,26,27,28,29,30
6	VIA DELLE ROSE	S1	B.C.N.C. (DISBRIGO) AI SUBB. 24,25,26,27,28,29,30
7	VIA DELLE ROSE	S1	B .C .N .C. (SCIVOLO , CORSIA DI MANOVRA) AI SUBB . 31 ,32 ,33 ,34 ,35 ,36 ,37 ,38 ,39 ,40 ,41 ,42 ,43

Si è valutato il compendio immobiliare in un **unico lotto** in quanto le unità immobiliari sono complementari tra loro. La stima disgiunta ridurrebbe sensibilmente il valore degli immobili e l'appetibilità nel mercato.

3.3 Confini N-E-S-O (salvo i più precisi ed aggiornati)

Appartamento p.T. Sub.17: sub.3 bcnc (vano scala, ingresso), sub.4 (corte comune), sub.1 (corte comune)

Appartamento p.S1 Sub.17: sub.3 bcnc (vano scala), sub.47 (a.u.i.), muro controterra al cortile (subb.4 e 1)

Autorimessa p.S1 Sub.36: muro controterra al cortile (sub. 1), sub.37 (a.u.i.), sub.7 (corsia di manovra), sub.35 (a.u.i.)

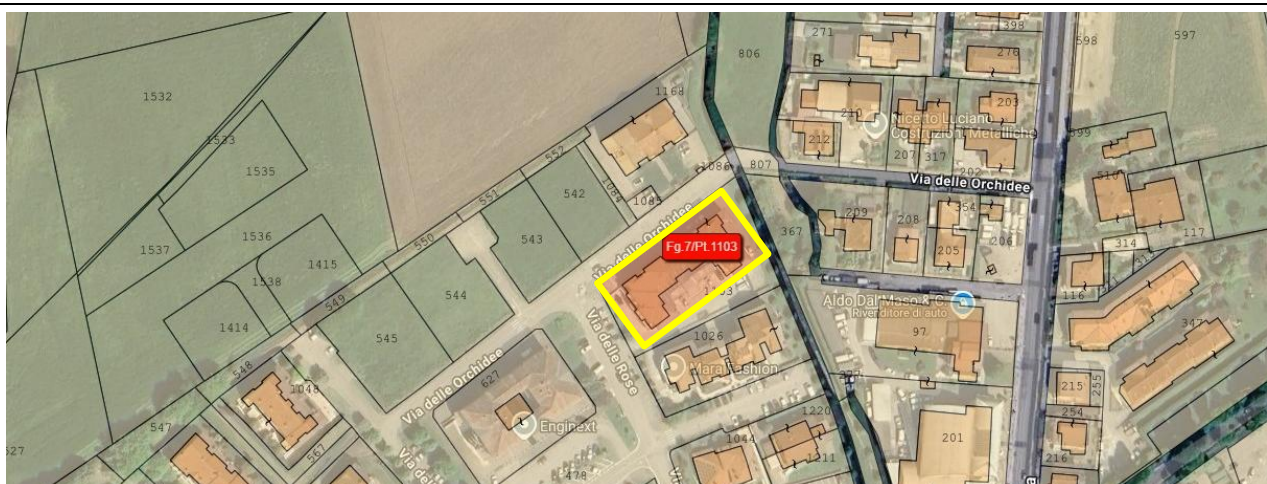
3.4 Descrizione dettagliata dei beni

al civico n.19 della corte comune (sub.3) accessibile dalla pubblica Via delle Orchidee, si trova il portoncino, in acciaio e vetro, d'ingresso pedonale ad uno dei due vani scala del condominio "Mimose 2" (civ.nn.19-27). Da questo, lungo un disimpegno comune al vano scala, dotato di ascensore, si individua, all'interno 1, l'accesso all'appartamento di cui al sub.17, costituito da portoncino con telaio in ferro e blindatura doppia mappa con pannellatura legno, il quale immette direttamente in un'ampia zona giorno, articolata in un ambito di soggiorno ad ovest e un ambito cucina-tinello ad est, che si aprono ad ovest e ad est in due poggiali leggermente elevati dal piano campagna e, rispettivamente, raggiungibili anche dalla camera singole e dalla camera matrimoniale.

Dal soggiorno si accede alla zona notte, distribuita da un breve corridoio ad "L" che disimpegna ad un bagno finestrato con sanitari, box doccia, ad una camera doppia da ca.15,50mq, che affaccia su un poggiale ad ovest, in cui si trovano alloggiate la caldaia a gas metano e la macchina frigorifera dell'impianto canalizzato di condizionamento, ad una camera doppia da ca.14,60mq, anch'essa con accesso ad un poggiale ad est dove è presente una seconda macchina frigorifera dell'impianto canalizzato di condizionamento.

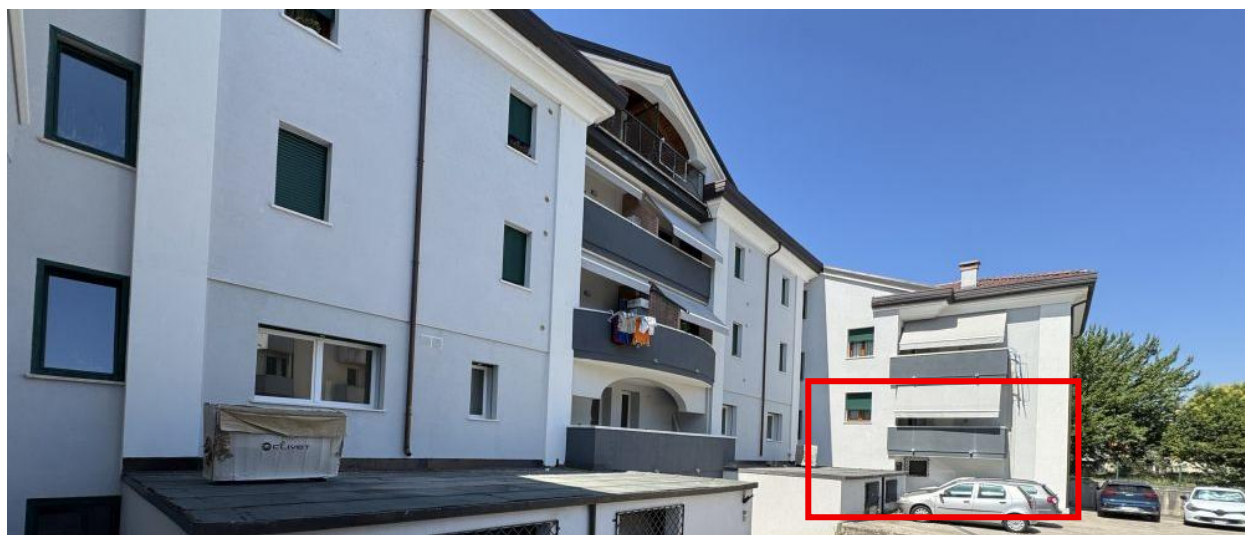


Immagine satellitare



Sovrapposizione mappa catastale e immagine satellitare (*Formaps*)

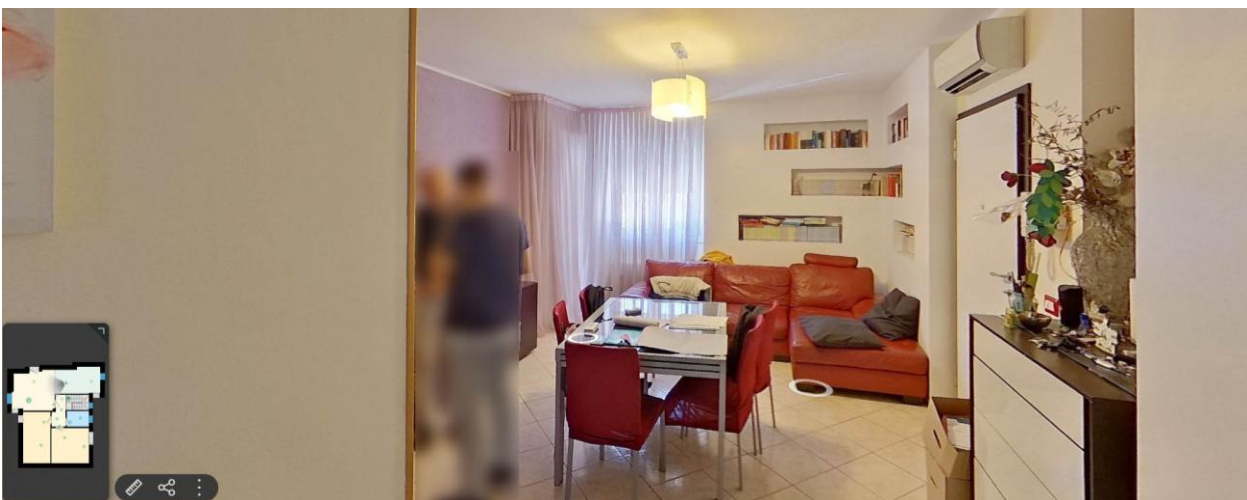
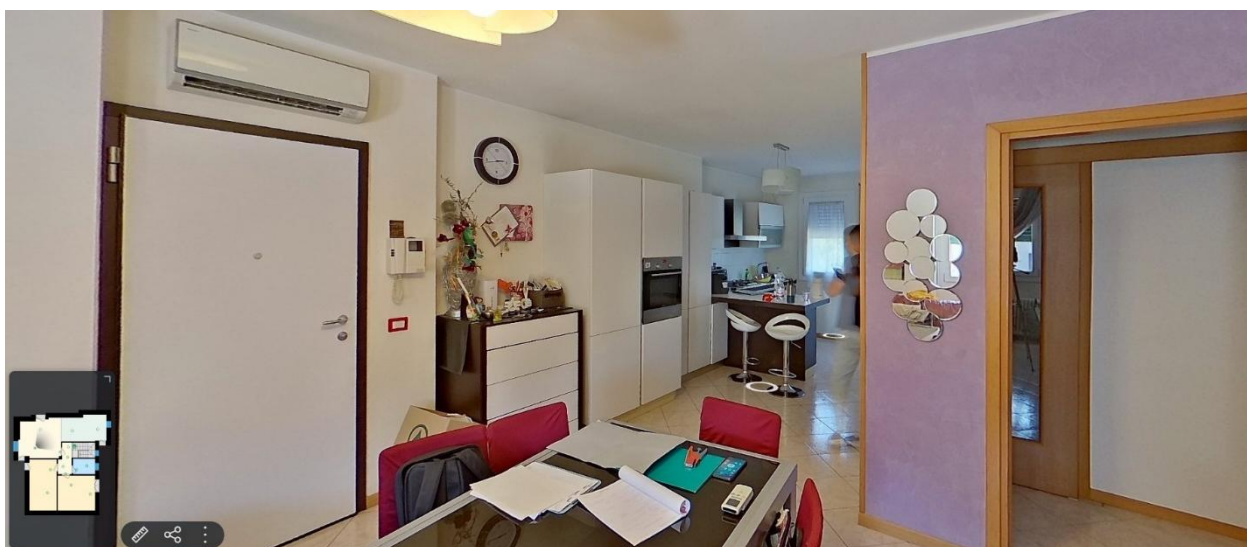
Dal disimpegno si apre un vano scala che porta al piano seminterrato che, planimetricamente, ripropone la distribuzione del piano sovrastante, ove, pur essendo tutti i locali dichiarati come vani accessori (ripostigli) l'uso è al pari di un secondo appartamento, con un secondo accesso indipendente sul vano scala.



Prospetto Sud

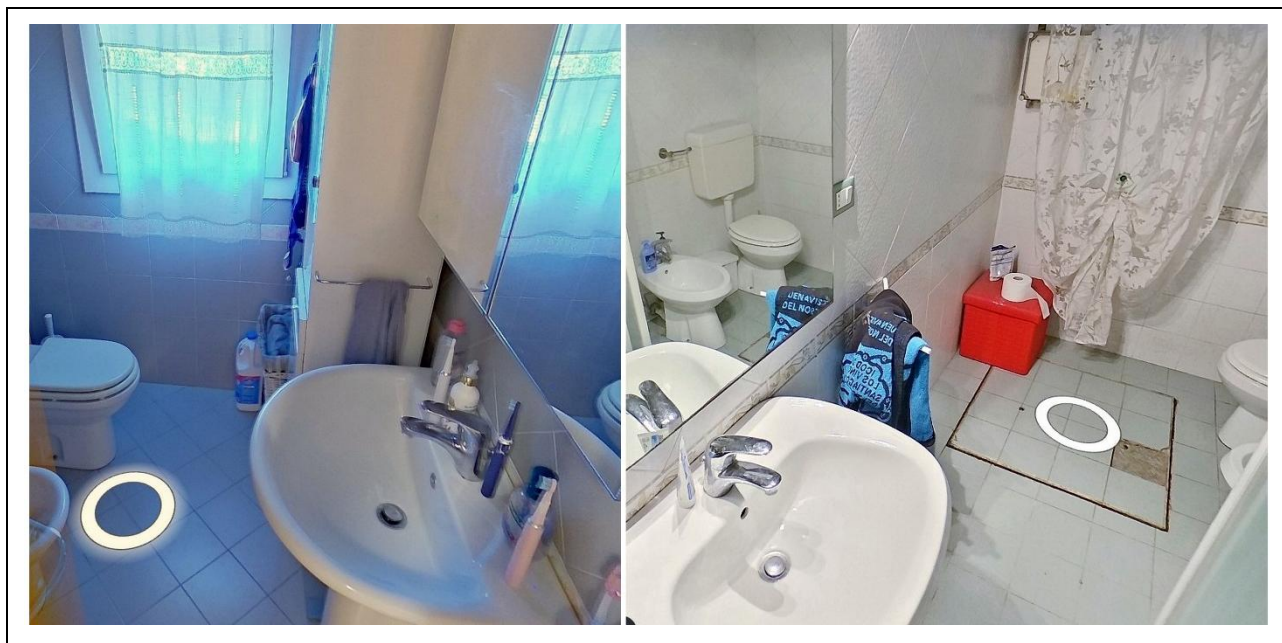
Piano rialzato: pavimenti in piastrelle monocottura 30x30cm posa diagonale su tutto l'appartamento ad eccezione del bagno risolto con piastrelle in ceramiche 20x20cm e delle camere da letto in parquet di legno a listoni; al piano seminterrato piastrelle monocottura 30x30cm posa diagonale su tutto il piano

Vano scala comune, servito da ascensore, con pavimento in piastrelle di granito (Sardo) bianco/grigio





Pareti e soffitto in idropittura/acrilico multicolore; soglie e davanzali in lastre di marmo tipo Biancone; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in profilato pvc finitura legno con vetrocamera, tapparelle in pvc;



Impianto termico con caldaia a gas metano autonomo BAXI *Luna Classic* con corpi radianti ad elementi tubolari in acciaio (Libretto d'impianto codice catasto 201700137995). Impianto di condizionamento Hitachi con macchine frigorifere in poggio ovest ed est e impianto di distribuzione a split in sopra-luce portoncino d'ingresso e in disimpegno notte). Impianto tv ad antenna rettilinea; impianto videocitofonico.

Stato manutentivo: ottimo.

Piano seminterrato: pavimenti in piastrelle monocottura 30x30cm posa diagonale su tutto il piano ad eccezione del bagno risolto con piastrelle in ceramiche 20x20cm e rivestimento h.2,40m



Stato manutentivo: buono.

autorimessa di ca. 20mq h. interna 2,50m h.min. 2,16m (sotto-basculante), al piano seminterrato, accessibile da corsia di manovra raggiungibile da rampa su corte condominiale, tramite basculante in acciaio stampato, dotata di impianto di illuminazione, con pavimentazione in lisciata di cemento con spolvero, e pareti e soffitto (intradosso predalles) finiti in idropittura bianca.

Stato manutentivo: sufficiente.



[per una puntuale descrizione fotografica si rimanda all'allegato n.02 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie degli immobili è stata calcolata/considerata secondo gli standard dell'Agenzia Entrate
Territorio Allegato C DPR 138/198, come da seguente tabella:

Corpo A

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Abitazione Piano Terra	Sup. reale lorda	88,40	1,00	88,40
Abitazione Piano Sottostrada	Sup. reale lorda	96,40	0,50	48,20
Portici-Terr. comunicanti ≤ 25mq	Sup. reale lorda	12,50	0,30	3,75
Portici-Terr. comunicanti > 25mq	Sup. reale lorda	0,00	0,10	0,00
		197,30		140,35

Corpo B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
autorimessa	Sup. reale lorda	21,00	0,50	10,50
		21,00		10,50

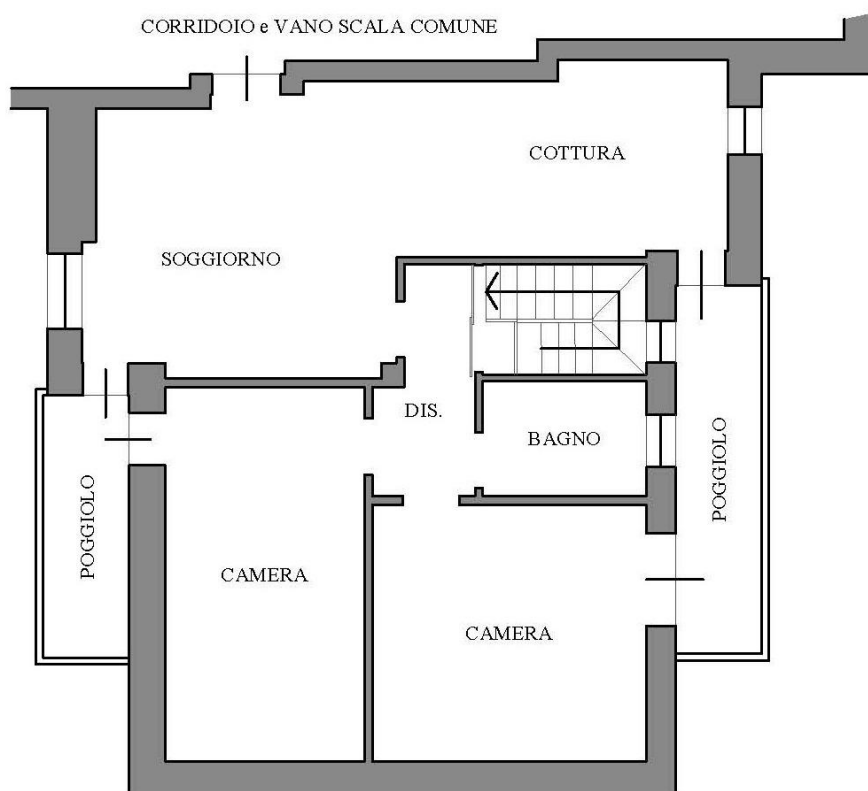
SUPERFICIE NETTA**Corpo A**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
Abitazione Piano Terra	Sup. netta	72,00
Abitazione Piano Sottostrada	Sup. netta	72,00
		72,00

Corpo B

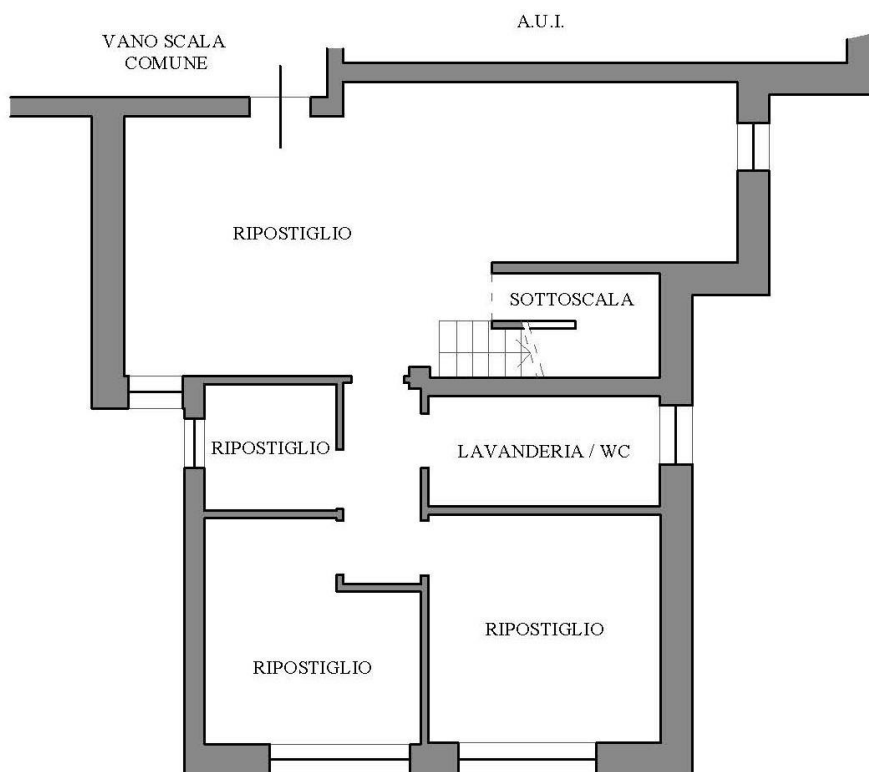
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
autorimessa	Sup. netta	18,00
		18,00

Figura 1. Pianta stato reale dei luoghi.



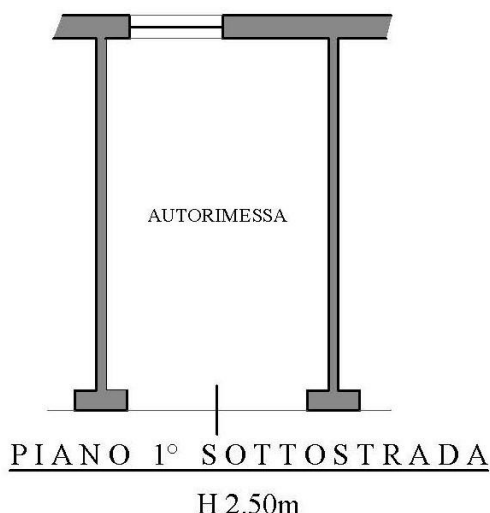
PIANO TERRA

H 2.70m



PIANO 1° SOTTOSTRADA

H 2.58m



3.5 Certificazione energetica

L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii., è stato redatto da/reperito in atti, a seguito del sopralluogo avvenuto in data 14/05/2024. Dal suddetto attestato l'edificio risulta essere in classe **A3**.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Stato di Possesso

L'immobile alla data del sopralluogo risulta occupato dagli esecutati e loro figli (minori).

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Si precisa che per l'immobile pignorato **non risultano contratti locativi in essere**, come da comunicazione all'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data **13.08.2025** prot. 13.08.2025 AGEDP-VI_176682_2025_1669 con riferimento *"ai contratti stipulati dai sigg. ***** nata a ***** il 11/08/1979 ***** e ***** nato a ***** ***** il 26/09/1974 ***** (...)* a seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate non è stato individuato alcun contratto di locazione/comodato in essere facente riferimento agli immobili pignorati degli esecutati in oggetto."

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Situazione delle unità immobiliari dal 24.06.2003 ad oggi

Appartamento: Foglio 7, Mappale 1103, sub 17, Categoria A/2 classe 2

Autorimessa: Foglio 7, Mappale 1103, sub 36,, Categoria C/6 classe 3

- COSTITUZIONE del 24/06/2003 Pratica n. 199663 in atti dal 24/06/2003 (n. 3419.1/2003)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0056799 in atti dal 08/03/2005 (n. 10005.1/2005)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/07/2018 Pratica n.VI0073584 in atti dal 09/07/2018
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 23845.1/2018)

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

Terreno: Foglio 7, Mappale 1103, Qualità ENTE URBANO

- TABELLA DI VARIAZIONE del 10/12/2002 Pratica n. 345293 in atti dal 10/12/2002 (n. 14137.1/2002)
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:7 Particella:540
- FRAZIONAMENTO del 10/03/1995 in atti dal 10/03/1995 (n.1193.1/1995)
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio:7 Particella:485 ;
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
Foglio:7 Particella:541 ;
- FRAZIONAMENTO del 09/02/1994 in atti dal 08/11/1994 (n. 368.1/1994)
 - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
 - Foglio:7 Particella:90 ;
 - Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
 - Foglio:7 Particella:478 ; Foglio:7 Particella:479 ; Foglio:7 Particella:480 ; Foglio:7 Particella:481 ;
Foglio:7 Particella:482 ; Foglio:7 Particella:483 ; Foglio:7 Particella:484 ; Foglio:7 Particella:486 ;
Foglio:7 Particella:487 ;
 - Foglio:7 Particella:488 ; Foglio:7 Particella:489 ; Foglio:7 Particella:490 ; Foglio:7 Particella:491
- Impianto meccanografico del 03/03/1974

5.2 Intestatari catastali storici

Situazione degli intestati dal 19.02.2010 ad oggi

- 1) ***** nata a ***** il 11/08/1979 ***** (1)
Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
***** nato a ***** il 26/09/1974 *****
(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Situazione degli intestati precedenti al 19.02.2010 (ventennio antecedente)

- 1) ***** nata a VICENZA (VI) il 24/08/1962 ***** (1)
Proprietà 4/10 in regime di comunione dei beni con ***** fino al 19/02/2010
***** nato a CROCETTA DEL MONTELLO (TV) il 19/07/1956
***** (1) Proprietà 4/10 in regime di comunione dei beni con *****
***** fino al 19/02/2010
***** nata a VICENZA (VI) il 01/07/1980 ***** (1) Proprietà 2/10 fino
al 19/02/2010
- 2) ***** nato a PIAZZOLA SUL BRENTA (PD) il 28/01/1938
***** (1) Proprietà 1/1 fino al 31/05/2004

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Catasto fabbricati:

Dalla verifica della conformità catastali, tramite il confronto tra stato reale dei luoghi con rilievo metrico e le planimetrie catastali, risultano alcune lievi difformità rispetto a quanto chiarato, in particolare:

1. Le forometrie risultano leggermente traslate e/o variate di dimensione
2. Il vano scala presenta una differenza di sviluppo lineare delle pedate, pur rientrando nel sedime del foro solaio
3. I muri perimetrali, al piano terra e sottostrada rappresentano uno spessore finito al netto del recente (2023) intervento di miglioramento energetico con posa di “cappotto” (comunque, non rilevante ai fini della consistenza e destinazione d’uso dei locali, inalterata)

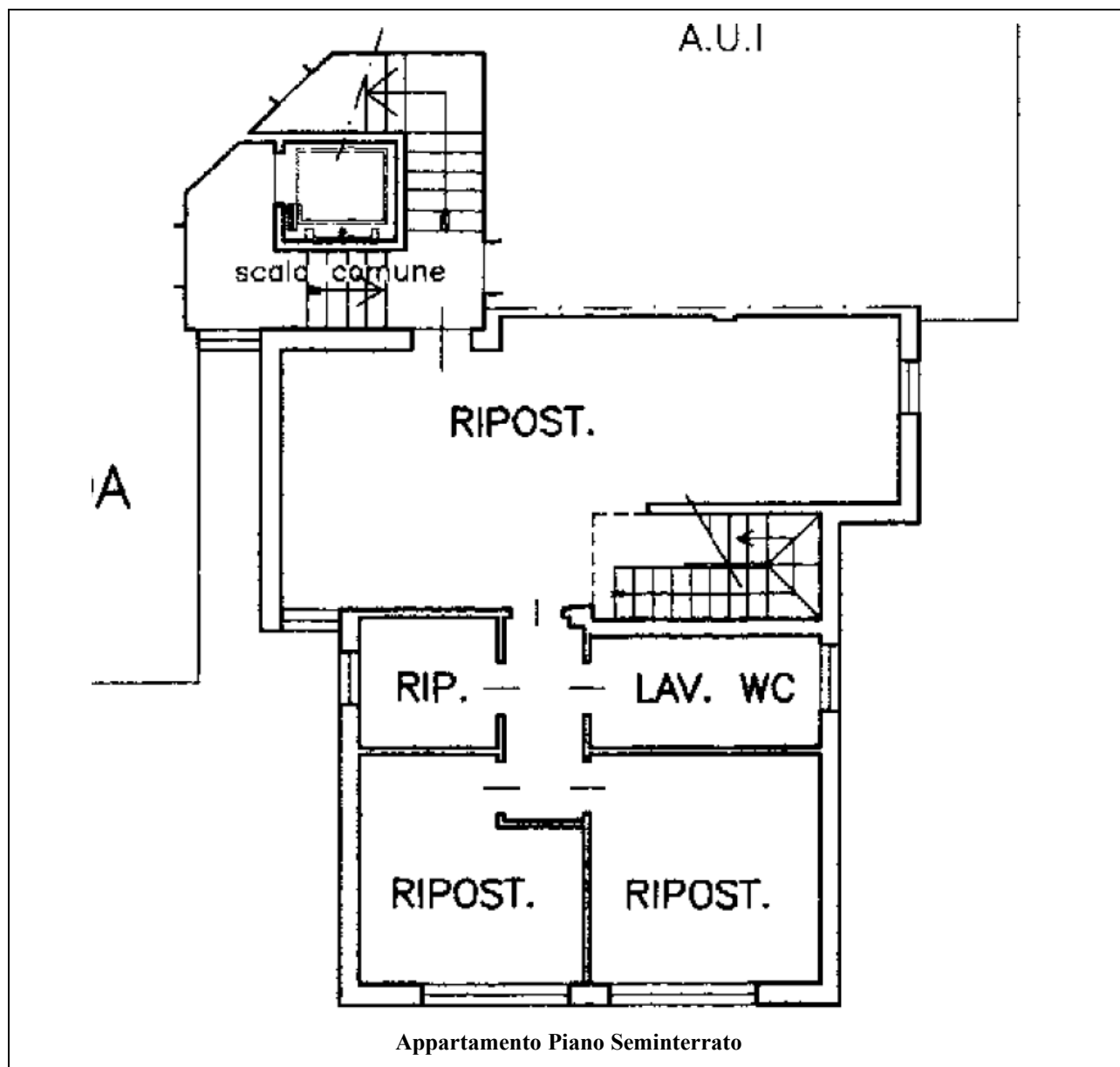
Pertanto:

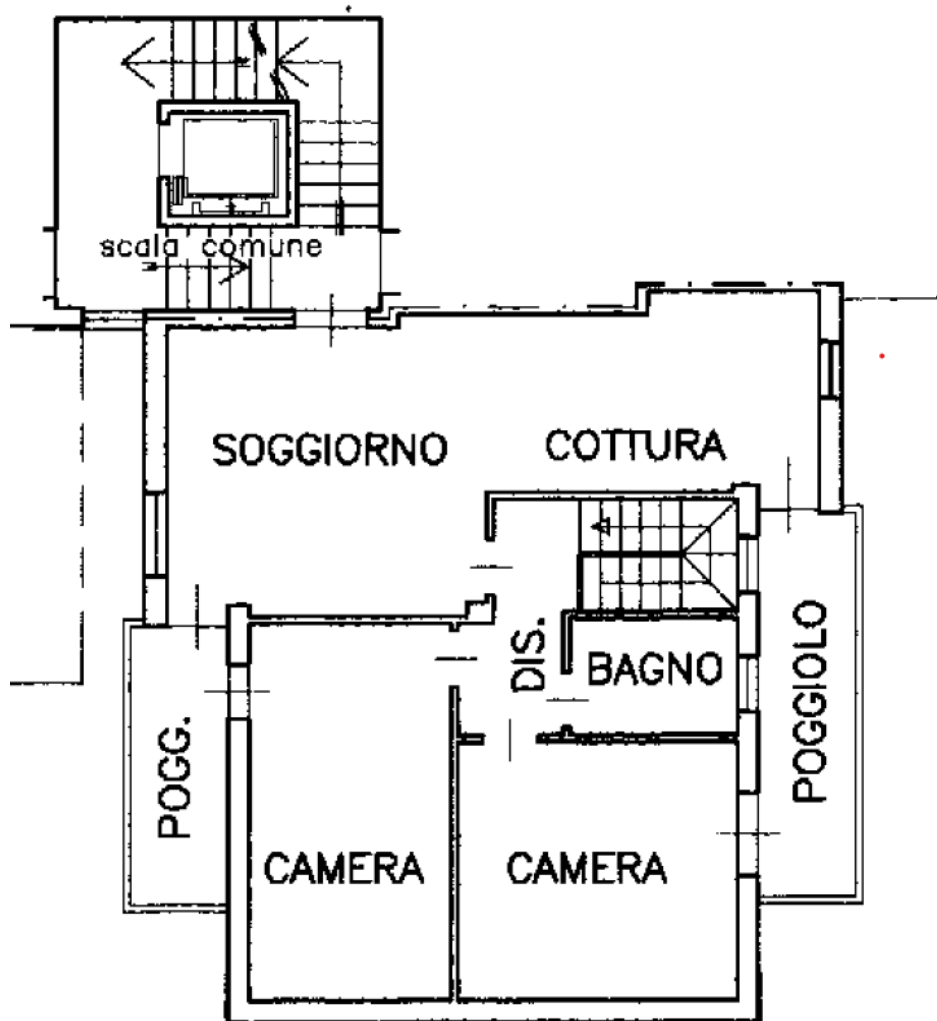
per la regolarizzazione dei beni in oggetto sarebbe opportuna la presentazione di pratica catastale

Costi di variazione catastale:	ca. € 1.000,=
--------------------------------	---------------

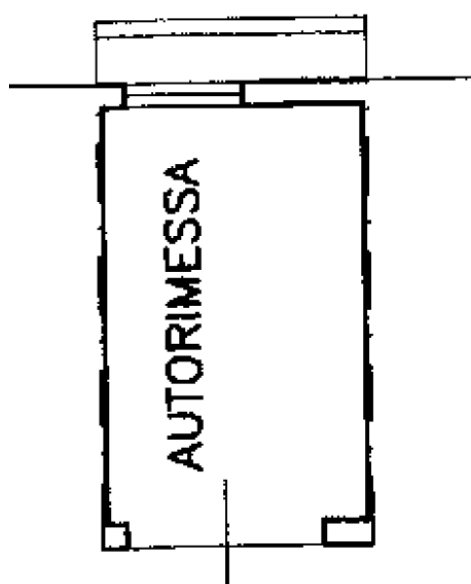
Si evidenzia che la eventuale variazione catastale dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d’asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall’aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si procede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

Figure 2. PLANIMETRIE CATASTALI DEI BENI





Abitazione Piano Terra



Autorimessa Piano Seminterrato

Figura 3. ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO

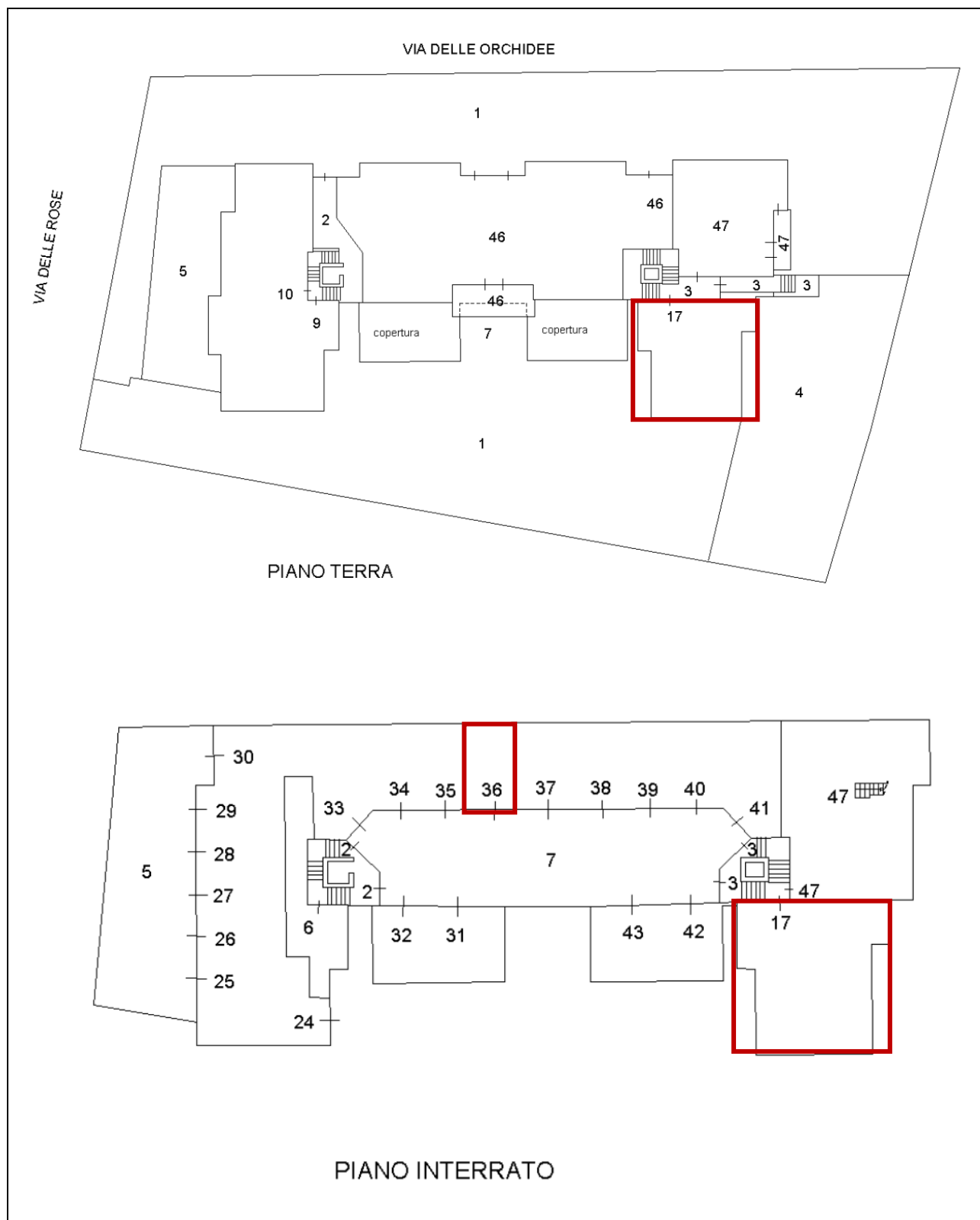
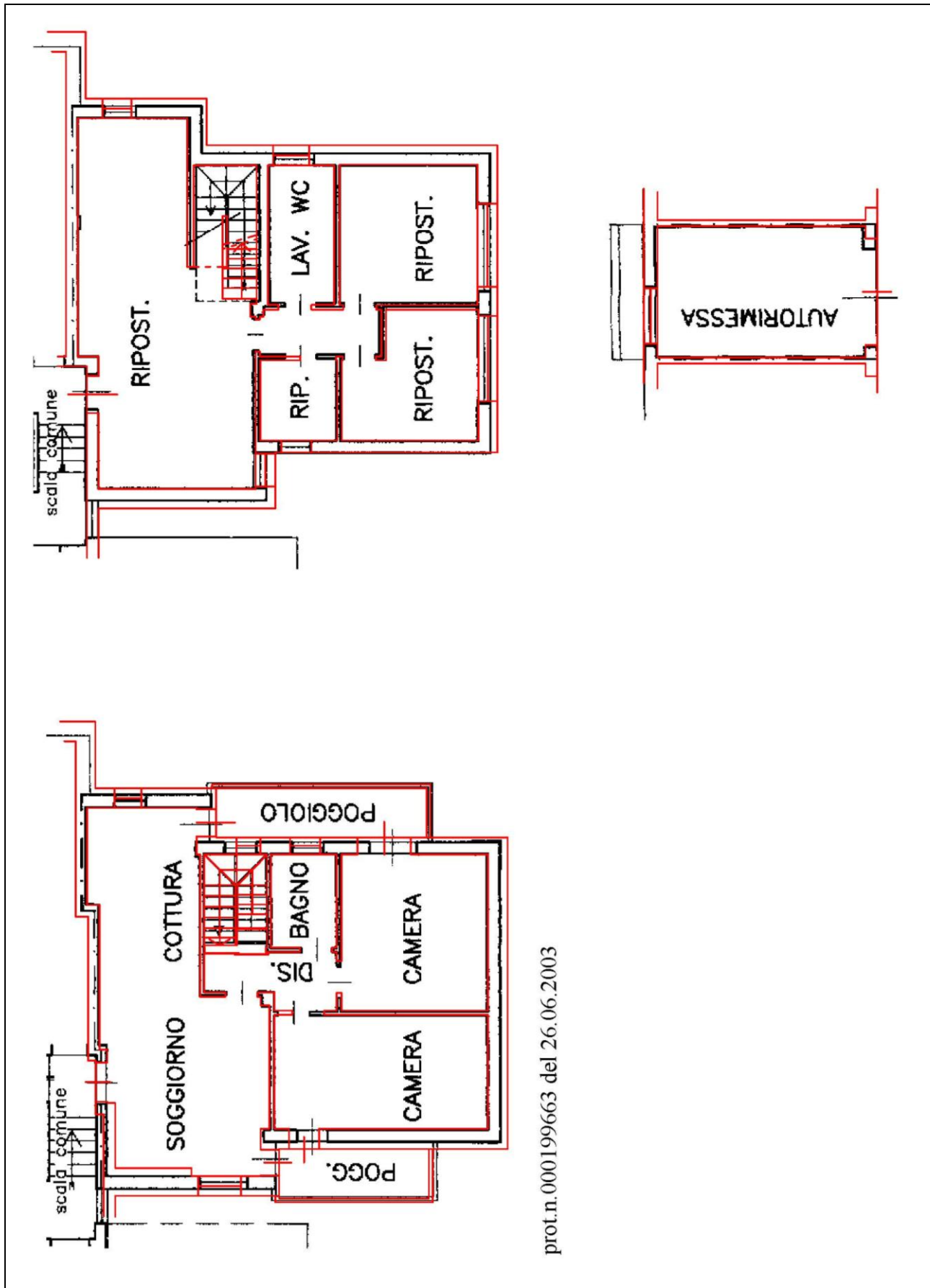


Figura 4. ESTRATTO MAPPA CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE STATO REALE DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Situazione degli intestati dal 19.02.2010 ad oggi

- 1) ***** nata a ***** il 11/08/1979 ***** (1)
Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni e ***** nato a *****
***** il 26/09/1974 ***** (1) Proprietà 1/2 in regime di separazione
dei beni
In forza di Atto di Compravendita in cui ***** nata a VICENZA (VI) il 24/08/1962
***** (1) Proprietà 4/10 in regime di comunione dei beni con *****
fino al 19/02/2010, ***** nato a CROCETTA DEL MONTELLO (TV) il 19/07/1956
***** (1) Proprietà 4/10 in regime di comunione dei beni con *****
***** fino al 19/02/2010, ***** nata a VICENZA (VI) il 01/07/1980
***** (1) Proprietà 2/10 fino al 19/02/2010 cedono e vendono ai sigg. 1)
***** e ***** per il diritto di piena proprietà, **atto a firma
del Notaio marco Silva in data 19.02.2010 ai nn. 22.995/8712 rep/racc trascrizione a RR.II.
Vicenza in data 23.02.2010 ai nn. 4232/2830 RG/RP**

Situazione degli intestati precedenti al 19.02.2010 (ventennio antecedente)

- 2) ***** nata a VICENZA (VI) il 24/08/1962 ***** (1)
Proprietà 4/10 in regime di comunione dei beni con ***** fino al 19/02/2010, *****
***** nato a CROCETTA DEL MONTELLO (TV) il 19/07/1956 ***** (1)
Proprietà 4/10 in regime di comunione dei beni con ***** fino al 19/02/2010,
***** nata a VICENZA (VI) il 01/07/1980 ***** (1) Proprietà 2/10 fino
al 19/02/2010
In forza di **atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto Dott. Cesare Corradi Notaio in
Piazzola sul Brenta (PD) del 31.05.2004 rep/racc.79166/13961 trascrizione a RR.II. Vicenza in
data 11.03.2004 ai nn.14697/9453 RG/RP**
- 3) ***** nato a PIAZZOLA SUL BRENTA (PD) il 28/01/1938
***** (1) Proprietà 1/1 fino al 31/05/2004
Per titoli ante ventennio

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'esperto precisa che in data 12.08.2025 ha potuto ricevere copia della documentazione per accesso agli atti dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Camisano Vicentino, rinvenendo i titoli abilitativi riguardanti i beni staggitati afferenti le pratiche di seguito:

- **Concessione Edilizia 165/2000** (prot.n.9260 del 14.09.2001) del 21.09.2001
- **Permesso di Costruire in Sanatoria per Variante in C.O. 89/2003** (prot.n.4892 del 01.08.2003) del 01.08.2003
- **Agibilità PE 165.0-2000** e variante 89.1-2003 (prot.11.253 del 04.09.2003) del 04.09.2003
- **CILA-S VI-SUPRO/0164185** del 14/04/2022
- **CILA-S VI-SUPRO/0498101** del 22/11/2023

Infine, si evidenzia che il bene staggitato risulta:

- edificato in data anteriore al 08.10.2005 e dopo tale data è stato effettuato un intervento *Superbonus di Riqualificazione energetica e ristrutturazioni importanti di secondo livello. costruzioni esistenti con riqualificazione dell'involucro edilizio e di impianti termici* (REP_PROV_VI/VI-SUPRO/0164185 del 14/04/2022); non è presente presso l'ufficio tecnico del Comune alcun APE *Attestato di Prestazione Energetica* specifico per l'unità staggitata. Pertanto, si è provveduto a predisporre tale documentazione
- edificato con terreni esclusivi non superiori a 5.000mq. Pertanto, non si è provveduto ad inoltrare istanza di CDU *Certificato di Destinazione Urbanistica*.

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.04 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dalla documentazione reperita in virtù delle per pratiche edilizie presentate nel corso degli anni presso il Comune di Camisano Vicentino (VI), e dalla successiva verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile, risultano le seguenti opere non assentite:

1. Leggera traslazione e/o variazione di dimensione delle forometrie (pure mantenendo inalterato il rapporto aero illuminante di progetto)
2. Differenza di sviluppo lineare delle pedate del vano scala interno, per attacco rampa e sbarco, pur rientrando nel sedime del foro solaio
3. Leggera traslazione delle pareti divisorie interne, in particolare quella tra la zona pranzo/soggiorno e la camera da letto ad ovest
4. Spessore finito muri perimetrali adeguato al recente (2023) intervento di miglioramento energetico con posa di "cappotto", non aggiornato per parte della parete divisoria lato ovest del piano "interrato"

4.1 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

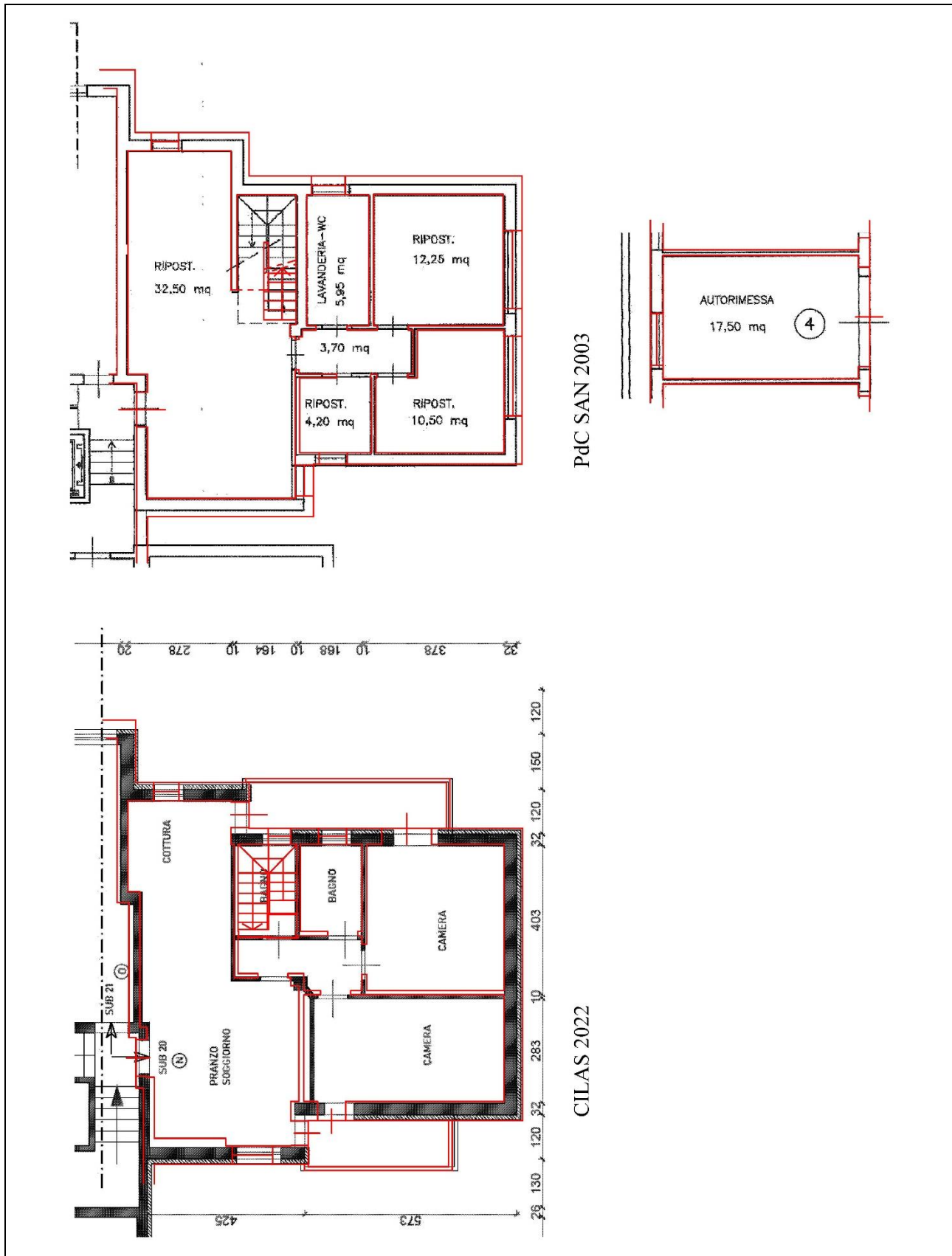
Per la regolarizzazione dei beni in oggetto sarebbe opportuna la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, con una spesa stimata in:

Costi di regolarizzazione edilizia:	ca. € 6.000
-------------------------------------	-------------

Si evidenzia che la regolarizzazione 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 procede alla regolarizzazione nel corso della procedura.

COMPARAZIONE STATO APPROVATO – STATO RILEVATO

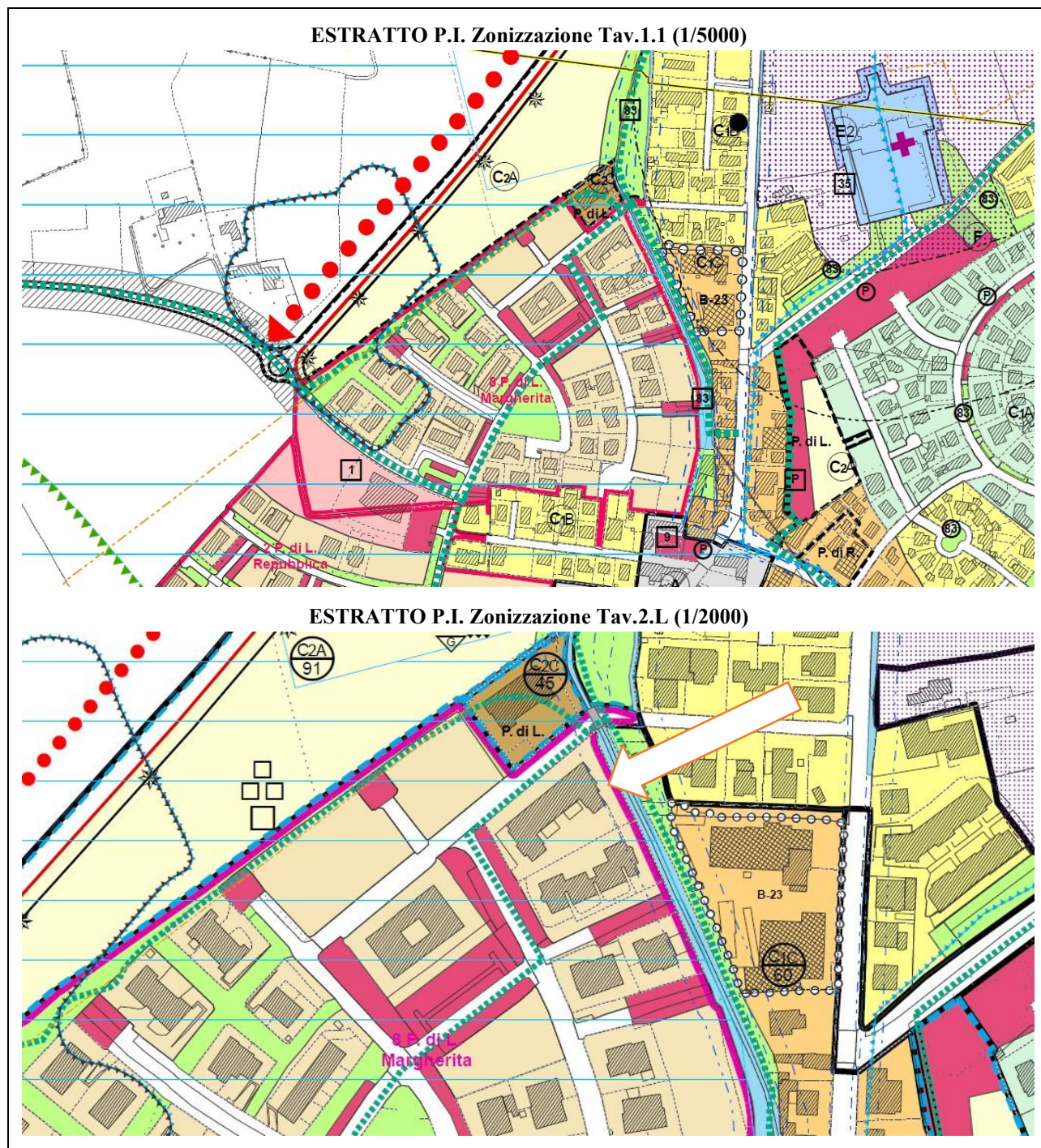


4.2 Verifica destinazione Urbanistica

Piano degli interventi (P.I.) approvato con DGRV n.4015 del 07.02.2001 in vigore dal 21.02.2002 e successive varianti.

Fabbricato identificato nella **zona C2b - Residenziale di espansione semintensiva** inserita nel PIANO DI LOTTIZZAZIONE "MARGHERITA" Norme tecniche ed indici: cfr. Convenzione Urbanistica.

ELABORATI ADOTTATI (DCC n° 61 del 24/09/2020)



[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.04 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

5. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia)**5.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario**

8.1.1	Procedimenti giudiziari civili:	<i>Nessuna</i>
8.1.2	Procedure espropriative per pubblica utilità:	<i>Nessuna</i>
8.1.3	Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale:	<i>Nessuna</i>
8.1.4	Convenzioni matrimoniali:	<i>Nessuna</i>
8.1.5	Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici	<i>Nessuna</i>
8.1.6	Esistenza di regolamento condominiale e trascrizione dello stesso	No (rif. C.C.)
8.1.7	Atti impositivi di servitù	<i>Nessuna</i>
8.1.8	Provvedimenti di sequestro penale	<i>Nessuna</i>
8.1.9	Domande giudiziali	<i>Nessuna</i>
8.1.10	Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura	<i>Nessuna</i>
8.1.11	Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente	<i>Nessuna</i>
8.1.12	Fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ	<i>Nessuna</i>
8.1.13	Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile	<i>Nessuna</i>
8.1.14	Convenzione edilizie	<i>Nessuna</i>
8.1.15	Convenzioni urbanistiche	<i>assolte</i>
8.1.16	Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria	<i>Nessuna</i>
8.1.17	Prelazione agraria	<i>Nessuna</i>
8.1.18	Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale	Non segnalati
8.1.19	Provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo	<i>Nessuna</i>
8.1.20	Costi per opere di rimessa in pristino, demolizione, bonifica da amianto o da siti inquinati	<i>Nessuna</i>
8.1.21	Trascrizioni pregiudizievoli	<i>Cfr.</i>
8.1.22	Iscrizioni pregiudizievoli	<i>Nessuna</i>

5.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

8.2.1	<i>Iscrizioni:</i>
	Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A. CF. 04300140284, contro ***** ***** CF. ***** e ***** CF. ***** a firma di Notaio MARCO SILVA in RUBANO (PD) in data 19.02.2010 ai nn. 22996/8713 rep/racc, iscritto a RR.II.VICENZA in data 23.02.2010 ai nn. 4232/782 RG/RP importo ipoteca: 247.500,00 (duecentoquarantasettemilacinquecento00) euro importo capitale: 165.000,00 (centosessantacinquemila/00) euro
8.2.2	<i>Pignoramenti:</i>

		Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA , sede in SIENA (SI) CF. 00884060526 contro ***** ***** ***** CF. ***** e ***** CF. ***** *****, a firma di Pubblico ufficiale Tribunale di Vicenza in data 29.11.2023 al n. 6228 e Trascritto a RR.II.VICENZA in data 15.01.2024 ai nn. 968/713 RG/RP.
--	--	--

5.3 Altre Trascrizioni

		Nessuna.
--	--	----------

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.06 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

6. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale, di conseguenza non è presente provvedimento di declassamento o pratiche in corso per lo stesso.

7. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico; pertanto, non è presente l'affrancazione da tali pesi (ovvero, se il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà o di natura concessoria in virtù di istituti richiamati)

8. SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

8.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

A seguito istanza all'amministratore condominiale, si conferma che l'unità abitativa è inserita in un fabbricato costituito in condominio, denominato "MIMOSE DUE" amministrato da: Studio Paolo S.n.c. Amministrazioni Condominiali Piazza del Comune 22 – 36051 Creazzo (VI) – T.0444 341331 email: 'studiopaolosas@legalmail.it'

Secondo le tabelle millesimali, trasmesse dall'amministratore di condominio e in allegato 11, i millesimi relativi all'unità staggita risultano: 62,34 (Generali); 88,65 (Scala B); 62,34 (servizi); mentre per le dotazioni, gli impianti e le servitù condominiali l'Amministrazione condominiale rimanda alle norme del Codice Civile, in assenza di regolamento di condomino.

Le spese riguardanti l'immobile oggetto di stima si riassumono nella seguente tabella e per una puntuale descrizione si rimanda allegato 11, che della presente stima costituisce elemento sostanziale e integrativo, pertanto:

Spese condominiali ordinarie (medie) annue	ca. 700,00 euro
Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	0,00 euro
Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni (anteriori alla data della perizia)	1.762,29 euro
Fondo di riserva	nessuno

9. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

9.1 Basi del Valore e Metodo di valutazione

Il **procedimento di stima** adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (MCA) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali individuati in zone commercialmente definite omogenee secondo i parametri OMI o, diversamente, rese comparabili con oggettivi coefficienti di raccordo tra zone OMI differenti rispetto a quella del bene oggetto di stima.

La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione, secondo i principi dell'IVS, verifica la possibilità di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, valutando eventualmente l'adozione di un secondo metodo di stima solamente in via complementare o di verifica, esponendo, comunque e per completezza di informazione, i prezzi rilevati dai due principali Osservatori del Mercato Immobiliare sviluppati dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e della CC.I.AA. di Vicenza. Nella valutazione di adeguatezza del risultato si considera la deviazione verificata all'interno del valore del 5%.

I parametri presi in considerazione sono le caratteristiche intrinseche dei comparabili, quindi, la dimensione delle superfici equivalenti lorde (SEL), lo stato di conservazione e manutenzione, la classe energetica, ecc. ed inoltre quelle estrinseche individuate nella posizione, nell'orientamento e nella distribuzione interna, reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (subject).

[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.09 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]

9.2 Stima del valore di mercato

Quanto sopra considerato e tenuto conto del metodo IVS *International Valuation Standard* al quale ci si è riferiti per la valutazione dei beni, quindi alle indagini di effettive compravendite effettuate nel mercato immobiliare di riferimento locale, si ritiene che per i beni pignorati, di cui si può confermare la destinazione attuale quale quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, **il più probabile valore di mercato** alla data della redazione del presente RdV Rapporto di Valutazione di stima, risulti essere pari a:

€ 232.936,35 da cui un valore unitario pari a €/mq 1.544,16

alla quale stima vengono, quindi, applicati gli opportuni adeguamenti, come più oltre specificatamente riportato, al fine di individuare il **“prezzo base d’asta del lotto”**.

A seguire le schede dei comparabili adottate, le tabelle esplicative della valutazione stimativa per MCA *Market Comparison Approach*:

Scheda Comparabile A

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID1



19 Via delle Orchidee
Camisano Vicentino, Veneto
Indirizzo su Google Maps

Atto 500 del Notaio
WILLIAMSON TAYLOR MICHAEL
del 27/11/2023
[V. Dettaglio](#)

Comune
CAMISANO VICENTINO (VI)

Dati catastali
Fig.7 Par.1108

Subalterno
20

Superficie Totale
82 m²

Superficie Totale escluse aree scoperte
80 m²

Periodo
22/07/2025 - 09/11/2022

Categoria / Qualità
A 2 -Abitazioni di tipo civile

Classe
02

Consistenza
4,00 vani

Rendita
371,85 Euro

Via
VIA DELLE ORCHIDEE

Civico
28

Piani
1

Indirizzo Immobile

CAMISANO VICENTINO, Via delle Orchidee 28

Fonte dati

Compravendita Notaio WILLIAMSON TAYLOR MICHAEL n.500

data

27/11/23

Zona urbanistica

residenziale

Categoria

A2/2

Tipologia imm

abitazione civile

costr/ristr

2004

Zona OMI

B/1

Destinaz. uso

residenziale

Descrizione sintetica

appartamento composto da soggiorno - pranzo, disimpegno, due camere, due bagni e poggiate al piano primo e pertinenziali garage di mq. 28 (ventotto) al piano terra e posto auto scoperto di mq. 13 (tredici) al piano terra

Bagni

2

Giardino privato

no

Balconi/Portico

1

Box auto

si

Ascensore

1

Piano

1

Stato di conservazione

n.d.

Riscaldamento

auto

Qualità unità edilizia

4

Classe energetica (Kwh/mq anno)

E

134,05

Calcolo della superficie commerciale

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti			
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto
100% 78,70	30% 5,00	10% 18,00	
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00	
50% 0,00	10% 0,00		50% 20,25
25% 0,00	5% 0,00		
Superficie commerciale			92,13

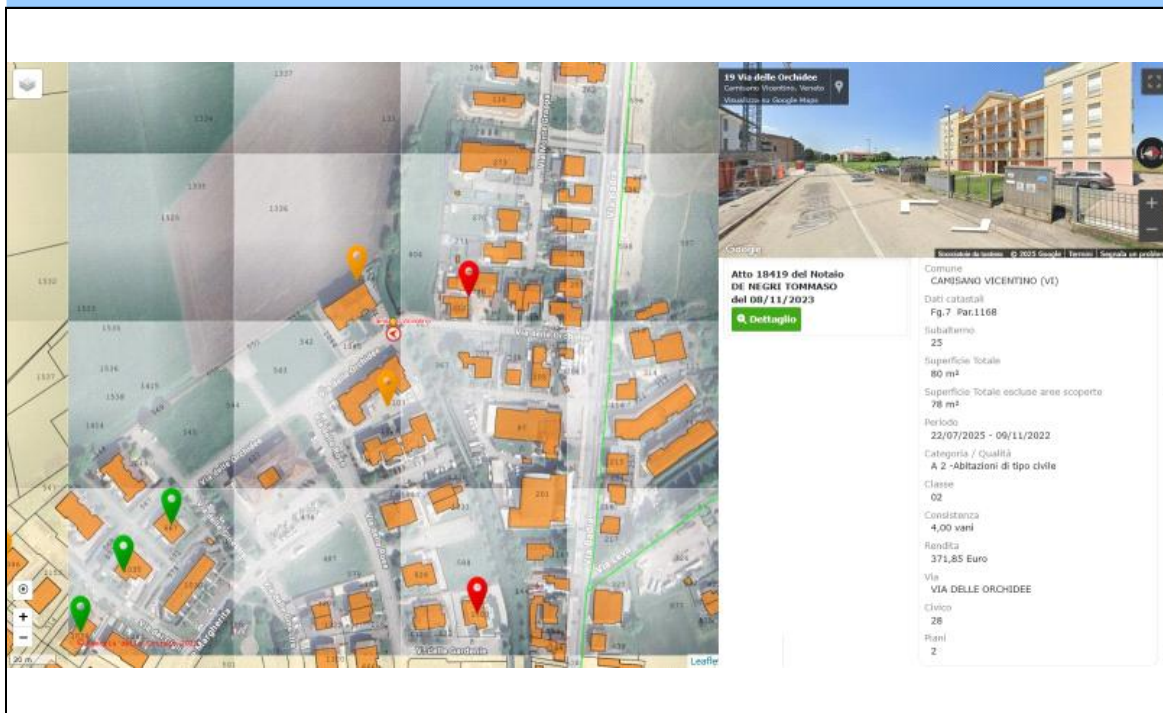
Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

	Valore al MQ	Rapporto di zona	Importo
Compravendita	1.389,42 €/MQ	1,00	€ 128.000,00

Scheda Comparabile B

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 2

Indirizzo Immobile **CAMISANO VICENTINO, Via delle Orchidee 28**Fonte dati **Compravendita Notaio DE NEGRI TOMMASO n.18419** data **08/11/23**Zona urbanistica **residenziale** Categoria **A2/2** Tipologia imm **abitazione civile** costr/ristr **2004**Zona OMI **B/1** Destinaz. uso **residenziale**Descrizione sintetica
appartamento composto da soggiorno - pranzo, disimpegno, due camere, due bagni e poggiate al piano secondo e pertinenziali garage di mq. 28 (ventotto) al piano terra e posto auto scoperto di mq. 13 (tredici) al piano terra

Bagni	2	Giardino privato	no
Balconi/Portico	1	Box auto	si
Ascensore	1	Piano	2
Stato di conservazione	n.d.	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	4	Classe energetica (Kwh/mq anno)	E 89,80

Calcolo della superficie commerciale

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti			
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto
100% 78,70	30% 5,00	10% 18,00	
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00	
50% 0,00	10% 0,00		50% 12,75
25% 0,00	5% 0,00		
Superficie commerciale			88,38

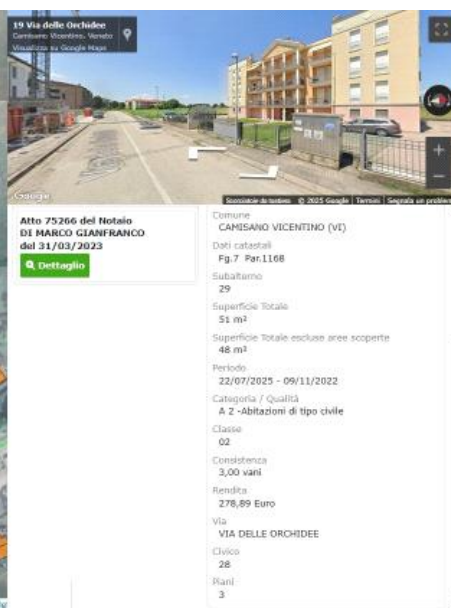
Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

	Valore al MQ	Rapporto di zona	Importo
Compravendita	1.357,85 €/MQ	1,00	€ 120.000,00

Scheda Comparabile C

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 3



Indirizzo Immobile	CAMISANO VICENTINO, Via delle Orchidee 28		
Fonte dati	Compravendita Notaio DI MARCO GIANFRANCO n.75266		data 31/03/23
Zona urbanistica	residenziale	Categoria A2/2	Tipologia imm abitazione civile
Zona OMI	B/1	Destinaz. uso	residenziale
Descrizione sintetica	appartamento composto da soggiorno - pranzo, disimpegno, una camera, un bagno e poggolo al piano terzo e pertinenziali garage di mq. 28 (ventotto) al piano terra e posto auto scoperto di mq. 13 (tredici) al piano terra		
Bagni	2	Giardino privato	no
Balconi/Portico	1	Box auto	si
Ascensore	1	Piano	3
Stato di conservazione	n.d.	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	4	Classe energetica (Kwh/mq anno)	E 182,69

Calcolo della superficie commerciale

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti			
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto
100% 48,15	30% 11,50	10% 18,00	
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00	
50% 0,00	10% 0,00		50% 12,75
25% 0,00	5% 0,00		
Superficie commerciale			59,78

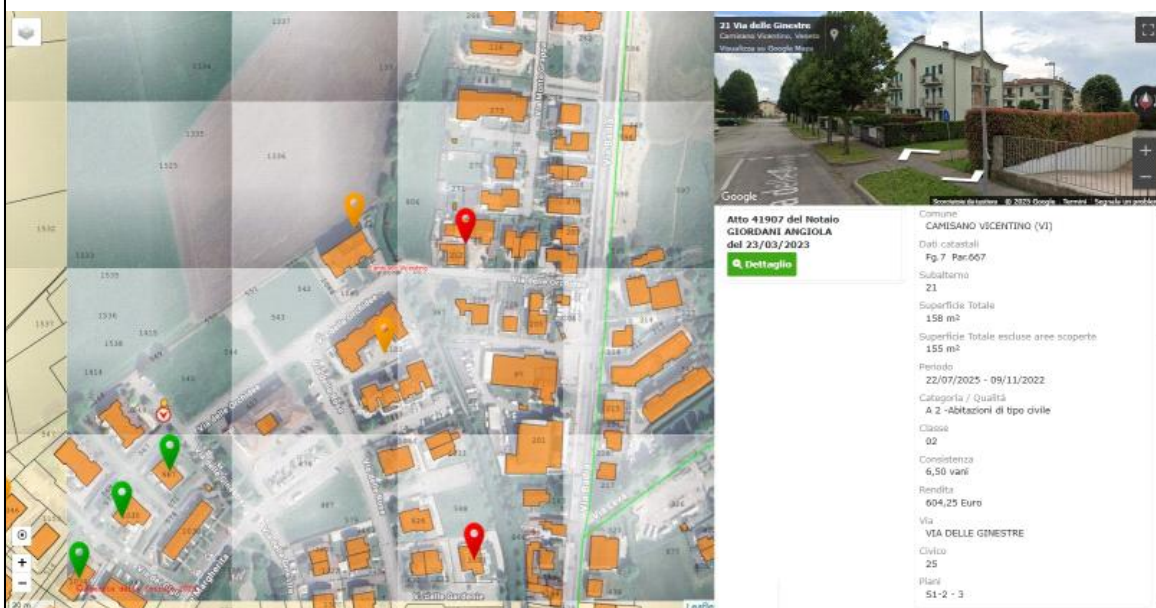
Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

	Valore al MQ	Rapporto di zona	Importo
Compravendita	1.371,81 €/MQ	1,00	€ 82.000,00

Scheda Comparabile D

IMMOBILE PER COMPARAZIONE

ID 4



Indirizzo Immobile CAMISANO VICENTINO, Via delle Ginestre 25

Fonte dati Compravendita Notaio GIORDANI ANGIOLA n.41907 data 23/03/23

Zona urbanistica residenziale Categoria A2/2 Tipologia imm abitazione civile costr/ristr 1998

Zona OMI B/1 Destinaz. uso residenziale

Descrizione sintetica appartamento composto da soggiorno-pranzo cucina, disimpegno, due camere, due bagni e poggiate al piano secondo, disimpegno, una camera, un bagno e un ripostiglio al piano terzo di sottotetto, e pertinenziale garage di mq.17 (diciassette) al piano interrato

Bagni	3	Giardino privato	no
Balconi/Portico	1	Box auto	si
Ascensore	1	Piano	2
Stato di conservazione	n.d.	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	4	Classe energetica (Kwh/mq anno)	E 155,73

Calcolo della superficie commerciale

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti			
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto
100% 115,50	30% 9,90	10% 0,00	
0	15% 0,00	2% 0,00	
50% 30,45	10% 0,00		50% 17,00
25% 20,00	5% 0,00		
Superficie commerciale			147,20

Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile

	Valore al MQ	Rapporto di zona	Importo
Compravendita	1.053,02 €/MQ	1,00	€ 155.000,00

TABELLA DATI:

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	immobile di confronto D	Subject
TABELLA DEI DATI	prezzo PRZ	128.000	120.000	82.000	155.000	
	data DAT	22	23	30	30	
	Sup Principale SUP	78,70	78,70	48,15	165,95	184,80
	Sup Balconi e Terr. BAL	5,00	5,00	11,50	9,90	12,50
	Area Esterna SUE	18,00	18,00	18,00	0,00	0,00
	Autorimessa AUT	20,25	12,75	12,75	17,00	21,00
	Servizi SER	2	2	2	3	1
	Stato Manutentivo STM	4	4	4	4	4
	Stato Man Edificio STE	4	4	4	3	5
	Piano P	1	2	3	2	0
	Ascensore ASC	1	1	1	1	0
	Posizione POS	3	3	2	3	3
	Orientamento OR	4	4	4	3	4
	Distribuzione DIS	4	4	4	3	4
	Classe Energetica CE	134,05	89,8	182,69	155,73	31,82

PREZZI MARGINALI:

PREZZI MARGINALI	data DAT	7,20%	7,20%	11,24%	11,24%	
	Sup Principale SUP	1.053,02	1.053,02	1.053,02	1.053,02	
	Sup Balconi e Terr. BAL	315,91	315,91	315,91	315,91	
	Area Esterna SUE	105,30	105,30	105,30	105,30	
	Autorimessa AUT	526,51	526,51	526,51	526,51	
	Servizi SER	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000 € cad
	Stato Manutentivo STM	31.480,00	31.480,00	19.260,00	66.380,00	400 €/MQ
	Stato Man Edificio STE	7.680,00	7.200,00	4.920,00	9.300,00	0,06 %
	Piano P	640,00	600,00	410,00	775,00	0,005 ascensore
	Ascensore ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000 € cadapp
	Posizione POS	1.574,00	1.574,00	963,00	3.319,00	20 €/MQ
	Orientamento OR	1.574,00	1.574,00	963,00	3.319,00	20 €/MQ
	Distribuzione DIS	1.574,00	1.574,00	963,00	3.319,00	20 €/MQ
	Classe Energetica CE	5,99	3,40	8,84	7,26	0,059 €/Kwh

TABELLA DI VALUTAZIONE:

TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo PRZ	128.000,00	120.000,00	82.000,00	155.000,00	
	data DAT	9.210,49	8.634,84	9.212,84	17.414,52	
	Sup Principale SUP	111.725,94	111.725,94	143.895,85	19.849,52	
	Sup Balconi e Terr. BAL	2.369,31	2.369,31	315,91	821,36	
	Area Esterna SUE	-1.895,44	-1.895,44	-1.895,44	0,00	
	Autorimessa AUT	394,88	4.343,73	4.343,73	2.106,05	
	Servizi SER	-8.000,00	-8.000,00	-8.000,00	-16.000,00	
	Stato Manutentivo STM	-12.592,00	-9.444,00	0,00	26.552,00	
	Stato Man Edificio STE	3.916,80	7.200,00	2.509,20	14.880,00	
	Piano P	-640,00	-1.200,00	-1.230,00	-1.550,00	
	Ascensore ASC	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	-4.000,00	
	Posizione POS	0,00	0,00	963,00	0,00	
	Orientamento OR	0,00	0,00	0,00	3.319,00	
	Distribuzione DIS	0,00	0,00	0,00	3.319,00	
	Classe Energetica CE	4.714,50	2.673,84	4.256,78	12.049,41	
		233.204,47	232.408,20	232.371,86	233.760,85	prezzi corretti

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA V_mMCA:

Valore medio stimato MCA	232.936,35	€
	V _m MCA	1.544,16 €/MQ
divergenza	5%	> 0,6% VERO

Valutazione CORPI

Il valore al MQ del subject viene quindi confermato così come determinato secondo il metodo del Market Comparison Approach per un importo pari a € 1.544,16, così come ulteriormente verificato dall'analisi comparata del prezzo medio rilevato dagli Osservatori, eventualmente calibrato per il coefficiente di adeguamento, che tiene conto delle caratteristiche qualitative del bene (distribuzione, posizione, affacci, ecc.), e il coefficiente correttivo di vetustà, che tiene conto della obsolescenza dell'immobile riferito alla sua costruzione o alla sua più recente ristrutturazione generale.

Pertanto:

A. Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione Piano Terra	88,40	€ 1.544,16	€ 136.503,63
Abitazione Piano Sottotrada	48,20	€ 1.544,16	€ 74.428,45
Portici-Terr. comunicanti ≤ 25mq	3,75	€ 1.544,16	€ 5.790,60
Portici-Terr. comunicanti > 25mq	0,00	€ 1.544,16	€ 0,00
- Valore corpo:	140,35		€ 216.722,68
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 216.722,68
- Quota:	1/1		
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 216.722,68

B. Autorimessa

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
autorimessa	10,50	€ 1.544,16	€ 16.213,67
- Valore corpo:	10,50		€ 16.213,67
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 16.213,67
- Quota:	1/1		
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 16.213,67

Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione	140,35	€ 216.722,68	€ 216.722,68
B	Autorimessa	10,50	€ 16.213,67	€ 16.213,67
		150,85		€ 232.936,35

9.3 Determinazione del valore a base d'asta

Adeguamenti e correzioni alla stima

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il prezzo a base d'asta viene ricalibrato tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita forzata dell'immobile e la vendita al libero mercato, pertanto, viene applicata una riduzione di valore (ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) 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 ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili o meno (messa in pristino), anche se non esplicitamente riportate nella relazione di stima, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 34.940,45

Riduzione del valore del 5% per eventuale presenza di contratto locativo opponibile alla procedura (comprensiva di deposito cauzionale):

€ 0,00

Ulteriore eventuale riduzione del valore per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita per importo superiore al 10% del valore in diritto e quota

0

Spese tecniche di **regolarizzazione urbanistica e/o catastale**:

€ 7.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Prezzo a base d'asta dell'immobile

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:

€ 197.995,90

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:

€ 190.995,90

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 e manutentive che lo compongono, sia pari a:

VALORE del LOTTO 001 U arrotondato

€ 190.000,00

centonovantamila/00 euro

Resta inteso che:

- Il valore di stima è a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo) in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto. La detrazione operata sul valore base di stima per assenza di garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), come pure le eventuali detrazioni successive, è una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario. La stima non comprende mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.
- i beni di cui alla presente procedura vengano acquisiti come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti.

Fonti di informazione

Osservatori del Mercato: Agenzia delle entrate - Territorio di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza; CC.IAA di Vicenza; Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Camisano Vicentino; Agenzie Immobiliari di Camisano Vicentino; Immobiliare.it, Tecnocasa.it. Casa.it. borsinoimmobiliare.it.

9.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni oggetto di stima sono stati compravenduti con atto di compravendita a firma del Notaio Dott Marco Silva in data 19.02.2010 ai nn.22.995/8.712 rep/racc; in cui veniva *convenuto tra le parti in euro 170.000,00* (centosettantamila/00).

9.5 Giudizio di vendibilità

Considerata la zona a vocazione residenziale, urbanisticamente con densa edificazione, inserita in un contesto di discreto valore paesaggistico (agricolo), ben connessa con la viabilità primaria della SP10 (500m) di Via Vicenza ad ovest e Via Piazzola ad est, prossima al centro cittadino di Camisano Vicentino (500m); l'immobile in ottimo stato di conservazione (recente intervento per miglioramento energetico "110"), il pignoramento per la quota di 1/1 di proprietà, si ritiene che l'immobile abbia una vendibilità: **BUONA**.

10. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La quota pignorata è di 1/1 di proprietà e l'immobile risulta **NON COMODAMENTE DIVISIBILE**.

11. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

11.1 Dati e residenza del debitore executato

I debitori executati alla data del pignoramento, secondo copia di certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia del 24.07.2025 Ufficio Anagrafe del Comune di Camisano Vicentino, risultano essere iscritti all'indirizzo VIA DELLE ORCHIDEE n.19 Comune di CAMISANO VICENTINO.

11.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

I debitori executati, alla data della compravendita del 19.02.2010 risultano **CONIUGATI** (dal 20.01.2007)

12. LOTTI

I beni descritti nella presente perizia costituiscono un unico lotto ai fini della procedura esecutiva.

13. OSSERVAZIONI FINALI

Nulla di particolare.

Si rende il presente RdV Rapporto di Valutazione, con l'onere di riferire senza alcuna costrizione o condizionamento, consapevoli di avere operato con diligenza e in scienza e coscienza, al solo scopo di rispondere nel modo più chiaro ed esauritivo al quesito posto dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Con osservanza



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

ARCHITETTO
Sezione A/a

**STEFANO
BARBI**
n° 690

Relazione lotto **001** creata in data **25.09.2025**

Codice documento: **E25-119**-perizia

L'esperto stimatore
Arch Stefano barbi

14. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai creditori

Si precisa che gli allegati elencati e depositati con la presente relazione, costituiscono elemento sostanziale e integrativo.