



TRIBUNALE ORDINARIO -VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

129/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa Sonia Pantano

CUSTODE:
IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/10/2025



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2025

LOTTO 1

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Giudice dott.sa S. Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 11/11/2025

Esperto arch. Andrea Basso

Diritto pignorato (cfr pag. 3 e 12): piena proprietà per la quota di 1/1 (1/2 ciascun esecutato)

Tipologia bene (cfr pag. 3 e 12): appartamento e pertinenze

Ubicazione (cfr pag. 3 e 12): Torrelvicino – VI – Via G. Garibaldi, 7

Dati Catastali attuali (cfr pag. 3 e 12):

- foglio 7 particella 236 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3 consistenza 6 vani, rendita 557,77 Euro – piano primo - per la quota totale di 1/1 piena proprietà (1/2 ciascun esecutato);
- foglio 7 particella 236 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2 consistenza 63 mq, rendita 91,10 Euro – piano terra e interrato - per la quota totale di 1/1 piena proprietà (1/2 ciascun esecutato);
- foglio 7 particella 236 sub. 15 (catasto fabbricati) BCNC
- foglio 7 particella 236 sub. 7 (catasto fabbricati) BCNC

Metri quadri (3 e 12): 160,6 mq Commerciali

Stato (cfr pag. 15): mediocre

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 6):

Valore di mercato intero, OMV (cfr pag. 20): 141.000,00€

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 17-18): 2020: 125.000,00; 2023: 150.000,00; 2023: 87.000,000

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 19): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 20): 119.850,00 €

Vendibilità/appetibilità: normale

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 3): esecutato

Titolo di occupazione (cfr pag. 3): comproprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità –

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CHIAMPO Via. G. Garibaldi 7, della superficie commerciale di **160,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dal 1970 è ubicato in zona semi-periferica del Comune di Chiampo lungo una via di forte comunicazione verso l'area urbana di Vicenza a sud

In epoca successiva all'edificazione sono stati eseguiti lavori di ordinaria manutenzione e sistemazione per il regolare mantenimento dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 236 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI , piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 10/01/2013 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Sede CHIAMPO (VI) Repertorio n. 48696 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1514.1/2013 Reparto PI di VICENZA in atti dal 29/01/2013
Coerenze: mappali 230, 823, 472
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni
- foglio 7 particella 236 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 63 mq, rendita 91,10 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 7, piano: Terra ed interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 10/01/2013 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Sede CHIAMPO (VI) Repertorio n. 48696 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1514.1/2013 Reparto PI di VICENZA in atti dal 29/01/2013
Coerenze: sub 15, 17, 12, 22, 23, 24 mappale 230
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni
- foglio 7 particella 236 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI, piano: Terra
Bene Comune non Censibile
- foglio 7 particella 236 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI, piano: terra
Bene Comune Non Censibile

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel

1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	160,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 141.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.850,00
Data di conclusione della relazione:	08/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente occupato da uno degli esecutati e dal figlio minore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/01/2013 a firma di notaio Giovanni Muraro ai nn. 48697/17483 di repertorio, iscritta il 29/01/2013 a Vicenza ai nn. 2232/216, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 315.000,00€.

Importo capitale: 175.000,00€.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 08/04/2025 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 1765 rep di repertorio, trascritta il 29/04/2025 a Vicenza ai nn. 9216/1765, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della procedura

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'unità edilizia è indipendente con accesso diretto dall'esterno, non sono stati forniti dati relativi alle eventuali spese comuni inerenti la gestione del fabbricato (manutenzioni ordinarie e straordinarie copertura, facciate ecc.)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Attuale Proprietario:**

*** DATO OSCURATO *** nato in Polonia in data 11 novembre 1970 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, *** DATO OSCURATO *** nata a Arzignano (VI) in data 23 ottobre 1974 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili all'unità negoziabile 1.

*** DATO OSCURATO *** nato in Polonia in data 11 novembre 1970 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti di comproprietà in regime di comunione legale dei beni, *** DATO OSCURATO *** nata a Arzignano (VI) in data 23 ottobre 1974 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti di comproprietà in regime di comunione legale dei beni degli immobili all'unità negoziabile 2.

A *** DATO OSCURATO *** nato in Polonia in data 11 novembre 1970 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, *** DATO OSCURATO *** nata a Arzignano (VI) in data 23 ottobre 1974 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili NCEU Foglio 7 Particella 236 Subalterno 10, NCEU Foglio 7 Particella 236 Subalterno 18, NCEU Foglio 7 Particella 236 Subalterno 15; per i diritti di comproprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile NCEU Foglio 7 Particella 236 Subalterno 7, sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Muraro Giovanni del 10 gennaio 2013 repertorio n. 48696/17482 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 29 gennaio 2013 al numero di registro generale 2230 e numero di registro particolare 1514 da Pieropan Nerino nato a Chiampo (VI) in data 5 dicembre 1946 C.F. PRPNRN46T05C605Z per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Chiampo (VI).

Precedenti Proprietari:

A *** DATO OSCURATO *** nato a Chiampo (VI) in data 5 dicembre 1946 C.F. *** DATO

OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 7 Particella 236 Subalterno 2, NCEU Foglio 7 Particella 236 Subalterno 4, NCEU Foglio 7 Particella 236 Subalterno 6, soppressi che generano gli immobili all'unità negoziabile 1, sono pervenuti per atto di divisione del Notaio Zambon Bruno del 5 settembre 1988 repertorio n. 95221 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 5 ottobre 1988 al numero di registro generale 11473 e numero di registro particolare 8736 da *** DATO OSCURATO *** nata a Chiampo (VI) in data 10 febbraio 1947 C.F. *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** nato a Chiampo (VI) in data 14 novembre 1943 C.F. *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** nato a Chiampo (VI) in data 5 dicembre 1946 C.F. *** DATO OSCURATO *** ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Chiampo (VI).

A *** DATO OSCURATO *** nato a Chiampo (VI) in data 5 dicembre 1946 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti di comproprietà l'immobile NCEU Foglio 7 Particella 236 Subalterno 7 è pervenuto per atto di divisione del Notaio Zambon Bruno del 5 settembre 1988 repertorio n. 95221 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 5 ottobre 1988 al numero di registro generale 11473 e numero di registro particolare 8736 da *** DATO OSCURATO *** nata a Chiampo (VI) in data 10 febbraio 1947 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti di comproprietà, *** DATO OSCURATO *** nato a Chiampo (VI) in data 14 novembre 1943 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti di comproprietà, *** DATO OSCURATO *** nato a Chiampo (VI) in data 5 dicembre 1946 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti di comproprietà dell'immobile sito nel comune di Chiampo (VI).

A margine della suddetta trascrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 29 gennaio 2013 ai nn. 2231/1515 di rettifica A *** DATO OSCURATO *** nato a Chiampo (VI) in data 14 novembre 1943 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, *** DATO OSCURATO *** nato a Chiampo (VI) in data 5 dicembre 1946 per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile NCT Foglio 7 Particella 236, ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita del Notaio D'ercole del 24 febbraio 1970 repertorio n. 8259 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 14 marzo 1970 al numero di registro generale 2396 e numero di registro particolare 2026 da *** DATO OSCURATO *** nato a Chiampo (VI) in data 3 aprile 1910 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Chiampo (VI).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione integrale è inserita nel fascicolo degli allegati

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presentata presso i competenti uffici comunali, non è stata ritrovata la documentazione completa inerente il fabbricato in oggetto.

In particolare non è stata reperita l'agibilità finale in seguito alla concessione in sanatoria

Si allega pertanto la nota resa dall'Ufficio in merito alla documentazione irreperibile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **97/70**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edificio, rilasciata il 09/03/1971 con il n. 97/70 di protocollo, agibilità del 10/10/1973 con il n. 97/70 di protocollo

Concessione Edilizia N. **101/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione recinzione, presentata il 27/05/1982 con il n. 3444 Prot di protocollo, rilasciata il 01/07/1982 con il n. 101/82 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lavori recinzione esterna

Concessione edilizia in Sanatoria **N. 172/87** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria opere abusive, presentata il 30/04/1986 con il n. 5979 Prot di protocollo, rilasciata il 24/12/1987 con il n. 172/87 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Sanatoria edilizia.

Vedi pratiche successive collegate 173/87; 178/87, non è stata reperita agibilità finale, vedi comunicazione UT nel fascicolo Allegati

Variante ai precedenti **N. 15/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria edilizia, presentata il 02/11/1989 con il n. 13847 Prot di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Della presente pratica è stato reperito solamente un parere favorevole, non sono stati trovati ulteriori documenti, vedi comunicazione UT allegata al Fascicolo allegati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato (verifica a cura dell'aggiudicatario per l'eventuale esatta e completa individuazione), superino le tolleranze ammesse dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico non essendo stata reperita tutta documentazione riferita all'edificazione del complesso edilizio, non è possibile esprimere un giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che maggiormente rispecchia lo stato in essere.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile

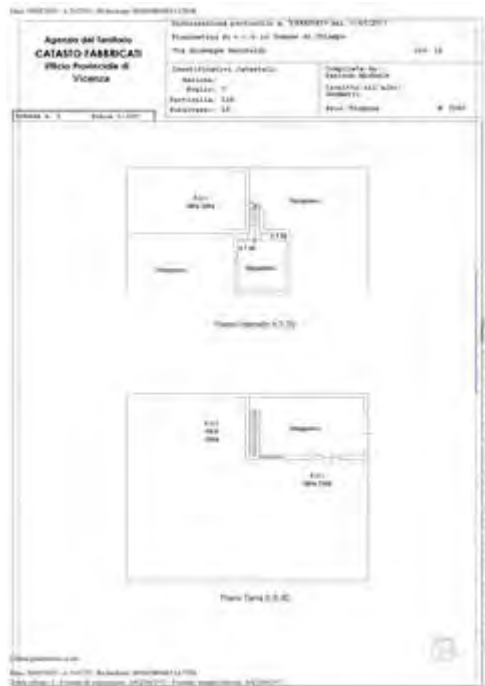
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata reperita la documentazione completa



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Categoria	Stato	Plan /	Plan su	Tipologia	Id.
1	EDIFICAZIONE	1/1	1/1	EDIFICAZIONE	1
2	EDIFICAZIONE	2/1	2/1	EDIFICAZIONE	2
3	EDIFICAZIONE	3/1	3/1	EDIFICAZIONE	3
4	EDIFICAZIONE	4/1	4/1	EDIFICAZIONE	4
5	EDIFICAZIONE	5/1	5/1	EDIFICAZIONE	5
6	EDIFICAZIONE	6/1	6/1	EDIFICAZIONE	6
7	EDIFICAZIONE	7/1	7/1	EDIFICAZIONE	7
8	EDIFICAZIONE	8/1	8/1	EDIFICAZIONE	8
9	EDIFICAZIONE	9/1	9/1	EDIFICAZIONE	9
10	EDIFICAZIONE	10/1	10/1	EDIFICAZIONE	10
11	EDIFICAZIONE	11/1	11/1	EDIFICAZIONE	11
12	EDIFICAZIONE	12/1	12/1	EDIFICAZIONE	12
13	EDIFICAZIONE	13/1	13/1	EDIFICAZIONE	13
14	EDIFICAZIONE	14/1	14/1	EDIFICAZIONE	14
15	EDIFICAZIONE	15/1	15/1	EDIFICAZIONE	15
16	EDIFICAZIONE	16/1	16/1	EDIFICAZIONE	16
17	EDIFICAZIONE	17/1	17/1	EDIFICAZIONE	17
18	EDIFICAZIONE	18/1	18/1	EDIFICAZIONE	18
19	EDIFICAZIONE	19/1	19/1	EDIFICAZIONE	19
20	EDIFICAZIONE	20/1	20/1	EDIFICAZIONE	20
21	EDIFICAZIONE	21/1	21/1	EDIFICAZIONE	21
22	EDIFICAZIONE	22/1	22/1	EDIFICAZIONE	22
23	EDIFICAZIONE	23/1	23/1	EDIFICAZIONE	23
24	EDIFICAZIONE	24/1	24/1	EDIFICAZIONE	24



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

- foglio 7 particella 236 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 63 mq, rendita 91,10 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 7, piano: Terra ed interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 10/01/2013 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Sede CHIAMPO (VI) Repertorio n. 48696 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1514.1/2013 Reparto PI di VICENZA in atti dal 29/01/2013

Coerenze: sub 15, 17, 12, 22, 23, 24 mappale 230

fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

- foglio 7 particella 236 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI, piano: Terra
Bene Comune non Censibile
- foglio 7 particella 236 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI, piano: terra
Bene Comune Non Censibile

L'intero edificio sviluppa tre piano, due piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



Vista esterna



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea



Mappa catastale



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 236 sub 10-18-15-7

L'edificio pluripiano è composto da appartamenti e attività commerciale, oltre ad aree al piano terra comuni e destinate a ingresso carraio e posto auto. (vedi planimetrie allegate).

L'immobile identificato al sub 10, è l'appartamento al primo piano composto da un ingresso/cucina soggiorno, un disimpegno che porta a tre camere da letto e un bagno; un ampio terrazzo a nord-est ed uno a sud al piano terra ed interrato (sub 114) un magazzino al quale si accede direttamente dall'esterno.

Fanno parte delle dotazioni i beni comuni così come identificati nell'elaborato planimetrico, in particolare il sub 15 e 7 riferito al vialetto di ingresso comune (sub 7) ed alla corte esclusiva (sub 15)

Finiture interne: Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti sono in piastrelle, le scale esterne di accesso sono rivestite in marmo, le porte interne sono in legno scuro così come i serramenti esterni dotati di vetro doppio.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere sprovvisto di documentazione che ne certifichi la regolarità manutentiva.

Non si è potuto operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE) e sarà quindi possibile eseguire l'APE, il certificato di classificazione energetica, simulando il calcolo come previsto dalla normativa, demandando successivamente una accurata manutenzione e messa a norma dell'impianto

esistente.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

Stato di manutenzione generale: Il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi si presume siano in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento. L'edificio è dotato di tapparelle oscuranti in PVC.

INTERNO: Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato mediocre (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che si ravvisa la necessità di operare lavori di manutenzione con particolare riguardo agli impianti e alla bonifica delle consistenti muffe interne che hanno ricoperto pareti e soffitto, è quindi auspicabile operare, oltre la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile, un completo intervento di messa a norma degli impianti e ristrutturazione/sistemazione/bonifica interna.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato mediocre (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui si ravvisa sicuramente la necessità di opere di manutenzione siano esse di ordinaria e/o straordinaria natura.

Sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale si veda in particolare l'infiltrazione sotto lo sporto sud e che fanno presumere siano necessari interventi particolari di recupero e mantenimento.



Ingresso cucina



Soggiorno - infiltrazione dal tetto



Camera



Bagno



terrazza

Magazzino deposito piano terra

CLASSE ENERGETICA:

[363,10 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 111510/2025 registrata in data 03/10/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento Piano Primo	105,00	x	100 %	=	105,00
Terrazza entro 30% SUP	31,50	x	33 %	=	10,40
Terrazza oltre 30% SUP	38,50	x	20 %	=	7,70
Magazzino	50,00	x	50 %	=	25,00
Interrato	25,00	x	50 %	=	12,50
Totale:	250,00				160,60



Stato dei luoghi

	Prezzo per mq	Numero Esperimento	Esito	Prezzo Aggiudicazione	St. Comm.
TOTALE APPARTAMENTI	4.673.911,12 €	144,00		2.542.875,00 €	5,037,00
TOTALE COMMERCIALE	6.201.663,28 €	12,00		728.808,00 €	373,00
TOTALE TERRENI	513.983,44 €	19,00		437.687,50 €	17,387,00
TOTALE UFFICI	286.200,00 €	11,00		186.200,00 €	258,00
	Prezzo		Asse medio	Asse	
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	32.521 € €/mq		3,4	498,29 € €/mq	
COMMERCIALE - VALORI MEDI	516.805 € €/mq		3	1.368,58 € €/mq	
TERRENI - VALORI MEDI	27.052 € €/mq		2,7	25,18 € €/mq	
UFFICI - VALORI MEDI	26.109 € €/mq		3,7	284,21 € €/mq	

Analisi Aste

MCA tabella dei dati

MCA Tabella prezzi corretti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 14/05/2020
 Fonte di informazione: Atto notarile
 Descrizione: Appartamento e pertinenze
 Indirizzo: Via degli alpini
 Superfici principali e secondarie: 149
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 125.000,00 pari a 838,93 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 05/10/2023
 Fonte di informazione: atto notarile
 Descrizione: appartamento e pertinenze
 Indirizzo: via T. dal Molin

Superfici principali e secondarie: 154
Superfici accessorie:
Prezzo: 150.000,00 pari a 974,03 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 05/07/2023
Fonte di informazione: atto notarile
Descrizione: appartamento e pertinenze
Indirizzo: via P. Ridolfi
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 87.000,00 pari a 966,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adatterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della "situazione urbanistica" dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

(Nel principio dell'ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate nella superficie commerciale dell'edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito all'immobile).

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni simili (appartamento) a quello in esame, anche se il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 460,00 €/m2 contro un valore di stima iniziale pari a circa 844,00 €/m2 raggiunto in un numero medio di aste pari a 3,4 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **141.010,02**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-10,02

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 141.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 141.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

Si ribadisce inoltre che il valore di vendita in asta è comprensivo dello sconto applicato in sede di calcolo del Valore FJV (per vendita giudiziaria) per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per gli eventuali vizi non elencati

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Chiampo, agenzie: di Chiampo e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di

settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	160,60	0,00	141.000,00	141.000,00
				141.000,00 €	141.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, per conformazione opportunità di mercato e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 141.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 21.150,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 119.850,00**

data 08/10/2025

il tecnico incaricato



