TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

284/2025

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

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Luca Prandini

CUSTODE:
IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
LOTTO 1 - Grumolo delle Abbadesse
LOTTO 2 - Camisano Vicentino

del 29/04/2026

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO Sezione A/a
ANDREA BASSO n° 1143

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

284/2025

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

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Luca Prandini

CUSTODE:
IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
LOTTO 1 - Grumolo delle Abbadesse

del 29/04/2026

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

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO Sezione A/a
ANDREA BASSO n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 284/2025

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

E.I. 284/2025

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 04/06/2026

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 1

Diritto pignorato (cfr pag. 3 e 12): piena proprietà - 1/4 in capo a *** DATO OSCURATO *** , 3/4 in capo a *** DATO OSCURATO ***

Tipologia bene (cfr pag. 3 e 12): Abitazione indipendente

Ubicazione (cfr pag. 3 e 12): Grumulo delle Abbadesse – VI – via G. Galilei, 9

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

Foglio 1 CF particella 112 sub 2 – C/6, classe 3, consistenza 60 m^2; R 86,76 – per la quota totale di 1/1 (3/4+1/4) in capo agli esecutati;

Foglio 1 CF particella 112 sub 3 – A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani; R 677,85 – per la quota totale di 1/1 (3/4+1/4) in capo agli esecutati;

Metri quadri (cfr pag. 3): 316,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 6):

Valoredi mercato, OMV (cfr pag. 19): 302.000,00€ – il valore di stima fa riferimento a compravendite di immobili “comparabili” anche del periodo antecedente al COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 17): 2018: 95.000,00; 2018: 134.000,00; 2018: 92.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 18): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 20): 253.000,00 €

Vendibilità/appetibilità: buona

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

Occupazione (cfr pag. 4): esecutato

Titolo di occupazione (cfr pag. 4): proprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 284/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villa singola** a GRUMOLO DELLE ABBADESSE Via G. Galilei 9, della superficie commerciale di **316,10** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale mono familiare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dal 1980 è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Grumulo delle Abbadesse in una zona prettamente a carattere residenziale

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 Terra e primo, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 112 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 60 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEI n. SNC, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di PACCHIONI GIAMPAOLO del 17/08/2018 Registrazione Volume 88888 n. 219058 registrato in data 23/07/2019 - Trascrizione n. 11887.3/2019 Reparto PI di VICENZA in atti dal 01/08/2019
  Coerenze: Lotto di proprietà
- foglio 1 particella 112 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 677,85 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEI n. SNC, piano: Terra e Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di PACCHIONI GIAMPAOLO del 17/08/2018 Registrazione Volume 88888 n. 219058 registrato in data 23/07/2019 - Trascrizione n. 11887.2/2019 Reparto PI di VICENZA in atti dal 01/08/2019
  Coerenze: Lotto di proprietà

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**316,10 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 298.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 253.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**29/04/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente occupati dall'esecutato

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 **giudiziale**, stipulata il 05/06/2025 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 1151/2025 di repertorio, iscritta il 13/06/2025 a Vicenza ai nn. 13089/2401, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 27.896,68 €.
Importo capitale: 16.086,01 €.
La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della procedura

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/06/2025 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 1151/2025 di repertorio, iscritta il 13/06/2025 a Vicenza ai nn. 13089/2402, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 34.191,18.
Importo capitale: 34.191,18.
La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della Procedura

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/06/2025 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 1151/2025 di repertorio, iscritta il 13/06/2025 a Vicenza ai nn. 13089/2403, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.
Importo ipoteca: 7.912,14 €.
Importo capitale: 7.912,14 €.
La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/08/2025 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 4354/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Vicenza ai nn. 23008/16688, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

UNITA' NEGOZIALE 1 – Grumulo delle Abbadesse

Foglio 1 Particella 112 Subalterno 2 - Foglio 1 Particella 112 Subalterno 3

A *** DATO OSCURATO *** nata a Gorizia (GO) in data 05 gennaio 1953 C.F. *** DATO OSCURATO *** **per la quota di 1/4 diritto di proprietà ed 1/2 diritto di abitazione dei beni** di cui sopra sono pervenuti per successione di *** DATO OSCURATO *** del 17/08/2018 Reg. Volume 88888 n. 219058 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 01/08/2019, al numero 11887.2/2019

Risulta accettazione espressa di eredità con atto del Notaio Angiola del 25/07/2023 trascritta il 28/07/2023 RG 17604 e RP 12915.

A *** DATO OSCURATO *** nata a Vicenza (VI) in data 08/11/1989 C.F. *** DATO OSCURATO *** **per la quota di 1/4 dei beni** di cui sopra sono pervenuti per successione di *** DATO OSCURATO *** del 17/08/2018 Reg. Volume 88888 n. 219058 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 01/08/2019, al numero 11887.2/2019.

Risulta accettazione espressa di eredità con atto del Notaio Angiola del 25/07/2023 trascritta il 28/07/2023 RG 17604 e RP 12915.

A *** DATO OSCURATO *** nata a Gorizia (GO) in data 05 gennaio 1953 C.F. *** DATO OSCURATO *** **per la quota di 1/2 diritto di proprietà** dei beni di cui sopra sono pervenuti per Atto di compravendita notaio Caprara del 23/12/1986 Rep. n. 30580, trascritto in data 07/01/1987 RG 251 e RP 234 (con lo stesso atto, diventava proprietario della restante quota di ½ *** DATO OSCURATO ***).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione integrale reperita è inserita nel fascicolo degli allegati

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione ad edificare **N. CE 25/80** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato uso civile abitazione, presentata il 07/02/1980, rilasciata il 10/04/1980 con il n. 25/80 di protocollo.
Agibilità non reperita in seguito all'accesso agli atti

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera DCC N. 18 del 28-07-2023 è stata adottata il "PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE N. 1/2023. ADOZIONE, l'immobile ricade in zona B/3 - residenziale di completamento

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 ammessa 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 la documentazione edilizia reperita non corrisponde esattamente allo stato attuale dell'immobile, riscontrando alcune irregolarità nel confronto con lo stato dei luoghi, pertanto non è possibile esprimere un giudizio di conformità.

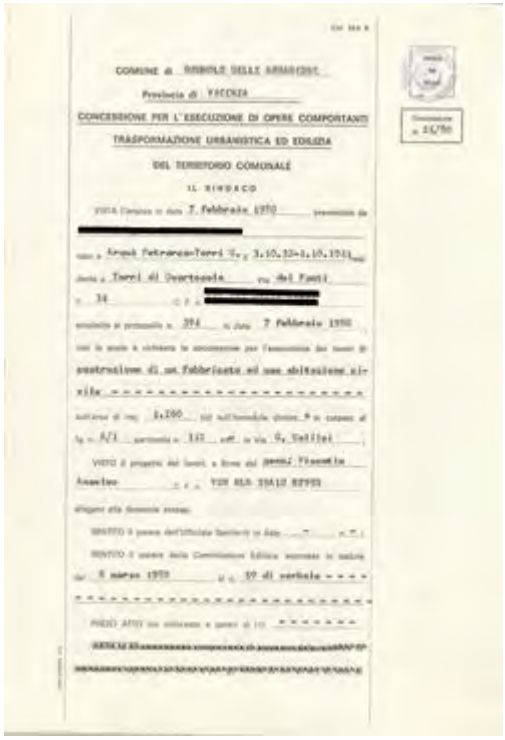
Si precisa che non èstata fornita la documentazione riferita all'agibilità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla documentazione reperita non si trova traccia della cantina aggiuntiva sotto il portico e della soffitta accessibile da una scala interna, inoltre la documentazione non è completa per fornire eventuali giudizi di conformità, manca in particolare l'agibilità Le difformità riscontrate, sono per quelle più evidenti riportate nei grafici di verifica dello stato dei luoghi (si rimanda in ogni caso ad una puntuale verifica ed alla eventuale successiva istanza di sanatoria che sarà in ogni caso a carico dell'aggiudicatario per la loro esatta e completa individuazione). Il valore di vendita in asta è comprensivo dello sconto applicato in sede di calcolo del Valore FJV per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per gli eventuali vizi non elencati
L'immobile risulta **non conforme**.
Costi di regolarizzazione:

- Eventuale pratica edilizia di regolarizzazione (escluse sanzioni e oneri amministrativi): €.2.500,00

.
Nei beni pignorati, dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili è stato possibile riscontrare che vi sono alcune difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, quindi gli stessi non risultano pienamente regolari dal punto di vista urbanistico edilizio.



COMUNE di RIVAROLO DELLE ARMAROLE

Provincia di VICENZA

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI OPERE COMPORTANTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO COMUNALE

IL SINDACO

VISTA l'istanza in data 7 Febbraio 1970 presentata da [redacted]

nato a Arzak Petrarca-Torri il 3.10.32-1.10.1941

Jesolo a Torri di Quartesolo via del Fanti

n. 34 [redacted]

assistito al protocollo n. 394 in data 7 Febbraio 1970

con la scala a chiedere la autorizzazione per l'esecuzione dei lavori di

costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile -

sull'area di mq. 1.100 sul mappale/i n. 8 catasto al fg. n. 8/1 particella n. 340 ex. n. via G. Galilei

VISTO il progetto dei lavori a firma del geom. Vincenzo Anselmo [redacted] VIA ALA 20412 ARZAK

Allegati alla domanda stessa:

SENTITO il parere dell'Ufficio Sanitario in data [redacted]

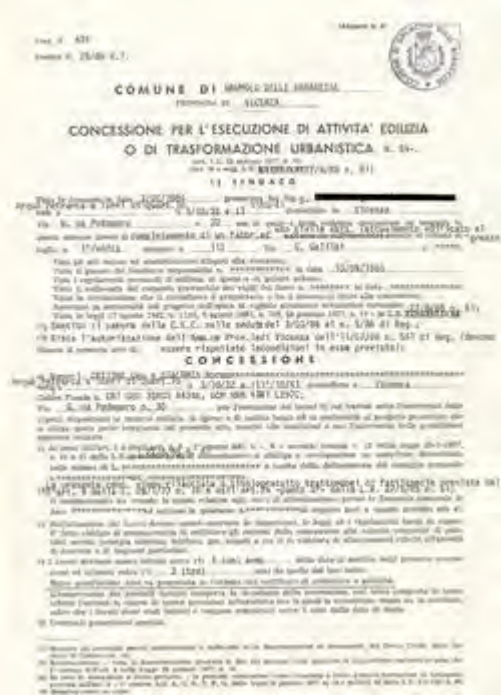
SENTITO il parere della Commissione Edilizia espresso in seduta del 5 marzo 1970 n. 59 di verbale - - - -

- -

PREZZO ATTI con allegato a parte di L. - - - - - - -

ARTICOLO [redacted]

CE 25/80



COMUNE DI RIVAROLO DELLE ARMAROLE

PROVINCIA DI VICENZA

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA n. 86.

IL SINDACO

[redacted]

CONCESSIONE

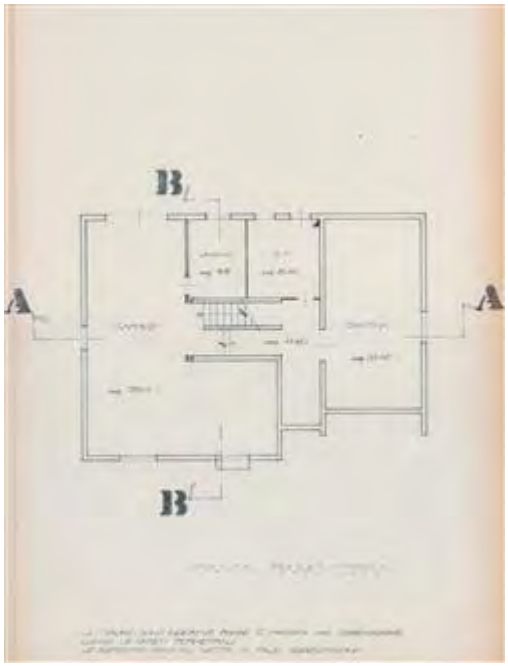
CE 25/86

CONDIZIONI PARTICOLARI

- Devono essere rispettate le condizioni previste nell'autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale di Vicenza del17/11/87 n. 341 di Reg.;

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietaria-Impresa-Progettista-Direttore dei Lavori-Estremi della presente concessione.-

CE 25/86



Tabola grafica piano terra

Tabola grafica piano primo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria non compare la soffitta e una parte dell'interrato adibito a cantina
Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione catastale è subordinata alla regolarizzazione delle difformità edilizia, in particolare per la cantina che non compare negli elaborati progettuali e la soffitta
L'immobile risulta **non conforme**.
Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale (scusi oneri): €.1.500,00

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/02/2026

Dati della richiesta
Comune di GRUMOLO DELLE ABBADESSE (Codice E256)
Provincia di VICENZA
Foglio: 1 Particella: 112 Sub.: 3

Catasto Fabbricati

INTESTATI

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		1	112	3			A/3	3	4,0 vani	Euro 86,76	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati catastali

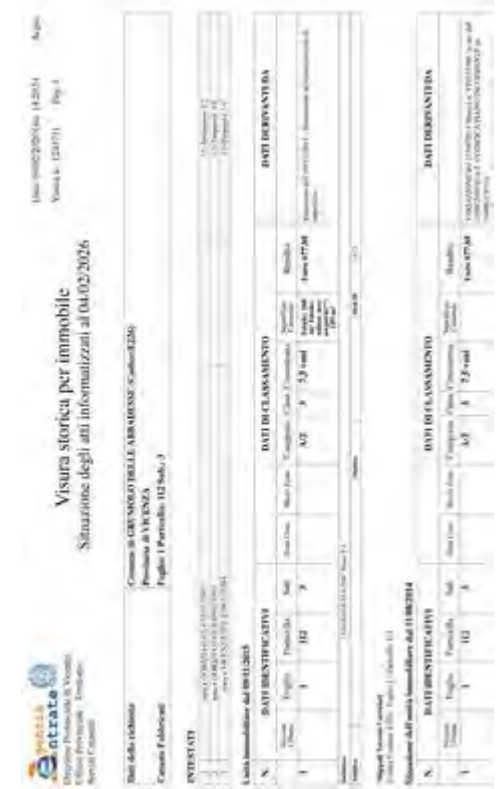
Mappali Terreni Correlati
Fabbricati Urbani (CF): Foglio 1 - Particella 112

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/06/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		1	112	3			A/3	3	4,0 vani	Euro 86,76	VARIAZIONE DI TOPONIMO ED ALTRI DATI TOPONIMI ED INDIRIZZI

Mappali Terreni Correlati
Fabbricati Urbani (CF): Foglio 1 - Particella 112

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/02/2026

Dati della richiesta
Comune di GRUMOLO DELLE ABBADESSE (Codice E256)
Provincia di VICENZA
Foglio: 1 Particella: 112 Sub.: 3

Catasto Fabbricati

INTESTATI

Unità immobiliare dal 09/11/2015

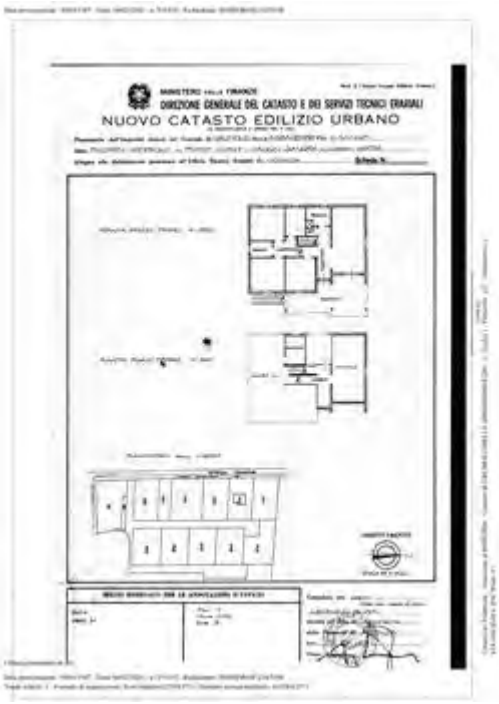
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		1	112	3			A/3	3	5,5 vani	Euro 177,84	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati catastali

Mappali Terreni Correlati
Fabbricati Urbani (CF): Foglio 1 - Particella 112

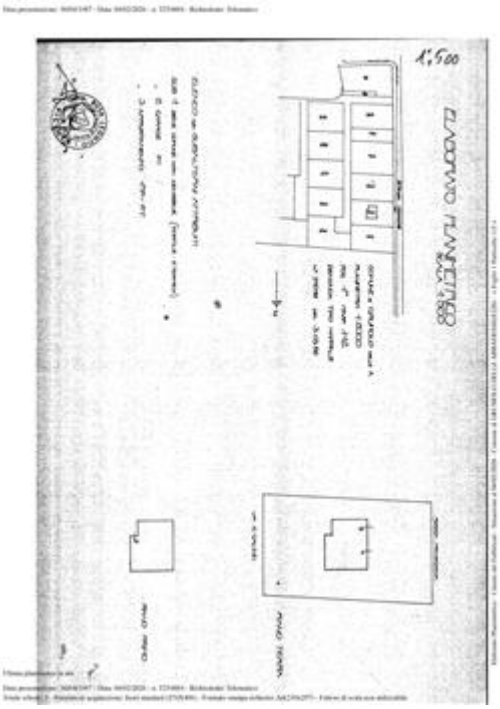
Situazione dell'unità immobiliare dal 11/06/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		1	112	3			A/3	3	5,5 vani	Euro 177,84	VARIAZIONE DI TOPONIMO ED ALTRI DATI TOPONIMI ED INDIRIZZI

Mappali Terreni Correlati
Fabbricati Urbani (CF): Foglio 1 - Particella 112

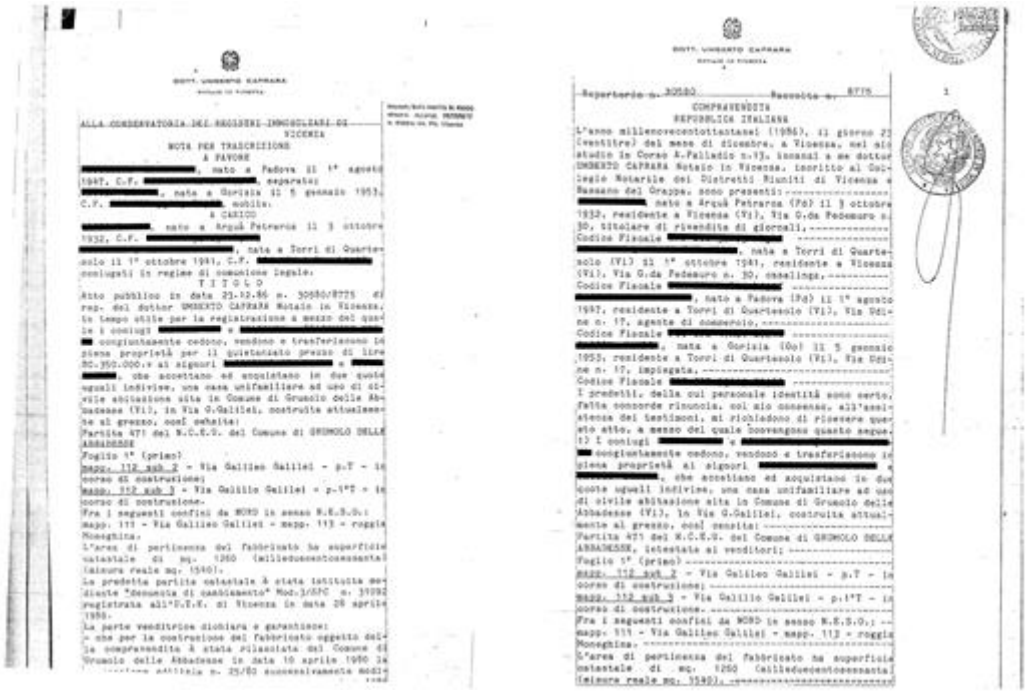


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



DOTT. UMBERTO CAPRARA

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI VICENZA

NOTA PER TRASCRIZIONE

A FAVORE

[redacted], nato a Padova il 1° agosto 1947, C.F. [redacted], separato;
[redacted], nata a Gorizia il 5 gennaio 1953, C.F. [redacted], nubile.

A CARICO

[redacted], nato a Arquà Petrarca il 3 ottobre 1932, C.F. [redacted], nata a Torri di Quartesolo il 1° ottobre 1941, C.F. [redacted] coniugati in regime di comunione legale.

T I T O L O

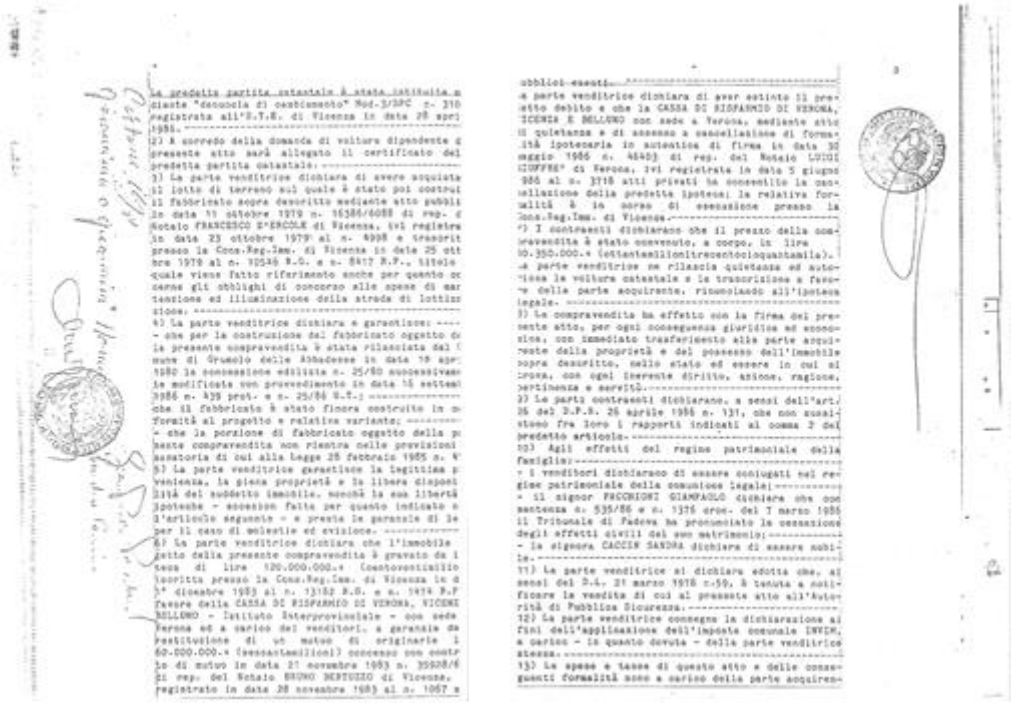
Atto pubblico in data 23.12.86 n. 30580/8775 di rep. del dottor UMBERTO CAPRARA Notaio in Vicenza, in tempo utile per la registrazione a mezzo del quale i coniugi [redacted] congiuntamente cedono, vendono e trasferiscono in piena proprietà per il quietanzato prezzo di lire 82.350.000,= ai signori [redacted] e [redacted], che accettano ed acquistano in due quote uguali indivise, una casa unifamiliare ad uso di civile abitazione sita in Comune di Grumolo delle Abbadesse (Vi), in Via G.Galilei, costruita attualmente al grezzo, così censita:
Partita 471 del N.C.E.U. del Comune di GRUMOLO DELLE ABBADESSE
Foglio 1° (primo)
mapp. 112 sub 2 - Via Galileo Galilei - p.T - in corso di costruzione;
mapp. 112 sub 3 - Via Galileo Galilei - p.1°T - in corso di costruzione.
Fra i seguenti confini da NORD in senso N.E.S.O.:
mapp. 111 - Via Galileo Galilei - mapp. 113 - roggia Moneghina.
L'area di pertinenza del fabbricato ha superficie catastale di mq. 1260 (milleduecentosessanta) (misura reale mq. 1540).
La predetta partita catastale è stata istituita con diante "Denuncia di cambiamento" Mod.3/DPC n. 31092 registrata all'U.T.E. di Vicenza in data 28 aprile 1986.
La parte venditrice dichiara e garantisce:
- che per la costruzione del fabbricato oggetto della compravendita è stata rilasciata dal Comune di Grumolo delle Abbadesse in data 10 aprile 1980 la concessione edilizia n. 25/80 successivamente modi-

DOTT. UMBERTO CAPRARA

Repertorio n. 30580 Raccolta n. 8775

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentottantasei (1986), il giorno 23 (ventitre) del mese di dicembre, a Vicenza, nel studio in Corso A.Palladio n.93, innanzi a me dottor UMBERTO CAPRARA Notaio in Vicenza, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, sono presenti:
[redacted], nato a Arquà Petrarca (Pd) il 3 ottobre 1932, residente a Vicenza (Vi), Via G.da Fedeauro n. 30, titolare di rivendita di giornali,
Codice Fiscale [redacted]
[redacted], nata a Torri di Quartesolo (Vi) il 1° ottobre 1941, residente a Vicenza (Vi), Via G.da Fedeauro n. 30, casalinga,
Codice Fiscale [redacted]
[redacted], nato a Padova (Pd) il 1° agosto 1947, residente a Torri di Quartesolo (Vi), Via Dolne n. 17, agente di commercio,
Codice Fiscale [redacted]
[redacted], nata a Gorizia (Go) il 5 gennaio 1953, residente a Torri di Quartesolo (Vi), Via Dolne n. 17, impiegata,
Codice Fiscale [redacted]
I predetti, della cui personale identità sono certo, fatta concorde rinuncia, col mio consenso, all'assistenza dei testimoni, mi richiedono di ricevere questo atto, a mezzo del quale convengono quanto segue:
1) I coniugi [redacted] e [redacted] congiuntamente cedono, vendono e trasferiscono in piena proprietà ai signori [redacted] e [redacted], che acceptano ed acquistano in due quote uguali indivise, una casa unifamiliare ad uso di civile abitazione sita in Comune di Grumolo delle Abbadesse (Vi), in Via G.Galilei, costruita attualmente al grezzo, così censita:
Partita 471 del N.C.E.U. del Comune di GRUMOLO DELLE ABBADESSE, intestata ai venditori;
Foglio 1° (primo)
mapp. 112 sub 2 - Via Galileo Galilei - p.T - in corso di costruzione;
mapp. 112 sub 3 - Via Galileo Galilei - p.1°T - in corso di costruzione.
Fra i seguenti confini da NORD in senso N.E.S.O.:
mapp. 111 - Via Galileo Galilei - mapp. 113 - roggia Moneghina.
L'area di pertinenza del fabbricato ha superficie catastale di mq. 1260 (milleduecentosessanta) (misura reale mq. 1540).



BENI IN GRUMOLO DELLE ABBADESSE VIA G. GALILEI 9

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a GRUMOLO DELLE ABBADESSE Via G. Galilei 9, della superficie commerciale di **316,10** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale mono familiare oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a due piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dal 1980 è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Grumulo delle Abbadesse in una zona prettamente a carattere residenziale

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 Terra e primo, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 112 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 60 mq, rendita 86,76 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEI n. SNC, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di PACCHIONI GIAMPAOLO del 17/08/2018 Registrazione Volume 88888 n. 219058 registrato in data 23/07/2019 - Trascrizione n. 11887.3/2019 Reparto PI di VICENZA in atti dal 01/08/2019
  Coerenze: Lotto di proprietà
- foglio 1 particella 112 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 677,85 Euro, indirizzo catastale: VIA GALILEI n. SNC, piano: Terra e Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di PACCHIONI GIAMPAOLO del 17/08/2018 Registrazione Volume 88888 n. 219058 registrato in data 23/07/2019 - Trascrizione n. 11887.2/2019 Reparto PI di VICENZA in atti dal 01/08/2019
  Coerenze: Lotto di proprietà

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

Vista esterna edificio

Vista esterna edificio

Vista esterna edificio

Vista estera edificio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

Foto Aerea

Mappa catastale

Mappa catastale

Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto 1 Mappale 112 sub 2-3

L'edificio a due piani fuori terra è composto una unità residenziale, al piano terra superfici accessorie quali cantina, e posto auto, al piano primo superficie residenziale. Sono inoltre presenti superici non residenziali, quali piano soffitta e cantina interrata di cui non si trova riscontro nella documentazione edilizia e catastale (vedi planimetrie allegate).

L'immobile identificato al sub 2 e 3, è composto al piano primo da un ingresso soggiorno, cucina, un

bagno nella zona giorno, un disimpegno che porta a due camere da letto,uno studio e un bagno, non visibili in planimetria catastale ed urbanistica una scala interna che porta al piano soffitta; al piano interrato un garage (sub 2) dal quale si accede direttamente dall'esterno e dal vano scale interno, Lavanderia, Centrale Termica e cantina, sempre non visibile in planimetria catastale e urbanistica una ulterione zona interrata adibita a cantina. L'immobile è dotato di ampio porticato esterno, giardino di proprietà.

Finiture interne: Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle, il corridoio, così come le scale i la zona notte ha pavimento in legno, le porte interne sono in legno scuro così come i serramenti esterni dotati di vetro doppio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna documentazione che ne garantisca la conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere già iscritto al Catasto Impianti Regionali (CIRCE), sarà quindi possibile eseguire e registrare sul sito Regionale l'APE.

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 scuri in legno

INTERNO: Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.

ESTERNO: Lo stato complessivo di conservazione dell'immobile da quanto esternamente si può dedurre può essere considerato normale (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 che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.

ingresso/Soggiorno

Cucina

Camera

Bagno

Garage

Portico esterno

CLASSE ENERGETICA:

F

[203,20 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 44056/2026 registrata in data 17/04/2026

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	155,00	x	100 %	=	155,00
Portico esterno	40,00	x	33 %	=	13,20
Superficie autorimessa	65,00	x	50 %	=	32,50
Superfici accessorie piano terra	81,00	x	50 %	=	40,50
Superficie esterna SUE 10% SUP	155,00	x	10 %	=	15,50
Superficie estera SUA 2%	1.145,00	x	2 %	=	22,90
Superficie sottotetto non abitabile	146,00	x	25 %	=	36,50
Totale:	**1.787,00**				**316,10**

Planimetria indicativa stato dei luoghi

	Prezzo perizia	Numero Esperimento	Esito	Prezzo Aggiudicazione	S Comm
TOTALE APPARTAMENTI	3.448.668,90 €	71.00 €		2.294.975,00 €	3.765,00

	Perizia	Aste medie	Aste
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	920,57 € €/mq	2,4	612,81 € €/mq

Comparabile A MCA

Comparabile B MCA

Comparabile D MCA

Tabella dei prezzi corretti MCA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/08/2018

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: Immobile residenziale e pertinenze

Indirizzo: Via Pascoli, 8

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 855,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/12/2018

Fonte di informazione: atto notarile

Descrizione: Immobile residenziale e pertinenze

Indirizzo: Via Camisana, 30

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 134.000,00 pari a 1.252,34 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/03/2019

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: Immobile residenziale e pertinenze

Indirizzo: Via Roma, 35

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 92.000,00 pari a 948,45 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 adotterà 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. 610,00 €/m2 contro un valore di stima iniziale pari a circa 920,00 €/m2 raggiunto in un numero medio di aste pari a 2 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

(si consideri che parte dei dati si riferiscono al periodo pre Covid)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **301.953,95**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Arrotondamento		46,05

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 302.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 302.000,00**

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 Grumulo delle Abbadesse, agenzie: di Grumulo delle Abbadesse 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	villa singola	316,10	0,00	302.000,00	302.000,00

				302.000,00 €	**302.000,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 4.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 298.000,00**

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):	**€. 44.700,00**
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:	**€. 300,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 253.000,00**

data: 29/04/2026

il tecnico incaricato
arch. Andrea Basso

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO Sezione A/a
ANDREA BASSO
n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

284/2025

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

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Luca Prandini

CUSTODE:
IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
LOTTO 2 - Camisano Vicentino

del 29/04/2026

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

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
ARCHITETTO Sezione A/a
ANDREA BASSO n° 1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 284/2025

LOTTO 2

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

E.I. 284/2025

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 04/06/2026

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 2

Diritto pignorato (cfr pag. 22 e 30): piena proprietà per la quota di 1/4 in capo a *** DATO OSCURATO ***

Tipologia bene (cfr pag. 22 e 30): Appartamento in condominio

Ubicazione (cfr pag. 22 e 30): Camisano V.no – VI – via Rumor, 15 – Piano Primo

Dati Catastali attuali (cfr pag. 22 e 30):

Foglio 12 CF particella 32 sub 16 – C/6, classe 3, consistenza 14 m^2; R 39,04 – per la quota di 1/4 in capo all'esecutato;

Foglio 12 CF particella 32 sub 7 – A/2, classe 1, consistenza 9 vani; R 697,22 – per la quota di 1/4 in capo all'esecutato;

Metri quadri (cfr pag. 22): 190,0

Stato: normale

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 25):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 38): 161.400,00€

Valore quota (1/4) 40.350,00 € il valore di stima fa riferimento a compravendite di immobili "comparabili" anche del periodo antecedente al COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 35): 2017: 96.000,00; 2024: 187.000,00; 2025: 152.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 37): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 38): 32.200,00 €

Vendibilità/appetibilità: buona

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

Occupazione (cfr pag. 22): esecutato

Titolo di occupazione (cfr pag. 22): proprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 284/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAMISANO VICENTINO Via Rumor 15, della superficie commerciale di **190,25** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità residenziali e commerciali a tre piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dai primi anni '70 è ubicato in zona centrale del Comune di Camisano vicentino lungo una via di forte comunicazione verso l'area urbana di Vicenza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala B, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 32 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: Via Rumor, piano: ST - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di PACCHIONI GIAMPAOLO del 17/08/2018 Registrazione Volume 88888 n. 219058 registrato in data 23/07/2019 - Trascrizione n. 11887.1/2019 Reparto PI di VICENZA in atti dal 01/08/2019
  Coerenze: muri perimetrali e vano scale comune
  fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni
- foglio 12 particella 32 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: Via Rumor, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di PACCHIONI GIAMPAOLO del 17/08/2018 Registrazione Volume 88888 n. 219058 registrato in data 23/07/2019 - Trascrizione n. 11887.1/2019 Reparto PI di VICENZA in atti dal 01/08/2019
  Coerenze: Muro perimetrale e area di manovra comune
  fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**190,25 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 37.850,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	**€. 32.200,00**

trova:

Data di conclusione della relazione: **29/04/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente occupati dall'esecutato e dal comproprietario non parte in questa procedura

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 **giudiziale**, stipulata il 05/06/2025 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 1151/2025 di repertorio, iscritta il 13/06/2025 a Vicenza ai nn. 13089/2401, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 27.896,68 €.
Importo capitale: 16.086,01 €.
La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della procedura

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/06/2025 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 1151/2025 di repertorio, iscritta il 13/06/2025 a Vicenza ai nn. 13089/2402, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 34.191,18.
Importo capitale: 34.191,18.
La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della Procedura

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/06/2025 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 1151/2025 di repertorio, iscritta il 13/06/2025 a Vicenza ai nn. 13089/2403, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.
Importo ipoteca: 7.912,14 €.
Importo capitale: 7.912,14 €.
La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/08/2025 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 4354/2025 di repertorio, trascritta il 20/10/2025 a Vicenza ai nn. 23008/16688, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 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:	**€. 1.000,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 892,00**
Millesimi condominiali:	**44,2**

Ulteriori avvertenze:

Il condominio è dotato di amministratore per la gestione delle spese comuni. In allegato l'estratto della situazione alla data di stesura della presente perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

UNITA' NEGOZIALE 2 – Camisano Vicentino

Foglio 12 Particella 32 Subalterno 7 - Foglio 12 Particella 32 Subalterno 16

A *** DATO OSCURATO *** nata a Vicenza (VI) in data 08/11/1989 C.F. *** DATO OSCURATO *** **per la quota di 1/4 dei beni** di cui sopra sono pervenuti per successione di *** DATO OSCURATO *** del 17/08/2018 Reg. Volume 88888 n. 219058 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 01/08/2019, al numero 11887.2/2019

Risulta accettazione espressa di eredità con atto del Notaio Angiola del 25/07/2023 trascritta il 28/07/2023 RG 17604 e RP 12915.

A *** DATO OSCURATO *** la quota di ½ di piena proprietà è pervenuta in forza di atto di compravendita del 01/08/2008 del Notaio Giordani Rep. n. 34082/6363, trascritto in data 06/08/2008 ai nn. RG 17137/RP 10851 (la restante quota è compravenduta al di lei marito *** DATO OSCURATO ***).

A *** DATO OSCURATO *** nata a Gorizia (GO) in data 05 gennaio 1953 C.F. *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 diritto di proprietà dei beni di cui sopra sono pervenuti per successione di *** DATO OSCURATO *** del 17/08/2018 Reg. Volume 88888 n. 219058 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 01/08/2019, al numero 11887.2/2019.

Risulta accettazione espressa di eredità con atto del Notaio Angiola del 25/07/2023 trascritta il 28/07/2023 RG 17604 e RP 12915.

Si precisa che con atto di compravendita del 25/07/2023 del Notaio Giordani Rep. n. 42054/10531, trascritto in data 31/07/2023 ai nn. RG 17724 e RP 13011, *** DATO OSCURATO *** **vendeva a** *** DATO OSCURATO *** **la quota di ¾ di piena proprietà.**

Attuali proprietari:

*** **DATO OSCURATO** *** **per la quota di 1/4** (esecutata)

*** **DATO OSCURATO** *** **per la quota di 3/4** (comproprietario)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione integrale reperita è inserita nel fascicolo degli allegati

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia **N. 1258/5** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione, presentata il 24/01/1974 con il n. 423 di protocollo, rilasciata il 12/03/1974 con il n. 1258/5 di protocollo, agibilità del 07/01/1982 con il n. 1258/5 di protocollo

Sanatoria **N. 3195/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di regolarizzazione difformità, presentata il 30/04/1986 con il n. 3195 prot di protocollo, rilasciata il 03/03/1995 con il n. 544 di protocollo, agibilità del 28/03/1995 con il n. 545 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera DCC N. 4 del 29-02-2024 è stata adottata il "PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE N. 4, l'immobile ricade in zona C1-101

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 ammessa 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 la documentazione edilizia reperita non corrisponde esattamente allo stato attuale dell'immobile, riscontrando alcune irregolarità nel confronto con lo stato dei luoghi, pertanto non è possibile esprimere un giudizio di conformità.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi (verifica a cura dell'aggiudicatario per l'eventuale esatta e completa individuazione, 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: Diversa distribuzione interna
L'immobile risulta **non conforme**.
Costi di regolarizzazione:

- Eventuale pratica edilizia (oneri e diritti esclusi): €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi legati ad una eventuale pratica edilizia.
Nei beni pignorati, dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili è stato possibile riscontrare che vi sono alcune difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, quindi gli stessi non risultano pienamente regolari dal punto di vista urbanistico edilizio.

Pratica N. 1258/5

COMUNE DI CAMISANO VICENTINO
PROVINCIA DI VICENZA

LICENZA EDILIZIA N. 1258/5

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted] - [redacted] - [redacted]
domiciliato a Camisano Vicentino datata 24 Gennaio 1974
protocollata col numero 423, rivolta ad ottenere licenza edilizia per Nuova costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni e negozi
da eseguirsi nel territorio del Comune in località Camisano Vicentino
sul mappale n. 261-32-304 sezione A foglio 12ª;

Visti gli elaborati allegati alla domanda stessa, dai quali risulta che il progetto è conforme alle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale;

Sentita la Commissione Edilizia Comunale, nella sua riunione del 25 Gennaio 1974;

Vista l'impegnativa della sistemazione dei marciapiedi sulla Via Roma per il lato prospiciente il lotto in oggetto in data 26/2/74 e relativa cauzione. Vista ancora l'impegnativa di allacciarsi alla fognatura comunale, nel punto indicato in planimetria tavola 2 mediante tubazioni in grès, ed alle prescrizioni particolari del caso;

RILASCIA

ai Sig. FIOCCHI Lino ROMEO Aldo e ZACCARIA Giacomo, la presente licenza per l'esecuzione delle opere di cui trattasi, sotto l'osservanza delle disposizioni del regolamento edilizio comunale e delle seguenti prescrizioni:

1) La licenza ha validità di un anno dalla data del suo rilascio;
2) Prima dell'inizio dei lavori, l'interessato deve chiedere per iscritto al Sindaco il controllo del tracciamento delle costruzioni;
3) Dell'avvenuto inizio dei lavori deve essere data comunicazione scritta al Sindaco entro 10 giorni;
4) Sono fatti salvi i diritti dei terzi; 5) Tale licenza non potrà essere rinnovata in quanto sul medesimo lotto è già stata rilasciata una prima licenza in data 25/8/72, scaduta per decorrenza di termini e restituita annullata in data 23/1/74; 6) La presente è rilasciata ai soli fini edilizi; 6) LA concessione dell'agibilità o abitabilità del fabbricato è subordinata alla realizzazione di cui alle impegnative sopra citate.

Camisano Vic., li 12 Marzo 1974

SIA OSSERVATA
La Legge 5-11-1971 n° 1086

IL SINDACO

CE 1258-5

Pratica N. 1258/5

COMUNE DI CAMISANO VICENTINO
PROVINCIA DI VICENZA

LICENZA EDILIZIA N. 1258/5

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted] - [redacted] - [redacted]
domiciliato a Camisano Vic. datata 10 Settembre 74
protocollata col numero 4091, rivolta ad ottenere licenza edilizia per variante di cui lic. del 12.3.74 di un fabbricato ad uso negozi-appartamenti
da eseguirsi nel territorio del Comune in località Camisano Vic.
sul mappale n. 261-32-304 sezione A foglio 12ª;

Visti gli elaborati allegati alla domanda stessa, dai quali risulta che il progetto è conforme alle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale;

Sentita la Commissione Edilizia Comunale, nella sua riunione del 12 Settembre 74;

RILASCIA

ai Sig. LANINESELI Livio-FIOCCHI Lino-ZACCARIA Giacomo, la presente licenza per l'esecuzione delle opere di cui trattasi, sotto l'osservanza delle disposizioni del regolamento edilizio comunale e delle seguenti prescrizioni:

1) La licenza ha validità di un anno dalla data del suo rilascio;
2) Prima dell'inizio dei lavori, l'interessato deve chiedere per iscritto al Sindaco il controllo del tracciamento delle costruzioni;
3) Dell'avvenuto inizio dei lavori deve essere data comunicazione scritta al Sindaco entro 10 giorni;
4) Sono fatti salvi i diritti dei terzi;
5) Fatta salva l'impegnativa di cui alla licenza precedente;
6)

CAMISANO VIC. 17 Settembre 74

SIA OSSERVATA
La Legge 5-11-1971 n° 1086

IL SINDACO

CE 1258-5 variante

Pratica N. 1258/5

COMUNE DI CAMISANO VICENTINO
PROVINCIA DI VICENZA

LICENZA DI ABITABILITÀ

IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal Sig. [redacted] variante
titolare della concessione edilizia n. 1258/5 del 12.3.1974 e successiva, intesa ad
ottenere la concessione di abitabilità del fabbricato di nuova costruzione
sito in località Camisano Vic. - Via Roma n. A
foglio 12ª mappale n. 261-32-304;

Vista la dichiarazione del tecnico comunale di conformità dell'opera al progetto autorizzato;

Visto il rilascio dell'ispezione tecnica sanitaria e gli altri documenti allegati dal richiedente alla domanda;

CERTIFICA

che i lavori sono stati iniziati il 30.9.1974 ed ultimati il 9.1.81;

AUTORIZZA

la destinazione del fabbricato, di cui trattasi, a:

uso civile abitazione (appartamenti scala A - int. 1-2-3-5-6-8 e scala B - int. 1-2-3-5-7-8).-

7 Gennaio 1982

Per il Sindaco
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(Comune Silvano)

CE 1258-5 agibilità

COMUNE DI CAMISANO VICENTINO
Provincia di Vicenza

Pratica

IL SINDACO

DISPONE

Sanatoria

COMUNE DI CAMISANO VICENTINO
Provincia di Vicenza

N° 3195/86 Prot. Uff. Tec.co
N° 545 Pratica

Oggetto: procedimento per la sanatoria delle opere abusive del Capo IV° della L.I. 28.02.1985, n° 47; n° prog. Abb. 47/85; 2051758005.

IL SINDACO

vista la domanda del Sig. [redacted]
codice fiscale: ZCC GCM LAN 03L 2971,
relativamente ad interventi edilizi in Via Roma 9,
eseguiti su area catastalmente individuata al Foglio n° 12,
map. 032 sub 7-10, di questo Comune;
vista la documentazione prodotta e i relativi atti d'ufficio;
vista la concessione rilasciata il 01.01.95;

DISPONE

il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità riguardo gli interventi edilizi citati in concessione, a sensi dell'articolo 35 della Legge 28.02.85 n° 47, comma XVI°.

Dalla Residenza Municipale, il

IL SINDACO
Prof. Pietro Guidolin

Agibilità sanatoria

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

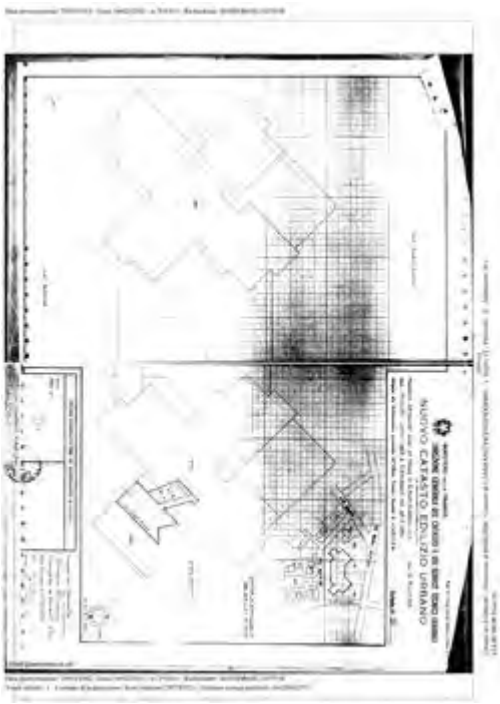
Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna
Le difformità sono regolarizzabili mediante: La regolarizzazione catastale è subordinata alla regolarizzazione delle difformità edilizia. Pratica di aggiornamento delle planimetrie catastali
L'immobile risulta **non conforme**.
Costi di regolarizzazione:

- eventuale pratica catastale (oneri e diritti esclusi): €.1.000,00

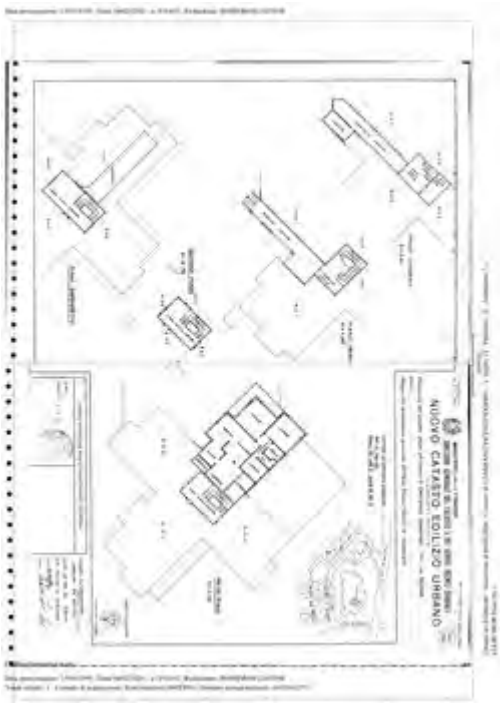
Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi legati all'iter burocratico

Visura

Visura



planimetria

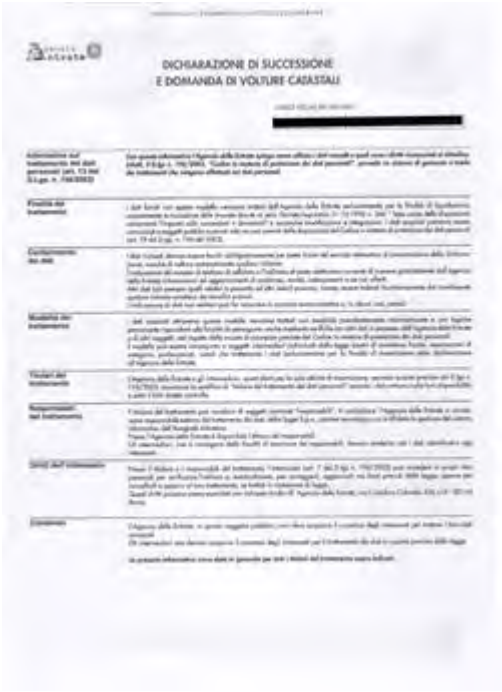


planimetria

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

ATTESTAZIONE DI AVVENUTA PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE TELEMATICA



DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE E DOMANDA DI VOLTURE CATASTALI

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE E DOMANDA DI VOLTURE CATASTALI

DATI GENERALI

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

BENI IN CAMISANO VICENTINO VIA RUMOR 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAMISANO VICENTINO Via Rumor 15, della superficie commerciale di **190,25** mq per la quota di 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità residenziali e commerciali a tre piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dai primi anni '70 è ubicato in zona centrale del Comune di Camisano vicentino lungo una via di forte comunicazione verso l'area urbana di Vicenza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala B, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 32 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: Via Rumor, piano: ST - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di PACCHIONI GIAMPAOLO del 17/08/2018 Registrazione Volume 88888 n. 219058 registrato in data 23/07/2019 - Trascrizione n. 11887.1/2019 Reparto PI di VICENZA in atti dal 01/08/2019
  Coerenze: muri perimetrali e vano scale comune
  fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni
- foglio 12 particella 32 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: Via Rumor, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da SUCCESSIONE EX LEGE di PACCHIONI GIAMPAOLO

del 17/08/2018 Registrazione Volume 88888 n. 219058 registrato in data 23/07/2019 - Trascrizione n. 11887.1/2019 Reparto PI di VICENZA in atti dal 01/08/2019
Coerenze: Muro perimetrale e area di manovra comune
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

Vista esterna

Vista esterna

Vista esterna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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

Planimetria catastale

Planimetria catastale

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 32 sub 2 - 6

L'edificio pluripiano è composto da appartamenti e negozi, oltre ad aree al piano terra pedonali e destinate a posto auto esterni. Fanno parte delle dotazioni comuni il vano scale locali tecnici, ascensore, aree di manovra e rampe al piano interrato oltre alla corte condominiale. (vedi planimetrie allegate).

L'immobile identificato al sub 2 e 6, è composto da un ingresso, cucina/soggiorno, ripostiglio ct, veranda, tre camere da letto e un bagno; al piano interrato inoltre un garage (sub 2) dal quale si accede direttamente dall'esterno e dal vano scale comune ed una cantina. L'immobile è dotato di ascensore.

Fanno parte delle dotazioni i beni comuni

Finiture interne: Le finiture dei soffitti e delle pareti sono in intonaco del tipo civile normalmente utilizzato i pavimenti della zona giorno sono in piastrelle, mentre la zona notte ha pavimento in legno, le porte interne sono in legno scuro così come i serramenti esterni dotati di vetro doppio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna documentazione che ne garantisca la conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere già iscritto al Catasto Impianti Regionali (CIRCE), sarà quindi possibile eseguire e registrare sul sito Regionale l'APE.

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 normale (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile in particolare si raccomanda la bonifica delle muffe interne riscontrabili su alcune pareti.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione dell'immobile da quanto esternamente si può dedurre può essere considerato normale (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 che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione soprattutto in riferimento al vano scale ed al locale lavanderia.

Ingresso

Soggiorno

Soggiorno

Bagno

Camera

CLASSE ENERGETICA:

[93,0 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 44069/2026 registrata in data 17/04/2026

CONSISTENZA:

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

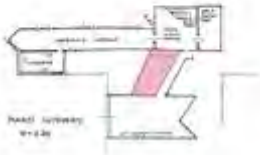
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Principale	165,00	x	100 %	=	165,00
Superficie balcone	25,00	x	33 %	=	8,25
Superficie Cantina	20,00	x	50 %	=	10,00
Superficie Autorimessa	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	**224,00**				**190,25**

	Prezzo perizia	Numero Esperi Esito	Prezzo Aggiudicazione	$ Comm
TOTALE APPARTAMENTI	7.724.141,27 €	133,00 €	9.301.128,25 €	7.167,00
TOTALE COMMERCIALE	728.034,04 €	7,00 €	613.500,00 €	848,00
TOTALE TERRENI	2.983.670,00 €	12,00 €	3.539.350,00 €	660.220,00
TOTALE CAPANNONI	9.474.075,34 €	23,00 €	5.029.775,00 €	4.305,00
TOTALE UFFIC.	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

	Perizia		Asta media	Asta	
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	1.077,74 €	€/mq	2,3	739,66 €	€/mq
COMMERCIALE - VALORI MEDI	858,53 €	€/mq	1,17	723,47 €	€/mq
TERRENI - VALORI MEDI	4,52 €	€/mq	3,0	5,36 €	€/mq
CAPANNONI - VALORI MEDI	2.200,71 €	€/mq	2,1	1.168,36 €	€/mq
UFFIC. - VALORI MEDI	[illegible]	[illegible]	1,7	[illegible]	[illegible]

analisi aste



planimetria stato dei luoghi

Comparabile A MCA

Comparabile B MCA

Comparabile D MCA

Tabella prezzi corretti MCA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/09/2017

Fonte di informazione: atto notarile

Descrizione: unità residenziale e pertinenze

Indirizzo: Via Meucci 39

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie:

Prezzo: 96.000,00 pari a 721,80 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/11/2024

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: unità residenziale e pertinenze

Indirizzo: Via Vanzo Nuovo 12

Superfici principali e secondarie: 210

Superfici accessorie:

Prezzo: 187.000,00 pari a 890,48 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/06/2025

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: unità residenziale e pertinenze

Indirizzo: Via Rumor 9

Superfici principali e secondarie: 193

Superfici accessorie:

Prezzo: 152.000,00 pari a 787,56 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 adotterà 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. 740,00 €/m2 contro un valore di stima iniziale pari a circa 1080,00 €/m2 raggiunto in un numero medio di aste pari a 2,3 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

(si consideri che alcuni dati si riferiscono al periodo pre Covid)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **161.344,88**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Arrotondamento		55,12

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 161.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.350,00**

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 Camisano Vicentino, agenzie: di Camisano Vicentino 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	190,25	0,00	161.400,00	40.350,00
				161.400,00 €	**40.350,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 2.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 37.850,00**

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):	**€. 5.677,50**
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:	**€. -27,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 32.200,00**

data 29/04/2026

il tecnico incaricato
arch. Andrea Basso