



TRIBUNALE DI VICENZA  
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**LOTTO 3**



**PROCEDURA ESECUTIVA IMM. R.G. 182/23**

**G.E. dott. Luca Prendini**

**Procedente:**

**Esecutati:**

**Tecnico incaricato:** Dal Zotto dott. arch. Monica via Trento, 83 Piovene Rocchette (VI)  
Tel/Fax 0445 550670 – cell. 335 314955 - P.I. 00417858883  
e-mail monicaldalzotto@hotmail.com - PEC monica.dalzotto@archiworldpec.it

**monicadalzotto** architetto - via Trento, 83 Piovene R. (VI) tel/fax 0445 550670 e-mail monica.dalzotto@archiworldpec.it

## SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura E.I. 182/23 R.G. promossa da

Procedente:

Esecutati:

<b>Udienza ex art. 569 cpc del</b>	<b>16.11.2023</b>	
<b>Esperto</b>	dott. arch. Monica Dal Zotto	
<b>Lotto</b>	1	
<b>Diritto pignorato</b>	Proprietà quota 1/1	pag. 7
<b>Tipologia beni</b>	Immobile a destinazione magazzino	pag. 10
<b>Ubicazione</b>	Chiampo (VI) Via Bruno Dal Maso snc	pag. 10
<b>Dati catastali attuali</b>	N.C.E.U. Comune di Chiampo (VI) Fg. 6 Particella 276 Sub 15 cat. C/2 Fg. 6 Particella 276 Sub 14-25-26-27-28 cat. BCNC Fg. 6 Particella 1099 Sub 1 cat. BCNC	pag. 15
<b>Metri quadri commerciali</b>	<b>mq. 127.00</b>	pag. 13
<b>Stato manutentivo</b>	Buono	pag. 14
<b>Situazione urbanistico/edilizia/ catastale</b>	Conforme	pag. 23
<b>Valore di mercato OMV</b>	<b>euro 44.300,00</b>	pag. 31
<b>Date/valori comparabili reperiti</b>	2023 (€ 308,00/mq) - 2023 (€ 188,00/mq)	pag. 31
<b>Valore di vendita forzata proposto e valore €/mq</b>	<b>euro 37.700,00 e €/mq 296,85</b>	pag. 32
<b>Valore offerta minima -25% e valore €/mq</b>	<b>euro 28.275,00 e €/mq 222,64</b>	
<b>Vendibilità/appetibilità</b>	Sufficiente	pag. 33
<b>Possibili interessati</b>	non sono pervenute manifestazioni di interesse	
<b>Iniziative di vendita</b>	agenzie immobiliari, siti internet specializzati	pag. 33
<b>Occupazione</b>	Libero	pag. 24
<b>Titolo di occupazione</b>	Proprietà	pag. 24
<b>Problemi particolari - informazioni utili - criticità</b>	Nessuno	

## INDICE ALLEGATI

- Allegato 01 Rilievo fotografico
- Allegato 02 Estratto di mappa Fg. 6 Particella 276 graffata alla Particella 1099
- Allegato 03 Planimetria catastale Fg. 6 Particella 276 Sub 15 graffata alla Particella 1099 Sub 2
- Allegato 04 Visure catastali storiche Fg. 6 Particella 276 Sub 15 graffata alla Particella 1099 Sub2
- Allegato 05 Ispezioni ipotecarie
- Allegato 06 Atto di provenienza dei beni
- Allegato 07 Pratiche edilizie
- Allegato 08 Determinazione valore di mercato dei beni
- Allegato 09 Certificati di residenza e stato famiglia
- Allegato 10 Verbale d'incarico 15.06.2023
- Allegato 11 Giuramento telematico 19.06.2023
- Allegato 12 Ricevute invio rapporti di valutazione

## INDICE

	<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b>	pag. 5
<b>Cap. 1</b>	<b>IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI</b>	
1.1	Diritto	pag. 7
1.2	Titolo di provenienza	pag. 9
<b>Cap. 2</b>	<b>ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI</b>	
	<b>COMPONENTI E DESCRIZIONE</b>	
2.1	Ubicazione dei beni	pag. 9
2.2	Descrizione della zona	pag. 10
2.3	Caratteristiche descrittive dei beni pignorati	pag. 10
2.4	Caratteristiche strutturali e di finitura generale	pag. 13
2.5	Considerazioni stato generale del fabbricato e dei beni pignorati	pag. 14
2.6	Interventi manutentivi urgenti	pag. 14
<b>Cap. 3</b>	<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI</b>	
3.1	Dati catastali attuali	pag. 15
3.2	Variazioni storiche dei beni pignorati	pag. 15
3.3	Variazioni storiche della proprietà dei beni pignorati	pag. 16
<b>Cap. 4</b>	<b>REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI</b>	
4.1	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	pag. 17
4.2	Giudizio di regolarità catastale	pag. 17
4.3	Sovrapposizione mappa catastale ed ortofoto	pag. 17
<b>Cap. 5</b>	<b>RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA</b>	pag. 18
<b>Cap. 6</b>	<b>REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA</b>	
6.1	Individuazione urbanistica	pag. 19
6.2	Titoli edilizi	pag. 23
6.3	Abitabilità/agibilità	pag. 23

6.4	Abusi	pag. 23
6.5	Difformità edilizie e catastali	pag. 23
<b>Cap. 7</b>	<b>STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE</b>	
7.1	Stato di possesso	pag. 24
7.2	Occupazione	pag. 24
<b>Cap. 8</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI</b>	
8.1	Iscrizioni ipotecarie	pag. 25
8.2	Trascrizioni	pag. 25
<b>Cap. 9</b>	<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO E VENDIBILITA'</b>	
9.1	Metodo di valutazione	pag. 26
9.2	Valore di mercato attribuito	pag. 28
9.3	Identificazione immobili osservati	pag. 31
9.4	Determinazione analitica del valore in condizioni di vendita forzata assunzioni per analisi estimativa	pag. 31
9.5	Prezzo d'asta degli immobili	pag. 32
9.6	Confronto valori medi di aggiudicazione aste del Comune di Chiampo (VI) e valore di stima	pag. 33
9.6	Giudizio di vendibilità e forme di pubblicità	pag. 33
<b>Cap. 10</b>	<b>INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE</b>	pag. 34

## RELAZIONE DEL CTU

In data 15.06.2023 l'Ill.mo dott. Luca Prendini, Giudice dell'esecuzione nella procedura di cui all'oggetto, ha nominato quale esperto estimatore, la sottoscritta dott. arch. Monica Dal Zotto con studio in Piovene R. (VI) via Trento n. 83, iscritta all'Ordine degli Architetti di Vicenza al n. 1062, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al n. 1564, libero professionista.

In data 19.06.2023 la sottoscritta ha dichiarato di accettare l'incarico ed ha prestato giuramento di rito in via telematica, all'interno del quale veniva formulato il quesito (Allegati n. 12 - 13), da intendersi richiamati ed al quale si rinvia, il consulente quindi provvedeva a compiere tutte le attività indicate, nelle dette norme e documenti sopra descritti, al fine di procedere alla valutazione dei beni pignorati.

Ad evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti di procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, la sottoscritta procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo di causa ed aver estrapolato quanto di interesse, veniva effettuata/o:

15.06.2023	Nomina e conferimento dell'incarico
16.06.2023	Comunicazione del conferimento dell'incarico
19.06.2023	Giuramento telematico
02.10.2023	Deposito del rapporto di valutazione e degli allegati
19.06.2023 – 29.09.2023	Richiesta certificazioni presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Chiampo (VI)
19.06.2023 – 29.09.2023	Accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Chiampo (VI) per acquisire la documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di esecuzione
19.06.2023 – 29.09.2023	ricerche e acquisizioni in via telematica di visure catastali e ispezioni ipotecarie
19.06.2023 – 29.09.2023	ricerche e acquisizioni di immobili comparabili e successiva richiesta copia atti

Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione di seguito allegata, funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste tra le quali:

- richiesta di accesso agli atti e controllo della regolarità edilizia ed urbanistica;
- reperimento certificati all'ufficio Stato Civile del Comune di Chiampo (VI);
- reperimento documentazione catastale attuale e storica;
- reperimento e verifica di iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate;
- raccolta dati economici del mercato immobiliare locale;
- calcolo di valutazione.

La sottoscritta, in ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice, ha inoltre:

- eseguito gli opportuni accertamenti relativi alla completezza della documentazione riscontrandone la regolarità;
- analizzata la documentazione reperita e quella già allegata ai fascicoli di causa;
- eseguito il sopralluogo;

ed ogni operazione ritenuta necessaria, ad espletamento del proprio incarico.

Pertanto tenuto conto di quanto emerso sul luogo, nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dal Giudice, la sottoscritta si ritiene in grado di riassumere di seguito il risultato delle indagini compiute.



# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

BENI IN CHIAMPO (VI) – VIA BRUNO DAL MASO snc

## LOTTO 3

Cap. 1	IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E SOMMARIA DESCRIZIONE
--------	---

### 1.1 DIRITTO

Proprietà di:

Proprietà per 1/1

#### A. Ufficio (Allegato n. 04)

Unità immobiliare sita in Comune di Chiampo (VI) Via Bruno Dal Maso snc

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI)

**Foglio 6 - Particella 276 Sub 15 graffata alla Particella 1099 Sub 2**

Piano T - Cat. C/2 - Classe 2 - Consistenza mq 100.00 - Superficie catastale mq 117.00 -  
Rendita catastale euro 144,61

#### B. Area esterna - Bene Comune Non Censibile

**Foglio 6 - Particella 276 Sub 14**

Piano T-1-2

#### C. Area esterna - Bene Comune Non Censibile

**Foglio 6 - Particella 276 Sub 25**

Piano T

#### D. Area esterna - Bene Comune Non Censibile

**Foglio 6 - Particella 276 Sub 26**

Piano T

#### E. Area esterna - Bene Comune Non Censibile

**Foglio 6 - Particella 276 Sub 27**



Piano T

**F. Area esterna - Bene Comune Non Censibile**

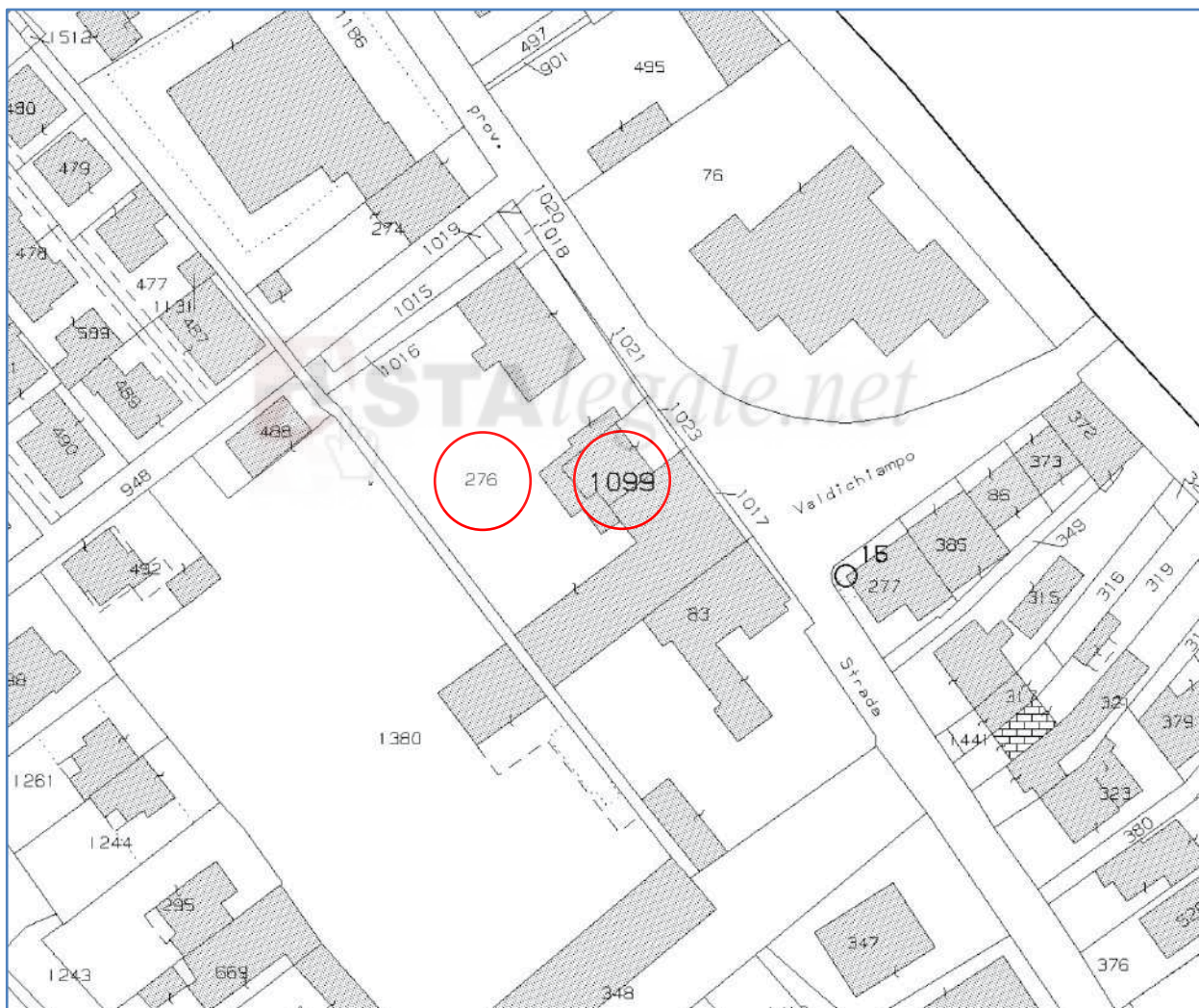
**Foglio 6 - Particella 276 Sub 28**

Piano T

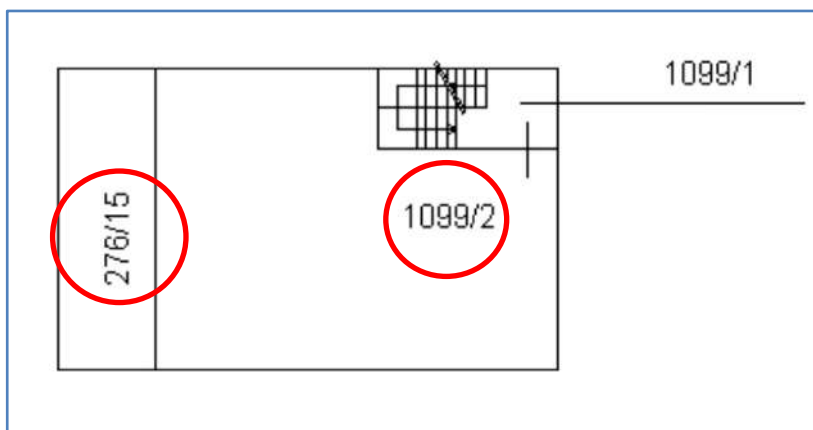
**G. Area esterna - Bene Comune Non Censibile**

**Foglio 6 - Particella 1099 Sub 1**

Piano T



**Estratto di mappa Comune di Chiampo (VI) Foglio 6 Particelle 276 e 1099**



### Elaborato planimetrico Foglio 6 Particelle 276 e 1099

Coerenze e confini NESO: Muro perimetrale e A.U.I. particella 1099/1 - Muro perimetrale - Muro perimetrale - A.U.I.

Beni immobili di proprietà di:

Proprietà per 1/1



## 1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

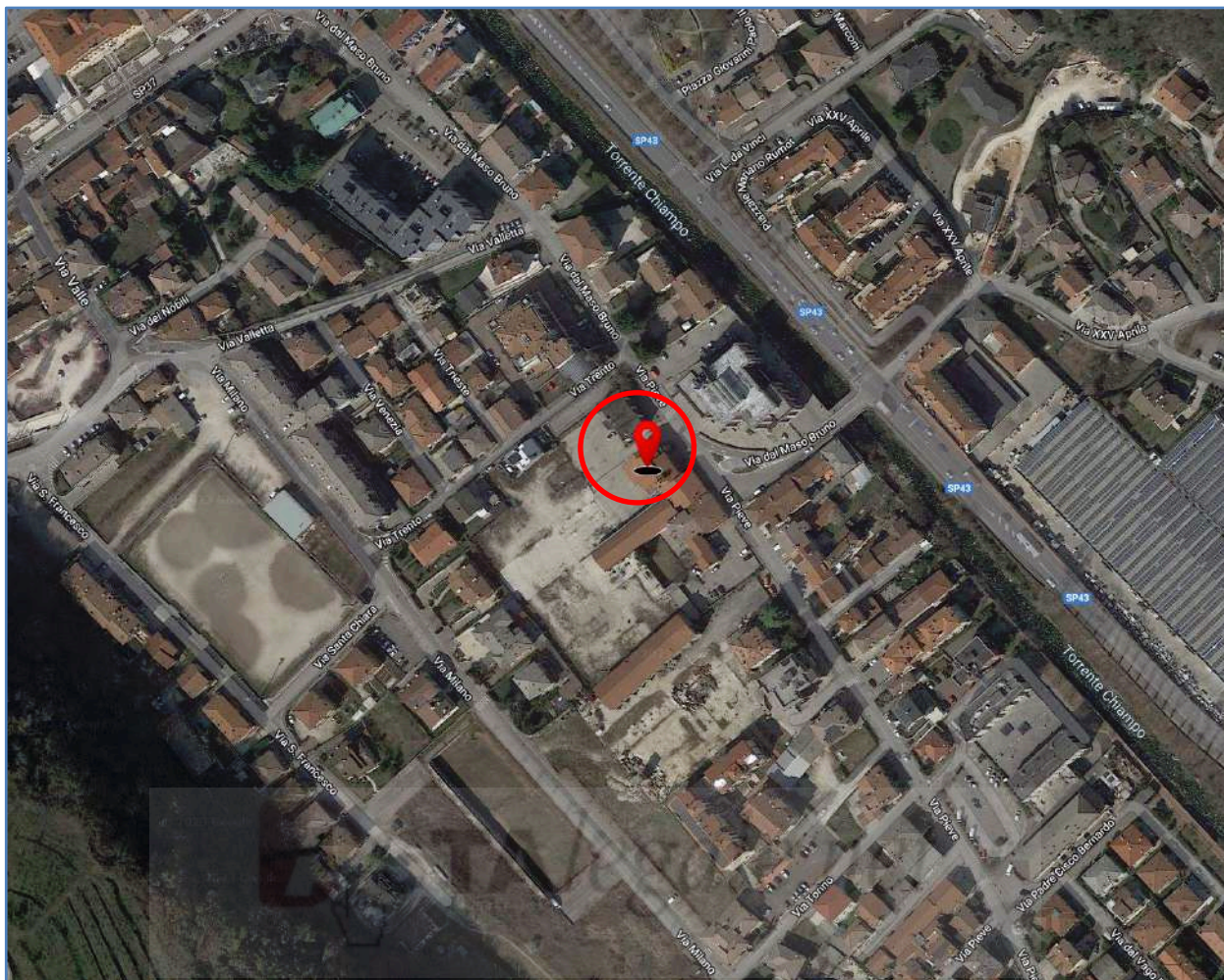
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutata in forza dell'atto di divisione trascritto a suo favore.

Atto di divisione del 08.06.2001, notaio Vito Guglielmi, sede di Arzignano (VI), repertorio n. 30140, trascritto a Vicenza in data 05.07.2001 ai numeri 15074 R.G. e 10673 R.P. (Allegato n. 06).

## Cap. 2 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI E DESCRIZIONE

### 2.1 UBICAZIONE DEI BENI

L'immobile è ubicato nel Comune di Chiampo (VI) in via Bruno Dal Maso snc, in zona centrale, parte di un complesso edilizio a destinazione mista residenziale, commerciale e direzionale, Il fabbricato è situato adiacente ad una strada con traffico intenso e sufficienti possibilità di parcheggio nelle vicinanze.



**Mappa estratta da Google Maps via Bruno Dal Maso n. 70 Chiampo (VI)**

## **2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA**

Caratteristiche della zona: zona centrale di Chiampo (VI), a destinazione mista residenziale, commerciale, direzionale. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e risulta dotata di servizi quali ristoranti, bar, supermercati, banche, scuole, ecc. nelle vicinanze.

## **2.3 CARATTERISTICHE DESCRITTIVE BENI PIGNORATI**

Il bene oggetto di pignoramento è un magazzino, parte di un complesso condominiale che si sviluppa su n. 3 piani fuori terra ed un piano interrato, costruito negli anni 2004/2005.

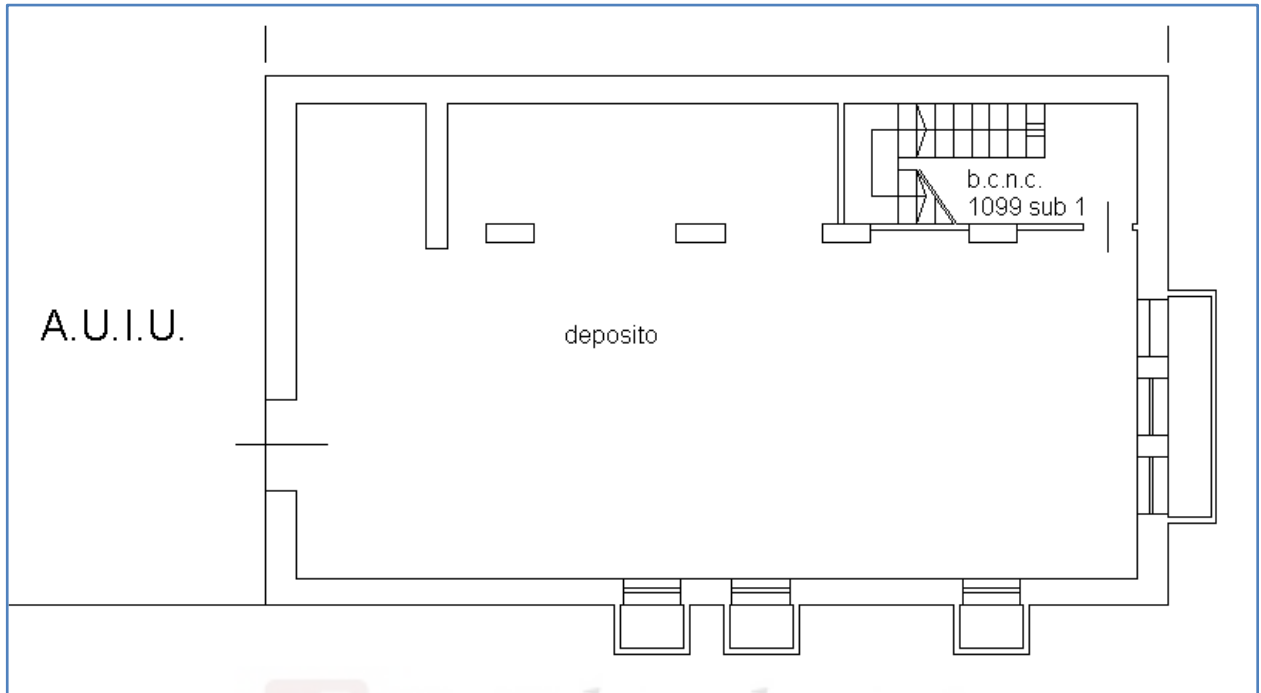
L'immobile si presenta in buono stato manutentivo, l'accesso avviene attraverso il vano scala condominiale.

L'unità immobiliare al piano interrato è composta da un unico locale.



L'altezza interna dell'unità immobiliare rilevata al piano terra è circa m. 2.71.

Di seguito viene allegata la rappresentazione grafica della planimetria dell'immobile (Allegato n. 03)



Pianta Piano Interrato - stato catastale



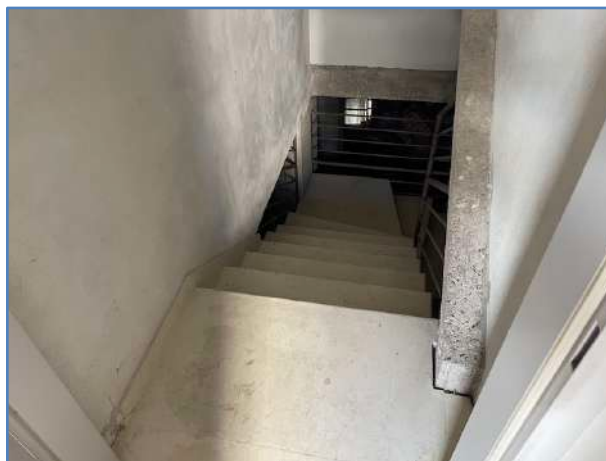
01. Prospetto Est



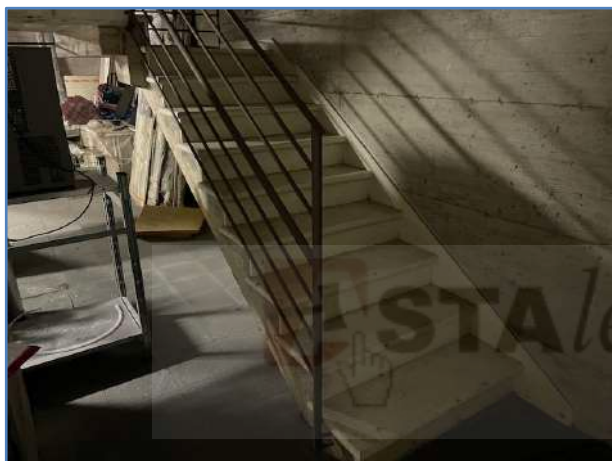
02. Prospetto Nord



03. Prospetto Nord - Ingresso condominiale



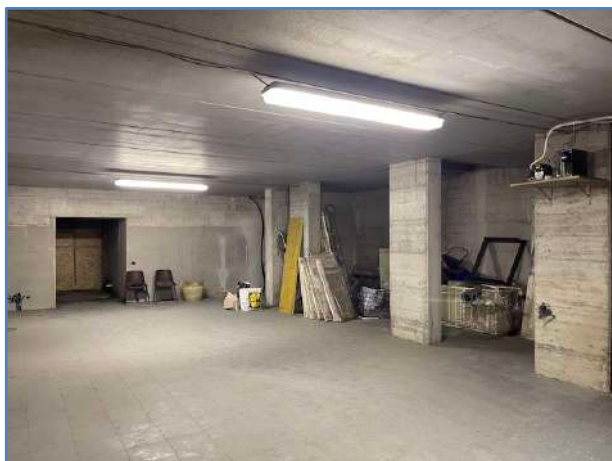
04. Scala di accesso al piano interrato



05. Scala di accesso al piano interrato



06. Magazzino



07. Magazzino



## 2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA GENERALE

Si precisa che non essendo state eseguite indagini dettagliate, il giudizio espresso si basa sulla presa visione dello stato dei luoghi.

UNITÀ ABITATIVA – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO DI APPARTENENZA		
SOGGETTO	DESCRIZIONE	CONDIZIONI
Tipo di costruzione	Fabbricato a destinazione mista a 3 piani fuori terra e piano interrato	discrete
Fondazioni	Non visibili	
Strutture e solai	Struttura di elevazione in muratura, orizzontali in latero-cemento	discrete
Copertura	Tetto a falde in laterocemento con sovrastante manto di copertura	discrete
Prospetti esterni	Intonacati e tinteggiati	discrete
Androni e scale	scala con pedate in marmo	discrete
Ascensore	Assente	
Sistemazioni esterne comuni	Spazi ad uso comune di contorno all'edificio	discrete

La superficie commerciale lorda dei locali è complessivamente pari a circa mq. 127.00, così come meglio specificato nella tabella inserita di seguito.

Destinazione	Superficie lorda mq	Rapporto mercantile	Superficie commerciale mq = SEL
Piano Interrato	127.00	1.00	127.00
<b>Superficie commerciale</b>			<b>127.00</b>

Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Pareti esterne		in muratura intonacate e tinteggiate	discrete
Pareti interne		in cemento armato	buone
Infissi interni	porte	in alluminio	buone
Infissi esterni	Finestre e porte-finestre ad anta singola o doppia	in alluminio con vetrocamera	buone
Pavimenti		piastrelle di ceramica	buone
Rivestimenti			

UNITÀ ABITATIVA – IMPIANTI			
Componenti	Tipologia	Materiale	Condizioni
Impianto idrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in ferro	buone
Impianto elettrico	sottotraccia	Tubazioni presumibilmente in plastica	buone
Impianto di allarme	assente		
Impianto riscaldamento	assente		
Impianto di raffrescamento	assente		
Impianto fognario	presumibilmente in rete pubblica		
Bagni e lavanderie	assenti		
Altri impianti	assenti		

## 2.5 CONSIDERAZIONI STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DEI BENI PIGNORATI

Esternamente il fabbricato, come si può facilmente evincere dalla documentazione fotografica allegata, si presenta in discreto stato di manutenzione.

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento si ritiene che il grado delle finiture presenti all'interno del magazzino siano, considerando lo stato di vetustà, di livello buono.

Pertanto lo stato di manutenzione e conservazione dei beni pignorati si può definire complessivamente buono.

## 2.6 INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI

Dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di pignoramento, non si ritengono necessari interventi manutentivi urgenti. Si precisa quanto segue:

### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Assente

### IMPIANTO IDRO-SANITARIO

Assente

## IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Assente.

## IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico esistente non risulta essere stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria.

### Cap. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

#### 3.1 DATI CATASTALI ATTUALI

Dalla ispezione effettuata all'U.T.E. di Vicenza si certifica che l'unità immobiliare è censita come segue (Allegato n. 04):

Unità immobiliare sita in Comune di Chiampo (VI) Via Bruno Dal Maso n. 70

Identificato al N.C.E.U. Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI)

**Foglio 6 - Particella 276 Sub 15 graffata alla Particella 1099 Sub 2**

Piano T - Cat. C/2 - Classe 2 - Consistenza mq 100.00 - Superficie catastale mq 117.00 - Rendita catastale euro 144,61

risulta intestata a:

Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Atto di divisione del 08.06.2001, notaio Vito Guglielmi, sede di Arzignano (VI), repertorio n. 30140, trascritto a Vicenza in data 05.07.2001 ai numeri 15074 R.G. e 10673 R.P. (Allegato n. 06).

#### 3.2 VARIAZIONI STORICHE DEI BENI PIGNORATI

**Catasto Fabbricati – Comune di Chiampo (VI)**

**Foglio 6 - Particella 276 Sub 15 graffata alla Particella 1099 Sub 2**

**Dal 05.02.2001**

**Foglio 6 - Particella 276 Sub 16 graffata alla Particella 1099 Sub 3 Cat. F/3**



Pratica n. 39578 in atti dal 05/02/2001 AMPLIAMENTO E NUOVO MAPPALE (n. 441.1/2001)

**Dal 21.11.2003**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/11/2003 Pratica n. 429881 in atti dal 21/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 106707.1/2003)

**Dal 21.12.2005**

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 21/12/2005 Pratica n. VI0268213 in atti dal 21/12/2005 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 37559.1/2005)

**Dal 20.12.2006**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/12/2006 Pratica n. VI0303441 in atti dal 20/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 71792.1/2006)

**Dal 09.11.2015**

Variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

**3.3 VARIAZIONI STORICHE DELLA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI**

**Catasto Fabbricati – Comune di Chiampo (VI)**

**Foglio 6 - Particella 276 Sub 15 graffata alla Particella 1099 Sub 2**

**Situazione degli intestati dal 05.02.2001**

Proprietà per 4/15

Proprietà per 4/15

Proprietà per 7/15

Dati derivanti da:

Pratica n. 39578 in atti dal 05/02/2001 AMPLIAMENTO E NUOVO MAPPALE (n. 441.1/2001)

**Situazione degli intestati dal 08.06.2001**

Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Atto di divisione del 08.06.2001, notaio Vito Guglielmi, sede di Arzignano (VI), repertorio n. 30140, trascritto a Vicenza in data 05.07.2001 ai numeri 15074 R.G. e 10673 R.P. (Allegato n. 06).

## Cap. 4      REGOLARITA' CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

### 4.1 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

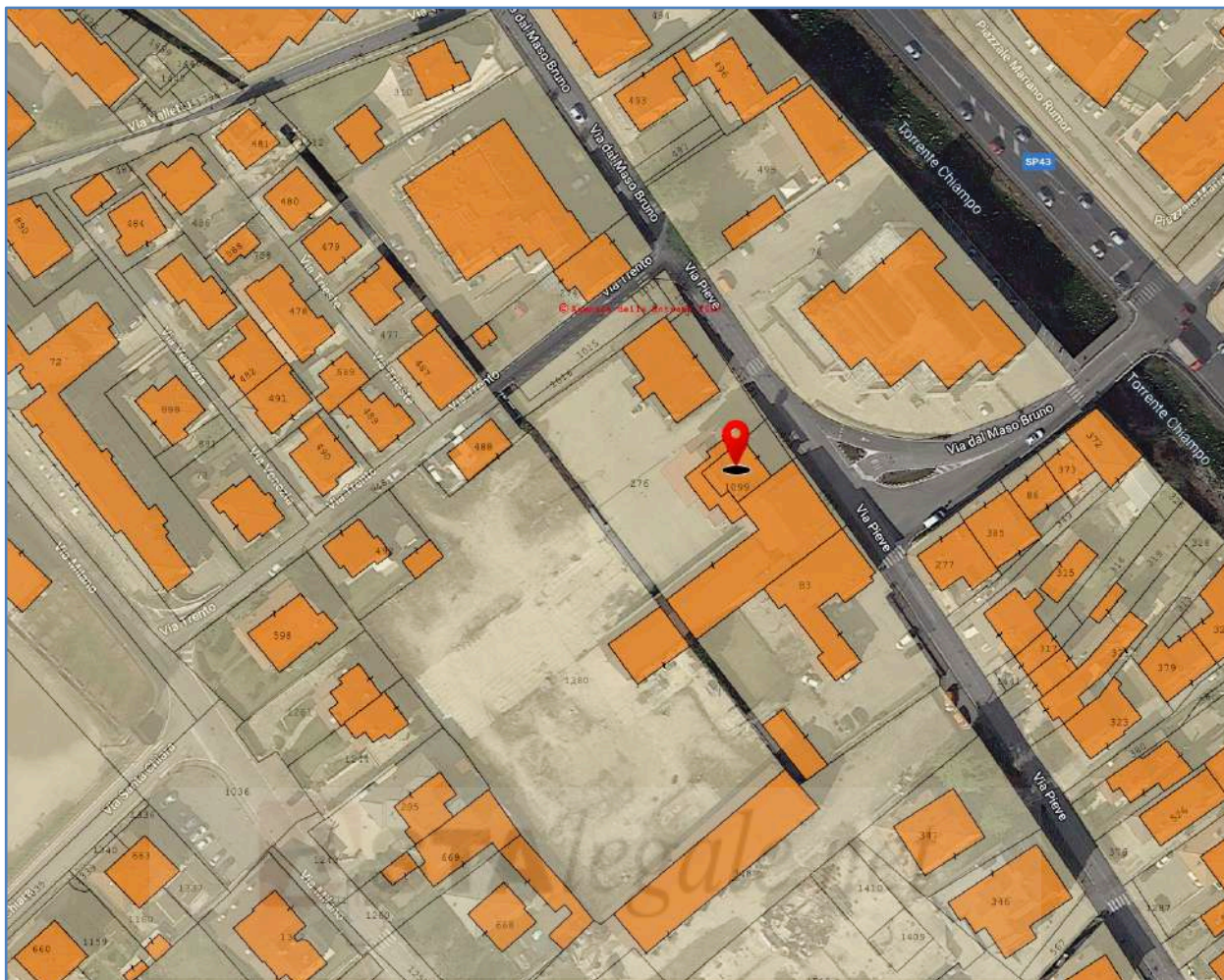
Le visure catastali, l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione del pignoramento riportano i dati catastali corretti dell'immobile.

### 4.2 GIUDIZIO DI REGOLARITA' CATASTALE

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

### 4.3 SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE ED ORTOFOTO

E' stata eseguita sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale al fine di individuare esattamente il fabbricato con il lotto.



### Foto satellitare con sovrapposizione estratto di mappa catastale

Dalla sovrapposizione tra la mappa catastale che individua le sagome degli edifici e le ortofoto dell'edificio, dove sono ubicati i beni dell'esecutato, si riscontra la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella documentazione catastale.

Si precisa tuttavia che le lievi imprecisioni visibili nella sovrapposizione, derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto stesse.

## Cap. 5 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati sono stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà:

### Catasto Fabbricati – Comune di Chiampo (VI)

Foglio 6 - Particella 276 Sub 19 graffata alla Particella 1099 Sub 6

05.02.2001

Proprietà per 4/15

Proprietà per 4/15

Proprietà per 7/15

Dati derivanti da:

Pratica n. 39578 in atti dal 05/02/2001 AMPLIAMENTO E NUOVO MAPPALE (n. 441.1/2001)

08.06.2001

Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Atto di divisione del 08.06.2001, notaio Vito Guglielmi, sede di Arzignano (VI), repertorio n. 30140, trascritto a Vicenza in data 05.07.2001 ai numeri 15074 R.G. e 10673 R.P. (Allegato n. 06).

## Cap. 6

## REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

### 6.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano degli Interventi, Variante Generale n. 3, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 28.04.2023, l'area su cui insiste il fabbricato viene individuata in ZTO C2/1 - 2 - Zone prevalentemente destinate alla residenza, per i servizi strettamente connessi alla residenza, nonché le attività economiche compatibili con la stessa. (art. 22 c.9 - art. 39 Norme Tecniche Operative).

#### ART. 39 ZONA "C2/1", "C2/2" e "C2/3" – RESIDENZIALE/COMMERCIALE

1. In tali zone l'edificazione è subordinata alla approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.
2. Le attività ammesse in questa Z.T.O. sono quelle riportate all'art. 22 co. 9 punto 2 delle presenti N.T.O.

3. Gli spazi per parcheggi privati, ai sensi delle normative vigenti, dovranno essere ricavati nelle aree private di pertinenza del fabbricato. Negli interventi di nuova edificazione deve essere previsto all'interno del fabbricato almeno un posto macchina per ogni unità abitativa.

4. Gli spazi pubblici a verde e parcheggio a servizio delle attività commerciali e direzionali dovranno rispettare le dotazioni minime come da successivo art. 40 delle presenti N.T.O.

5. Parametri urbanistici:

a) *Edificabilità territoriale:* volume massimo edificabile fuori terra espresso in mc per ogni mq di superficie

Zona "C2/1": 2,00 mc./mq.;

Zona "C2/2" interessata da attività produttiva da trasferire: 2,50 mc./mq.;

Zona "C2/3" interessata da attività produttiva da trasferire: 3,00 mc./mq.;

b) *Altezza massima:* 12,50 m.;

c) *Distanza minima dai confini:*  $\frac{1}{2}$  H con minimo di m. 5,00;

d) *Distanza minima tra i fabbricati:* non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con minimo di m. 10,00 tra pareti finestrate;

e) *Distanza minima dal ciglio stradale:* valgono le prescrizioni di cui all'All. 1 delle presenti N.T.O., salvo allineamento previsto nelle tavole di P.I.;

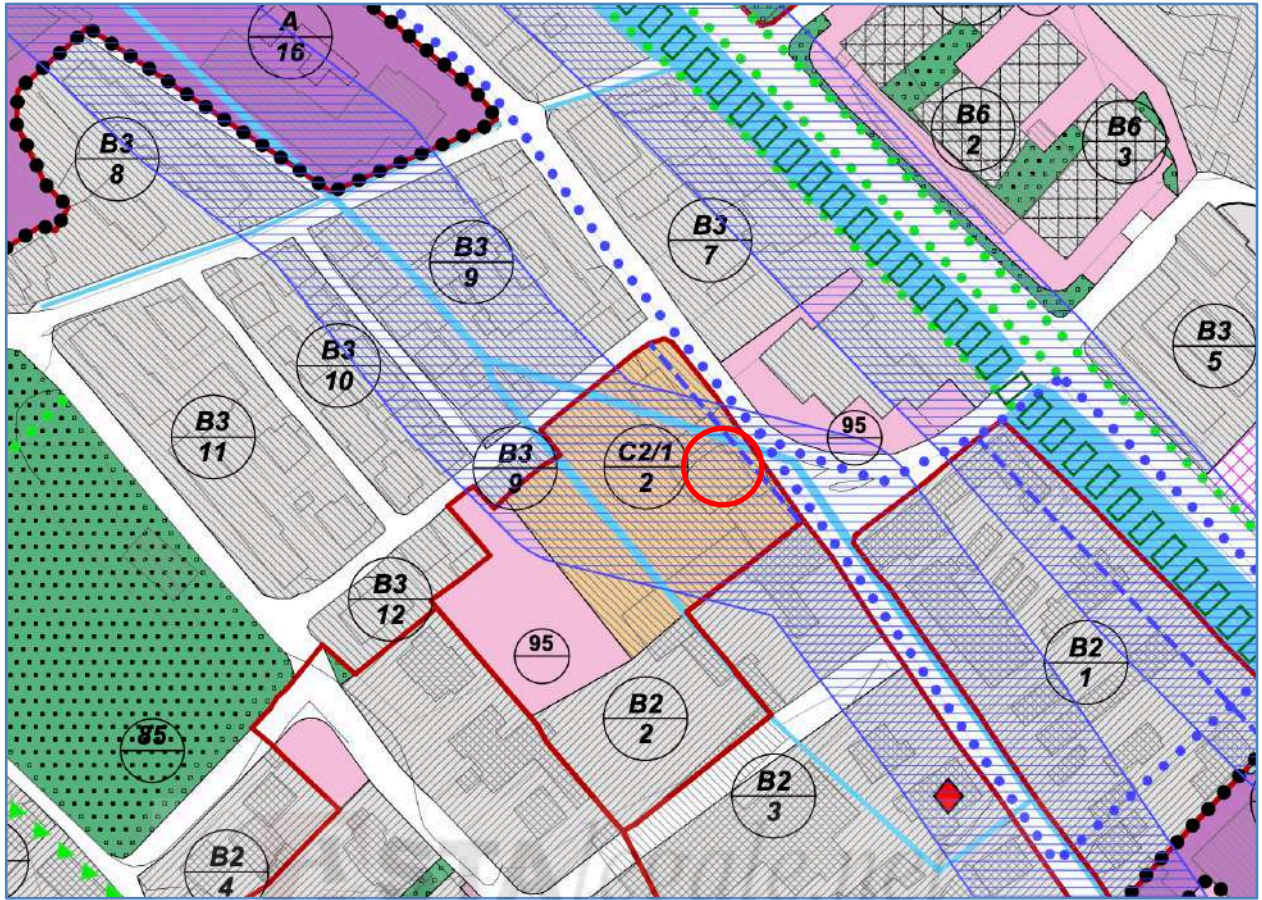
f) *Superficie scoperta:* deve essere sistemata a verde e parcheggi.

6. Va assicurato il rispetto degli standard minimi prescritti. Lo strumento urbanistico attuativo con previsioni piano volumetriche può prevedere distanze da confini e fabbricati diverse da quelle generali.

7. Per la zona C2.1/6 non è ammesso il cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale/direzionale.

Estratto art. 39 NTO





Estratto Piano degli Interventi vigente

# LEGENDA

## DISPOSIZIONI GENERALI



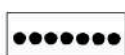
Limite Amministrativo Comunale



Limite e n. ATO

## DISCIPLINA DEL SUOLO

### Il sistema degli insedimaneti residenziali



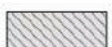
Centri Storici - Art. 76



Zona B1 - Art. 25bis



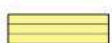
Zona B2 - Art. 26



Zona B3 - Art. 27



Zona C1 - Art. 31



Zona C2 - Art. 32



Zona C3 - Art. 33



Zona A Centro Storico - Art. 24



Zona B4 - Art. 28



Zona B5 - Art. 29



Zona B6 - Art. 29bis



Zona B7 - Art. 29ter



Zona B8 - Art. 29quater



Zona C4 - Art. 34



Zona C5 - Art. 34bis

### Il sistema degli insedimaneti produttivi



Zona D1 - Art. 36



Allineamenti ZTO D1 - Art. 36



Zona D2 - Art. 37



Zona C2/1 - Art. 39



Zona C2/2 - Art. 39



Zona C2/3 - Art. 39

## I VINCOLI E LE TUTELE

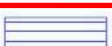
### Vincoli



Aree a verde privato - Art. 75



Ambiti inedificabili ex art. 7 L.R. 4/2015 - Art. 61



Fascia di tutela dell'idrografia principale - Art. 82



Vincolo paesaggistico D. Lgs 42/2004 ex L. 431/1985 - Art. 68



Fascia di rispetto cimiteriale - Art. 79

Legenda Piano degli Interventi vigente

## 6.2 TITOLI EDILIZI

A seguito delle ricerche eseguite dalla sottoscritta Esperta Valutatrice presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiampo (VI), relative al fabbricato oggetto di pignoramento, è stata reperita la seguente documentazione edilizia:

- Concessione Edilizia n. 166/87;
- Autorizzazione Edilizia n. 44/90;
- Concessione Edilizia n. 97C/0171 prot. n. 00406, rilasciata il 08.01.1998, variante alla Concessione Edilizia n. 166/87 e Autorizzazione Edilizia n. 44/90 e relativo rinnovo Permesso Edilizio n. 103/96;
- Permesso di Costruire n. 2004/112 prot. n. 011852, rilasciato il 19.05.2004, intestata a  
elativa alla variante alla Concessione Edilizia n. 97C/0171  
del 08.01.1998;
- Permesso di Costruire n. 2004/735 prot. n. 012447/EP, rilasciato il 30.05.2005, intestata a  
lativa alla variante alla Concessione Edilizia n.  
97C/0171 del 08.01.1998 ed al Permesso di Costruire n. 2004/112 rilasciato il 19.05.2004;

## 6.3 ABITABILITA'/AGIBILITA'

Permesso di agibilità del 27.12.2005 prot. n. 29962.

## 6.4 ABUSI

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia e catastale.

## 6.5 DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione edilizia e catastale.

Si precisa che le verifiche sono state eseguite sulla base di un rilievo di massima dei luoghi, che non comprende il rilievo dei confini del lotto, in quanto non oggetto di incarico, pertanto si potrebbero riscontrare delle imprecisioni dovute alla non corretta rappresentazione grafica e/o alla stima delle misure. Sarà quindi onere dell'acquirente effettuare una verifica dimensionale mediante un accurato



rilievo metrico, si informa inoltre che quanto sopra riportato non costituisce attestazione di conformità.

## Cap. 7 STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 7.1 STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, risulta intestata a:

Proprietà per 1/1

In forza di:

Atto di divisione del 08.06.2001, notaio Vito Guglielmi, sede di Arzignano (VI), repertorio n. 30140, trascritto a Vicenza in data 05.07.2001 ai numeri 15074 R.G. e 10673 R.P. (Allegato n. 06).

### 7.2 OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava libera, nella disponibilità dell'esecutata.

### 8.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE

- a) Iscrizione ipotecaria volontaria, a rogito Notaio Giovanni Muraro di Chiampo (VI) in data 23.02.2006, repertorio 33631/6677 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 03.03.2006 al nn. 6008/1423 a favore di

in qualità di terzo datore di ipoteca

e in qualità di debitore non datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 600.000,00.

Importo capitale: € 400.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

### 8.2 TRASCRIZIONI

- a) Trascrizione atto di compravendita del 08.06.2001, notaio Vito Guglielmi repertorio 30140 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 05.07.2001 ai R.G. 15073 R.P. 10672, a favore di
- b) Trascrizione atto di divisione del 08.06.2001, notaio Vito Guglielmi repertorio 30140 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 05.07.2001 ai R.G. 15074 R.P. 10673, a favore di
- c) Trascrizione pregiudizievole a firma del Tribunale di Vicenza in data 02.05.2023, repertorio 1953/2023 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 25.05.2023 al n. 11719/8501 a favore  
derivante da Verbale di pignoramento immobili.

## 9.1 METODO DI VALUTAZIONE

Il procedimento utilizzato per la valutazione immobiliare è il Market Comparison Approach (MCA), è un metodo che permette di stimare il valore o il canone di mercato di un immobile, mediante il confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili a questo, presi a confronto, contrattati di recente, di prezzo o canone noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Questo è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Il principio su cui si basa questo metodo stabilisce che: "il mercato fisserà il prezzo (o canone) dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi (o canoni) degli immobili simili presi a confronto".

L'immobile oggetto di valutazione è definito S "Subject" e gli immobili presi a confronto "Comparabili".

Questa operazione mira a trasformare idealmente il Comparabile nel Subject (S) per ottenere il cosiddetto prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del Subject.

Utilizzando questo procedimento per tutte le caratteristiche immobiliari, è possibile determinare l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di un immobile.

In seguito applicando degli aggiustamenti al prezzo degli immobili comparabili è possibile determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative e qualitative e sono il perno dell'analisi.

Si premette che:

1. il valore di mercato, secondo gli International Valuation Standards (I.V.S) e secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa è così definito:

"Il valore di mercato è 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” (IVS 1 3.1 e EVS S 4.10);

- non è un dato di fatto, ma una stima del prezzo più probabile da corrispondere per l’immobile in un dato momento;
- è quindi una previsione del prezzo di mercato;
- è il valore di un bene stimato al netto delle spese di transazione e di trascrizione;
- il valore di mercato esclude il riferimento a un prezzo derivante da circostanze particolari o speciali, come ad esempio una tipologia di finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione etc...

2. Il mercato degli immobili è un mercato complesso suddiviso in sotto mercati o segmenti di mercato, che presentano caratteristiche differenti secondo la zona, la tipologia edilizia, la destinazione, i caratteri della domanda e dell’offerta, il regime di mercato e il livello di prezzo.

Un immobile fa parte di un segmento di mercato se possiede gli stessi parametri degli immobili dello stesso segmento, inoltre immobili con gli stessi parametri possono essere raggruppati in segmenti di mercato.

La delimitazione del segmento di mercato è effettuata facendo riferimento ai seguenti parametri segmentali quali-quantitativi:

- localizzazione
- tipologia di contratto (compravendite, affitti, ecc.)
- destinazione d’uso (residenziale, commerciale, industriale, ecc.)
- tipologia immobiliare (immobili nuovi, semi-nuovi, usati, ristrutturati, ecc.)
- tipologia edilizia (casa singola, edificio multipiano, ecc.)
- dimensione
- caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società, ecc.)
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, ecc.)
- livello del prezzo (prezzo di mercato medio degli immobili con riferimento temporale)
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato)

3. I rapporti mercantili sono rapporti espressi dal mercato immobiliare riguardo ad alcuni elementi ricorrenti nella pratica contrattuale. I rapporti mercantili raffigurano in forma sintetica la relazione tra due grandezze economico-immobiliari, indicano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale. In particolare sono indici espressi direttamente dal mercato e rappresentano quindi i rapporti

tra prezzi di parti o di caratteristiche di un immobile (ad es. balconi, portici, soffitte, cantine, ecc.). I rapporti mercantili possono essere maggiori, minori od uguali a 1.

4. Le caratteristiche di un immobile possono essere distinte in intrinseche ed estrinseche, qualitative o quantitative e sono indispensabili per l'applicazione dei metodi di stima. Di seguito sono riportate le caratteristiche più comuni e ricorrenti, utilizzate poi nel presente rapporto di valutazione:

- data del contratto (DAT) è la data riferita a quella del contratto, permette di aggiornare alla data di stima (indicata con 0) i prezzi degli immobili simili rilevati;
- superficie: caratteristica tipologica riferita alla consistenza dell'immobile, comprende la superficie principale e quelle secondarie, l'unità di misura è il mq:
  - a) superficie principale (SUP): comprende i locali di maggiore importanza;
  - b) superficie dei balconi (BAL): riferita alla consistenza dei balconi;
  - c) superficie delle verande (VER): riferita alla consistenza delle verande;
  - d) servizi (SER): l'unità di misura è un numero;
  - e) livello di piano (LIV): l'unità di misura è il numero del livello di piano;
  - f) stato di manutenzione (STM): riferita al grado di deterioramento fisico dell'immobile, l'unità di misura è un numero ordinale a cui è riferito un aggettivo (ad es. scarso/sufficiente/discreto/buono/ottimo);
  - g) Garage (GAR), Box (BOX), posto auto (AUT): l'unità di misura può essere un numero o espressa in mq.

5. il prezzo marginale di una caratteristica indica "la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata" e si determina, a seconda del caso proposto, con una formula matematica appropriata. Il calcolo del prezzo marginale permette di effettuare gli aggiustamenti da applicare ai comparabili.

6. Il prezzo di mercato è definito come la somma complessiva pagata per un immobile ad una certa data. Questo è un dato oggettivo e preciso, riferito ad un contratto stipulato ad una certa data ed in base alle caratteristiche dell'immobile e alle condizioni di mercato. La rilevazione dei prezzi viene effettuata basandosi su atti ufficiali (atti di compravendita).

## 9.2 VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerate la localizzazione e la tipologia degli stessi (appartamento con garage), secondo il criterio degli Standards Internazionali del "Highest and Best Use (HBU)", ossia il più conveniente e miglior uso, sia da considerarsi economicamente la

più redditizia.

Ai fini della valutazione del bene, si è proceduto come segue:

a) Analisi del mercato

Rilevazione della zona omogenea e del segmento di mercato cui appartiene l'immobile da stimare, individuazione di almeno n. 3 contratti di compravendita dei quali si è certi del prezzo fissato.

b) Raccolta dei dati

Sia per gli immobili di prezzo certo che per quello oggetto di valutazione, raccolta di più dati possibili, aggiornati al momento della valutazione (planimetrie catastali, visure catastali, documentazione fotografica, ecc.).

c) Individuazione delle caratteristiche di comparazione

Individuazione e valutazione della rilevanza delle caratteristiche individuate ai fini della formazione del valore finale.

d) Costruzione della tabella dei dati

Sulla base delle caratteristiche prescelte ed i dati raccolti per ogni immobile di prezzo noto e per quello da valutare, sarà costruita una tabella riassuntiva contenente i prezzi degli immobili di cui sopra, le date delle compravendite, le superfici o le quantità delle caratteristiche.

e) Analisi dei prezzi marginali

Momento essenziale della stima che varia in base al tipo di caratteristica per la quale il prezzo è calcolato.

f) Costruzione della tabella di stima (di valutazione)

Operazione concreta di assemblaggio dei dati raccolti nelle fasi precedenti, attraverso la quale si perviene al valore corretto degli immobili "comparabili" e al valore corretto del Subject.

g) Verifica attendibilità del valore di stima

Test di verifica dei prezzi corretti attraverso il calcolo della divergenza percentuale assoluta (d).

h) Sintesi di stima

Calcolo del valore atteso del Subject (più probabile valore di mercato) attraverso i prezzi corretti ponderati dei comparabili.

i) Determinazione analitica del valore del bene in condizioni di vendita forzata

Analisi garanzie postume e su vizi occulti, calcolo dei differenziali e del valore finale.

Quanto contenuto nei punti da a) a i) sopra indicati, è evidenziato e raccolto nelle schede/tabelle allegate nelle pagine seguenti.

Si precisa che la misura delle superfici degli immobili è stata svolta con un rilievo metrico puntuale dello stato dei luoghi, secondo lo standard del "Codice delle valutazioni Immobiliari" - IV Edizione di Tecnoborsa.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL), intesa l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano di calpestio (pavimento).

La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interno) di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigui all'edificio.

La SEL non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- i porticati ricavati all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ordinamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Nel nostro caso, ai fini dell'analisi estimativa delle caratteristiche superficiali accessorie, si precisa che per i balconi è stato considerato il criterio della superficie esterna lorda (SEL).

### 9.3 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OSSERVATI

DESCRIZIONE	UNITÀ A	UNITÀ B
Localizzazione	Zona centrale	Zona centrale
Tipo di contratto	Compravendite immobiliari	Compravendite immobiliari
Destinazione	Unità immobiliare accessoria	Unità immobiliare accessoria
Tipologia immobiliare	Edifici usati	Edifici usati
Tipologia edilizia	Magazzino	Magazzino
Dimensione	Media dimensione	Media dimensione
Misurazione	SEL	SEL
Provenienza dato	Atto di compravendita notaio Vito Guglielmi del 07.11.22 rep. n. 62.473	Atto di compravendita notaio Rosella Manfrè del 15.09.22 rep. n. 4816

### 9.4 DETERMINAZIONE ANALITICA DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

#### ASSUNZIONI PER ANALISI ESTIMATIVA

Dalle analisi e considerazioni esposte nella presente relazione e dai risultati ottenuti dall'applicazione della metodologia estimativa adottata, come da tabella inserita all'interno dell'allegato n. 10, alla quale si rimanda, si determina come probabile valore di mercato attribuibile ai beni in esame il seguente:

<b>PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO SENZA GRAVAMI (VEDI ALLEGATO N. 09)</b>	<b>€ 44.300,00</b>
--	--------------------

Di seguito vengono elencati i deprezzamenti applicati al valore di mercato.

<b>ASSENZA DI GARANZIE SULL'IMMOBILE</b>	Livello di rischio assunto per l'assenza di garanzia postuma o sulla presenza di vizi occulti	- 15%
--	---	-------

<b>DEPREZZAMENTI DELLA STIMA – ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE</b>		
<b>DUE DILIGENCE URBANISTICA</b>	pratiche edilizie costi approssimativi non probatori	€ 0,00
<b>DUE DILIGENCE CATASTALE</b>	pratica catastale costi approssimativi non probatori	€ 0,00



<b>MANUTENZIONE</b>	Eventuali altre opere di manutenzione sono incluse nella quota di abbattimento del 15%	€ 0,00
<b>TOTALE</b>		€ 0,00

<b>CALCOLO DEI DIFFERENZIALI E DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Unità</b>	<b>Mercato</b>	<b>Vendita forzata</b>
Valore immobile		€ 44.300,00	€ 44.300,00
Due diligence urbanistica e catastale costi approssimativi non probatori			- € 0,00
<b>Totale</b>			<b>€ 44.300,00</b>
Svalutazione per assenza di garanzia decennale sul nuovo ed eventuali vizi occulti sull'usato	- 15%		- € 6.645,00
<b>Totale</b>		<b>€ 44.300,00</b>	<b>€ 37.655,00</b>
<b>Totale valore arrotondato</b>			<b>€ 37.700,00</b>

## 9.5 PREZZO D'ASTA DEGLI IMMOBILI

Il valore degli immobili, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trovano viene stimato con:

<p><b>prezzo base d'asta</b></p> <p><b>€ 37.700,00 (trentasettemilasettecentoeuro/00)</b></p>
---



## 9.6. CONFRONTO VALORI MEDI DI AGGIUDICAZIONE ASTE DEL COMUNE DI CHIAMPO (VI) E VALORE DI STIMA

Dall'analisi comparativa dei dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni, nel comune di Chiampo (VI), riferiti ad immobili simili a quello oggetto di pignoramento e localizzati nelle vicinanze dello stesso, si è rilevato che il valore di aggiudicazione medio risulta essere pari al 60% del valore di stima e circa n. 2 esperimenti d'asta.

## 9.7 GIUDIZIO DI VENDIBILITA' E FORME DI PUBBLICITA'

La possibilità di vendita dei beni pignorati, considerando le caratteristiche dell'immobile, l'ubicazione e soprattutto l'immobilità del mercato, dovuta alla situazione economica nazionale, risulta essere discreto.

La pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso agenzie immobiliari, siti internet specializzati, ad esempio [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), quotidiani di informazione locali e nazionali di maggiore diffusione, e pubblicità commerciali.



Dalle certificazioni reperite presso gli Uffici Anagrafe del Comune di Chiampo (VI) (Allegato n. 11) risulta che:

Proprietà per 1/1

all'interno del nucleo familiare, alla data odierna, non risultano altri iscritti.

all'interno del nucleo familiare, alla data odierna, non risultano altri iscritti.

Piovene Rocchette, 29 Settembre 2023

l'Esperto Valutatore



dott. arch. Monica Dal Zotto