

**TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 421/2018**

GIUDICE DOTT.SSA ROSATO MARIA ANTONIETTA

LOTTO UNICO

COMUNE DI CHIAMPO

CORPO A-B – PORZIONE EX OPIFICIO ARTIGIANALE – PT-1-2

CORPO C – ABITAZIONE DA RISTRUTTURARE – PT-1-2

CORPO D – ABITAZIONE DA RISTRUTTURARE – PT-1-2

CORPO E-F – PORZ. EX OPIFICIO ART. (EX ABIT. E NEGOZIO) - PT-1-2

CORPO G – PORZ. EX OPIFICIO - PT-1-2

CORPO H – PORZIONE DI AREE AD USO PUBBLICO - PT

RELAZIONE DI STIMA

(CON RIFERIMENTO ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C)
BASATA SU I.V.S. (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS)

BASSANO DEL GRAPPA 29.07.2022

**CUSTODE GIUDIZIARIO
IVG VICENZA**

ESPERTO STIMATORE

GEOM. GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO

(VALUTATORE EUROPEO RICONOSCIUTO - REV-IT/CNGeGL/2023/18)

CF: ZNT GPP 66D23 A703 F

con studio in Bassano del Grappa (VI) Largo Parolini, 79
telefono 0424 524593 - fax 0424 231631 – cell. 328 4237647
e-mail: giupi@giupi.it – PEC giuseppe.antonio.zanotto@geopec.it



GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere | Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

SCHEDA SINTETICA (V.02.180217)

- 01 **Procedura esecutiva immobiliare n.** 421/2018 R.G.
- 02 **Giudice** Dr.ssa Rosato Maria Antonietta
- 03 **Udienza** ex art. 569 c.p.c. 24.10.2022 h.9.30
- 04 **Custode Giudiziario** I.V.G. Vicenza
- 05 **Esperto** geom. Zanotto Giuseppe A.
- 06 **Lotti** (cfr pag. 11): Lotto UNICO CON OTTO CORPI
- 07 **Diritto Pignorato** (cfr pag. 9): 1/1 di piena proprietà
- 08 **Tipologia Bene** (cfr pag. 13): Complesso immobiliare già a destinazione residenziale ed artigianale/industriale ed ora in disuso, composto catastalmente da 6 unità immobiliari e tre terreni, sito in zona residenziale commerciale, suddiviso in 8 corpi ai fini estimativi.
- 09 **Stato** (cfr pag. 15): Scarso
- 10 **Ubicazione** (cfr pag. 12): Comune di Chiampo – Via Pace n. 76-78-80-82
- 11 **Dati Catastali attuali** (cfr pag. 26):
 Comune di Chiampo – Catasto Fabbricati – foglio 9
 (Corpo A) P.lla 686 sub 2 graf. p.lla 688 sub 1 cat. D/1 – Via Panzale, 12 P T-1-2;
 (Corpo B) P.lla 688 sub 2 cat. D/1 – Via Panzale, 12 P 2;
 (Corpo C) P.lla 686 sub 1 cat. A/3 cl. 3 vani 11,5 SC 260 m² SCN 255 m² - Via Panzale, 12 P S1-T-1;
 (Corpo D) P.lla 686 sub 3 cat. A/3 cl. 3 vani 5,5 SC 133 m² SCN 130 m² - Via Panzale, 12 P T-1-2;
 (Corpo E) P.lla 685 sub 1 cat. C/1 cl. 2 SC 18 m² SCN 16 m² - Via Pace, 31 P T;
 (Corpo F) P.lla 685 sub 2 cat. A/4 cl. 6 vani 5,5 SC 109 m² SCN 109 m² - Via Pace, 31 P T-1-2;
 Comune di Chiampo – Catasto Terreni – foglio 9
 (Corpo G) P.lla 691 semin.arbor. cl. 4 di 40 m² R.D. 0,17 R.A. 0,14;
 (Corpo A) P.lla 692 semin.arbor. cl. 4 di 35 m² R.D. 0,14 R.A. 0,13;
 (Corpo A) P.lla 694 semin.arbor. cl. 4 di 55 m² R.D. 0,23 R.A. 0,20;
- 12 **Situazione urbanistico/edilizia/catastale** (cfr pag. 54 e 47): vi sono irregolarità sa sanare:
 Edilizie : Costo regolarizzazione = in base a computo allegato sono previste opere di ripristino e consolidamento per 58.917,91 €, oltre 26.000 € per spese tecniche ed oneri sanatoria, a cui andrà aggiunta eventuale I.V.A., per un totale di 84.917,91 €,
 Catastali: Costo regolarizzazione = ricompreso nel costo di 26.000 € delle spese tecniche sanatoria
- 13 **Comparabili reperiti** (cfr pag. 75):

Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti	data atto	prezzo	sup. comm.	€/m ²
Comparabile A	07/04/2022	€ 117.000,00	169,41	690,63
Comparabile B	02/11/2020	€ 110.000,00	119,91	917,39
Comparabile C	09/07/2021	€ 91.081,00	138,40	658,12

- 14 **Superficie commerciale e valore €/m² - art. 568 c.p.c.** (cfr pag. 91): 1.374,94 m² fabbricati e 520,04 m² terreni - 363,13 €/m²
- 15 **Valore libero mercato OMV (Open Market Value)** (cfr pag.91): 508.732,61 €
- 16 **Valore e data di acquisto** (cfr pag. 10): Prezzo £ 82.667.000 (€ 42.693,94 per decreto di trasferimento in data 29.01.1987
- 17 **Valore ed anno mutuo** (cfr pag.71): Capitale 190.862,88 € - iscriz. 300.000,00 €- data 19.04.2018
- 18 **Valore di vendita forzata proposto e valore €/m²** (cfr pag. 95): € 268.000,00 e €/m² 194,63
- 19 **Valore offerta minima (-25%) e valore €/m²** (cfr pag. 95): € 201.000,00 e €/m² 145,98
- 20 **Valore medio, minimo e massimo aste precedenti su immobili simili**

Valore medio €/m ² da recenti aste immobili simili aggiudicate	€/m ² 367,99
Valore minimo €/m ² da recenti aste immobili simili aggiudicate	€/m ² 36,86
Valore massimo €/m ² da recenti aste immobili simili aggiudicate	€/m ² 746,13

- 21 **Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 96): scarsa
- 22 **Possibili interessati** (cfr pag. 96): non si hanno indicazioni in merito
- 23 **Iniziative di vendita** (cfr pag. 96): Inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net
- 24 **Occupazione** (cfr pag. 71): Nessuno
- 25 **Titolo di occupazione e data termine** (cfr pag. 71): Nessuno.
- 26 **Data trascrizione pignoramenti** (cfr pag. 73): 07.08.2018 – trascrizione Pignoramento
- 27 **Oneri** (cfr pag. 75) e **Vincoli** (cfr pag. 75): SI demaniali idraulici ed idropotabili
- 28 **APE** (cfr pag. 25): Classe energetica G 406,59 kWh/m² anno.
- 29 **Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag. 96): Niente di particolare, oltre quanto già segnalato, e la messa in sicurezza delle parti con pericolo di crolli o senza parapetti.
- 30 **ALLEGATI**
1. CARTOGRAFIA STRADALE – ORTOFOTO – FOTO
 2. CATASTO
 3. URBANISTICA-EDILIZIA
 4. IPOTECARIE ED ATTI PROVENIEZA
 5. SOPRALLUOGHI, OCCUPAZIONE ED ALTRI DOCUMENTI (APE, condominio, ecc.)
 6. STIMA I.V.S. E RELATIVI CONTEGGI ED ALLEGATI

INDICE

SCHEDA SINTETICA (V.02.180217).....	2
QUESITO.....	7
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
Operazioni svolte dall’C.T.U.	8
QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI	8
IMMOBILI 01	8
DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO	8
IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI	9
(Corpo C) P.Illa 686 sub 1 cat. A/3 cl. 3 vani 11,5 SC 260 m ² SCN 255 m ² - Via Panzale, 12 P S1-T-1; 9	
(Corpo D) P.Illa 686 sub 3 cat. A/3 cl. 3 vani 5,5 SC 133 m ² SCN 130 m ² - Via Panzale, 12 P T-1-2;9	
(Corpo E) P.Illa 685 sub 1 cat. C/1 cl. 2 SC 18 m ² SCN 16 m ² - Via Pace, 31 P T;	9
(Corpo F) P.Illa 685 sub 2 cat. A/4 cl. 6 vani 5,5 SC 109 m ² SCN 109 m ² - Via Pace, 31 P T-1-2;	9
Comune di Chiampo – Catasto Terreni – foglio 9	9

(Corpo G) P.Illa 691 semin.arbor. cl. 4 di 40 m ² R.D. 0,17 R.A. 0,14;.....	9
(Corpo A) P.Illa 692 semin.arbor. cl. 4 di 35 m ² R.D. 0,14 R.A. 0,13;.....	9
(Corpo A) P.Illa 694 semin.arbor. cl. 4 di 55 m ² R.D. 0,23 R.A. 0,20;.....	9
1/1 di piena proprietà.....	9
DIRITTO (DA TITOLO DI PROPRIETÀ):	9
1/1 di piena proprietà.....	9
Prezzo £ 82.667.000 (€ 42.693,94 per decreto di trasferimento in data 29.01.1987)	10
VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA'	11
Confronto titolo-visure-pignoramento: POSITIVO	11
FORMAZIONE DEI LOTTI	11
FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO UNICO CON OTTO CORPI	11
QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA	
DESCRIZIONE MATERIALE	12
UBICAZIONE – LOTTO UNICO (CORPI A-B-C-D-E-F-G-H)	12
Comune di Chiampo – Via Pace n. 76-78-80-82	12
DESCRIZIONE E STATO DEL BENE	13
Complesso immobiliare già a destinazione residenziale ed artigianale/industriale ed ora in disuso, composto catastalmente da 6 unità immobiliari e tre terreni, sito in zona residenziale commerciale, suddiviso in 8 corpi ai fini estimativi.	13
(vedi SCHEDA SINTETICA).....	13
NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:	15
Si consiglia di delimitare con nastro e cartelli di avviso di pericolo le aree che danno l'accesso ai locali ove vi sono stati crolli della copertura e di parte di muri.	15
STATO DELL'IMMOBILE	15
Scarso	15
CONSISTENZA	15
Superficie commerciale catastale	15
QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI	17
FOTOGRAFIE	17

Classe energetica G 406,59 kWh/m ² anno.....	25
QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA	26
IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE.....	26
Comune di Chiampo – Catasto Fabbricati – foglio 9.....	26
(Corpo A) P.lla 686 sub 2 graf. p.lla 688 sub 1 cat. D/1 – Via Panzale, 12 P T-1-2;	26
(Corpo B) P.lla 688 sub 2 cat. D/1 – Via Panzale, 12 P 2;.....	26
(Corpo C) P.lla 686 sub 1 cat. A/3 cl. 3 vani 11,5 SC 260 m ² SCN 255 m ² - Via Panzale, 12 P S1-T-1;	26
(Corpo D) P.lla 686 sub 3 cat. A/3 cl. 3 vani 5,5 SC 133 m ² SCN 130 m ² - Via Panzale, 12 P T-1-2;	26
(Corpo E) P.lla 685 sub 1 cat. C/1 cl. 2 SC 18 m ² SCN 16 m ² - Via Pace, 31 P T;	26
(Corpo F) P.lla 685 sub 2 cat. A/4 cl. 6 vani 5,5 SC 109 m ² SCN 109 m ² - Via Pace, 31 P T-1-2; ..	26
Comune di Chiampo – Catasto Terreni – foglio 9	26
(Corpo G) P.lla 691 semin.arbor. cl. 4 di 40 m ² R.D. 0,17 R.A. 0,14;.....	26
(Corpo A) P.lla 692 semin.arbor. cl. 4 di 35 m ² R.D. 0,14 R.A. 0,13;.....	26
(Corpo A) P.lla 694 semin.arbor. cl. 4 di 55 m ² R.D. 0,23 R.A. 0,20;.....	26
1/1 di piena proprietà.....	26
STORIA CATASTALE VENTENNALE.....	26
QUANTIFICAZIONE COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITÀ CATASTALI	47
CONFINI.....	47
QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO.....	47
(Corpo D) P.lla 686 sub 3 cat. A/3 cl. 3 vani 5,5 SC 133 m ² SCN 130 m ² - Via Panzale, 12 P T-1-2;	47
(Corpo E) P.lla 685 sub 1 cat. C/1 cl. 2 SC 18 m ² SCN 16 m ² - Via Pace, 31 P T;	47
(Corpo F) P.lla 685 sub 2 cat. A/4 cl. 6 vani 5,5 SC 109 m ² SCN 109 m ² - Via Pace, 31 P T-1-2; ..	47
Comune di Chiampo – Catasto Terreni – foglio 9	47
(Corpo G) P.lla 691 semin.arbor. cl. 4 di 40 m ² R.D. 0,17 R.A. 0,14;.....	47
(Corpo A) P.lla 692 semin.arbor. cl. 4 di 35 m ² R.D. 0,14 R.A. 0,13;.....	47
(Corpo A) P.lla 694 semin.arbor. cl. 4 di 55 m ² R.D. 0,23 R.A. 0,20;.....	47
QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	48
QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA.....	49

Comparazione stato di fatto e stato approvato - difformità riscontrate (SI/NO): SI	54
Costo regolarizzazione = in base a computo allegato sono previste opere di ripristino e consolidamento per 58.917,91 €, oltre 26.000 € per spese tecniche ed oneri sanatoria, a cui andrà aggiunta eventuale I.V.A., per un totale di 84.917,91 €.....	54
(vai a SCHEDA SINTETICA)	54
QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE	71
Nessuno	71
Nessuno	71
SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell’acquirente	71
SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d’asta	71
1) ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO PRECEDENTE IL PIGNORAMENTO	71
Capitale 190.862,88 € - iscriz. 300.000,00 €- data 19.04.2018.....	71
2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;	73
07.08.2018 – trascrizione Pignoramento.....	73
QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE	74
QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	75
QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	75
QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI	75
508.732,61 €.....	91
1.374,94 m ² fabbricati e 520,04 m ² terreni.....	91
363,13 €/m ²	91
<u>Prezzo a base d’asta</u>	91
€ 268.000,00.....	95
€/m ² 194,63.....	95
€ 201.000,00.....	95
€/m ² 145,98.....	95
GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ	96
scarsa	96

POSSIBILI INTERESSATI ALL'ACQUISTO.....	96
non si hanno indicazioni in merito.	96
MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ:.....	96
L'immobile prevede, oltre il costo dell'acquisto, notevoli spese per la sanatoria e la bonifica, oltre che per la ristrutturazione, per poterlo rivendere o mettere a reddito, per cui, sommato ai tempi di realizzazione di tutte le pratiche ed opere solo eventuali investitori potrebbero essere interessati ed attendere qualche asta prima di partecipare, mentre la platea dei privati utilizzatori diretti di abitazioni non hanno di solito interesse e capacità economica per un tale investimento, per cui la vendibilità si ritiene scarsa.....	96
INIZIATIVE DI VENDITA.....	96
Inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net	96
QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROGETTO DIVISIONALE	96
CALCOLO QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI	96
Il bene è quota di 1/1 piena proprietà all'esecutato.....	96
QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM.-C.C.I.A.A.....	96
RESIDENZA.....	96
STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE	96
CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO.....	96
INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE.....	96
Niente di particolare, oltre quanto già segnalato, e la messa in sicurezza delle parti con pericolo di crolli o senza parapetti.	96
OSSERVAZIONI DELLE PARTI.....	97
RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI.....	97

QUESITO

"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data nomina: 26.11.2021

Data Giuramento: 04.12.2021

Deposito relazione: 31.07.2022

Data udienza: 24.10.2022 h. 9.30

Operazioni svolte dall’C.T.U.

1. studio documenti di causa;
2. acquisizione documentali (anagrafiche, ipotecarie, catastali e notarili, ecc.) per verifiche preliminari.
3. verifiche anagrafiche, ipotecarie, catastali, urbanistiche, demaniali, condominiali, georiferimenti su immobili per acquisizione documenti necessari alla relazione di stima con I.V.S. e alla verifica della conformità edilizia e catastale dell’immobile; accesso agli uffici comunali per richiesta C.D.U., altri atti notarili e documenti acquisiti tramite canali informatici e postali.
4. Invio inizio operazioni peritali.
5. sopralluogo agli immobili con esecuzione rilievo fotografico;
6. ricerca immobili comparabili a quelli oggetti di stima con verifiche ipotecarie, catastali, documentali, notarili, geolocalizzazione; relazione di stima con riferimento agli I.V.S. (International Valuation Standards).
7. invio della relazione di stima alle parti.
8. deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e risposte se richieste.

QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI PIGNORAMENTI

IMMOBILI 01

DEFINIZIONE E DESCRIZIONE LOTTO

Il lotto ai fini della vendita forzata è unico, ma per censimento catastale, caratteristiche e destinazioni viene suddiviso in 8 corpi. L’intero compendio immobiliare è stato costruito presumibilmente tra il primo e secondo dopoguerra del secolo scorso e successivamente ampliato nell’ultimo dopoguerra fino agli anni 1980, il tutto ora in stato di abbandono per la cessata attività conciararia e di locazione immobili, in parte trasformati in accessorio per uso l’produttivo e in parte in forte degrado per mancata manutenzione.

L’accesso avviene solamente da Via Pace, in Comune di Chiampo e precisamente.

- Civico 76 – porta murata che conduceva alle p.lle 685 sub 1 e 2 (negoziario ed appartamento ora demoliti)
- Civico 78 – porta che conduce alla p.lla 686 sub 1 – appartamento in abbandono e con cedimenti statici
- Civico 80 – portone di accesso all’ex opificio p.lle 686 sub 2 graffato p.lla 688 sub 1
- Civico 82 – porta che conduce alla p.lla 686 sub 3 – appartamento

I corpi immobiliari ai fini della stima sono stati così identificati e suddivisi:

Corpo A: p.lle 686 sub 2 graffato p.lla 688 sub 1 (comprende anche i terreni p.lle 692 e 694) - ex opificio per attività conciararia di tre piani fuori terra con area di corte;

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

Corpo B: p.lla 688 sub 2 - cabina elettrica al piano secondo a servizio dell'ex opificio;

Corpo C: p.lla 686 sub 1 - abitazione di tre piani fuori terra (l'interrato indicato al catasto non c'è);

Corpo D: p.lla 686 sub 3 - abitazione di tre piani fuori terra;

Corpo E: p.lla 685 sub 1 – ex negozio al piano terra, ora demolito e utilizzato come deposito coperto con il sub 2;

Corpo F: p.lla 685 sub 2 – ex abitazione di tre piani f.t., ora demolito e usato come deposito coperto con sub 1 e sulla area di corte in parte edificato per l'ampliamento dell'opificio del Corpo A e unito al Corpo G;

Corpo G: p.lla 691 terreno con sopra edificato porzione di edificio di 3 piano f.t. edificato per l'ampliamento dell'opificio del Corpo A e unito al Corpo G;

Corpo H: porzioni delle p.lle 686, 688 e 685 che costituiscono il marciapiede di proprietà ma ad uso pubblico che collega l'edificio alla Via Pace

(vai a SCHEDA SINTETICA)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI E DIRITTI

Comune di Chiampo – Catasto Fabbricati – foglio 9

(Corpo A) P.lla 686 sub 2 graf. p.lla 688 sub 1 cat. D/1 – Via Panzale, 12 P T-1-2;

(Corpo B) P.lla 688 sub 2 cat. D/1 – Via Panzale, 12 P 2;

(Corpo C) P.lla 686 sub 1 cat. A/3 cl. 3 vani 11,5 SC 260 m² SCN 255 m² - Via Panzale, 12 P S1-T-1;

(Corpo D) P.lla 686 sub 3 cat. A/3 cl. 3 vani 5,5 SC 133 m² SCN 130 m² - Via Panzale, 12 P T-1-2;

(Corpo E) P.lla 685 sub 1 cat. C/1 cl. 2 SC 18 m² SCN 16 m² - Via Pace, 31 P T;

(Corpo F) P.lla 685 sub 2 cat. A/4 cl. 6 vani 5,5 SC 109 m² SCN 109 m² - Via Pace, 31 P T-1-2;

Comune di Chiampo – Catasto Terreni – foglio 9

(Corpo G) P.lla 691 semin.arbor. cl. 4 di 40 m² R.D. 0,17 R.A. 0,14;

(Corpo A) P.lla 692 semin.arbor. cl. 4 di 35 m² R.D. 0,14 R.A. 0,13;

(Corpo A) P.lla 694 semin.arbor. cl. 4 di 55 m² R.D. 0,23 R.A. 0,20;

Esecutato

1/1 di piena proprietà

DIRITTO (DA TITOLO DI PROPRIETÀ):

1/1 di piena proprietà

Gli immobili sono pervenuti a seguito dei seguenti passaggi:

Trascrizione del 17.02.1987 ai NN. 2.317/1.924 Conservatoria RR.II. di Vicenza

Decreto di Trasferimento del Tribunale di Vicenza in data 29.01.1987 Cron.n.782 Rep.n.216

per la quota di 1/1 nuda proprietà

Immobili: **Comune di Chiampo – Catasto Fabbricati – Sez. B foglio 3**

p.lla 686/1 A/3 di vani 11,5

p.lla 686/2 graf. 688/1 D/1

p.lla 686/3 A/3 di vani 5,5

p.lla 688/2 D/7

p.lla 577 A/4 di vani 4

Immobili: **Comune di Chiampo – Catasto Terreni – foglio 9 (Ex Sez. B foglio 3)**

p.lle 691-692-694 di tot.130 m²

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere | Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

Note: con atto del 22.08.1988 rep.n.95.075 del Notaio Bruno Zambon di Arzignano e trascritto in data 12.09.1988 ai NN.10.630/8.111

Valore di aggiudicazione e data del decreto di trasferimento (per scheda sintetica)

Prezzo £ 82.667.000 (€ 42.693,94 per decreto di trasferimento in data 29.01.1987)

Trascrizione del 17.10.2005 ai NN. 25.877/16.180 Conservatoria RR.II. di Vicenza

Atto di Compravendita del Notaio Guglielmi Vito in data 12.10.2005 Rep.n.41.408/10.505

per la quota di 1/1 usufrutto

Immobili: Comune di Chiampo – Catasto Fabbricati – foglio 9

p.lla 577 sub 1 C/1 di 16 m²

p.lla 577 sub 2 A/4 di vani 5,5

p.lla 686 sub 2 - p.lla 688 sub 1 D/1

p.lla 688 sub 2 D/1

Immobili: Comune di Chiampo – Catasto Fabbricati – Sez. B foglio 3

p.lla 686 sub 1 A3 di vani 11,5

p.lla 686 sub 3 A3 di vani 5,5

Immobili: Comune di Chiampo – Catasto Terreni – foglio 9

p.lla 685 ENTE URBANO di 259 m²

p.lla 686 ENTE URBANO di 265 m²

p.lla 688 ENTE URBANO di 335 m²

p.lla 691 ENTE URBANO di 40 m²

p.lla 692 ENTE URBANO di 35 m²

p.lla 694 ENTE URBANO di 55 m²

Valore dichiarato in atto 82.000 € per l'usufrutto (15% valore immobile => 546.666,67 €)

Note: con verbale assembleare (non trascritto) del 28.12.2017 del Notaio Muraro Giovanni Rep.n.55.657 – Variazione denominazione

La particella 577 del Catasto Fabbricati corrisponde alla particella 685 del Catasto Terreni.

VERIFICA PIGNORAMENTO DIRITTI E BENI RISPETTO A TITOLARITA'

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI E CONFRONTO CON TITOLO PROVENIENZA E PIGNORAMENTO													
Gruppo immobili 1 di 1 - Catasto di Vicenza - Conservatoria RR.II. Di Vicenza													
Dati da visura catastale								titolo proprietà		Pignoramento			
Comune di Chiampo								atto	nota tr.	atto	nota tr.		
Catasto Fabbricati								Decreto di Trasferimento		29/01/87	17/02/87	27/07/18	07/08/18
								Atto di Trasf.Soc.		31/08/88	12/09/88	27/07/18	07/08/18
								Atto di Compravendita		12/10/05	17/10/05	27/07/18	07/08/18
								Atto Mutam.denom.Soc.		28/12/17	non tras.	27/07/18	07/08/18
n.	FG.	P.LLA	sub	natura	vani/m²	diritto	quota	verifica corrispond.		verifica corrispond.			
01	9	686 graf. 688	2 graf.1	D1		proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI		
02	9	688	2	D1		proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI		
03	9	686	1	A3	11,5	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI		
04	9	686	3	A3	5,5	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI		
05	9	685	1	C1	16 m²	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI		
06	9	685	2	A4	5,5	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI		
Dati da visura catastale								titolo proprietà		Pignoramento			
Comune di Chiampo								atto	nota tr.	atto	nota tr.		
Catasto Terreni								Decreto di Trasferimento		29/01/87	17/02/87	27/07/18	07/08/18
								Atto di Trasf.Soc.		31/08/88	12/09/88	27/07/18	07/08/18
								Atto di Compravendita		12/10/05	17/10/05	27/07/18	07/08/18
								Atto Mutam.denom.Soc.		28/12/17	non tras.	27/07/18	07/08/18
n.	FG.	P.LLA	sub	natura	vani/m²	diritto	quota	verifica corrispond.		verifica corrispond.			
01	9	691			40 m²	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI		
02	9	692			35 m5	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI		
03	9	693			55 m²	proprietà	1/1	SI	SI	SI	SI		

Descrizione di eventuali passaggio catastali intermedi che hanno modificato identificativi (es. passaggio da terreno a fabbricato con cambio particella, frazionamenti, fusioni, ecc.): in alcuni atti è indicata la particella 577 al Catasto Fabbricati che corrisponde alla particella 685 del Catasto Terreni.

Confronto titolo-visure-pignoramento: POSITIVO

(vai a SCHEDA SINTETICA)

FORMAZIONE DEI LOTTI**FORMAZIONE ED IDENTIFICAZIONE: LOTTO UNICO CON OTTO CORPI****IMMOBILI 01 (RIF. PAG. 8)**

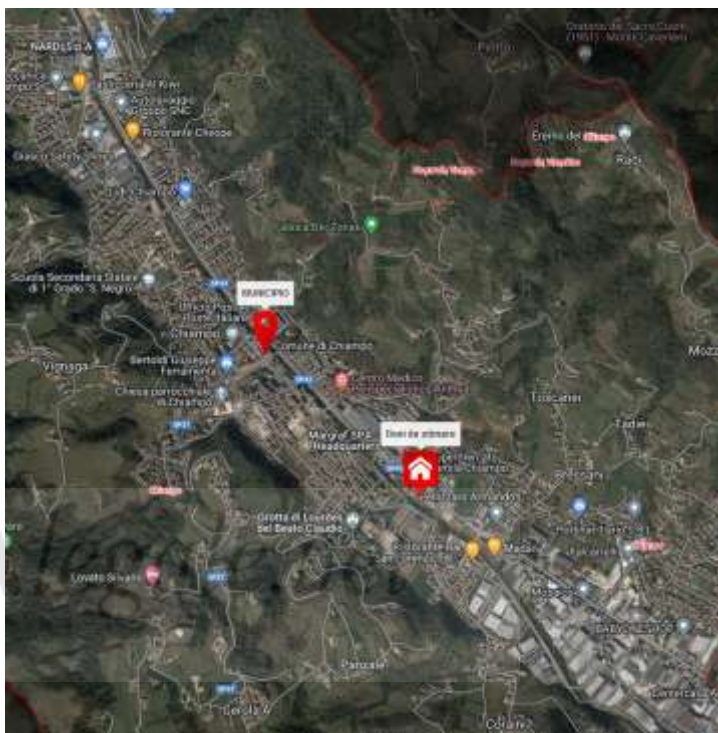
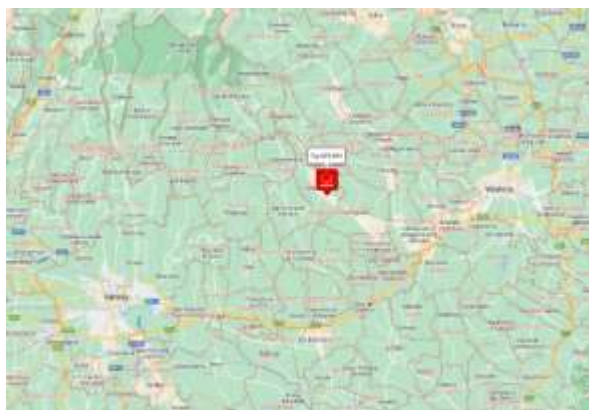
(vai a SCHEDA SINTETICA)

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITIgeometra
architetto
ingegnere | Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato**GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA**
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE UBICAZIONE – LOTTO UNICO (CORPI A-B-C-D-E-F-G-H)

Comune di Chiampo – Via Pace n. 76-78-80-82

Gli immobili si trovano ad Sud-Est rispetto al centro comunale di Chiampo e ad Est del torrente Chiampo. A livello infrastrutturale a Sud-Est si trova il casello autostradale A4-Montecchio. Nel vicino centro comunale vi sono i principali servizi (banca, chiesa, scuole, negozi, ecc.). Vi è servizio bus extraurbano per i principali centri di Arzignano, Montecchio Maggiore e Vicenza



DESCRIZIONE E STATO DEL BENE

Complesso immobiliare già a destinazione residenziale ed artigianale/industriale ed ora in disuso, composto catastalmente da 6 unità immobiliari e tre terreni, sito in zona residenziale commerciale, suddiviso in 8 corpi ai fini estimativi.

(vedi SCHEDA SINTETICA)

Il lotto ai fini della vendita forzata è unico, ma per censimento catastale, caratteristiche e destinazioni viene suddiviso in 8 corpi. L'intero compendio immobiliare è stato costruito presumibilmente tra il primo e secondo dopoguerra del secolo scorso e successivamente ampliato nell'ultimo dopoguerra fino agli anni 1980, il tutto ora in stato di abbandono per la cessata attività conciararia e di locazione immobili, in parte trasformati in accessorio per uso l'produttivo e in parte in forte degrado per mancata manutenzione.

L'accesso avviene solamente da Via Pace, in Comune di Chiampo e precisamente.

- Civico 76 – porta murata che conduceva alle p.lle 685 sub 1 e 2 (negoziario ed appartamento ora demoliti)
- Civico 78 – porta che conduce alla p.la 686 sub 1 – appartamento in abbandono e con cedimenti statici
- Civico 80 – portone di accesso all'ex opificio p.lle 686 sub 2 graffato p.la 688 sub 1
- Civico 82 – porta che conduce alla p.la 686 sub 3 – appartamento

I corpi immobiliari ai fini della stima sono stati così identificati e suddivisi:

Corpo A: p.lle 686 sub 2 graffato p.la 688 sub 1 (comprende anche i terreni p.lle 692 e 694) - ex opificio per attività conciararia di tre piani fuori terra con area di corte;

Corpo B: p.la 688 sub 2 - cabina elettrica al piano secondo a servizio dell'ex opificio;

Corpo C: p.la 686 sub 1 - abitazione di tre piani fuori terra (l'interrato indicato al catasto non c'è);

Corpo D: p.la 686 sub 3 - abitazione di tre piani fuori terra;

Corpo E: p.la 685 sub 1 – ex negozio al piano terra, ora demolito e utilizzato come deposito coperto con il sub 2;

Corpo F: p.la 685 sub 2 – ex abitazione di tre piani f.t., ora demolito e usato come deposito coperto con sub 1 e sulla area di corte in parte edificato per l'ampliamento dell'opificio del Corpo A e unito al Corpo G;

Corpo G: p.la 691 terreno con sopra edificato porzione di edificio di 3 piano f.t. edificato per l'ampliamento dell'opificio del Corpo A e unito al Corpo G;

Corpo H: porzioni delle p.lle 686, 688 e 685 che costituiscono il marciapiede di proprietà ma ad uso pubblico che collega l'edificio alla Via Pace

Corpi A-B-E-F-G

Corpo A: p.lle 686 sub 2 graffato p.la 688 sub 1 (comprende anche i terreni p.lle 692 e 694);

Corpo B: p.la 688 sub 2

Corpo E: p.la 685 sub 1

Corpo F: p.la 685 sub 2

Corpo G: p.la 691;

L'ex opificio ha accesso dal portone carraio al civ. 80 di Via Pace (l'accesso dal civ. 76 dell'ex negozio e appartamento sulla p.la 685 è stato murato).

Per mancato aggiornamento catastale, l'ex laboratorio artigianale per la concia/lavorazione delle pelli, risalente al secondo dopoguerra del secolo scorso, risulta identificato con diverse schede catastali e p.lle tra Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, ancorché a livello edilizio sia un unico ex complesso produttivo.

L'edificio ha struttura in c.a. e muratura con solai in laterocemento e pareti esterne intonacate a civile, pavimenti in cemento o klinker, serramenti in metallo (alluminio e acciaio) con vetro semplice, porte in legno verniciate, tetto con struttura in legno per la maggior parte del corpo A, ma senza copertura in quanto rimossa essendo di cemento-amianto, con un residuo di copertura in ondulato di vetroresina verde mentre. Per il corpo F-G una parte di copertura è a volta in laterocemento e una parte del corpo E-F c'è copertura in legno e coppi, in parte crollata. La disposizione prevede al piano terra un ingresso con un locale uso ufficio, spogliatoi e wc, una corte in parte coperta, con tettoia abusiva con ondulato in vetroresina, da cui si accede a vari locali so C.T., depositi, lavorazioni. Il corpo E-F una volta negozio e abitazione di tre piani è stato demolito negli anni 1980 per lasciare spazio ad un deposito a tutt'altezza.

Per accedere al piano primo vi è una scala sul corpo F, mentre per il carico dei materiali vi sono dei portoni scorrevoli che permettono il carico al piano. Vi sono alcuni locali per le lavorazioni e un wc.

Dal piano primo si accede poi al piano secondo tramite una scala (ora crollata) ed una botola, ove vi erano delle tettoie per essiccazione pelli, di cui ne resta solo una parte con volta in laterocemento. Vi è inoltre una cabina elettrica di trasformazione (corpo B) al momento non in uso

Tutto il complesso è in abbandono da anni, con solai in parte sfondellati, infiltrazioni e necessita quindi di una completa ristrutturazione.

Come impianti sono presenti impianto elettrico, idrotermosanitario con caldaia gasolio, tutti in disuso e non a norma, e impianto fognario. L'immobile ha anche allaccio per il gas metano.

Non viene redatto l'Attestato Prestazione Energetica per tutte le unità in quanto i locali sono al momento non esistono più come tali in quanto sono state demolite o sono di fatto inagibili e necessitando di completa ristrutturazione (rif. D.Lgs. 192/2005 art. 3 comma 3 lettera c-bis)

Corpo C - p.lla 686 sub 1

L'abitazione ha accesso dal civ. 78 di Via Pace e si sviluppa su tre piani fuori terra.

Un tempo vi era anche un piano interrato non più rilevabile sul posto e non indicato nemmeno nei progetti edilizi, ma solo nella planimetria catastale dell'anno 1967.

L'alloggio si sviluppa con: al piano terra con ingresso, wc, due stanze di disbrigo; al piano primo due camere con salotto e ripostiglio e terrazza verso via Pace; al piano secondo bagno, cucina, camera e soggiorno e terrazza verso via Pace. Le due terrazze presenti verso la corte interna non sono servite al momento da porte e non hanno parapetti, inoltre una ha anche un solaio a poche decine di centimetri sopra per cui al momento non è utilizzabile. La struttura muraria è muratura e sasso con intonaco tinteggiato e mattonelle nei muri dei bagni e cucina, solai parte in laterocemento e parte in legno, con soffitto piano secondo con graticcio in legno e pannelli tipo faesite, tetto in legno e tavelloni con copertura in coppi. I Serramenti esterni sono composti da finestre in legno o alluminio

con vetro semplice e scuri in legno, con portoncino di ingresso in alluminio. Quelli interni son in legno verniciato. I pavimenti sono in marmette alla palladiana nella zona giorno e parquet nelle camere, scale in pietra. Gli impianti presenti sono l'idrotermosanitario con radiatori in ghisa, elettrico, entrambi fuori uso e non a norma, c'è attacco per il gas metano e l'impianto fognario. Parte dei solai e della copertura sono crollate e alcuni muri sono lesionati per cui l'immobile è inagibile, oltre che inabitabile, per tale motivo non viene redatto l'Attestato Prestazione Energetica in quanto l'unità è inagibile (rif. D.Lgs. 192/2005 art. 3 comma 3 lettera c-bis)

Corpo D - p.lla 686 sub 3

L'abitazione ha accesso dal civ. 82 di Via Pace e si sviluppa su tre piani fuori terra. L'alloggio si sviluppa con; al piano terra l'ingresso con sottoscala; al piano primo corridoio, cucina e soggiorno con una terrazza su via Pace; al piano secondo due camere con una terrazza verso via Pace e bagno. La struttura muraria è muratura e sasso con intonaco tinteggiato e mattonelle nei muri dei bagni e cucina, solai in laterocemento, tetto alveolato con copertura in coppi. I Serramenti esterni sono composti da finestre in legno con vetro semplice e scuri in legno verso Via Pace e tapparelle in legno verso la corte interna, con portoncino di ingresso in alluminio. Quelli interni sono in legno tamburato verniciato. I pavimenti sono in marmette alla palladiana nella zona giorno e parquet nelle camere e scale in pietra/marmo. Gli impianti presenti sono l'idrotermosanitario con radiatori lamellari, elettrico, entrambi fuori uso e non a norma, c'è attacco per il gas metano e l'impianto fognario. Viene redatto l'Attestato Prestazione Energetica.

Corpo H – porzione delle p.lle 686-688-685

Trattasi di area di proprietà adibita a marciapiede in asfalto ad uso pubblico, non rappresentata in nessuna delle planimetrie catastali al Catasto Fabbricati, ma solo nella mappa del Catasto Terreni.

NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

Si consiglia di delimitare con nastro e cartelli di avviso di pericolo le aree che danno l'accesso ai locali ove vi sono stati crolli della copertura e di parte di muri.

STATO DELL'IMMOBILE

(ottimo, buono, sufficiente, scarso, usare solo una di queste categorie):

Scarso

(vai a [SCHEDA SINTETICA](#))

CONSISTENZA

Superficie commerciale catastale

La consistenza è stata calcolata in base alla S.E.L. (superficie esterna lorda) dai rilievi effettuati e con opportuni coefficienti (rapporti mercantili) poi si determina la S.L.C. (Superficie Lorda Commerciale). Si rimanda alla sezione stima con I.V.S. per le specifiche dei parametri e criteri. Si riportano di seguito le tabelle con la superfici commerciali o catastali dei vari corpi di fabbrica.

tipologia u.i.u. edilizia	p.lla	sub	descrizione	Piano T sup. m²	Piano 1 sup. m²	Piano 2 sup. m²	coeff. mercant.	S.L.C. m²
CORPO A ex produttivo (con parte edificata su fascia 10 m rispetto demaniale inedificabile da demolire e considerata come cortile al piano terra, per il resto viene detratta)	688 sub 1 e 686 sub 2 graffati		portico ingresso	28,84			0,50	14,42
			ex produttivo	227,80			1,00	227,80
			porticato	104,29			0,50	52,15
			sup. da demolire poi area di corte	151,41			-	-
			area di corte	158,73			-	-
			ex produttivo		191,16	1,00	191,16	
			sup. da demolire		153,88	-	-	
			sup. da detrarre		- 153,88	-	-	
			terrazza		22,98	0,25	5,75	
			tettoie aperte			287,51	0,50	143,76
sup. da demolire			154,48	-	-			
sup. da detrarre			- 154,48	-	-			
Totale S.E.L. (superficie esterna lorda) per piano dell'u.i.u.				671,07	214,14	287,51	Tot. S.L.C.	635,03
tipologia u.i.u. edilizia	p.lla	sub	descrizione	Piano T sup. m²	Piano 1 sup. m²	Piano 2 sup. m²	coeff. mercant.	S.L.C. m²
CORPO B cabina elettrica	688	2	sup. principale			6,65	1,00	6,65
Totale S.E.L. (superficie esterna lorda) per piano dell'u.i.u.				-	-	6,65	Tot. S.L.C.	6,65
tipologia u.i.u. edilizia	p.lla	sub	descrizione	Piano T sup. m²	Piano 1 sup. m²	Piano 2 sup. m²	coeff. mercant.	S.L.C. m²
CORPO C abitazione con accesso indipendente (non rilevato piano interrato e non indicato nei progetti per cui non si conteggia)	686	1	sup. principale	67,82			1,00	67,82
			sup. principale		99,17		1,00	99,17
			terrazza		3,30		0,25	0,83
			terrazza		4,21		0,25	1,05
			sup. principale			99,17	1,00	99,17
			terrazza			3,30	0,25	0,83
terrazza			4,21	0,25	1,05			
Totale S.E.L. (superficie esterna lorda) per piano dell'u.i.u.				67,82	106,68	106,68	Tot. S.L.C.	269,92
tipologia u.i.u. edilizia	p.lla	sub	descrizione	Piano T sup. m²	Piano 1 sup. m²	Piano 2 sup. m²	coeff. mercant.	S.L.C. m²
CORPO D abitazione con accesso indipendente	686	3	ingresso-scale	19,68			0,60	11,81
			sup. principale		59,94		1,00	59,94
			terrazza		4,16		0,25	1,04
			sup. principale			60,05	1,00	60,05
			terrazza		4,16	0,25	1,04	
Totale S.E.L. (superficie esterna lorda) per piano dell'u.i.u.				19,68	64,10	64,21	Tot. S.L.C.	133,88
tipologia u.i.u. edilizia	p.lla	sub	descrizione	Piano T sup. m²	Piano 1 sup. m²	Piano 2 sup. m²	coeff. mercant.	S.L.C. m²
CORPO E portico (ex negozio)	685	1	ex negozio	18,07			1,00	18,07
Totale S.E.L. (superficie esterna lorda) per piano dell'u.i.u.				18,07	-	-	Tot. S.L.C.	18,07
tipologia u.i.u. edilizia	p.lla	sub	descrizione	Piano T sup. m²	Piano 1 sup. m²	Piano 2 sup. m²	coeff. mercant.	S.L.C. m²
CORPO F portico/deposito (ex abitaz. ante 1960 con solo tetto per uso deposito e ampliam. anno 1967 a produttivo)	685	2	portico ex casa	61,25			1,00	61,25
			area di corte	80,81			-	-
			ex produttivo	47,91			1,00	47,91
			sup. da demolire poi area di corte	24,89			-	-
			ex produttivo		59,72	1,00	59,72	
			ex casa demolito		79,33	1,00	79,33	
			sup. da demolire		26,14	-	-	
			sup. da detrarre		- 26,14	-	-	
			tettoie aperte			51,06	0,50	25,53
			piano demolito - soffitta			79,33	0,50	39,67
sup. da demolire			25,95	-	-			
sup. da detrarre			- 25,95	-	-			
Totale S.E.L. (superficie esterna lorda) per piano dell'u.i.u.				214,86	139,05	130,39	Tot. S.L.C.	313,41
tipologia u.i.u. edilizia	p.lla	sub	descrizione	Piano T sup. m²	Piano 1 sup. m²	Piano 2 sup. m²	coeff. mercant.	S.L.C. m²
CORPO G terreno con edificio produttivo da demolire	691	-	sup. da demolire poi area di corte	40,00			-	-
			sup. da demolire		40,00		-	-
			sup. da detrarre		- 40,00		-	-
			sup. da demolire			40,00	-	-
			sup. da detrarre			- 40,00	-	-
Totale S.E.L. (superficie esterna lorda) per piano dell'u.i.u.				40,00	-	-	Tot. S.L.C.	-
tipologia u.i.u. edilizia	p.lla	sub	descrizione	Piano T sup. m²	Piano 1 sup. m²	Piano 2 sup. m²	coeff. mercant.	S.L.C. m²
CORPO H a marciapiede ad uso pubblico	686	-	marciapiede	18,83			-	-
	688	-	marciapiede	26,36			-	-
	685	-	marciapiede	19,01			-	-
Totale S.E.L. (superficie esterna lorda) per piano dell'u.i.u.				64,20	-	-	Tot. S.L.C.	-

QUOTE MILLESIMALI CONDOMINIALI

Non è un edificio in condominio, per cui non vi sono quote millesimali definite.

FOTOGRAFIE

Si riportano nel seguito le foto dell'immobile.

(vai a SCHEDA SINTETICA)



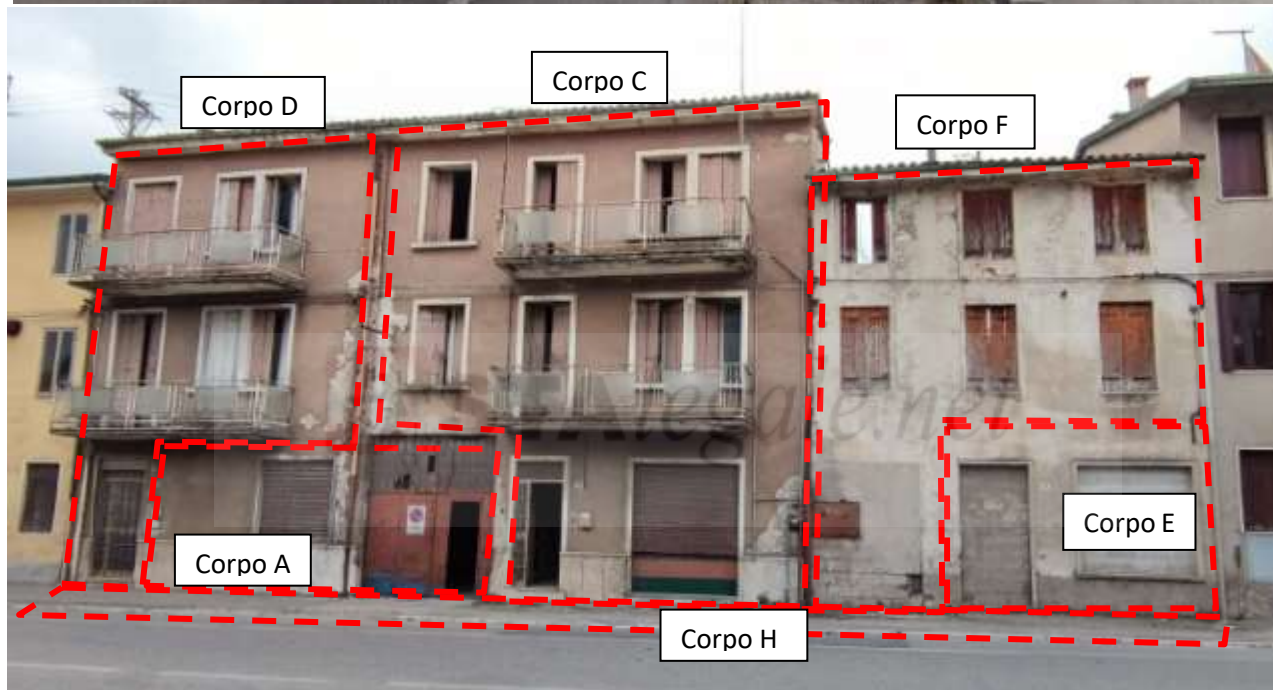
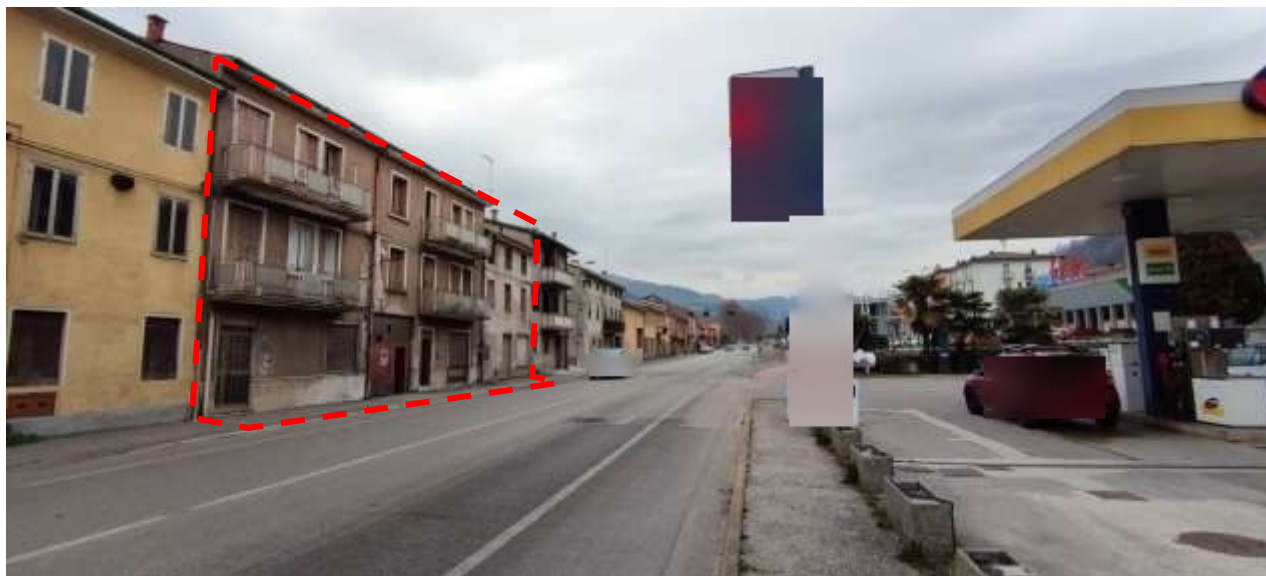


Foto n. 1 a)-b)-c) : vista da Via Pace Sud-Ovest e Nord-Est e da Sud-Ovest

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

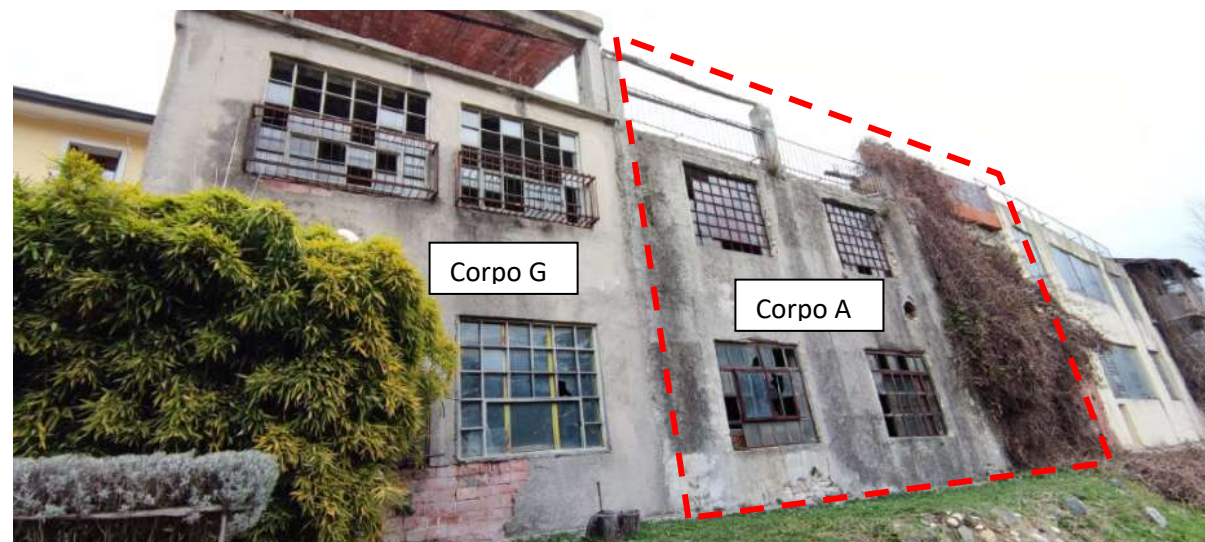
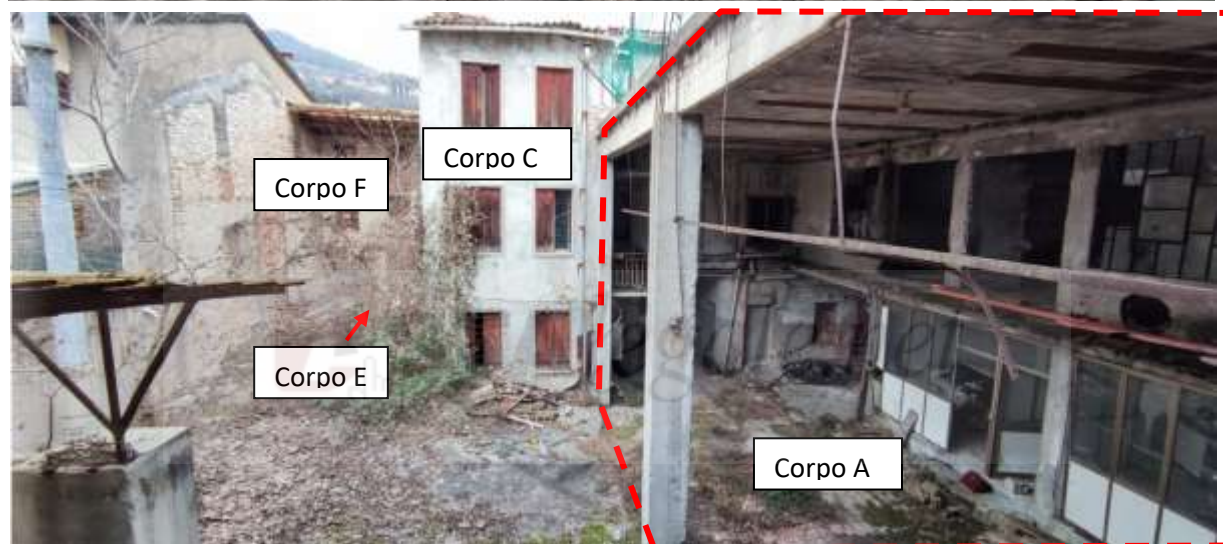
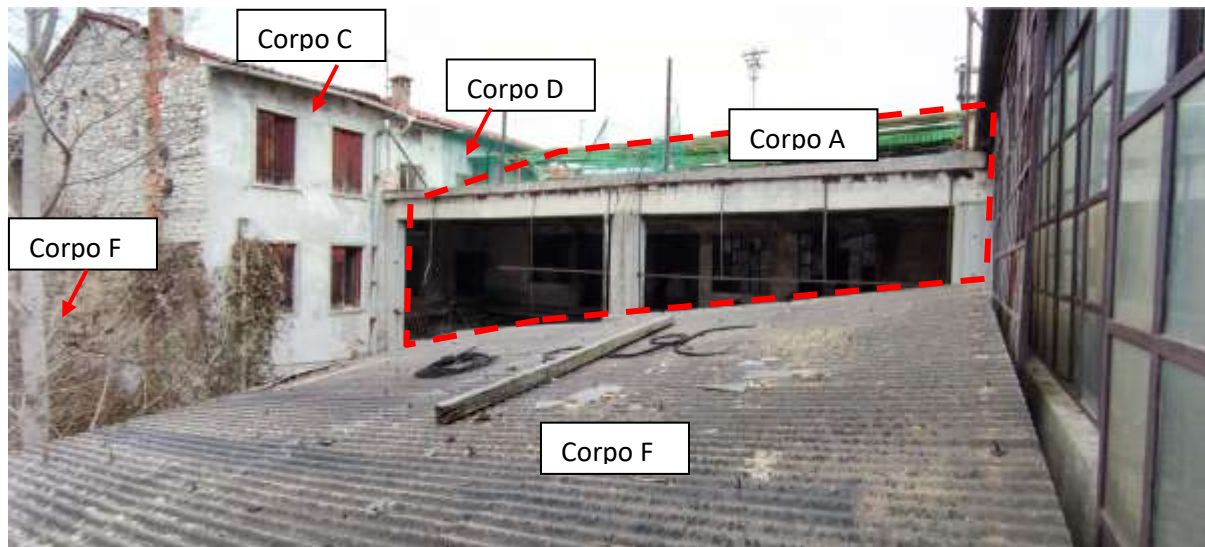


Foto n. 2 a)-b) : vista da Ovest e Sud-Ovest

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

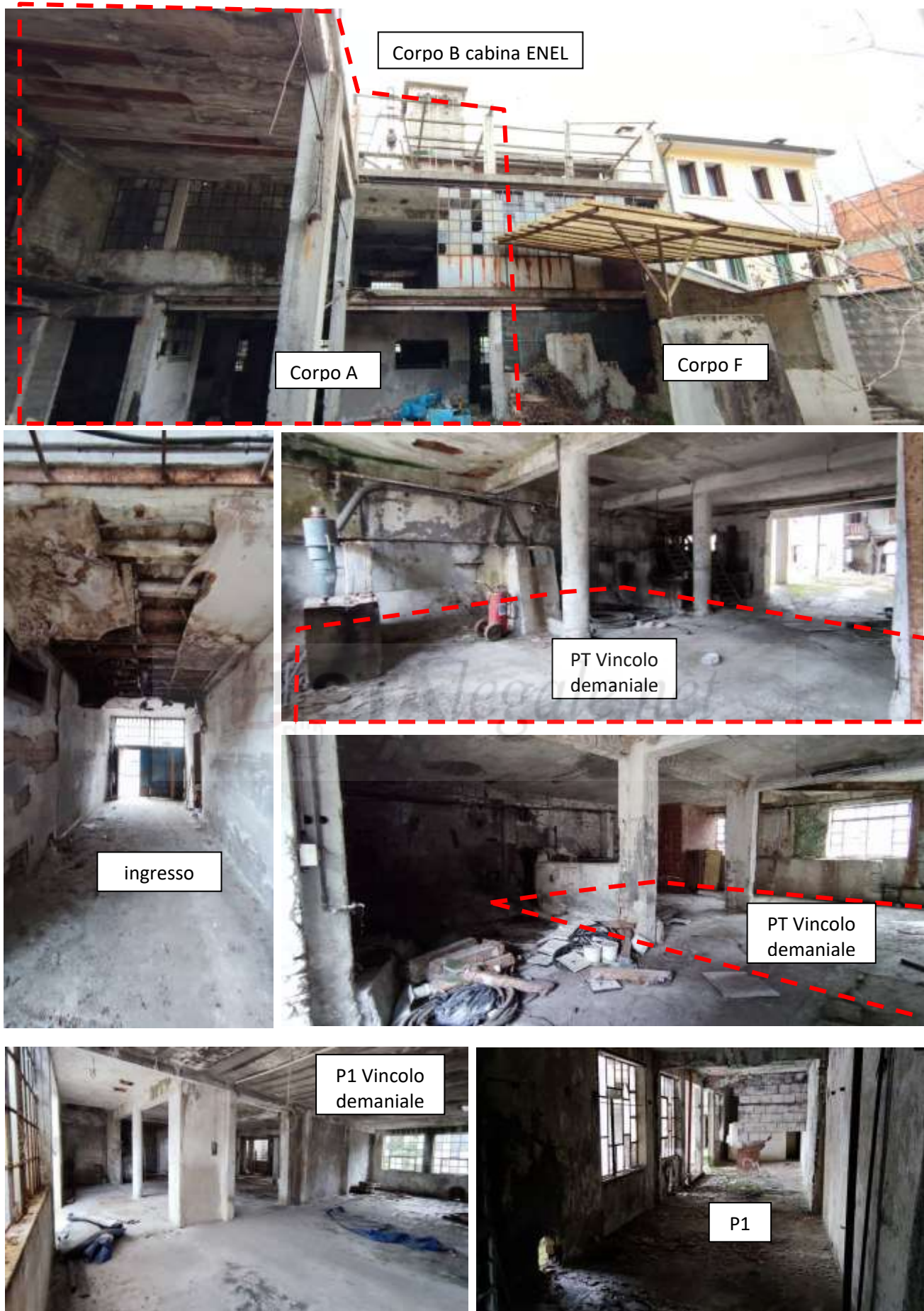


Foto n. 3: a)-b)-c)-d)-e)-f) vista da corte interna e interno locali Corpo A

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

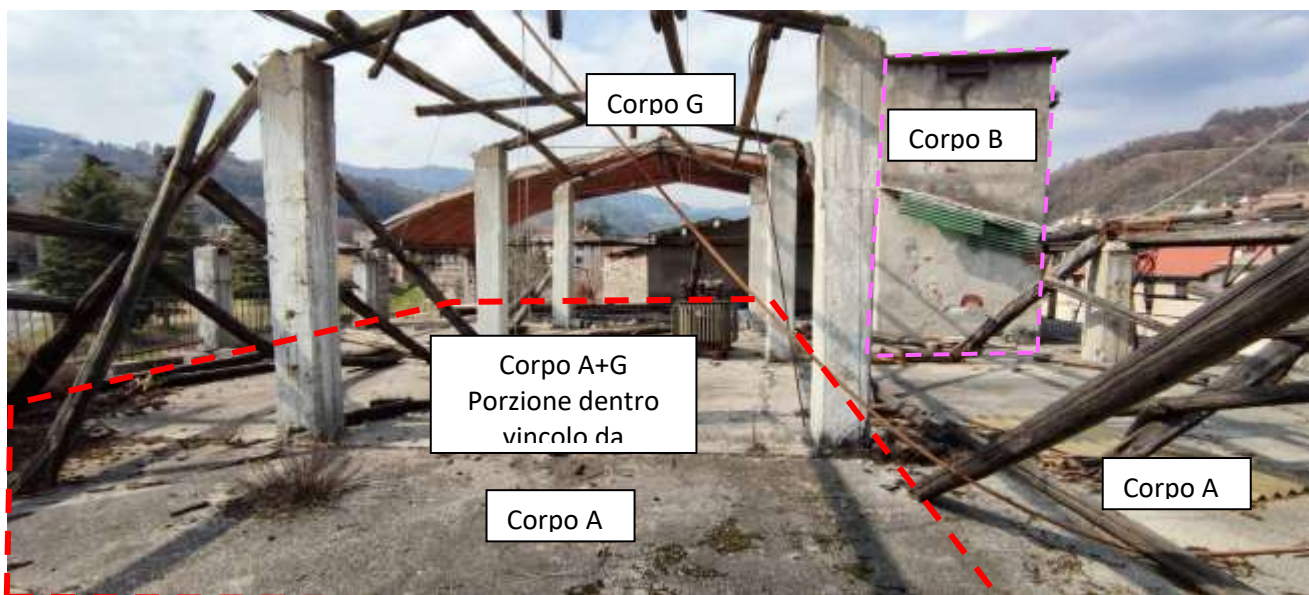
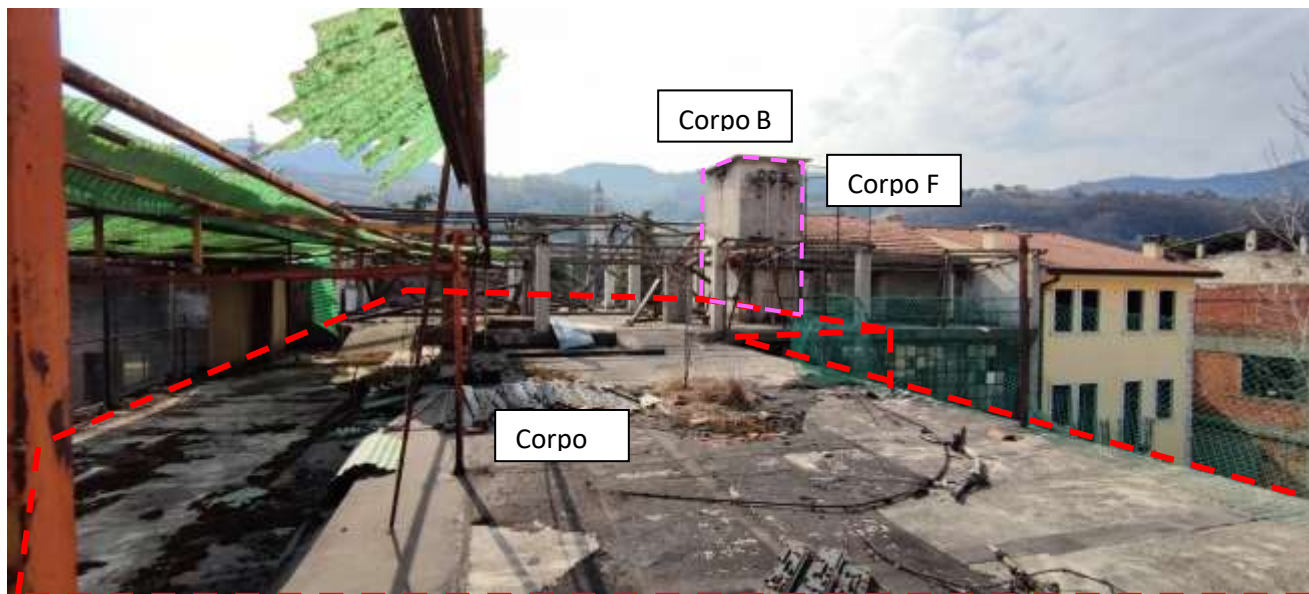


Foto n. 4: a)-b)-c) vista piano secondo tettoie Corpo A+G e cabina ENEL corpo B

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

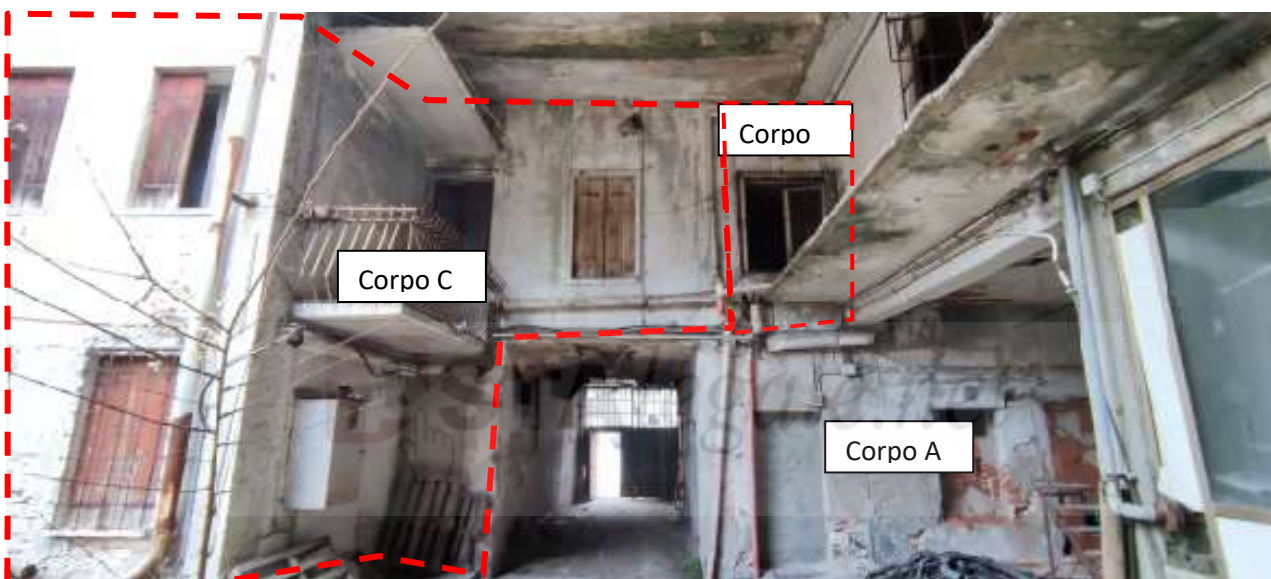
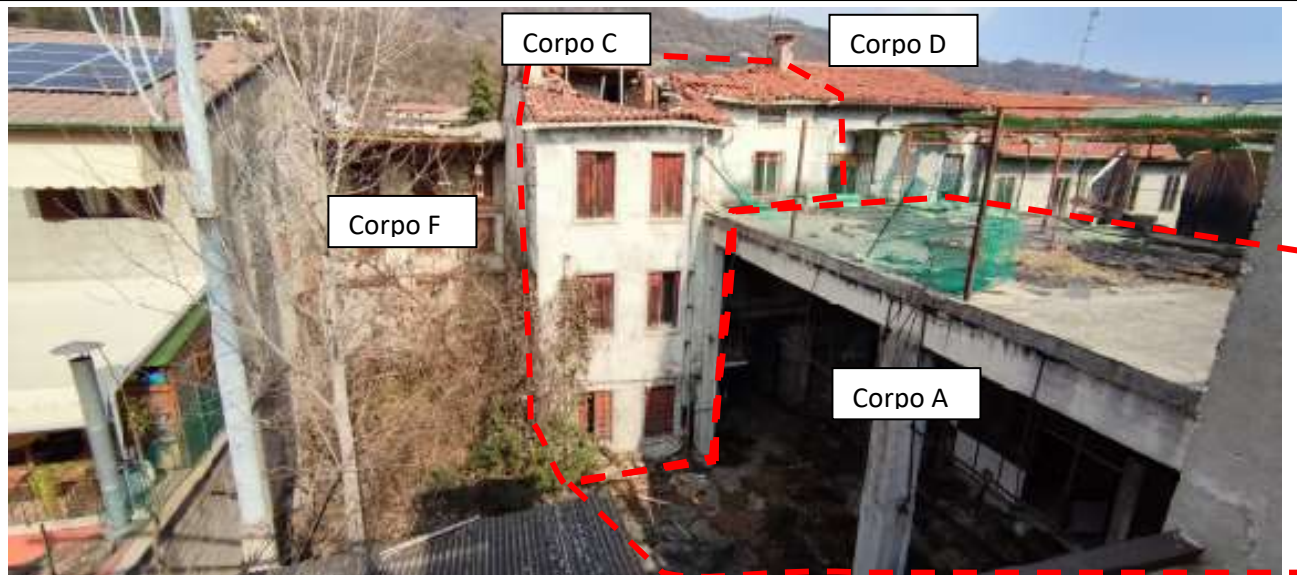


Foto n. 5: a)-b)-c)-d) vista interna da P2 e PT

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



Foto n. 6: a)->n) vista interna Corpo C dal PT a P2

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere | Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

Firmato Da: ZANOTTO GIUSEPPE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1921dc721d5f3426a8709951b1f2c11e

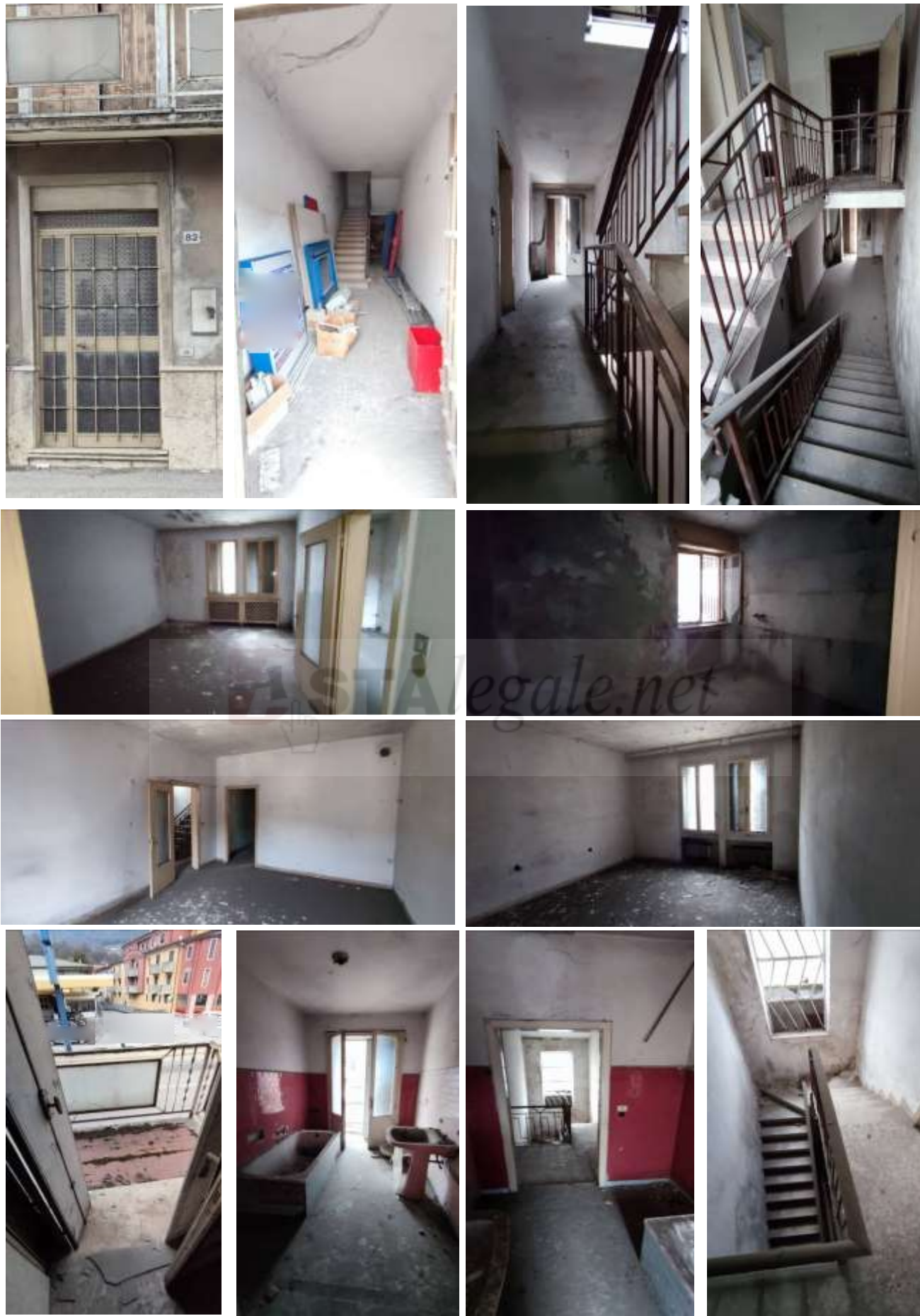


Foto n. 7: a)->n) vista interna Corpo D dal PT a P2

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere | Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

APE - Attestato prestazione energetica – Corpo D

Classe energetica G 406,59 kWh/m² anno.

(vai a SCHEDA SINTETICA)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
CODICE IDENTIFICATIVO: 59454/2022 VALIDO FINO AL: 17/06/2032



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio:

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro:

Dati identificativi



Regione: Veneto
 Comune: Chiampo
 Indirizzo: Via Pace 82
 Piano: T-1-2
 Interno: -
 Coordinate GIS: 45,5396 - 11,2899

Zona climatica: E
 Anno di costruzione: 1955
 Superficie utile riscaldata (m²): 119,50
 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00
 Volume lordo riscaldato (m³): 478,50
 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	Chiampo(C605)	Sezione	U	Foglio	9	Particella	686
Subalterni	da 3 a 3	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni							

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
- Ventilazione meccanica
- Illuminazione
- Climatizzazione estiva
- Prod. acqua calda sanitaria
- Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

- Se nuovi: **A1 (96,15)**
- Se esistenti: **G (400,00)**



Chiave: 652675e8e5

Copia cartacea composta da n.5 pagine, di documento informatico firmato digitalmente da fantinato sergio, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica di documenti della Regione del Veneto - art. 22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82

Pag. 1

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
 T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
 Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E STORICA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Gli immobili pignorati sono così censiti all’Agenzia delle Entrate:

Comune di Chiampo – Catasto Fabbricati – foglio 9

(Corpo A) P.lla 686 sub 2 graf. p.lla 688 sub 1 cat. D/1 – Via Panzale, 12 P T-1-2;

(Corpo B) P.lla 688 sub 2 cat. D/1 – Via Panzale, 12 P 2;

(Corpo C) P.lla 686 sub 1 cat. A/3 cl. 3 vani 11,5 SC 260 m² SCN 255 m² - Via Panzale, 12 P S1-T-1;

(Corpo D) P.lla 686 sub 3 cat. A/3 cl. 3 vani 5,5 SC 133 m² SCN 130 m² - Via Panzale, 12 P T-1-2;

(Corpo E) P.lla 685 sub 1 cat. C/1 cl. 2 SC 18 m² SCN 16 m² - Via Pace, 31 P T;

(Corpo F) P.lla 685 sub 2 cat. A/4 cl. 6 vani 5,5 SC 109 m² SCN 109 m² - Via Pace, 31 P T-1-2;

Comune di Chiampo – Catasto Terreni – foglio 9

(Corpo G) P.lla 691 semin.arbor. cl. 4 di 40 m² R.D. 0,17 R.A. 0,14;

(Corpo A) P.lla 692 semin.arbor. cl. 4 di 35 m² R.D. 0,14 R.A. 0,13;

(Corpo A) P.lla 694 semin.arbor. cl. 4 di 55 m² R.D. 0,23 R.A. 0,20;

Esecutato

1/1 di piena proprietà

Si precisa che:

- la p.lla 688 sub 2 è una cabina elettrica posta al piano secondo
- le p.lle 686-688-685 al Catasto Terreni individuano anche l’area esterna a marciapiede ad uso pubblico su Via Pace, area non presente nelle planimetrie del Catasto Fabbricati, e nella presente perizia sono indicate come Corpo H
- le p.lle 685 sub 1 e sub 2 sono state demolite e non esistono nella realtà
- sono stati eseguiti diversi ampliamenti negli anni senza il relativo accatastamento o fusione di particelle.
- le p.lle 692 e 694 del Catasto Terreni sono ricomprese nel perimetro delle unità p.lla 686 sub 2 graffata 688 sub 1
- la toponomastica non è aggiornata con i civici di Via Pace e per alcuni riporta ancora Via Panzale
- la particella 577 del Catasto Fabbricati corrisponde alla particella 685 del Catasto Terreni

(vai a SCHEDA SINTETICA)

STORIA CATASTALE VENTENNALE

Catasto Fabbricati

Foglio 9 P.lla 686 sub 2 graf. p.lla 688 sub 1 – Corpo A

Deriva da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/02/1967 Pratica n. 223321 in atti dal 19/09/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 83.1/1967).

Catasto Fabbricati

Foglio 9 P.lla 688 sub 2 – Corpo B

Deriva da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/02/1967 Pratica n. 223321 in atti dal 19/09/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 83.1/1967).

Catasto Fabbricati

Foglio 9 P.lla 686 sub 1 – Corpo C

Deriva da impianto meccanografico del 30.06.1987 da Sez.B fg.3 p.lla 686 s.1 A3 cl.3 v.11,5;
Con VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/06/2006 Pratica n. VI0140881 in atti dal 29/06/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 31252.1/2006) viene originato l'attuale fg.9 p.lla 686 S.1;

Catasto Fabbricati

Foglio 9 P.lla 686 sub 3 – Corpo D

Deriva da impianto meccanografico del 30.06.1987 da Sez.B fg.3 p.lla 686 s.3 A3 cl.3 v.5,5;
Con VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/06/2006 Pratica n. VI0140883 in atti dal 29/06/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 31253.1/2006) viene originato l'attuale fg.9 p.lla 686 S.3;

Catasto Fabbricati

Foglio 9 P.lla 685 sub 1 – Corpo E

Deriva da impianto meccanografico del 30.06.1987 da Sez.B fg.3 p.lla 577 A4 cl.5 v.4;
Con VARIAZIONE del 01/06/1967 in atti dal 24/05/1999 VAR.CONSISTENZA-P.F.98/99 CLS-CONT. STOR. DA VERIF. (n.192/1967) ha origine fg.9 p.lla 577 s.1 C1 cl.2 di 16 m². Con Variazione del 21/05/2013 Pratica n. VI0116116 in atti dal 21/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.63458.1/2013)

Catasto Fabbricati

Foglio 9 P.lla 685 sub 2 – Corpo F

Deriva da impianto meccanografico del 30.06.1987 da Sez.B fg.3 p.lla 577 A4 cl.5 v.4;
Con VARIAZIONE del 01/06/1967 in atti dal 24/05/1999 VAR.CONSISTENZA-P.F.98/99 CLS-CONT. STOR. DA VERIF. (n.192/1967) ha origine fg.9 p.lla 577 s.2 A4 cl.6 di vani 5,5. Con Variazione del 21/05/2013 Pratica n. VI0116116 in atti dal 21/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.63459.1/2013)

Catasto Terreni

Foglio 9 Particella 685 Ente Urbano di 259 m²

Deriva da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Catasto Terreni

Foglio 9 Particella 686 Ente Urbano di 265 m²

Deriva da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Catasto Terreni

Foglio 9 Particella 688 Ente Urbano di 335 m²

Deriva da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Catasto Terreni

Foglio 9 Particella 691 di 40 m² – Corpo G

Deriva da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Catasto Terreni

Foglio 9 Particella 692 di 35 m² – Corpo A

Deriva da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Catasto Terreni**Foglio 9 Particella 694 di 55 m² – Corpo A**

Deriva da Impianto meccanografico del 31/12/1974.

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CHIAMPPO(Codice C605) - Catasto del Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		9	686	2			D/1				Euro 2.892,16	VIA PANZALE n. 12 piano: T-1-2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2014 protocollo n. V/0256358 in atti dal 27/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 148533.1/2014)	Notifica
2		9	688	2			D/1				Euro 55,78	VIA PANZALE n. 12 piano: 2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/11/2014 protocollo n. V/0256365 in atti dal 27/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 148535.1/2014)	
3		9	686	1			A/3	3	11,5 vani	Totale: 260 m ² Totale escluse aree scoperte**: 255 m ²	Euro 979,98	VIA PANZALE n. 12 piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
4		9	686	3			A/3	3	5,5 vani	Totale: 133 m ² Totale escluse aree scoperte**: 130 m ²	Euro 468,68	VIA PANZALE n. 12 piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
5		9	685	1			C/1	2	16 m ²	Totale: 18 m ²	Euro 250,38	VIA PACE n. 31 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Ammortazione
6		9	685	2			A/4	6	5,5 vani	Totale: 109 m ² Totale escluse aree scoperte**: 109 m ²	Euro 312,46	VIA PACE n. 31 piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Ammortazione

2. Immobili siti nel Comune di CHIAMPPO(Codice C605) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz.	Qualità	Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha	are ca		Dominicale	Agrario		
1	9	691		-	SEMIN ARBOR	4	00	40		Euro 0,17 L. 320	Euro 0,14 L. 280	Impianto meccanografico del 31/12/1974	
2	9	692		-	SEMIN ARBOR	4	00	35		Euro 0,14 L. 280	Euro 0,13 L. 245	Impianto meccanografico del 31/12/1974	
3	9	694		-	SEMIN ARBOR	4	00	55		Euro 0,23 L. 440	Euro 0,20 L. 385	Impianto meccanografico del 31/12/1974	

Ortofoto e mappa catastale



GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



Elenco Immobili

Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2022

Data: 04/01/2022 - Ora: 16:34:22

Visura N.: T207385

Pag. 1 - Fine

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI
Comune: CHIAMPPO (C605) (VI)
Foglio: 9
Particella: 685

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	9	685	1		C/1	2	16 mq		250,38	484.800	VIA PACE, 31 Piano T
2	9	685	2		A/4	6	5,5 vani		312,46	605.000	VIA PACE, 31 Piano T - 1 - 2

Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Elenco Immobili

Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2022

Data: 04/01/2022 - Ora: 16:30:14

Visura N.: T205591

Pag. 1 - Fine

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI
Comune: CHIAMPPO (C605) (VI)
Foglio: 9
Particella: 686

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	9	686	2		D/1				2.892,16	5.600.000	VIA PANZALE, 12 Piano T-1 - 2
1	9	686	1								
2	9	686	1		A/3	3	11,5 vani		979,98	1.897.500	VIA PANZALE, 12 Piano S1-T - 1
3	9	686	3		A/3	3	5,5 vani		468,68	907.500	VIA PANZALE, 12 Piano T-1 - 2

Unità immobiliari n. 3 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Elenco Immobili

Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2022

Data: 04/01/2022 - Ora: 16:31:08

Visura N.: T205592

Pag. 1 - Fine

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI
Comune: CHIAMPPO (C605) (VI)
Foglio: 9
Particella: 688

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	9	688	2		D/1				2.892,16	5.600.000	VIA PANZALE, 12 Piano T-1 - 2
1	9	688	1								
2	9	688	2		D/1				55,78	108.000	VIA PANZALE, 12 Piano 2

Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

04/01/22, 16:29

Elaborato planimetrico

Ministero dell'Economia e delle Finanze



← Sito informativo



Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure](#) / Elaborato planimetrico
 Convenzione: CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI (CONSULTAZIONI - PROFILO B)
 Codice di Richiesta: C00604912015



Ufficio provinciale di: VICENZA Territorio

nessun elaborato trovato.

Elaborato Planimetrico

Comune: Sezione:
 Sezione urbana: Foglio: Particella:

Motivazione

Motivo:

04/01/22, 16:28

Elaborato planimetrico

Ministero dell'Economia e delle Finanze



← Sito informativo

Area riservata

SISTER

Utente:
2NTGPP6D23A703F

Esci

Visure catastali

Persona fisica

Persona giuridica

Immobile

Indirizzo

Partita

Elenco immobili

Nota

Mappa

Punti fiduciali

Elaborato Planimetrico

Riepilogo Visure

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure](#) / Elaborato planimetrico
 Convenzione: CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI (CONSULTAZIONI - PROFILO B)
 Codice di Richiesta: C00604912015



Ufficio provinciale di: VICENZA Territorio

nessun elaborato trovato.

Elaborato Planimetrico

Comune: Sezione:
 Sezione urbana: Foglio: Particella:

Motivazione

Motivo:

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere | Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

04/01/22, 16:28

Elaborato planimetrico

Ministero dell'Economia e delle Finanze



← Sito informativo

Area riservata
SISTER

Utente:
 ZMTGPN64023A703F
 Esci

- Visure catastali
- Persona fisica
- Persona giuridica
- Immobile
- Indirizzo
- Partita
- Elenco immobili
- Nota
- Mappa
- Punti fiduciali
- Elaborato Planimetrico
- Riepilogo Visure

Ti trovi in: [Home del Servizio](#) / [Visure](#) / Elaborato planimetrico
 Convenzione: CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI (CONSULTAZIONI - PROFILO B)
 Codice di Fichiesta: C00604912015



Ufficio provinciale di: VICENZA Territorio

nessun elaborato trovato.

Elaborato Planimetrico

Comune: Sezione:

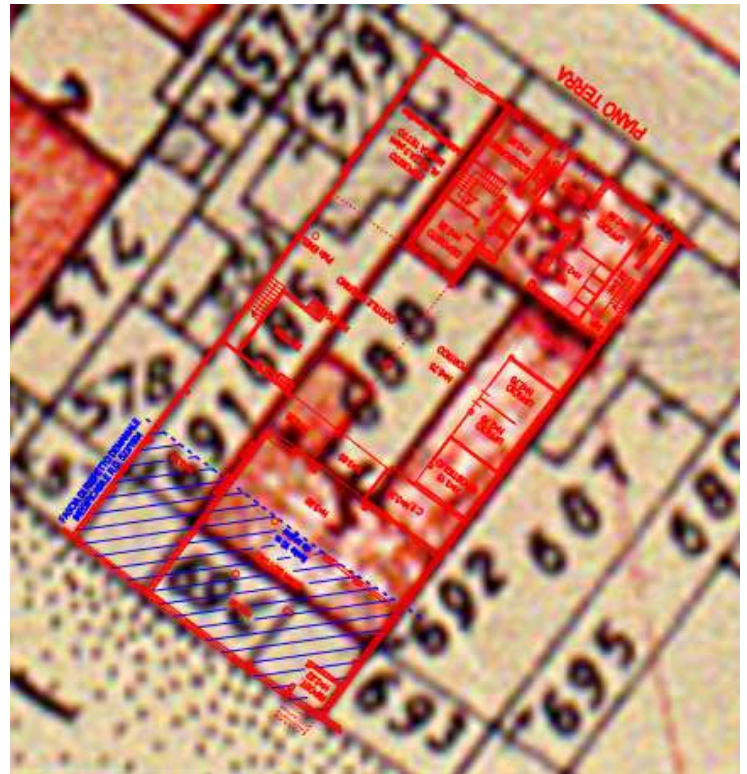
Sezione urbana: Foglio: Particella:

Motivazione

Motivo:



Confronto mappe tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati

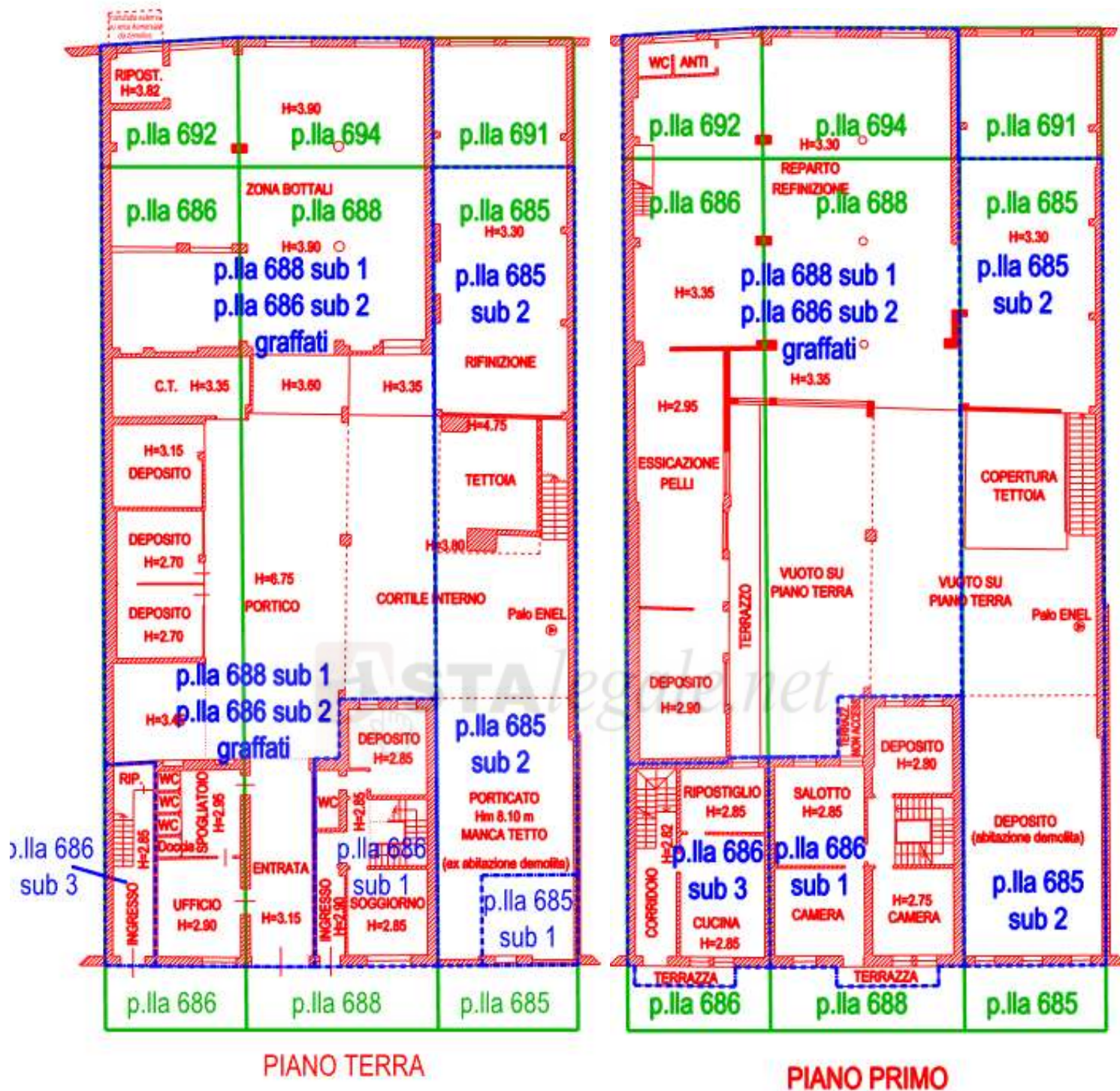


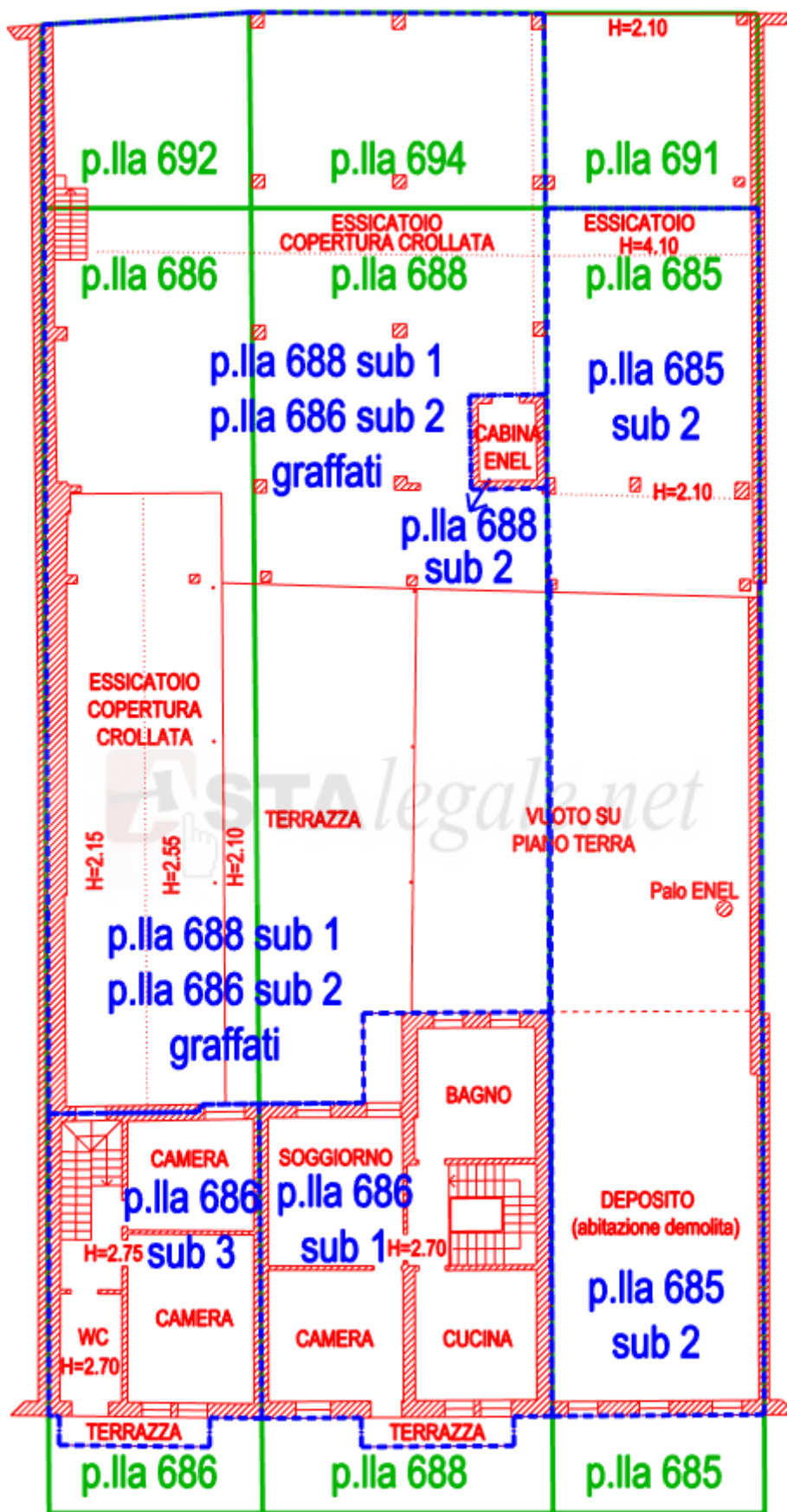
Non vi è allineamento della mappa del Catasto Fabbricati con quella del Catasto Terreni e lo stato reale in quanto:

- a) al Catasto Fabbricati le p.lle 688 e 686 hanno un perimetro diverso e la particella 686 al Catasto Fabbricati segue il perimetro delle due abitazioni, mentre la particella 688 per buona parte comprende l'opificio ed è graffata con la porzione della particella 686 che al piano terra sotto le abitazioni comprende l'androne /portico e gli spogliatoi con l'ufficio
- b) La planimetria della particella 688 sub 1 graffata con p.lla 686 sub 2 nella realtà comprende anche le p.lle 692 e 694 del Catasto Terreni, edificazione che andrà demolita in quanto ricade in zona di vincolo di inedificabilità demaniale, per cui le p.lle 692 e 694 resteranno terreni, oltre ad una parte della p.lle 686 e 688.
- c) Non risulta inserita correttamente la particella 688 sub 1 graffata con p.lla 686 sub 2 com'è in realtà, su entrambe le mappe
- d) La particella 685 non risulta inserita correttamente in entrambe le mappa e la particella 691 censita al Catasto Terreni in realtà ha una porzione di edificio di 3 piani sopra edificato, oggetto di parziale demolizione e per intero sopra la p.lla 691 e parte su particella 685.

Di seguito si riportano dei grafici con individuate le p.lle del Catasto Terreni e Catasto Fabbricati

— Catasto Fabbricati
— Catasto Terreni





PIANO SECONDO

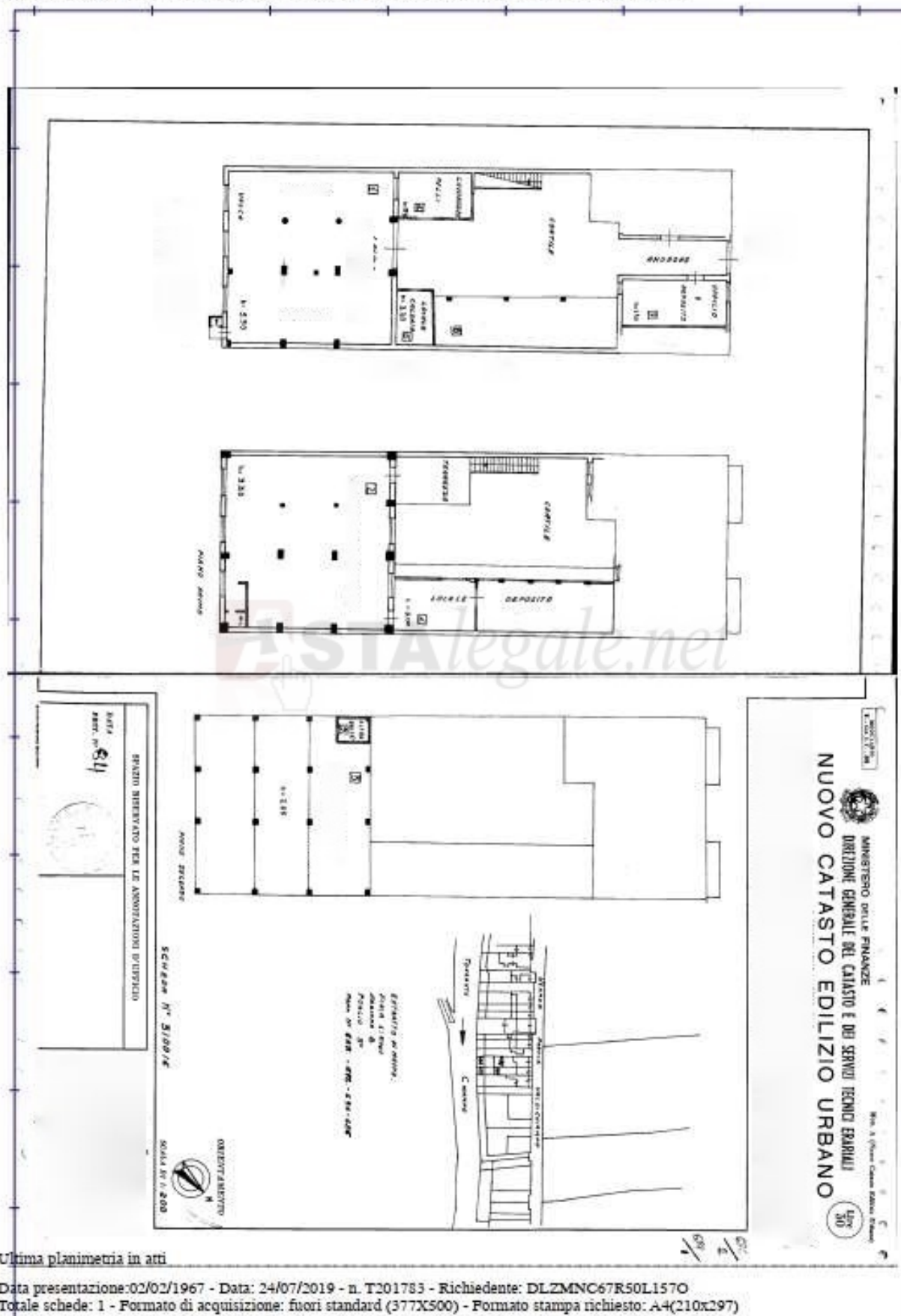
GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere | Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

CORPO A

Data presentazione: 02/02/1967 - Data: 24/07/2019 - n. T201783 - Richiedente: DLZMNC67R50L1570



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/07/2019 - Comune di CHIAMPÒ (C605) - < Foglio: 9 - Particella: 686 - Subalterno: 2 >
VIA PANZALE n. 12 piano: T-1-2;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 02/02/1967 - Data: 24/07/2019 - n. T201783 - Richiedente: DLZMNC67R50L1570
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (377X500) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

Firmato Da: ZANOTTO GIUSEPPE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1921dc721d5f3426a8709951b1f2c11e

CORPO B

Data presentazione:02/02/1967 - Data: 24/07/2019 - n. T201786 - Richiedente: DLZMNC67R50L1570

MODULARIO E - Ca. 2. F. - 205

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

Min. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

LA DECRETI LEGGE 11 APRILE 1968, N. 760

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di CHIAMPÒ Via VAL DI CHIAMPÒ

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 24/07/2019
PROF. N° 3

ESPRATTO DIMAPPE
SCALA 1:200
SERIE D
FOLLIO 3°
MAP. N° 688 092 674-688

SCHEDA N° 3/001B

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

1/2/2019

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/07/2019 - Comune di CHIAMPÒ (C605) - < Foglio: 9 - Particella: 688 - Subalterno: 2 >
VIA PANZALE n. 12 piano: 2;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:02/02/1967 - Data: 24/07/2019 - n. T201786 - Richiedente: DLZMNC67R50L1570
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

CORPO C


Data presentazione: 02/02/1967 - Data: 24/07/2019 - n. T201782 - Richiedente: DLZMNC67R50L1570



CORPO D

Data presentazione:02/02/1967 - Data: 24/07/2019 - n. T201784 - Richiedente: DLZMNC67R50L1570

MODULARIO
T. - Col. 5 P. - 31



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

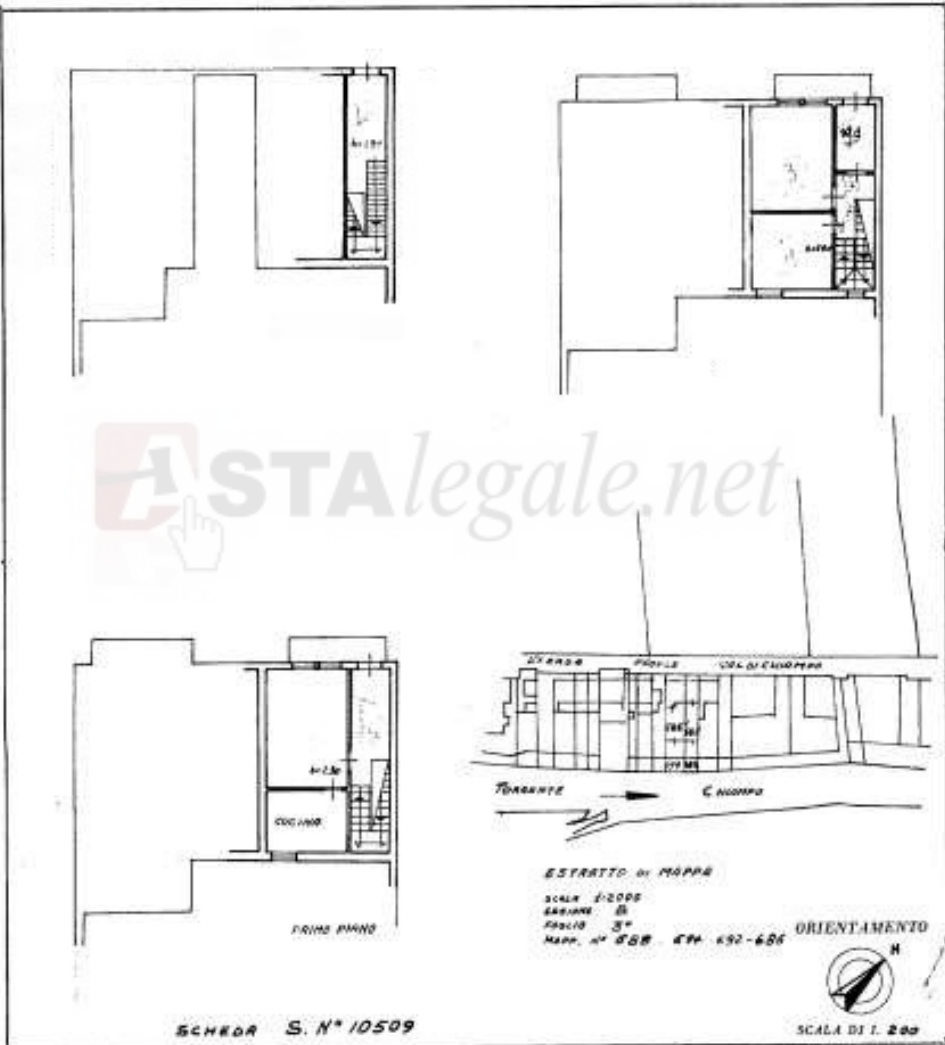
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI N. 1/1968 art. 2, c. 1)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CHIAMPÒ Via VAL DI CHIAMPÒ




SCHEDA S. N° 10509

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° <u>63</u>	
----------------------------	--

ESTRATTO DI MAPPA
 SCALA 1:2000
 foglio 5
 foglio 3
 MAP. N° 588 474 492-486

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/07/2019 - Comune di CHIAMPÒ (C605) - < Foglio: 9 - Particella: 686 - Subalterno: 3 >
 VIA PANZALE n. 12 piano: T-1-2;

Ultima planimetria in atti.....
 Data presentazione:02/02/1967 - Data: 24/07/2019 - n. T201784 - Richiedente: DLZMNC67R50L1570
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X376) - Formato stampa richiesto: A4(210X297)

CORPO E

Data presentazione: 01/06/1967 - Data: 24/07/2019 - n. T201780 - Richiedente: DLZMNC67R50L1570

MODULINO
F. - Cat. n. 7. - III

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1968, N. 411)

Mod. II (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 20

P.T.

CHIAMPO
SEZ. B P.06 3
R.A. 577-401

Terr. Chiampo

SP. P.06 Val. di Chiampo

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROF. N° 112/1

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/06/1967 - Data: 24/07/2019 - n. T201780 - Richiedente: DLZMNC67R50L1570
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X377) - Formato stampa richiesto: A-4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/07/2019 - Comune di CHIAMPO (C605) - < Foglio: 9 - Particella: 685 - Subalterno: 1 >
VIA PACE n. 31 piano: T.

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

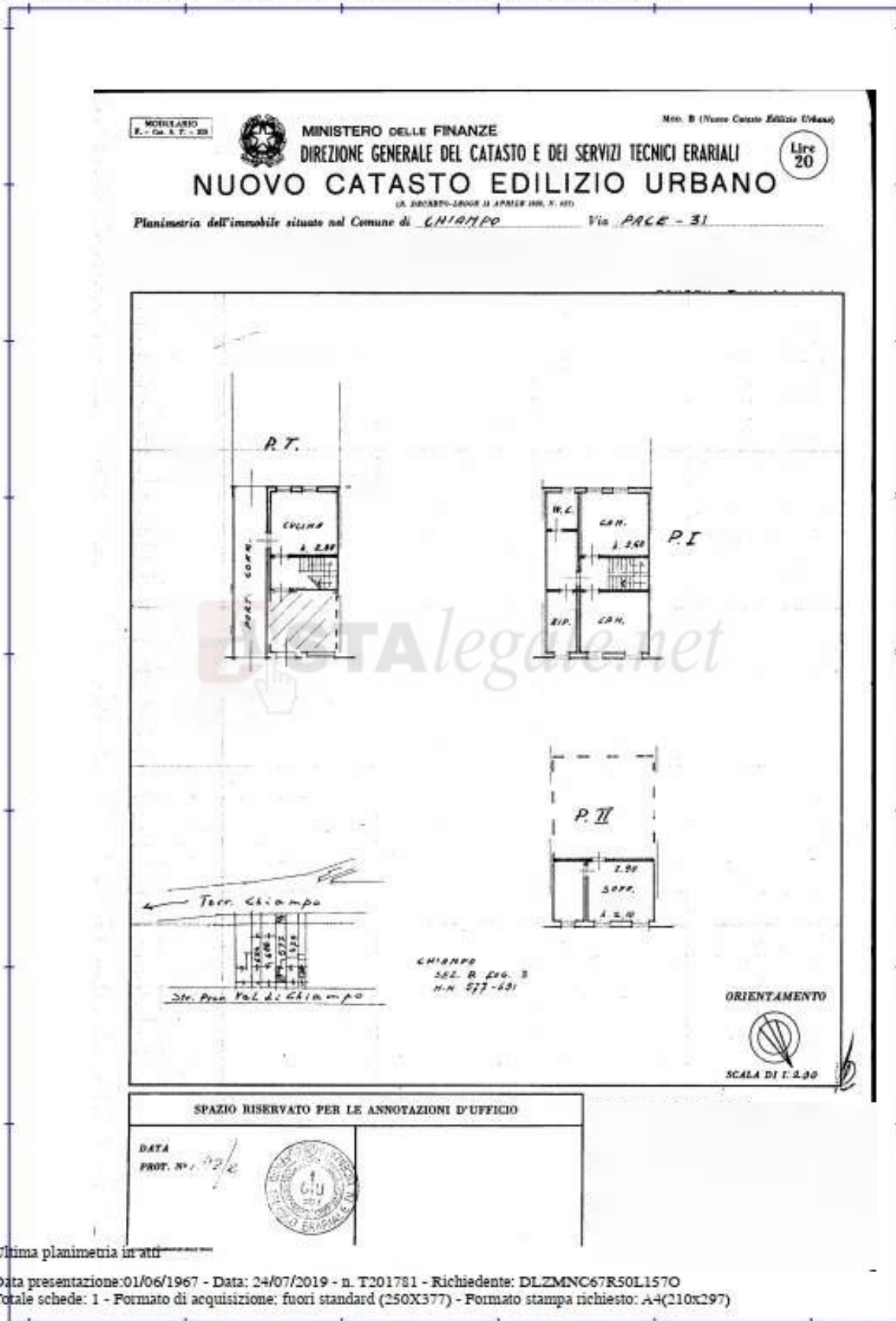
geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

CORPO F

Data presentazione: 01/06/1967 - Data: 24/07/2019 - n. T201781 - Richiedente: DLZMNC67R50L1570



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/07/2019 - Comune di CHIAMPO (C605) - < Foglio: 9 - Particella: 685 - Subaltemo: 2 >
 VIA PACE n. 31 piano: T-1-2;

GIUPI&CO
 PROFESSIONISTI RIUNITI

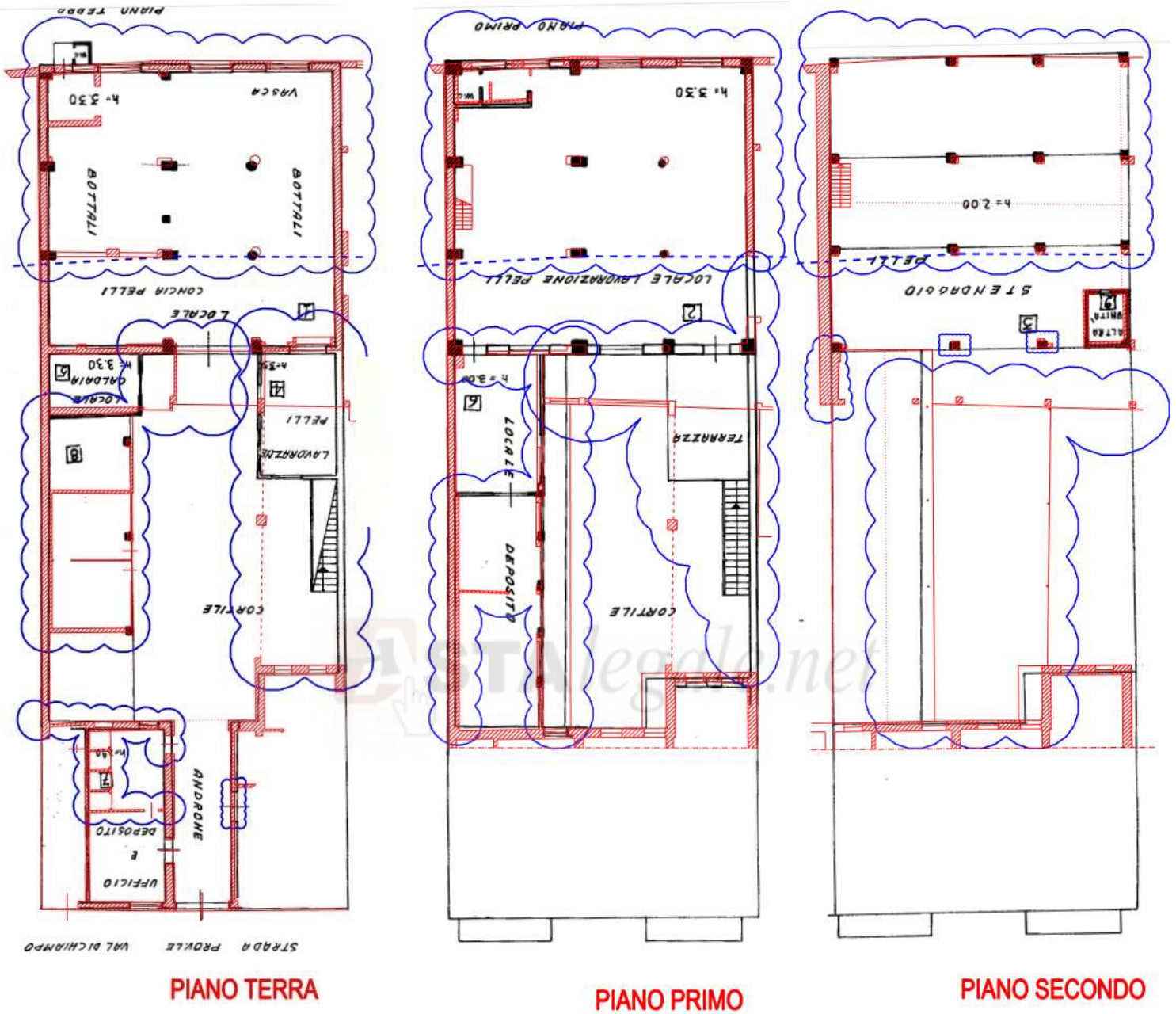
geometra
 architetto
 ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
 Emanuela Sbrissa
 Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
 T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
 Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

Firmato Da: ZANOTTO GIUSEPPE ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1921dc721d5f3426a8709951b1f2c11e

Verifiche conformità tra rilievo ed accatastamento



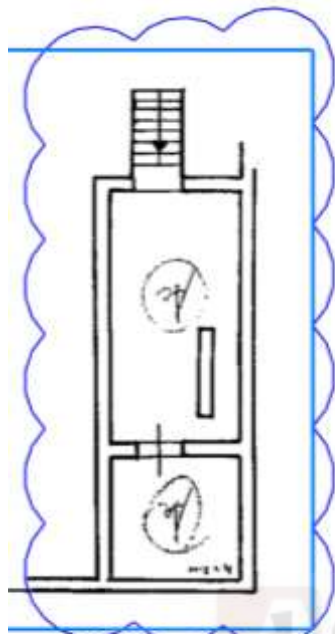
Corpo A: Catasto Fabbricati Fg. 9 p.lla 686 sub 2 graff. p.lla 688 sub 1
Difformità: modifiche sagoma, volume, interne e prospettiche .

PIANO SECONDO

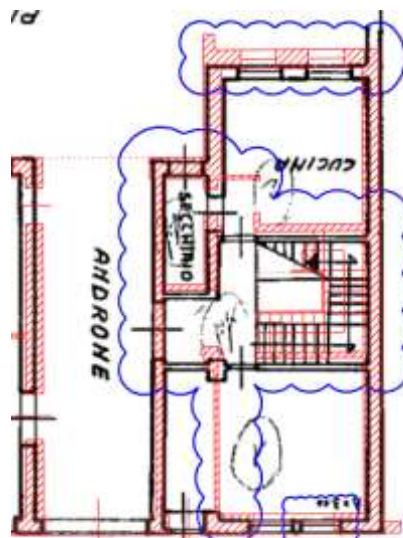


Corpo B: Catasto Fabbricati Fg. 9 p.lla 688 sub 2

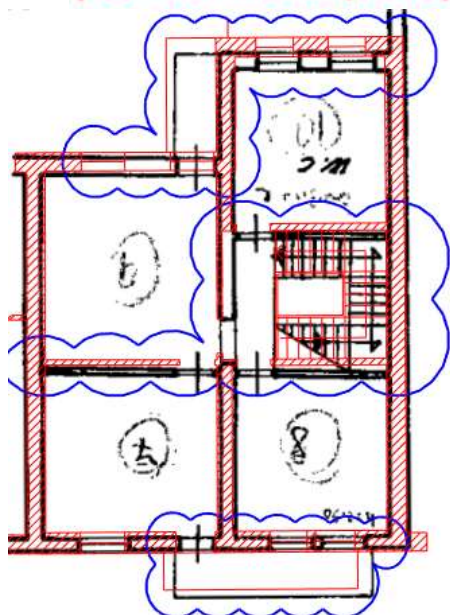
Difformità: modifiche volume, perimetro, interne e prospettiche .



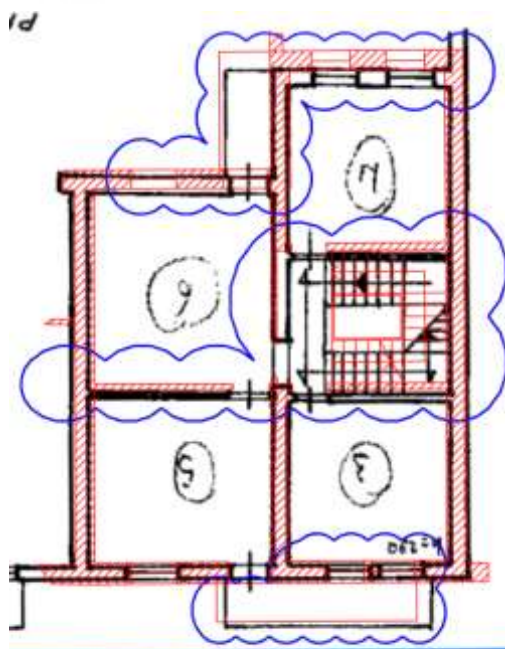
PIANO INTERRATO
(non trovato su posto)



PIANO TERRA



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO

Corpo C: Catasto Fabbricati Fg. 9 p.lla 686 sub 1

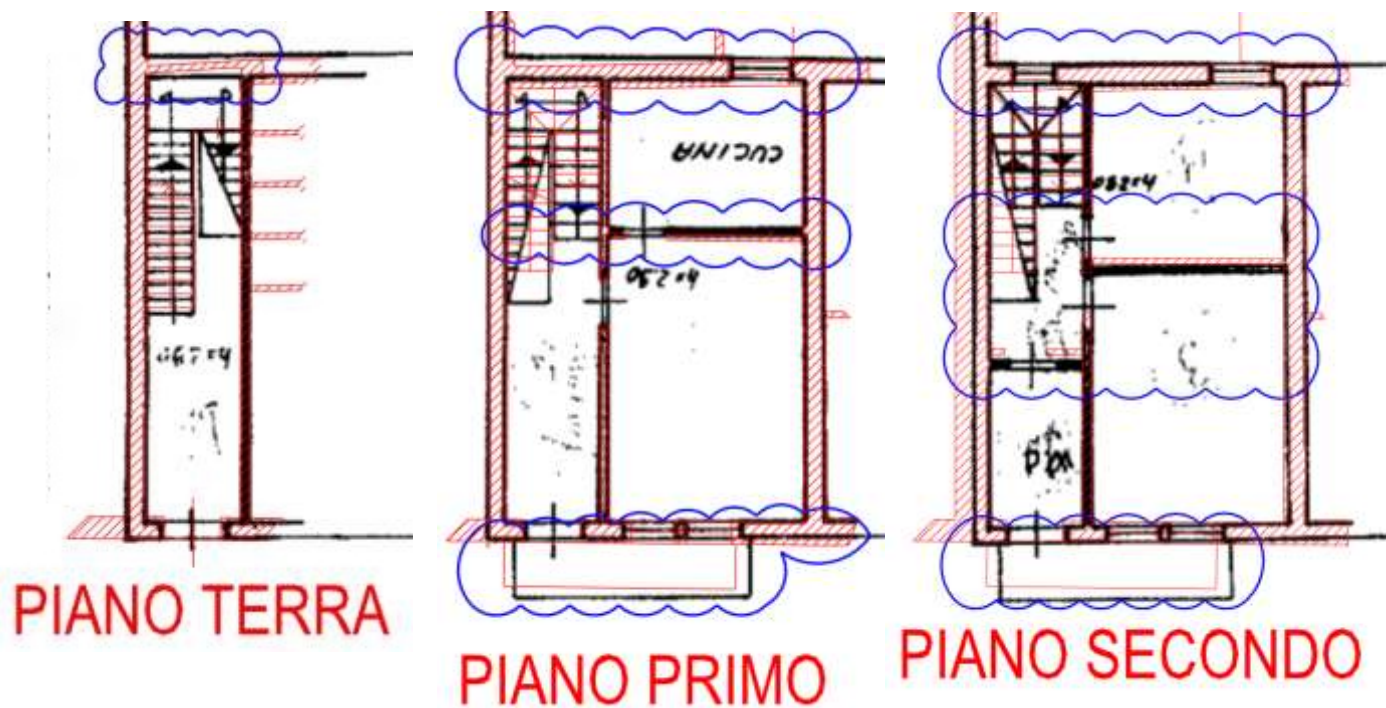
Difformità: modifiche interne e prospettiche.

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

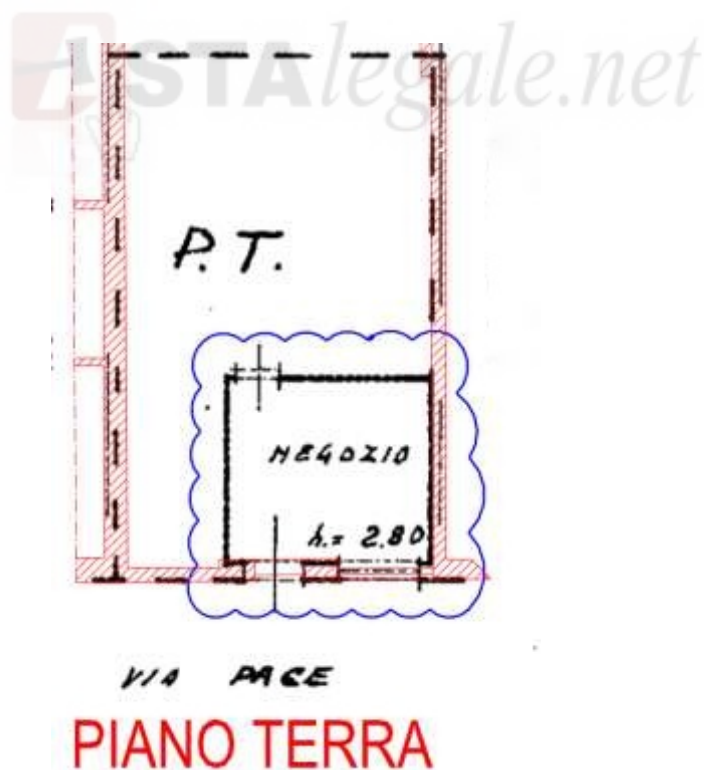
geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



Corpo D: Catasto Fabbricati Fig. 9 p.lla 686 sub 3
Difformità: modifiche interne e prospettiche .



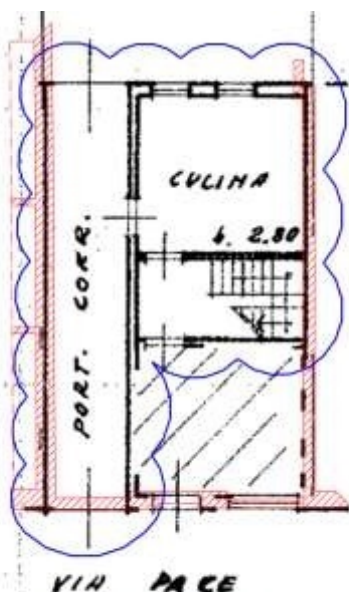
Corpo E: Catasto Fabbricati Fig. 9 p.lla 685 sub 1
Difformità: modifica totale consistenza – fusa con sub 2 e trasformata in deposito

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

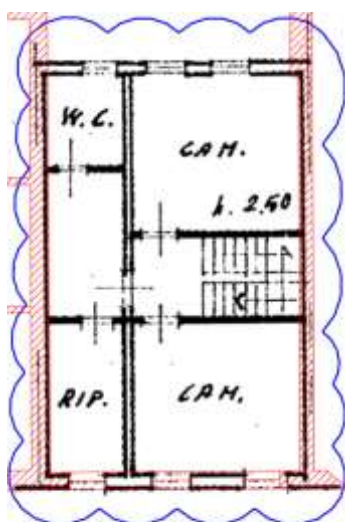
geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

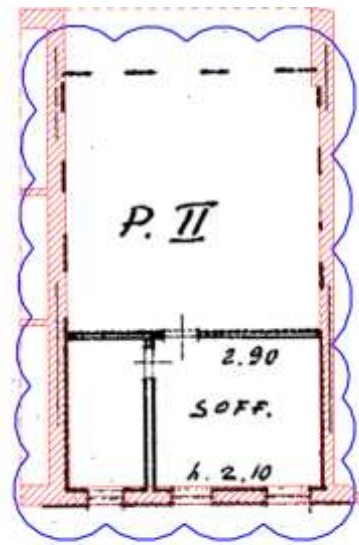
GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



PIANO TERRA



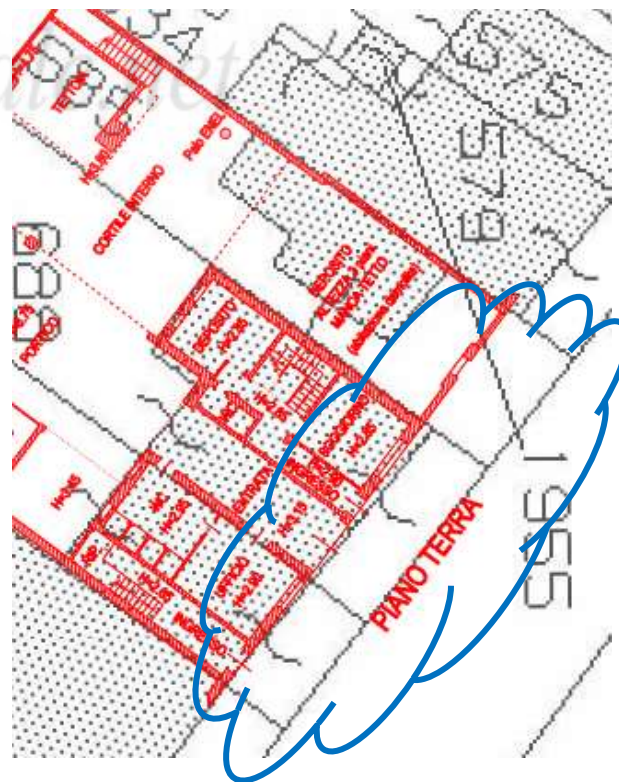
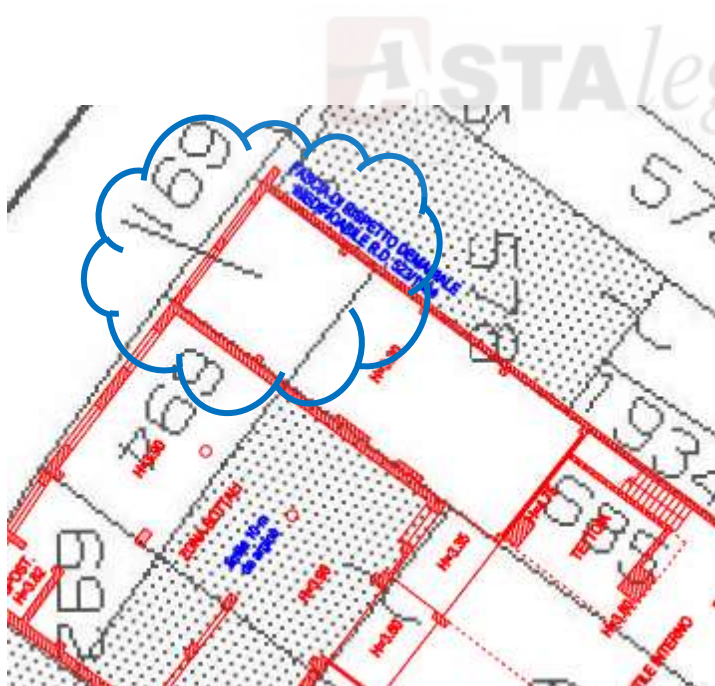
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

Corpo F: Catasto Fabbricati Fg. 9 p.lla 685 sub 1

Difformità: modifica totale consistenza – fusa con sub 1 e trasformata in deposito a tutt'altezza che comprende tutti e 3 i piani



Corpo G: Catasto Terreni Fg. 9 p.lla 691

Corpo H: Catasto Terreni Fg. 9 p.lle 685-686-688 (porzioni)

Difformità: particella 691 è edificata e p.lle 685-686-688 non risultano inserite nelle planimetrie al Catasto Fabbricati

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

QUANTIFICAZIONE COSTI PER ELIMINARE DIFFORMITÀ CATASTALI

Sarebbe necessario un riordino complessivo dell'intera proprietà fondendo tutte le particelle in una unica particella ed identificando con soli subalterni le parti comuni ed esclusive, in quanto lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto è stato accatastato, mancando in particolare le variazioni per demolizioni ed ampliamenti che hanno ampliato delle unità immobiliari e sopresse altre, costruito sopra area al Catasto Terreni senza relative variazioni in mappa e quindi alcune porzioni di proprietà non sono censite correttamente.

Stante la necessità di sanare l'immobile con demolizione di una parte di fabbricato e le modifiche interne e prospettiche, si è previsto che in tale sede si possa fare tale riordino catastale dopo l'asta, in quanto gli attuali identificativi, ancorché in parte disallineati tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, nel loro insieme individuano l'intero perimetro della proprietà pignorata.

Costo regolarizzazione = ricompreso nel costo di 26.000 € delle spese tecniche sanatoria
(vai a SCHEDA SINTETICA)

CONFINI

Intero lotto = Foglio 9 p.lle 685-686-688-691-692-694

Confini N.E.S.O.: SP43-Via Pace – p.lla 687 – Torrente Chiampo – p.lle 578-1934-579;

QUESITO 4 – SCHEDA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Vedasi pagina 13

Immobili sono così censiti:

Comune di Chiampo – Catasto Fabbricati – foglio 9

(Corpo A) P.lla 686 sub 2 graf. p.lla 688 sub 1 cat. D/1 – Via Panzale, 12 P T-1-2;

(Corpo B) P.lla 688 sub 2 cat. D/1 – Via Panzale, 12 P 2;

(Corpo C) P.lla 686 sub 1 cat. A/3 cl. 3 vani 11,5 SC 260 m² SCN 255 m² - Via Panzale, 12 P S1-T-1;

(Corpo D) P.lla 686 sub 3 cat. A/3 cl. 3 vani 5,5 SC 133 m² SCN 130 m² - Via Panzale, 12 P T-1-2;

(Corpo E) P.lla 685 sub 1 cat. C/1 cl. 2 SC 18 m² SCN 16 m² - Via Pace, 31 P T;

(Corpo F) P.lla 685 sub 2 cat. A/4 cl. 6 vani 5,5 SC 109 m² SCN 109 m² - Via Pace, 31 P T-1-2;

Comune di Chiampo – Catasto Terreni – foglio 9

(Corpo G) P.lla 691 semin.arbor. cl. 4 di 40 m² R.D. 0,17 R.A. 0,14;

(Corpo A) P.lla 692 semin.arbor. cl. 4 di 35 m² R.D. 0,14 R.A. 0,13;

(Corpo A) P.lla 694 semin.arbor. cl. 4 di 55 m² R.D. 0,23 R.A. 0,20;

Confini

Intero lotto = Foglio 9 p.lle 685-686-688-691-692-694

Confini N.E.S.O.: SP43-Via Pace – p.lla 687 – Torrente Chiampo – p.lle 578-1934-579;

VALORE DI STIMA 508.732,61 €

VALORE A BASE D'ASTA € € 268.000,00

(vai a SCHEDA SINTETICA)

QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Passaggi di proprietà danti causa ante ventennio riferito al 07.08.2018 – trascrizione Pignoramento.

Decreto di Trasferimento del Tribunale di Vicenza 29.01.1987 cron. 782 e rep. 216 **trascritto in data 17.02.1987** ai NN. 2.3174/1.924 presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza

per la quota di 1/1 piena proprietà gravata di usufrutto generale

Immobili in Comune di Chiampo – **Catasto Fabbricati** - Sez. B foglio 3 (ora foglio 9)

p.lla 686 sub 1 cat. A/3 cl. 3 v. 11,5 - PS1-T-1-2;

p.lla 686 sub 2 graff. 688 sub 1 cat. D/1 - PT-1-2;

p.lla 686 sub 3 cat. A/3 cl. 3 v. 5,5 - PT-1-2;

p.lla 688 sub 2 cat. D/7 - P2;

p.lla 577 cat. A/4 cl. 5 v. 4 - PT-1 (al Catasto Terreni indicata come p.lla 685)

Immobili in Comune di Chiampo – **Catasto Terreni** - foglio 9 (ex Sez. B foglio 3)

p.lle 692-694-691 di 130 m²

NOTA: si riporta come riferimento per i Corpi E-F-G - p.lle 691 e 685 (p.lla 685 ex p.lla 577) l'atto di provenienza per compravendita ove si indica che la particella 577 del Catasto Fabbricati corrisponde alla particella 685 del Catasto Terreni

Atto di Compravendita del Notaio Francesco d'Ercole di Chiampo in data 30.05.1967 rep.n.6.631/2.609 **trascritto in data 24.06.1967** ai NN. 5.280/4.257 presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza

Immobili: Comune di Chiampo – Catasto Terreni – Sez. B foglio 3 (ora foglio 9)

p.lla 691 di 40 m²;

Immobili: Comune di Chiampo – Catasto Fabbricati – Sez. B foglio 3

p.lla 577 A/4 di vani 4;

N.B. nell'atto si precisa che la p.lla 577 corrisponde alla p.lla 688 del cessato CEU, al Catasto Terreni è indicato anche come p.lla 685.

QUESITO 6 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

COMUNE DI CHIAMPO - c_0805 - REG_PROTOCOLLO - 0007264 - Uscita - 13/04/2022 - 12:32

**CITTA' di CHIAMPO**
Provincia di VicenzaMarca da bollo
esente ai sensi del
D.P.R. 642 del 1972Protocollo
n. 0000159**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

(art. 30. del D.P.R. 06/06/2001, n. 390)

Vista la domanda di C.D.U. presentata in data 05/01/2022, con prot. n. 0000159, dal geom. Zanotto Giuseppe Antonio, in qualità di Esperto Stimatore incaricato dal Tribunale di Vicenza.

Visto il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale "Valle del Chiampo", redatto ai sensi degli artt. 15 e 16, della L.R. 11, del 23/04/2004 e ss.mm.ii., adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13, del 28/04/2014;

Visto il Decreto del Presidente della Provincia di Vicenza n. 100, del 14/07/2015, pubblicato al B.U.R. Veneto n. 79, del 14/08/2015, con il quale si ratifica, ai sensi degli artt. 15 e 16, della L.R. 11, del 23/04/2004 e ss.mm.ii., l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale "Valle del Chiampo";

Vista la "Variante Generale n. 1 al Piano degli Interventi. Controdeduzione alle osservazioni pervenute ed approvazione definitiva relativa alle sole parti oggetto di ripubblicazione (art. 18. comma 4. L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.), di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 36, del 31/07/2017", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 58, del 20/12/2017;

Vista la "Variante Generale n. 2 al Piano degli Interventi. Controdeduzione alle osservazioni pervenute ed approvazione definitiva relativa alle sole parti oggetto di ripubblicazione (art. 18. comma 4. L.R. 11/2004 e ss.mm.ii.), di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 19, del 22/04/2021", approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 53, del 27/10/2021;

SI CERTIFICA

che i terreni di seguito citati, siti in questo Comune, hanno la seguente destinazione di zona:

Foglio	Mappale	Piano degli interventi – Variante Generale n. 2 (attualmente vigente)
9	685	<u>Tav. P1b: Vincoli e Tutele</u> Fascia di tutela dell'idrografia principale (parte) Fascia di rispetto cimiteriale (parte) Fascia di rispetto pozzi <u>Tav. P2b: Invarianti e Fragilità</u> Aree idonee <u>Tav. P3b: Disciplina del Suolo</u> Zona C2/3 residenziale commerciale Aree sottoposte a riqualificazione e riconversione e/o miglioramento della qualità urbana - n. 1 Piano urbanistico attuativo – P.P. 8 (non ancora approvato)

Piazza G. Zanella, 42 36072 Chiampo (VI) tel. 0444 475 269 fax 0444 624 416 numero verde 800 64 66 64
 urbanistica@comune.chiampo.vi.it www.comune.chiampo.vi.it www.sportellonline.com
 C.F. 81000350249 P.IVA. 00292910247

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITIgeometra
architetto
ingegnere | Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato**GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA**
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



9	686	<p><u>Tav. P1b: Vincoli e Tutele</u> Fascia di tutela dell'idrografia principale (parte) Fascia di rispetto cimiteriale (parte) Fascia di rispetto pozzi <u>Tav. P2b: Invarianti e Fragilità</u> Aree idonee <u>Tav. P3b: Disciplina del Suolo</u> Zona C2/3 residenziale commerciale Aree sottoposte a riqualificazione e riconversione e/o miglioramento della qualità urbana - n. 1 Piano urbanistico attuativo – P.P. S (non ancora approvato)</p>
9	688	<p><u>Tav. P1b: Vincoli e Tutele</u> Fascia di tutela dell'idrografia principale (parte) Fascia di rispetto cimiteriale (parte) Fascia di rispetto pozzi <u>Tav. P2b: Invarianti e Fragilità</u> Aree idonee <u>Tav. P3b: Disciplina del Suolo</u> Zona C2/3 residenziale commerciale Aree sottoposte a riqualificazione e riconversione e/o miglioramento della qualità urbana - n. 1 Piano urbanistico attuativo – P.P. S (non ancora approvato)</p>
9	691	<p><u>Tav. P1b: Vincoli e Tutele</u> Fascia di tutela dell'idrografia principale Fascia di rispetto cimiteriale Fascia di rispetto pozzi <u>Tav. P2b: Invarianti e Fragilità</u> Aree idonee <u>Tav. P3b: Disciplina del Suolo</u> Zona C2/3 residenziale commerciale Aree sottoposte a riqualificazione e riconversione e/o miglioramento della qualità urbana - n. 1 Piano urbanistico attuativo – P.P. S (non ancora approvato)</p>
9	692	<p><u>Tav. P1b: Vincoli e Tutele</u> Fascia di tutela dell'idrografia principale Fascia di rispetto cimiteriale Fascia di rispetto pozzi <u>Tav. P2b: Invarianti e Fragilità</u> Aree idonee <u>Tav. P3b: Disciplina del Suolo</u> Zona C2/3 residenziale commerciale Aree sottoposte a riqualificazione e riconversione e/o miglioramento della qualità urbana - n. 1 Piano urbanistico attuativo – P.P. S (non ancora approvato)</p>

COMUNE DI CHIAMPO - c_c805 - REG_PROTOCCOLLO - 0007264 - Uscita - 13/04/2022 - 12:32



- 9 694 Tav. P1b: Vincoli e Tutele
Fascia di tutela dell'idrografia principale
Fascia di rispetto cimiteriale
Fascia di rispetto pozzi
Tav. P2b: Invarianti e Fragilità
Aree idonee
Tav. P3b: Disciplina del Suolo
Zona C2/3 residenziale commerciale
Aree sottoposte a riqualificazione e riconversione e/o miglioramento della qualità urbana - n. 1
Piano urbanistico attuativo – P.P. 8 (non ancora approvato)

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

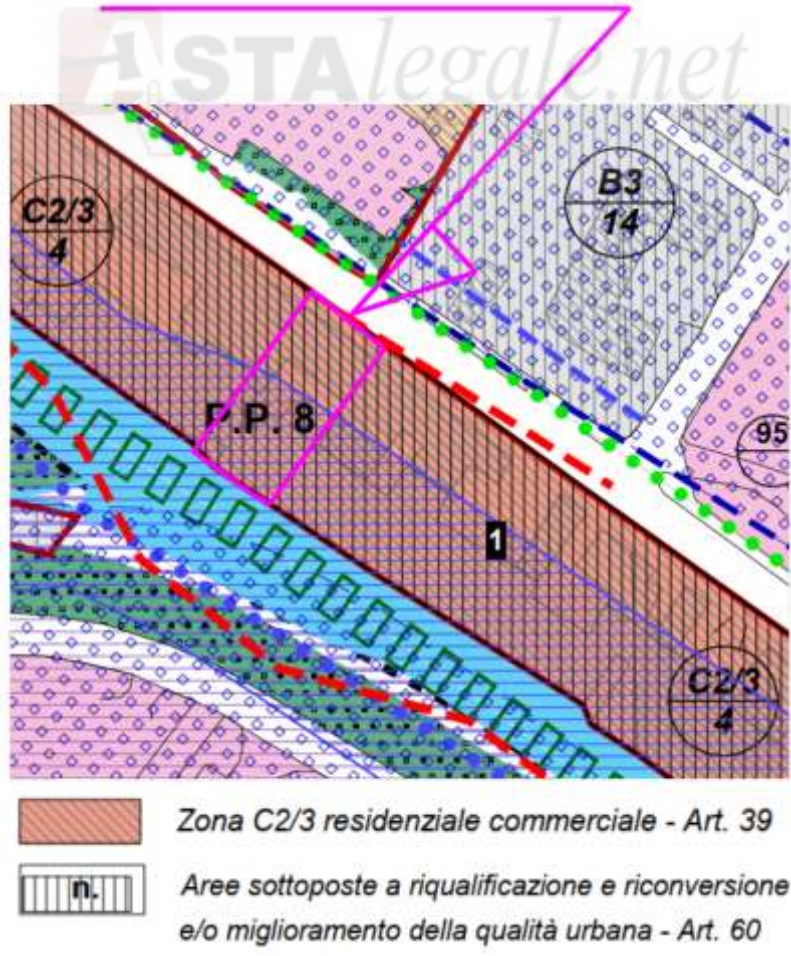
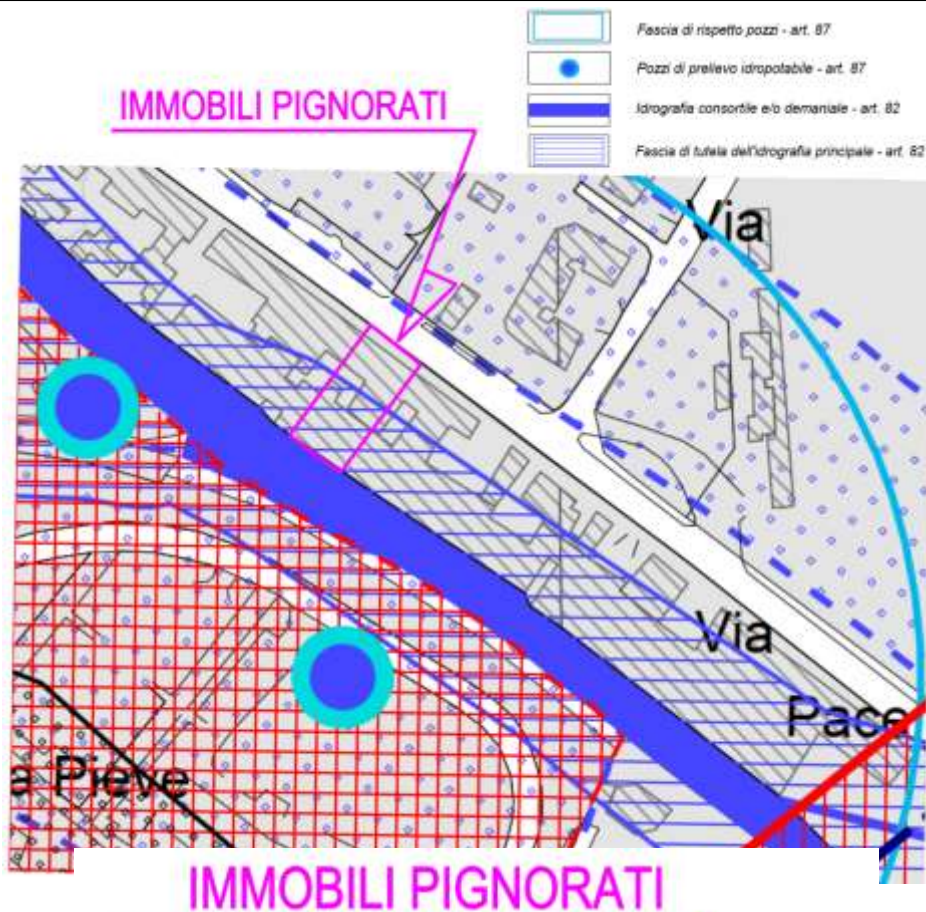
Si rilascia il presente in carta resa legale su richiesta dell'interessato, per gli usi consentiti dalla legge.

Chiampo, 12/04/2022.

IL RESPONSABILE AREA 5
Edilizia Privata Urbanistica e S.I.A.P.

*(Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del Testo Unico D.P.R. 445/2000,
del D.Lgs. 82/2005 e norme collegate)*





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.

Titoli e documenti urbanistici, per anno, rilasciati dal Comune di Chiampo:

- 1963 – **Concessione Edilizia** del 01.08.1963 pratica 38/P – per sopraelevazione di una parte del fabbricato con sistemazione facciata verso Via Pace (rif. p.lle 686-688);
- 1967 – **Autorizzazione per Costruzioni Edilizie** del 15.09.1967 pratica 91/P per ampliamento fabbricato ad uso conceria (rif. p.lle 688-694)
- 1986 – **Concessione Edilizia** n.160/86 rep.n.8084/86 prot.n.13676/86 del 31.10.1986 per la ristrutturazione di un fabbricato ad uso artigianale con parziale variante prospettica (tutte le particelle);
- 2004 – **D.I.A.** pratica n.485/04 prot.n.27.410 del 06.12.2004 riguardante la manutenzione straordinaria della copertura immobili di Via Pace (rif. p.la 685) ;

N.B.: **Non risultano rilasciate agibilità ed abitabilità** e le pratiche di richiesta agibilità presentate non sono mai state integrate con i documenti richiesti dal Comune per cui non è stato possibile rilasciare tale documento:

- pratiche 38/P e 91/P – Comunicazione ULSS del 03.10.1985 prot. 1014 che i locali non sono agibili in assenza di adeguamenti
- pratiche 38/P e 91/P – Ordinanza del Comune del 24.10.1985 prot. 11.585 di sospensione attività per mancanza di agibilità a seguito comunicazione ULSS del 03.10.1985 prot. 1014
- pratica 160/86 - Richiesta integrazione in data 09.09.1988 prot. 10.342 del Comune dei documenti per la richiesta di agibilità presentata in data 28.11.1986 prot. 14921, a cui non è stato dato riscontro

Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi

Comparazione stato di fatto e stato approvato - difformità riscontrate (SI/NO): SI

Descrizione delle difformità: **modifiche interne, prospettiche e mancato rispetto vincolo demaniale.**

Sanabilità delle difformità

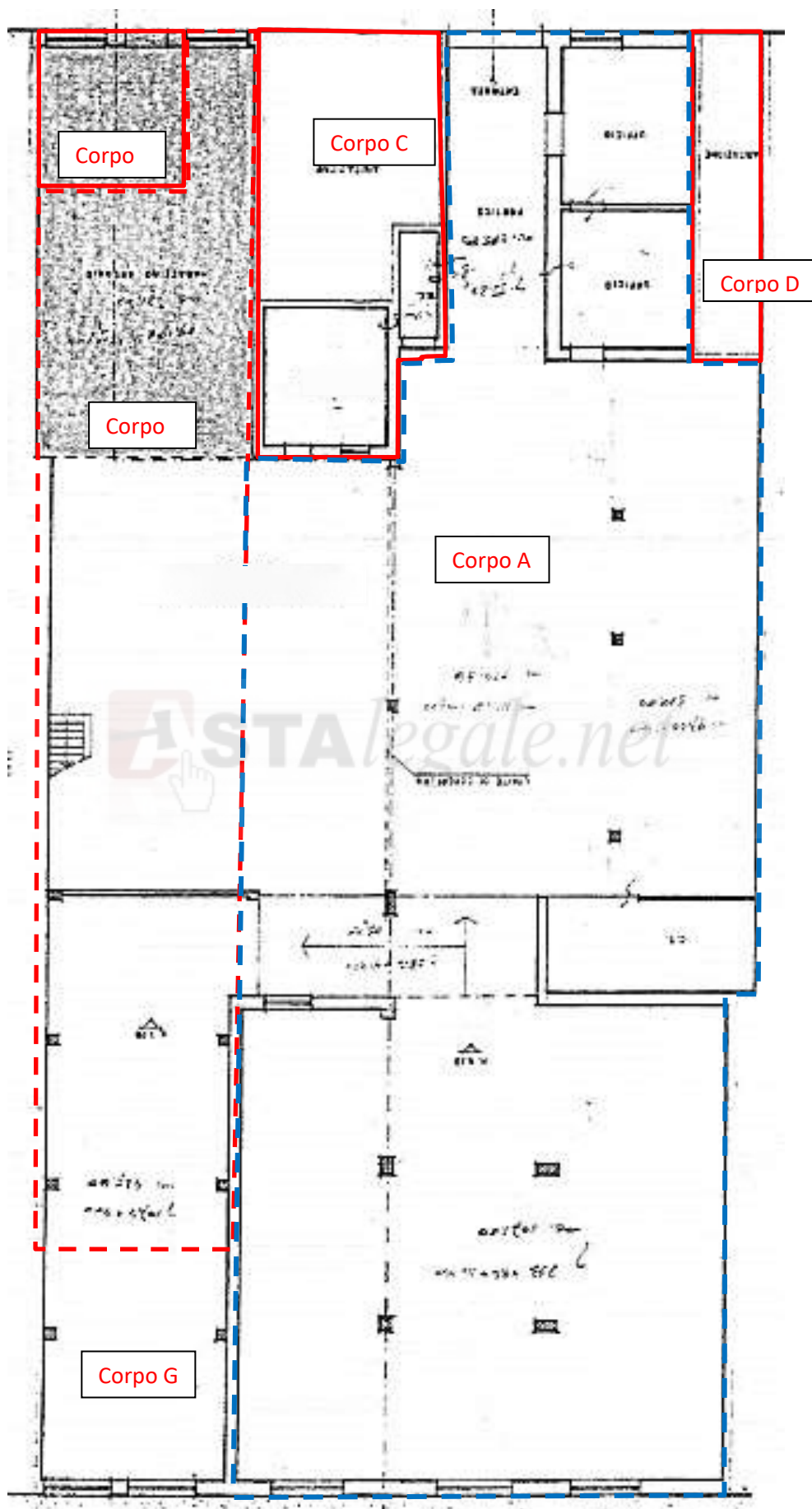
Gli interventi sono (indicare se sanabili / non sanabili): Gli interventi sono sanabili mediante sanatoria ordinaria per le opere fuori dal vincolo demaniale di 10 m dal torrente Chiampo, mentre per il volume ricadente all'interno della fascia di vincolo è necessaria la demolizione e rimessa in pristino. Si rimanda alle assunzioni relative alla stima per un maggior dettaglio sul punto.

Costi per sanare difformità riscontrate

Costo regolarizzazione = in base a computo allegato sono previste opere di ripristino e consolidamento per 58.917,91 €, oltre 26.000 € per spese tecniche ed oneri sanatoria, a cui andrà aggiunta eventuale I.V.A., per un totale di 84.917,91 €

(vai a **SCHEDA SINTETICA**)

PIANTA PIANO TERRA

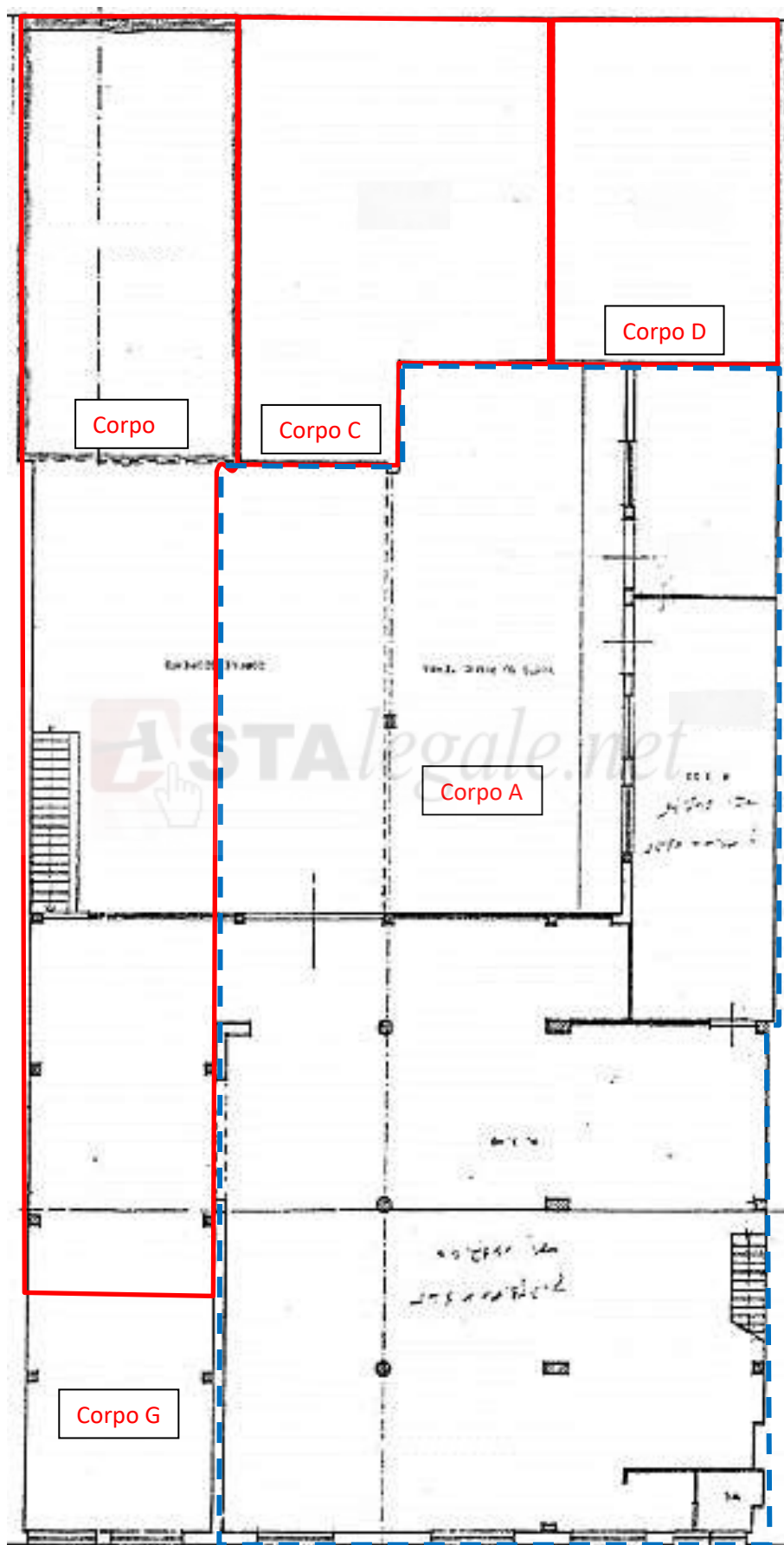


GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere
Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

PIANTA PIANO PRIMO



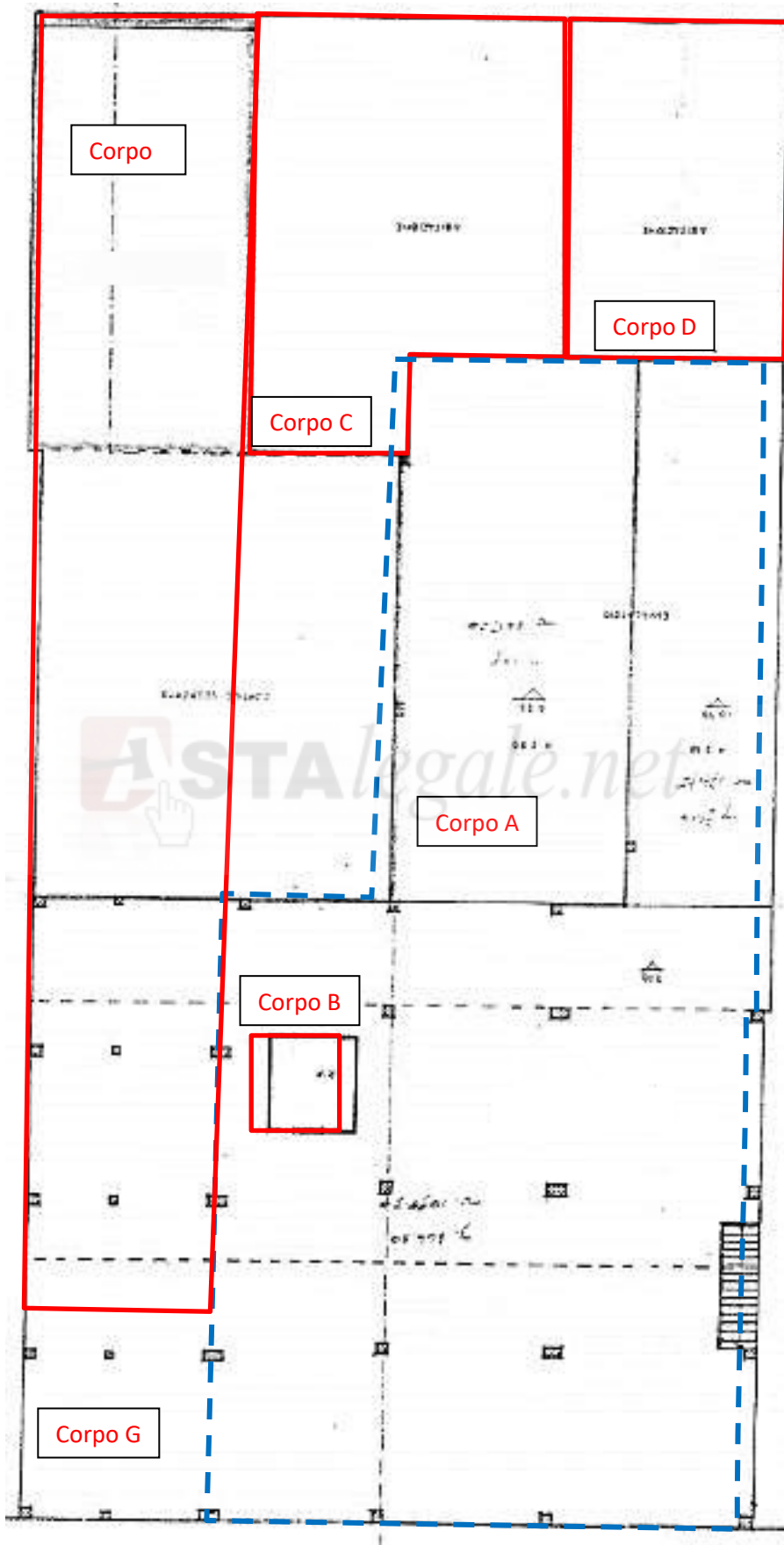
GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

PIANTA PIANO SECONDO



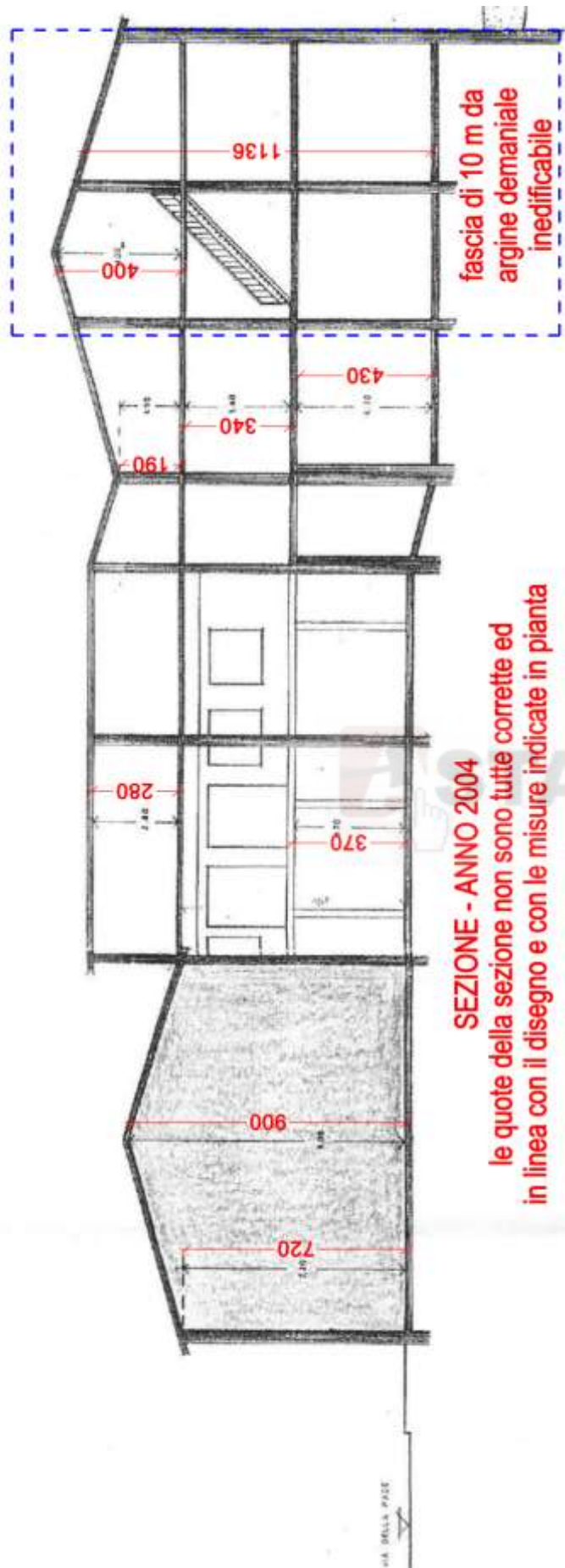
GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

SEZIONI



PROSPETTI



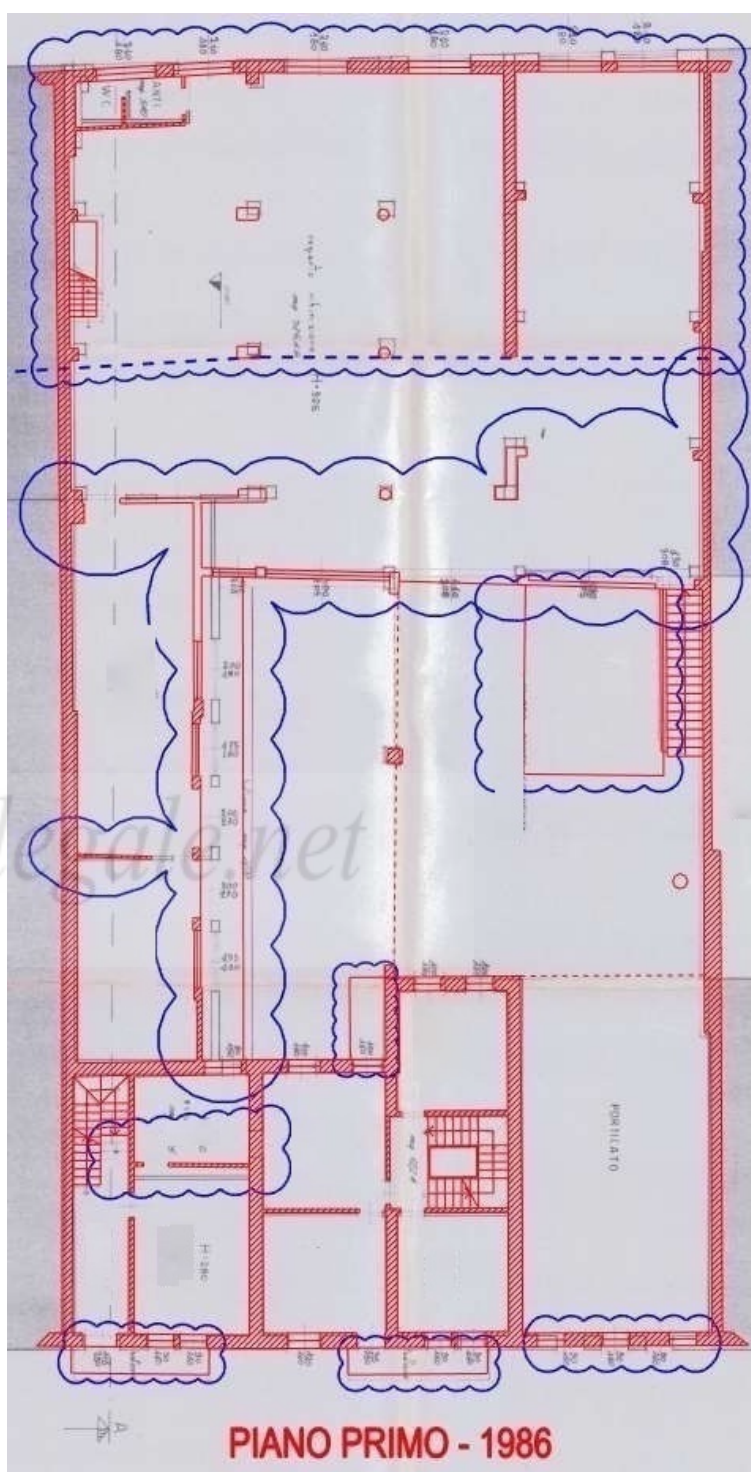
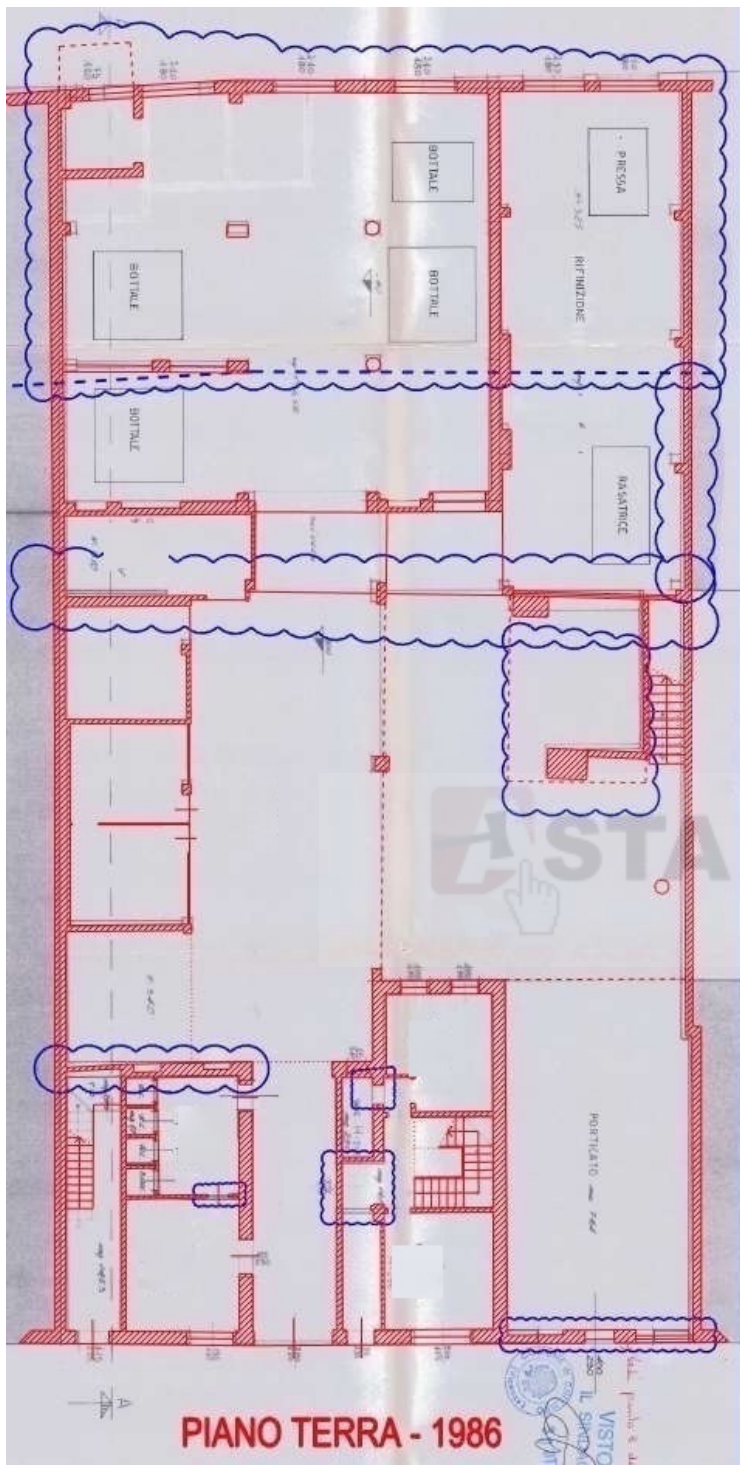
GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

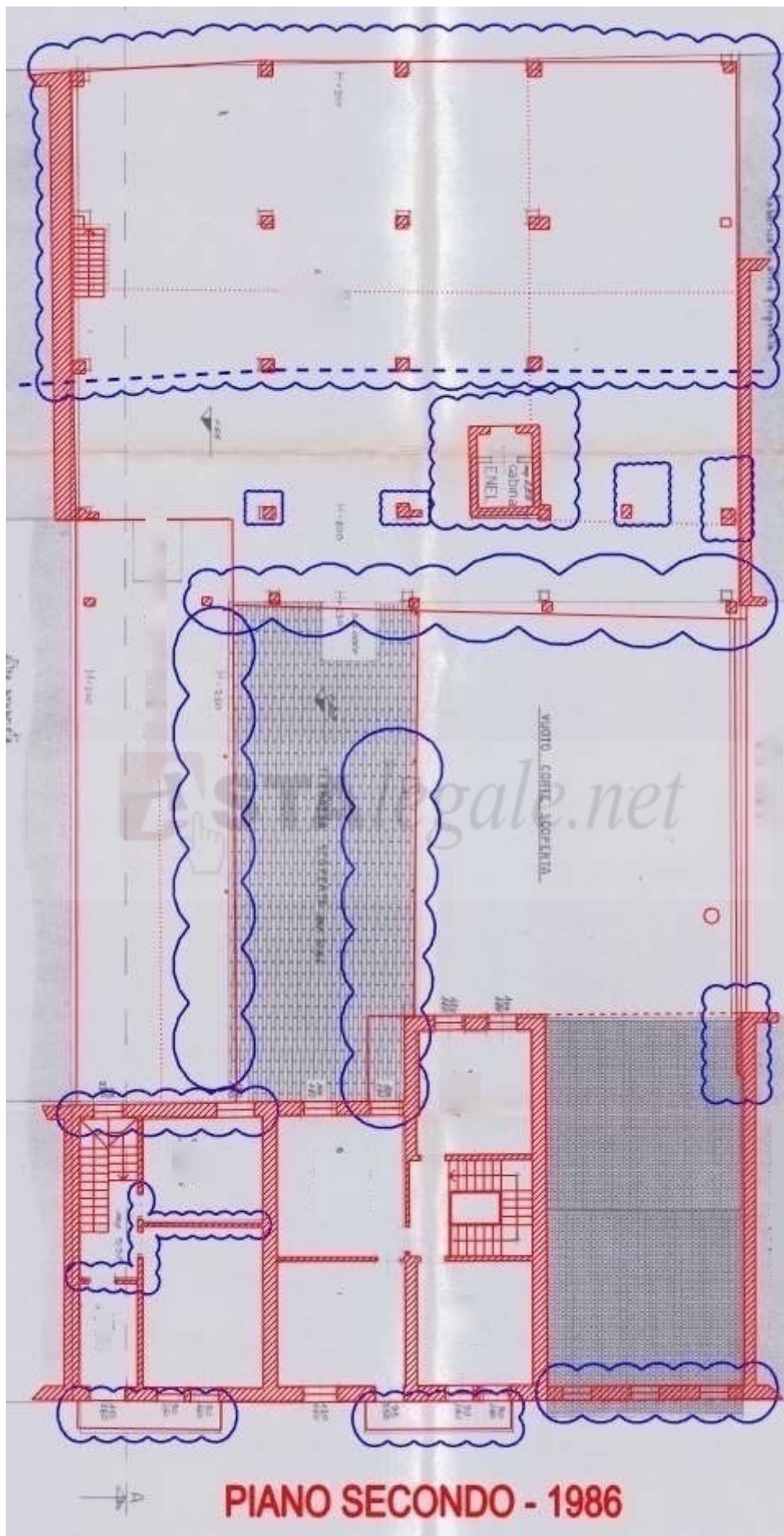
Verifica conformità - stato rilevato e comparazione con stato approvato
Rilevato modifiche interne, prospettiche e volumetriche



GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere | Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

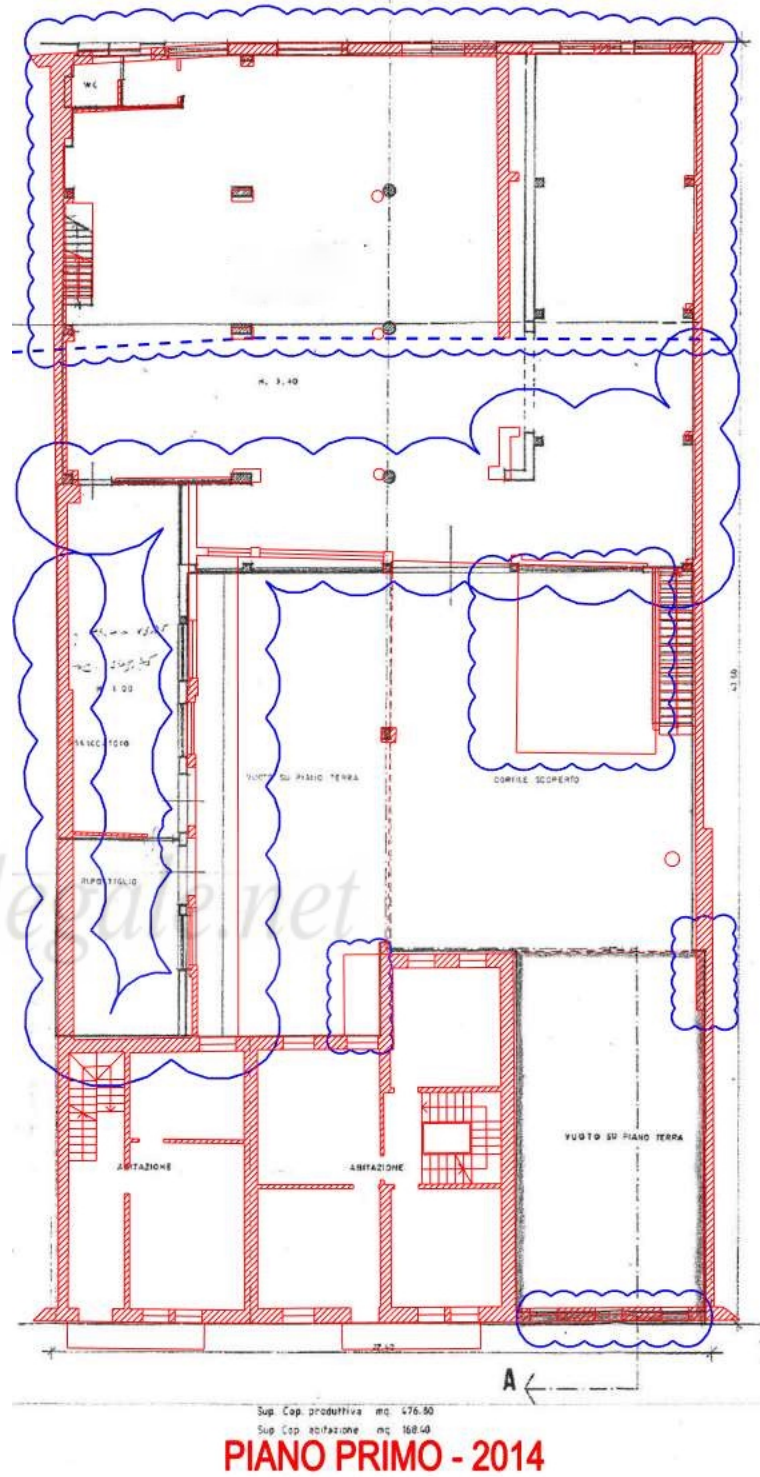
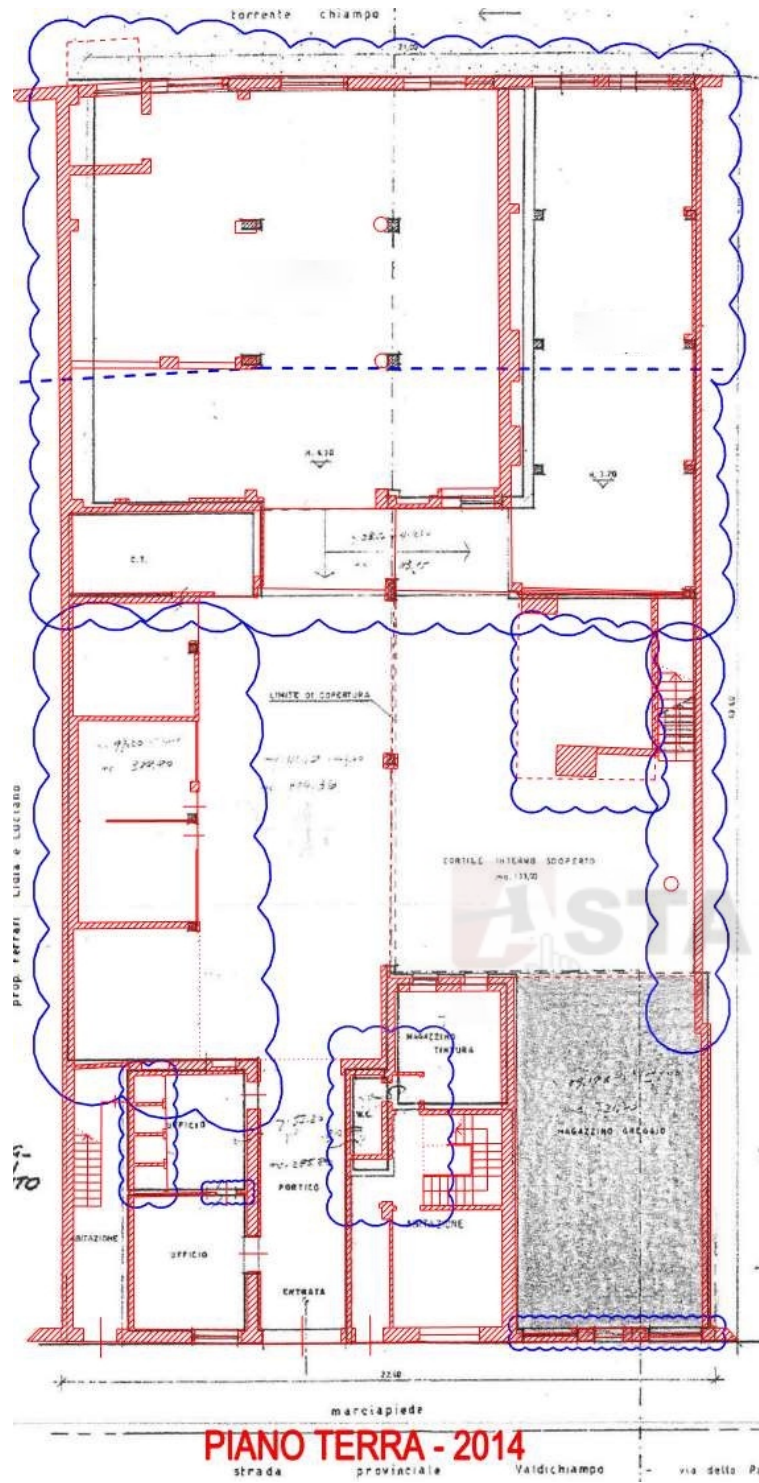
GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere | Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

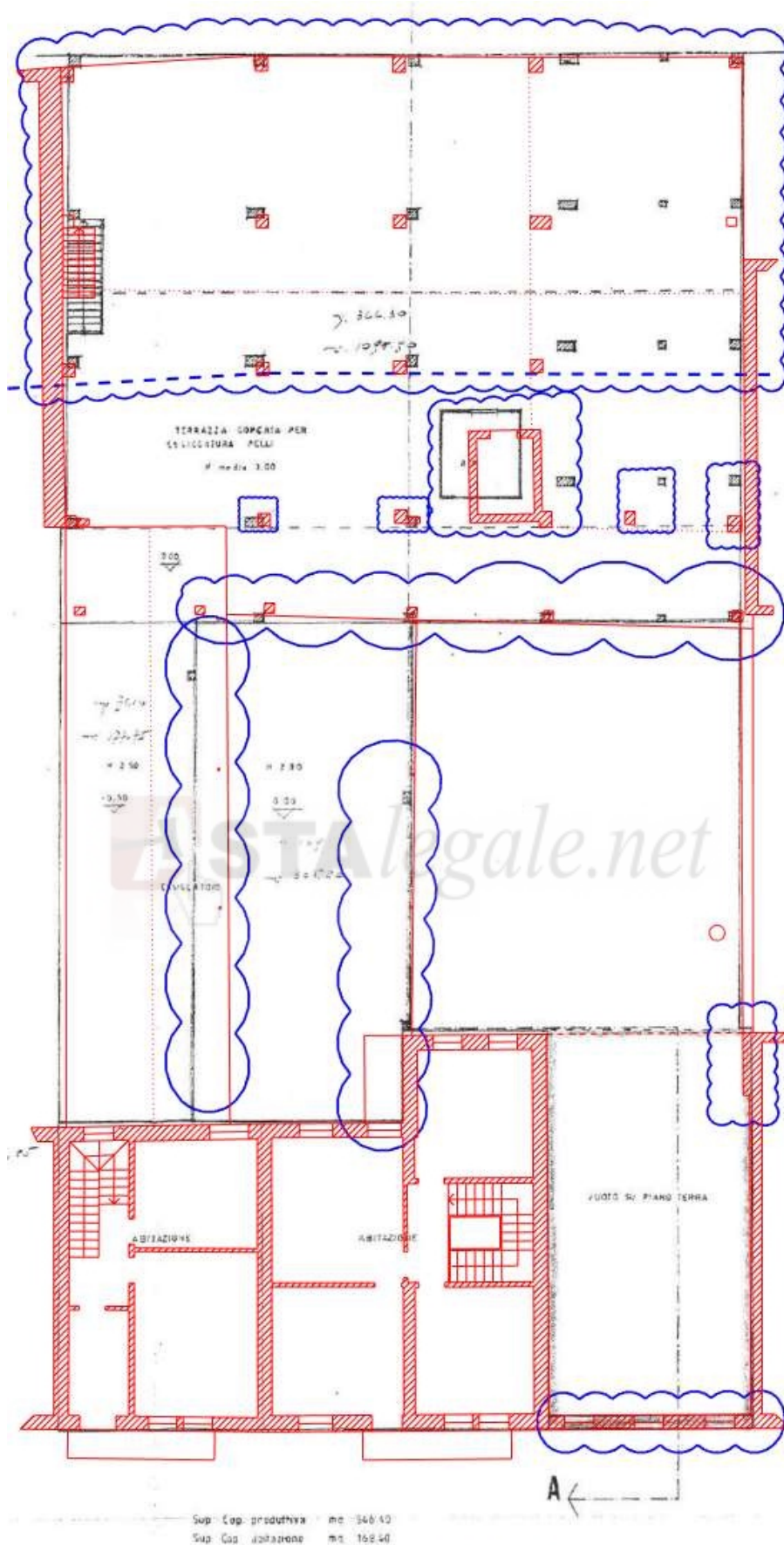
GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere
Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)



PIANO SECONDO - 2014

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

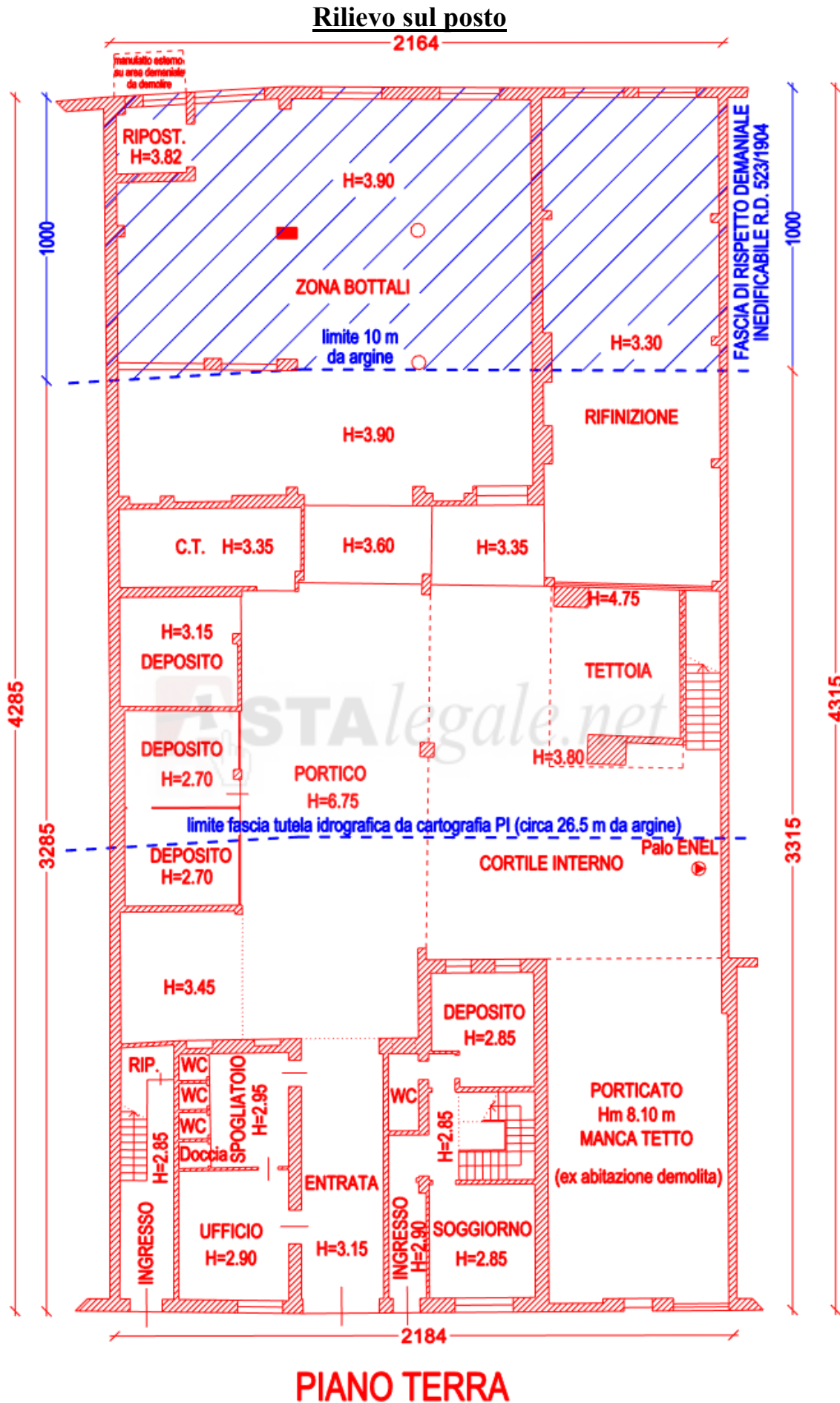


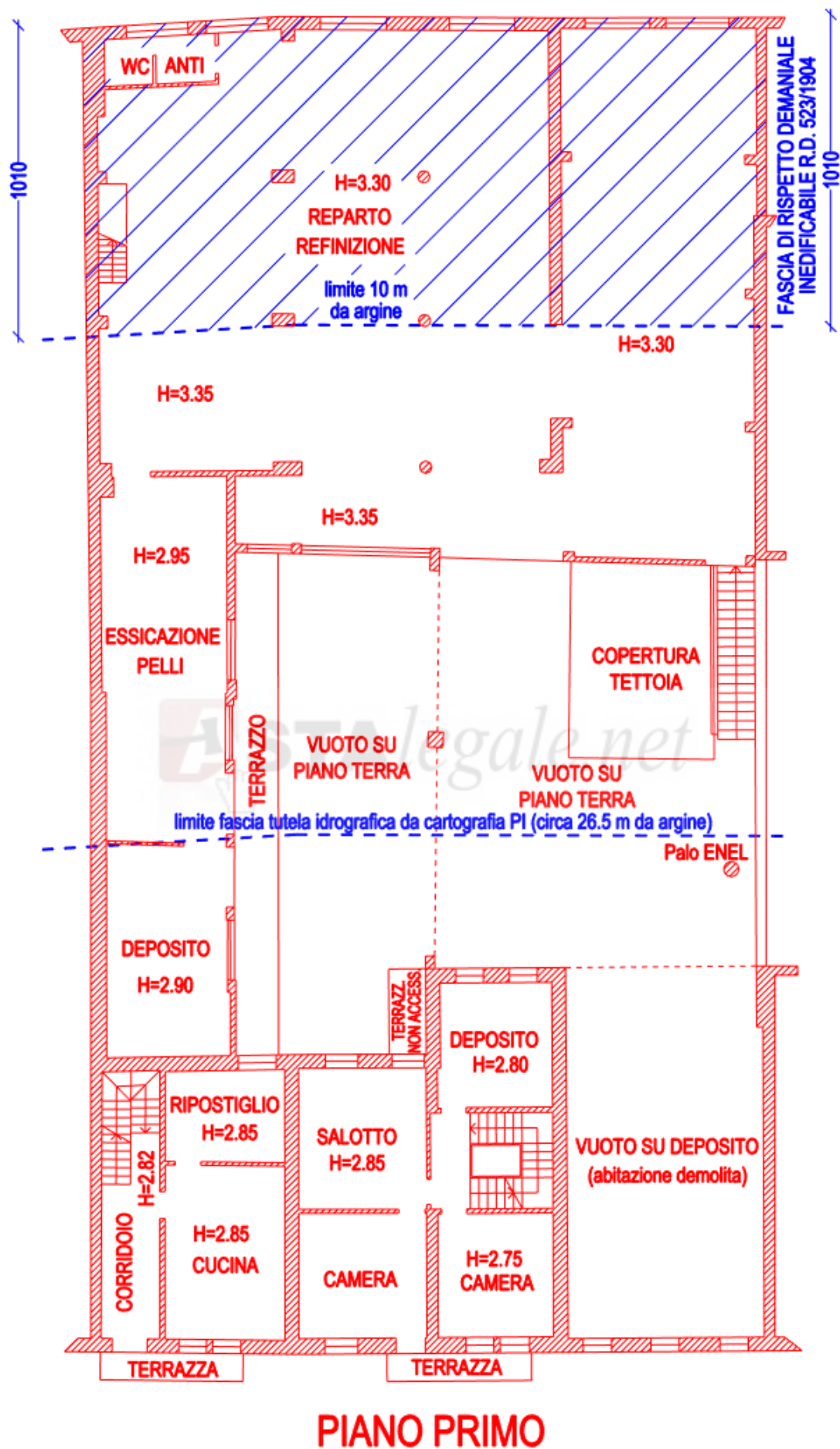
GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

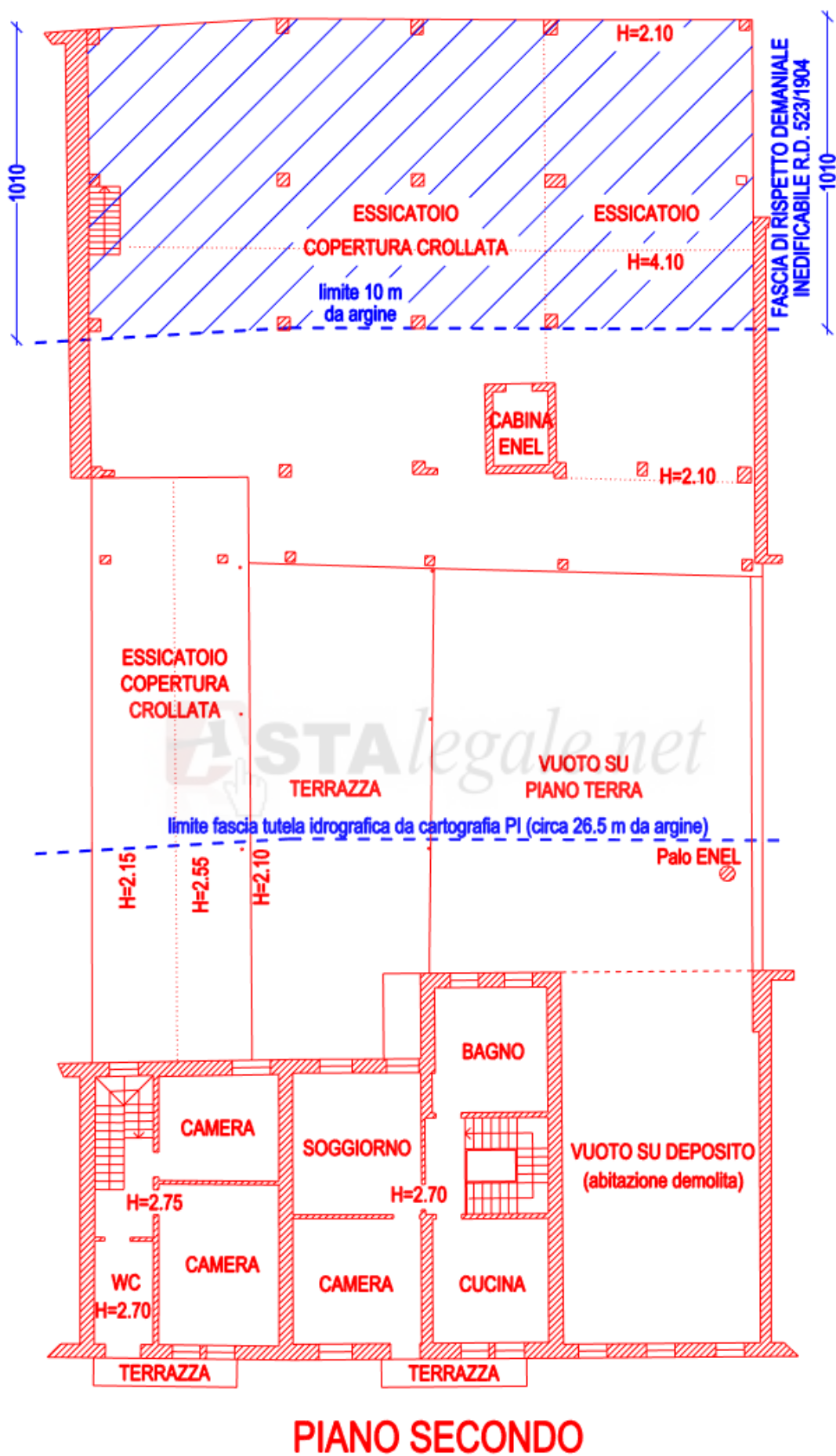
geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)







QUESITO 7 – STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Immobile occupato da (generalità di chi occupa l'immobile):

Nessuno

Titolo di occupazione

(sine titolo – senza titolo opponibile alla procedura - ovvero indicare il titolo – es. comodato o locazione o assegnazione coniuge -, affitto d'azienda, ecc., data certa documentata, ammontare eventuale canone, congruità ex art. 2923 co. III c.c. del canone stesso) (vai a SCHEDA SINTETICA)

Nessuno

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) **Domande giudiziali:** NO
- 2) **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** NO
- 3) **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge:** NO
- 4) **Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale:** NO
- 5) **Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:** NO
- 6) **Esistenza di Regolamento condominiale:** NO - **Trascritto:** NO
- 7) **Sequestri Penali:** NO

(vai a SCHEDA SINTETICA)

SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura o il cui prezzo di regolarizzazione è stato detratto dal valore a base d'asta

1) ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO PRECEDENTE IL PIGNORAMENTO

Iscrizione del 08.06.2018 ai NN. 12.301/1.822

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Tribunale di Sondrio in data 19.04.2018 rep. 256

a favore

contro **esecutato**

quota di 1/1 piena proprietà

Immobili:

Comune di Chiampo – Catasto Fabbricati – foglio 9

p.lla 685 sub 1

p.lla 685 sub 2

p.lla 686 sub 2 graff. 688 sub 1

p.lla 688 sub 2

p.lla 686 sub 1

p.lla 686 sub 3

Comune di Chiampo – Catasto Terreni – foglio 9

p.lle 691-692-694

Capitale 190.862,88 € - iscriz. 300.000,00 €- data 19.04.2018

Domanda Annotazione del 12.12.2019 ai NN. 27.960/4.846 (formalità rif. iscr. n.1.822 del 08.06.2018)

Annotazione a iscrizione – Surrogazione

Notaio Diliberto Fabrizio di Arzignano in data 28.11.2019 rep. 1.952/1.473

a favore

contro **esecutat**

quota di 1/1 piena proprietà

Immobili: (non indicati nell'annotamento ma sono gli stessi dell'iscrizione di riferimento)

Immobili:

Comune di Chiampo – Catasto Fabbricati – foglio 9

p.lla 685 sub 1

p.lla 685 sub 2

p.lla 686 sub 2 graff. 688 sub 1

p.lla 688 sub 2 5

p.lla 686 sub 1

p.lla 686 sub 3

Comune di Chiampo – Catasto Terreni – foglio 9

p.lla 691

p.lla 692

p.lla 694

Note: si riporta quanto indicato nel quadro D della domanda di annotamento:

ai sensi dell'art. 1180 c.c., ha proceduto a versare a favore

la somma di euro 130.862,88, a lei dovuta in forza di scoperto del conto corrente ordinario del 18 ottobre 2010 intrattenuto presso

a seguito di atto di fusione in data 8 novembre 2011 n. 202.436 rep. Notaio Francesco Surace di Sondrio, dell'importo originario di euro 190.862,88 oltre interessi, successivamente ridotto ad euro 130.862,88. ricevendo detto

pagamento, si dichiarava soddisfatta e pertanto rilasciava ampia e finale quietanza a saldo, anche in favore del debitore originario dichiarando di non aver altro a pretendere per la causale in oggetto. Dichiarava altresì espressamente, ai sensi dell'art. 1201 c.c., di surrogare l'adempiente

nei propri diritti ed accessori inerenti al credito, senza riserva ne' limitazione alcuna, ed in particolare nelle ipoteche iscritte nei registri immobiliari di Vicenza in data 8 giugno 2018 ai NN.12301 R.G. e 1822 R.P. e di Verona in data 21 giugno 2018 ai NN 24921 R.G. e 3976 R.P.; tali iscrizioni ipotecarie verranno pertanto annotate di surroga a favore

2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI;

07.08.2018 – trascrizione Pignoramento

Pignoramento trascritto in data 07.08.2018 ai NN. 18.073/12.328

A favore

Contro esecutato

per la quota di 1/1 di piena proprietà

Comune di Chiampo – Catasto Fabbricati – foglio 9

p.lla 685 sub 1

p.lla 685 sub 2

p.lla 686 sub 2 graff. 688 sub 1

p.lla 688 sub 2

p.lla 686 sub 1

p.lla 686 sub 3

Comune di Chiampo – Catasto Terreni – foglio 9

p.lla 691

p.lla 692

p.lla 694

(vai a SCHEDA SINTETICA)

3) DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE (rif. pag. 54)

- Costo regolarizzazione = in base a computo allegato sono previste opere di ripristino e consolidamento per 58.917,91 €, oltre 26.000 € per spese tecniche ed oneri sanatoria, a cui andrà aggiunta eventuale I.V.A., per un totale di 84.917,91 € da detrarre da prezzo base d'asta

4) DIFFORMITÀ CATASTALI (rif. pag. 43)

- Costo regolarizzazione = ricompreso nel costo di 26.000 € delle spese tecniche sanatoria da detrarre da prezzo base d'asta

QUESITO 9 – VERIFICA BENI PIGNORATI SU SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati ricadono su suolo demaniale: NO. Ma parte dei fabbricati ricadono in area di vincolo demaniale di non edificabilità istituita con R.D. 523 del 25.07.1904 e non risultano autorizzazioni in capo agli esecutati ed aventi causa.



Data

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 421/2018

Istanza accesso agli atti.

Alla ditta **GIUPI&CO**
PEC: giupi@pec.it

Si riscontra la nota PEC del 18/03/2022 per comunicare che presso gli archivi dell'Ufficio Concessioni della scrivente Unità Organizzativa non è stata reperita alcuna pratica di autorizzazione e/o concessione idraulica intestata ai nominativi indicati nella nota sopra citata.

Si comunica inoltre che il T. Chiampo, appartiene alla rete idrografica principale e, nel tratto in questione, la competenza è della scrivente U.O.

La normativa riguardante il rispetto delle distanze dai corsi d'acqua appartenenti alla rete idrografica principale è contenuta nel R.D. 523 del 25/07/1904.

Distinti saluti.

[Handwritten signature]



ADEMPIMENTI EX ARTT. 4 E 5 L. 241/90:

Responsabile del Procedimento: Ing. Giovanni Paolo Marchetti

Responsabile per l'istruttoria P.O.: Geom. Giovanni Terzo Tel. 0444 337843

Referente per l'istruttoria amn.vz: Geom. Davide Tosato - Tel. 0444 337804 - e-mail: davide.tosato@regione.veneto.it

UFFICIO CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI IDRAULICHE	Giorni apertura al pubblico	Orario
	Martedì, Giovedì, Venerdì	8,30-12,30

CONC/nd

1/1

Area Tutela e Sicurezza del Territorio
Direzione: Uffici Territoriali per il Dissesto Idrogeologico
Unità Organizzativa Genio Civile Vicenza - codice struttura 8800110900
Contrà Mure S. Rocco 51 – 36100 Vicenza Tel. 0444337811 – Fax 0444337867
e-mail: geniocivilevi@regione.veneto.it PEC: geniocivilevi@pec.regione.veneto.it

Cod. Fisc. 80007580279

fatturazione elettronica - codice univoco Ufficio 45BNX8

P.IVA 02392630279

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere | Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

QUESITO 10 – ESISTENZA PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO

I beni pignorati non risultano gravati da livelli, censo od uso civico.

Per quanto riguarda altri oneri a carico dell'aggiudicatario, è stato rilevato da analisi fornite dall'esecutato che sono stati rilevati nel terreno presenze di idrocarburi pesanti oltre il limite ammesso per le destinazioni dell'area ad uso residenziale, come meglio precisato nelle assunzioni per la stima, per cui si è provveduto alla definizione del possibile costo di bonifica con asportazione del terreno contaminato e al suo ripristino, con una previsione di spesa di 108.459,00 € oltre eventuale I.V.A.

(vai a SCHEDA SINTETICA)

QUESITO 11 – SPESE GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Per quanto concerne le spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso:

1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ordinarie condominiali

Non è un condominio.

2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Non è un condominio.

3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori a data perizia

Non è un condominio.

4) eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:

Non è un condominio.

QUESITO 12 – VALUTAZIONE DEI BENI

Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile sarà stimato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Si utilizzeranno in base alle condizioni di mercato e della tipologia del bene da stimare i metodi del confronto di mercato (MCA - Market Comparison Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

Di seguito si riportano le assunzioni ed i relativi conteggi per determinare il valore dell'immobile pignorato. Negli allegati maggiori dettagli sul metodo e conteggi si stima.

Premessa ed assunzioni per la stima

La premessa iniziale, visto lo stato urbanistico-edilizio e le ricerche sul mercato immobiliare locale, è che per i beni pignorati la destinazione attuale più redditizia e quella residenziale, in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi altra alternativa.

Le principali assunzioni su cui si basa la stima sono le seguenti:

a) **Tipologia intervento** - L'intera area ricade urbanisticamente in Z.T.O. "C/2/3 – Residenziale commerciale", art. 39 N.T.O., relativa ad "attività produttive da trasferire" con obbligo di riqualificazione dell'intero gruppo di edifici racchiusi tra il fiume Chiampo e Via Pace, identificato come Area n. 1, art. 60 N.T.O., e soggetta a P.U.A. (P.P. 8 non ancora approvato per quanto riguarda le particelle interessate), art. 11 delle N.T.O..

Non si hanno tempi certi su quando si riuscirà a definire un piano urbanistico condiviso tra tutti i proprietari di edifici di varia destinazione presenti nell'area, come pure per trovare un eventuale unico acquirente dell'intera area da riqualificare e per quantificare i costi relativi all'intervento.

Non potendo prevedere tempi certi per il piano di recupero dell'area, al momento l'applicazione dei parametri urbanistici previsti (3,00 m³/m² con h massima di 12,5 m) appare solo teorica in quanto nessun investitore investe se non può programmare la vendita o la messa a reddito degli immobili acquistati.

Allo stato attuale in assenza di un P.U.A. approvato, l'intervento di più ampio respiro che le norme nazionali e regionali consentono e quello della ristrutturazione di quanto già edificato, nel rispetto dei vincoli esistenti, si sensi D.P.R. 380/2001 art. 9 comma 2 e L.R. 11/2004 art. 18 bis.

D.P.R. 380/2001 - Art. 9 (L) - Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

1. omissis....

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo.

L.R. 11/2004 - Art. 18 bis – Interventi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali.

1. Sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle

lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sui presupposti di cui sopra è quindi possibile ristrutturare il volume esistente secondo la definizione dell'**art. 3 lettera d) del D.P.R. 380/2001: "interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. **Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. ...omissis...;**

Considerato quanto già edificato (che lascia libera solo una piccola corte centrale), le distanze dai confini e dai fabbricati (da rispettare per eventuali modifiche di sagoma in particolare al piano secondo), la necessità di rispettare i parametri igienico-sanitari, si ritiene che il volume esistente non possa subire in caso di ristrutturazione particolari modifiche di perimetro e superficie coperta, salvo il rispetto di eventuali vincoli sovraordinati.

L'intervento potrebbe anche portare dei vantaggi diretti come dei crediti edilizi da cedere o bonus fiscali sui beni ristrutturati, ma per definire tali possibilità è necessario capire i tipi di interventi che si intendono svolgere, chi è il soggetto che eseguirà l'intervento, eventuale possibilità della cessione dei crediti o vantaggi fiscali per gli acquirenti e se esiste un mercato dei crediti edilizi. Si rimanda al punto i) per i risvolti economici in merito.

- b) **Vincoli** - Il principale vincolo esistente su parte degli immobili è quello relativo alla fascia di tutela idrografica (art. 82 N.T.O.) che prevede per il torrente Chiampo una fascia di rispetto dal confine demaniale dell'argine di 10 m, in cui sono previsti per gli edifici esistenti interventi fino alla ristrutturazione o la sola demolizione a seconda che siano o meno legittimati.

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto sulle mappe d'impianto e successive, **alla data del 25.07.1904, in cui è entrato in vigore il R.D. 523/1904, non risultavano edifici sulle particelle pignorate.**

Presso il Genio Civile, come da comunicazione via PEC del 29.03.2022, non risultano presentate pratiche di autorizzazione per l'edificazione entro la fascia di 10 m dai corsi d'acqua principali ove vige l'inedificabilità assoluta in base **art. 96 lettera f del R.D. 523/1904: Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:**

...omissis....

f) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;

La giurisprudenza conferma il già chiaro tenore della normativa che prevede un vincolo di inedificabilità assoluto, non derogabile da discipline locali, risultando per l'effetto intollerabili i manufatti realizzati in suo spregio. L'ambito del divieto è quindi esteso a qualunque manufatto o volume collocato a meno di dieci metri dalla sponda del fiume, per cui nessuna opera realizzata in violazione di tali norme può essere sanata.

Alla luce di quanto sopra tutti i volumi ricadenti entro la fascia di 10 m dall'argine, che coincide con il confine demaniale in questo caso, dovranno essere demoliti in quanto difformi dalle previsioni normative nazionali, ancorché le opere siano state autorizzate all'epoca dal Comune sotto il profilo edilizio-urbanistico.

Vi è anche un vincolo relativo alla presenza di pozzi per il prelievo idropotabile (art. 87 N.T.O.) che riguarda l'intero compendio e prevede il divieto di insediamenti che possano creare pericolo all'uso idropotabile del pozzo. La norma prevede che ogni trasformazione dell'area sottoposta a vincolo debba essere preceduta da preventiva indagine idrogeologica e geognostica puntuale a salvaguardia della risorsa idrica, indagine che sarà quindi necessaria svolgere.

c) **Conformità immobili esistenti** – al fine di poter procedere con una pratica edilizia di ristrutturazione è necessario preliminarmente verificare la conformità dell'immobile e in caso di difformità procedere alla sanatoria.

Nel caso in esame vi è sicuramente da sanare l'immobile con la demolizione della porzione ricadente entro il vincolo demaniale del Torrente Chiampo, la rimozione della tettoia nel cortile oltre a modifiche interne e prospettiche sul resto dell'immobile.

Essendo stata rimossa quasi completamente la copertura del piano secondo, saranno poi da verificare le distanze dei volumi delle tettoie rispetto ai diritti di terzi sia dai confini che dai fabbricati, oltre che il rispetto delle vedute su fondo altrui.

La sanatoria comporterà quindi l'intervento di versi professionisti per la parte geologica, ambientale, strutturale, edilizia, cantieristica, sicurezza, catastale, ecc., sia per la parte di progettazione che di esecuzione delle opere di demolizione e rimessa in pristino che avranno una incidenza anche nella valutazione estimativa, nonché il pagamento delle relative sanzioni.

- d) **Opere conseguenti alla sanatoria edilizia** – Per poter ottenere la sanatoria con la demolizione delle parti su zona a vincolo demaniale saranno necessarie alcune opere strutturali che riguardano sia la demolizione che la messa in sicurezza dell'edificio che risulta conforme per assicurare la stabilità, in quanto entro la fascia di vincolo dei 10 m ricadono anche i pilastri che sostengono parte dell'edificio di tre piani fuori terra che rimane oltre tale fascia di rispetto demaniale.

Saranno quindi da computare i costi di demolizione della porzione difforme e la costruzione fuori della fascia di vincolo demaniale di alcuni pilastri e travi che possano assicurare la stabilità dell'edificio rimanente.

- e) **Caratterizzazione dell'area e bonifiche** – Per i siti artigianali/industriali da trasformare in residenziali o che ricadono in aree con particolari vincoli ambientali è prevista l'analisi delle aree oggetto di trasformazione con la "caratterizzazione ambientale".

La ditta esecutata ha fornito all'Esperto Stimatore sia la documentazione relativa alla bonifica già avvenuta dell'amianto in copertura nell'anno 2015, in ottemperanza all'ordinanza Sindacale 60/2014, che l'esito delle analisi del terreno su 4 punti dell'area pignorata (cortile ingresso Nord, locali Nord-Ovest, locali Sud-Ovest e locali Sud-Est) da cui risulta che in tutti i punti vi è un superamento significativo del tenore di idrocarburi pesanti rilevando la presenza variabile da 953 a 967 mg/kg s.s. che supera di quasi 20 volte il limite massimo ammesso per le zone residenziali pari a 50 mg/kg s.s.. E' necessaria quindi la bonifica dell'area che viene al momento prevista con la bonifica mediante asportazione terreno inquinato per una profondità di almeno 50 cm sulle corti e sotto le pavimentazioni dell'ex area produttiva, salvo ulteriori verifiche puntuali e/o da parte di ditte specializzate o disposizioni delle autorità competenti che prevedano anche bonifiche più approfondite.




Per poter procedere all'utilizzo dell'area come residenziale sono da conteggiare nella stima anche i costi della bonifica per far rientrare i terreni entro i limiti di legge indicati, come da computo riportato negli allegati. Ai fini della stima l'eventuale ulteriore spesa di bonifica si ritiene ricompresa nelle detrazioni previste per mancanza di garanzie sulla vendita.

Si riporta estratto tabella con esempi di trattamento e costi (fonte ENI Rewind s.p.a.)

5.1 Matrice di Screening Terreni

PROCESSO	STREAM RESIDUI	TEMPI DI BONIFICA	COSTO	Composti inorganici		INQUINANTI					
				Metalli escluso mercurio		Idrocarburi leggeri / composti aromatici		Composti organici			IP
				Litologia				Idrocarburi pesanti (C>12)			
				sabbioso / ghiaioso	limoso / argilloso	sabbioso / ghiaioso	limoso / argilloso	sabbioso / ghiaioso	limoso / argilloso	sabbioso / ghiaioso	
Trattamenti biologici in situ											
Bioventilazione	Vapore/Liquido	B	15-50 €/ton di suolo trattato	☹️	☹️	😊	😊	😊	😊	😊	😊
Bioremediation assistita	-	A	25-75 €/ton di suolo trattato	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊
Fitodepurazione	Vapore/Solido	A	15-40 €/m ² di superficie di suolo trattata*	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊
Trattamenti biologici ex situ											
Landfarming	Vapore/Liquido	M	20-60 €/ton di suolo trattato	☹️	☹️	😊	😊	😊	😊	😊	😊
Biopile	Vapore	B/M	50-80 €/ton di suolo trattato	☹️	☹️	😊	😊	😊	😊	😊	😊
Trattamenti chimico-fisici in situ											
Soil Vapor Extraction	Vapore	B	25-60 €/ton di suolo trattato	☹️	☹️	😊	😊	☹️	☹️	☹️	☹️
Solidificazione-stabilizzazione	Solido	M	25-70 €/ton di suolo trattato	😊	😊	☹️	☹️	☹️	☹️	☹️	☹️
Soil-flushing	Liquido	A	40-120 €/ton di suolo trattato	☹️	☹️	😊	😊	😊	😊	😊	😊
Ossidazione chimica	Sol./Liq./Vap.	B	30-90 €/ton di suolo trattato	☹️	☹️	😊	😊	😊	😊	😊	😊
Trattamenti chimico-fisici ex situ											
Soil-washing	Solido/Liquido	B	100-400 €/ton di suolo trattato	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊
Scavo e smaltimento	-	B	50-250 €/ton di suolo scavato	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊
Trattamenti termici in situ											
Estrazione-stripping con vapore	Vapore/Liquido	B	30-100 €/ton di suolo trattato	☹️	☹️	😊	😊	😊	😊	😊	😊
Vetrificazione	Vapore/Solido	B	250-800 €/ton di suolo trattato	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊
Trattamenti termici in situ/ex situ											
Desorbimento termico	Vapore	B	100-250 €/ton (in situ); 100-400 €/ton di suolo trattato (ex-situ)	☹️	☹️	😊	😊	😊	😊	😊	😊

LEGENDA: A=alto/i; M=medio/i; B=brevi/basso
 (*)=escluso l'apporto di terreno vegetale

 applicabile
  applicabile con basse efficienze
  non applicabile

f) **Mercato immobiliare e valore di vendita forzata** – il mercato immobiliare risulta essere attivo in zona, rilevando negli ultimi due anni diverse compravendite di immobili della stessa tipologia, tra i quali sono stati selezionati tre atti di immobili, sia recenti che usati nel raggio di circa 500 m, da cui si trarranno i dati necessari per la comparazione e la stima dei beni pignorati.

L'andamento dei prezzi di immobili residenziali risulta essere in calo negli ultimi 8 anni con valori medi di offerta rilevati da portali immobiliari passati da 1.600 a 1.100 €/m² (fonte immobiliare.it).

Andamento dei prezzi degli immobili a Chiampo

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Chiampo, sia in vendita sia in affitto.



A Giugno 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € **1.116 al metro quadro**, con un aumento del **0,00% rispetto a Giugno 2021** (1.116 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Chiampo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2020, con un valore di € **1.186 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.059 al metro quadro.

Per immobili da ristrutturare senza interventi statici la C.C.I.A.A. di Vicenza indica per il Comune di Chiampo dei valori medi di vendita da 350 a 600 €/m².

	nuovo o ristrutturato a nuovo		appart. da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m X 3m)	
	min	max	min	max	min	max
CHIAMPO						
zona unica	1.150	1.425	350	600	9.500	11.500

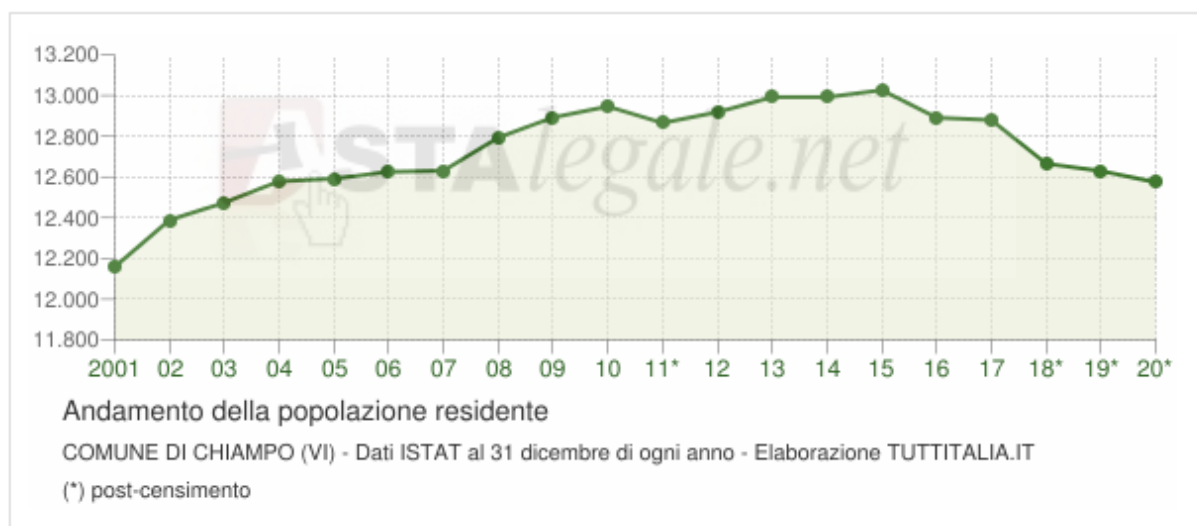
Si prevedono quindi valori tra i 250-350 €/m² per i beni da stimare.

Per quanto riguarda i valori di vendita forzata, dai dati forniti dal servizio di Astalegale, risultano valori di aggiudicazione inferiori di circa il 53% del valore a base d'asta periziato, con un valore medio di 368 €/m² per immobili residenziali (da un min. di 37 €/m² a un max di 746 €/m²) rilevando tra le aggiudicazioni anche due aggiudicazioni nell'anno 2018 di due appartamenti su edificio duplex posto in Via Pace di fronte agli immobili pignorati per un valore rispettivamente di 206 €/m² e 265 €/m² riferiti a singole unità immobiliari e non a compendi di più unità immobiliari come quello in esame.

- g) **Situazione demografica** – Uno degli indicatori importanti nel mercato immobiliare è quello dell'andamento demografico del Comune, in quanto il calo o l'aumento demografico incidono direttamente sulla richiesta di alloggi per la popolazione residente.

Dalle verifiche effettuate, negli ultimi anni vi è un trend di calo demografico di qualche centinaio di abitanti all'anno, per cui si ipotizza ancora la permanenza della stagnazione dei prezzi, se non anche ulteriori ribassi. Si riporta di seguito il grafico dell'andamento demografico fino al 2020.

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Chiampo** dal 2001 al 2020. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



- h) **Individuazione del metodo di stima** – Nel caso in esame ci troviamo di fronte ad un complesso edilizio in abbandono ed in parte con cedimenti strutturali, che comprendeva ex unità produttive e residenziali (il negozio è stato eliminato da anni e rimane solo agli atti catastali in quanto non aggiornati), non più in linea con gli standard di mercato, per cui completamente da ristrutturare e/o riqualificare.

In base alle norme urbanistico edilizie è possibile solo la ristrutturazione del volume esistente regolarmente assentito per attività residenziali commerciali. Considerando che non ci sono attività commerciali insediate e non vi sono spazi per creare i relativi standard per attività commerciali, tra

cui in particolare quelli importanti a parcheggio, non resta altro che la destinazione residenziale per avere una appetibilità sul mercato immobiliare locale.

Avendo un mercato immobiliare attivo, con la possibilità di rilevare dati oggettivi di reali compravendite di immobili sia recenti che usati, si ritiene che col il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) si possano rilevare in modo attendibile dei valori di mercato per i beni pignorati, considerando la superficie/volume esistente assentito come un complesso di edifici residenziali da ristrutturare, per cui una volta rilevato il valore unitario €/m² per uno degli alloggi esistenti da ristrutturare, si può applicare tale valore anche al resto delle superfici relative ai futuri alloggi da ricavarsi sulle superfici disponibili dismesse.

Non si ritiene quindi di utilizzare i metodi stima per capitalizzazione del reddito (Income Approach) o del costo/trasformazione (Cost Approach), in quanto si hanno valori meno attendibili e documentabili rispetto al M.C.A. (Market Comparison Approach). In particolare per la stima di trasformazione si dovrebbero indicare valori di massima di futuro realizzo di ipotetici edifici, con finiture medie, in un Comune in calo demografico, con stagnazione dei valori di vendita e in un periodo in cui i costi di costruzione sono in continuo aumento con variazioni anche significative, il tutto ipotizzando un periodo minimo dell'intervento di 4-5anni che aumentano la variabili e le incertezze sui dati da considerare.

Con il metodo M.C.A. (Market Comparison Approach) avremo invece i prezzi recenti realmente pagati per compravendite di immobili residenziali simili o con situazioni manutentive migliori di cui possiamo conoscere la posizione, la consistenza e molte altre caratteristiche oggettive che riducono l'alea di valutazione personale. Si potrà così determinare sulla base dei prezzi unitari reali €/m² pagati sul mercato un valore medio di vendita da applicare alla consistenza in base alle caratteristiche dei beni da stimare, considerati come superfici residenziali completamente da ristrutturare.

Per poter fare una comparazione è necessario quindi individuare tra i beni pignorati un appartamento tra i tre pignorati, in base ai dati catastali, che possa essere comparato. Nella realtà l'appartamento insistente sulla p.lla 685 sub 2 non esiste, in quanto risulta demolito e trasformato in deposito coperto con una pratica edilizia dell'anno 1986, per cui va escluso. L'alloggio p.lla 686 sub 1 ha il tetto ed un solaio in parte crollati e non accessibili, per cui non essendo in parte agibile si preferisce non utilizzarlo. L'alloggio p.lla 686 sub 3 invece risulta ancora completamente integro, ancorché in scadenti condizioni di manutenzione e con impianti non inutilizzati di anni, ma con gli elementi minimi per poter essere comparato sul mercato, scontando opportunamente la vetustà dell'edificio e degli impianti.

Una volta determinato il valore unitario €/m² di tale alloggio sarà possibile applicarlo anche alle superfici dell'edificio legittimamente assentito e da ristrutturare, al fine di determinarne il valore complessivo dell'edificio.

- i) **Tipologia di soggetti che operano sul mercato immobiliare e incidenza sul valore** – Tra gli operatori del mercato immobiliare esistono principalmente due tipologie di soggetti: il soggetto che acquista per uso diretto e l'investitore che acquista per rivendere o mettere a reddito ed avere un utile dall'operazione immobiliare.

I primi sono i principali riferimenti del mercato, quelli che formano i prezzi di mercato “al dettaglio”, cioè il prezzo unitario €/m² finale, quello mediamente più alto sul mercato.

I secondi, essendo investitori che poi rivendono o mettono a reddito sono disposti ad acquistare solo se il prezzo è inferiore a quello di mercato, possono acquistare anche interi complessi o loro porzioni significative per poi rivendere o ristrutturare le unità e rimettere sul mercato come immobili a nuovo. Dovendo sostenere ulteriori costi e tassazioni e conseguire l'utile dall'investimento fatto dopo l'acquisto, definiscono i “prezzi all'ingrosso” che sono significativamente inferiori di quelli al “dettaglio”.

Vanno poi distinte nelle due categorie in base alla capacità di acquisto in piccoli, medi e grandi acquirenti, per cui in base alla capacità economica avremo una piramide di soggetti dove alla base avremo la maggior parte di soggetti per gli immobili a bassa costo ed a prezzo unitario al dettaglio €/m² più alti e in alto via via meno soggetti con l'aumentare della capacità di spesa e con prezzi unitari all'ingrosso €/m² più bassi, il tutto a parità di tipologia di immobile.

In questo caso abbiamo la stima M.C.A. che comparerà valori di immobili del mercato “al dettaglio”, per poi applicare i valori unitari di mercato per la vendita di un unico lotto comprendente diverse unità immobiliari e con una consistenza che non trova riscontro nel mercato al dettaglio, ma nel mercato degli investitori.

La vendita si trova quindi nella parte medio alta della piramide dei potenziali compratori, con la necessità di dover scontare il valore finale per renderlo appetibile agli investitori.

Trattandosi però nel caso in esame di una vendita forzata, in cui per legge è già prevista la possibilità di fare un'offerta d'acquisto del 25% inferiore al prezzo a base d'asta, non si ritiene di dover operare una riduzione preventiva (che si sarebbe operata in caso di vendita ordinaria), ma solamente la riduzione del 15% per mancanza di garanzie per vendite forzate, anche considerando i possibili benefici economici derivanti dai crediti edilizi sul volume demolito ed eventuali bonus fiscali sulla ristrutturazione.

Si ritiene plausibile che, visto lo stato e la complessità della gestione dell'immobile per la sua ristrutturazione e messa a reddito, l'immobile possa essere aggiudicato alla seconda o terza asta.


j) **Aree scoperte e derivanti dalla demolizione in area di vincolo demaniale** – Dalla valutazione dei fabbricati restano escluse alcune tipologie di aree quali l'area del marciapiede ad uso pubblico lungo Via Pace, il cortile comune e l'area larga 10 m con il vincolo demaniale. Tali aree saranno valutate in base alla loro funzionalità, quelle a marciapiede con un valore minimo dato dall'impossibilità di uso esclusivo, mentre le altre aree che avranno un uso prevalente a parcheggio come posti auto e a cortile/giardino, di fatto senza possibilità edificatoria, saranno quindi valutate per la potenzialità per uso come posti auto con relativa area di manovra e aree corte di pertinenza di qualche alloggio.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO CON IL "METODO MARKET COMPARISON APPROACH"

FASE 1: INDIVIDUAZIONE DEL CAMPIONE DI DATI IMMOBILIARI

Il campione di dati immobiliare è costituito da tre unità simili a quella da stimare, siti in zone limitrofe, compavenduti di recente, appartenenti allo stesso segmento di mercato



Comparabile A			
Descrizione dato	compravendita immobile a destinazione residenziale		
Tipologia	appartamento		
Epoca costruzione - APE	EDIFICIO c.1964 sopr.95 a.1964-71-97 - APE CL. G 311 KWH/m² anno		
Comune	Chiampo (VI)		
Indirizzo	Via Monte Pasubio n. 12 - PT-1		
Dati catastali	f.10 p.774 s.12 A3 v.5.5 SC 122 +s.13 C2 58 m² SC 70 m²		
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	107,52
	superficie balconi/terrazzi	SUB	6,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta/sottotetto	SUS	0,00
	superficie cantina/deposito	SUC	68,91
	superficie autorimessa	SUA	0,00
	Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	1 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	1 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	1
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	07/04/2022
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 117.000
Fonte del dato	ATTO NOTAIO Fachin Renato del 07.04.2022 R. 27.194		
Foto immobile			

Comparabile B			
Descrizione dato	compravendita immobile a destinazione residenziale		
Tipologia	appartamento		
Epoca costruzione - APE	EDIFICIO c.2002 a.2005 - APE CL. D 70 KWH/m² anno		
Comune	Chiampo (VI)		
Indirizzo	Piazzale Mondelange n. 6 - P2-S1		
Dati catastali	f.9 p.2010 s.75 A2 v.5.5 SC102 +s.40 C6 23 m² SC27		
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	97,42
	superficie balconi/terrazzi	SUB	14,48
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina/deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	26,95
	Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE
Servizi igienici	numero	SER	2
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNP	3
Stato di manutenzione vani accessori	2 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNA	3
Stato di manutenzione impianti	3 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNI	3
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	2
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	02/11/2020
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 110.000
Fonte del dato	ATTO NOTAIO Muraro Giovanni del 02.11.2020 R. 59.600		
Foto immobile			

Comparabile C			
Descrizione dato	compravendita immobile a destinazione residenziale		
Tipologia	appartamento		
Epoca costruzione - APE	EDIFICIO ant.1967 s.1997 APE CL. F 198 KWH/m² anno		
Comune	Chiampo (VI)		
Indirizzo	Via Pace n. 10 - P2-T		
Dati catastali	F.9 P.753 s.6.5 A2 v.6 sc142 s.9 C6 21 mq SC25 s.4 C6 18 mq SC23		
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	94,79
	superficie balconi/terrazzi	SUB	0,00
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	17,13
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina/deposito	SUC	31,95
	superficie autorimessa	SUA	25,12
	Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE
Servizi igienici	numero	SER	2
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNP	2
Stato di manutenzione vani accessori	2 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNA	2
Stato di manutenzione impianti	3 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNI	2
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	2
Impianto condizionamento	1=presente; 0=assente	CON	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	09/07/2021
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalla fonte	PRZ	€ 91.081
Fonte del dato	ATTO NOTAIO Ferrara Egidio del 09.07.2021 R. 3.875		
Foto immobile			

Subject			
Descrizione dato	immobile oggetto di stima		
Tipologia	appartamento		
Epoca costruzione - APE	EDIFICIO c.1963 Agib./ - APE CL. G 407 KWH/m² anno		
Comune	Chiampo (VI)		
Indirizzo	Via Pace n. 82 - PT-1-2		
Dati catastali	F.9 P.683 sub 3 A3 v.5,5		
Superfici (m²)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SUP	119,99
	superficie balconi/terrazzi	SUB	8,32
	superficie portico/veranda/loggia	SUO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina/deposito	SUC	19,68
	superficie autorimessa	SUA	0,00
	Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE
Servizi igienici	numero	SER	1
Box auto	numero	BOX	0
Posti auto scoperti	numero	PAS	0
Posti auto coperti	numero	PAC	0
Stato di manutenzione vani principali	1 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNP	1
Stato di manutenzione vani accessori	2 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNA	1
Stato di manutenzione impianti	3 minore; 2 medio; 3 maggiore	MNI	1
Livello di piano	0=p.t.; 1=p.1; 2=p.2; 3=p.3; ...	LIV	1
Impianto condizionamento	1 = presente; 0 = assente	CON	0
Data stima	data della stima	DAT	29/07/2022
Prezzo atto acquisto	data e valore in atto acquisto	-	€ -
Fonte del dato	caratteristiche rilevate con sopralluogo presso l'immobile		
Foto immobile			

FASE 2: ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO E DEI RAPPORTI MERCANTILI			
Fase 2.a: analisi del segmento di mercato			
Indicatore economico estimativo	Analisi dell'indicatore Economico estimativo		
Localizzazione	Zona Residenziale		
Tipo di Contratto	Compravendite immobiliari		
Destinazione	Residenziale		
Tipologia immobiliare	Abitazioni in condominio o a schiera usate o singole		
Tipologia edilizia	Unità su edifici multipiano o a schiera o singoli		
Dimensione	Unità residenziali medie/grandi dimensioni		
Caratteri domanda e offerta	La domanda è costituita da un ceto sociale medio, l'offerta da singoli privati che disinvestono per mobilità		
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: si tratta del "mercato dell'usato"		
Livello di prezzo	Prezzi stazionari		
Filtering	zona periferiche/semicentrale - Livello di filtering nullo		
Fase 2.c: rapporti mercantili, altri indici e dati			
Descrizione indice/dato	Simbolo	Valore	
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	i_{DAT}	-0,5%	
Rapporto mercantile balconi/terrazzi	$r_{SUB} = p(SUB)/p(SUP)$	0,25	
Rapporto mercantile porticato/loggia	$r_{SUO} = p(SUO)/p(SUP)$	0,40	
Rapporto mercantile soffitta/sottotetto	$r_{SUS} = p(SUS)/p(SUP)$	0,50	
Rapporto mercantile cantina/deposito	$r_{SUC} = p(SUC)/p(SUP)$	0,60	
Rapporto mercantile autorimessa	$r_{SUA} = p(SUA)/p(SUP)$	0,70	
Rapporto complementare area edificata	$r_{SUE} = p(suolo)/p(imm.le)$	0,10	
Saggio del livello di piano	i_{LIV}	1,00%	
Costi unitari intervento manutenz. vani princ. 1->2, 2->3 (€/m ²)	C_{MNP1}	€/m ²	250
Costi unitari intervento manutenzione vani princ. 1->3 (€/m ²)	C_{MNP2}	€/m ²	350
Costi unitari intervento manut. vani access. 1->2, 2->3 (€/m ²)	C_{MNA1}	€/m ²	125
Costi unitari intervento manutenzione vani access. 1->3 (€/m ²)	C_{MNA2}	€/m ²	225
Costo di realizzazione di un bagno da 6 m ² standard	C_{SER}	€	15.000
- vetustà media bagno (anni)	t_{SER}	15	
- vita media bagno (anni)	v_{SER}	30	
Costo impianto di condizionamento (vetusto)	C_{CON}	€	2.500
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->2, 2->3 (€)	D_{MNI1}	€/m ²	125
Deprezzamento per manutenzione impianti 1->3 (€)	D_{MNI2}	€/m ²	225
Prezzo medio posto auto scoperto (€)	P_{PAS}	€	2.000
Prezzo medio posto auto coperto (€)	P_{PAC}	€	4.000
Prezzo medio di un box auto (€)	P_{BOX}	€	6.000

Fase 2.b: tabella caratteristiche comparabili e subject				
Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	€ 117.000,00	€ 110.000,00	€ 91.081,00	€ -
Data DAT (gg/mm/aa)	07/04/2022	02/11/2020	09/07/2021	29/07/2022
Superficie principale SUP (m ²)	107,52	97,42	94,79	119,99
Superficie balconi/terrazzi SUB (m ²)	6,00	14,48	0,00	8,32
Superficie porticato SUO (m ²)	0,00	0,00	17,13	0,00
Superficie cantina/deposito SUC (m ²)	68,91	0,00	31,95	19,68
Superficie soffitta SUS (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie autorimessa SUA (m ²)	0,00	26,95	25,12	0,00
Superficie commerciale accessori (m ²)	42,85	22,49	43,61	13,89
Superf. comm. SCOM (m ²) complessiva (princ.+acc.+sup.est.)	169,41	119,91	138,40	133,88
Superficie esterna esclusiva SUE (m ²)	190,45	0,00	0,00	0,00
Livello di piano LIV (num)	1	2	2	1
Numero di servizi igienici SER (num)	1	2	2	1
Numero posti auto scoperti PAS (num)	0	0	0	0
Numero posti auto coperti PAC (num)	0	0	0	0
Numero box auto BOX (num)	0	0	0	0
Stato di manutenzione vani princ. MNP (1, 2, 3)	2	3	2	1
Stato di manutenzione vani access. MNA (1, 2, 3)	2	3	2	1
Stato di manutenzione impianti MNI (1, 2, 3)	2	3	2	1
Impianto di condizionamento CON (0=assente 1=presente)	0	0	0	0
Riepilogo valori degli immobili comparabili reperiti	data atto	prezzo	sup. comm.	€/m ²
Comparabile A	07/04/2022	€ 117.000,00	169,41	690,63
Comparabile B	02/11/2020	€ 110.000,00	119,91	917,39
Comparabile C	09/07/2021	€ 91.081,00	138,40	658,12
Subject - data di riferimento della stima e valore stimato	29/07/2022	€ 45.000,00	133,88	336,13

FASE 3: ANALISI DEI PREZZI MARGINALI		
Descrizione prezzo marginale	Simbolo e formulazione	Valore
Prezzo marginale data A (€/mese)	$p_A(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_A \times i_{\text{DAT}} / 12$	€ 48,75
Prezzo marginale data B (€/mese)	$p_B(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_B \times i_{\text{DAT}} / 12$	€ 45,83
Prezzo marginale data C (€/mese)	$p_C(\text{DAT}) = -\text{PRZ}_C \times i_{\text{DAT}} / 12$	€ 37,95
Prezzo medio comparabile A (€/m ²)	$p_{\text{MED}_A} = \text{PRZ}_A / \text{SCOM}_A \times (1 - r_{\text{SUE}})$	€ 621,57
Prezzo medio comparabile B (€/m ²)	$p_{\text{MED}_B} = \text{PRZ}_B / \text{SCOM}_B \times (1 - r_{\text{SUE}})$	€ 825,65
Prezzo medio comparabile C (€/m ²)	$p_{\text{MED}_C} = \text{PRZ}_C / \text{SCOM}_C \times (1 - r_{\text{SUE}})$	€ 592,31
Prezzo marginale sup. princ. (€/m ²)	$p(\text{SUP}) = \min(p_{\text{MED}_A}; p_{\text{MED}_B}; p_{\text{MED}_C})$	€ 592,31
Prezzo marginale sup. balconi	$p(\text{SUB}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUB}}$	€ 148,08
Prezzo marginale sup. porticato	$p(\text{SUO}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUO}}$	€ 236,92
Prezzo marginale sup. soffitta/sottotetto	$p(\text{SUS}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUS}}$	€ 296,15
Prezzo marginale sup. cantina	$p(\text{SUC}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUC}}$	€ 355,38
Prezzo marginale sup. autorimessa	$p(\text{SUA}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUA}}$	€ 414,61
Prezzo marginale sup. area esterna	$p(\text{SUE}) = p(\text{SUP}) \times r_{\text{SUE}}$	€ 59,23
Prezzo marginale sup. esterna comp. A (€/m ²)	$p_A(\text{SUE}) = \text{PREZ}_A \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_A$	€ 61,43
Prezzo marginale sup. esterna comp. B (€/m ²)	$p_B(\text{SUE}) = \text{PREZ}_B \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_B$	senza area
Prezzo marginale sup. esterna comp. C (€/m ²)	$p_C(\text{SUE}) = \text{PREZ}_C \times r_{\text{SUE}} / \text{SUE}_C$	senza area
Prezzo marginale sup. esterna (€/m ²)	$p(\text{SUE}) = \min(p_A(\text{SUE}); p_B(\text{SUE}); p_C(\text{SUE}))$	€ 61,43
Prezzo marginale livello piano A	$p_A(\text{LIV}) = \text{PRZ}_A \times i_{\text{LIV}}$	€ 1.170,00
Prezzo marginale livello piano B	$p_B(\text{LIV}) = \text{PRZ}_B \times i_{\text{LIV}}$	€ 1.100,00
Prezzo marginale livello piano C	$p_C(\text{LIV}) = \text{PRZ}_C \times i_{\text{LIV}}$	€ 910,81
Prezzo marginale bagno	$p(\text{SER}) = C_{\text{SER}} \times (1 - t_{\text{SER}} / v_{\text{SER}})$	€ 7.500,00
Prezzo marginale posto auto scoperto	$p(\text{PAS}) = P_{\text{PAS}}$	€ 2.000,00
Prezzo marginale posto auto coperto	$p(\text{PAC}) = P_{\text{PAC}}$	€ 4.000,00
Prezzo marginale box auto	$p(\text{BOX}) = P_{\text{BOX}}$	€ 6.000,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->2, 2->3	$p(\text{MNP1}) = C_{\text{MNP1}}$	€/m ² 250,00
Prezzo marg. stato manut. vani princ. 1->3	$p(\text{MNP2}) = C_{\text{MNP2}}$	€/m ² 350,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->2, 2->3	$p(\text{MNA1}) = C_{\text{MNA1}}$	€/m ² 125,00
Prezzo marg. stato manut. vani access. 1->3	$p(\text{MNA2}) = C_{\text{MNA2}}$	€/m ² 225,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->2, 2->3	$p(\text{MNI1}) = C_{\text{MNI1}}$	€/m ² 125,00
Prezzo marginale manut. imp. 1->3	$p(\text{MNI2}) = C_{\text{MNI2}}$	€/m ² 225,00
Prezzo marginale impianto condizionamento	$p(\text{CON}) = C_{\text{CON}}$	€ 2.500,00

FASE 4: TABELLA DI VALUTAZIONE ED AGGIUSTAMENTI						
Definizioni						
Delta = valore (subject) - valore (comparabile)						
Adjust = delta x prezzo marginale						
Fase 4.a: tabella di valutazione ed aggiustamenti dei valori						
Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Delta	Adjust	Delta	Adjust	Delta	Adjust
Prezzo totale PRZ		€ 117.000,00		€ 110.000,00		€ 91.081,00
Data compravendita DAT (mesi)	3,77	€ 183,63	21,13	€ 968,61	12,83	€ 487,03
Superficie principale SUP	12,47	€ 7.386,07	22,57	€ 13.368,37	25,20	€ 14.926,13
Superficie balconi SUB	2,32	€ 343,54	-6,16	-€ 912,15	8,32	€ 1.232,00
Superficie porticato SUO	0,00	€ -	0,00	€ -	-17,13	-€ 4.058,49
Superficie soffittasottotetto SUS	0,00	€ -	0,00	€ -	0,00	€ -
Superficie cantina/deposito SUC	-49,23	-€ 17.495,56	19,68	€ 6.993,96	-12,27	-€ 4.360,56
Superficie autorimessa SUA	0,00	€ -	-26,95	-€ 11.173,87	-25,12	-€ 10.415,12
Superficie area esterna SUE	-190,45	-€ 11.700,00	0,00	€ -	0,00	€ -
Livello di piano LIV	0	€ -	-1	-€ 1.100,00	-1	-€ 910,81
Numero di bagni SER	0	€ -	-1	-€ 7.500,00	-1	-€ 7.500,00
Numero posti auto scoperti PAS	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero posti auto coperti PAC	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Numero box o garage BOX	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Stato di manutenz. vani princ. MNP	-1	-€ 26.880,00	-2	-€ 34.097,00	-1	-€ 23.697,50
Stato di manutenz. vani access. MNA	-1	-€ 5.355,75	-2	-€ 5.059,13	-1	-€ 5.450,75
Stato di manutenz. impianti MNI	-1	-€ 18.795,75	-2	-€ 26.978,63	-1	-€ 6.398,00
Impianto di condizionamento CON	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Prezzo corretto		€ 44.686,17		€ 44.510,16		€ 44.934,93
Fase 4.b: verifica attendibilità del valore di stima						
Calcolo divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti d%						
Divergenza assoluta con tre unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$				1,0%	minore 10%
Divergenza assoluta con due unità:	$d\% = (P_{max} - P_{min}) / P_{min} \times 100$				0,4%	minore 10%
Fase 4.c: stima del valore di mercato del subject						
Il valore di mercato dell'immobile da valutare è calcolato come la media dei prezzi corretti con d_{min} e $< 10\%$						
Valore di stima del subject:	$V_{subject} = \sum P_i / n$				€	44.710,42
Dove P_i sono i prezzi corretti dei comparabili con divergenza minore del 10% ed n è il loro numero (2 o 3)						
Valore di stima del subject arrotondato						€ 45.000,00

Solo chi utilizza dati di vere compravendite
può produrre valutazioni conformi agli standard



SI CERTIFICA CHE
GIUSEPPE
ANTONIO
ZANOTTO
HA ACQUISTATO ATTI DI
VERE COMPRVENDITE

STIMATRIXCity
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra | Giuseppe Antonio Zanotto
architetto | Emanuela Sbrissa
ingegnere | Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

Corpo D					
Fase 4.d: calcolo superficie commerciale e valori singole unità imm.ri del subject					
Descrizione	Sup. (m ²)	rapporto mercantile	S.L.C. (m ²)	Valore unit. (€/m ²)	Valore arrotondato
Abitazione	119,99	1,00	119,99	€ 336,13	€ 40.300,00
Balconi/terrazzi	8,32	0,25	2,08	€ 336,13	€ 700,00
Cantina/deposito/ingre	19,68	0,60	11,81	€ 336,13	€ 4.000,00
Totale alloggio			133,88		€ 45.000,00
Totale complessivo			133,88	Totale Valore	€ 45.000,00

Tabella riepilogativa della stima del valore di mercato per singolo corpo

descrizione	S.L.C.	€/m ²	valore fabbricati	sup. Terr.	€/m ²	valore terreni	valore corpo
Corpo A	635,03	336,13	213.449,00	310,14	100,00	31.014,00	244.463,00
Corpo B	6,65	336,13	2.235,24	-	-	-	2.235,24
Corpo C	269,92	336,13	90.725,70	-	-	-	90.725,70
Corpo D	133,88	336,13	45.000,00	-	-	-	45.000,00
Corpo E	18,07	336,13	6.073,81	-	-	-	6.073,81
Corpo F	313,41	336,13	105.343,86	105,70	100,00	10.570,00	115.913,86
Corpo G	-	336,13	-	40,00	100,00	4.000,00	4.000,00
Corpo H	-	336,13	-	64,20	5,00	321,00	321,00
Totale	1.376,94	-	462.827,61	520,04	-	45.905,00	508.732,61

Riepilogo dati di stima in libero mercato in condizioni ordinarie (art. 568 c.p.c.)

Valore di libero mercato ordinario - OMV (*Open Market Value*)

508.732,61 €

Superficie commerciale

1.374,94 m² fabbricati e 520,04 m² terreni

Valore unitario €/m²

363,13 €/m²

(vai a SCHEDA SINTETICA)

Prezzo a base d'asta

Per definire il prezzo d'asta si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie o indicate nel quesito o vademecum dal G.E., con riferimento all'art. 568 c.p.c., tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando in base alle disposizioni presenti nel quesito del G.E., una riduzione rispetto al valore di mercato sopra individuato, tra un minimo del 15% ed un massimo del 30% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Considerate le seguenti situazioni:

- oneri di regolarizzazione urbanistica, oneri di regolarizzazione catastale
- stato d'uso e manutenzione e lo stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, eventuali spese condominiali insolute ultimo biennio.
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
- potenzialità di aumento valore immobile.

Si riporta poi la tabella riassuntiva con le aggiunte/detraioni di cui sopra, oltre alla riduzione minima del 15% disposta dal G.E. per mancanza della garanzia del venditore.

Definizione del valore a base d'asta

Descrizione	Valore
Valore Complessivo di mercato	€ 508.732,61
oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e ripristini (vedere agg./detr.)	€ -
oneri di regolarizzazione catastale (vedere agg./detr.)	€ -
stato manutenzione ed uso (già considerati nella stima)	€ -
stato di possesso (nessuna situazione opponibile)	€ -
vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con procedura	€ -
spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio (indicative)	€ -
Altre aggiunte/detraioni (sanat.+bonifica+oneri edil. e catast.)	-€ 193.376,91
Totale Valore	€ 315.355,70
mancanza di garanzia per vizi (min 15% a 30% max)	-15% -€ 47.303,36
Totale Valore a base d'asta	€ 268.052,35
Totale Valore a base d'asta (arrotondato)	€ 268.000,00
Valore unitario minimo €/m ² immobile con offerta minima	€/m ² 194,63
Ai soli fini informativi, esulando dalla stima, si riportano il valore dell'offerta minima	
Valore minimo offerta	-25% su valore a base d'asta € 201.000,00
Valore unitario minimo €/m ² immobile con offerta minima	€/m ² 145,98
Valore medio €/m ² da recenti aste immobili simili aggiudicate	€/m ² 367,99
Valore minimo €/m ² da recenti aste immobili simili aggiudicate	€/m ² 36,86
Valore massimo €/m ² da recenti aste immobili simili aggiudicate	€/m ² 746,13
Probabile vendita entro la seconda-terza asta in quanto valore €/m ² offerta minima è in linea con valori medi di aggiudicazione di altri immobili residenziali già aggiudicati in asta nel comune, ma, visto l'impegno economico per la messa a reddito dell'acquisto, la bonifica da effettuarsi con possibili maggiori oneri, i soggetti interessati dovrebbero essere soggetti investitori e non soggetti utilizzatori diretti, per cui gli investitori tendono a valutare acquisti dalla seconda asta in poi per avere maggior margine per imprevisti e guadagno.	

ASTE AGGIUDICATE

Tribunale di Vicenza													
Aste aggiudicate da Giugno 2015 fino a Maggio 2022 - edifici residenziali													
Comune di Chiampo													
Aste con indicazione superficie delle unità immobiliari per cui è possibile definire il valore unitario €/m²													
Tipo	N. Procl.	Lot	Indirizzo	Descrizione	Perizia	n	Data Asta	Pr. Bas.	Off. Min.	Aggiud.	% rib.	S.L.C.	€/m²
R.G.E.	6/2008	Unico	Via Piovene, 16/B	Piena proprietà di un APPARTAMENTO: di circa mq 108,32 composto da: P.2 ampio soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno e camera (sottotetto abusivo); P.1 BOX di circa mq.18; P.int. cantina.LIBERO.	177.778	5	23/06/2015	64.000	48.000	64.000	-64,00%	117,32	545,52
R.G.E.	214/2010	Unico	Via Padre Ignazio Beschin,8	Piena Proprietà di una ABITAZIONE unifamiliare: di circa mq 126 in cortina composta da: P.T. ingr., soggiorno, pranzo, cucinotto, terrazza e piccola pertinenza esclusiva; P.1° disimpegno, bagno, 2camere.	80.000	3	22/09/2015	38.000	28.500	38.000	-52,50%	126,00	301,59
R.G.E.	584/2010	1	Via Padre Tommaso Dal Molin,4	Appartamento mq 195, P2, con 2 autorimesse P.S1, 1 con vano interno uso cantina, composto: ingresso, sala sogg.-pranzo, 3 camere, bagno, servizio wc, corridoio disimpegno, loggia e terrazza.	327.111	3	09/03/2016	138.000	103.500	110.900	-66,10%	195,00	568,72
R.G.E.	322/2010	Unico	Via dei Nobili, 10	Appartamento p. 2 con cantina p. T e orto privato (mq. 160 tot.) ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno doccia, camera matrimoniale, 3 camere singole, lavanderia, ripostiglio, poggolo.	128.000	6	05/04/2016	42.000	31.500	33.000	-74,22%	160,00	206,25
R.G.E.	510/2011	Unico	Via Bruno Dal Maso n. 7 int. 6	Appartamento: piena ed intera proprietà, posto al piano secondo e costituito da: cucinino, pranzo, bagno, due camere, ripostiglio, terrazzino, e al piano seminterrato: cantina; l'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 99, + terreno/orto di mq. 65.	68.368	3	26/07/2016	48.000	36.000	36.000	-47,34%	105,50	341,23
R.G.E.	467/2009	Unico	Largo Mazzocco,9/2	Appartamento: p. T mq. 120: ingresso-sala-cucina, corridoio, 3 camere, bagno e ripostiglio.	120.000	5	20/09/2016	62.000	46.500	46.500	-61,25%	120,00	387,50
R.G.E.	47/2010	Unico	Via Trona,7/A	Appartamento composto ingresso-soggiorno-cucina, tre camere, due bagni, un ripostiglio, un corridoio e due poggoli. sup. lorda compl. di circa mq 146.	125.400	4	25/10/2016	61.500	46.125	46.130	-63,21%	146,00	315,96
R.G.E.	587/2011	Unico	Via Stadio,21/6	Appartamento, mq 143,8, a P.2: cucina, soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno, 2 camere matrimoniali, camera singola e 2 terrazze. Autorimessa mq.22,50 e cantina mq.15,05 a P.T., orto esclusivo mq.120.	176.496	5	22/11/2016	47.500	35.625	45.000	-74,50%	174,58	257,77
R.G.E.	159/2010	1	Via Sagramundi, snc	Rustico: mq 176,33, 2 piani con soffitta e p. interrato; da ristrutturare.	28.352	7	07/02/2017	4.800	3.600	6.500	-77,07%	176,33	36,86
R.G.E.	151/2011	Unico	Via Stadio,21	Appartamento, mq 152,52, p.2, orto, composto: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, 3 camere e 2 poggoli. Autorimessa p. semint.	151.704	4	02/03/2017	48.000	36.000	67.500	-55,51%	152,52	442,56
FALL.	117/2014	Unico	Via Toscanei, snc	Unità residenziale in corso di costruzione, con garage al p.int. e giardino escl., di ca. mq 311 con PS1 taverna, bagno, disimpegno, lavanderia, cantina (senza titolo autorizzativo), scala, autorimessa; al pt portico, ingr.-soggiorno-cucina, disimpegno, scala, 3camere, guardaroba, 2bagni.	208.689	3	28/04/2017	156.750	117.563	117.563	-43,67%	311,00	378,02
R.G.E.	308/2012	Unico	Via Pieve,39	Appartamento P.2, 71 mq, cantina P.T. 6,60 mq. Costituito da ingresso, corridoio, bagno, cucina, soggiorno, camera matrimoniale e 2 camere singole.	56.178	3	05/05/2017	23.700	17.775	18.000	-67,96%	74,30	242,26
R.G.E.	68/2013	Unico	Via Vincenzo Bellini,26	Appartamento: soggiorno, cucina, camera, ripostiglio, bagno, 2 poggoli; p.1: mq 70; p. int.: garage, ripostiglio mq 22.	54.000	3	08/06/2017	30.400	22.800	40.000	-25,93%	81,00	493,83
R.G.E.	372/2010	Unico	Via E. Montale,9/B	Appartamento: p. 1 (mq. 56), garage p. interrato (mq. 21): locale principale, bagno con anti e terrazza. presenti locali nel sottotetto abusivi. Quote p.p. di beni comuni non censibili e terreni.	67.066	4	20/06/2017	36.400	27.300	28.500	-57,50%	66,50	428,57
R.G.E.	454/2010	Unico	Via V. Bellini,26 int. 1	Appartamento: p. T (mq. 71,8): soggiorno con poggolo, cucinino, disimpegno zona notte, camera e poggolo, bagno, ripostiglio; garage p. int. (mq. 24); posto auto scoperto esterno.	75.000	7	05/07/2017	15.000	11.250	40.000	-46,67%	83,80	477,33
R.G.E.	724/2011	Unico	Via Dei Nobili, 10	Appartamento: p. 3 (mq. 146), cantinola p. T (mq. 11): ingresso/soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, camera doppia, 3 camere singole, bagno + bagno/lavanderia, loggia coperta, terrazzino.	59.000	4	07/07/2017	28.500	21.375	57.000	-3,39%	151,50	376,24
R.G.E.	389/2010	Unico	Via Vandini,22 int.2	Abitazione mq 229: p.t cantina, disbrigo, stanza lavoro, autorimessa mq 19; p.2 disbrigo, ripostiglio, soggiorno, cucina, poggolo, 3 camere, bagno; terreno agricolo di mq 880.	148.019	7	09/01/2018	30.400	22.800	25.800	-82,57%	282,50	91,33
FALL.	117/2012	2	Via Pace,9-13	Appartamento (mq 189) al p.t. e p.1 con cantina, taverna e un garage al p. int., con spazi e corte comune.	71.000	3	24/01/2018	40.000	30.000	39.000	-45,07%	189,00	206,35
R.G.E.	774/2014	Unico	Via XXV Aprile c.n,6	Appartamento nel complesso denominato "Condominio Ponte Grande" sito al piano terzo, che sviluppa una superficie lorda di circa mq. 104, composto da corridoio, cucina, bagno finestrato, soggiorno, tre camere, e veranda, dotato di una soffitta al piano quarto di mq 20 e una cantina al piano interrato di mq 15. Il garage, sito al piano terra, sviluppa una superficie di mq. 13 ca.	61.000	1	22/03/2018	61.000	45.750	45.700	-25,08%	128,00	357,03
FALL.	117/2012	3	Via Pace,9-13	Appartamento (mq 200 circa) al p.t. e p.1 con cantina, taverna e un garage al p. int., con spazi e corte comune.	77.700	4	17/05/2018	32.900	24.675	53.000	-31,79%	200,00	265,00
R.G.E.	378/2012	Unico	Via Beato Isnardo,6/B	Porzione di villetta bifamiliare: con corte esterna mq. 144, p.t: soggiorno, cucina, bagno, corte esterna; p.1: 2 camere; p.2: soffitta.	109.752	5	26/07/2018	31.200	23.400	40.000	-63,55%	144,00	277,78
R.G.E.	272/2012	1	Via Francesco Baracca,26	Appartamento bicamere, al piano terra di piccola palazzina, con accesso indipendente, di circa mq 134, parzialmente ristrutturato, composto da: breve scala d'ingresso di sei gradini in loggia, corridoio d'ingresso, cucina, poggolo, soggiorno, loggia completamente chiusa con lastre in Uglass, disimpegno notte, bagno, camera matrimoniale, camera doppia, ampio ripostiglio.	87.100	1	12/09/2018	69.965	52.474	53.000	-39,15%	134,00	395,52
C.C.	7589/2016	Unico	Via AUGUSTO MAZZOCCO , 14	Abitazione (mq 97) con autorimessa e posto auto composta da: soggiorno-cucina con terrazzo, corridoio, un bagno, una camera singola, una camera matrimoniale, un bagno e terrazza.	120.000	1	19/10/2018	96.500	72.375	72.375	-39,69%	97,00	746,13
R.G.E.	272/2012	2	Via Francesco Baracca,23	Appartamento di circa mq. 322, con accesso indipendente da corte privata, posto su tre piani, con ampio garage doppio. L'appartamento ha stanze ampie, alte e ben illuminate, ed è così composto: -p.S1: vano scala, lavanderia, deposito, cantina (ai vari locali si accede dal garage) -p.T: breve scala d'ingresso esterna di sei gradini e vano scala di collegamento con i piani: interrato e primo.-p.1: corridoio d'ingresso, cucina, poggolo, soggiorno, salotto, loggia/terrazza, antibagno, bagno, studio	222.300	2	04/12/2018	138.664	103.998	165.000	-25,78%	322,00	512,42

R.G.E.	121/2015	Unico	Via STADIO,11	Appartamento P1 (mq 241) ingresso-disimpegno, cucina-pranzo, pranzo-soggiorno, wc, disimpegno, lavanderia e bagno, 3 camere, studio, guardaroba ed altri due bagni, due piccole terrazze, una loggia ed un'ampia terrazza. Ampia autorimessa con vano taverna (mq 147) al p. interrato.	332.000	2	02/04/2019	249.000	186.750	186.750	-43,75%	314,50	593,80
R.G.E.	8/2015	Unico	Via Bellini,26 int.4	Appartamento di mq 70 al p1 con cucina, soggiorno, camera, disimpegno, bagno, 2 terrazzini e ripostiglio. Al p.int. garage e cantina di mq 23, posto auto scoperto al pt di mq 17.	44.500	1	15/04/2019	44.500	33.375	34.500	-22,47%	85,75	402,33
R.G.E.	43/2012	12	Via G. ZANELLA,61/C	Abitazione (mq. 74) p. 1 composta da: angolo cottura, un soggiorno, un bagno, n. 2 camere da letto collegate da un corridoio centrale. Cantina (15 mq) al p.t..	97.250	2	31/07/2019	73.000	54.750	54.750	-43,70%	81,50	671,78
R.G.E.	43/2012	4	Via G.B. ZAUPA,77/F	Appartamento (98 m²) composto da cucina indipendente, soggiorno, un bagno, n. 2 camere da letto collegate da un corridoio centrale e un balcone esterno; posto auto al p. int. di mq. 10 e cantina.	97.600	3	21/11/2019	54.900	41.175	41.200	-57,79%	103,00	400,00
R.G.E.	503/2016	Unico	Via Da Vinci,11	Appartamento 110,52 m² al p3 con ingresso, soggiorno, terrazza, cucina, 2 camere, ripostiglio e 2 bagni. cantina PT e p.S1 posto auto di mq 16,39.	70.976	2	11/12/2019	53.232	39.924	39.924	-43,75%	118,72	336,30
R.G.E.	43/2012	3	Via G.B. ZAUPA,87/C	Appartamento (mq. 110) è composto da cucina con soggiorno, un bagno, n. 2 camere da letto, collegate da un corridoio centrale e balconi esterni; garage al p. int. di mq. 15 e cantina.	169.778	5	17/09/2020	57.300	42.975	43.500	-74,38%	117,50	370,21
R.G.E.	808/2017	Unico	Via frà claudio,64	Trattasi di un'abitazione unifamiliare composta da: - al piano T: unico locale contiguo (senza divisorio) con l'autorimessa e con accesso dalla stessa, cortile esclusivo da cui parte la scala esterna per accedere all'appartamento al p.1; - al p.1: ballatoio, ingresso, cucina, due camere doppie, ripostiglio, bagno. Posto al piano T-1 sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 100,75	51.584	2	19/10/2020	51.584	38.690	39.000	-24,39%	100,75	387,10
R.G.E.	43/2012	5	Via G.B. ZAUPA,77/G	Appartamento (mq. 67,70) composto da cucina indipendente, un soggiorno, un bagno, n. 2 camere da letto collegate da un corridoio centrale e un balcone esterno; posto auto (mq. 10) e cantina.	132.593	6	26/11/2020	35.800	26.850	26.900	-79,71%	72,70	370,01
R.G.E.	43/2012	9	Via G.B. ZAUPA,77/I	Appartamento (di circa mq. 67,70) composto da una cucina indipendente, un soggiorno, un bagno, n. 2 camere da letto collegate da un corridoio centrale e un balcone; posto auto (10 mq) e cantina al p. interrato.	133.333	6	26/11/2020	36.000	27.000	28.000	-79,00%	72,70	385,14
R.G.E.	43/2012	2	Via G.B. ZAUPA,87/B	Appartamento (mq. 104) composto: da cucina indipendente aperta sul soggiorno, un bagno, n. 2 camere da letto collegate da un corridoio centrale e n. 2 balconi; posto auto al p.int. di mq. 12 e cantina.	159.259	6	26/11/2020	43.000	32.250	35.000	-78,02%	110,00	318,18
R.G.E.	43/2012	6	Via G.B. ZAUPA,87/D	Appartamento (mq 104) composto da una cucina indipendente sul soggiorno, un bagno, n. 2 camere da letto collegate da un corridoio centrale e n. 2 balconi; garage (mq 13) e cantina al p. interrato.	159.259	6	26/11/2020	43.000	32.250	33.200	-79,15%	110,50	300,45
R.G.E.	260/2016	Unico	Via Sgaggeri,15	Appartamento di mq 49,82 al pt con soggiorno-cucina, bagno e camera.	55.024	5	20/01/2021	17.411	13.059	23.500	-57,29%	49,82	471,70
R.G.E.	97/2017	Unico	Via San Martino,56	Edificio unifamiliare di mq 326 con centrale termica e cantina al p. sottostrada, soggiorno, cucina e bagno al pt, due camere al p1 e soffitta al p2. Corpo edilizio uso deposito su 2 piani. Area scoperta di mq 255.	48.668	5	15/04/2021	15.399	11.550	22.000	-54,80%	351,50	62,59
R.G.E.	485/2020	Unico	Via Colombara,14	Abitazione unifamiliare di mq355,2 con al p.int. cantina e scala, al pS1/t 2loc. taverna, scala, wc con antibagno, ct e corte di mq 62, al p1 ingri/disimpegno, scala, stanza, cucina, soggiorno, studio, wc con antibagno, 2camere, bagno, disimpegno, ripostiglio e 2terrazze e al p2 scala, disimpegno, 2loc. mansarda, 3ripostigli e loc. uso bagno. Al pS1/t autorimessa in unico loc. di mq67. Area scoperta edificabile di mq91.	360.537	1	21/03/2022	360.537	270.403	270.405	-25,00%	397,80	679,75
R.G.E.	188/2018	2	Via Fracassi,28	casa a schiera centrale (sup. commerciale di mq 97) sviluppata su tre piani fuori terra composta da al p.T. cucina/soggiorno, bagno finestrato e disimpegno; al p.1 locale di sgombero e camera da letto; al p.2 unico locale aperto ad uso soffitta trasformato in camera da letto senza autorizzazione. Esternamente un'area esclusiva non direttamente accessibile ed corte di proprietà.	49.560	5	06/04/2022	16.000	12.000	12.000	-75,79%	97,00	123,71
TOTALE					4.761.933					2.179.097	-54,24%	5.922	367,99
												valore minimo €/m²	36,86
												valore medio €/m²	367,99
												valore massimo €/m	746,13

Aste senza indicazione superficie per cui non è possibile definire il valore unitario €/m ²											
Tipo	N. Prod.	Lot	Indirizzo	Descrizione	Perizia	n	Data Ast.	Pr.Bas.	Off.Min.	Aggiud.	% rib
R.G.E.	30/2013	1	Via Colle Cimatico,16	Appartamento al P.2 con ascensore: cucina/soggiorno, corridoio, 2 bagni, 2 camere singole, camera matrimoniale, 3 terrazzi; box singolo al P. int.	135.150	2	12/04/2017	101.363	76.022	89.000	-34,15%
R.G.E.	504/2010	Unico	Via Portinari,40	Abitazione terra-cielo (unità di testa del corpo edilizio di case su corte comune).	70.903	8	07/07/2017	15.504	11.628	23.500	-66,86%
R.G.E.	104/2015	1	Via Leonardo da Vinci,11	Appartamento al p.1, composto da ingresso-soggiorno e cucina-pranzo con accesso alla terrazza, un corridoio che dà accesso a due ampie camere da letto, due ripostigli (uno con caldaia, lavatoio, lavatrice) ed un bagno. L'alloggio non ha cantina. Il box auto è collocato nel p. S.1	94.400	1	28/09/2017	94.400	70.800	70.800	-25,00%
R.G.E.	350/2012	Unico	Via Zaupa,87/L	Appartamento: soggiorno, pranzo - cucina, studio, camera matr., 2 camere doppie, antibagno con bagno, terrazze coperte e pogglioli, cantina, ripostiglio, C.T., lavanderia, spogliatoio, locale piscina, terrazzo ed un poggliolo. Garage.	486.039	4	12/10/2017	219.400	164.550	164.550	-66,14%
R.G.E.	311/2013	Unico	Via Arso,20	Appartamento al p.2 con ingr., cucina-pranzo, 3 camere, bagno e ripostiglio; rimessa-tettoia al p.t. Parti in comune: vano scale e corte.	70.000	4	11/01/2018	29.531	22.148	23.250	-66,79%
R.G.E.	333/2011	2	Via P. Ridolfi,67	A. Per l'intero in nuda proprietà: porzione di casa a schiera laterale (mq. 76,2): al p.t: cucina, disimpegno con scala, bagno; al p. 1: camera,bagno, 2 pogglioli. B. Per la quota di 1/2 in nuda proprietà: porzione di casa a schiera laterale (mq. 154) :p.t: ricovero attrezzi ; p.1: terrazza C. Per l'intero in nuda proprietà: terreni agricoli (mq. 1380).	80.000	5	23/01/2018	15.600	11.700	11.700	-85,38%
R.G.E.	774/2012	3	Via Padre Ignazio Beschin,snc	Quota di 3/15 della piena proprietà di abitazione indipendente su due piani fuori terra, composta da, al p.int., cantina, al p.t., portico, rimessa, locale di sgombero, cantina, bagno, al p.1, scala esterna di accesso, poggliolo, ingresso, soggiorno, cucina, disbrigo, due bagni e tre camere e giardino ad uso esclusivo	25.000	3	09/04/2018	25.000	18.750	18.750	-25,00%
R.G.E.	701/2013	Unico	Via Vincenzo Bellini,26 int. 8	Appartamento monocalera al p.2 (sottotetto); composto: ingresso e zona pranzo/soggiorno con cucina a livello rialzato, camera, bagno, terrazza, sottotetto non abitabile, garage posto al p.sottostrada e posti auto al p.t.	69.900	4	06/07/2018	29.600	22.200	22.300	-68,10%
R.G.E.	584/2010	3	Via Fra' Claudio,21/2	Villa bifamiliare con giardino di pertinenza esclusiva, su 3 p. allo stato grezzo con progetto approvato.	212.563	5	11/04/2019	161.000	120.750	151.000	-28,96%
R.G.E.	635/2016	Unico	Via Ludovico	Appartamento su un livello al piano terra con garage al piano interrato.	93.800	2	25/02/2020	70.350	52.763	52.765	-43,75%
R.G.E.	110/2017	Unico	Via Zoccolari, 10	Porzione di casa di corte costituito da appartamento al pt con ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, corridoio, 2 camere, bagno e 2 ripostigli.	32.000	2	15/04/2020	24.000	18.000	26.000	-18,75%
R.G.E.	43/2012	8	Via G.B. ZAUPA,77/H	Appartamento è composto da cucina indipendente aperta sul soggiorno, un bagno, n. 2 camere da letto collegate da un corridoio centrale e n. 3 balconi; posto auto (mq 10) e cantina al p. interrato.	162.667	5	17/09/2020	54.900	41.175	41.700	-74,36%
R.G.E.	43/2012	7	Via G.B. ZAUPA,87/E	Appartamento è composto da cucina aperta sul soggiorno, un bagno, n. 2 camere da letto collegate da un corridoio centrale e n. 3 balconi; posto auto(mq 12) e cantina al p. int..	169.778	5	17/09/2020	57.300	42.975	42.975	-74,69%
R.G.E.	577/2016	Unico	Via CAMPODAVANTI,2 0 int. 2	appartamento inserito a P2 su edificio residenziale, composto da complessivi n. 5 alloggi, posto in zona residenziale ad est del centro del paese di Chiampo (VI). L'alloggio è accessibile da Via Cima Campodavanti attraverso una percorrenza interna, la corte comune, un portoncino a piano terra posto al civico n. 20, il vano scala comune anche all'alloggio di piano primo (mappale n. 503 sub 2) ed un portoncino di pertinenza dell'alloggio (interno 2). Il fabbricato non è dota	67.400	1	26/10/2020	57.300	42.975	59.000	-12,46%
R.G.E.	43/2012	1	Via G.B. ZAUPA,87/A	Appartamento composto: da cucina indipendente aperta sul soggiorno, un bagno, n. 2 camere da letto, collegate da un corridoio centrale e n. 2 balconi. Garage al p. interrato di mq. 17.	160.000	6	26/11/2020	43.200	32.400	50.500	-68,44%
R.G.E.	513/2019	Unico	Via Monte Grappa,1/A	Appartamento bicamere ubicato in Chiampo (VI), Via Monte Grappa n. 1/A, sito al piano primo di un edificio residenziale di tipo condominiale composto da locale ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere (una matrimoniale per mq. utili 16,5 ed una camera singola per mq. utili 13,1), un bagno ed un terrazzo coperto.	33.800	1	01/06/2021	33.800	22.350	25.350	-25,00%
R.G.E.	293/2019	Unico	Via dello Sport,2 scala A int.7	Trattasi di appartamento al p. 1 composto da ingresso con vano soggiorno – pranzo ed angolo cottura, camera, bagno finestrato, ripostiglio e poggliolo collegato con il soggiorno. Autorimessa al p. seminterrato.	68.200	1	21/01/2022	68.200	51.150	56.000	-17,89%
R.G.E.	207/2019	Unico	Via Generale Dalla Chiesa,41	Casa a schiera PT-1-2 con scoperto di pertinenza e autorimessa pertinenziale composta: PT, accesso dall'area di corte esclusiva nel lato ovest, garage, cantina, ripostiglio, bagno; al p.1. raggiungibile internamente ed esternamente attraverso un vano scale, in ingresso, soggiorno, cucina, bagno con relativo anti-bagno,terrazza esterna copert a con pompeiana in legno e plexiglass; al p.2 due camere da letto, studio, ripostiglio cieco, bagno disimpegno	161.000	1	07/02/2022	161.000	120.750	120.750	-25,00%
R.G.E.	457/2019	Unico	Via BIOLI, 4	Porzione di casa di corte centrale con piccolo terreno pertinenziale. in via Bioli n.4. Il complesso risulta essere stato edificato in parte agli inizi del '900 e ampliato intorno al '50. L'immobile è composto da piccolo marciapiede in proprietà, cucina, disbrigo, bagno, lavanderia, cantina e corte esclusiva al piano terra, tre camere al primo piano ed una soffitta nel sottotetto.	68.064	1	05/04/2022	58.000	43.500	43.500	-36,09%
R.G.E.	262/2021	Unico	Via Pieve,85	Appartamento posto al piano secondo facente parte di complesso condominiale composta da: zona giorno (unico locale pranzo e soggiorno), corridoio, bagno, due camere e ripostiglio; oltre ad autorimessa al piano sottostrada.	85.000	1	26/05/2022	85.000	63.750	64.000	-24,71%
TOTALE					2.345.664					1.157.390	-50,66%
Totale Aste con e senza indicazione superficie per cui non è possibile definire il valore unitario €/m ²											
TOTALE					7.107.597					3.336.487	-53,06%

Valore di vendita forzata proposto

€ 268.000,00

Valore unitario €/m² vendita forzata proposto

€/m² 194,63

Offerta minima a base d'asta per intero lotto (-25%)

€ 201.000,00

Valore unitario €/m² offerta minima

€/m² 145,98

GIUPI&CO
PROFESSIONISTI RIUNITI

geometra
architetto
ingegnere

Giuseppe Antonio Zanotto
Emanuela Sbrissa
Sergio Fantinato

GIUSEPPE ANTONIO ZANOTTO | GEOMETRA
T 0424 524593 | F 0424 231631 | E giupi@giupi.it
Largo Parolini 79 | 36061 Bassano del Grappa (VI)

GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

(ottima, buona, sufficiente, scarsa):

scarsa

POSSIBILI INTERESSATI ALL'ACQUISTO

(indicare se vi sono parenti, vicini o altri soggetti che hanno espresso interesse all'acquisto):

non si hanno indicazioni in merito.

(vai a SCHEDA SINTETICA)

MOTIVAZIONI SULLA VENDIBILITÀ:

(es. ubicazione, stato di manutenzione o di occupazione, diritto oggetto di esecuzione parziale come beni in quota od usufrutto/nuda proprietà, condizioni socio-ambientali o di degrado, posizione e panoramicità, ecc.):

L'immobile prevede, oltre il costo dell'acquisto, notevoli spese per la sanatoria e la bonifica, oltre che per la ristrutturazione, per poterlo rivendere o mettere a reddito, per cui, sommato ai tempi di realizzazione di tutte le pratiche ed opere solo eventuali investitori potrebbero essere interessati ed attendere qualche asta prima di partecipare, mentre la platea dei privati utilizzatori diretti di abitazioni non hanno di solito interesse e capacità economica per un tale investimento, per cui la vendibilità si ritiene scarsa..

INIZIATIVE DI VENDITA

(forme di pubblicità in relazione al tipo di bene indicando siti web):

Inserire annuncio sui siti web www.tribunale.vicenza.giustizia.it e www.astalegale.net

(vai a SCHEDA SINTETICA)

QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA IN CAPO AGLI ESECUTATI E PROGETTO DIVISIONALE CALCOLO QUOTE IN CAPO AGLI ESECUTATI

Il bene è quota di 1/1 piena proprietà all'esecutato

QUESITO 14 – RESIDENZA-STATO CIVILE-REGIME PATRIM.-C.C.I.A.A. RESIDENZA

L'esecutato non è persona fisica pertanto non sono stati richiesti certificati di residenza.

STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE

L'esecutato non è persona fisica pertanto non sono stati richiesti certificati anagrafici.

CERTIFICATO DELLA CAMERA DI COMMERCIO

È stato reperito dall'Esperto il Certificato della Camera di Commercio.

INFORMAZIONI E NOTIZIE VARIE DA SEGNALARE

Problemi particolari, informazioni utili, criticità che l'Esperto Stimatore ritiene importanti segnalare:

Niente di particolare, oltre quanto già segnalato, e la messa in sicurezza delle parti con pericolo di crolli o senza parapetti.

(vai a SCHEDA SINTETICA)

OSSERVAZIONI DELLE PARTI

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

* * * * *

Precisazioni sull'incarico dell'Esperto Stimatore

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei fabbricati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso ed agli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri e consistenze derivano dai documenti catastali ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene. L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un congruo importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o presenti nelle fotografie scattate in sede di sopralluogo.

Ciò è quanto in mia fede e con serena coscienza posso affermare ad espletamento dell'incarico ricevuto.



Il C.T.U.
Geom. Giuseppe A. Zanotto
Firmato digitalmente