

---

# TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE CIVILE  
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

\* \* \* \* \*

\* \* \* \* \*

contro

\* \* \* \* \*

N. Gen. Rep. **388/2022**

Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa **Marialuisa Nitti**  
Custode giudiziario **I.V.G. Vicenza**

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Tecnico incaricato: Arch. **Patrizia Jorio**

iscritto all'Albo degli Architetti PPC della provincia di Vicenza al N. 598 sez. A/a  
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 969  
C.F. JROPRZ60H54L840W – P. IVA 01906530249  
con studio in Vicenza Piazza del Castello n. 18  
tel: 392.1206820  
email: [joriopatrizia@gmail.com](mailto:joriopatrizia@gmail.com)  
pec: [patrizia.jorio@archiworldpec.it](mailto:patrizia.jorio@archiworldpec.it)

## SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura E.I. n. 388/2022 R.G.  
 G.E.: dott.ssa **MARIALUISA NITTI** - Esperto: arch. **PATRIZIA JORIO**  
 Udiencia: 11.04.2022 ore 10.20

<b>Diritto pignorato</b> (cfr pag. 4)	piena proprietà dell'intero
<b>Tipologia bene</b> (cfr pag. 4)	palazzina con tre unità direzionali
<b>Ubicazione</b> (cfr pag. 4)	CHIAMPO (VI) Via Bruno Dal Maso civ. 58-60-62 PT - Via Trento civ. 1 P1°
<b>Lotti</b> (cfr pag. 6)	<b>UNICO</b>
<b>Metri quadrati</b> (cfr pag. 8)	circa mq 497 commerciali
<b>Libretto imp. - APE</b> (cfr pag. 14)	in corso di produzione
<b>Stato</b> (cfr pag. 13)	sufficiente/discreto
<b>Problemi particolari informazioni utili criticità</b> (cfr pag. 14)	-----
<b>Dati Catastali attuali</b>	C.F. COMUNE DI CHIAMPO foglio 6° particella n. <b>276 subalterno 22</b> A/10, cl. 1, consistenza vani 4,5, superficie mq 122 - R. €1.045,83 particella n. <b>276 subalterno 23</b> A/10, cl. 1, consistenza vani 7, superficie mq 130 - R. € 1.626,84 particella n. <b>276 subalterno 24</b> D/5, R. € 1.670,00 Con diritto sui seguenti beni comuni non censibili: particella n. <b>276 subalterno 1</b> BCNC ai subalterni 22 - 23 - 24 (corte) particella n. <b>276 subalterno 21</b> BCNC ai subalterni 22 - 23 (ingresso comune, scale esterne) <i>particella n. 276 subalterno 25 BCNC ai subalterni 7 - 8 - 19 (corte)</i> <i>particella n. 276 subalterno 26 BCNC ai subalterni 7 - 8 - 19 (corte)</i> particella n. <b>276 subalterno 27</b> BCNC a tutti i subalterni (corte) particella n. <b>276 subalterno 28</b> BCNC a tutti i subalterni (corte) L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito: C.T. COMUNE DI CHIAMPO foglio 6° particella n. <b>276 ENTE URBANO</b> sup. catastale mq 2.861
(cfr pag. 14)	
<b>Situazione urb./ediliz.</b> (cfr pag. 15 - 19)	Presenti difformità sanabili - costi circa € 3.000,00 oltre ad imposte di legge
<b>Occupazione</b> (cfr pag. 21)	sub 23 e 24 locati
<b>Titolo di occupazione</b>	<b>sub 23:</b> contratto di locazione della durata di anni 6 dal 01.01.1996 tacitamente rinnovato e registrato ad Arzignano il 09.01.1996 al n. 38 – serie S – Canone attuale €/anno 9.840,00 - canone congruo <b>sub 24:</b> contratto di locazione della durata di anni 6 dal 01.10.2004 tacitamente rinnovato e registrato ad Arzignano al n. 809 – serie 3T e successivo cambio di intestazione registrato ad Arzignano il 28.11.2006 con codice identificativo F9906T000809000VD. Canone attuale €/anno 28.440,00 - canone congruo.
(cfr pag. 21)	
<b>Valore mutuo</b> (cfr pag. 21)	Mutuo fondiario in data 21.10.2008 ipoteca € 595.000,00 - capitale € 350.000,00
<b>Comparabili reperiti</b>	A 29.06.2020 € 390.000,00 – B 25.03.2022 € 300.000,00 C 19.10.2021 € 292.500,00 – D 25.11.2021 € 190.000,00 E 23.12.2021 € 137.500,00
(cfr pag. 23)	
<b>Valori medi aggiud.</b> (cfr All. 8)	Prezzo medio di aggiudicazione 77,60% del Valore di stima – precedenti Esperimenti d'asta N. medio 2,50
<b>Valore di mercato</b> (cfr pag. 27)	<b>€ 651.000,00 - valore al netto delle decurtazioni € 550.000,00</b> <b>offerta minima € 412.500,00</b>
<b>Vendibilità/appetibilità</b> (cfr pag. 27)	sufficiente
<b>Iniziative di vendita</b> (cfr pag. 27)	annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari

**Beni in Comune di CHIAMPO (VI)**  
**Via Bruno Dal Maso civ. 58-60-62 PT**  
**Via Trento civ. 1 P1°**

**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, effettuati l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

**QUESITO n. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

**QUESITO n. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.**

**QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

**QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.**

**QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.**

**QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.**

**QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.**

**QUESITO n. 8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.**

**QUESITO n. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE.**

**QUESITO n. 10: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO.**

**QUESITO n. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.**

**QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.**

**QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.**

**QUESITO n. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.**

\*\*\*\* \* \* \* \* \*

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

**24.11.2022:** nomina Esperto nella presente Procedura

**26.11.2022:** giuramento in forma telematica

**12.01.2023:** deposito tramite PTC della Check List

**11.01.2023:** accesso ai beni pignorati.

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'atto di provenienza è stato richiesto dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA tramite *SISTER* in data **29.12.2022** e acquisito in data **30.12.2022**;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Chiampo – Edilizia Privata con istanza di accesso agli atti inoltrata tramite *SUAP* in data **30.12.2022** e acquisita con accesso in presenza in data **23.02.2023**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile (**26.11.2022**);
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA (**10.03.2023**).

Le fonti di informazione utilizzate per eseguire la valutazione sono state:

Agenzia delle Entrate di Vicenza (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) con la ricerca e l'acquisizione degli Atti Comparabili, dati aggiudicazioni forniti da Astalegale, Quotazioni immobiliari O.M.I., Borsino Immobiliare della Camera Commercio di Vicenza, Agenzie immobiliari e operatori del mercato locale, rilevamenti Il Sole 24Ore.

**IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**



**Ortofoto**

**Diritto:**

Piena proprietà dell'intero.

**Bene e ubicazione:**

**Palazzina con tre unità direzionali** sita in Comune di Chiampo (VI), in Via Bruno Dal Maso civ. 58-60-62 e Via Trento civ. 1.

**Descrizione:**

L'immobile è sito in zona pianeggiante in area residenziale del centro comunale di Chiampo, località che conta circa 19.000 abitanti a 35 km a Ovest di Vicenza, capoluogo di Provincia.



*Il contesto*

La palazzina si sviluppa su due piani fuori terra, serviti da un corpo scala esterno che porta al piano primo; la pertinenza esterna costituisce corte comune con marciapiedi e ampio spazio asfaltato e utilizzato come parcheggio privato; lungo Via Dal Maso troviamo corte comune a tutte le unità con accesso carraio/pedonale e da Via Trento un accesso pedonale.



*Vista da Via Dal Maso - fronte Est*



*Vista dall'accesso carraio/pedonale - fronte Sud*

---

G.E.: Dott.ssa MARIALUISA NITTI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



*Vista dalla corte comune - fronte Ovest*



*Vista da Via Trento - fronte Nord*



*L'accesso carraio e pedonale da Via Dal Maso*



*L'accesso pedonale da Via Trento*

- Caratteristiche zona:* in prossimità del centro con sufficiente dotazione di parcheggi pubblici.
- Servizi della zona:* la zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; buona dotazione di servizi concentrati nel vicino centro comunale.
- Caratteristiche zone limitrofe:* residenziali.
- Collegamenti pubblici (km):* autobus (0), autostrada A4 casello di Montecchio Maggiore (18), Tangenziale (12), ferrovia Stazione di Altavilla Vicentina (24).

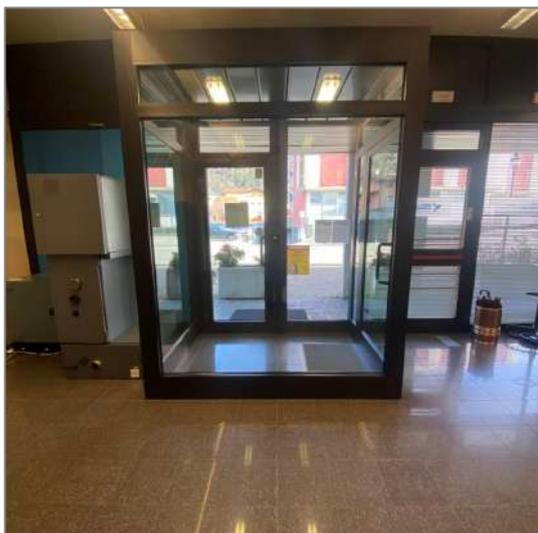
**INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E  
RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

**A. Unità direzionale al piano terra (subalterno 24)** sita in Comune di Chiampo (VI), in Via Dal Maso civ. 58 - 60 - 62.



*L'unità al piano terra subalterno 24*

Essa è posta al piano terra della palazzina, con accesso dal prospiciente marciapiede pubblico ed è così composta: ampio spazio per il pubblico e tre uffici suddivisi prevalentemente da armadiature modulari, due servizi, e locali accessori; i locali hanno altezza di circa mt 3,50. Con accesso dall'esterno sul retro troviamo il locale caldaia.



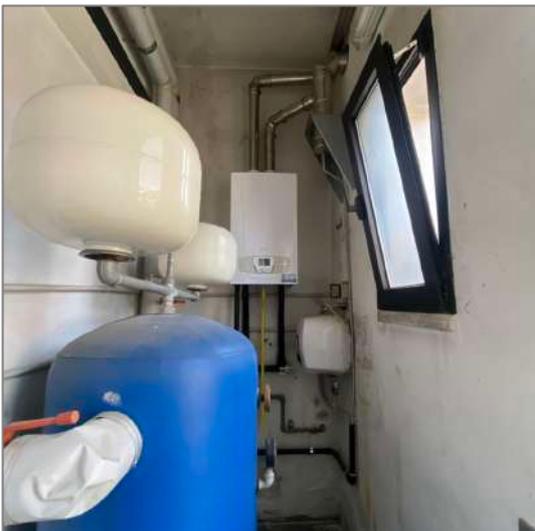
*Bussola di ingresso e l'ampio spazio per il pubblico*



*Uffici*



*Locali di servizio*



*Impianto di riscaldamento e raffrescamento*

G.E.: Dott.ssa MARIALUISA NITTI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

**B. Unità direzionale al piano primo (subalterno 23)** sita in Comune di Chiampo (VI), in Trento civ. 1.

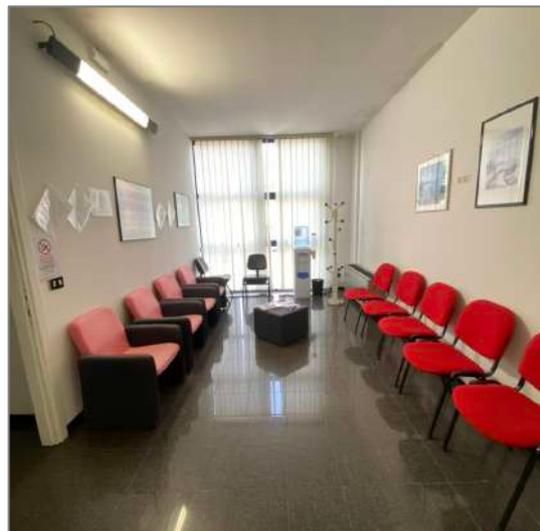
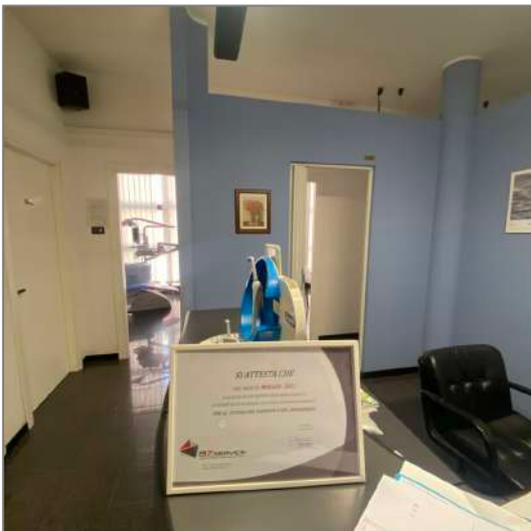


*L'unità al piano primo subalterno 23*

Essa è posta al piano primo della palazzina, con accesso da scala esterna comune con l'altra unità immobiliare (subalterno 22); è composta da ingresso/reception, w.c. e c.t., ripostiglio, disimpegno su 5 vani; i locali hanno altezza di circa mt 3,00.

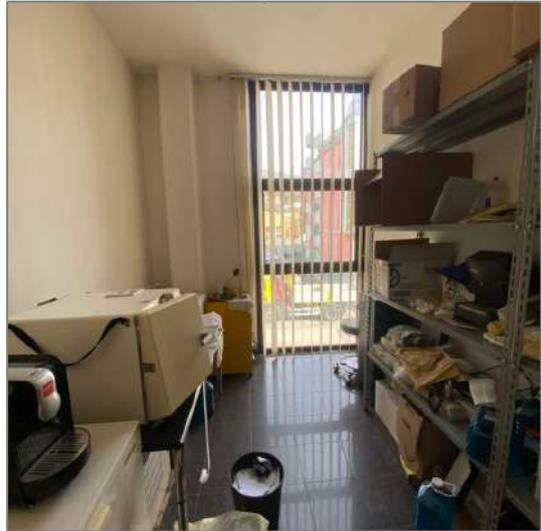


*Scala di accesso al piano primo*



*Reception e sala d'aspetto*

G.E.: Dott.ssa MARIALUISA NITTI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



*Disimpegno e locale di servizio*



*Vani operativi*



*Locali di servizio - w.c. e c.t. -*

G.E.: Dott.ssa MARIALUISA NITTI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

**C. Unità direzionale al piano primo (subalterno 22)** sita in Comune di Chiampo (VI), in Trento civ. 1.



*L'unità al piano primo subalterno 23*

Essa è posta al piano primo della palazzina, con accesso da scala esterna comune con l'altra unità immobiliare (subalterno 23); è composta da ingresso/reception, ampio ufficio open space, un ufficio e un w.c.; i locali hanno altezza di circa mt 3,00.



*Scala di accesso al piano primo*



*Ingresso e open space*

G.E.: Dott.ssa MARIALUISA NITTI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



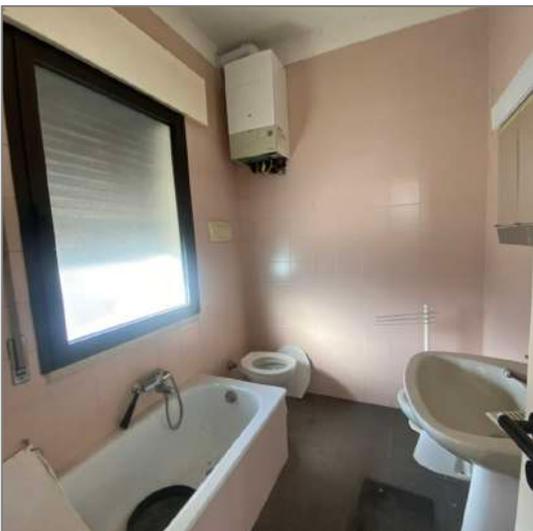
*Open space*



*Infiltrazioni dal coperto*



*Ufficio*



*Servizio - caldaia murale*

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq	esposizione	condizioni
ufficio subalterno p.1° 22	127	100%	127	E-S-O	sufficienti
ufficio subalterno p.1° 23	132	100%	132	O-N-E	sufficienti
ufficio subalterno p.T. 24	238	100%	238	N-S-E-O	buone

## Caratteristiche descrittive:

### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: platea in c.a.; condizioni: non ispezionabili.  
*Strutture verticali:* tipologia: c.a.; condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: lastre tipo predalles - laterocemento; condizioni: buone.  
*Scala:* tipologia: c.a.; condizioni: scarse.  
*Copertura:* tipologia: piana, materiale: laterocemento; condizioni: sufficienti.

### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: ad anta a battente, materiale: metallo verniciato con vetrocamera, protezione: ove presenti tapparelle in pvc; griglia metallica, davanzali e soglie in marmo locale; condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: ad anta, materiale: legno tamburato, condizioni: buone/sufficienti.  
*Manto di cop.:* materiale: guaina, coibentazione: sì, condizioni: sufficienti.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura in laterizio; rivestimento: intonaco; condizioni: sufficienti.  
*Pavim. interna:* materiale: ceramica; condizioni: buone.  
*Pavim. esterna:* materiale: porfido; condizioni: sufficienti.  
*Pareti interne:* materiale: intonaco di cemento al grezzo e fino, tinteggiato, condizioni: buone/sufficienti.  
*Rivestimento:* bagno, materiale: ceramica; condizioni: buone.  
 Note: bagni finestrati con sanitari in ceramica bianca di fattura corrente e rubinetteria cromata monocomando; condizioni: buone.  
*Scala:* tipologia: a rampe scoperte, rivestimento: porfido - marmo locale; no ascensore né montascale; condizioni: sufficienti.  
*Portone di ingr.:* tipologia: ad anta, materiale: legno tamburato; condizioni: scarse.  
 tipologia: bussola di sicurezza, materiale: alluminio verniciato e vetro antisfondamento; condizioni: buone.

### Impianti:

*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas, condizioni: da verificare.  
*Fognatura:* recapito: fognatura comunale; ispezionabilità: da verificare, condizioni: da verificare.  
*Telefonico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare.  
*Citofonico:* tipologia: citofono, condizioni: da verificare.  
*Antenna:* tipologia: ----, condizioni: da verificare.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: da verificare.  
*Condizionamento:* split a parete/bocchette a soffitto, alimentazione: elettrica, condizioni: da verificare.  
*Termico:* caldaie murali collocate in bagno/c.t., alimentazione: gas metano, diffusori: termosifoni a parete/ventilconvettori, condizioni: da verificare.

L'immobile oggetto della procedura è in stato di manutenzione complessivamente sufficiente per quanto riguarda per l'esterno comune, l'unità al piano terra è in buone condizioni al suo interno, mentre le due unità al piano 1° sono appena sufficienti.

**Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica):**

Non si rilevano necessari interventi urgenti per l'immobile. Vanno monitorate le infiltrazioni dal coperto che al momento sembrano stabilizzate.

Le certificazioni riscontrate relative agli impianti risalgono all'epoca della costruzione del complesso residenziale; andranno eventualmente verificati e se necessario messi a norma o dotati del certificato di rispondenza.

**Certificazione energetica:**

Nella documentazione agli atti non si è rilevato l'Attestato di Prestazione Energetica né il Libretto dell'impianto, pertanto è in corso la loro redazione ai sensi dei Decreti MiSE 26.06.2015 in vigore dal 01.10.2015.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

**Dati catastali attuali:**

Identificato presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e in Ditta a:

\*\*\*\*\*

per la piena proprietà dell'intero

con sede in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

C.F. COMUNE DI CHIAMPO foglio 6°

particella n. **276 subalterno 22** A/10, cl. 1, consistenza vani 4,5, superficie mq 122 - R. €1.045,83

particella n. **276 subalterno 23** A/10, cl. 1, consistenza vani 7, superficie mq 130 - R. € 1.626,84

particella n. **276 subalterno 24** D/5, R. € 1.670,00

Con diritto sui seguenti beni comuni non censibili:

particella n. **276 subalterno 1** BCNC ai subalterni 22 - 23 - 24 (corte)

particella n. **276 subalterno 21** BCNC ai subalterni 22 - 23 (ingresso comune, scale esterne)

particella n. **276 subalterno 27** BCNC a tutti i subalterni (corte)

particella n. **276 subalterno 28** BCNC a tutti i subalterni (corte)

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI CHIAMPO foglio 6°

particella n. **276 ENTE URBANO** sup. catastale mq 2.861

*Il pignoramento colpisce anche i seguenti enti comuni ad altri subalterni costituiti in seguito alle variazioni sottoriportate e che hanno soppresso la particella n. 276 subalterno 11 non oggetto di ipoteca.*

*particella n. **276 subalterno 25** BCNC ai subalterni 7 - 8 - 19 (corte)*

*particella n. **276 subalterno 26** BCNC ai subalterni 7 - 8 - 19 (corte)*

**Variazioni storiche:**

Per la continuità storica dei terreni si precisa che la particella n. **276 ENTE URBANO** di mq 2.861 è di tale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a **FRAZIONAMENTO** n. **67.1/1995** del **26.04.1995** che ha variato la precedente particella n. **276 ENTE URBANO** di mq 3.225 e compreso la particella n. **512**.

Per la continuità storica degli immobili in proprietà si precisa che:

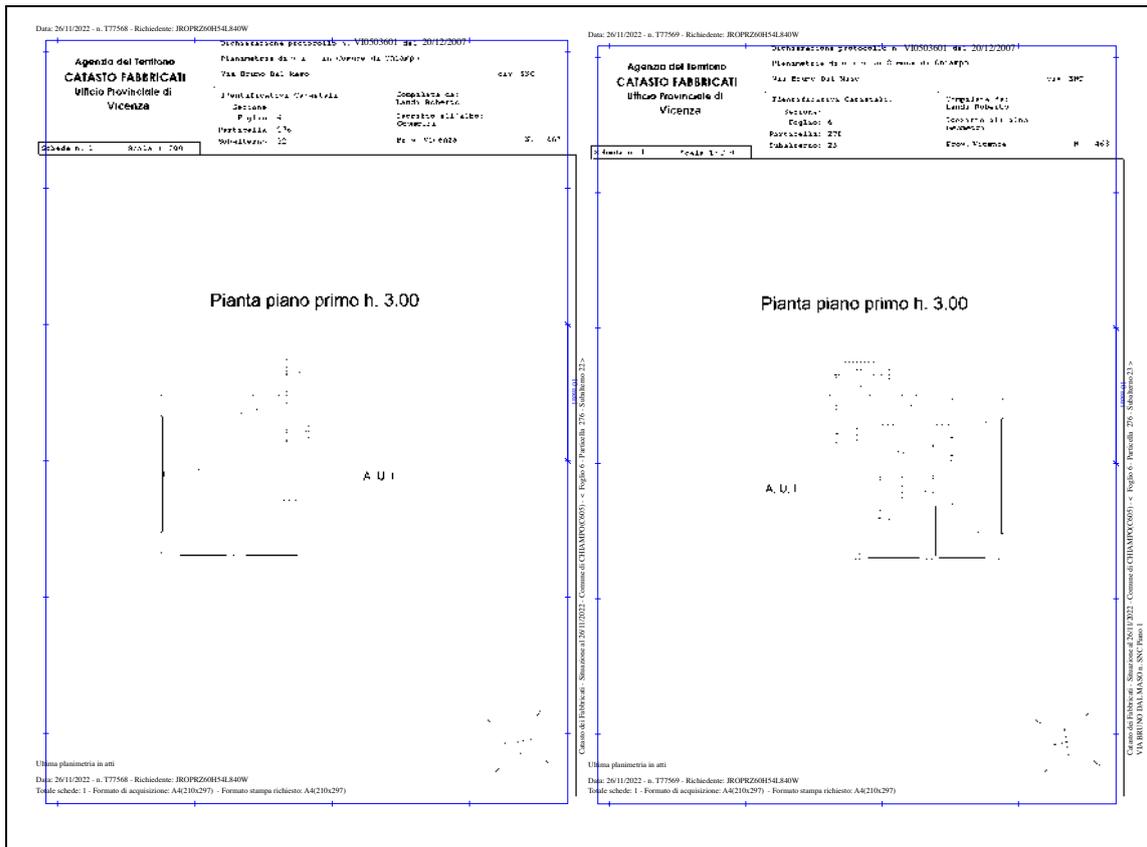
- la particella n. **276 subalterno 1** BCNC è di tale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a **COSTITUZIONE** n. **919.1/2001** del **02.02.2001** Pratica n. **39251**.

- la particella n. **276 subalterno 21** BCNC è di tale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a **COSTITUZIONE** della particella n. 276 subalterno 3 in atti dal 17.03.1993, successiva **VARIAZIONE PER DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE** n. **35219.1/2007** del **20.12.2007** Pratica n. **VI05033601** che ha modificato le precedenti nelle attuali n. 276 subalterno 21.

- le particelle nn. **276 subalterno 22** Cat. A/10 e **276 subalterno 23** Cat. A/10 sono di tale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a **COSTITUZIONE** della particella n. 276 subalterno 3 in atti dal 17.03.1993, successive **VARIAZIONE** n. **375.1/1992** del **23.01.1992** in atti dal **18.11.1999**, **VARIAZIONE PER DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE** n. **35219.1/2007** del **20.12.2007** Pratica n. **VI05033601** che ha modificato le precedenti nelle attuali n. 276 subalterno 22 e subalterno 23.
- la particella n. **276 subalterno 24** Cat. D/5 è di tale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a **COSTITUZIONE** della particella n. 276 subalterno 2 in atti dal 17.03.1993, successive **VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE NEGOZIO-ISTITUTO DI CREDITO** n. **44230.1/2013** del **18.03.2013** Pratica n. **VI0071244**, che ha modificato la precedente nell'attuale n. 276 subalterno 24.
- le particelle nn. **276 subalterno 25 BCNC**, **276 subalterno 26 BCNC**, nn. **276 subalterno 27 BCNC** e **276 subalterno 28 BCNC** sono di tale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a **COSTITUZIONE** n. **919.1/2001** del **02.02.2001** Pratica n. **39251** delle particelle nn. 276 subalterno 11 e 276 subalterno 13 e successiva **VARIAZIONE BCNC** n. **4690.1/2017** del **06.03.2017** Pratica n. **VI0020875** che ha soppresso la precedente n. 276 subalterno 11 nelle attuali nn. 276 subalterno 25 e 276 subalterno 26 e la precedente n. 276 subalterno 13 nelle attuali nn. 276 subalterno 27 e 276 subalterno 28.

### Giudizio di regolarità/Docfa:

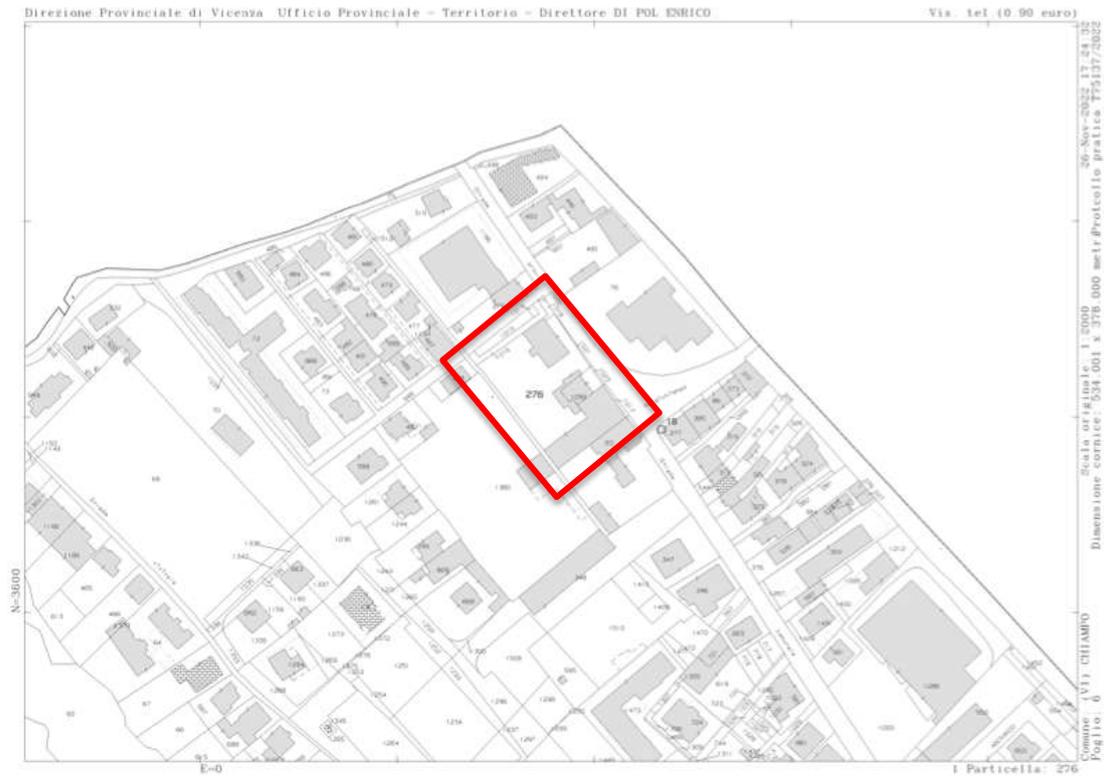
Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alle planimetrie catastali.



Planimetrie catastali

G.E.: Dott.ssa MARIALUISA NITTI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

**Confini di proprietà** secondo la mappa del C.T. della particella n. 276 in senso N.E.S.O.:  
particelle nn. 1016, 1018, 1021, 1099, 83, corso d'acqua.



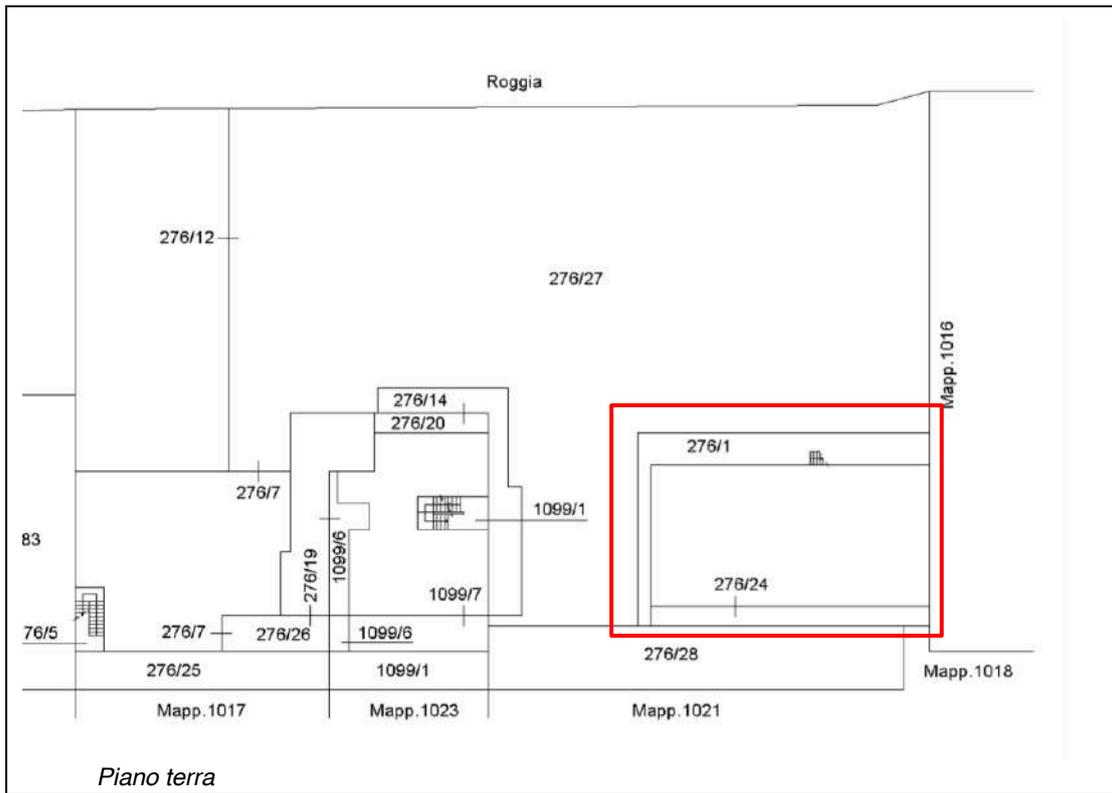
Mappa catastale



Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale (Formaps)

G.E.: Dott.ssa MARIALUISA NITTI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

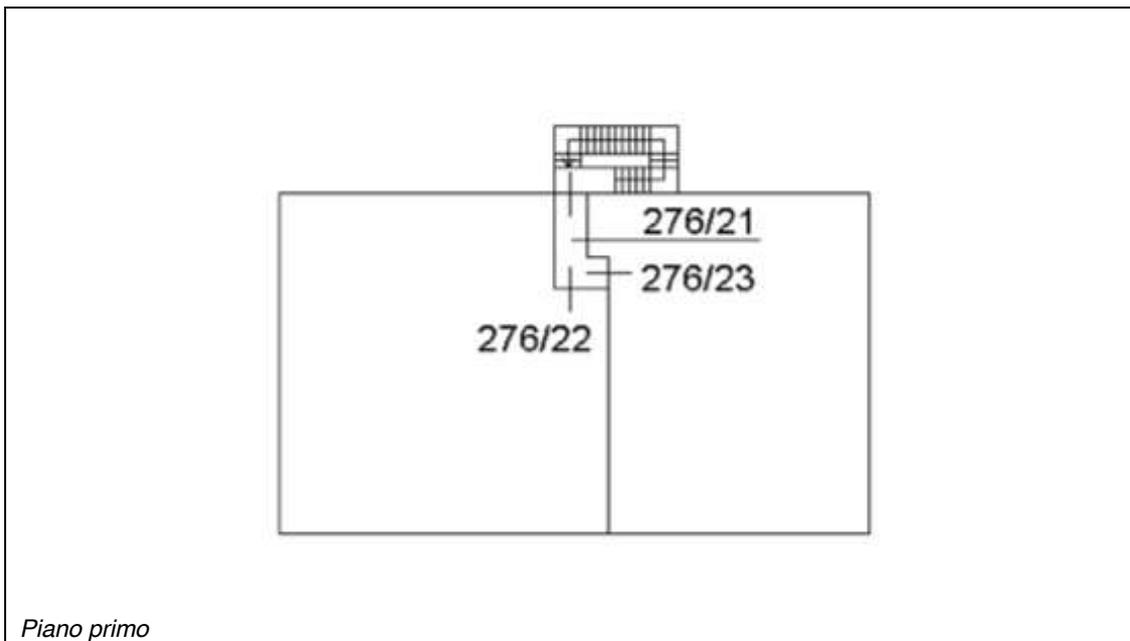
**Confini di proprietà** della particella n. 276/24 (istituto di credito al piano T) secondo l'elaborato planimetrico: particelle nn. 276/1, 1016, 1018, 276/28, 276/1 su 2 lati.



Estratto elaborato planimetrico

**Confini di proprietà** della particella n. 276/22 (ufficio al piano 1°) secondo l'elaborato planimetrico: particelle nn. 276/21, 276/23, muro perimetrale su 3 lati.

**Confini di proprietà** della particella n. 276/23 (ufficio al piano 1°) secondo l'elaborato planimetrico: muro perimetrale su 3, lati particelle nn. 276/22, 276/21.



Estratto elaborato planimetrico

## RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### Titolo di acquisto del debitore:

\*\*\*\*\*

con sede in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

Proprietaria da data anteriore al ventennio (17.12.1984) in forza di:

- atto di trasformazione di società di fatto a firma di Bruno Zambon Notaio in Arzignano in data **17.12.1984** ai nn. **77445** rep.

- a carico di

\*\*\*\*\*

con sede in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

- trascritto a VICENZA in data **23** ai nn. **6341/4550** RG/RP

Beni per la piena proprietà:

C.F. COMUNE DI CHIAMPO sezione A foglio 6°

particella n. **276** lotto di terreno di are 27.15 con sovrastante opificio categoria D/1

C.T. COMUNE DI CHIAMPO sezione A foglio 6°

particelle n. **512-501-502-78** area scoperta al servizio dell'opificio di are 64.19

**Regime patrimoniale:** persona giuridica.

## REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

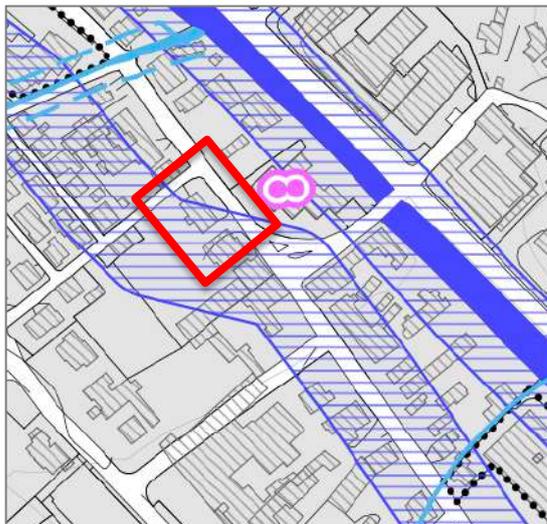
### Titoli urbanistici:

Il Comune di Chiampo è dotato di P.A.T.I. approvato in data 28.04.2014 con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 e pubblicato all'Albo Pretorio dal 13.05.2014 e successivo Piano degli Interventi – vigente in regime di salvaguardia la Variante generale n. 2 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 22.04.2021 e la Variante generale n. 3 adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 28.07.2022 che classifica l'area in cui ricade l'immobile oggetto della procedura come *z.t.o. C2/1 - 2 "Zona residenziale commerciale"* normata dall'Art. 39 delle N.T.O. con i seguenti indici urbanistici:

- indice di edificabilità max 2,00 mc/mq
- H max mt 12,50;

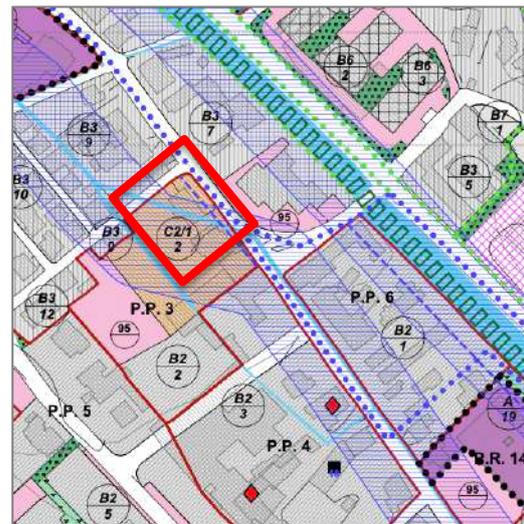
Inoltre l'area è soggetta in parte a fascia di tutela dell'idrografia principale (Art. 82 delle N.T.O.)

Per ulteriori indicazioni si rimanda alle allegate Norme Tecniche Operative.



Fascia di tutela dell'idrografia principale - art. 82

**Estratto P.A.T. Vigente – Vincoli**



Rete idrografica principale e minore - Art. 82

Zona C2/1 residenziale commerciale - Art. 39

**Estratto P.I. Vigente – Zonizzazione**

G.E.: Dott.ssa MARIALUISA NITTI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

**Abitabilità e agibilità:** Dalla documentazione messa a disposizione dal competente Ufficio Comunale, risultano i seguenti titoli abilitativi:

- **Pratica 692** Istanza in data 07.03.1973 presentata da \* \* \* \* \* approvata dalla Commissione Edilizia il 03.05.1973 e rilasciata LICENZA EDILIZIA n. **692/1973** in data **07.05.1973** per la COSTRUZIONE DI UNA RECINZIONE intestata a \* \* \* \* \*.
  - **Pratica 8361/1987** Istanza in data 10.07.1987 presentata da \* \* \* \* \* approvata dalla Commissione Edilizia il 22.09.1987 e rilasciata AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. **41/87** in data **21.02.1989** per la REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DAL PP3 IN VIA TRENTO E VIA DAL MASO intestata a \* \* \* \* \*.
  - **Pratica 7316/1987** Istanze in data 16.06.1987 - 05.11.1987 - 28.06.1988 presentate da \* \* \* \* \* approvata dalla Commissione Edilizia il 17.11.1987 e rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA n. **166/87** in data **21.02.1989** per RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO E NUOVA COSTRUZIONE DI DUE CORPI DI FABBRICA intestata a \* \* \* \* \*.
  - **Pratica 2373/1990** Istanza in data 11.11.1989 presentata da \* \* \* \* \* approvata dalla Commissione Edilizia il 06.03.1990 e rilasciata AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. **44/90** in data **10.09.1990** per VARIANTI INTERNE E PROSPETTICHE intestata a \* \* \* \* \*.
  - **Pratica 92/1996** D.I.A. presentata da \* \* \* \* \* in data **15.02.1996** Prot. n. **3259** per lavori di INSTALLAZIONE CANCELLO CARRAIO.
  - **Pratica 96C/102** Istanza in data 19.09.1995 presentata da \* \* \* \* \* approvata dalla Commissione Edilizia il 22.02.1996 e rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA n. **96C/102** in data **14.05.1996** per la PROROGA TERMINI ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PREVISTE DAL PP3 intestata a \* \* \* \* \*.
  - **Pratica 96C/103** Istanza in data 19.09.1995 presentata da \* \* \* \* \* approvata dalla Commissione Edilizia il 22.02.1996 e rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA n. **96C/103** in data **14.05.1996** per COMPLETAMENTO OPERE RELATIVE ALLA C.E. N. 166/87 del 21.02.1989 intestata a \* \* \* \* \*.
  - **Pratica 96C/1235** Istanza in data 25.11.1996 presentata da \* \* \* \* \* approvata dalla Commissione Edilizia il 10.1.21996 e rilasciata AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. **96C/1235** in data **12.12.1996** per MODIFICA DI UN SERRAMENTO ESTRNO intestata a \* \* \* \* \*.
  - **Pratica 188/2000** D.I.A. presentata da \* \* \* \* \* in data **11.04.2000** Prot. n. **11169** per OPERE INTERNE.
  - **Pratica 2000/279/MA** Istanza in data 29.05.2000 presentata da \* \* \* \* \* approvata dalla Commissione Edilizia il 11.09.2000 e rilasciata CONCESSIONE EDILIZIA n. **2000/279** in data **17.11.2000** per LAVORI DI AMPLIAMENTO DI UN LOCALE COMMERCIALE AD USO BANCA CON MODIFICHE INTERNE E PROSPETTICHE intestata a \* \* \* \* \*.
- **Permesso di agibilità:**  
Certificato di abitabilità relativo alle particelle nn. 276 subalterni 2 - 3 PLESSO B rilasciato in data **13.05.1992** Rep. n. **10318/90** Prot. n. **10318**.

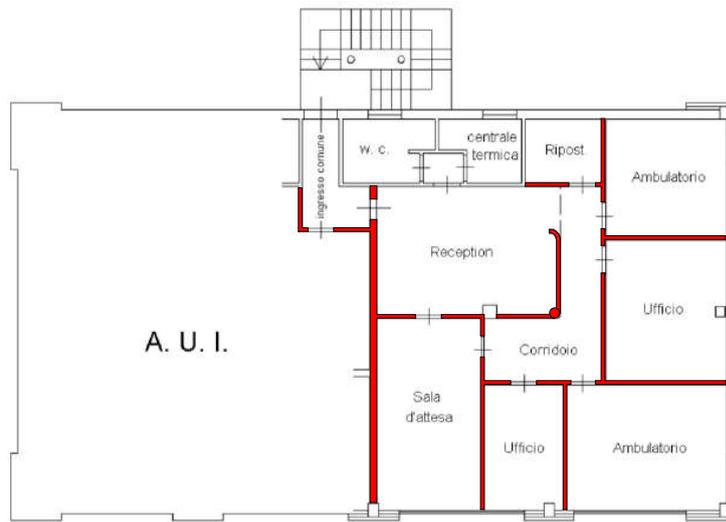
**Abusi:** Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza al progetto approvato, tranne alcune difformità interne nella suddivisione dei vani che invece concorda con le planimetrie catastali presentate il 20.12.2007.

**Sanabilità e costi:** Le difformità possono essere regolarizzate mediante presentazione di C.I.L.A. ai sensi dell'art. 6bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 in accordo con la vigente normativa igienico sanitaria.

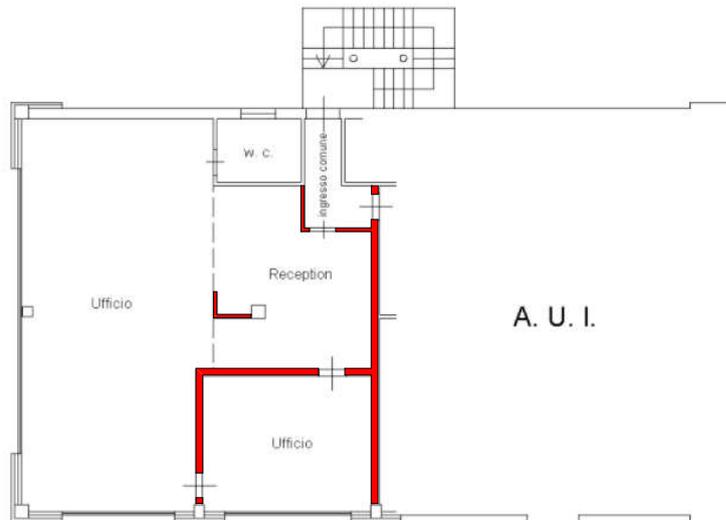
*Costi: Sanzione € 1.000,00; Spese tecniche e diritti segreteria € 3.000,00 esclusi accessori di legge.*

G.E.: Dott.ssa MARIALUISA NITTI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

**RILIEVO DI MASSIMA  
UNITA' IMMOBILIARE CON EVIDENZIATE LE DIFFORMITA' RISPETTO  
AL PROGETTO DEPOSITATO**



**PIANO PRIMO subalterno 23**



**PIANO PRIMO subalterno 22**

**LEGENDA**

non realizzato  
realizzato



scala 1:100



<b>STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE</b>
--

**Debitore:**

sub 22 libero nella disponibilità della società esecutata  
sub 23 e sub 24 occupati

**Locazione:**

**sub 23:** contratto di locazione della durata di anni 6 dal 01.01.1996 tacitamente rinnovato e registrato ad Arzignano il 09.01.1996 al n. 38 – serie S – Canone attuale €/anno 9.840,00 - canone più che congruo

(Valore immobile x Rendimento Lordo = Canone annuo  
che corrisponde a 139.500,00 x 6,114% = € 8.529,03)  
Canone minimo 2/3 di € 8.529,03 = € 5.686,02

**sub 24:** contratto di locazione della durata di anni 6 dal 01.10.2004 tacitamente rinnovato con durata al 30.09.2022 e registrato ad Arzignano al n. 809 – serie 3T e successivo cambio di intestazione registrato il 28.11.2006 con codice identificativo F9906T000809000VD - Canone soggetto a IVA €/anno 28.440,00 - canone più che congruo

(Valore immobile x Rendimento Lordo = Canone annuo  
che corrisponde a € 377.500,00 x 6,114% = € 23.080,35)  
Canone minimo 2/3 di € 23.080,35 = € 15.386,90

**Comodato:** -----**Assegnazione al coniuge:** -----**Affitto azienda:** -----**Altro:** -----**Sine titolo:** -----**Opponibilità (art. 2923 c.c.):** Contratti stipulati in data anteriore al pignoramento.

<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE</b>
---

**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:** aggiornato al 10.03.2023.

1. Iscrizione derivante da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO della durata di anni 15

- a favore di

\*\*\*\*\*

con sede in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

- a carico di

\*\*\*\*\*

con sede in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*

- atto a firma di Vito Guglielmi notaio in Arzignano in data **21.10.2008** ai nn. **48099/13301** rep.- iscritta a VICENZA in data **29.10.2008** ai nn. **23449/5020** RG/RP

Importo capitale € 350.000,00

Importo ipoteca € 595.000,00

Beni per la piena proprietà dell'intero:

C.F. COMUNE DI CHIAMPO foglio 6°

particella n. **276 subalterno 2**particella n. **276 subalterno 22**particella n. **276 subalterno 23**particella n. **276 subalterno 1**particella n. **276 subalterno 21**particella n. **276 subalterno 13**

2. Iscrizione derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE derivante da RUOLO  
- a favore di  
\*\*\*\*\*  
con sede in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*  
- a carico di  
\*\*\*\*\*  
con sede in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*  
- atto a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione sede in Roma in data **26.10.2021** ai nn. **3186/12421** rep.  
- iscritta a VICENZA in data **27.10.2021** ai nn. **24890/3931** RG/RP  
Importo capitale € 133.599,94  
Importo ipoteca € 267.199,88  
Beni per la piena proprietà dell'intero (oltre ad altri):  
C.F. COMUNE DI CHIAMPPO foglio 6°  
particella n. **276 subalterno 22**  
particella n. **276 subalterno 23**  
particella n. **276 subalterno 24**
3. Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
- a favore di  
\*\*\*\*\*  
con sede in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*  
- a carico di  
\*\*\*\*\*  
con sede in \*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*  
- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **26.07.2022** ai nn. **3593** rep.  
- trascritto a VICENZA in data **26.09.2022** ai nn. **21576/15172** RG/RP  
Importo del debito: € 48.336,73 oltre a successivi interessi e spese  
Beni per la piena proprietà dell'intero:  
C.F. COMUNE DI CHIAMPPO foglio 6°  
particella n. **276 subalterno 22**  
particella n. **276 subalterno 23**  
particella n. **276 subalterno 24**  
particella n. **276 subalterno 1**  
particella n. **276 subalterno 21**  
particella n. **276 subalterno 25**  
particella n. **276 subalterno 26**  
particella n. **276 subalterno 27**  
particella n. **276 subalterno 28**

**Elenco delle formalità che saranno cancellate:**

1. ISCRIZIONE VICENZA in data **29.10.2008** ai nn. **23449/5020** RG/RP
2. ISCRIZIONE VICENZA in data **27.10.2021** ai nn. **24890/3931** RG/RP
3. TRASCRIZIONE VICENZA in data **26.09.2022** ai nn. **21576/15172** RG/RP

**VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

I beni non risultano ricadere su suolo demaniale.

**ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

**Pertinenze:** -----  
**Usufrutto, uso, abitazione:** -----  
**Servitù:** -----  
**Convenzioni edilizie:** -----  
**Vincoli storico-artistici:** -----  
**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** -----  
**Prelazione agraria:** -----  
**Altri vincoli o oneri:** -----

**SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED  
EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** -----  
Non sono state fornite le ricevute relative al pagamento delle imposte sugli immobili (IMU – TASI) per quanto eventualmente dovuto.  
**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):** -----

**VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

*Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato.*

*I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).*

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà 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 di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

Nel caso in oggetto la valutazione viene effettuata utilizzando la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo ha lo scopo di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Esso si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Sono state selezionate più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) *analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;*
- 2) *raccolta dati (fonte Conservatoria=Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;*
- 3) *scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;*
- 4) *calcolo e compilazione della tabella dei dati;*

- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene;
- 8) conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.

## Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a **CHIAMPO** in zona B1 Centrale CENTRO STORICO a destinazione RESIDENZIALE. I contratti ricercati sono le CPV immobiliari, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati in zona centrale oppure a ridosso dei centri abitati. Il mercato è quello del nuovo o ristrutturato a nuovo, la domanda è costituita da lavoratori autonomi e imprenditori per investimenti immobiliari ai fini locativi.

### Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati **n. 4 comparabili** oggetto di compravendita, tutti in periodo recente degli ultimi due ANNI. I comparabili sono censiti nello foglio di mappa **n. 4 del subject e nel n. 2** del limitrofo Comune di Arzignano, corrispondenti alla medesima categoria catastale **A/10**. La divergenza calcolata tra i comparabili **A - B - C - D** è superiore al 5 %, quindi si è applicata la media aritmetica tra i prezzi corretti dei comparabili **B - C - D**, secondo quanto previsto dagli **Standard Internazionali di Valutazione IVS-EVS**.

**agenzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1**

Provincia: VICENZA  
Comune: CHIAMPO  
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO  
Codice zona: B1  
Microzona: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1200	1550	L			

Stampa Legenda






G.E.: Dott.ssa MARIALUISA NITTI  
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA  
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

IMMOBILE DA VALUTARE (Ufficio 1 PIANO TERRA subalterno 24)							
Comune di:	CHIAMPO	Ubicazione	via Bruno Dal Maso	n°58			
							
Descrizione	Unità direzionale	piano	<b>T</b>	Edificato anno 1973 ricostruito anni 1987/90 Agibilità 1990			
Tipologia	L'unità si trova al piano terra di una palazzina direzionale con accesso da porticato che prospetta sul marciapiede pubblico; è composta da ampio spazio per il pubblico e da tre uffici suddivisi prevalentemente da amadiature modulari, due servizi, e locali accessori; i locali hanno altezza di circa mt 3.50. Con accesso dall'esterno sul retro troviamo il locale caldaia. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)						
	Comune	folgio	mapp	Ufficio	Autorimessa	R.C.	
	CHIAMPO	6	276	sub 24 cat. D/5		€ 1.670,00	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					<b>5</b>	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica		
	Sup. principale	SUP	227,00	100%	227,00	Quantitativa	
	Balconi-portico	BAL	36,00	30%	11,40	Quantitativa	
	Vani tecnici	VAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa	
	Terrazza	TER	0,00	20%	0,00	Quantitativa	
	Archivio	ARC	0,00	50%	0,00	Quantitativa	
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa	
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa	
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa	
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa	
	Attestato Pres. Energ.	APE				Qualitativa	
Affacci	AFF				Qualitativa		
Superficie commerciale				<b>238,40</b>	Mq.		
Attuali Intestati	EREDI GAETANO DALLA VECCHIA S A S DI PERIN RITA & C. con sede in CHIAMPO (VI) C.F. 00247290240 proprietà per 1000/1000						
Data formazione prezzo	10/03/23						
n. bagni dotazione	2						

IMMOBILE DA VALUTARE (Ufficio 2 PIANO PRIMO subalterno 22)							
Comune di:	CHIAMPO	Ubicazione	Via Trento	n°1			
							
Descrizione	Unità direzionale	piano	<b>1</b>	Edificato anno 1973 ricostruito anni 1987/90 Agibilità 1990			
Tipologia	L'unità si trova al piano 1° di una palazzina direzionale con accesso da scala esterna comune; è composta da ingresso/reception, ampio ufficio open space, un ufficio e un w.c.; i locali hanno altezza di circa mt 3,00. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)						
	Comune	folgio	mapp	Ufficio	Autorimessa	R.C.	
	CHIAMPO	6	276	sub 22 cat. A/10		€ 1.045,83	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					<b>3</b>	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica		
	Sup. principale	SUP	127,00	100%	127,00	Quantitativa	
	Balconi-portico	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa	
	Vani tecnici	VAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa	
	Terrazza	TER	0,00	20%	0,00	Quantitativa	
	Archivio	ARC	0,00	50%	0,00	Quantitativa	
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa	
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa	
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa	
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa	
	Attestato Pres. Energ.	APE				Qualitativa	
Affacci	AFF				Qualitativa		
Superficie commerciale				<b>127,00</b>	Mq.		
Attuali Intestati	EREDI GAETANO DALLA VECCHIA S A S DI PERIN RITA & C. con sede in CHIAMPO (VI) C.F. 00247290240 proprietà per 1000/1000						
Data formazione prezzo	10/03/23						
n. bagni dotazione	1						

IMMOBILE DA VALUTARE (Ufficio 3 PIANO PRIMO subalterno 23)							
Comune di:	CHIAMPO	Ubicazione	Via Trento	n°1			
							
Descrizione	Unità direzionale	piano	<b>1</b>	Edificato anno 1973 ricostruito anni 1987/90 Agibilità 1990			
Tipologia	L'unità si trova al piano 1° di una palazzina direzionale con accesso da scala esterna comune; è composta da ingresso/reception, w.c. e c.t., ripostiglio, disimpegno su 5 vani; i locali hanno altezza di circa mt 3,00. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)						
	Comune	folgio	mapp	Ufficio	Autorimessa	R.C.	
	CHIAMPO	6	276	sub 23 cat. A/10		€ 1.626,84	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					<b>3</b>	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica		
	Sup. principale	SUP	132,00	100%	132,00	Quantitativa	
	Balconi-portico	BAL	0,00	30%	0,00	Quantitativa	
	Vani tecnici	VAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa	
	Terrazza	TER	0,00	20%	0,00	Quantitativa	
	Archivio	ARC	0,00	50%	0,00	Quantitativa	
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa	
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa	
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa	
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa	
	Attestato Pres. Energ.	APE				Qualitativa	
Affacci	AFF				Qualitativa		
Superficie commerciale				<b>132,00</b>	Mq.		
Attuali Intestati	EREDI GAETANO DALLA VECCHIA S A S DI PERIN RITA & C. con sede in CHIAMPO (VI) C.F. 00247290240 proprietà per 1000/1000						
Data formazione prezzo	10/03/23						
n. bagni dotazione	1						

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI Ufficio 1 PIANO TERRA subalterno 24											
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto					Subject					
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E						
Prezzo totale (euro)	€ 390.000,00	€ 300.000,00	€ 292.500,00	€ 190.000,00	€ 137.500,00	-					
Data (mesi)	32,80	-€ 3.198,00	11,67	-€ 875,00	16,90	-€ 1.235,81	15,67	-€ 744,17	14,73	-€ 506,46	
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	379,40	-€ 167.559,57	95,71	€ 144.349,71	121,73	€ 115.741,44	102,70	€ 136.664,40	115,86	€ 122.195,35	227,00
Balconi-portico (m <sup>2</sup> )	58,89	-€ 6.890,39	0,00	€ 12.533,98	11,35	€ 8.790,28	7,65	€ 10.010,69	0,00	€ 12.533,98	38,00
Vani tecnici (m <sup>2</sup> )	25,75	-€ 14.155,71	0,00	€ 0,00	10,00	-€ 5.497,36	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Terrazza (m <sup>2</sup> )	266,14	-€ 58.522,71	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Archivio (m <sup>2</sup> )	193,71	-€ 106.489,39	33,52	-€ 18.427,15	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	86,00	-€ 47.277,31	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	40,84	-€ 22.451,22	18,40	-€ 10.115,14	0,00
Posto auto scoperto (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	379,40	-€ 41.713,98	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	358,97	-€ 7.893,55	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	5	-€ 8.571,43	1	€ 2.857,14	1	€ 2.857,14	1	€ 2.857,14	2	€ 0,00	2
Stato di manutenzione (n)	2	€ 180.000,00	6	-€ 60.000,00	4	€ 60.000,00	4	€ 60.000,00	3	€ 120.000,00	5
Livello di piano	0	€ 0,00	2	-€ 6.000,00	1	-€ 2.925,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Attestato Pres. Energetica	G		D		A2		C		D		0
N. AFFACCI	4		2		3		2		2		3
		€ 107.727,97		€ 374.438,68		€ 470.230,69		€ 376.336,85		€ 381.607,73	
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D - E	non compar.					DIVERGENZA	336%				
	Valore unitario €/m <sup>2</sup>						FALSO < 5 %				
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili B - D - E	€ 377.461,09					DIVERGENZA	1,9%				
	Valore unitario €/m <sup>2</sup>						VERO < 5 %				
* durata media anni	35		e vetustà anni		25						
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10											

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI Ufficio 2 PIANO PRIMO subalterno 22											
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto					Subject					
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E						
Prezzo totale (euro)	€ 390.000,00	€ 300.000,00	€ 292.500,00	€ 190.000,00	€ 137.500,00	-					
Data (mesi)	32,80	-€ 3.198,00	11,67	-€ 875,00	16,90	-€ 1.235,81	15,67	-€ 744,17	14,73	-€ 506,46	
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	379,40	-€ 277.506,80	95,71	€ 34.402,49	121,73	€ 5.794,22	102,70	€ 26.717,18	115,86	€ 12.248,12	127,00
Balconi-portico (m <sup>2</sup> )	58,89	-€ 19.424,38	0,00	€ 0,00	11,35	-€ 3.743,70	7,65	-€ 2.523,29	0,00	€ 0,00	0,00
Vani tecnici (m <sup>2</sup> )	25,75	-€ 14.155,71	0,00	€ 0,00	10,00	-€ 5.497,36	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Terrazza (m <sup>2</sup> )	266,14	-€ 58.522,71	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Archivio (m <sup>2</sup> )	193,71	-€ 106.489,39	33,52	-€ 18.427,15	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	86,00	-€ 47.277,31	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	40,84	-€ 22.451,22	18,40	-€ 10.115,14	0,00
Posto auto scoperto (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	379,40	-€ 41.713,98	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	358,97	-€ 7.893,55	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	5	-€ 11.428,57	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	2	-€ 2.857,14	1
Stato di manutenzione (n)	2	€ 60.000,00	6	-€ 180.000,00	4	-€ 60.000,00	4	-€ 60.000,00	3	€ 0,00	3
Livello di piano	0	€ 3.900,00	2	-€ 3.000,00	1	€ 0,00	0	€ 1.900,00	0	€ 1.375,00	1
Attestato Pres. Energetica	G		D		A2		C		D		0
N. AFFACCI	4		2		3		2		2		3
		-€ 133.710,38		€ 132.100,33		€ 227.817,34		€ 132.898,50		€ 137.644,37	
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D - E	non compar.					DIVERGENZA	-270%				
	Valore unitario €/m <sup>2</sup>						FALSO < 5 %				
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili B - D - E	€ 134.214,40					DIVERGENZA	4,2%				
	Valore unitario €/m <sup>2</sup>						VERO < 5 %				
* durata media anni	35		e vetustà anni		25						
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10											

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI Ufficio 3 PIANO PRIMO subalterno 23											
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto					Subject					
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E						
Prezzo totale (euro)	€ 390.000,00	€ 300.000,00	€ 292.500,00	€ 190.000,00	€ 137.500,00	-					
Data (mesi)	32,80	-€ 3.198,00	11,67	-€ 875,00	16,90	-€ 1.235,81	15,67	-€ 744,17	14,73	-€ 506,46	
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	379,40	-€ 272.009,44	95,71	€ 39.899,85	121,73	€ 11.291,58	102,70	€ 32.214,54	115,86	€ 17.745,48	132,00
Balconi-portico (m <sup>2</sup> )	58,89	-€ 19.424,38	0,00	€ 0,00	11,35	-€ 3.743,70	7,65	-€ 2.523,29	0,00	€ 0,00	0,00
Vani tecnici (m <sup>2</sup> )	25,75	-€ 14.155,71	0,00	€ 0,00	10,00	-€ 5.497,36	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Terrazza (m <sup>2</sup> )	266,14	-€ 58.522,71	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Archivio (m <sup>2</sup> )	193,71	-€ 106.489,39	33,52	-€ 18.427,15	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	86,00	-€ 47.277,31	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	40,84	-€ 22.451,22	18,40	-€ 10.115,14	0,00
Posto auto scoperto (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	379,40	-€ 41.713,98	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	358,97	-€ 7.893,55	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	5	-€ 11.428,57	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	€ 0,00	2	-€ 2.857,14	1
Stato di manutenzione (n)	2	€ 60.000,00	6	-€ 180.000,00	4	-€ 60.000,00	4	-€ 60.000,00	3	€ 0,00	3
Livello di piano	0	€ 3.900,00	2	-€ 3.000,00	1	€ 0,00	0	€ 1.900,00	0	€ 1.375,00	1
Attestato Pres. Energetica	G		D		A2		C		D		0
N. AFFACCI	4		2		3		2		2		3
		-€ 128.213,02		€ 137.597,69		€ 233.314,70		€ 138.395,86		€ 143.141,74	
VALORE MEDIO MCA fra i comparabili A - B - C - D - E	non compar.					DIVERGENZA	-282%				
	Valore unitario €/m <sup>2</sup>						FALSO < 5 %				
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili B - D - E	€ 139.711,76					DIVERGENZA	4,0%				
	Valore unitario €/m <sup>2</sup>						VERO < 5 %				
* durata media anni	35		e vetustà anni		25						
** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10											

Premesso che il metodo di stima è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere eseguita con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrico mediante gli IVS. Si determina quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno **valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni** che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta particolari dotazioni, mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità catastali ed edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario.

Le schede complete con i dettagli relativi al subject e agli immobili considerati per elaborare la comparazione sono riportate nell'allegato 8.

**Valore di mercato attribuito:** Tenuto conto di quanto sopra indicato, si è definito il più probabile valore di mercato del bene indicato come segue:

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

**VALORE ORDINARIO arr.:**

subalterno 22	€	134.000,00
subalterno 23	€	139.500,00
subalterno 24	€	377.500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>651.000,00</b>

**AGGIUNTE**

• nessuna € 0,00

**DETRAZIONI**

• regolarizzazione edilizia € 4.000,00

**VALORE DI MERCATO:** € 647.000,00

• Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali imposte/spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

- da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione 15% su € 647.000,00 arr. € 97.000,00

**Valore intero al netto delle decurtazioni** € 550.000,00

**VALORE A BASE D'ASTA:**

***Il valore a base d'asta del bene pignorato è stimato in  
€ 550.000,00 (euro cinquecentocinquantamila/00).***

**OFFERTA MINIMA:**

***L'offerta minima è di  
€ 412.500,00 (euro quattrocentododicicinquante/00)  
pari al 75% del valore a base d'asta.***

**Confronto con trasferimenti pregressi:**

Confronto con altre compravendite ultimi ventiquattro mesi raffrontabili in zona.

Mutuo: Mutuo fondiario in data 21.10.2008 - ipoteca € 595.000,00 - capitale € 350.000,00

**Giudizio di vendibilità':** sufficiente.

Nell'ottica di una vendita in tempi brevi, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, delle caratteristiche dell'edificio e della localizzazione, dell'ampia offerta di immobili residenziali, si è assunto un valore di stima prudenziale.

**Forme di pubblicità:** annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari.

**LOTTI**

**Opportunità di divisione in lotti:** LOTTO UNICO.

**Composizione e valore:** -----

**VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

**COMODA DIVISIBILITA'**

**Giudizio:** ----

**Separazione quota:** -----

**Divisione totale:** -----

**ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Si allega visura camerale della società.

Vicenza, 11 marzo 2023

*L'esperto  
Patrizia Jorio  
Architetto*

*file sottoscritto digitalmente*

\* \* \* \* \*

**ALLEGATI:**

- allegato 1 - ORTOFOTO
- allegato 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE: *ESTRATTO DI MAPPA, VISURE CATASTALI, ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO DEI SUBALTERNI, PLANIMETRIE*
- allegato 4 - NORMATIVA URBANISTICA: *ESTRATTO P.A.T. E P.I. VIGENTI E NORME TECNICHE ATTUATIVE*
- allegato 5 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: *PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI, ESTRATTO ELABORATI GRAFICI, ABITABILITA', CERTIFICAZIONI IMPIANTI*
- allegato 6 - ATTO DI PROVENIENZA - CONTRATTI DI LOCAZIONE
- allegato 7 - ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'
- allegato 8 - DATI DI QUOTAZIONI E PREZZI IMMOBILIARI - ANALISI COMPARABILI - MCA
- allegato 9 - TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI
- allegato 10 - CERTIFICATI
- allegato 12 - RILIEVO

\* \* \* \* \*