

**TRIBUNALE DI VICENZA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

**ESECUZIONE N. 127/2023  
LOTTO 001 beni A- B- C**



**ESPERTO STIMATORE: Arch. Alessandra Casari  
CUSTODE: IVG**

CREDITORE PROCEDENTE:

ESECUTATI:



ESPERTO STIMATORE:

**Arch. Alessandra Casari**

*alessandracasari@gmail.com*

CUSTODE: **IVG di VICENZA**

**SCHEDA SINTETICA DEL LOTTO 001 – beni A - B - C**


---

**Diritto:** per la quota  
di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni  
per la quota di  
½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni

**Bene:** **A. NEGOZIO CON LABORATORIO E MAGAZZINO**  
**B. APPARTAMENTO**  
**C. APPARTAMENTI AL GREZZO E CANTINA**

**Ubicazione:** Comune di Chiuppano (VI) Via Benedetto Croce, 16

**Stato:** sufficiente

**Dati Catastali attuali: Comune di Chiuppano (VI) NCEU fg. 2**  
**mapp. 464 sub 5** cat. F3 – via B. Croce, P. S1-T-1-2-  
**mapp. 464 sub 6** cat, A/2 – cl 1 -vani 3 – via B. Croce -P. T-1- rendita euro 247,90  
**mapp. 464 sub 10** cat. C/1- cl. 5 - mq 81- rendita euro 847,31  
**mapp, 464 sub 11-** (part. corrispondenti al C.T.) cat C/3 – cl. 2 -mq 48 - totale mq 75- rendita 101,64  
**mapp, 464 sub 3** – (part. corrispondenti al C.T.) ente urbano - partita speciale A- bene comune non censibile  
**mapp, 464 sub 7**– ente urbano - (part. corrispondenti al C.T.) ente urbano - partita speciale A- bene comune non censibile  
**mapp, 464 sub 8** – ente urbano - (part. corrispondenti al C.T.) ente urbano - partita speciale A- bene comune non censibile

**Irregolarità:** SI

**Vendibilità:** discreta

**Pubblicità:** annuncio vendita legale, portali telematici, quotidiani

**Occupazione:** **A.** (sub 10-11- e parte interrata del sub 5) occupato dalla  
  
contratto di locazione del 01.03.2020.

## SCHEMA SINTETICA DEL LOTTO 001

<b>Diritto:</b>	per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni per la quota di ½ del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni
<b>Bene:</b>	<b>A. NEGOZIO CON LABORATORIO</b> <b>B. APPARTAMENTO</b> <b>C. UNITÀ IMMOBILIARI E CANTINE AL GREZZO</b>
<b>Ubicazione:</b>	Comune di Chiuppano (VI) Via Benedetto Croce, 16
<b>Stato:</b>	sufficiente
	<b>Dati Catastali attuali: Comune di Chiuppano (VI) NCEU fg. 2</b>
	<b>mapp. 464 sub 5</b> cat. F3 – via B. Croce, P. S1-T-1-2-
	<b>mapp. 464 sub 6</b> cat, A/2 – cl 1 -vani 3 – via B. Croce -P. T-1- rendita euro 247,90
	<b>mapp. 464 sub 10</b> cat. C/1- cl. 5 - mq 81- rendita euro 847,31
	<b>mapp, 464 sub 11-</b> (part. corrispondenti al C.T.) cat C/3 – cl. 2 -mq 48 - totale mq 75- rendita 101,64
	<b>mapp, 464 sub 3</b> – (part. corrispondenti al C.T.) ente urbano - partita speciale A- bene comune non censibile
	<b>mapp, 464 sub 7</b> – ente urbano - (part. corrispondenti al C.T.) ente urbano - partita speciale A- bene comune non censibile
	<b>mapp, 464 sub 8</b> – ente urbano - (part. corrispondenti al C.T.) ente urbano - partita speciale A- bene comune non censibile
<b>Irregolarità:</b>	SI
<b>Vendibilità:</b>	discreta
<b>Pubblicità:</b>	annuncio vendita legale, portali telematici, quotidiani
<b>Occupazione:</b>	<b>A.</b> (sub 10-11- e parte interrata del sub 5) occupato

con

contratto di locazione del 01.03.2020.

**B.** occupato dai debitori (sub 6)

**C. libero** (sub 5 piano primo e secondo)

**APE:** in fase di elaborazione

**Prezzo:** Valore di mercato **bene A euro 81.412,10**  
Valore in basa asta **bene A euro 67.200,00**

Valore di mercato **bene B euro 67.567,50**  
Valore in basa asta **bene B euro 57.400,00**

Valore di mercato **bene C euro 65.102,40**  
Valore in basa asta **bene C euro 55.300,00**



## ALLEGATI

---

1. Estratto di mappa
  2. Visure
  3. Planimetria catastale
  4. Atto provenienza
  5. Doc. Edilizia
  6. APE
  7. Anagrafe
  8. Doc. fotografica
- Ricevuta spedizione perizie

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

---

L'Illustrissimo Sig. Giudice del Tribunale Ordinario di Vicenza, **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato** nominava, in data **05.10.23**, la sottoscritta architetto **Alessandra Casari** "Esperto Estimatore" per l'esecuzione immobiliare n. **127/2023**.

La scrivente dichiara che le operazioni *condotte "sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del consulente tecnico d'ufficio, secondo il Codice etico e operativo dell'esperto estimatore"*.

### 1. 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-vademecum 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 le due diligences, gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti.*

### 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

---

L'incarico è stato conferito in data **05.10.2023** con giuramento in data **12.10.2023**

Successivamente la sottoscritta ha provveduto a richiedere, ai vari uffici competenti, copia di tutta la documentazione funzionale allo svolgimento delle verifiche richieste, tra le quali, a titolo non esaustivo: richiesta di accesso agli atti per verifica documentazione progettuale, richiesta del CDU, raccolta documentazione catastale attuale e storica, richiesta dei certificati storici di residenza dei soggetti eseguiti, verifica dei dati su relazione ventennale. La data concordata alla presenza del Custode di IVG era stata fissata per il **22.11.2023**.

### 3. DETTAGLIO DI SVOLGIMENTO TEMPORALE DELLE OPERAZIONI

---

- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto - per reperire l'estratto di mappa, le visure attuali e storiche, le planimetrie catastali relative al fabbricato e per verificare la regolarità catastale

- Ufficio Tecnico del Comune di Chiuppano per richiesta di accesso agli atti per reperire la documentazione urbanistica, le pratiche edilizie, di agibilità e le dichiarazioni di conformità degli impianti
- Richiesta copia atto compravendita
- Agenzia delle entrate di Vicenza - conservatoria - per verificare la provenienza dei beni, le trascrizioni pregiudizievoli e le iscrizioni ipotecarie
- Sopralluogo effettuato dalla sottoscritta alla presenza del Custode in data **22.11.2023**

#### 4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

---

**BENE E UBICAZIONE:** si tratta di più unità edilizie:

- 1 negozio con laboratorio al piano terra e piano interrato
- 1 appartamento al piano primo
- 1 piano primo e sottotetto predisposti per residenza, ma attualmente al grezzo

Tutti con accesso da corte comune al **sub 3** su via Benedetto Croce, 16 a Chiuppano.

**DIRITTO:** in forza di atto di compravendita del notaio Rosa Gianluca di Piovene Rocchette in data 04 e 05.05.1992 rep. 87/90 trascritto il 01.06.1992 ai nn. 4411/3379 da potere di

#### 5. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

---

**Caratteristiche della zona:** zona centrale a prevalente carattere residenziale.

**Servizi della zona ampliata:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi della zona:** verde attrezzato (buono), centro sportivo (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), supermercato (buono), scuole (buono)

## 6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

### Comune di Chiuppano (VI) NCEU fg. 2

- **mapp. 464 sub 5** cat. F3 – via B. Croce, 18 . P. S1-T-1-2-
- **mapp. 464 sub 6** cat, A/2 – cl 1 -vani 3 – via B. Croce 18 -P. T-1- rendita euro 247,90
- **mapp. 464 sub 10** cat. C/1- cl. 5 - mq 81- rendita euro 847,31
- **mapp, 464 sub 11-** (part. corrispondenti al C.T.) cat C/3 – cl. 2 -mq 48 - totale mq 75- rendita 101,64
- **mapp, 464 sub 3** – (part. corrispondenti al C.T.) ente urbano - partita speciale A- bene comune non censibile
- **mapp, 464 sub 7**– ente urbano - (part. corrispondenti al C.T.) ente urbano - partita speciale A- bene comune non censibile
- **mapp, 464 sub 8** – ente urbano - (part. corrispondenti al C.T.) ente urbano - partita speciale A- bene comune non censibile

**Coerenze:** confina in senso NESO con: mapp. 1445, mapp. 467, via B. Croce, mapp. 461, mapp. 1054, mapp. 969



Estratto di mappa



aerofotogrammetrico

## 7. DESCRIZIONE DEI BENI

Si tratta di due unità immobiliari con destinazione differente:

### A. Piano terra (sub 10- 11):

con ingresso dalla corte comune (sub 3) è presente negozio con ripostiglio (sub 10) e laboratori di diverse metrature (sub 11) e un bagno. Corte di pertinenza sub 11 a nord del fabbricato.

I locali hanno pavimentazione in piastrelle in ceramica di colore chiaro, intonaco e tinteggiatura alle pareti, serramenti in legno e alluminio. Sulla muratura esterna a nord dell'area di pertinenza del sub 11 è stata realizzata tettoia in legno e lamiera per il riparo di alcuni macchinari, inoltre è presente fabbricato in legno sul lato ovest del giardino che funge da deposito attrezzi.

### B. Piano primo (sub 6):

Con ingresso dalla corte comune (sub 3) e anche dal laboratorio (sub 10), mediante scala interna (sub 6), si accede ad **appartamento** al piano primo, composto da: **cucina, bagno, corridoio, ripostiglio e due camere**. La scala che conduce all'unità residenziale è in marmo rosa di Asiago, i pavimenti in piastrelle di marmo chiaro, le camere hanno pavimento in legno. Serramenti a vetro

singolo con avvolgibili in plastica nella zona giorno e nel bagno, oscuri alla vicentina nelle camere.

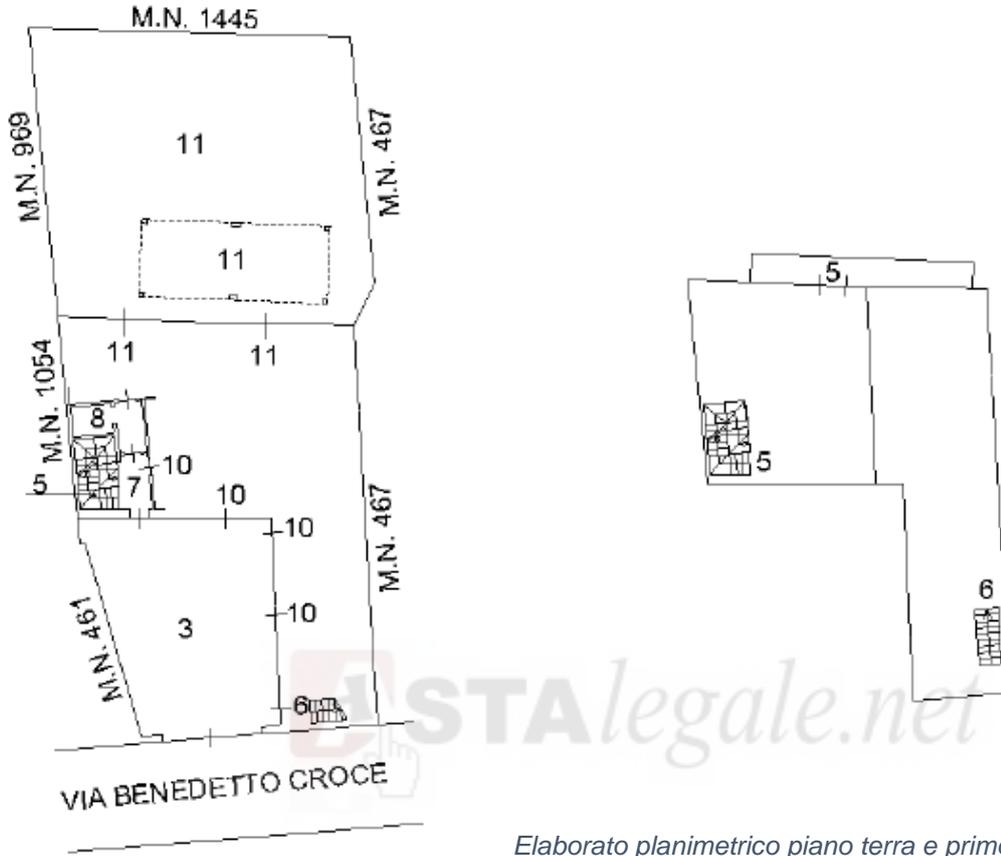
Radiatori sotto finestra e caldaia in nicchia interna della cucina.

Il bagno è fornito di vasca e doccia e sanitari di colore bianco, pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica. Tutto il soffitto del bagno è coperto da muffa dovuta a scarsa ventilazione e presenza di ponti termici.

### C. Piano primo e sottotetto (sub 5):

Con ingresso dalla corte comune (sub 3) si accede a disimpegno (sub 7) collegato al sub 8 che fa parte del laboratorio sub 10 e sub 11, oltre al sub 5 che è anche la scala di accesso che conduce al piano primo e al sottotetto (sempre sub 5): tutti i locali sono allo stato grezzo e, allo stato del sopralluogo, sono utilizzati a magazzino. Solo la copertura del sottotetto è completata: la struttura è in legno e sono presenti due lucernari. Tutte le aperture a nord e a sud dei due livelli sono chiuse da pannelli di legno. Al piano interrato (sub 5), raggiungibile dalla scala, si trova il locale **cantina**, allo stato attuale utilizzata dalla **ASTAlegale.net** come magazzino.

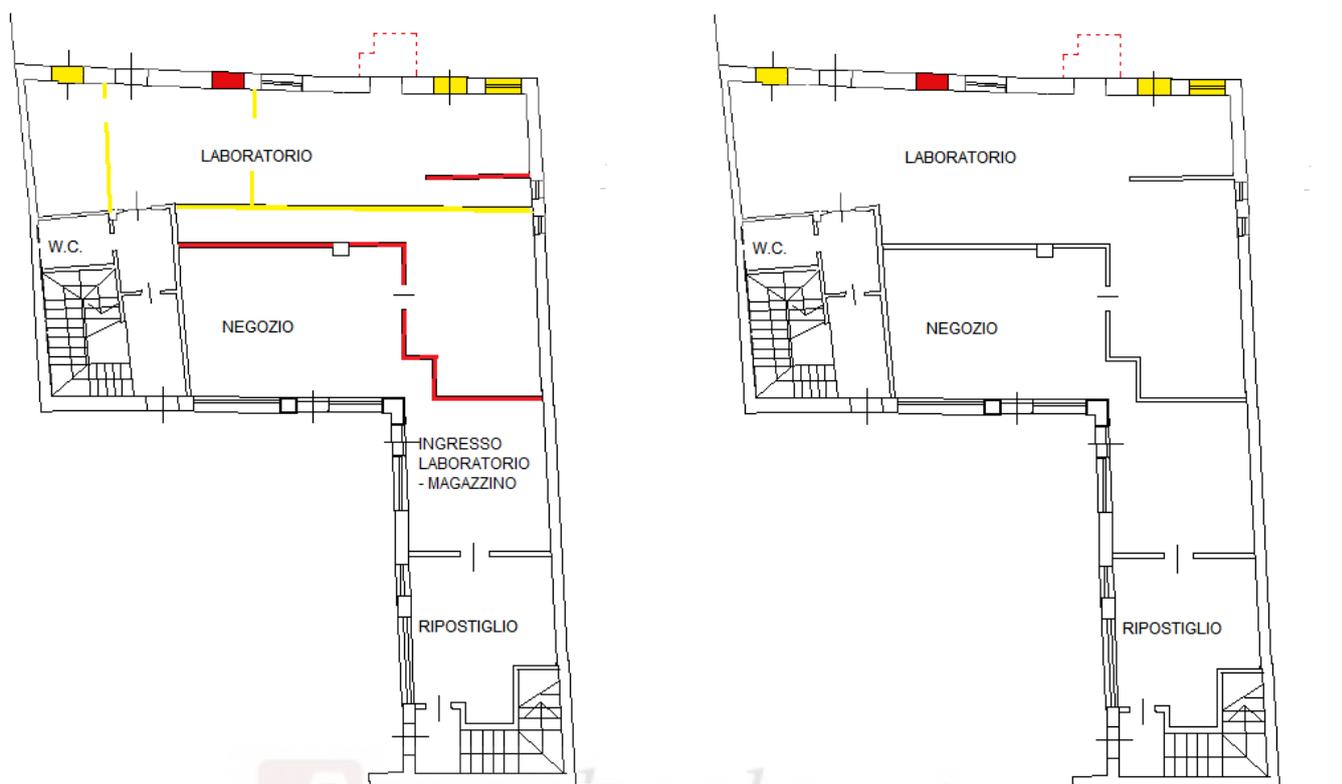
La scala è in cemento grezzo e non è installato parapetto.



Elaborato planimetrico piano terra e primo



elaborato planimetrico piano interrato e secondo



Plan. catastale piano terra bene A

stato attuale pianta piano terra bene A

#### • REGOLARITA' CATASTALE ed EDILIZIA – bene A

Per quanto ai beni indicato con la lettera **-A-** mappale **464 sub 10-11** non risultano catastalmente conformi. Si rilevano ed evidenzialo in schema grafico le modifiche interne rispetto alla planimetria catastale.

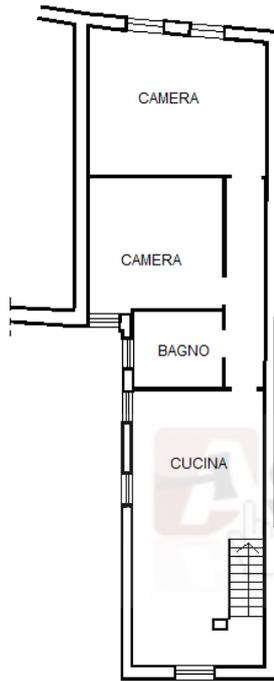
Sarà dunque necessaria sanatoria per le opere interne realizzate in assenza di titolo e adeguamento delle planimetrie catastali. Oltre alla sanatoria del fabbricato in legno a deposito attrezzi.

Il costo preventivato è di circa

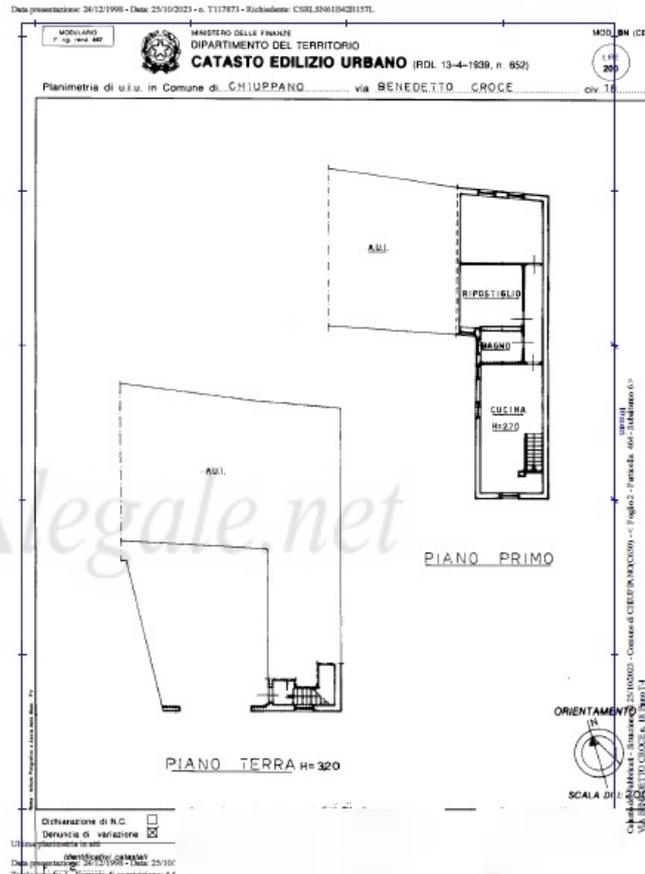
**euro 2.000,00**

• **REGOLARITA' CATASTALE ed EDILIZIA – bene B**

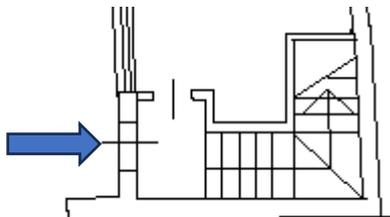
**CONFORME** la regolarità catastale ed edilizia dell'appartamento al mapp. **464 sub 6** indicato in perizia come bene **B**



APPARTAMENTO PIANO PRIMO  
SUB 6 – STATO ATTUALE



APPARTAMENTO PIANO PRIMO E TERRA  
SUB 6 – PALN. CATASTALE



PIANO TERRA STATO ATTUALE INGRESSO  
APPARTAMENTO PIANO TERRA SUB 6

## • REGOLARITA' CATASTALE ed EDILIZIA – bene C

---

Per quanto attiene ai beni **C**, come già anticipato di tratta di beni allo stato grezzo: una cantina al piano interrato e due unità residenziale unite ai piani primo e secondo. Ingresso indipendente dalla corte sub 3 e ingresso dal sub 7. Scala al grezzo di cemento priva di parapetto. Cantina raggiungibile anche dal sub 7.

Per la regolarizzazione e completamento degli interni, vista la decadenza dell'autorizzazione edilizia, sarà necessario prevedere nuova pratica con permesso di costruire.

## 9. ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

---

Classe "**G**" per il bene **A laboratorio e attività commerciale**

Classe "... " Per il bene **B residenza**

**Non quantificabile** per i beni al punto **C** non terminati

## 10. STATO DI POSSESSO DEL BENE, ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

---

### BENE A

---

Occupato dalla

in forza di contratto di

locazione del 01.03.2020. I locali oggetto di locazione sono i **sub 10- 11 e tutto il piano interrato sub 5** ed il **terreno al sub 11**.

Durata del contratto di anni 8 a partire dal 01.03.2020 rinnovabile per altri 6 anni. Canone di locazione stabilito in **euro 3.600,00 per anno**. Canone che sarà automaticamente aggiornato ogni anno nella misura del 50% della variazione ISTAT.

### BENE B

---

**BENI IMMOBILI - B - (appartamento piano primo sub 6)**

Occupato dai debitori in forza di atto di compravendita.

### BENE C

---

**Libero**

**PROVENIENZA**

- per la quota di diritto di proprietà di ½ ciascuno, i beni sono pervenuti in forza di atto di compravendita del notaio Rosa Gianluca di Piovene Rocchette in data 04 e 05.05.1992 rep. 87/90 trascritto il 01.06.1992 ai nn. 4411/3379 da potere di
- atto di compravendita del notaio Tessaro fortunato di Thiene del 12.09.1980 rep. n. 73072, trascritto il 07.10.1980 ai nn. 6976/5941 da potere di

**11. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

**Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

- **ISCRIZIONE NN. 5817/719 del 22/07/2014** ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 08/07/2014 rep. n. 110443/32940 a firma del notaio Loretto Cornelio di Thiene a favore

quale debitore non datore di ipoteca capitale euro 130.000,00

Totale euro 200.000,00 Durata 15 anni, Gravante su Chiuppano Foglio 2 – mapp. 464 Sub. 6 - mapp. 464 Sub. 10 - mapp. 464 Sub. 11

**N.B. A margine risulta:**

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 8200/886 del 02/09/2016** derivante da annotazione ad iscrizione proroga scadenza esigibilità del mutuo del 04/08/2016 a firma del notaio Loretto Stefano Sede Bassano del Grappa (VI) reo. N. 3820/2869 - Ultima scadenza 08/07/2034
- **ISCRIZIONE NN. 6260/853 del 11/06/2019** ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/05/2019 rep. n. 9969/7786 Notaio Loretto Stefano Sede Thiene a favore di

capitale euro 115.000,00 Totale euro 230.000,00 durata 15 anni , gravante

su **Chiuppano** Foglio 2 Particella 464 Sub. 5 - Particella 464 Sub. 6 - Particella 464 Sub. 10- Particella 464 Sub. 11- Particella 464 Sub. 3 - Particella 464 Sub. 7 - Particella 464 Sub. 8, **Cogollo Del Cengio** Foglio 7 Particella 294 Sub. 2 - Particella 294 Sub. 3 - Particella 294 Sub. 1.

- **ISCRIZIONE NN. 8911/1243** del 02/08/2022 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da decreto ingiuntivo del 23/05/2022 rep. n. 2762 emesso da

capitale euro 112.438,96 Totale euro 150.000,00 gravante su **Chiuppano** Foglio 2

Particella 464 Sub. 5 - **Chiuppano** Foglio 2 Particella 359 - Chiuppano Foglio 2 Particella 342- **Cogollo Del Cengio** Foglio 7 Particella 294 Sub. 2 - Particella 294 Sub. 3 - **Caltrano** Foglio 18 Particella 107 Particella 125 - Particella 126 Particella 127 - Particella 128 - **Caltrano** Foglio 19 Particella 659 - Particella 679 - Particella 680 Particella 710 - **Caltrano** Foglio 20 Particella 519 - Particella 520- **Caltrano** Foglio 21 Particella 394- Particella 395- **Roana** Foglio 75 Particella 1000 - Particella 1010, **Zugliano** Foglio 13 Particella 235 - Particella 382 - Particella 384 - Particella 70

- **ISCRIZIONE NN. 12326/1739** del 03/11/2022 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 24/06/2022 rep. n. 1188 emesso da **TRIBUNALE DI VICENZA** a favore di

capitale euro 48.615,65 Totale €

70.000,00 gravante su **Caltrano** Foglio 18 Particella 107 - Particella 125 - Particella 126 - Particella 127 - Particella 128 - **Caltrano** Foglio 19 Particella 659 - Particella 679 - Particella 680 - Particella 710 - **Caltrano** Foglio 20 Particella 519 - Particella 520 - **Caltrano** Foglio 21 - Particella 394 - Particella 395- **Roana** Foglio 75 - Particella 1000 - Particella 1010 - **Zugliano** Foglio 13 Particella 235 - particella 382 - Particella 384 - Particella 70, **Chiuppano** Foglio 2 Particella 359 - **Chiuppano** Foglio 2 Particella 342 - **Chiuppano** Foglio 2 Particella 464 Sub. 5 - Particella 464 Sub. 10 - Particella 464 Sub. 11 - Particella 464 Sub. 6.

- **TRASCRIZIONE NN. 4296/3213 del 21/04/2023** nascente da **Verbale di Pignoramento Immobili** del 04/04/2023 rep. n. 1387 emesso da Ufficiale Giudiziario di Vicenza a favore di

ASTAlegale.net

gravante su **Chiuppano** Foglio 2 Particella 464 Sub. 5 - Particella 464 Sub. 6 - Particella 464 Sub. 10 - Particella 464 Sub. 11- Particella 464 Sub. 3 - Particella 464 Sub. 7 - Particella 464 Sub. 8- **Cogollo Del Cengio** Foglio 7 Particella 294 Sub. 2 - Particella 294 Sub. 3- Particella 294 Sub. 1

## 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	nulla
Usufrutto, uso e abitazione:	nulla
Servitù:	nulla

## 13. REGOLARITA' EDILIZIA – URBANISTICA

### Titoli rilasciati:

**CONCESSIONE EDILIZIA VARIANTE prot. n. 3892/11/tec/92 del 07.01.1993** variante alla C.E. n. 1001 del 30.01.1992

**CERTIFICATO DI AGIBILITA' prot. n. 1186/utc n. 13/99** abitabilità *per unità di carattere commerciale* relativa ai lavori al mapp. **464 sub 6** per il quale in data 30.03.1992 è stata rilasciata C.E. n. 1001 e per la variante n. 03 del 07.01.1993

**CERTIFICATO DI AGIBILITA' prot. n. 1186/utc n. 10/99** *agibilità commerciale* relativa ai lavori al **mapp. 464 sub 4** per il quale in data 30.03.1992 è stata rilasciata C.E. n. 1001 e per la variante n. 03 del 07.01.1993

**PERMESSO DI COSTRUIRE prot. 7804/2018 p.e. 27/2016** relativa al P. di C. del 30.05.16 prot. 3012 per ultimazione dei lavori in variante in sanatoria ai permessi di Costruire n. 30/2006 del 03.10.2006 e 07/2009 del 16.13.2009

**CONCESSIONE EDILIZIA prot. n. 926/utc P.E. n. 00C/19 n. 12/00** a titolo gratuito rilasciata in data 01.03.2000 per variante alla conc. 1/2000 per *cambio d'uso parziale e modifiche interne di un edificio da commerciale e artigianale*

**AGIBILITA' prot. 926 del 01.03.2000** per agibilità laboratorio artigianale al piano terra di via B. Croce 16 a Chiuppano relativa al *parziale cambio di destinazione d'uso e modifiche interne di negozio e laboratorio* (sub 9) per il quale in data 21.01.2000 è stata rilasciata Conc. Ed. n. 01/00 e successiva Conc. Ed. in variante n. 12 del 01.03.2000

**PERMESSO DI COSTRUIRE n. 30/06 prot. 7463 P.E. 06/06** la variante prevede *cambio di destinazione d'uso al piano terra da residenza a laboratorio mentre il piano primo e secondo rimangono residenziali.*

**AUTORIZZAZIONE n. 27/99** per immissione a scarico nella pubblica via

**CONCESSIONE EDILIZIA prot. 157/utc P.E. 00C/04** – n. 01/00 a titolo gratuito con domanda del 13.01.2000 per *opere cambio destinazione d'uso parziale da negozio a laboratorio e realizzazione di tettoia a sbalzo nel prospetto nord* (fabbricato al mapp. 464-463-465)

**CONCESSIONE EDILIZIA prot. n. 926/utc p.e. 00C/19** per esecuzione in variante alla C.E. n. 01/2000 *per cambio d'uso parziale e modifiche interne in edificio commerciale*

#### 14. SPESE GESTIONE IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO

---

Nessuno

#### 15. METODO DI STIMA

---

La sottoscritta ha operato con la ricerca di modelli comparabili da confrontare al bene oggetto di stima al fine di ottenere una valutazione immobiliare oggettiva, basata su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, con risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

I valori proposti sono stati confrontati con quelli forniti dal Borsino Immobiliare del Sole 24 che analizza per il bene:

- La localizzazione
- La tipologia edilizia
- La superficie abitabile
- La superficie degli accessori
- La superficie dei garage - posti auto
- La superficie dell'area scoperta
- Le finiture
- Lo stato di manutenzione

#### 16. VALORE E VENDIBILITA' e UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

---

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo, quest'ultima, un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto al fine di consentirne la vendita.

Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta, e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

## 17. DEFINIZIONE DEL VALORE

---

Il criterio di stima è il valore di mercato, è definito come segue:

*il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

Il valore di mercato è inteso essere il valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, e qualsiasi imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

I dati tecnici utilizzati nella presente relazione sono strati desunti dalla seguente documentazione:

- visure catastali dei beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiuppano

## 18. DUE DILIGENCE

---

Il processo di *due diligence* prevede l'analisi delle condizioni di un bene – normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare – oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, od il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Lo scopo delle analisi svolte durante la *due diligence* è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite un'adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

## 19. ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE

---

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente relazione di stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità.

Il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

## 20. MISURAZIONI IMMOBILIARI

---

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", IV Edizione di Tecnoborsa 2012.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la SEL (Superficie Esterna Lorda) dell'immobile che comprende lo spessore dei muri esterni liberi, ½ di quelli condivisi con altri fabbricati e tutta la superficie interna tra questi compresa.

## 21. INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE MIGLIOR USO

---

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (*HBU – highest and best use*).

L'*highest and best use (HBU)*, ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra gli stessi valori prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

**A tale scopo la valutazione dei beni viene suddivisa per la possibilità di ottenere il miglior risultato economico in fase di vendita:**

**bene A: attività commerciale con laboratorio e magazzini al piano terra**

**bene B: appartamento al piano primo**

**bene C: appartamento al piano primo e secondo al grezzo con cantine al piano interrato**

## 22. VALORE DI MERCATO

Dopo accurato esame delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione, eseguite le opportune verifiche ed analisi comparative e considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare, la scrivente ha proceduto al vaglio di atti di compravendita per immobili simili individuati nella zona, ha verificato le superfici e ha elaborato un valore di mercato che tiene conto della tipologia e delle caratteristiche dell'immobile ed ha utilizzato, il metodo dei valori proporzionali e coefficienti di differenziazione, coefficienti che vengono applicati per adeguare le quotazioni tenendo conto anche delle caratteristiche qualitative, di piano, di manutenzione, di vetustà del bene oggetto di stima.

Per quanto riguarda il **negozio ed il laboratorio (A)** va precisato che i beni si trovano in centro storico del comune di Chiuppano, leggermente arretrati dalla strada, ma con la possibilità di area di **parkeggio comune** antistante l'ingresso del negozio (sub 3).

La superficie è del negozio è di circa **mq 30,00** vetrinata sul fronte, sul retro ampio laboratorio di circa **mq 75,00** e corte ad uso privato di circa **mq 200,00**.

## 23. VALORI PROPORZIONALI E COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

## BENE -A-

Valore a nuovo	1.100,00
Incidenza dell'area	10,00%
Coefficiente di Eta', Qualita' e Stato	0,70

Eta'	Qualita'	Stato Ottimo	Stato Buono	Stato Mediocre	Stato Pessimo
nuovo	lusso	1,10	--	--	--
	signorile	1,05	--	--	--
	medio	1,00	--	--	--
	popolare	0,90	--	--	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
Inf.a 10	lusso	0,95	0,90	0,85	--
	signorile	0,90	0,85	0,80	--
	medio	0,85	0,80	0,75	--
	popolare	0,80	0,75	0,70	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
10-20 a.	lusso	0,90	0,85	0,80	--
	signorile	0,85	0,80	0,75	--
	medio	0,80	0,75	0,70	--
	popolare	0,75	0,70	0,65	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
21-40 a.	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopol.	--	--	--	--
41-60 a.	lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
	signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
	medio	0,70	0,65	0,60	0,50
	popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
	ultrapopol.	--	--	--	--

**D Coefficienti di Disponibilita'** 1,00

libero	1,00
locato con canone e durata liberi	0,95
locato con canone libero e durata 4+4 anni	0,75
locato con canone convenzionato sindacale 3+2 anni	0,70
locato con canone convenzionato sindacale durata transitoria	0,80
locato stagionale per uso turistico	0,99

soggetto a equo canone	0,68
- per ogni anno trascorso da ultima proroga quadriennale disdetta alla scadenza (fino a max 0,75)	0,02

**E Coefficienti di Piano**

**0,97**

Piano	con ascensore	senza ascensore
terra	1,00	0,97
rialzato	0,90	0,97
primo	0,94	1,00
secondo	0,96	0,90
terzo	0,98	0,80
quarto	1,00	0,70
quinto	1,00	0,55
terra cielo	1,00	1,00
ultimo	1,05	

### CALCOLO DELLE SUPERFICI

Descrizione	m2	Coeff. Min.	Coeff. Max	Sup.comm.	Note
attività commerciale	30,00		1,00	30,00	
laboratorio	75,00		1,00	75,00	
Sup.verde esclusiva	200,00		0,02	4,00	
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>109,00</b>	m2

### CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE BENE A

1	<b>Superficie commerciale</b>	m2	<b>109,00</b>
2	Valore unitario dell'immobile nuovo	€	1.100,00
3	Valore totale dell'immobile a nuovo	€	119.900,00
4	Incidenza dell'area	€	11.990,00
5	Coefficiente di Eta', Stato, Qualita'		0,70
6	Coefficiente di Disponibilità		1,00
7	Coefficiente di Piano		0,97
8	Altri coefficienti		1,00

**VALORE DI MERCATO**

**81.412,10**

<b>Valore di mercato stimato</b>		<b>€ 81.412,10</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente		Nessuna
Riduzione rispetto al valore di mercato che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale, rispetto all'acquisto nel libero mercato (tra il 15 e il 30%)	riduzione applicata del 15%	<b>€ 12.211,18</b>
Spese di regolarizzazione edilizia/catastale		<b>€ 2.000,00</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA – VALORE DI PRONTO REALIZZO</b>		<b>€ 67.200,92</b>
<b>Arrotondato ad euro 67.200,00</b>		



## 26. VALORI PROPORZIONALI E COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

## BENE -B-

## VALORI PROPORZIONALI E COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

<b>A Valore a nuovo</b>	<b>1.100,00</b>
<b>B Incidenza dell'area</b>	<b>10,00%</b>
<b>C Coefficiente di Eta', Qualita' e Stato</b>	<b>0,65</b>

<i>Eta'</i>	<i>Qualita'</i>	<i>Stato Ottimo</i>	<i>Stato Buono</i>	<i>Stato Mediocre</i>	<i>Stato Pessimo</i>
nuovo	lusso	1,10	--	--	--
	signorile	1,05	--	--	--
	medio	1,00	--	--	--
	popolare	0,90	--	--	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
Inf.a 10	lusso	0,95	0,90	0,85	--
	signorile	0,90	0,85	0,80	--
	medio	0,85	0,80	0,75	--
	popolare	0,80	0,75	0,70	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
10-20 a.	lusso	0,90	0,85	0,80	--
	signorile	0,85	0,80	0,75	--
	medio	0,80	0,75	0,70	--
	popolare	0,75	0,70	0,65	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
21-40 a.	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	<b>0,70</b>	0,65	0,55
	popolare	0,70	<b>0,65</b>	0,60	0,50
	ultrapopol.	--	--	--	--
41-60 a.	lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
	signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
	medio	0,70	0,65	0,60	0,50
	popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
	ultrapopol.	--	--	--	--

**D Coefficienti di Disponibilita'****1,00**

<b>libero</b>	<b>1,00</b>
locato con canone e durata liberi	0,95
locato con canone libero e durata 4+4 anni	0,75
locato con canone convenzionato sindacale 3+2 anni	0,70
locato con canone convenzionato sindacale durata transitoria	0,80
locato stagionale per uso turistico	0,99
soggetto a equo canone	0,68
- per ogni anno trascorso da ultima proroga quadriennale disdettata alla scadenza (fino a max 0,75)	0,02

**E Coefficienti di Piano****1,00**

Piano	con ascensore	senza ascensore
terra	1,00	0,97
rialzato	0,90	0,97
<b>primo</b>	0,94	<b>1,00</b>
secondo	0,96	0,90
terzo	0,98	0,80
quarto	1,00	0,70
quinto	1,00	0,55
terra cielo	1,00	1,00
ultimo	1,05	

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Descrizione	m2	Coeff. Min.	Coeff. Max	Sup.comm.	Note
<b>Unita' Immobiliare</b>	<b>90,00</b>		<b>1,00</b>	<b>90,00</b>	
Balconi scoperti	0,00		0,30	0,00	
Balconi coperti	0,00		0,40	0,00	
Verande/Porticati	0,00		0,40	0,00	
Terrazze scoperte	0,00		0,30	0,00	
Terrazze coperte	0,00		0,45	0,00	
Lastricati solari	0,00		0,20	0,00	praticabili da scala interna
Cantine, ripostigli, soffitte	0,00		0,40	0,00	praticabili da scala interna
Soffitte (abitabili)	0,00		0,33	0,00	
Taverne seminterrate	0,00		0,66	0,00	
Box auto	0,00		0,66	0,00	
Sup. condominiale parcheggio mq 150					
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>90,00</b>	<b>m2</b>

## CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE BENE B

1	<b>Superficie commerciale</b>	m2	<b>90,00</b>
2	Valore unitario dell'immobile nuovo	€	1.100,00
3	Valore totale dell'immobile a nuovo	€	99.000,00
4	Incidenza dell'area	€	9.900,00
5	Coefficiente di Eta', Stato, Qualita'		0,65
6	Coefficiente di Disponibilit�		1,00
7	Coefficiente di Piano		1,00
8	Altri coefficienti		1,05

<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>67.567,50</b>
--------------------------	------------------

<b>Valore di mercato stimato</b>	<b>€ 67.567,50</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
Riduzione rispetto al valore di mercato che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale, rispetto all'acquisto nel libero mercato (tra il 15 e il 30%)	riduzione applicata del 15% <b>€ 10.135,12</b>
Spese di regolarizzazione edilizia/catastale	Nessuna
<b>PREZZO BASE D'ASTA – VALORE DI PRONTO REALIZZO</b>	<b>€ 57.432,38</b>
<b>Arrotondato ad euro 57.400,00</b>	

## 27. VALORI PROPORZIONALI E COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

## BENE -C-

A Valore a nuovo 1.100,00

B Incidenza dell'area 10,00%

C Coefficiente di Eta', Qualita' e Stato 0,50

Eta'	Qualita'	Stato Ottimo	Stato Buono	Stato Mediocre	Stato Pessimo
nuovo	lusso	1,10	--	--	--
	signorile	1,05	--	--	--
	medio	1,00	--	--	--
	popolare	0,90	--	--	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
Inf.a 10	lusso	0,95	0,90	0,85	--
	signorile	0,90	0,85	0,80	--
	medio	0,85	0,80	0,75	--
	popolare	0,80	0,75	0,70	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
10-20 a.	lusso	0,90	0,85	0,80	--
	signorile	0,85	0,80	0,75	--
	medio	0,80	0,75	0,70	--
	popolare	0,75	0,70	0,65	--
	ultrapopol.	--	--	--	--
21-40 a.	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopol.	--	--	--	--
41-60 a.	lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
	signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
	medio	0,70	0,65	0,60	0,50
	popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
	ultrapopol.	--	--	--	--
oltre 60	lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
	signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
	medio	0,65	0,60	0,55	0,45
	popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
	ultrapopol.	0,55	0,50	0,45	0,35

**D Coefficienti di Disponibilita'****1,00**

<b>libero</b>	<b>1,00</b>
locato con canone e durata liberi	0,95
locato con canone libero e durata 4+4 anni	0,75
locato con canone convenzionato sindacale 3+2 anni	0,70
locato con canone convenzionato sindacale durata transitoria	0,80
locato stagionale per uso turistico	0,99
soggetto a equo canone	0,68
- per ogni anno trascorso da ultima proroga quadriennale disdettata alla scadenza (fino a max 0,75)	0,02

**E Coefficienti di Piano****0,90**

Piano	con ascensore	senza ascensore
terra	1,00	0,97
rialzato	0,90	0,97
<b>primo</b>	<b>0,94</b>	<b>1,00</b>
<b>secondo</b>	<b>0,96</b>	<b>0,90</b>
terzo	0,98	0,80
quarto	1,00	0,70
quinto	1,00	0,55
<b>terra cielo</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
ultimo	1,05	

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

Descrizione	m2	Coeff. Min.	Coeff. Max	Sup.comm.	Note
<b>Unita' Immobiliare</b>	<b>180,00</b>		<b>1,00</b>	<b>180,00</b>	
Balconi scoperti	0,00		0,30	0,00	
Balconi coperti	0,00		0,40	0,00	
Verande/Porticati	0,00		0,40	0,00	
Terrazze scoperte	0,00		0,30	0,00	
Terrazze coperte	0,00		0,45	0,00	
Lastricati solari	0,00		0,20	0,00	praticabili da scala interna
<b>Cantine, ripostigli, soffitte</b>	<b>98,00</b>		<b>0,40</b>	<b>39,20</b>	praticabili da scala interna
Soffitte (abitabili)	0,00		0,33	0,00	
Taverne seminterrate	0,00		0,66	0,00	
Box auto	0,00		0,66	0,00	
<b>area a parcheggio condominiale</b>					
<b>Totale superficie commerciale</b>				<b>219,20</b>	<b>m2</b>

**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

1	<b>Superficie commerciale</b>	m2	<b>219,20</b>
2	Valore unitario dell'immobile nuovo	€	1.000,00
3	Valore totale dell'immobile a nuovo	€	219.200,00
4	Incidenza dell'area	€	21.920,00
5	Coefficiente di Eta', Stato, Qualita'		0,50
6	Coefficiente di Disponibilità		1,00
7	Coefficiente di Piano		0,90
8	Altri coefficienti		0,60

<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>59.184,00</b>
--------------------------	------------------

**CALCOLO DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

1	<b>Superficie commerciale</b>	m2	<b>219,20</b>
2	Valore unitario dell'immobile nuovo	€	1.100,00
3	Valore totale dell'immobile a nuovo	€	241.120,00
4	Incidenza dell'area	€	24.112,00
5	Coefficiente di Eta', Stato, Qualita'		0,50
6	Coefficiente di Disponibilità		1,00
7	Coefficiente di Piano		0,90
8	Altri coefficienti		0,60

<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>65.102,40</b>
--------------------------	------------------

<b>Valore di mercato stimato</b>	<b>€ 65.102,40</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
Riduzione rispetto al valore di mercato che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale, rispetto all'acquisto nel libero mercato (tra il 15 e il 30%)	riduzione applicata del 15% <b>€ 9.765,36</b>
Spese di regolarizzazione edilizia/catastale	Nessuna
<b>PREZZO BASE D'ASTA – VALORE DI PRONTO REALIZZO</b>	<b>€ 55.337,04</b>
<b>Arrotondato ad euro 55.300,00</b>	

**NOTA:** si fa presente che il bene **-C-** è allo stato grezzo, quindi al momento del completamento dell'eventuale ristrutturazione, sarà necessario accatastamento completo di modello DOCFA.

## 22. GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ

---

Per le caratteristiche del bene, la tipologia, l'ubicazione e la domanda di mercato nella zona in questione la possibilità di vendita dei beni pignorati risulta essere **sufficiente**

## 23. FORME DI PUBBLICITÀ

---

La Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, quotidiani di informazione nazionali e le forme di pubblicità commerciali se ritenuto il caso.

## 24. INFORMAZIONI RESIDENZA E STATO CIVILE

---

Si rinvia ai certificati allegati in perizia.

Vicenza, 2 gennaio 2024



*L'Esperto estimatore*

Arch. Alessandra Casari