

# TRIBUNALE DI VICENZA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 142/2021+14/2023 R.G.

**LOTTO 2**

**GIUDICE DOTT. PRENDINI LUCA**

**Procedura promossa da**

**(CREDITORI PROCEDENTI)**

**contro**

**(DEBITORI)**

## **RELAZIONE DI STIMA**

**(ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C)**

Redatta a San Giuseppe di Cassola in data 20.02.2024

**Esperto incaricato**

**GEOM. STEFANO DE CECCHI**

CF: DCCSFN65E14C037Q

San Giuseppe di Cassola (VI), Via Leonardo da Vinci 43

telefono 0424 235323 – cell. 348 3612463

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855 – Albo Consulenti Tribunale di Vicenza n. 20060

e-mail: [studio@studiodececchi.it](mailto:studio@studiodececchi.it) – PEC: [stefano.de.cecchi@geopec.it](mailto:stefano.de.cecchi@geopec.it)

**Custode Giudiziario**

**I.V.G. VICENZA**



## SCHEMA SINTETICA E INDICE – LOTTO 2

**Procedura es.imm.** n. 142/2021+14/2023 R.G.E.

**Giudice** dott. Prendini Luca

**Udienza** ex art. 569 c.p.c. del 21.03.2024

**Esperto** geom. De Cecchi Stefano

**Diritto pignorato** (cfr pag. 7):

Quota di 1/1 piena proprietà: particella 109 sub 12, particella 109 sub 9, particella 109 sub 10, particella 109 sub 11;

Quota di 8/126 piena proprietà: particella 109 sub 4;

**Tipologia bene** (cfr pag. 12): magazzino/deposito con uffici e posti auto coperti al piano terra ed area di corte al piano terra (in quota).

**Ubicazione** (cfr pag. 11): Chiampo, Via Manzoni 97

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 18): Comune di Chiampo, Catasto dei Fabbricati, foglio 2, per la piena proprietà di 1/1:

- Particella 109 sub 12, categoria C/2, classe 1, consistenza 224 mq, superficie catastale totale 318 mq, rendita € 277,65, via Alessandro Manzoni 55, piano T;
- Particella 109 sub 9, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita € 22,31, via Alessandro Manzoni 55, piano T;
- Particella 109 sub 10, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 26,03, via Alessandro Manzoni 55, piano T;
- Particella 109 sub 11, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita € 29,75, via Alessandro Manzoni 55, piano T;

per la piena proprietà di 8/126:

- Particella 109 sub 4, categoria F/4, via Alessandro Manzoni 55, piano T.

**Metri quadri** (cfr pag. 14): 303,28 commerciali

**Stato** (cfr pag. 13): sufficiente

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 27): vi è presenza di abusi sanabili

**Valore di mercato, OMV** (cfr pag. 34): euro 80.000,00

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr pag. 33): 2022 (euro 44.000,00), 2021 (euro 34.000,00), 2021 (euro 20.000,00)

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr pag. 37): 148,76

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag. 36): euro 60.000,00

**Valore mutuo** (cfr pag. 3/all. 13): euro 220.000,00 capitale

**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 37): buona

**Possibili interessati** (cfr pag.--): proprietà confinanti, artigiani.

**Iniziativa di vendita** (cfr pag.--): avviso esposto sulla recinzione esterna, pubblicità su riviste e su siti specializzati nel settore immobiliare

**Occupazione** (cfr pag. 30): non occupato stabilmente ed in disponibilità del debitore

**Titolo di occupazione** (cfr pag.--): proprietà.

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.--):** Viene assegnata la quota di 8/126 della area di corte particella 109 sub 4 in quanto la rimanente quota pignorata pari a 8/126 viene assegnata agli immobili di cui al lotto 1.



**ALLEGATI:**

1. Estratto di mappa catastale;
2. Ortofoto con sovrapposizione mappa catastale;
3. Rilievo Esperto Stimatore eseguito in sede di sopralluogo;
4. Documentazione fotografica;
5. APE - Attestato prestazione energetica;
6. Certificati catastali e storici;
7. Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
8. Comparazione tra planimetrie catastali e rilievo eseguito;
9. Atto di provenienza dei beni;
10. Titoli edilizi legittimanti la regolarità urbanistica;
11. Comparazione tra stato approvato e rilievo eseguito;
12. Certificato di Destinazione Urbanistica;
13. Elenco note debitori/beni e formalità pregiudizievoli;
14. Schema caratteristiche comparabili A-B-C e Subject e schema prezzi corretti;
15. Certificati ufficio anagrafe;
16. Notifica relazione di stima al debitore.



## INDICE

|  |    |
|--|----|
| PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI  | 5  |
| <b>RISPOSTE AI QUESITI</b>   |    |
| <b>QUESITO 1</b> –IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO  | 7  |
| <b>QUESITO 2</b> –INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E<br>RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE   | 11 |
| <b>QUESITO 3</b> –IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO   | 18 |
| <b>QUESITO 4</b> –PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA   | 26 |
| <b>QUESITO 5</b> –RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA  | 26 |
| <b>QUESITO 6</b> –REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA  | 27 |
| <b>QUESITO 7</b> –STATO DI OCCUPAZIONE   | 30 |
| <b>QUESITO 8</b> –VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE   | 30 |
| <b>QUESITO 9</b> –VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE   | 32 |
| <b>QUESITO 10</b> –ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO  | 32 |
| <b>QUESITO 11</b> –SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI<br>PROCEDIMENTI IN CORSO   | 32 |
| <b>QUESITO 12</b> –VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI  | 32 |
| <b>QUESITO 13</b> –VALUTAZIONE DELLA QUOTA   | 38 |
| <b>QUESITO 14</b> –ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO<br>ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME<br>PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO | 38 |



**PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Il sottoscritto geometra STEFANO DE CECCHI, domiciliato in Cassola, via L. da Vinci 43, iscritto al n. 1855 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza ed al n. 20060 dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Vicenza, è stato nominato Esperto Stimatore dal Giudice delle Esecuzioni Dott. PRENDINI LUCA del Tribunale di Vicenza nell'Esecuzione immobiliare n. 142/2021 promossa da

alla quale è stata riunita la procedura n. 14/2023

promossa da

contro

Dopo essere stato nominato il giorno 08.06.2021 per la procedura 142/2021 ed il giorno 19.01.2023 (per la riunita 14/2023), veniva a conoscenza del seguente quesito : "*Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti"*.

Di seguito il sottoscritto predisponendo le necessarie indagini, si procurava i necessari documenti presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza servizi erariali, il Comune di Chiampo, l'Agenzia del territorio di Vicenza servizi di pubblicità immobiliare e presso siti specializzati immobiliari; con lettera A.R., previo accordo con il custode giudiziario IVG VICENZA, dava avviso agli esecutati che i giorni 21 e 24.09.2021 avrebbe eseguito sopralluogo agli immobili.

Infine depositava la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 20.02.2024 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 21.03.2024.

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



**FORMAZIONE DI N. 4 LOTTI DI VENDITA**

Vista l'entità dei beni pignorati, la loro conformazione ed ubicazione, visti anche i diritti pignorati, si è reso necessario ed opportuno raggruppare i beni oggetto del pignoramento in n. 4 lotti di vendita così formati:

LOTTO N. 1:

Appartamento al piano primo e seminterrato con autorimessa al piano terra, autorimessa comune al piano seminterrato ed aree di corte al piano terra il tutto in via Manzoni 97-99-101 nel Comune di Chiampo, distinti catastalmente al foglio 2, m.n. 109 sub 18 graffato 734 sub 7, 734 sub 5, 109 sub 6, 734 sub 8, 109 sub 5, 109 sub 4 (per la quota di 8/126).

LOTTO N. 2:

Magazzino-laboratorio artigianale con ufficio e posti auto coperti al piano terra il tutto in via Manzoni 97-99-101 nel Comune di Chiampo, distinti catastalmente al foglio 2, m.n. 109 sub 12, 109 sub 9, 109 sub 10, 109 sub 11, 109 sub 4 (per la quota di 8/126).

LOTTO N. 3:

Appezamento di terreno agricolo boschivo sito lungo via Gollini nel Comune di Chiampo, distinto catastalmente al foglio 15, mm.nn. 226-392-394.

LOTTO N. 4:

Abitazione con deposito e porzione di manufatto demolito il tutto sito in via Fantoni nel Comune di Chiampo, distinti catastalmente al foglio 1, mm.nn. 931 sub 1-2-3 e m.n. 812.

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



**LOTTO N. 2****QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO****Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento proc. 142/2021)**FABBRICATO 01****Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI):**

- Foglio 2 particella n. 109 sub 9 via Alessandro Manzoni 55, piano T, categoria C/6, classe 1, mq 12, RCE 22,31;

**Diritto** (da titoli di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà nato Chiampo (VI) il 15.08.1959, c.f. (debitore).

**Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:** i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.

| Debitore          | Quota | Diritto   | Regime patrimoniale | Nominativo del Coniuge |
|-------------------|-------|-----------|---------------------|------------------------|
| Successione padre | 2/21  | Proprietà | ---                 | ---                    |
| Cessioni di quote | 19/21 | Proprietà | ---                 | ---                    |
| Pignoramento      | 1/1   | Proprietà | ---                 | ---                    |

**Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali**

| Tipo di atto          | Data       | Comune  | Foglio | P.Ila | Sub |
|-----------------------|------------|---------|--------|-------|-----|
| Successione padre     | 04.03.1986 | Chiampo | 2      | 109   | 9   |
| Cessioni di quote     | 23.12.1991 | Chiampo | 2      | 109   | 9   |
| Pignoramento          | 15.01.2021 | Chiampo | 2      | 109   | 9   |
| Certificato catastale | 03.11.2023 | Chiampo | 2      | 109   | 9   |

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna****FABBRICATO 02****Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI):**

- Foglio 2 particella n. 109 sub 10 via Alessandro Manzoni 55, piano T, categoria C/6, classe 1, mq 14, RCE 26,03;



**Diritto** (da titoli di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà nato Chiampo (VI) il 15.08.1959, c.f.  
(debitore).

| <b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:</b> i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue. |       |           |                     |                        |
|---|-------|-----------|---------------------|------------------------|
| Debitore  | Quota | Diritto   | Regime patrimoniale | Nominativo del Coniuge |
| Successione padre   | 2/21  | Proprietà | ---                 | ---                    |
| Cessioni di quote   | 19/21 | Proprietà | ---                 | ---                    |
| Pignoramento  | 1/1   | Proprietà | ---                 | ---                    |

| <b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b> |            |         |        |       |     |
|---|------------|---------|--------|-------|-----|
| Tipo di atto  | Data       | Comune  | Foglio | P.IIa | Sub |
| Successione padre   | 04.03.1986 | Chiampo | 2      | 109   | 10  |
| Cessioni di quote   | 23.12.1991 | Chiampo | 2      | 109   | 10  |
| Pignoramento  | 15.01.2021 | Chiampo | 2      | 109   | 10  |
| Certificato catastale   | 03.11.2023 | Chiampo | 2      | 109   | 10  |

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna****FABBRICATO 03****Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI):**

- Foglio 2 particella n. 109 sub 11 via Alessandro Manzoni 55, piano T, categoria C/6, classe 1, mq 16, RCE 29,75;

**Diritto** (da titoli di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà nato Chiampo (VI) il 15.08.1959, c.f.  
(debitore).

| <b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:</b> i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue. |       |           |                     |                        |
|---|-------|-----------|---------------------|------------------------|
| Debitore  | Quota | Diritto   | Regime patrimoniale | Nominativo del Coniuge |
| Successione padre   | 2/42  | Proprietà | ---                 | ---                    |
| Cessioni di quote   | 19/42 | Proprietà | ---                 | ---                    |
| Pignoramento  | 1/1   | Proprietà | ---                 | ---                    |



| <b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b> |             |               |               |              |            |
|---|-------------|---------------|---------------|--------------|------------|
| <b>Tipo di atto</b>   | <b>Data</b> | <b>Comune</b> | <b>Foglio</b> | <b>P.IIa</b> | <b>Sub</b> |
| Successione padre   | 04.03.1986  | Chiampo       | 2             | 109          | 11         |
| Cessioni di quote   | 23.12.1991  | Chiampo       | 2             | 109          | 11         |
| Pignoramento  | 17.11.2022  | Chiampo       | 2             | 109          | 11         |
| Certificato catastale   | 03.11.2023  | Chiampo       | 2             | 109          | 11         |

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna**

### FABBRICATO 04

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

- Foglio 2 particella n. 109 sub 12, via Alessandro Manzoni 55, piano T, cat. C2, classe 1, mq 224, RCE 277,65;

**Diritto** (da titoli di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà nato Chiampo (VI) il 15.08.1959, c.f. (debitore).

| <b>Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento: i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.</b> |              |                |                            |                               |
|---|--------------|----------------|----------------------------|-------------------------------|
| <b>Debitore</b>   | <b>Quota</b> | <b>Diritto</b> | <b>Regime patrimoniale</b> | <b>Nominativo del Coniuge</b> |
| Successione padre   | 2/42         | Proprietà      | ---                        | ---                           |
| Cessioni di quote   | 19/42        | Proprietà      | ---                        | ---                           |
| Pignoramento  | 1/1          | Proprietà      | ---                        | ---                           |

| <b>Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali</b> |             |               |               |              |            |
|---|-------------|---------------|---------------|--------------|------------|
| <b>Tipo di atto</b>   | <b>Data</b> | <b>Comune</b> | <b>Foglio</b> | <b>P.IIa</b> | <b>Sub</b> |
| Successione padre   | 04.03.1986  | Chiampo       | 2             | 109          | 12         |
| Cessioni di quote   | 23.12.1991  | Chiampo       | 2             | 109          | 12         |
| Pignoramento  | 17.11.2022  | Chiampo       | 2             | 109          | 12         |
| Certificato catastale   | 03.11.2023  | Chiampo       | 2             | 109          | 12         |

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna**



**FABBRICATO 05****Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI):**

- Foglio 2 particella n. 109 sub 4, categoria F/4, piano T, sito in via Alessandro Manzoni n. 55;

**Diritto** (da titoli di proprietà)

- Quota 16/126 di proprietà nato Chiampo (VI) il 15.08.1959, c.f. (debitore).

**Verifica diritti tra titolo proprietà e pignoramento:** i diritti pignorati sugli immobili corrispondono ai diritti in capo al debitore, come riportato nella tabella che segue.

| Debitore          | Quota  | Diritto   | Regime patrimoniale | Nominativo del Coniuge |
|-------------------|--------|-----------|---------------------|------------------------|
| Successione padre | 2/21   | Proprietà | ---                 | ---                    |
| Cessioni di quote | 4/126  | Proprietà | ---                 | ---                    |
| Pignoramento      | 16/126 | Proprietà | ---                 | ---                    |

**Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali**

| Tipo di atto          | Data       | Comune  | Foglio | P.Ila | Sub |
|-----------------------|------------|---------|--------|-------|-----|
| Successione padre     | 04.03.1986 | Chiampo | 2      | 109   | 4   |
| Cessioni di quote     | 23.12.1991 | Chiampo | 2      | 109   | 4   |
| Pignoramento          | 17.11.2022 | Chiampo | 2      | 109   | 4   |
| Certificato catastale | 03.11.2023 | Chiampo | 2      | 109   | 4   |

**Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna**

Viene assegnata e posta ad asta pubblica la quota di 8/126 della area di corte particella 109 sub 4 in quanto la rimanente quota pignorata pari a 8/126 viene assegnata agli immobili di cui al lotto 1.





Estratto di mappa catastale Foglio 2, particelle 109-734 (fuori scala)



Ortofoto con sovrapposta mappa catastale particella 109-734 (fuori scala)

## **QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

**Ubicazione: Chiampo, via Manzoni 97.**

Le unità immobiliari pignorate si trovano a circa un due chilometri a nord-ovest dal centro del Comune di Chiampo, con accesso pedonale e carraio dalla strada comunale via Manzoni.





Estratto cartografia stradale (fuori scala)

**Descrizione e stato del Bene: Magazzino/deposito e posti auto coperti al piano terra ed area esterna in comproprietà.**

Trattasi di un magazzino/deposito con ufficio e adiacenti posti auto coperti al piano terra.

Il magazzino/deposito (particella 109 sub 12) è composto da un unico locale ad uso deposito con annesso ufficio e w.c. per circa mq 252 a cui si aggiunge una tettoia esterna sul lato ovest per circa mq 71 di cui circa mq 14 paiono ricadere sulla particella in comproprietà 109 sub 4.

I posti auto coperti (particelle 109 sub 9-10-11), adiacenti sul lato sud del deposito, costituiscono un'unica area non delimitata ad uso parcheggio coperto e sviluppano una superficie complessiva di circa mq 40.

L'area di corte ad uso comune con altre unità immobiliari, che funge anche da accesso carraio dalla strada pubblica (particella 109 sub 4), sviluppa una superficie di circa mq 600.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

1. strutture portanti verticali in laterizio e cemento intonacati;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai in laterocemento;
4. pavimenti in battuto di cemento/piastrelle ad esclusione dell'ufficio in granito;
5. impianto di riscaldamento (solo ufficio) autonomo con ventilconvettori;
6. copertura a falde in laterocemento con guaina bituminosa;
7. serramenti esterni in ferro/vetro ad esclusione dell'ufficio in alluminio e vetrocamera;
9. porta d'ingresso dell'ufficio in alluminio e vetrocamera, in metallo per il deposito.



Le altezze nette interne degli immobili si desumono dall'allegato elaborato grafico di rilievo.

Gli impianti presenti risultano dell'epoca di realizzo.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, idrico, termico autonomo parziale e fognario.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: **NO anche se risulta datato.**

Le condizioni manutentive dell'immobile abitativo risultano sufficienti.

**Stato degli immobili: Sufficiente.**

### **Consistenza**

La consistenza sarà calcolata in base alla "superficie esterna lorda (SEL)" che indica "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";

la "SEL" comprende:

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

La "SEL" non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

Alcune di tali superfici se di uso esclusivo saranno misurate sul loro perimetro e per 1/2 dei muri confinanti con altre unità o al filo muro interno se confinanti con superfici misurate con la S.E.L..



**Rapporto mercantile**

Il termine “rapporto mercantile” indica “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

**Superficie Lorda Commerciale (S.L.C.)**

La S.L.C. è data dal prodotto della S.E.L. con il relativo rapporto mercantile riferito alla superficie principale dell'unità immobiliare ed è la superficie che convenzionalmente viene usata nelle contrattazioni e valutazioni immobiliari.

| Immobile                          | Descrizione                          | Superficie (mq) | Rapporto mercantile | Superficie Lorda Commerciale S.L.C. (mq) |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------|---------------------|--|
| particella<br>109 sub 12          | Magazzino-Laboratorio-Ufficio        | 252,00          | 1,00                | 252,00                                   |
|                                   | Portico                              | 71,00           | 0,40                | 28,40                                    |
| particella<br>109 sub 9-<br>10-11 | Posti auto coperti                   | 40,00           | 0,50                | 20,00                                    |
| particella<br>109 sub 4           | Area di corte (quota 10/126) - Terra | 48,00           | 0,06                | 2,88                                     |
|                                   |                                      |                 |                     | <b>303,28</b>                            |

**Quote millesimali condominiali**

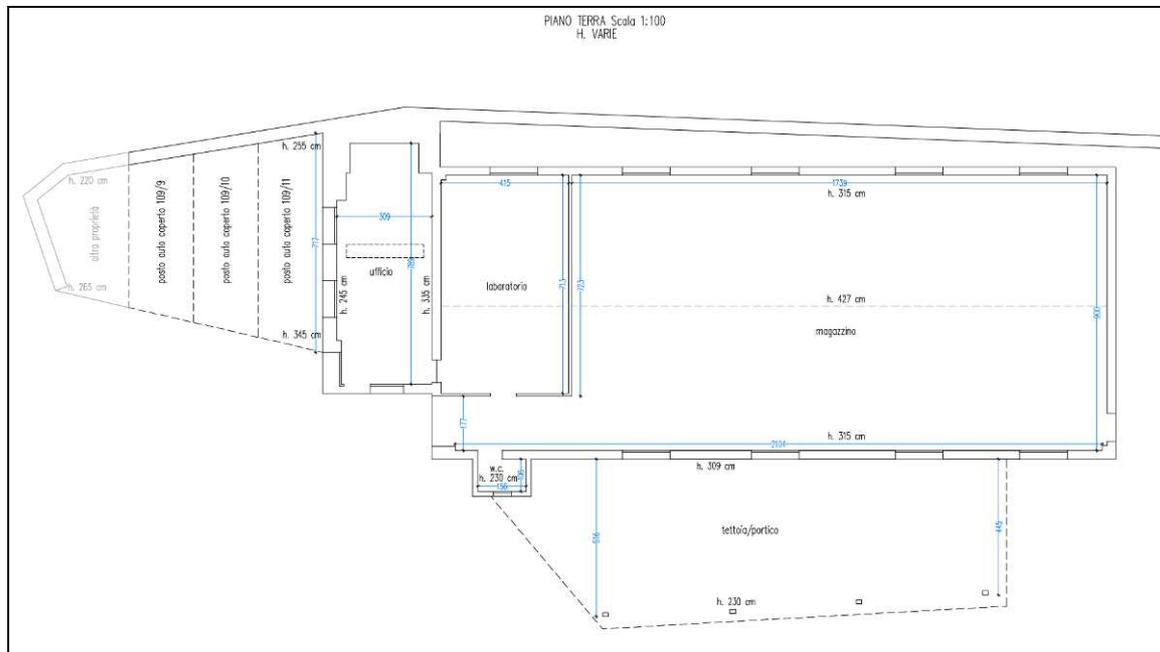
Gli immobili non risultano costituiti in condominio pertanto non è possibile reperire alcuna quota millesimale condominiale.

**Piante e fotografie**

Si riportano nel seguito le piante dell'immobile sopra descritto, redatte dal sottoscritto, sulla base dei rilievi eseguiti sul posto durante le operazioni peritali, oltre ad alcune foto esterne ed interne dello stesso.



## Rilievo planimetrico unità immobiliari



Particella n. 109 sub 9-10-11-12 – piano terra (fuori scala)

## Foto esterne ed interne



Vista esterna ingresso comune



Vista esterna da est





Vista esterna da sud-est



Posti auto coperti



Ufficio



Laboratorio



Magazzino



## APE - Attestato prestazione energetica



### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

**CODICE IDENTIFICATIVO: 12719/2024 VALIDO FINO AL: 31/01/2034**



---

DATI GENERALI

**Destinazione d'uso**

Residenziale

Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E8

**Oggetto dell'attestato**

Intero edificio

Unità immobiliare

Gruppo di unità immobiliari

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

Nuova costruzione

Passaggio di proprietà

Locazione

Ristrutturazione importante

Riqualificazione energetica

Altro: PR.ESEC. 142/2021

---

**Dati identificativi**



Regione: Veneto

Comune: Chiampo

Indirizzo: Via Manzoni

Piano: T

Interno:

Coordinate GIS: 45,5552 - 11,2682

Zona climatica: E

Anno di costruzione: 1985

Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>): 220,00

Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>): 0,00

Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>): 991,08

Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>): 0,00

|                  |               |         |        |    |            |      |
|------------------|---------------|---------|--------|----|------------|------|
| Comune catastale | Chiampo(C605) | Sezione | Foglio | 1  | Particella | 109  |
| Subalterni       | da 12 a 12    | da      | a      | da | a          | da a |
| Altri subalterni |               |         |        |    |            |      |

---

**Servizi energetici presenti**

Climatizzazione invernale

Ventilazione meccanica

Illuminazione

Climatizzazione estiva

Prod. acqua calda sanitaria

Trasporto di persone o cose

---

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

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

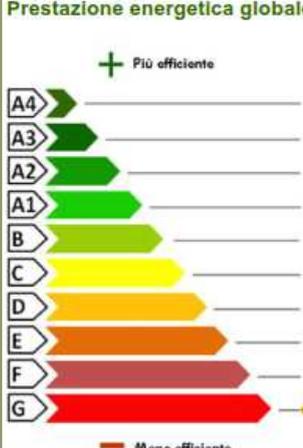
**Prestazione energetica del fabbricato**

| INVERNO   | ESTATE  |
|---|---|
|  |  |
|  |  |

**Prestazione energetica globale**

+

Più efficiente



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

G

EP<sub>g,nren</sub>

311,54

kWh/m<sup>2</sup> anno

- Meno efficiente

**Riferimenti**

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

Se nuovi:

A1 (77,55)

Se esistenti:

G (311,54)



Chiave: f33a6239af

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

Pag. 1

**QUESITO 3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI****Identificazione catastale attuale**

I beni pignorati sono così censiti: Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio, Comune di Chiampo, Catasto dei Fabbricati, foglio 2:

- **P.Ila 109 sub 12, categoria C/2, classe 1, consistenza 224 mq, superficie catastale totale 318 mq, rendita € 277,65, via Alessandro Manzoni 55, piano T;**
- **P.Ila 109 sub 9, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita € 22,31, via Alessandro Manzoni 55, piano T;**
- **P.Ila 109 sub 10, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 26,03, via Alessandro Manzoni 55, piano T;**
- **P.Ila 109 sub 11, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita € 29,75, via Alessandro Manzoni 55, piano T;**

ed intestate a:

Quota 1/1 di proprietà nato a Chiampo (VI) il 15.08.1959, c.f.  
(debitore).

- **P.Ila 109 sub 4, categoria F/4, via Alessandro Manzoni 55, piano T.**

ed intestata a:

Quota 16/126 di proprietà nato a Chiampo (VI) il 15.08.1959, c.f.  
(debitore).

Viene assegnata e posta ad asta pubblica la quota di 8/126 della area di corte particella 109 sub 4 in quanto la rimanente quota pignorata pari a 8/126 viene assegnata agli immobili di cui al lotto 1.

**3. Immobili siti nel Comune di CHIAMPO (Codice C605) Catasto dei Fabbricati**

| N.         | DATI IDENTIFICATIVI |        |        |            | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |             |                      |                            |                             | ALTRE INFORMAZIONI  |                |
|------------|---------------------|--------|--------|------------|---------------------|------------|-----------|-------------|----------------------|----------------------------|-----------------------------|---|----------------|
|            | Sez Urbana          | Foglio | Numero | Sub        | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe      | Consistenza          | Superficie Catastale       | Rendita                     | Indirizzo Dati derivanti da   | Dati Ulteriori |
| 1          |                     | 2      | 109    | 6          |                     |            | F/4       |             |                      |                            |                             | VIA ALESSANDRO MANZONI n. 55 Piano T<br>VARIAZIONE del 02/08/2010 Pratica n. V10196473 in atti dal 02/08/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 14414.1/2010) | Annotatione    |
| 2          |                     | 2      | 109    | 9          |                     |            | C/6       | 1           | 12m <sup>2</sup>     | Totale: 12 m <sup>2</sup>  | Euro 22,31<br>Lire 43.200   | VIA ALESSANDRO MANZONI n. 55 Piano T<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.   |                |
| N.         | DATI IDENTIFICATIVI |        |        |            | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |             |                      |                            |                             | ALTRE INFORMAZIONI  |                |
| Sez Urbana | Foglio              | Numero | Sub    | Zona Cens. | Micro Zona          | Categoria  | Classe    | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita                    | Indirizzo Dati derivanti da | Dati Ulteriori  |                |
| 3          |                     | 2      | 109    | 10         |                     |            | C/6       | 1           | 14m <sup>2</sup>     | Totale: 14 m <sup>2</sup>  | Euro 26,03<br>Lire 50.400   | VIA ALESSANDRO MANZONI n. 55 Piano T<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.   |                |
| 4          |                     | 2      | 109    | 11         |                     |            | C/6       | 1           | 16m <sup>2</sup>     | Totale: 16 m <sup>2</sup>  | Euro 29,75<br>Lire 57.600   | VIA ALESSANDRO MANZONI n. 55 Piano T<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.   |                |
| 5          |                     | 2      | 109    | 12         |                     |            | C/2       | 1           | 224m <sup>2</sup>    | Totale: 318 m <sup>2</sup> | Euro 277,65<br>Lire 537.600 | VIA ALESSANDRO MANZONI n. 55 Piano T<br>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.   |                |



## Intestazione degli immobili indicati al n.3

|                   |  |                |                       |
|-------------------|--|----------------|-----------------------|
| N.                | DATI ANAGRAFICI  | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1                 |  |                | (1) Proprietà         |
| DATI DERIVANTI DA | Atto del 23/12/1991 Pubblico ufficiale ZAMBON Repertorio n. 114230 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione Volume 2 n. 41 registrato in data 13/01/1992 - Voltura n. 2323/1992 in atti dal 21/10/1998 |                |                       |

|    |             | Data: 03/11/2023 Ora: 16.48.54 pag: 1 Segue<br>Visura n.: T262872/2023 |        |                     |            |            |           |                    |             |                      |   |   |                |
|---|-------------|--|--------|---------------------|------------|------------|-----------|--------------------|-------------|----------------------|---|---|----------------|
| <b>Visura attuale sintetica per soggetto</b><br>Situazione degli atti informatizzati al 03/11/2023  |             |  |        |                     |            |            |           |                    |             |                      |   |   |                |
| <b>Dati della richiesta</b><br>Terreni e Fabbricati siti nel comune di CHIAMPO (C605) provincia VICENZA   |             |  |        |                     |            |            |           |                    |             |                      |   |   |                |
| <b>Soggetto individuato</b><br>CAVALIERE Mariano (CF: CVLMRN59M15C605R) nato a CHIAMPO (VI) il 15/08/1959                                       |             |  |        |                     |            |            |           |                    |             |                      |   |   |                |
| <b>1. Immobili siti nel Comune di CHIAMPO (Codice C605) Catasto del Fabbricati</b>  |             |  |        |                     |            |            |           |                    |             |                      |   |   |                |
| DATI IDENTIFICATIVI   |             |  |        | DATI DI CLASSAMENTO |            |            |           | ALTRE INFORMAZIONI |             |                      |   |   |                |
| N.  | Sez. Urbana | Foglio   | Numero | Sub                 | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe             | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita   | Indirizzo<br>Dati derivanti da  | Dati Ulteriori |
| 1   |             | 2  | 109    | 4                   |            |            | F/4       |                    |             |                      |   | VIA ALESSANDRO MANZONI n. 55 Piano T<br>VARIAZIONE del 02/08/2010 Pratica n. VI0196466 in atti dal 02/08/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 14411.1/2010) | Annotazione    |
| <b>Immobile 1: Annotazione:</b> STATO DELL'UNITA' CONFERMATO CON DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA' PROT. N. 173803 DEL 14/05/2009 |             |  |        |                     |            |            |           |                    |             |                      |   |   |                |
| <b>Totale:</b>  |             |  |        |                     |            |            |           |                    |             |                      |   |   |                |
| <b>Intestazione degli immobili indicati al n. 1</b>   |             |  |        |                     |            |            |           |                    |             |                      |   |   |                |
|   |             |  |        |                     |            |            |           |                    |             |                      | DIRITTI E ONERI REALI   |   |                |
|   |             |  |        |                     |            |            |           |                    |             |                      | (1) Proprietà 16/126  |   |                |
|   |             |  |        |                     |            |            |           |                    |             |                      | (1) Proprietà 16/126  |   |                |
|   |             |  |        |                     |            |            |           |                    |             |                      | (1) Proprietà 16/126  |   |                |
|   |             |  |        |                     |            |            |           |                    |             |                      | (1) Proprietà 16/126  |   |                |
|   |             |  |        |                     |            |            |           |                    |             |                      | (1) Proprietà 16/126  |   |                |
|   |             |  |        |                     |            |            |           |                    |             |                      | (1) Proprietà 16/126  |   |                |
|   |             |  |        |                     |            |            |           |                    |             |                      | (1) Proprietà in regime di separazione dei beni   |   |                |
|   |             |  |        |                     |            |            |           |                    |             |                      | (1) Proprietà 238/1000  |   |                |
| <b>DATI DERIVANTI DA</b>  |             |  |        |                     |            |            |           |                    |             |                      | Atto del 24/10/2000 Pubblico ufficiale GIUSEPPE GIARDINA Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 140380 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 16696.2/2000 Reparto PI di VICENZA in atti dal 06/11/2000 |   |                |

Estratti certificati catastali

**Storia catastale ventennale**

Si riporta la storia catastale partendo da **prima del 16.01.2003**, data anteriore di un ventennio rispetto al 16.01.2023 data di trascrizione del pignoramento di cui alla procedura riunita n. 14/2023.

*Particella 109 sub 9-10-11-12***DAL 01.01.1992 AL 09.11.2015**

- Foglio 2, m.n. 109 sub 9, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 22,31, via Alessandro Manzoni 55, piano T;
- Foglio 2, m.n. 109 sub 10, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, rendita € 26,03, via Alessandro Manzoni 55, piano T;
- Foglio 2, m.n. 109 sub 11, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita € 29,75, via Alessandro Manzoni 55, piano T;
- Foglio 2, m.n. 109 sub 12, categoria C/2, classe 1, consistenza 224 mq, rendita € 277,65, via Alessandro Manzoni 55, piano T.

(variazione del 01.01.1992 – quadro tariffario).

ed intestata a (1/1 proprietà).

**DAL 09.11.2015**

- Foglio 2, m.n. 109 sub 9, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 12 mq, rendita € 22,31, via Alessandro Manzoni 55, piano T;
- Foglio 2, m.n. 109 sub 10, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita € 26,03, via Alessandro Manzoni 55, piano T;
- Foglio 2, m.n. 109 sub 11, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita € 29,75, via Alessandro Manzoni 55, piano T;
- Foglio 2, m.n. 109 sub 12, categoria C/2, classe 1, consistenza 224 mq, superficie catastale totale 318 mq, rendita € 277,65, via Alessandro Manzoni 55, piano T.

(variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie).

*Particella 109 sub 4*

**DAL 23.12.1991 AL 07.07.2000**

- Foglio 2, m.n. 109 sub 6, via Alessandro Manzoni 55, piano T (annotazione area di corte);  
ed intestata a (16/126 proprietà), (16/126 proprietà),  
(16/126 proprietà), (16/126 proprietà),  
(16/126 proprietà), (16/126 proprietà) e  
(30/126 proprietà).

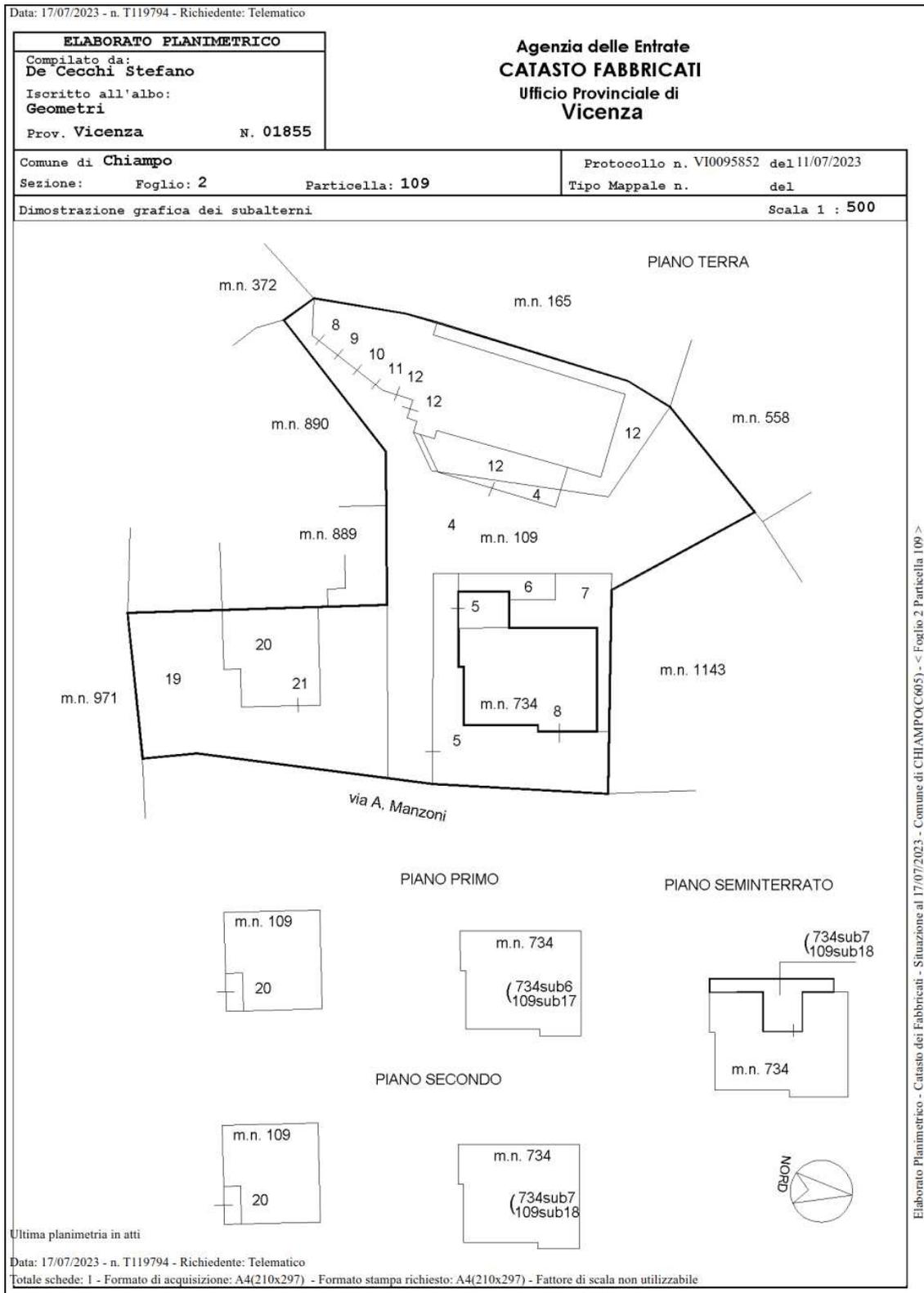
**DAL 07.07.2000 AL 02.08.2010**

- Foglio 2, m.n. 109 sub 4, categoria F/4, via Alessandro Manzoni 55, piano T;  
(variazione del classamento del 07.07.2000, prot. n. 158272)

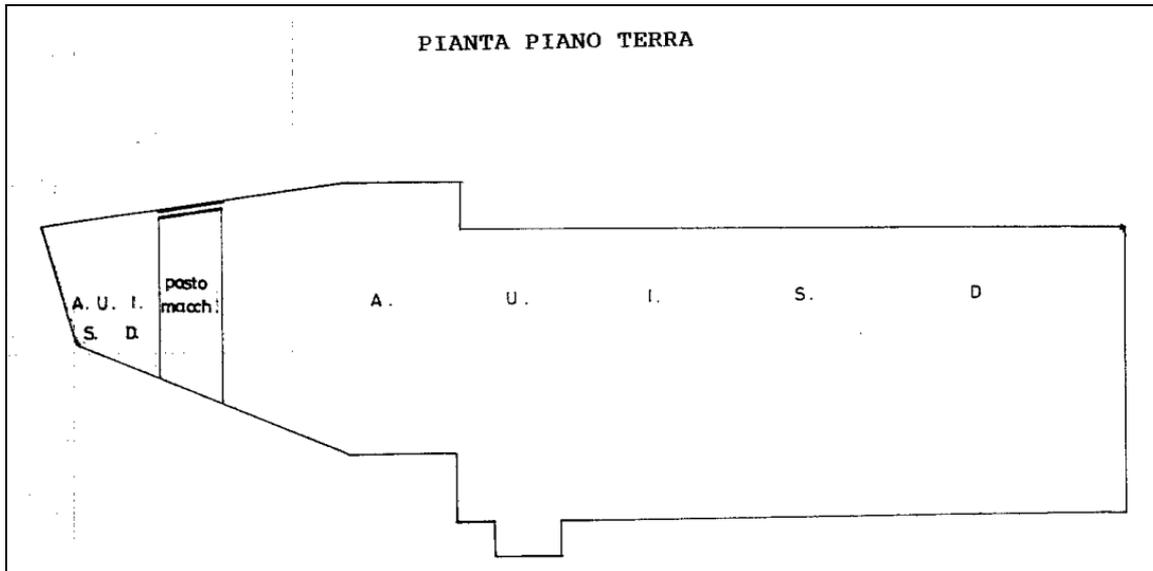
**DAL 02.08.2010**

- Foglio 2, m.n. 109 sub 6, in corso di definizione, via Alessandro Manzoni 55, piano T;  
(variazione del 02.08.2010, prot. n. VI0196466)  
ed intestata a (16/126 proprietà), (16/126 proprietà),  
(16/126 proprietà), (16/126 proprietà),  
(16/126 proprietà), (16/126 proprietà) e  
(238/1000 proprietà).

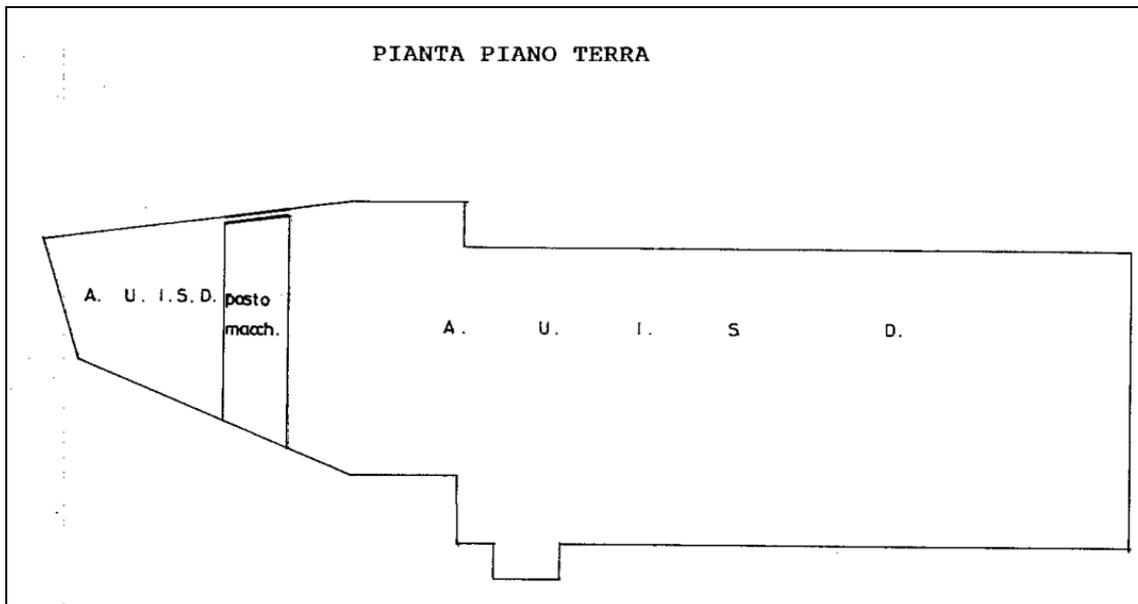




Elaborato planimetrico – foglio 2 particella 109-734

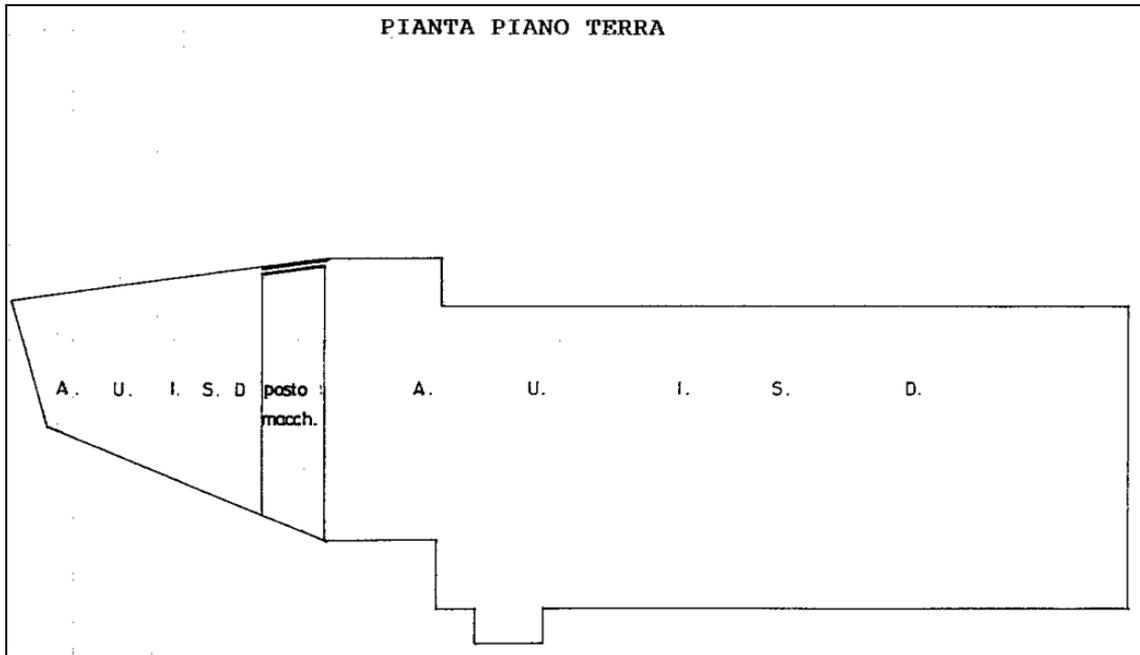


Scheda catastale – foglio 2 particella 109 sub 9 (fuori scala)

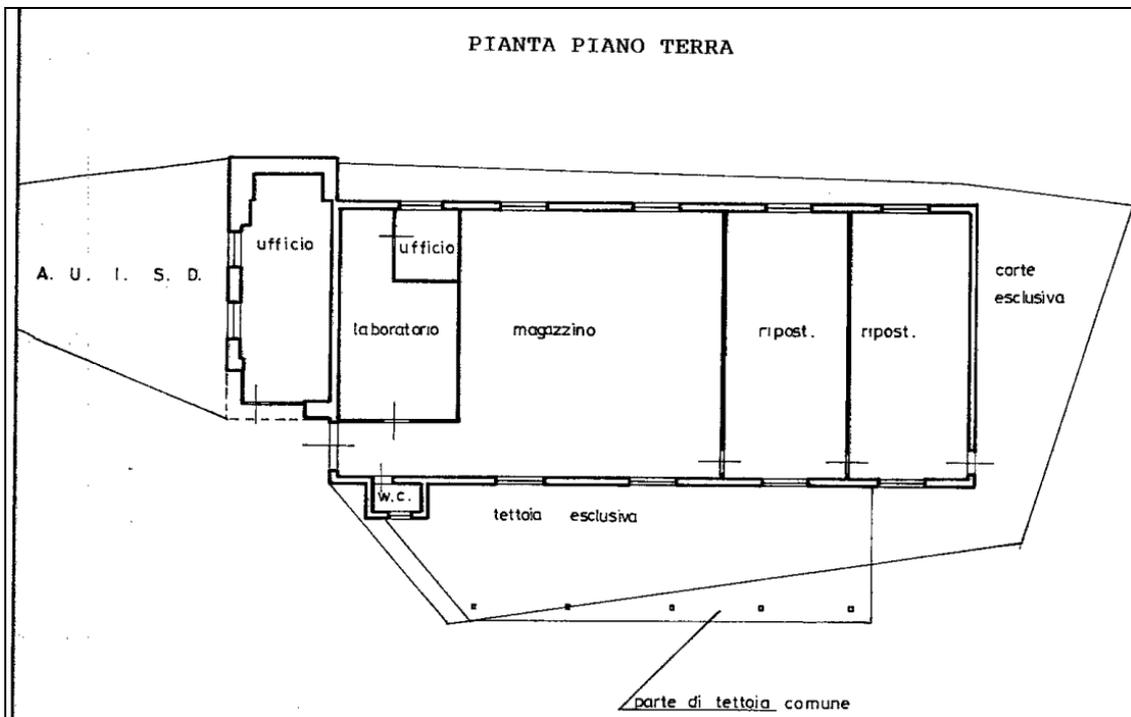


Scheda catastale – foglio 2 particella 109 sub 10 (fuori scala)





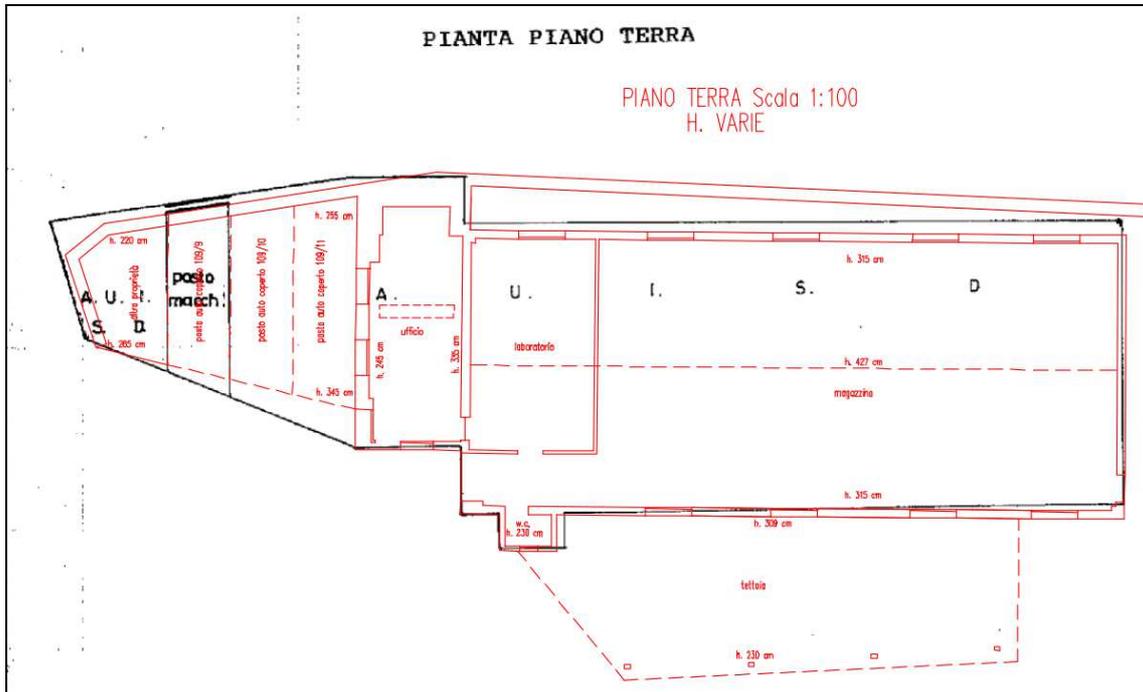
Scheda catastale – foglio 2 particella 109 sub 11 (fuori scala)



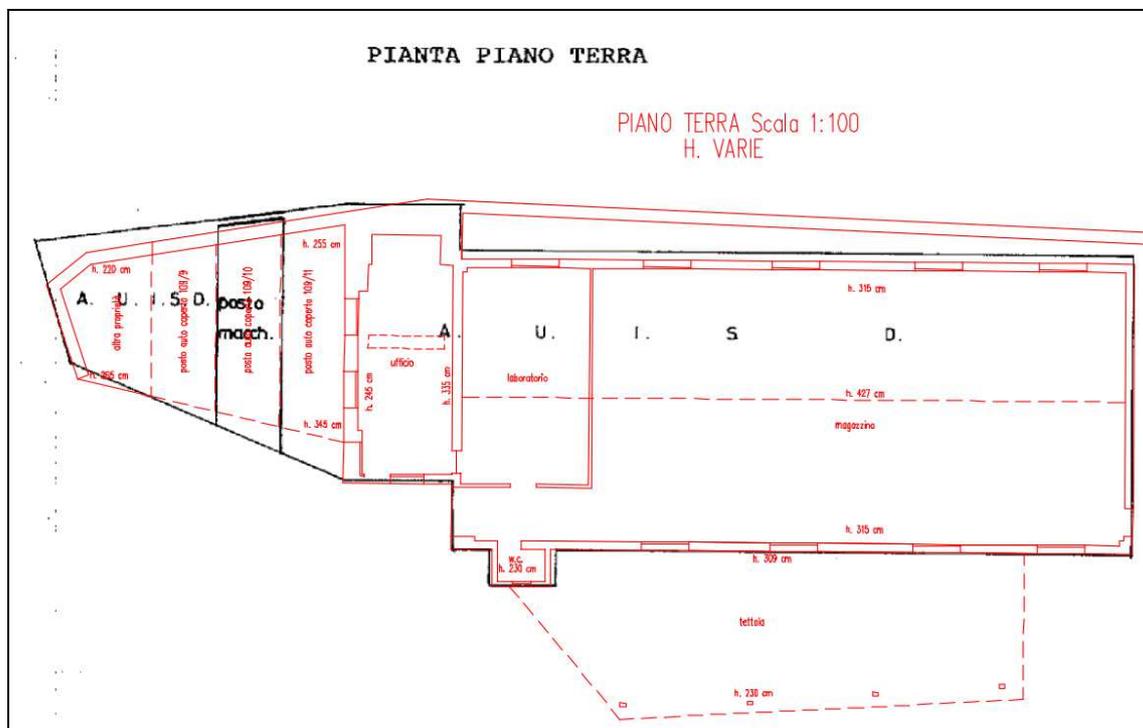
Scheda catastale – foglio 2 particella 109 sub 12 (fuori scala)



### Verifica conformità tra lo stato attuale e la scheda catastale

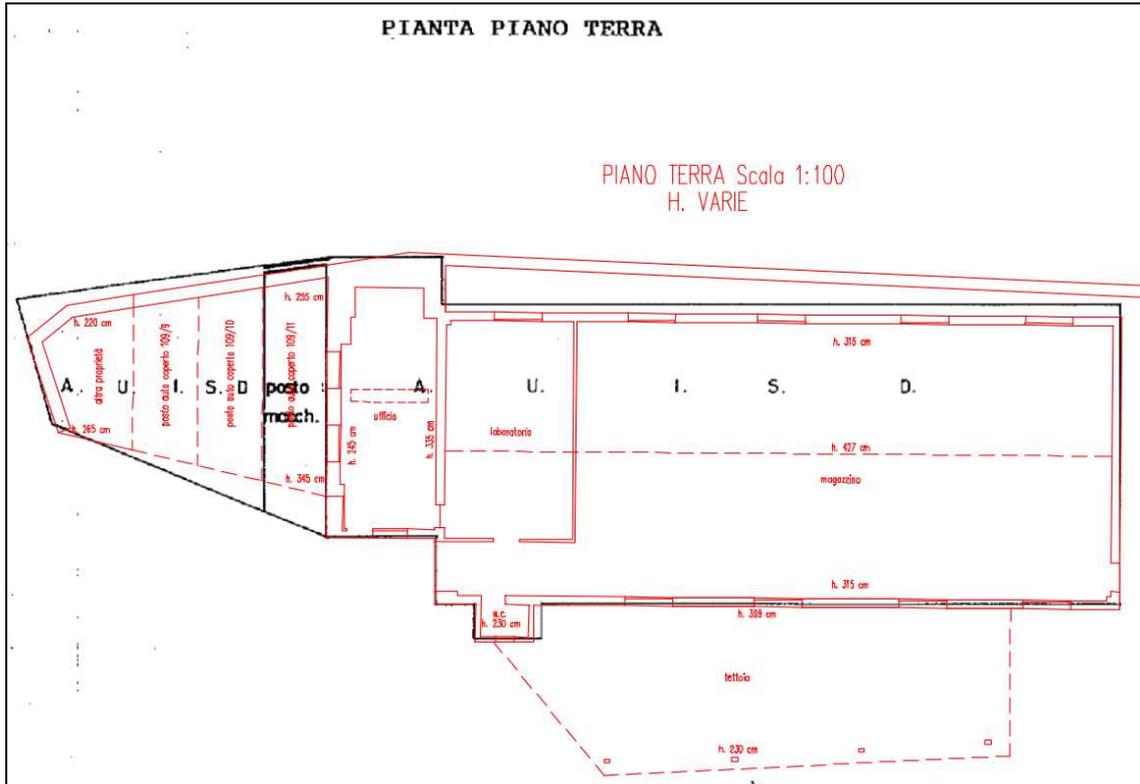


Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità particella 109 sub 9 (fuori scala)

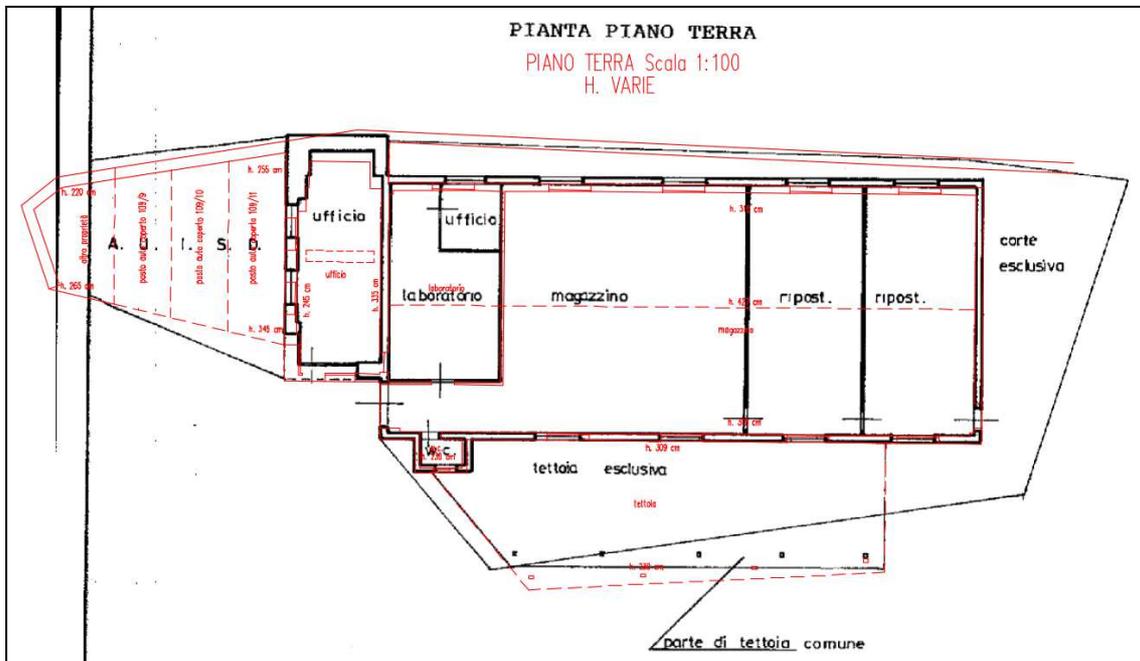


Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità particella 109 sub 10 (fuori scala)





Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità particella 109 sub 11 (fuori scala)



Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità particella 109 sub 12 (fuori scala)



Dalla sovrapposizione tra la schede catastali e lo stato rilevato in sede di sopralluogo, risultano esserci le seguenti difformità.

- Lievi scostamenti partizioni interne, forometrie interne ed esterne, sagoma del magazzino e della tettoia.

### **Quantificazione costi per eliminare difformità catastali**

Per eliminazione le difformità riscontrate, sarà da redigere n. 1 pratica Docfa con rilievo, redazione nuove schede catastali, pagare diritti catastali, spese, onorari e Cassa Previdenziale al professionista.

Costo per regolarizzazione circa € 1.800,00= oltre IVA se dovuta.

### **Confini degli immobili**

Confini N.E.S.O.:

- M.n. 109 sub 9-10-11-12: altri sub m.n. 109, salvo più precisi.

### **QUESITO 4 – PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA**

La scheda sintetica si trova a pag. 2 della presente relazione.

### **QUESITO 5 – RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

Si riportano i passaggi di proprietà partendo da **prima del 16.01.2003**, data anteriore di un ventennio rispetto al 16.01.2023 data di trascrizione del pignoramento di cui alla procedura riunita n. 14/2023.

#### **DAL 04.03.1986 AL 23.12.1991**

Successione in morte di \_\_\_\_\_ apertasi in data 04.03.1986, trascritta a Vicenza (VI) in data 22.11.1986 ai nn. 13127 RG e 10352 RP (a cui è seguita l'accettazione tacita di eredità trascritta in data 10.05.2022 ai nn. 10397 RG e 7469 RP) a favore anche di \_\_\_\_\_ (2/21 proprietà m.n. 109 sub 4-9-10-11-12).

#### **DAL 23.12.1991**

Atto di cessioni di quote Notaio Zambon di Arzignano (VI) in data 23.12.1991, rep. 114230, trascritto a Vicenza (VI) in data 22.01.1992 ai nn. 2056 RG e 1830 RP a favore anche di \_\_\_\_\_ (19/21 proprietà m.n. 109 sub 9-10-11-12 e 16/126 m.n. 109 sub 4).



## **QUESITO 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

**Titoli urbanistici, in ordine cronologico per anno, rilasciati dal Comune di Chiampo Vicentino:**

Fabbricato originario edificato in data antecedente al 01.09.1967

**1997**

Concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio prot. 09401/86) n. 96C/0716 del 27.11.1997

**1998**

Concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio prot. 09398/86) n. 96C/0713 del 02.02.1998

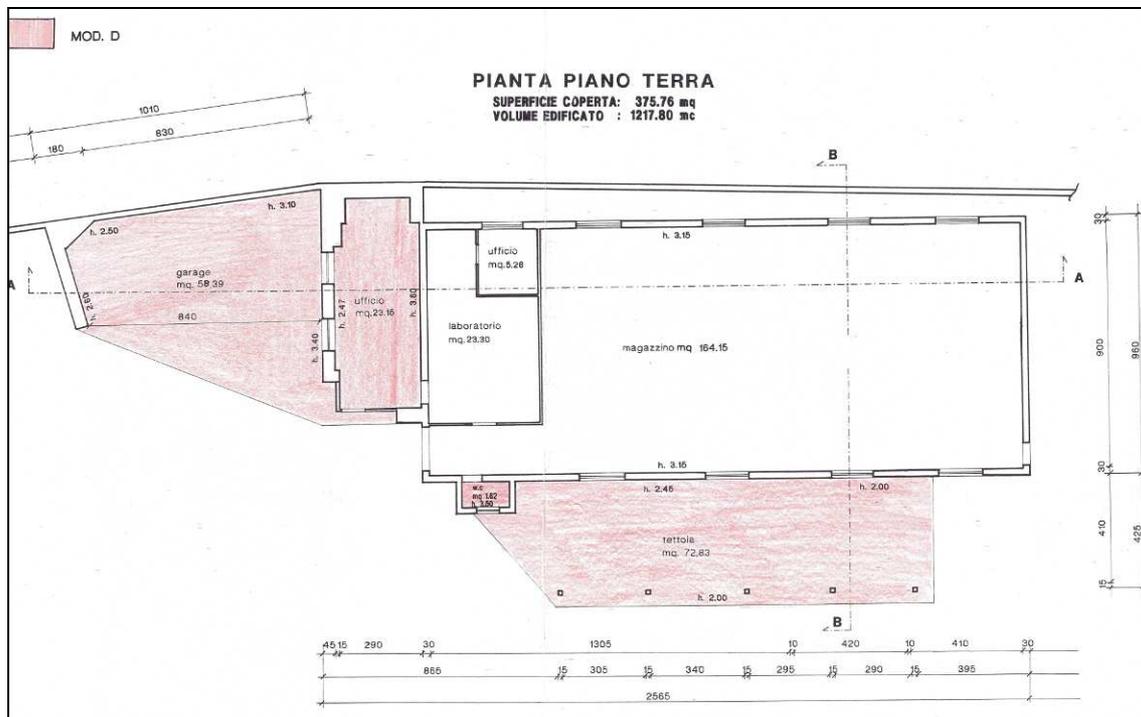
Domanda di agibilità prot. n. 5542 del 02.03.1998.

**2001**

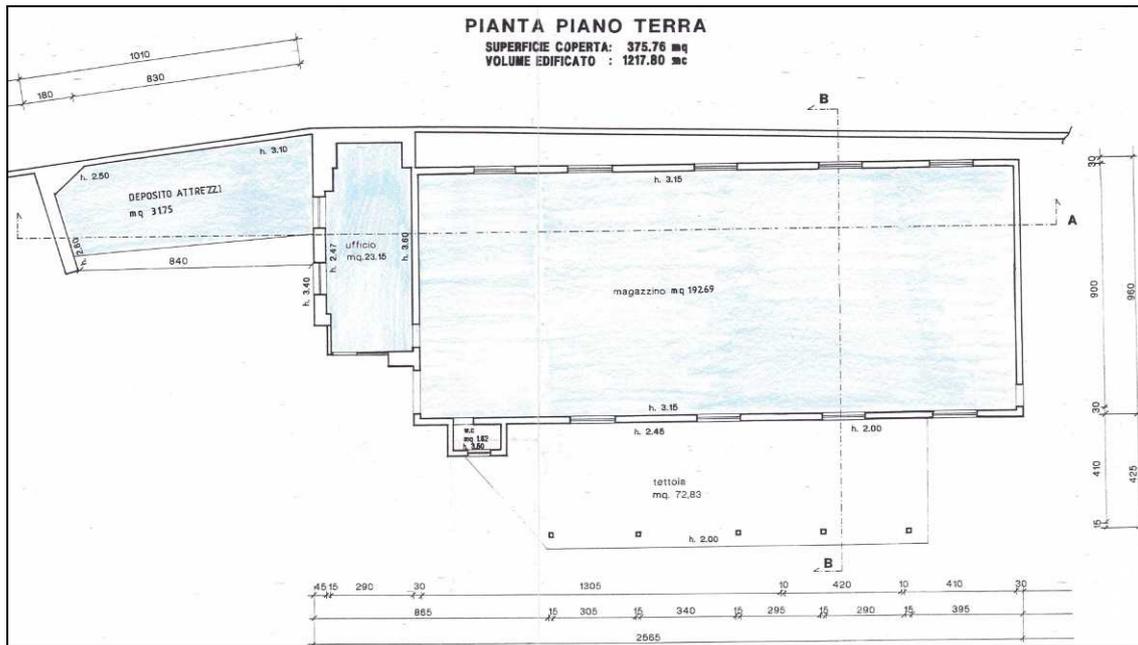
Denuncia Inizio Attività prot. n. 2524 del 25.01.2001.

### **Rispondenza unità immobiliare ai provvedimenti autorizzativi**

Si riportano di seguito: l'estratto dell'ultimo progetto approvato dal Comune e a seguire il rilievo planimetrico effettuato con la sovrapposizione che compara le due situazioni (in nero l'autorizzato, in rosso il rilievo).

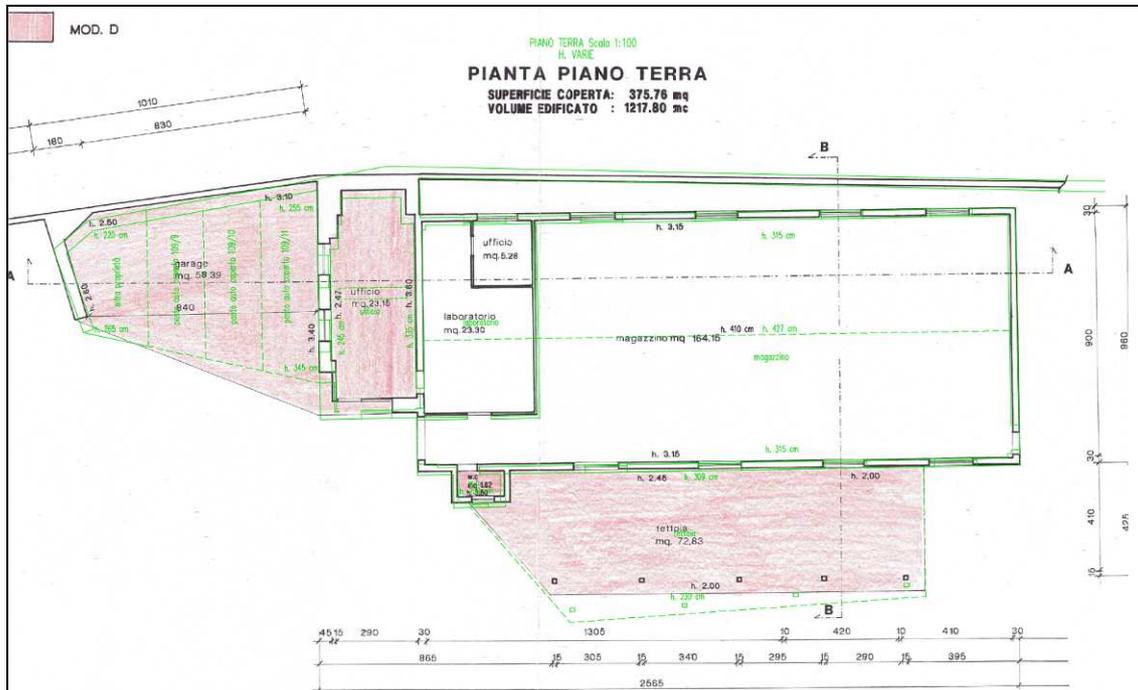


Piano terra particella 109 sub 9-10-11-12 (fuori scala)

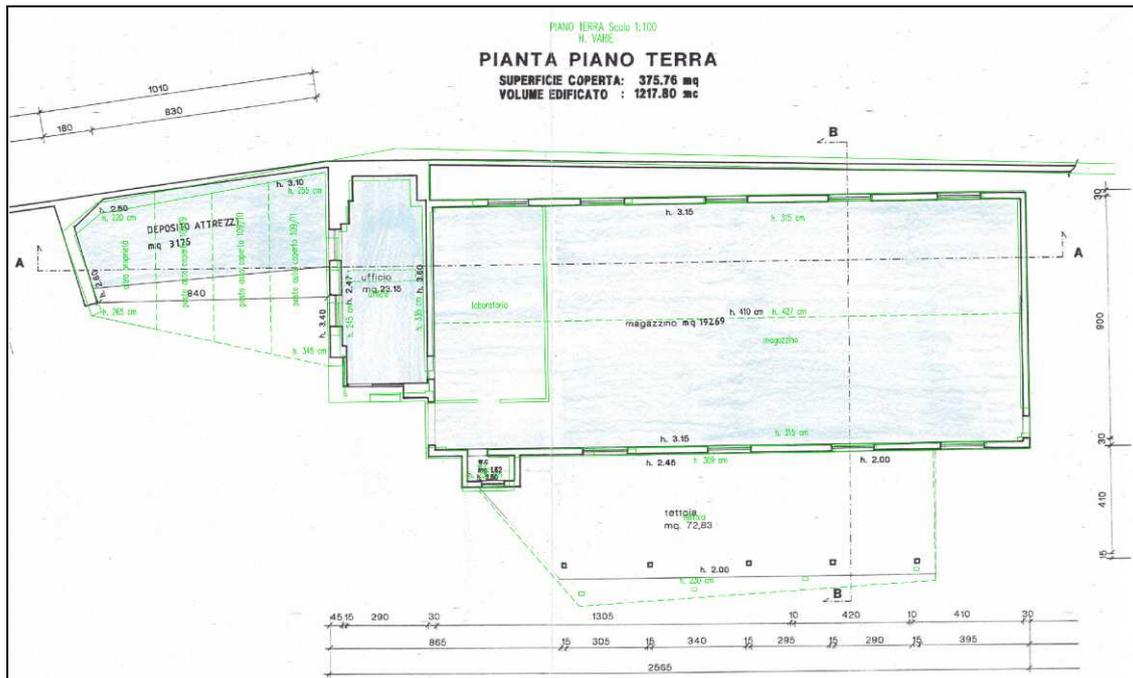


Piano terra particella 109 sub 9-10-11-12 (fuori scala)

**Verifica conformità tra lo stato attuale e lo stato autorizzato**



Sovrapposizione rilievo attuale (in verde) e stato autorizzato (in nero) con evidenziate difformità particella 109 sub 9-10-11-12 piano terra (fuori scala)



Sovrapposizione rilievo attuale (in verde) e stato autorizzato (in nero) con evidenziate difformità particella 109 sub 9-10-11-12 piano terra (fuori scala)

Difformità riscontrate (SI/NO): **SI**

Descrizione delle difformità:

1. Lieve aumento della superficie dei posti auto coperti e della tettoia;
2. Realizzazione di una parete divisoria interna al deposito/magazzino;
3. Lieve aumento dell'altezza massima interna;
4. Lievi scostamenti delle forometrie esterne;

### Sanabilità delle difformità

Le difformità, stante i colloqui avuti con l'ufficio Comunale preposto, paiono sanabili tramite pratica di Sanatoria edilizia.

### Costi per difformità riscontrate

Al fine di regolarizzare le difformità presenti nell'immobile sono necessari una verifica preliminare edilizia, un rilievo, la redazione da parte di tecnico abilitato di una pratica edilizia in sanatoria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità oltre a spese ed oneri accessori quale Cassa Previdenziale; l'iter potrebbe essere particolarmente problematico con esiti non sempre prevedibili; in questo caso potrebbe essere inoltre necessario coinvolgere nella pratica tutti comproprietari



della particella 109 sub 4; l'indicativo esborso da sostenere tra onorari, oneri accessori, diritti comunali, bolli, sanzioni ed altre spese è quantificato in circa € 6.000,00 salvo imprevisti; le presunte sanzioni amministrative, dopo accertamenti e verifiche con gli uffici preposti, possono indicarsi sommariamente in € 2.000,00 e tuttavia il loro esatto importo potrà essere quantificato solo a pratica edilizia in itinere dato che agli uffici Comunali non è dato rilasciare preventivi in materia.

Costo regolarizzazione circa € 8.000,00 oltre I.V.A. se dovuta.

### **Destinazione Urbanistica dei Beni**

I beni pignorati ricadono nel Vigente Piano degli Interventi in Z.T.O. B5 – residenziale di completamento



### **QUESITO 7 – STATO DI OCCUPAZIONE**

Gli immobili risultano non occupati ma in disponibilità del debitore Cavaliere Mariano.

### **QUESITO 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

#### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

1) Difformità urbanistico - edilizie: **SI**

- Costo per la regolarizzazione circa € 8.000,00 da detrarre da prezzo base d'asta

2) Difformità Catastali: **SI**

- Costo per la regolarizzazione circa € 1.800,00 da detrarre da prezzo base d'asta





**QUESITO 9 – VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

I beni pignorati **NON** ricadono su suolo demaniale.

**QUESITO 10 – ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

I beni pignorati **NON** sono gravati da livelli, censo od uso civico.

**QUESITO 11 – SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Per quanto concerne le spese di gestione ed eventuali procedimenti in corso gli immobili non sono costituiti in condominio pertanto non risultano spese.

**QUESITO 12 – VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

**Metodo di valutazione degli immobili**

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

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

**Valore di mercato ordinario**

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 con nessuna costrizione.



**METODO DI CONFRONTO DI MERCATO (M.C.A.) PER LE UNITA' M.N. 109 SUB 9-10-11-12,  
M.N. 109 SUB 4**

| COMPARABILE A                |  |                |               |
|------------------------------|--|----------------|---------------|
| Descrizione dato             | COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVA'   |                |               |
| Tipologia                    | CDEPOSITO  |                |               |
| Epoca costruzione/agibilità  | C.E. 1997  |                |               |
| Comune                       | CHIAMPÒ  |                |               |
| Indirizzo                    | VIA SGAGGER  |                |               |
| Dati catastali               | FOGLIO 7, M.N. 514 SUB 1   |                |               |
| Superfici                    | <i>Descrizione</i>   | <i>Simbolo</i> | <i>Valore</i> |
|                              | superficie principale  | SUP            | 36,00         |
|                              | superficie balconi/terrazzi  | SUB/SUT        | 0,00          |
|                              | superficie porticato-veranda-loggia  | SUPO           | 0,00          |
|                              | superficie soffitta  | SUS            | 0,00          |
|                              | superficie cantina-deposito  | SUC            | 0,00          |
|                              | superficie autorimessa   | SUA            | 0,00          |
|                              | box auto   | BOX            | 0             |
|                              | posti auto scoperti  | PAS            | 0             |
|                              | posti auto coperti   | PAC            | 0             |
| superficie esterna esclusiva | SUE  | 0,00           |               |
| Servizi igienici             | SER  | 1              |               |
| Stato di manutenzione        | 1 scadente ; 2 normale ; 3 buono MNP 2                                       |                |               |
| Livello di piano             | 0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4 LIV 0                                       |                |               |
| Impianto di condizionamento  | 1 presente ; 0 assente CON 0   |                |               |
| Data di compravendita        | data o mese dell'atto  | DAT            | 22            |
| Prezzo di compravendita      | valore atto o riferimento fonte  | PRZ            | € 14.000,00   |
| Fonte del dato               | ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO DILIBERTO DI ARZIGNANO, REP. 337 DEL 04/04/2022 |                |               |

Caratteristiche comparabile A

| COMPARABILE B                |  |                |               |
|------------------------------|--|----------------|---------------|
| Descrizione dato             | COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVA'                                   |                |               |
| Tipologia                    | DEPOSITO   |                |               |
| Epoca costruzione/agibilità  | DIA 2010   |                |               |
| Comune                       | CHIAMPÒ  |                |               |
| Indirizzo                    | VIA PASCOL   |                |               |
| Dati catastali               | FOGLIO 2, M.N. 46 SUB f  |                |               |
| Superfici                    | <i>Descrizione</i>   | <i>Simbolo</i> | <i>Valore</i> |
|                              | superficie principale  | SUP            | 137,00        |
|                              | superficie balconi/terrazzi  | SUB/SUT        | 0,00          |
|                              | superficie porticato-veranda-loggia                                    | SUPO           | 0,00          |
|                              | superficie soffitta  | SUS            | 0,00          |
|                              | superficie cantina-deposito  | SUC            | 0,00          |
|                              | superficie autorimessa   | SUA            | 0,00          |
|                              | box auto   | BOX            | 0             |
|                              | posti auto scoperti  | PAS            | 0             |
|                              | posti auto coperti   | PAC            | 0             |
| superficie esterna esclusiva | SUE  | 0,00           |               |
| Servizi igienici             | SER  | 1              |               |
| Stato di manutenzione        | 1 scadente ; 2 normale ; 3 buono MNP 2                                 |                |               |
| Livello di piano             | 0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4 LIV 0                                 |                |               |
| Impianto di condizionamento  | 1 presente ; 0 assente CON 0   |                |               |
| Data di compravendita        | data o mese dell'atto  | DAT            | 36            |
| Prezzo di compravendita      | valore atto o riferimento fonte  | PRZ            | € 34.000,00   |
| Fonte del dato               | ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO ITRI DI LONIGO, REP. 149348 DE 07/12/2021 |                |               |

Caratteristiche comparabile B

| COMPARABILE C                |  |                |               |
|------------------------------|--|----------------|---------------|
| Descrizione dato             | COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVA'                                     |                |               |
| Tipologia                    | APPARTAMENTO AL PIANO TERZO E AUTORIMESSA AL PIAN                        |                |               |
| Epoca costruzione/agibilità  | AGIBILITA' 2001  |                |               |
| Comune                       | ARZIGNANO  |                |               |
| Indirizzo                    | VIA PELLIZZARI 1;  |                |               |
| Dati catastali               | FOGLIO 9, M.N. 1955 SUB 53 E SUB 101                                     |                |               |
| Superfici                    | <i>Descrizione</i>   | <i>Simbolo</i> | <i>Valore</i> |
|                              | superficie principale  | SUP            | 68,00         |
|                              | superficie balconi/terrazzi  | SUB/SUT        | 0,00          |
|                              | superficie porticato-veranda-loggia                                      | SUPO           | 0,00          |
|                              | superficie soffitta  | SUS            | 0,00          |
|                              | superficie cantina-deposito  | SUC            | 0,00          |
|                              | superficie autorimessa   | SUA            | 0,00          |
|                              | box auto   | BOX            | 0             |
|                              | posti auto scoperti  | PAS            | 0             |
|                              | posti auto coperti   | PAC            | 0             |
| superficie esterna esclusiva | SUE  | 0,00           |               |
| Servizi igienici             | SER  | 1              |               |
| Stato di manutenzione        | 1 scadente ; 2 normale ; 3 buono MNP 2                                   |                |               |
| Livello di piano             | 0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4 LIV 2                                   |                |               |
| Impianto di condizionamento  | 1 presente ; 0 assente CON 0   |                |               |
| Data di compravendita        | data o mese dell'atto  | DAT            | 36            |
| Prezzo di compravendita      | valore atto o riferimento fonte  | PRZ            | € 20.000,00   |
| Fonte del dato               | ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO MURARO DI CHIAMPÒ, REP. 6005 DEL 17/02/2021 |                |               |

Caratteristiche comparabile C

| SUBJECT                      |  |                |               |
|------------------------------|--|----------------|---------------|
| Descrizione dato             |  |                |               |
| Tipologia                    | DEPOSITO CON POSTI AUTO COPERTI          |                |               |
| Epoca costruzione/agibilità  | 1985                                     |                |               |
| Comune                       | CHIAMPÒ                                  |                |               |
| Indirizzo                    | VIA MANZON                               |                |               |
| Dati catastali               | FOGLIO 2, M.N. 109 SUB 12-9-10-11        |                |               |
| Superfici                    | <i>Descrizione</i>                       | <i>Simbolo</i> | <i>Valore</i> |
|                              | superficie principale                    | SUP            | 252,00        |
|                              | superficie balconi/terrazzi              | SUB/SUT        | 0,00          |
|                              | superficie porticato-veranda-loggia      | SUPO           | 69,50         |
|                              | superficie soffitta                      | SUS            | 0,00          |
|                              | superficie cantina-deposito              | SUC            | 0,00          |
|                              | superficie autorimessa                   | SUA            | 0,00          |
|                              | box auto                                 | BOX            | 0             |
|                              | posti auto scoperti                      | PAS            | 0             |
|                              | posti auto coperti                       | PAC            | 40            |
| superficie esterna esclusiva | SUE                                      | 28,80          |               |
| Servizi igienici             | SER                                      | 1              |               |
| Stato di manutenzione        | 1 scarso ; 2 sufficiente ; 3 buono MNP 2 |                |               |
| Livello di piano             | 0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4 LIV 0   |                |               |
| Impianto di condizionamento  | 1 presente ; 0 assente CON 0             |                |               |
| Data di compravendita        | data o mese dell'atto                    | DAT            | 0             |
| Prezzo di compravendita      | valore atto o riferimento fonte          | PRZ            |               |
| Fonte del dato               |  |                |               |

Caratteristiche subject

| <b>Prezzo marginale</b>  | <b>Comparabile A</b> | <b>Comparabile B</b> | <b>Comparabile C</b> |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| p(DAT) (€/mq)  | -124,60              | -302,59              | -177,99              |
| p(SUP) (€/mq)  | 248,18               | 248,18               | 248,18               |
| p(BAL/TER) (€/mq)  | 81,90                | 81,90                | 81,90                |
| p(POR) (€/mq)  | 124,09               | 124,09               | 124,09               |
| p(SOF) (€/mq)  | 124,09               | 124,09               | 124,09               |
| p(CAN-DEP) (€/mq)  | 99,27                | 99,27                | 99,27                |
| p(AUT) (€/mq)  | 124,09               | 124,09               | 124,09               |
| p(BOX) (€/mq)  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| p(PAS) (€/mq)  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| p(PAC) (€/mq)  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| p(SUE) (€/mq)  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| p(SER) (€)   | 2.133,33             | 2.133,33             | 2.133,33             |
| p(LIV) (€)   | 425,00               | 650,00               | 373,13               |
| p(STM) (€)   | 20.000,00            | 20.000,00            | 20.000,00            |
| p(IMCOND) (€)  | 3.000,00             | 3.000,00             | 3.000,00             |
| <b>Prezzo e caratteristiche</b>  | <b>Comparabile A</b> | <b>Comparabile B</b> | <b>Comparabile C</b> |
| <b>PRZ (€)</b>   | <b>14.000,00</b>     | <b>34.000,00</b>     | <b>20.000,00</b>     |
| (DAT) (mesi)   | 2.741,10             | 10.893,20            | 6.407,77             |
| SUP (mq)   | 53.605,84            | 28.540,15            | 45.664,23            |
| BAL/TER (mq)   | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| POR (mq)   | 8.624,09             | 8.624,09             | 8.624,09             |
| SOF (mq)   | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| CAN-DEP (mq)   | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| AUT (mq)   | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| BOX (mq)   | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| PAS (mq)   | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| PAC (mq)   | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| SUE (mq)   | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| SER (n)  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| LIV (n)  | 0,00                 | 0,00                 | -746,26              |
| STM (N)  | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| IMCOND (N)   | 0,00                 | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Prezzi corretti (€)</b>   | <b>78.971,03</b>     | <b>82.057,44</b>     | <b>79.949,83</b>     |
| Verifica attendibilità del valore di mercato (d%) 3 unità (A-B-C)<br>d%= (V max-V min) / V min x 100 |                      |                      | 3,9%                 |
| Valore di stima del subject= $\sum Vi / n$<br>(considerando i comparabili A,B,C con d<5%)            |                      |                      | € 80.326,10          |
| <b>Valore di stima del subject arrotondato</b>   |                      |                      | <b>€ 80.000,00</b>   |

Tabella aggiustamenti

**Valore di stima ordinario arrotondato della piena proprietà in libero mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva: € 80.000,00= (euro ottantamila/00).**



Sulla base degli atti di compravendita e caratteristiche di immobili comparabili riportati, degli assunti e conteggi sviluppati nel quesito 12, si riporta di seguito la tabella riassuntiva da cui si rileva il valore di stima ordinario in libero mercato, con indicazione delle superfici, superfici commerciali, valore al metro quadrato e il valore totale di stima.

| Descrizione - Piano             | Superficie (mq) | Rapporto mercantile | S.L.C. (mq)   | Valore unitario (€/mq) | Valore complessivo (€) |
|---------------------------------|-----------------|---------------------|---------------|------------------------|------------------------|
| Magazzino-Laboratorio-Ufficio   | 252,00          | 1,00                | 252,00        | 263,78                 | 66.473,57              |
| Portico-Tettoia                 | 71,00           | 0,40                | 28,40         |                        | 7.491,47               |
| Posti auto coperti              | 40,00           | 0,50                | 20,00         |                        | 5.275,68               |
| Area di corte (quota di 10/126) | 48,00           | 0,06                | 2,88          |                        | 759,70                 |
|                                 |                 |                     | <b>303,28</b> |                        | <b>80.000,41</b>       |

### Confronto con trasferimenti pregressi:

Non è possibile fare il confronto con trasferimenti pregressi in quanto i beni pervengono al debitore per successione del padre e per atto di cessione di quote datato.

### Prezzo a base d'asta

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

Considerate le seguenti situazioni:

- stato d'uso e manutenzione;
- lo stato di possesso;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- eventuali spese condominiali insolute ultimo biennio,
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;



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

si riporta la tabella riassuntiva che dal valore di stima ordinario in libero mercato porta alla definizione del prezzo a base d'asta.

Per quanto concerne la riduzione del valore in percentuale, in particolare per mancanza della garanzia per vizi, il rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, visto lo stato dell'immobile e degli impianti e viste le riduzioni analitiche già operate, si applica la seguente riduzione:

**15% sul valore stimato al netto delle spese di regolarizzazione ed oneri.**

| Descrizione  | Valore             |
|--|--------------------|
| Valore complessivo di mercato                          | € 80.000,00        |
| Oneri di regolarizzazione catastale                    | -€ 1.800,00        |
| Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica         | -€ 8.000,00        |
| Totale valore  | € 70.200,00        |
| Mancanza di garanzie per vizi, ecc (min 15% - max 30%) | 15% € 10.530,00    |
| <b>Totale Valore a base d'asta</b>                     | <b>€ 59.670,00</b> |
| <b>Totale Valore a base d'asta (arrotondato)</b>       | <b>€ 60.000,00</b> |

**Valore a base d'asta € 60.000,00=**  
**(euro sessantamila/00).**

Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **846,70 €/mq** di superficie commerciale.

| Descrizione - Piano             | Superficie (mq) | Rapporto mercantile | S.L.C. (mq)   | Valore unitario (€/mq) | Valore complessivo (€) |
|---------------------------------|-----------------|---------------------|---------------|------------------------|------------------------|
| Magazzino-Laboratorio-Ufficio   | 252,00          | 1,00                | 252,00        | 197,84                 | 49.855,68              |
| Portico-Tettoia                 | 71,00           | 0,40                | 28,40         |                        | 5.618,66               |
| Posti auto coperti              | 40,00           | 0,50                | 20,00         |                        | 3.956,80               |
| Area di corte (quota di 10/126) | 48,00           | 0,06                | 2,88          |                        | 569,78                 |
|                                 |                 |                     | <b>303,28</b> |                        | <b>60.000,92</b>       |



**Acquisizione dati in zona di immobili aggiudicati negli ultimi 2 anni**

Si è provveduto ad acquisire da Astalegale spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi due anni nella zona dove sono ubicati i beni oggetto di stima.

Si è provveduto successivamente ad acquisire dati più approfonditi degli immobili aggiudicati attraverso il sito dell'APAG (attività di servizi a favore dei professionisti operanti nell'ambito delle Procedure Giudiziarie Esecutive e Concorsuali) ottenendo la tabella sotto riportata ove si possono desumere una serie di dati utili ad assegnare un giudizio di vendibilità agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

| CHIAMPO  |           |        |      |      |    |                          |                         |                           |                            |               |
|--|-----------|--------|------|------|----|--------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------|
| Abitazioni - valori di aggiudicazione aste e valori medi di aggiudicazione                               |           |        |      |      |    |                          |                         |                           |                            |               |
| Anno   | Procedura | Foglio | Cat. | Vani | Mq | Data aggiudicazione asta | Valore aggiudicazione € | Superficie commerciale mq | Valore aggiudicazione €/mq |               |
| 2012   | 142       | 14     | D/1  |      |    | 11/01/2018               | 40.000,00               | 363,00                    | 110,19                     |               |
| 2016   | 110       | 6      | D/1  |      |    | 09/06/2020               | 45.000,00               | 400,00                    | 112,50                     |               |
| 2019   | 463       | 2      | D/1  |      |    | 31/01/2023               | 95.000,00               | 447,00                    | 212,53                     |               |
| Valore medio ponderato su prezzo di aggiudicazione valori aggiudicazione / $\sum$ superfici commerciali) |           |        |      |      |    |                          | ( $\sum$ )              | 180.000,00                | 1.210,00                   | <b>148,76</b> |

Rapportando il valore a metro quadrato a base d'asta assegnato agli immobili ed il valore medio ponderato dei prezzi di aggiudicazione degli ultimi due anni nella zona ove sono ubicati, è probabile che gli stessi saranno aggiudicati al 1°/2° esperimento di vendita e pertanto la vendibilità può ritenersi **BUONA**.

**QUESITO 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

Gli immobili pignorati sono stati descritti e valutati nella presente relazione con le rispettive quote di proprietà.

**QUESITO 14 – ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO****Stato di famiglia**

Dal certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza, di stato civile rilasciato dal Comune di Chiampo (VI) il 16.08.2021 risulta che:

- la famiglia del debitore è composta da: (Chiampo,



15.08.1959),  
29.10.1990).

(Chivasso, 08.02.1963) e

(Arzignano,

### **Residenza**

Dal certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza, di stato civile rilasciato dal Comune di Chiampo (VI) il 16.08.2021 risulta che:

- Il debitore è residente a Chiampo (VI), via e, alla data di notifica del pignoramento, era ivi residente.

### **Certificato della Camera di Commercio**

Il debitore non è una società per cui non è stato acquisito il relativo certificato.

### **Regime patrimoniale**

Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni come riportato nell'certificato anagrafico di stato civile rilasciato dal Comune di Chiampo (VI) il 16.08.2021.

\* \* \* \* \*

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

L'ESPERTO STIMATORE  
GEOM. STEFANO DE CECCHI  
Firmato digitalmente

