

TRIBUNALE DI VICENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

LOTTO 5

GIUDICE DOTT. PRENDINI LUCA

Procedura promossa da

CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI VESTENANOVA-CREDITO

COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA (142/2021)

**BVR BANCA – BANCHE VENETE RIUNITE Credito Cooperativo di Schio,
Pedemonte, Roana e Vestenanova – Società Cooperativa (14/2023)**

(CREDITORI PROCEDENTI)

contro

(142/2021)

(14/2023)

(DEBITORI)

RELAZIONE DI STIMA

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

Redatta a San Giuseppe di Cassola in data 20.01.2025

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 – PEC: stefano.de.cecchi@geopec.it

Custode Giudiziario

I.V.G. VICENZA



SCHEMA SINTETICA E INDICE – LOTTO 5

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

Giudice dott. Prendini Luca

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 06.03.2025

Esperto geom. De Cecchi Stefano

Diritto pignorato (cfr pag. 7): Quota di 1/1 piena proprietà:

particella 931 sub 1, particella 931 sub 2, particella 931 sub 3,

Quota di comproprietà: particella 795.

Tipologia bene (cfr pag. 11): Abitazione con corte esclusiva, deposito e piccola area urbana aventi diritti su corte comune

Ubicazione (cfr pag. 11): Chiampo, Via Fantoni

Dati Catastali attuali (cfr pag. 19): Comune di Chiampo, Catasto dei Fabbricati, foglio 1,

per la piena proprietà di 1/1 in capo a _____ :

- Particella 931 sub 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 173 mq, superficie catastale totale 192 mq, rendita € 214,43, via Fantoni snc, piano 1;
- Particella 931 sub 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 319 mq, totale escluse aree scoperte 274 mq, rendita € 650,74, via Fantoni snc, piano T-1-2;

per la proprietà di 1/1 in capo a _____ (ad esclusione del diritto di superficie di 1000/1000 in capo ad altro soggetto non esecutato):

- Particella 931 sub 3, area urbana, consistenza 15 mq, via Fantoni snc, piano T;

Per i diritti su corte comune:

- Particella 795, corte (comune ai numeri 811-812-901-931), superficie 242 mq.

Metri quadri (cfr pag. 14): 284,51 commerciali

Stato (cfr pag. 12): sufficiente.

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 31): vi è presenza di abusi – si veda quesito 6

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 37): euro 100.000,00

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 36): 2021 (euro 200.000,00), 2022 (euro 240.000,00), 2024 (euro 103.000,00)

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 40): 572,71

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 39): euro 24.000,00

Valore mutuo (cfr pag. 3/all. 11): euro 220.000,00 capitale

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 40): improbabile

Possibili interessati (cfr pag.--): proprietà confinanti, familiari non debitori.

Iniziative di vendita (cfr pag.--): avviso esposto all'esterno della proprietà, pubblicità su riviste e su siti specializzati nel settore immobiliare

Occupazione (cfr pag. 33): in disponibilità del debitore;

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

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (cfr pag.--): vedasi quesito 6.



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. Certificato di Destinazione Urbanistica;
11. Elenco note debitori/beni e formalità pregiudizievoli;
12. Schema caratteristiche comparabili A-B-C e Subject e schema prezzi corretti;
13. Certificati ufficio anagrafe;
14. Notifica relazione di stima al debitore.



INDICE

PREMESSA E SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	5
RISPOSTE AI QUESITI	
QUESITO 1 –IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
QUESITO 2 –INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE	10
QUESITO 3 –IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	19
QUESITO 4 –PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA	30
QUESITO 5 –RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	30
QUESITO 6 –REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	31
QUESITO 7 –STATO DI OCCUPAZIONE	33
QUESITO 8 –VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	34
QUESITO 9 –VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	35
QUESITO 10 –ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO	35
QUESITO 11 –SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	35
QUESITO 12 –VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	35
QUESITO 13 –VALUTAZIONE DELLA QUOTA	41
QUESITO 14 –ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO	41



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 CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI VESTENANOVA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA alla quale è stata riunita la procedura n. 14/2023 promossa da BVR BANCA - BANCHE VENETE RIUNITE CREDITO COOPERATIVO DI SCHIO, PEDEMONTE, ROANA E VESTENANOVA – SOCIETA' COOPERATIVA contro
(142/2021) e (14/2023).

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.

Le relazioni di stima riguardo ai lotti nn. 1-2-3 venivano depositate in data 20.01.2024

Per quanto concerne il presente lotto n. 5 si ottenevano diverse proroghe e all'udienza del 22.10.2024, il G.E. autorizzava l'esperto a formare un ulteriore lotto distinto per il bene coinvolto dalle criticità e assegnava termine per il deposito degli elaborati (lotto 4 e lotto 5) al 31.01.2025.

Viene infine depositata la Relazione attraverso il Portale Civile Telematico del Tribunale di Vicenza in data 20.01.2025 in vista della prima udienza di comparizione delle parti del 06.03.2025.



FORMAZIONE DI N. 5 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. 5 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:

Porzione di edificio collabente sito in via Fantoni nel Comune di Chiampo, distinto catastalmente al foglio 1, m.n. 812 con diritti alla corte comune m.n. 795.

LOTTO N. 5:

Abitazione con corte esclusiva, deposito e piccola area urbana siti in via Fantoni nel Comune di Chiampo, distinti catastalmente al foglio 1, mm.nn. 931 sub 1-2-3 con diritti alla corte comune m.n. 795.



LOTTO N. 5**QUESITO 1 - IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO****Beni oggetto del pignoramento** (identificazione da atto di pignoramento proc. 142/2021 + proc. 14/2023)**FABBRICATO 01****Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI):**

- Foglio 1 particella n. 931 sub 2 via Fantoni snc, piano T.1.2, categoria A/3, classe 1, vani 10,0, RCE 650,74;

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
Compravendite	1/1	Proprietà	---	---
Pignoramenti	1/1	Proprietà	---	---

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

Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	27.04.2000	Chiampo	1	855-796-799-440-446-779-852- 800-801-857-803-853-850-783- 784-785-786-787	
Pignoramento	15.01.2021	Chiampo	1	931	2
Certificato catastale	03.11.2023	Chiampo	1	931	2

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

- Foglio 2 particella n. 931 sub 1 via Fantoni snc, piano 1, categoria C/2, classe 1, mq 173, RCE 214,43;



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
Compravendite	1/1	Proprietà	---	---
Pignoramenti	1/1	Proprietà	---	---

Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	27.04.2000	Chiampo	1	855-796-799-440-446-779-852- 800-801-857-803-853-850-783- 784-785-786-787	
Pignoramento	15.01.2021	Chiampo	1	931	1
Certificato catastale	03.11.2023	Chiampo	1	931	1

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata: Nessuna
FABBRICATO 03

Catasto Fabbricati Comune di Chiampo (VI):

- Foglio 1 particella n. 931 sub 3 via Fantoni, piano T, categoria F/1, mq 15;

Diritto (da titoli di proprietà)

- Quota 1/1 di proprietà nato Chiampo (VI) il 15.08.1959, c.f. (debitore) e diritto di superficie 1000/1000 nato ad Arzignano (VI) il 31.12.1983 (titolare non 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
Compravendite	1/1	Proprietà	---	---
Pignoramenti	1/1	Proprietà escluso il diritto di superficie	---	---



Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendita	27.04.2000	Chiampo	1	855-796-799-440-446-779-852- 800-801-857-803-853-850-783- 784-785-786-787	
Pignoramento	15.01.2021	Chiampo	1	931	3
Certificato catastale	03.11.2023	Chiampo	1	931	3

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

Beni oggetto del pignoramento (identificazione da atto di pignoramento proc. 142/2021)

TERRENO 01

Catasto Terreni Comune di Chiampo (VI):

- **Foglio 1 particella n. 795, corte, superficie 242 mq;**

Diritto (da titoli di proprietà)

- -----

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
Compravendite	---	Proprietà	---	---
Pignoramento	---	Proprietà	---	---

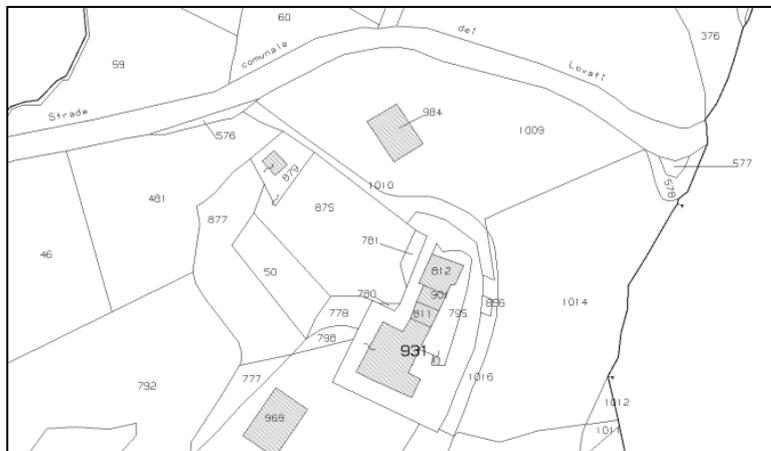
Confronto descrizione immobili tra titolo di proprietà – pignoramento – dati catastali					
Tipo di atto	Data	Comune	Foglio	P.IIa	Sub
Compravendite	27.04.2000	Chiampo	1	795	---
Pignoramento	17.11.2022	Chiampo	1	795	---
Certificato catastale	20.08.2021	Chiampo	1	795	---

Differenze tra le consistenze ed identificazioni ipocatastale attuale e pignorata:

Si fa rilevare che la particella 795 risulta una corte comune ai numeri 52-440-441-442-487



(ora 811-812-901-931), priva di intestazione catastale e pertanto non risultante in proprietà a Cavaliere Mariano e Adami Silvana come riportato nell'atto di pignoramento.



Estratto di mappa catastale Foglio 1, particelle 931-795 (fuori scala)



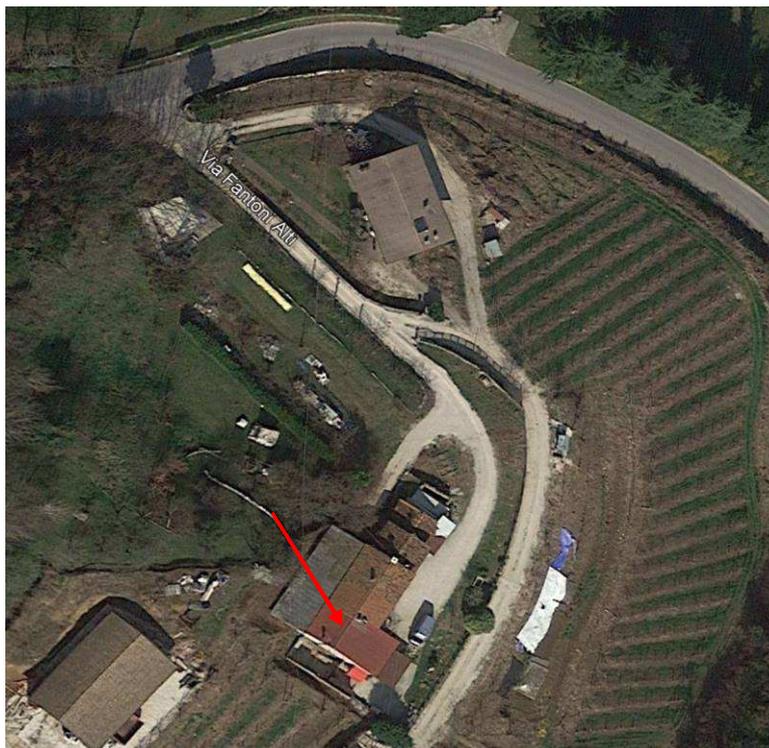
Ortofoto con sovrapposta mappa catastale particella 931-795 (fuori scala)

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

Ubicazione: Chiampo, via Fantoni.

Le unità immobiliari pignorate si trovano a circa 2,5 chilometri a nord-ovest dal centro del Comune di Chiampo, in via Fantoni, con accesso pedonale e carraio attraverso un passaggio sterrato ricadente sulla particella 1010 di altra proprietà (terzi non debitori); tale passaggio non risulta trascritto e da oltre un ventennio mai ostacolato.





Estratto cartografia stradale (fuori scala)

Descrizione e stato del Bene: Abitazione, deposito, area urbana con pertinenza esterna in e diritti su corte comune.

Trattasi di un'abitazione con corte esclusiva, un deposito e una piccola area urbana tutte con diritto ad una corte comune e facenti parte di un nucleo abitativo rurale.

L'abitazione (particella 931 sub 2) è composta al piano terra da portico, lavanderia, taverna, 2 wc, soggiorno, pranzo e cucinino per complessivi circa mq 157 a cui si aggiunge un portico sul lato sud-est per circa mq 20,60 non riportato in scheda catastale oltre ad una corte esclusiva per circa mq 955; al piano primo da quattro camere e disimpegno per complessivi circa mq 90; al piano secondo da un unico locale soffitta per circa mq 90.

Si fa presente che al piano terra nel locale pranzo vi è una apertura comunicante con l'unità immobiliare adiacente particella 811, in proprietà di terzi (figlio dei debitori).

Il deposito (particella 931 sub 1) al piano primo, d'intorno all'abitazione di cui alla particella 931 sub 2, è composto da due locali di forma quadrangolare per complessivi circa mq 192.

L'accesso al deposito avviene sia attraverso il disimpegno al piano primo dell'abitazione sia dalla corte esterna pertinente all'abitazione particella 931 sub 2.

L'area urbana (particella 931 sub 3) di forma rettangolare, risulta adiacente sul lato est con l'area di pertinenza di cui alla particella 931 sub 2 e sviluppa una superficie di circa mq 16,50.



Le destinazioni dei locali sopradescritte si riferiscono a quelle riportate nelle schede catastali non sempre coincidenti con quelle percepite nel sopralluogo effettuato e riportate nell'elaborato grafico di rilievo.

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

1. strutture portanti verticali in laterizio/pietra intonacati e blocchi di cemento grezzi;
2. murature divisorie interne in laterizio forato intonacate sui due lati;
3. solai in laterocemento;
4. pavimenti in battuto di cemento/piastrelle ad esclusione del deposito in terra battuta e cemento grezzo;
5. impianto di riscaldamento autonomo, dove presente, con caloriferi;
6. copertura in legno e laterizio a falde con copertura parte in coppi e parte in lamiera;
7. serramenti esterni in parte in legno e vetrocamera e parte in legno e vetro dell'epoca di costruzione con avvolgibili esterni;
9. porte d'ingresso in legno.

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

Gli impianti presenti risultano parte dell'epoca di realizzo e parte realizzati in epoca più recente.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico (con contatore posto nell'abitazione confinante di terzi), idrico (con pozzo autonomo di prelievamento posto su proprietà di terzi su cui vige servitù trascritta) e fognario; assente l'impianto di riscaldamento.

Necessità di interventi manutentivi urgenti: **NO**.

Le condizioni manutentive degli immobili risultano sufficienti.

Stato generale 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 931 sub 2	Abitazione - Terra	157,00	1,00	157,00
	Portico - Terra	20,50	0,50	10,25
	Abitazione - Primo	90,00	0,90	81,00
	Corte esclusiva	935,00	0,08	74,80
	Balcone - Primo	2,00	0,25	0,50
	Soffitta - Secondo	90,00	0,60	54,00
particella 931 sub 1	Deposito - Primo	192,00	0,50	96,00
particella 931 sub 3	Area urbana - Primo	16,00	0,10	1,60
				475,15



Alla luce di quanto esposto nel successivo capitolo - **QUESITO 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA** – si riporta di seguito la tabella riguardo al calcolo della superficie lorda commerciale (S.L.C.) che sarà presa in considerazione per l'indicazione del valore di mercato dato che alcune parti degli immobili pignorati dovranno essere demolite:

Immobile	Descrizione	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie Lorda Commerciale S.L.C. (mq)
particella 931 sub 2	Abitazione - Terra	80,00	1,00	80,00
	Abitazione - Primo	90,00	1,00	90,00
	Corte esclusiva	1.165,00	0,05	58,25
	Balcone - Primo	2,00	0,33	0,66
	Soffitta - Secondo	90,00	0,60	54,00
particella 931 sub 3	Area urbana - Primo	16,00	0,10	1,60
				284,51

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

Vengono campite in verde le porzioni di fabbricato che dovranno essere demolite – vedasi **QUESITO 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA** -



Vista esterna da sud-est



Vista esterna da sud-ovest



Disbrigo



Lavanderia



Cucina-soggiorno



Ripostiglio



Camera



Bagno



Salotto





Ufficio



Disimpegno



Camera



Ripostiglio



Soffitta



Deposito



Deposito



Deposito



APE - Attestato prestazione energetica particella 931 sub 1

L'immobile di cui alla particella 931 sub 1 rientra nelle esclusioni riguardanti l'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

APE - Attestato prestazione energetica particella 931 sub 2

REGIONE DEL VENETO		ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI		APE 2015							
		CODICE IDENTIFICATIVO: 2562/2025		VALIDO FINO AL: 13/01/2035							
DATI GENERALI											
Destinazione d'uso <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.1(1)		Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio:		<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualficazione energetica <input checked="" type="checkbox"/> Altro: PR.ESEC. 142/2021 TR							
Dati identificativi											
 Regione: Veneto Comune: Chiampo Indirizzo: Via Fantoni Alti Piano: T-1-2 Interno: Coordinate GIS: 45,5567 - 11,2610		Zona climatica: E Anno di costruzione: 1960 Superficie utile riscaldata (m ²): 173,00 Superficie utile raffrescata (m ²): 0,00 Volume lordo riscaldato (m ³): 668,33 Volume lordo raffrescato (m ³): 0,00									
Comune catastale: Chiampo(C605)		Sezione:	Foglio: 1	Particella: 931							
Subalterni	da 2 a 2	da a	da a	da a							
Altri subalterni											
Servizi energetici presenti											
<input type="checkbox"/> Climatizzazione invernale <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva		<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica <input type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria		<input type="checkbox"/> Illuminazione <input type="checkbox"/> 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 <table border="1"> <thead> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale 		EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA G EP_{gl,nren} 217,72 kWh/m ² anno	
INVERNO	ESTATE										
		Riferimenti Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi:  Se esistenti: 									
 Chiave: 0cac907115		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 1:

- **P.IIa 931 sub 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 173 mq, superficie catastale totale 192 mq, rendita € 214,43, via Fantoni snc, piano 1;**
- **P.IIa 931 sub 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 319 mq, totale escluse aree scoperte 274 mq, rendita € 650,74, via Fantoni snc, piano T-1-2;**

ed intestate a:

Proprietà per 1/1 di _____ nato a Chiampo (VI) il 15.08.1959, c.f. _____
(debitore).

- **P.IIa 931 sub 3, categoria F/1, consistenza 15 mq, via Fantoni snc, piano T;**

ed intestata a:

Proprietà per 1/1 di _____ nato a Chiampo (VI) il 15.08.1959, c.f. _____
CVLMRN59M15C605R (debitore) e diritto di superficie 1000/1000
nato a Arzignano (VI) il 31.12.1983, c.f. _____ (non debitore).

Tutti i beni sopraelencati hanno proporzionali diritti sul seguente bene:

Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale - Territorio, Comune di Chiampo, Catasto Terreni, foglio 1:

- **P.IIa 795, corte, superficie 242 mq.**

(comune ai num. 52 (ora 811), 440 (ora 931), 441 (ora 901), 442 (ora 812), 487 (ora 812)).



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/11/2023

2. 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		1	931	1			C/2	1	173m ²	Totale: 192 m ²	Euro 214,43	VIA FANTONI n. SNC Piano 1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		1	931	2			A/3	1	10,5 vani	Totale: 319 m ² Totale escluse aree scoperte*: 274 m ²	Euro 650,74	VIA FANTONI n. SNC Piano T-1 - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Totale: vani 10,50 m² 173 Rendita: Euro 865,17**Intestazione degli immobili indicati al n.2**

N.		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1										(1) Proprieta			
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 22/04/2009 Pratica n. V70148409 in atti dal 22/04/2009 COSTITUZIONE (n. 1683.1/2009)											
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		1	931	3			F/1		15m ²			VIA FANTONI n. SNC Piano T COSTITUZIONE del 22/04/2009 Pratica n. V70148409 in atti dal 22/04/2009 COSTITUZIONE (n. 1683.1/2009)	

Intestazione degli immobili indicati al n.5

N.		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1										(6) Superficie 1000/1000			
2										(1) Proprieta 1/1			
DATI DERIVANTI DA		Atto del 28/10/2010 Pubblico ufficiale TORDIGLIONE ROBERTO Sede BARDOLNO (VR) Repertorio n. 9368 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15231.1/2010 Reparto PI di VICENZA in atti dal 15/11/2010											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/08/2021

Dati della richiesta	Comune di CHIAMPO (Codice: C605) Provincia di VICENZA
Catasto Terreni	Foglio: 1 Particella: 795

Accessorio comune ad ente rurale ed urbano dal 21/03/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito			
1	1	795		-	CORTE	02 42		Dominicale	Agrario	FRAZIONAMENTO del 21/03/1997 in atti dal 21/03/1997 (n. 1330/1997)	
Notifica				Partita		2					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 1 particella 443

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 1 particella 796

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito			
1	1	443		-	CORTE	02 44		Dominicale	Agrario	Impianto meccanografico del 31/12/1974	
Notifica				Partita		2					
Annotazioni		comune ai num 52 440.441.442.487									

Estratti certificati catastali

Storia catastale ventennale

Si riporta la storia catastale partendo da **prima del 12.03.2001**, data anteriore di un ventennio rispetto al 12.03.2021 data di trascrizione del pignoramento di cui alla procedura n. 142/2021.

Particella 931 sub 1-2

DAL 21.03.1997 AL 09.06.1998

- Foglio 1, m.n. 799, seminativo arborato, classe 6, superficie 393 mq, RD € 0,61, RA € 1,12; ed intestata a (1/1 proprietà).

DAL 09.06.1998 AL 14.01.1999

- Foglio 1, m.n. 799, seminativo arborato, classe 6, superficie 393 mq, RD € 0,61, RA € 1,12; ed intestata a (1/2 proprietà) e (1/2 proprietà).

DAL 14.01.1999 AL 21.03.2007

- Foglio 1, m.n. 799, seminativo arborato, classe 6, superficie 393 mq, RD € 0,61, RA € 1,12; ed intestata a (1/1 proprietà).

DAL 21.03.2007 AL 22.04.2009

- Foglio 1, m.n. 931, ente urbano, superficie 1.253 mq;

DAL 22.04.2009 AL 26.03.2010

- Foglio 1, m.n. 931 sub 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 173 mq, rendita € 214,43, via Fantoni snc, piano 1;
- Foglio 1, m.n. 931 sub 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita € 650,74, via Fantoni snc, piano T-1-2;

(costituzione del 22.04.2009, prot. N. VI0148409)

DAL 26.03.2010 AL 09.11.2015

- Foglio 1, m.n. 931 sub 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 173 mq, rendita € 214,43, via Fantoni snc, piano T;
- Foglio 1, m.n. 931 sub 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 10,5 vani, rendita € 650,74, via Fantoni snc, piano T-1-2;

(variazione del classamento del 26.03.2010, prot. N. VI0078729)



DAL 09.11.2015

- Foglio 1, m.n. 931 sub 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 173 mq, superficie catastale totale 192 mq, rendita € 214,43, via Fantoni snc, piano T;
- Foglio 1, m.n. 931 sub 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 319 mq, totale escluse aree scoperte 274 mq, rendita € 650,74, via Fantoni snc, piano T-1-2;

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

Particella 931 sub 3

DAL 21.03.1997 AL 09.06.1998

- Foglio 1, m.n. 799, seminativo arborato, classe 6, superficie 393 mq, RD € 0,61, RA € 1,12; ed intestata a _____ (1/1 proprietà).

DAL 09.06.1998 AL 14.01.1999

- Foglio 1, m.n. 799, seminativo arborato, classe 6, superficie 393 mq, RD € 0,61, RA € 1,12; ed intestata a _____ (1/2 proprietà) e _____ (1/2 proprietà).

DAL 14.01.1999 AL 21.03.2007

- Foglio 1, m.n. 799, seminativo arborato, classe 6, superficie 393 mq, RD € 0,61, RA € 1,12; ed intestata a _____ (1/1 proprietà).

DAL 21.03.2007 AL 22.04.2009

- Foglio 1, m.n. 931, ente urbano, superficie 1.253 mq;

DAL 22.04.2009 AL 28.10.2010

- Foglio 1, m.n. 931 sub 3, categoria F/1, consistenza 15 mq, via Fantoni snc, piano T. (costituzione del 22.04.2009, prot. N. VI0148409)

DAL 28.10.2010

- Foglio 1, m.n. 931 sub 3, categoria F/1, consistenza 15 mq, via Fantoni snc, piano T. ed intestata a _____ (1/1 proprietà) e _____ (1000/1000 superficie).



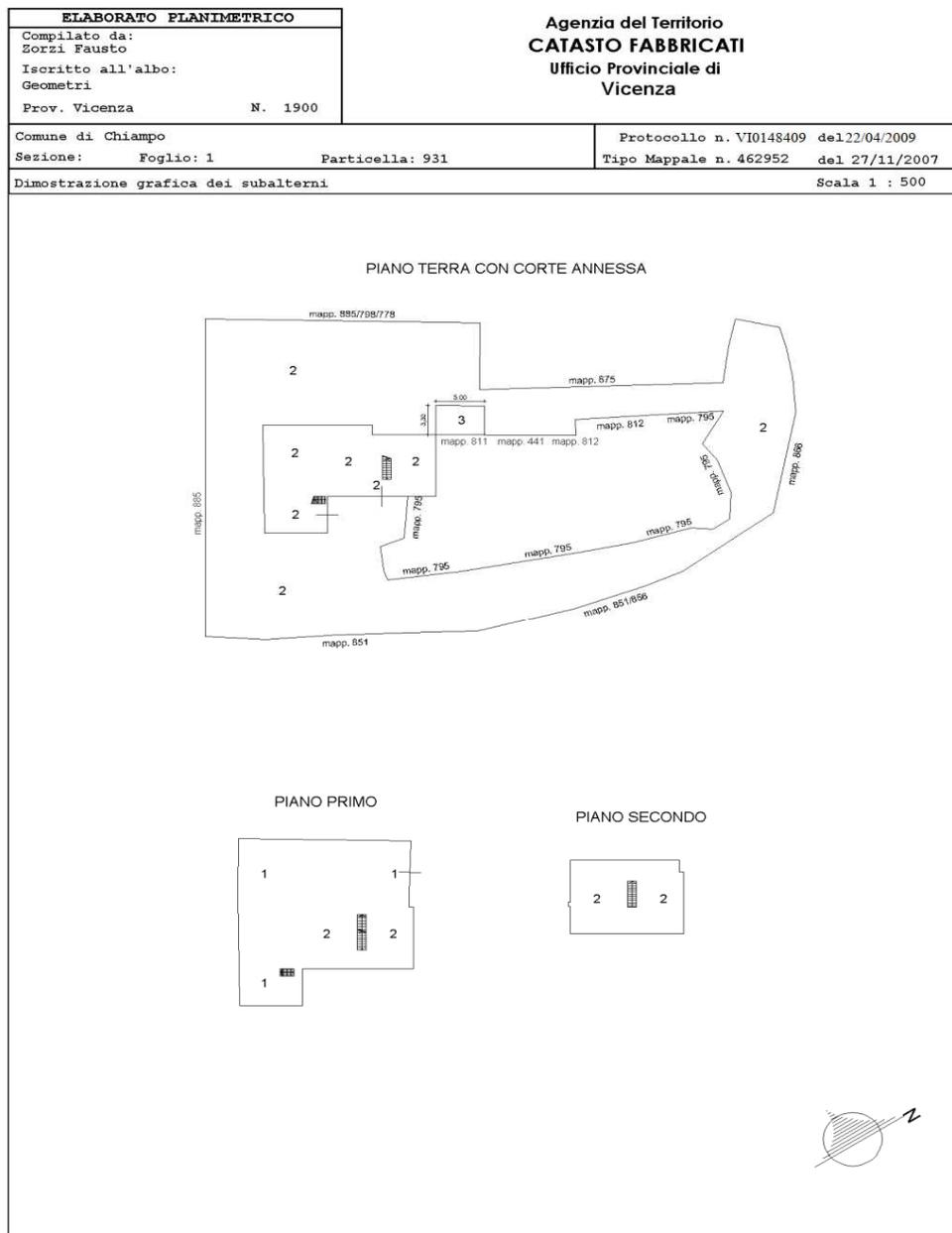
Particella 795

DAL 31.12.1974 AL 21.03.1997

- Foglio 1, m.n. 443, corte, superficie 244 mq;
(impianto meccanografico del 31.12.1974)
(annotazioni: comune ai num. 52,440,441,442,487)

DAL 21.03.1997

- Foglio 1, m.n. 795, corte, superficie 242 mq;
(frazionamento del 21.03.1997)



Elaborato planimetrico – foglio 1 particella 931

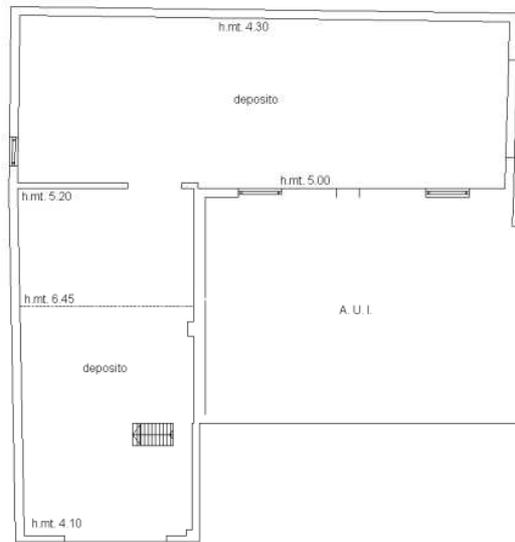


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza**

Dichiarazione protocollo n. V10148409 del 22/04/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Chiampo	
Via Fantoni civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Zorzi Fausto
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 1	Prov. Vicenza
Particella: 931	N. 1900
Subalterno: 1	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO



Scheda catastale – foglio 1 particella 931 sub 1 (fuori scala)

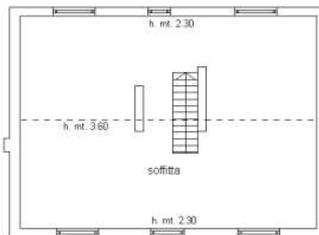


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vicenza**

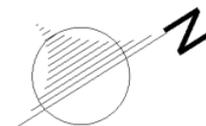
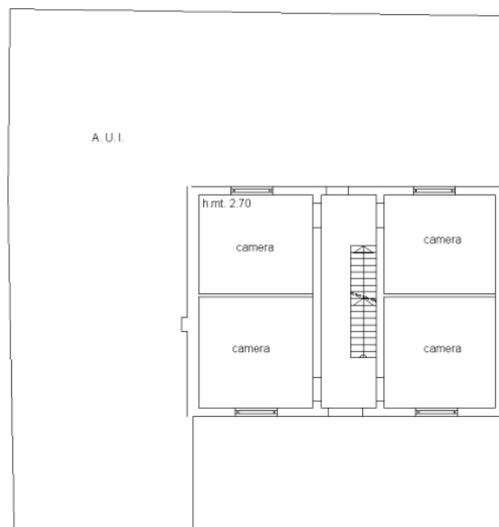
Dichiarazione protocollo n. VI0148409 del 22/04/2009 Planimetria di u.i.u. in Comune di Chiampo Via Fantoni civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1 Particella: 931 Subalterno: 2	Compilata da: Zorzi Fausto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Vicenza N. 1900

Scheda n. 2 Scala 1:200

PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO PRIMO

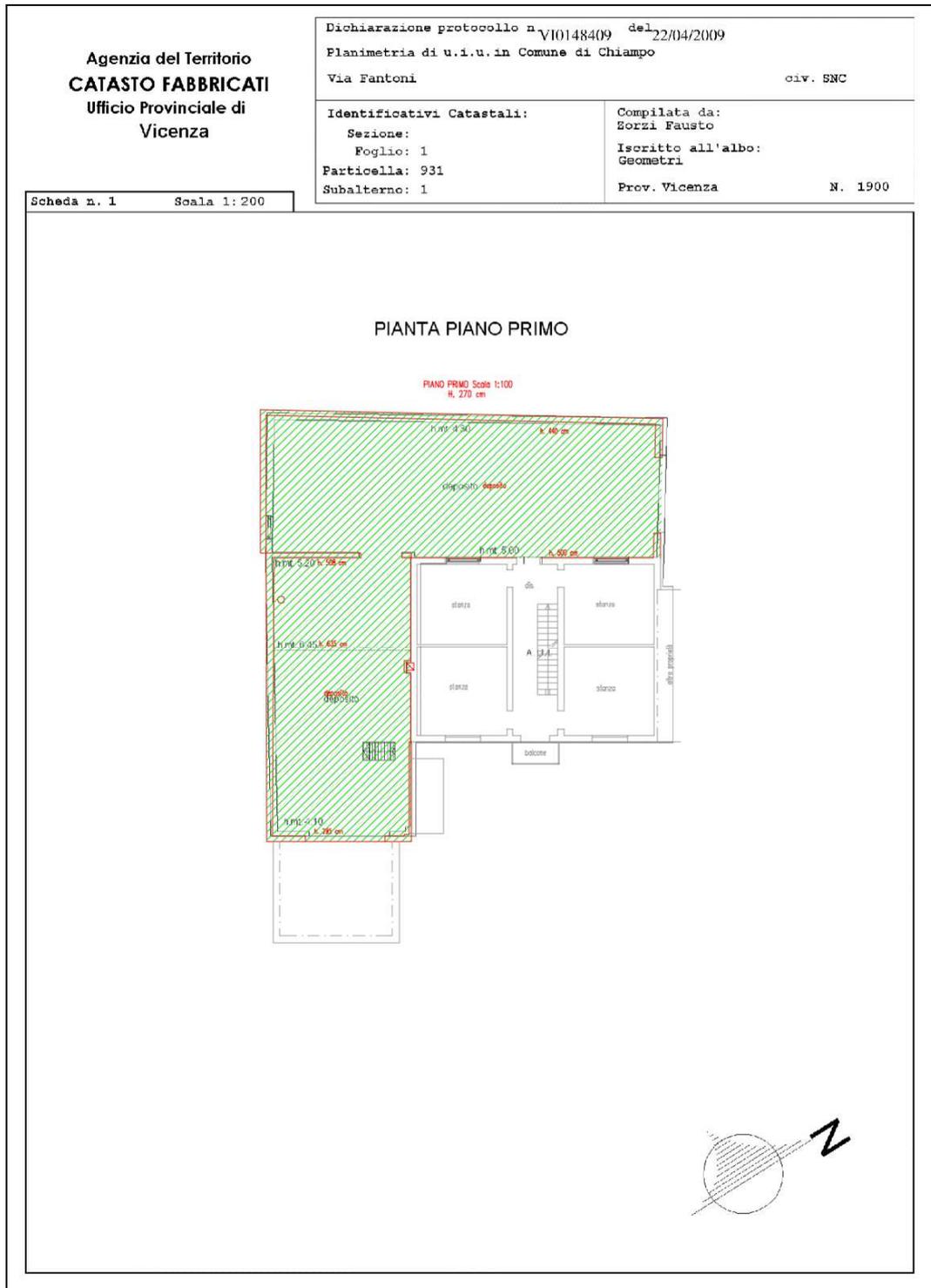


Scheda catastale – foglio 1 particella 931 sub 2-piani primo e secondo (fuori scala)



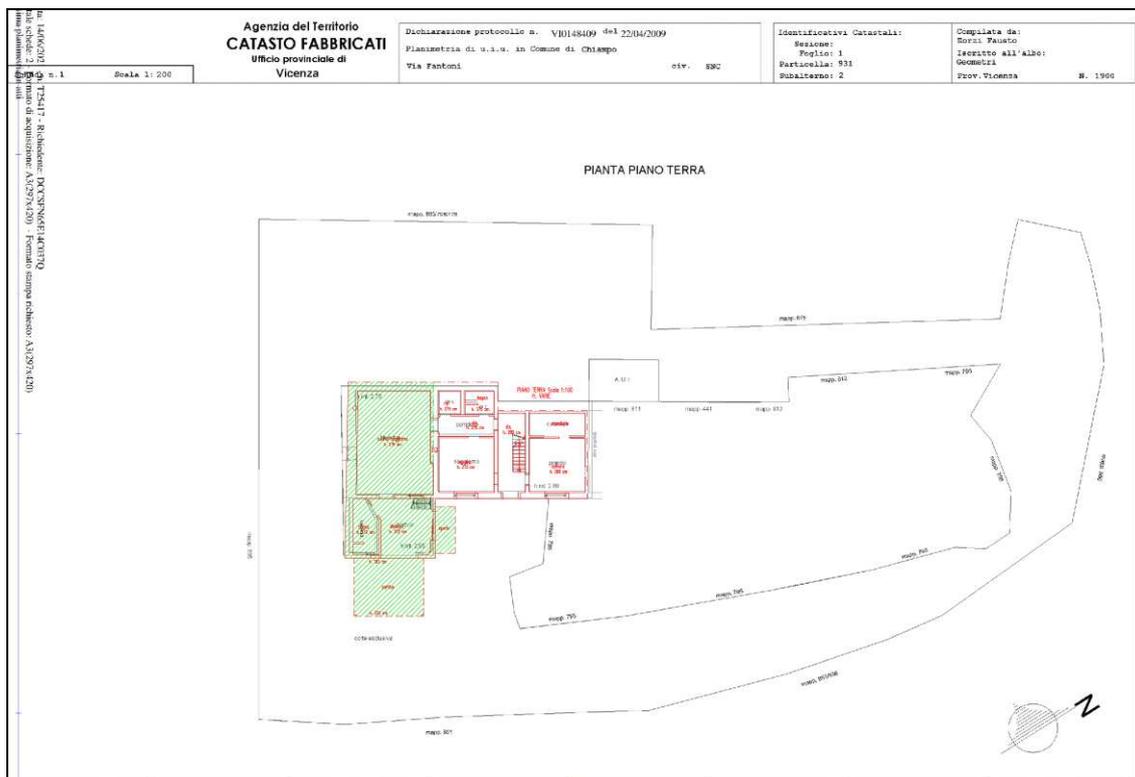
Verifica conformità tra lo stato attuale e la scheda catastale

Vengono campite in verde le porzioni di fabbricato che dovranno essere demolite – vedasi QUESITO 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA -



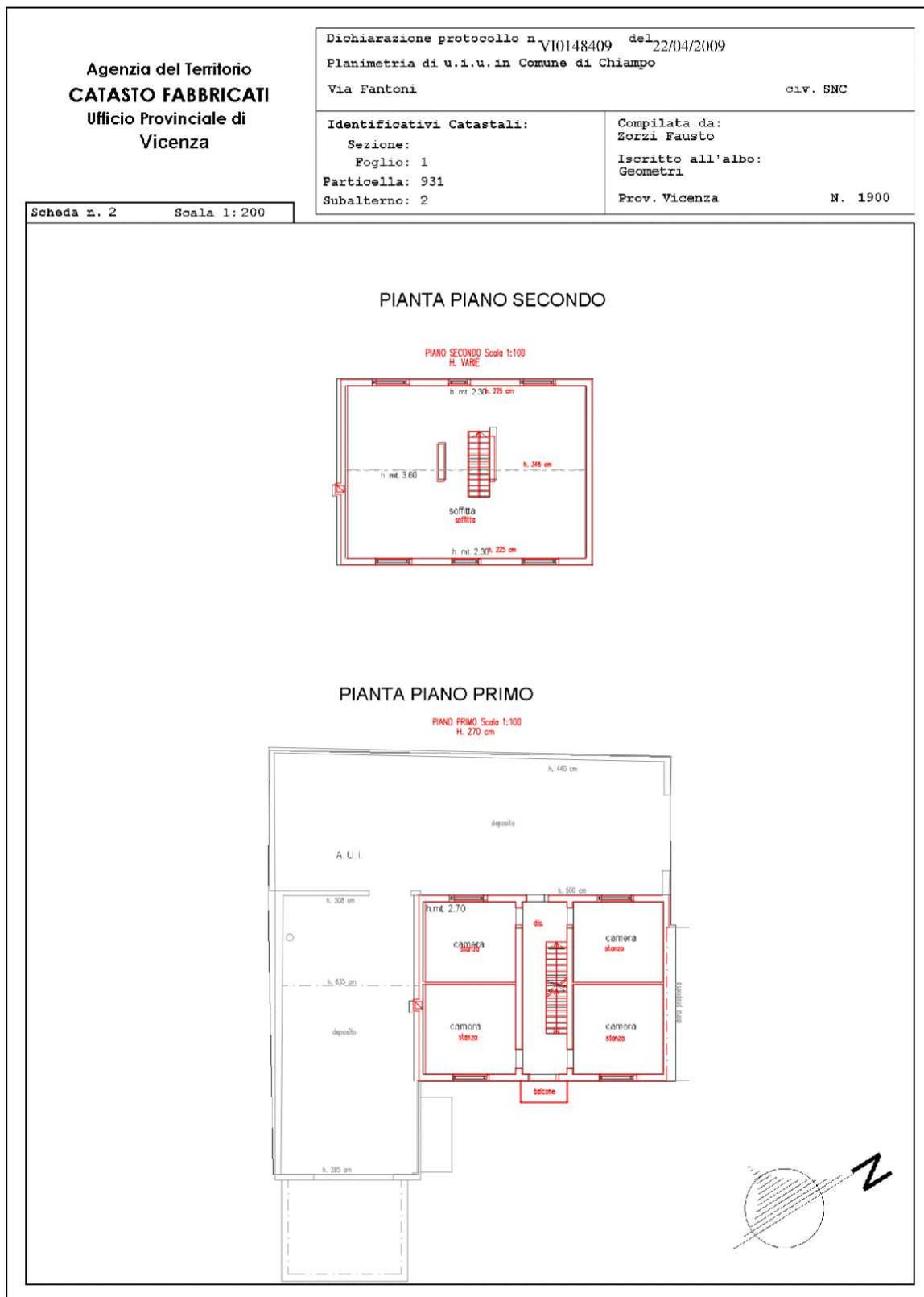
Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità particella 931 sub 1 (fuori scala)





Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità
 particella 931 sub 2-piano terra (fuori scala)





Sovrapposizione rilievo attuale (in rosso) e planimetria catastale (in nero) con evidenziate difformità particella 931 sub 2-piano promo e secondo (fuori scala)



Dalla sovrapposizione tra le schede catastali e lo stato rilevato in sede di sopralluogo, risultano esserci le seguenti difformità, oltre alle parti che dovranno essere demolite:

Particella 931 sub 1: da demolire

Particella 931 sub 2

- Lieve diminuzione dell'altezza utile al piano secondo;
- Lievi scostamenti degli spazi interni, delle forometrie interne e dei fori finestra;

Particella 931 sub 3

- Nessuna difformità sostanziale.

Quantificazione costi per eliminare difformità catastali

Per eliminare le difformità riscontrate e le porzioni di fabbricato che dovranno essere demolite (vedasi *QUESITO 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA*) sarà necessario redigere una pratica Pregeo per aggiornamento della mappa catastale, n.1 pratiche Docfa con rilievo, redazione nuove schede catastali, pagare diritti catastali, spese, onorari e Cassa Previdenziale al professionista.

Costo per regolarizzazione circa € 3.000,00= oltre IVA se dovuta.

Confini degli immobili

Confini N.E.S.O.:

- M.n. 931 sub 1-2-3: m.n. 885-798-778-875-866-851-856-811-795-1010, 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 12.03.2021**, data anteriore di un ventennio rispetto al 12.03.2021 data di trascrizione del pignoramento di cui alla procedura n. 142/2021.



DAL 27.04.2000

Atto di compravendita Notaio Giardina di Arzignano (VI) in data 27.04.2000, rep. 136740, trascritto a Vicenza (VI) in data 18.05.2000:

- ai nn. 11238 RG e 7989 RP a favore di (1/1 proprietà m.n. 812);
- ai nn. 11239 RG e 7990 RP a favore di (1/1 proprietà mm.nn. 855-796);
- ai nn. 11240 RG e 7991 RP a favore di (1/1 proprietà mm.nn. 799-440-446-779);
- ai nn. 11241 RG e 7992 RP a favore di (1/1 proprietà mm.nn. 852-800-801-857-803-853-850-783-784-785-786-787).

DAL 28.10.2020

Solo per la particella 931 sub 3

Atto di compravendita Notaio Tordiglione di Bardolino (VR) in data 28.10.2020, rep. 9638, trascritto a Vicenza (VI) in data 15.11.2010 ai nn. 11238 RG e 7989 RP a favore di (1000/1000 superficie);

QUESITO 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

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

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiampo e, dopo colloqui con gli uffici preposti ed ulteriori accertamenti, non è stata reperita alcuna pratica edilizia in relazione agli immobili pignorati.

Verifica dello stato legittimo degli immobili

Dato il mancato reperimento di pratiche edilizie degli immobili pignorati presenti negli archivi Comunali si sono susseguiti numerosi incontri con i tecnici preposti al fine di verificare la legittimità di quanto esistente.

E' emerso che il Comune di Chiampo è dotato fin dal 1943 di un regolamento edilizio che prevedeva, anche in zone periferiche del Comune, l'acquisizione di un titolo edilizio per la costruzione di nuovi fabbricati; ne consegue che la costruzione può definirsi legittima solo dimostrando che la sua edificazione è avvenuta prima del 1943.



Analizzate sommariamente le caratteristiche costruttive degli immobili, si può desumere con certezza che tutto il corpo realizzato intorno al nucleo originario (vedasi la parte campita in verde nelle planimetrie prodotte al QUESITO 2 - rilievo planimetrico unità immobiliari) risale a dopo il 1943, presumibilmente intorno agli anni 1960/1970, non potendo in alcun modo ritenersi legittimo, né essere legittimato da una sanatoria postuma e pertanto dovrà essere demolito.

Pe il nucleo abitativo originario dell'immobile (parte non campita in verde), si è provveduto ad eseguire ricerche e visure ipocatastali storiche, recuperando anche le mappe catastali d'impianto e si sono ordinate aerofotogrammetrie della zona presso l'Istituto Geografico Militare, senza giungere a conclusioni certe circa l'età del manufatto.

Solo una approfondita perizia che miri ad analizzare compiutamente la fattezza ed i materiali utilizzati potrebbe dare certezza nel collocare la costruzione in modo plausibile ad anni precedenti al 1943. In sua mancanza anche il nucleo abitativo originario dovrebbe considerarsi illegittimo.

Di tutto ciò se ne terrà conto in sede di riduzione del prezzo a base d'asta.

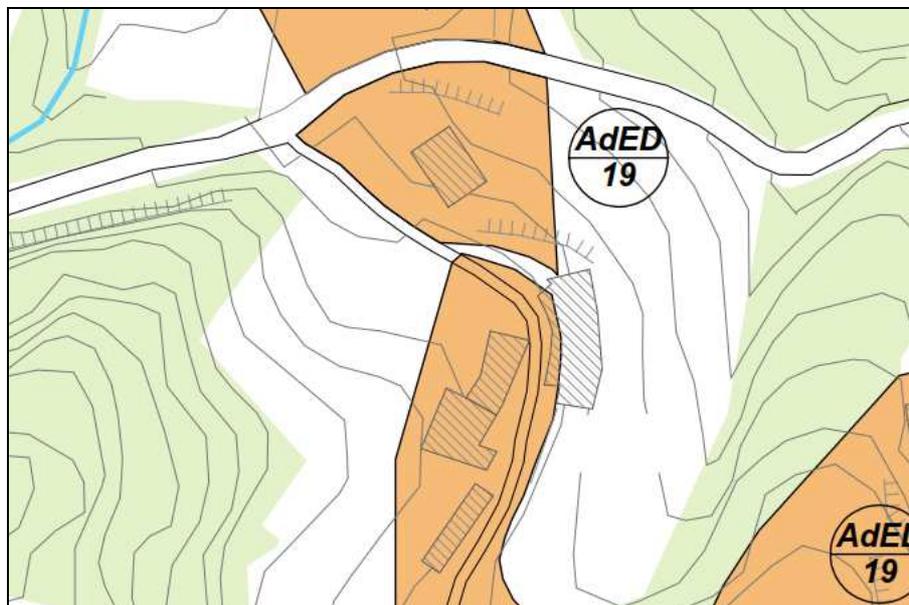
Costi per la demolizione delle opere non sanabili.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, sulla base della propria esperienza professionale, sentite Imprese costruttrici in zona per lavori simili e consultate riviste e siti specializzati quali la Camera di Commercio della Provincia di Vicenza, il Consulente Immobiliare del Sole 24 ore ed altri, ritiene che il costo per la demolizione della porzione di fabbricato non legittima, campita in verde nelle planimetrie prodotte al QUESITO 2- rilievo planimetrico unità immobiliari, comprensivo dello smaltimento in discarica autorizzata del materiale di risulta, necessarie autorizzazioni, ripristino opere relative alla porzione di fabbricato da conservare, oneri di sicurezza e quant'altro necessario, possa presumibilmente aggirarsi attorno ad € 35.000,00 oltre IVA 22% per complessivi a € 42.700,00=.



Destinazione Urbanistica dei Beni

I beni pignorati ricadono nel Vigente Piano degli Interventi in Z.T.O. AdED – ambito di edificazione diffusa



Foglio	Mappale	Piano degli Interventi vigente – Variante generale n. 3
1	931	Tavola P1a: Vincoli e Tutele
		Ambiti naturalistici di livello regionale
		Vincolo idrogeologico/forestale
		Tavola P2a: Invarianti e Fragilità
		Aree idonee a condizione: 6 – aree con roccia sub-affiorante
		Tavola P3a: Disciplina del Suolo
		Zona AdED - ambito di edificazione diffusa
1	795	Tavola P1a: Vincoli e Tutele
		Ambiti naturalistici di livello regionale
		Vincolo idrogeologico/forestale
		Tavola P2a: Invarianti e Fragilità
		Aree idonee a condizione: 6 – aree con roccia sub-affiorante
		Tavola P3a: Disciplina del Suolo
		Zona AdED - ambito di edificazione diffusa
1	812	Tavola P1a: Vincoli e Tutele
		Ambiti naturalistici di livello regionale
		Vincolo idrogeologico/forestale
		Tavola P2a: Invarianti e Fragilità
		Aree idonee a condizione: 6 – aree con roccia sub-affiorante
		Tavola P3a: Disciplina del Suolo
		Zona AdED - ambito di edificazione diffusa

QUESITO 7 – STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano in disponibilità del debitore e della sua famiglia.



QUESITO 8 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- 1) Difformità urbanistico - edilizie: **vedi Quesito 6**
- 2) Difformità Catastali: **SI**
 - Costo per la regolarizzazione circa € 3.000,00 da detrarre da prezzo base d'asta
- 3) Domande giudiziali: **NO**
- 4) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **NO**
- 5) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge: **NO**
- 6) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **SI**
 - Nota di trascrizione del 08.07.1998, NN. 12210 R.G. / 8743 R.P. – Atto di divisione-cessioni, Notaio Giardina di Arzignano in data 09.06.1998, rep. 120145 (intero contenuto dell'atto ed in particolare al capitolo "PATTI PARTICOLARI").
 - Nota di trascrizione del 18.05.2000, NN. 11243 R.G. / 7994 R.P. – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, Notaio Giardina di Arzignano in data 27.04.2000, rep. 136740 a favore e contro _____ e _____ sui seguenti beni:
Comune di Chiampo, foglio 1, particelle 852-854-855;
 - Nota di trascrizione del 18.05.2000, NN. 11244 R.G. / 7995 R.P. – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, Notaio Giardina di Arzignano in data 27.04.2000, rep. 136740 a favore e contro _____ e _____ sui seguenti beni:
Comune di Chiampo, foglio 1, particelle 851-852-855;
 - Nota di trascrizione del 15.11.2010, NN. 23681 R.G. / 15232 R.P. – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, Notaio Tordiglione di Bardolino (VR) in data 28.10.2010, rep. 9368 a favore di _____ e contro _____ sui seguenti beni:
Comune di Chiampo, foglio 1, particelle 931 sub 2 - 811;
- 7) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **NO**
- 8) Esistenza di Regolamento condominiale: **NO** - Trascritto: **NO**
- 9) Sequestri Penali: **NO**

SEZIONE B: Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura

1) Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente il pignoramento:

- Nota di iscrizione del 10.06.2013 NN. 10668 R.G. / 1426 R.P. – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Muraro di Asiago (VI) in data



05.06.2013, rep. 70949/16406, a favore di Cassa Rurale ed Artigiana di Vestenanova – Credito Cooperativo – Società Cooperativa contro (debitore ipotecario), e (terzo datore di ipoteca) anche sui seguenti beni:
Comune di Chiampo, foglio 1, particella 931 sub 1-2, 795;

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);

- Nota di trascrizione del 12.03.2021, NN. 5305 R.G. / 3767 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 22.02.2021 rep. 726 a favore di Cassa rurale ed artigiana di Vestenanova – Credito cooperativo – Società cooperativa contro anche anche sui seguenti beni:
Comune di Chiampo, foglio 1, particella 931 sub 1-2, 795;
- Nota di trascrizione del 16.01.2023, NN. 1002 R.G. / 679 R.P. – Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Vicenza in data 05.12.2022 rep. 6451/2022 a favore di BVR Banca – Banche Venete Riunite - Credito cooperativo di Schio, Pedemonte, Roana e Vestenanova – Società cooperativa contro anche sui seguenti beni:
Comune di Chiampo, foglio 1, particella 931 sub 3.

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. 931 SUB 1-2-3

COMPARABILE A			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO T-1-2 E AUTORIZZAZIONE PIANO S		
Epoca costruzione/agibilità	ABITABILITA' 1993		
Comune	CHIAMPO		
Indirizzo	VIA FOGAZZARO		
Dati catastali	FOGLIO 2, M.N. 1126 SUB 13-14		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	129,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	5,50
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	6,00
	superficie soffitta	SUS	69,00
	superficie cantina-deposito	SUC	4,00
	superficie autorimessa	SUA	20,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
	superficie esterna esclusiva	SUE	96,00
Servizi igienici	SER	2	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	3
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	1
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	35
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 200.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO FERRARA DI LONIGO, REP. 4199 DE 20/12/2021		

Caratteristiche comparabile A

COMPARABILE B			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO AL PIANO 3-4 E AUTORIZZAZIONE PIANO S		
Epoca costruzione/agibilità	AGIBILITA' 2011		
Comune	CHIAMPO		
Indirizzo	VIA ARIOSTO		
Dati catastali	FOGLIO 2, M.N. 1655 SUB 37-9K		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	138,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	102,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	18,00
	box auto	BOX	0
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
	superficie esterna esclusiva	SUE	0,00
Servizi igienici	SER	3	
Stato di manutenzione	1 scadente ; 2 normale ; 3 buono	MNP	3
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	3,5
Impianto di condizionamento	1 presente ; 0 assente	CON	0
Data di compravendita	data o mese dell'atto	DAT	25
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 240.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO MURARO DI CHIAMPO, REP. 6256 DEL 19/10/2022		

Caratteristiche comparabile B

COMPARABILE C			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	APPARTAMENTO E AUTORIZZAZIONE AL PIANO TERRA		
Epoca costruzione/agibilità	ABITABILITA' 1993		
Comune	CHIAMPO		
Indirizzo	VIA MANZONI		
Dati catastali	FOGLIO 2, M.N. 579 SUB 14-16-2C		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	72,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	0,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	0,00
	superficie cantina-deposito	SUC	7,00
	superficie autorimessa	SUA	17,00
	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	3
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	9
Prezzo di compravendita	valore atto o riferimento fonte	PRZ	€ 103.000,00
Fonte del dato	ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO MURARO DI CHIAMPO, REP. 6473 DEL 19/02/2024		

Caratteristiche comparabile C

SUBJECT			
Descrizione dato	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE TRA PRIVATI		
Tipologia	ABITAZIONE CON DEPOSITO		
Epoca costruzione/agibilità	non presente		
Comune	CHIAMPO		
Indirizzo	VIA FANTONI ALT		
Dati catastali	FOGLIO 2, M.N. 931 SUB 1-2-3		
Superfici	<i>Descrizione</i>	<i>Simbolo</i>	<i>Valore</i>
	superficie principale	SUP	170,00
	superficie balconi/terrazzi	SUB/SUT	2,00
	superficie porticato-veranda-loggia	SUPO	0,00
	superficie soffitta	SUS	90,00
	superficie cantina-deposito	SUC	0,00
	superficie autorimessa	SUA	0,00
	box auto	BOX	0,00
	posti auto scoperti	PAS	0
	posti auto coperti	PAC	0
	superficie esterna esclusiva	SUE	1.165,00
Servizi igienici	SER	1	
Stato di manutenzione	1 scarso ; 2 sufficiente ; 3 buono	MNP	1
Livello di piano	0 pt ; 1 p1 ; 2 p2 ; 3 p3 ; 4 p4	LIV	0,66
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

Prezzo marginale	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
p(DAT) (€/mq)	-1.315,79	-1.578,95	-677,63
p(SUP) (€/mq)	1.131,38	1.131,38	1.131,38
p(BAL/TER) (€/mq)	282,85	282,85	282,85
p(POR) (€/mq)	565,69	565,69	565,69
p(SOF) (€/mq)	678,83	678,83	678,83
p(CAN-DEP) (€/mq)	565,69	565,69	565,69
p(AUT) (€/mq)	565,69	565,69	565,69
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)	56,57	56,57	56,57
p(SER) (€)	2.133,33	2.133,33	2.133,33
p(LIV) (€)	425,00	650,00	373,13
p(STM) (€)	124.000,00	148.000,00	117.000,00
p(IMCOND) (€)	3.000,00	3.000,00	3.000,00
Prezzo e caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PRZ (€)	200.000,00	240.000,00	103.000,00
(DAT) (mesi)	46.052,63	39.473,68	6.098,68
SUP (mq)	46.386,65	36.204,21	110.875,41
BAL/TER (mq)	-989,96	-28.284,54	565,69
POR (mq)	-3.394,15	0,00	0,00
SOF (mq)	14.255,41	61.094,61	61.094,61
CAN-DEP (mq)	-2.262,76	0,00	-3.959,84
AUT (mq)	-11.313,82	-10.182,44	-9.616,74
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)	60.359,21	65.902,98	65.902,98
SER (n)	-2.133,33	-6.000,00	0,00
LIV (n)	-144,50	-1.846,00	246,27
STM (N)	-248.000,00	-296.000,00	-234.000,00
IMCOND (N)	0,00	0,00	0,00
Prezzi corretti (€)	98.815,39	100.362,52	100.207,06
Verifica attendibilità del valore di mercato (d%) 3 unità (A-B-C) d%= (V max-V min) / V min x 100			1,6%
Valore di stima del subject= $\sum V_i / n$ (considerando i comparabili A,B,C con d<5%)			€ 99.794,99
Valore di stima del subject arrotondato			€ 100.000,00

Tabella aggiustamenti

Valore di stima ordinario arrotondato della piena proprietà in libero mercato degli immobili oggetto della procedura esecutiva: € 100.000,00= (euro centomila/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 (€)
Abitazione - Terra	80,00	1,00	80,00	351,49	28.118,80
Corte esclusiva - Terra	1.165,00	0,05	58,25		20.474,00
Abitazione - Primo	90,00	1,00	90,00		31.633,65
Balcone - Primo	2,00	0,33	0,66		231,98
Soffitta - Secondo	90,00	0,60	54,00		18.980,19
Area urbana - primo	16,00	0,10	1,60		562,38
			284,51		

Confronto con trasferimenti pregressi:

Le particelle ora identificate 931 sub 1-2-3 sono state compravendute in data 27.04.2000, Notaio Giardino di Arzignano (VI), rep. 136740 al prezzo complessivo pari a £. 10.600.000 (€ 5.474,44).

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 nonché per tutto quanto esposto in sede di **QUESITO 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**, visto lo stato dell'immobile e degli impianti e viste le riduzioni analitiche già operate, si applica la seguente riduzione:

30% sul valore di mercato stimato.

Descrizione	Valore
Valore complessivo di mercato	€ 100.000,00
Oneri di regolarizzazione catastale	-€ 3.000,00
Oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica	€ -
Costo per la demolizione opere abusive	-€ 42.700,00
Spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio	€ -
Totale valore	€ 54.300,00
Mancanza di garanzie per vizi, ecc (min 15% - max 30%)	30% € 30.000,00
Totale Valore a base d'asta	€ 24.300,00
Totale Valore a base d'asta (arrotondato)	€ 24.000,00

**Valore a base d'asta € 24.000,00=
(euro ventiquattromila/00).**



Tale valore complessivo corrisponde, come riportato nella tabella che segue, ad un valore a base d'asta unitario pari a **84,36 €/mq** di superficie commerciale.

Descrizione - Piano	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	S.L.C. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Abitazione - Terra	80,00	1,00	80,00	84,36	6.748,80
Corte esclusiva - Terra	1.165,00	0,05	58,25		4.913,97
Abitazione - Primo	90,00	1,00	90,00		7.592,40
Balcone - Primo	2,00	0,33	0,66		55,68
Soffitta - Secondo	90,00	0,60	54,00		4.555,44
Area urbana - primo	16,00	0,10	1,60		134,98
			284,51		

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	272	7	A/3	6,5		12/09/2018	53.000,00	134,00	395,52	
2016	7.589	4	A/2	4,0		19/10/2018	72.375,00	97,00	746,13	
2015	121	9	A/3	10,0		02/04/2019	186.750,00	314,00	594,75	
Valore medio ponderato su prezzo di aggiudicazione valori aggiudicazione / \sum superfici commerciali)							(\sum)	312.125,00	545,00	572,71

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 potrebbero essere aggiudicati al 1°/2° esperimento di vendita, ma considerate le problematiche urbanistiche esposte al quesito 6, la vendibilità può ritenersi **IMPROBABILE**.



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 dei debitori è composta da: (Chiampo, 15.08.1959),
(Chivasso, 08.02.1963) e (Arzignano, 29.10.1990).

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:

- I debitori sono residenti a Chiampo (VI), via e, alla data di notifica del pignoramento, erano ivi residenti.

Certificato della Camera di Commercio

I debitori non sono una società per cui non è stato acquisito il relativo certificato.

Regime patrimoniale

I debitori risultano coniugati 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

