



TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 32/2024 RGE riunita alla 325/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

LOTTO UNICO



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

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **07/04/2025**

Identificazione beni: **Beni in Chiampo (VI), Via Valloscura, 9/E**

**Dati Catastali: NCEU, foglio 4, map 2, sub. 1 (A4) e 2 (A4)
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1**

Esperto stimatore: **Arch. Nicola Tracanzan** – Contra' Carpagnon, 11 - Vicenza

Mail: studio@architettotracanzan.it – tel: 0444/1453287

Custode Giudiziario: **IVG Vicenza** – via Volto, 63 – Costozza di Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 32/2024 riunita alla 325/2024

promossa da:

contro:

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Esperto stimatore: Arch. Nicola Tracanzan

Diritto pignorato (pag. 8)	piena proprietà per la quota di 1/1
Eventuali comproprietari non esec. (pag.8)	nessuno
Tipologia bene pignorato (pag. 8)	casa a cortina su tre livelli
Ubicazione (pag. 8)	Chiampo, via Valloscura, 9
Dati Catastali attuali (pag. 8)	C.F. COMUNE DI Chiampo foglio 4 particella n. 2 subalterno 1, categoria A/4, cl. 3, consistenza vani 3,5, R. € 122,92, Piano T-1. particella n. 2 subalterno 2, categoria C/4, cl. 4, consistenza vani 3,5, R. € 144,61, Piano T-1-2.
VEDI NOTE	
Metri quadrati (pag. 15)	superficie commerciale complessiva 135 mq,
Stato di manutenzione (pag. 9)	scadente
Differenze rispetto al pignoramento (pag. 16)	Entrambi i pignoramenti colpiscono, tra gli altri, l'immobile catastalmente individuato al Catasto terreni foglio 4 map.923. Detto immobile non risulta più di proprietà degli esecutati ma del Comune di Chiampo a seguito di un Verbale di inadempienza all'ordine di demolizione di opere abusive in data 09/01/2007 che costituisce titolo per l'immissione in possesso da parte del Comune di Chiampo. Per questo motivo il bene citato non sarà oggetto della presente stima.
Difformità urbanistiche Difformità edilizie Difformità catastali Oneri e sanzioni (pag. 17-21)	nessuna nessuna sì, regolarizzabili circa € 5.500,00
Valore lordo di mercato OMV (pag. 28)	66.000,00 €
Date/valori Comparabili reperiti (pag. 26)	C1: 16/07/2024 48.000,00 € - C5: 30/08/2024 120.000,00 € C6: 28/11/2024 40.000,00 €
Valore di vendita forzata proposto (pag. 29)	€ 51.000,00
Valore debito	€ 104.926,50 oltre interessi e spese come risulta da atto di pignoramento
Occupazione (pag. 17)	



Titolo di occupazione	nessuno
(pag. 17)	
Oneri	nessuno
APE	Classe energetica G
(pag. 16)	
Criticità	nessuna
(pag. 30)	
Lotti	UNICO
(pag. 30)	

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative



servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	8
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	8
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	9
3.3	Confini N-E-S-O.....	10
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	10
3.5	Certificazione energetica	17
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	17
4.1	Possesso	17
4.2	Titolo di occupazione	17
5.	ASPETTI CATASTALI	17
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	17
5.2	Intestatari catastali storici	17
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	17
5.4	Giudizio di conformità catastale	17
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	21
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	21
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	21
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	21
7.2	Abusi/difformità riscontrati	23
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	23
7.4	Perimetro del “mandato”	23
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	25
8.1	Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell’acquirente aggiudicatario	25
8.2	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	25
9.	SUOLO DEMANIALE.....	25
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	25



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	26
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	26
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	26
12.1	Metodo di valutazione	26
12.2	Stima del valore di mercato	27
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	29
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	30
12.5	Giudizio di vendibilità'	30
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	30
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	30
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato	30
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore	31
15.	LOTTI	31
16.	OSSERVAZIONI FINALI	31
17.	ELENCO ALLEGATI.....	31



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Premessa

Il sottoscritto arch. Tracanzan Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 532, con studio in contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 08/03/2024 dalla dott.ssa M.A. Rosato al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 28/02/2025.

Scopo della determinazione del valore è la vendita del bene a mezzo di asta giudiziaria.

Attività peritali

Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale svolta che si è così articolata:

- Nomina Esperto nella presente Procedura (*trasmessa con pec in data 13/03/2024*) in data **08/03/2024**
- Giuramento in forma telematica in data **19/03/2024**
- Comunicazione di avvio delle operazioni peritali in data **21/03/2024**
- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio alla data del **21/03/2024**
- Acquisizione dei titoli originali di proprietà in capo agli esecutati in data **27/03/2024**
- Acquisizione dei certificati di residenza e stato civile in data **08/04/2024**
- Deposito tramite PTC della Check List - verifica completezza della documentazione depositata in data **14/04/2024**
- Acquisizione dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Chiampo in data **16/05/2024** dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene.
- Riunione della procedura 32/24 alla procedura 325/24 in data **18/11/2024**
- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù alla data del **04/12/2024**
- Sopralluogo eseguito il **17/12/2024** durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- Invio della relazione peritale alle parti in data **28/02/2025**



3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto: Piena proprietà dell'intero.

Nota sui beni pignorati

Entrambi i pignoramenti colpiscono i seguenti beni:

C.F. COMUNE DI CHIAMPO - foglio 4

particella n. 2 subalterno 1, categoria A/4, cl. 3, consistenza vani 3,5, R. € 122,92, Piano T-1.

particella n. 2 subalterno 2, categoria C/4, cl. 4, consistenza vani 3,5, R. € 144,61, Piano T-1-2.

C.T. COMUNE DI CHIAMPO - foglio 4

particella n. 923, area rurale sup. 29 mq senza rendita

Il mappale 923 non risulta più di proprietà degli esecutati ma del Comune di Chiampo a seguito di un Verbale di inadempienza all'ordine di demolizione di opere abusive in data 09/01/2007 che costituisce titolo per l'immissione in possesso. **Per questo motivo il bene sopracitato non sarà oggetto della presente stima.**

Al Catasto Fabbricati le particelle map 2 sub 1 e 2 sono indicate come correlate al Catasto Terreni alla particella map 31. Al C.T. il map. 31 è classificato Ente Urbano. Al C.F. non risulta tale mappale; è invece registrato un immobile censito sez C map. 31 che però corrisponde ad altro bene.

La mappa catastale riporta sia il map 2 che il map 31.

La planimetria catastale del map. 2 sub 1 ricomprende parte del map. 30, **non oggetto di pignoramento**, riporta un locale al piano secondo che non è accessibile le cui finestre non sono visibili dall'esterno e invece non rappresenta una parte della soffitta accessibile dal piano sottostante e posta sul map. 30..

La planimetria catastale del map. 2 sub 2 ricomprende sia il map. 31 che il map. 30, **entrambi non oggetto di pignoramento.**

Identificazione catastale

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

per l'intera piena proprietà.

N.B. l'intestazione catastale risulta errata. con

risulta sposato in comunione dei beni

VISTO QUANTO SOPRA SI RITIENE CHE IL L'IMMOBILE NON SIA CATASTALMENTE CORRETTAMENTE INDIVIDUATO.

Beni oggetto della relazione peritale

C.F. COMUNE DI CHIAMPO - foglio 4

particella n. 2 subalterno 1, categoria A/4, cl. 3, consistenza vani 3,5, R. € 122,92, Piano T-1.

particella n. 2 subalterno 2, categoria C/4, cl. 4, consistenza vani 3,5, R. € 144,61, Piano T-1-2.

C.T. COMUNE DI CHIAMPO - foglio 4

particella n. 31 ente urbano non registrato al catasto fabbricati

particella n. 30 parte corte comune a mappali non identificati

Lotti: UNICO.



3.3 Confini N-E-S-O

Particella n. 2 sub 1:

Map.2 sub.2; map.30 su de lati; map.32

Particella n. 2 sub 2:

strada comunale; map.30; map.2 sub.1; map.32



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

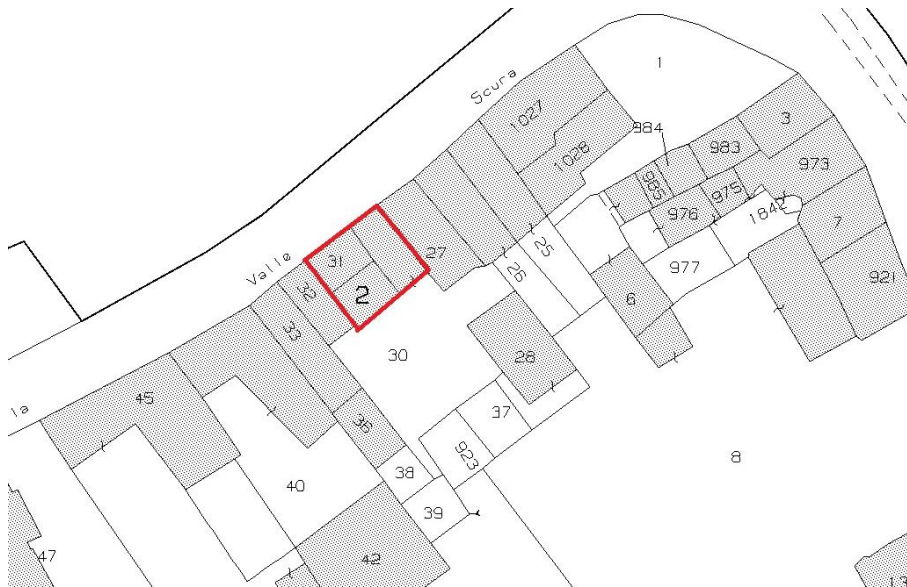


Figura 2. Estratto mappa catastale.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di abitazione disposta su tre livelli. L'accesso all'abitazione avviene direttamente sulla strada comunale, Via Valloscura. Un secondo accesso, sempre pedonale, è possibile attraverso la corte identificata al map. 30. Su detto mappale non esiste però una trascrizione di servitù di



passaggio anche se catastalmente viene identificato come “corte comune al map. 33 ed enti urbani” del foglio 4, non meglio identificati.

Il piano terra ospita la zona giorno composta da due vani destinati uno al soggiorno e l'altro a cucina. Da qui una scala conduce al piano primo che ospita la zona notte composta da due camere singole, una doppia e un bagno.

Nel disimpegno che divide il bagno dalle camere è presente una scala in legno che conduce alla soffitta suddivisa in due vani.

L'immobile è stato costruito con una qualità dei materiali economica e si trova in uno stato di conservazione scarso dovuto alla sua vetustà e alla mancanza di manutenzione.

In una delle camere da letto sono presenti diverse tracce di muffa.

Caratteristiche descrittive

<i>tipologia</i>	<i>descrizione</i>	<i>qualità</i>	<i>stato di conservazione</i>
<i>Fondazioni</i>	senza lesioni visibili		
<i>Strutture verticali</i>	Muratura portante	economica	sufficiente
<i>Impalcati</i>	Laterocemento	economica	sufficiente
<i>Copertura</i>	A falde, in travi legno e tavelle	economica	scadente
<i>Manto di copertura</i>	Coppi in cotto	economica	scadente
<i>Finiture esterne</i>	Intonaco tinteggiato	economica	sufficiente
<i>Finiture interne</i>	intonaco e piastrelle ceramiche nei bagni e cucina	economica	scadente
<i>Pavimenti zona giorno</i>	Piastrella ceramica	economica	scadente
<i>Pavimenti zona notte</i>	Veneziana e resina	economica	scadente
<i>Pavimenti bagni</i>	Piastrelle ceramiche	economica	scadente
<i>Pavimenti soffitta</i>	Tavolato in legno	economica	scadente
<i>Serramenti esterni</i>	Legno e vetro singolo con balconi in legno o tapparelle in pvc a protezione	economica	Scadente
<i>Serramenti interni</i>	Legno	economica	scadente
<i>Portoncino d'ingresso</i>	Acciaio e vetro	economica	scadente
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia	economica	scadente
<i>Impianto termico</i>	Caldaia a gas con radiatori, camino in salotto	economica	scadente
<i>Impianto idro-sanitario</i>	Sottotraccia con alimentazione diretta alla rete comunale	economica	scadente

Si ritiene che gli impianti esistenti, sicuramente vetusti, debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto senza adeguate verifiche non è possibile garantire la conformità degli stessi alle normative vigenti.



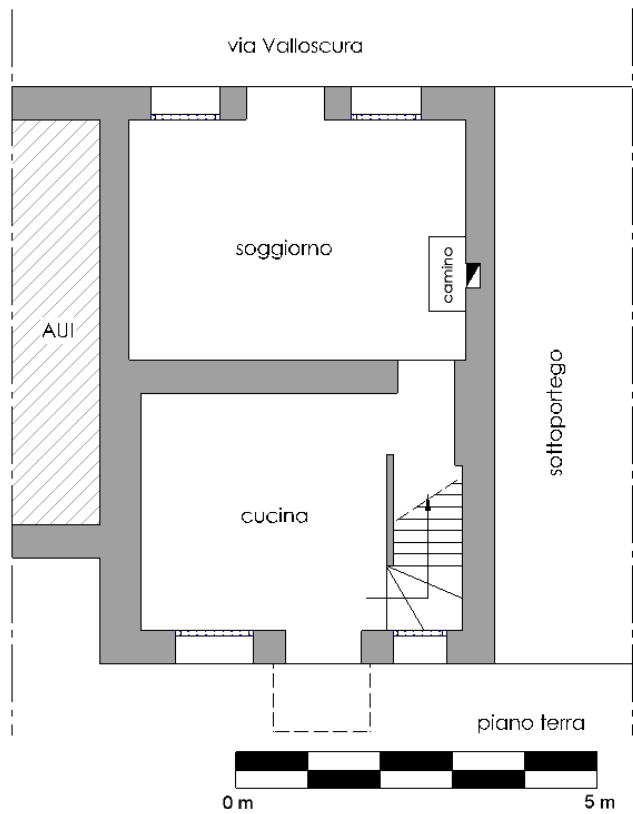


Figura 3.1 Planimetria piano terra – ridisegno sommario

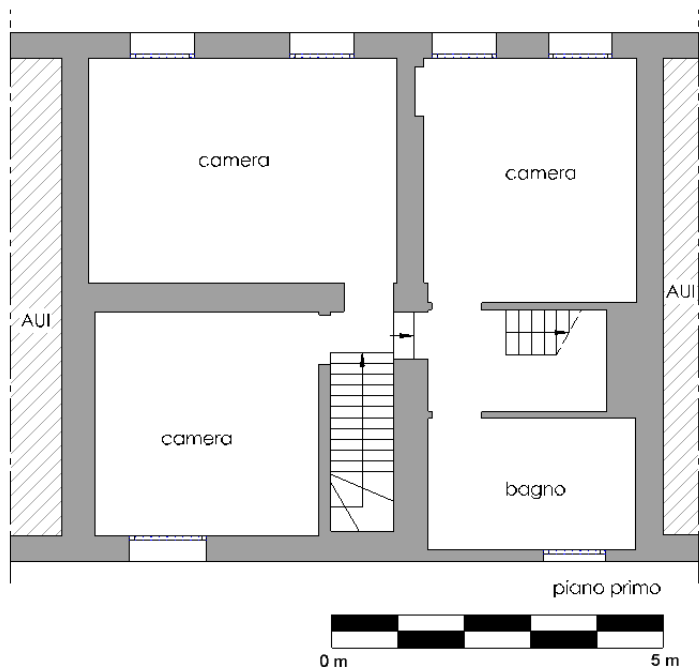


Figura 3.2 Planimetria piano primo – ridisegno sommario



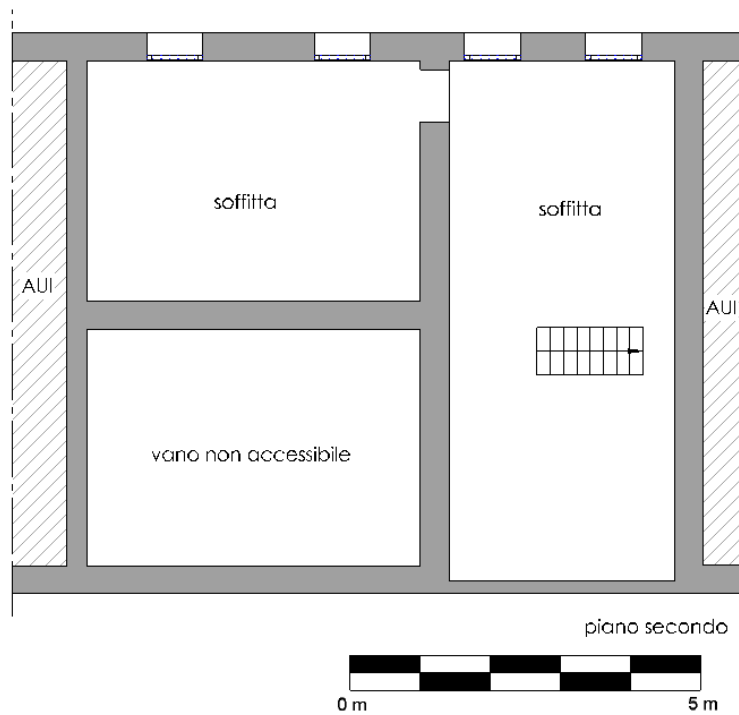


Figura 3.3 Planimetria piano secondo – ridisegno sommario





Esterni



Cucina



Soggiorno





Camere





Bagno e soffitta

Figura 4. Foto immobili.

CONSISTENZA EDILIZIA

La consistenza edilizia dell’immobile oggetto di stima è stata desunta dal rilievo sommario eseguito. Le misure riportate nel disegno sono state verificate a campione ed hanno carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell’Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.

Essa è stata valutata per superficie lorda commerciale calcolata secondo i rapporti mercantili stabiliti dalla Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza.

	sup. lorda	coefficiente	sup. commerciale
residenziale PT	42,00	1,00	42,00
residenziale P1	69,00	1,00	69,00
Soffitte P2	48,00	0,50	24,00
	totale		135



3.5 Certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica colloca l'immobile in Classe G con un consumo complessivo stimato di 213,99 Kwh/mq anno.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile è occupato da

4.2 Titolo di occupazione

Nessuno

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Particella n. 2 subalterno 1-2

- **IMPIANTO MECCANOGRAFICO** del 30/06/1987
- **VARIAZIONE** del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- **VARIAZIONE TOPONOMASTICA** del 22/11/2004 Pratica n. VI0299699 in atti dal 22/11/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 44735.1/2004)
- **VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO** del 16/05/2006 Pratica n. VI0101786 in atti dal 16/05/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 22353.1/2006)
- **VARIAZIONE** del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Intestatari catastali storici

Si vedano visure storiche allegate.

5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Entrambi i pignoramenti colpiscono, tra gli altri, il mappale catastalmente individuato al Catasto Terreni foglio 4 map. 923. **Detto mappale non risulta più di proprietà degli esecutati** ma del Comune di Chiampo a seguito di un Verbale di inadempienza all'ordine di demolizione di opere abusive in data 09/01/2007 che costituisce titolo per l'immissione in possesso. Per questo motivo il bene citato non sarà oggetto della presente stima.

Entrambi i pignoramenti non citano le particelle C.T. Fg 4 mapp. 30 e 31 comunque interessate dalle schede planimetriche dei mapp 2 sub 1 e 2.

5.3 Giudizio di conformità catastale

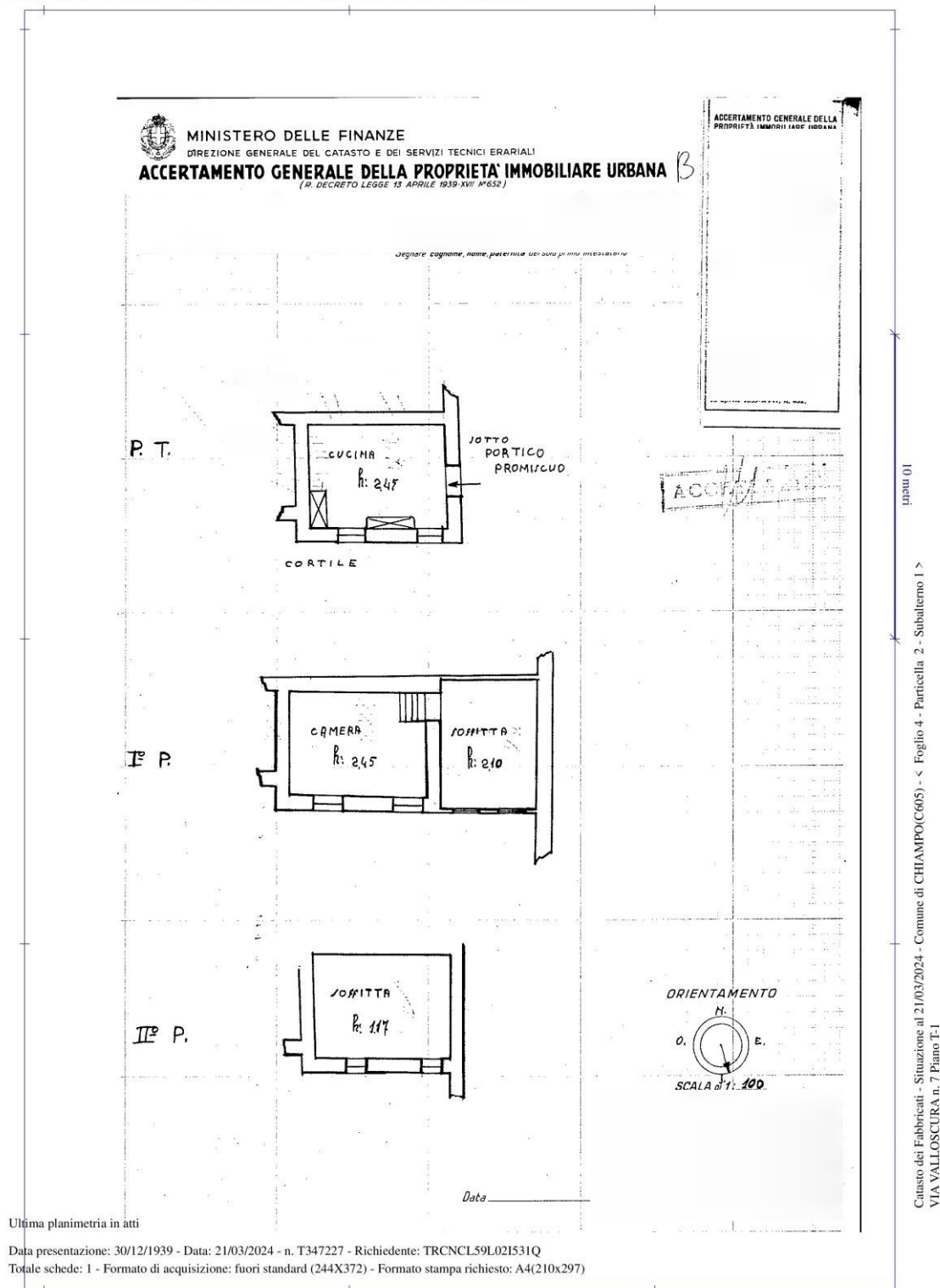
Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è conforme** a quanto riportato nelle planimetrie catastali scaricate dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 21/03/2024 e presentate in data 30/12/1939, che si allegano, per modifiche interne all'appartamento, l'unione delle due unità, le diverse



altezze riportate e le modifiche prospettiche. Le principali differenze sono rappresentate nei disegni che seguono.

Deve inoltre essere aggiornata la mappa catastale. Oneri stimati per presentazione nuovo DocFa: 2.000,00 €

Data presentazione: 30/12/1939 - Data: 21/03/2024 - n. T347227 - Richiedente: TRCNCL59L02I531Q



Data presentazione: 30/12/1939 - Data: 21/03/2024 - n. T347233 - Richiedente: TRCNCL59L021531Q

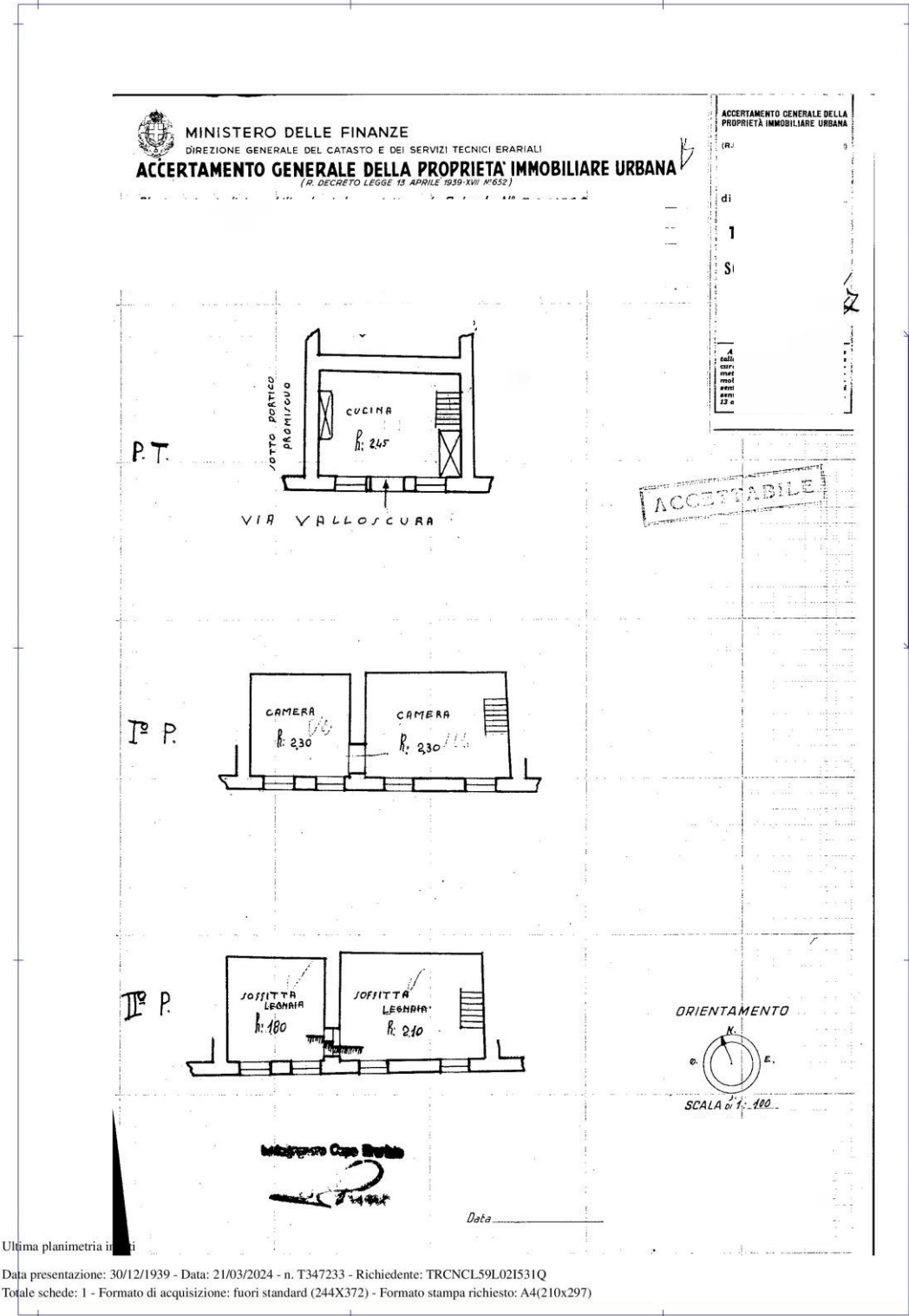
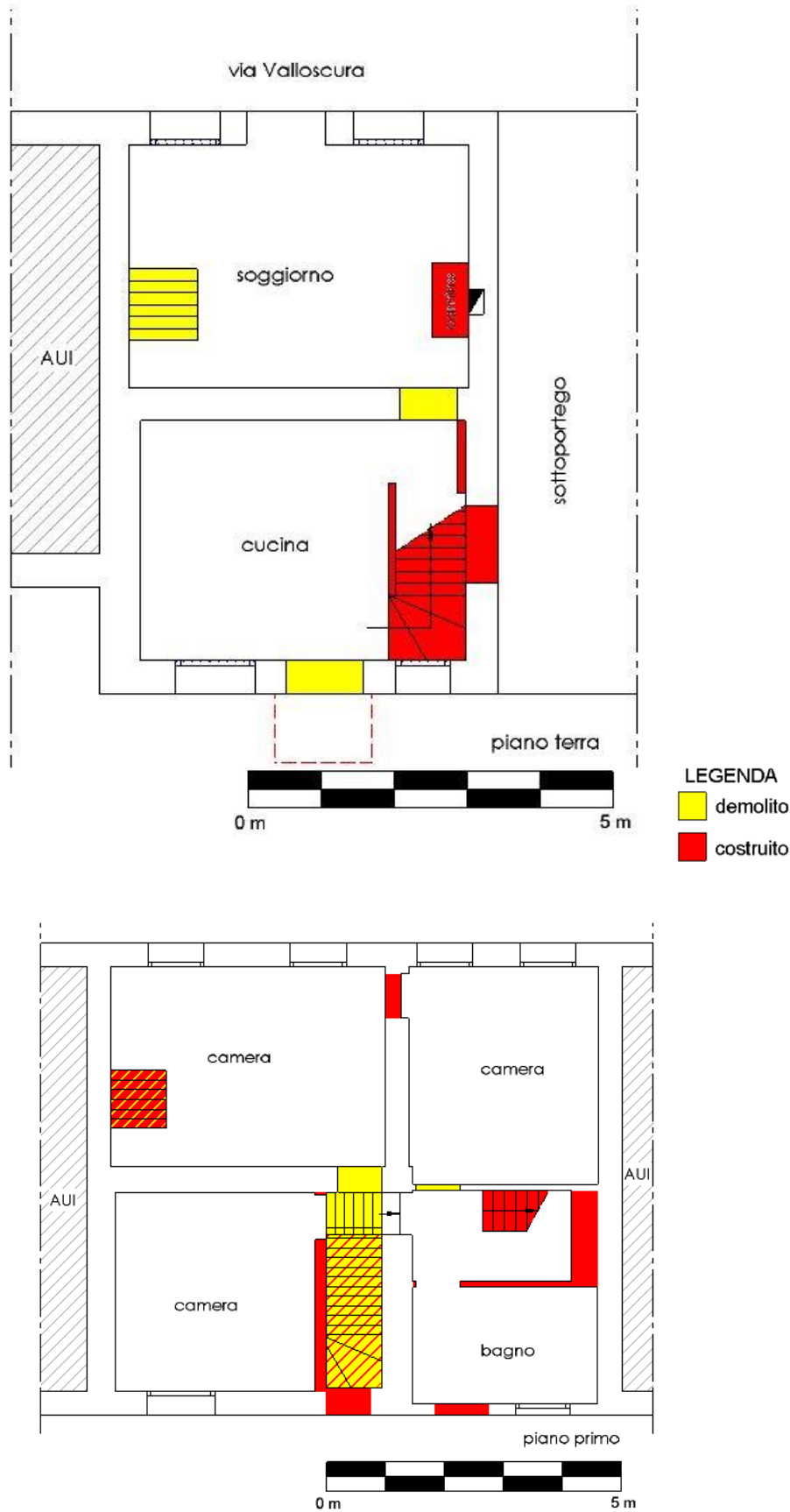


Figura 5. Planimetria catastali dei beni.



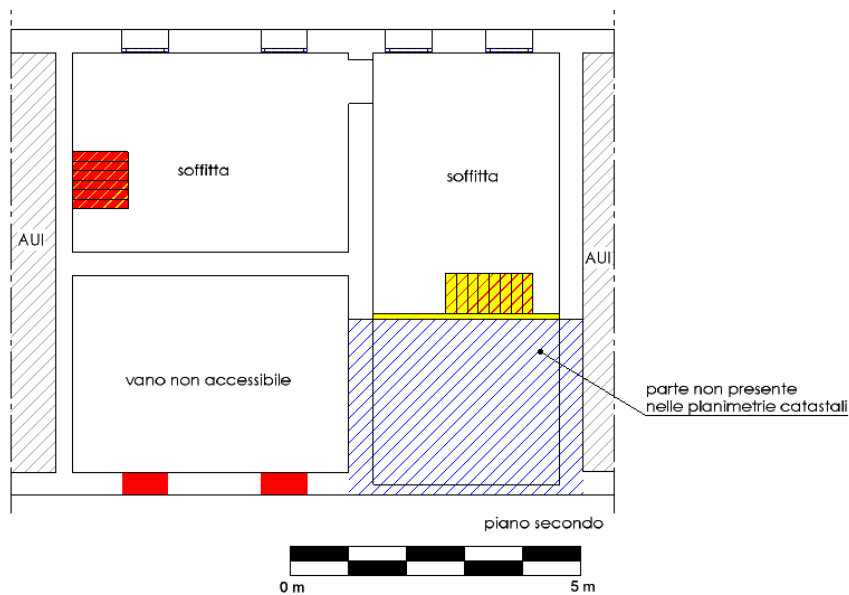


Figura 6. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

Particella n. 2 subalterni 1 e 2

regime di comunione dei beni.

per ½ di piena proprietà in

regime di comunione dei beni.

per ½ di piena proprietà in

Proprietari dal 22/06/2005 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio G. Muraro in data 22/06/2005 rep.31391/5751, trascritto a Vicenza in data 07/07/2005 ai nn. RG 17191 RP 10787

Regime patrimoniale:

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

piena proprietà.

per l'intera

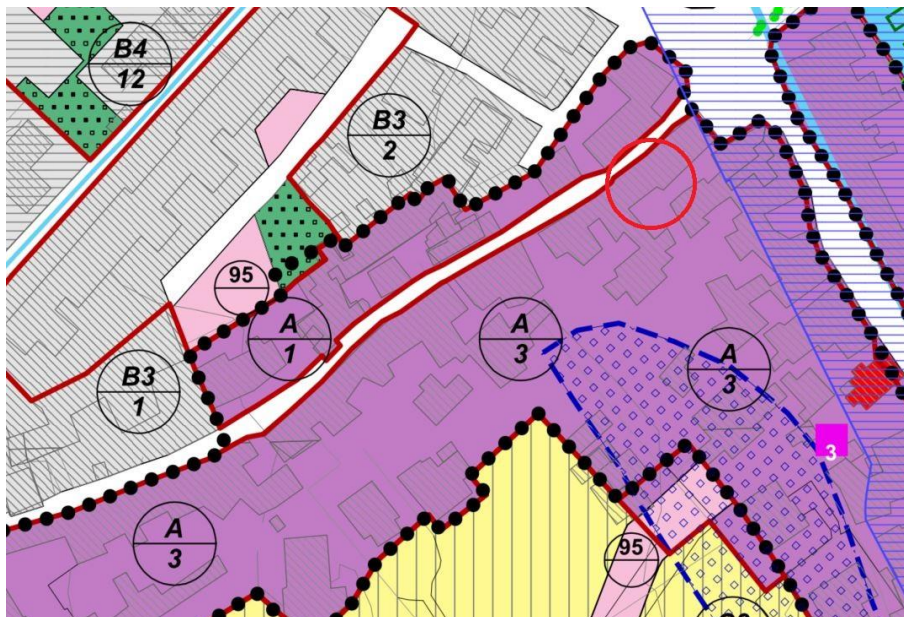
Proprietaria dal 11/03/1985 al 22/06/2005 in forza di atto di divisione a firma del Notaio M. Pagani in data 11/03/1985 rep.76373, trascritto a Vcenza in data 02/04/1985 ai nn. RG 3505 RP 2684.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

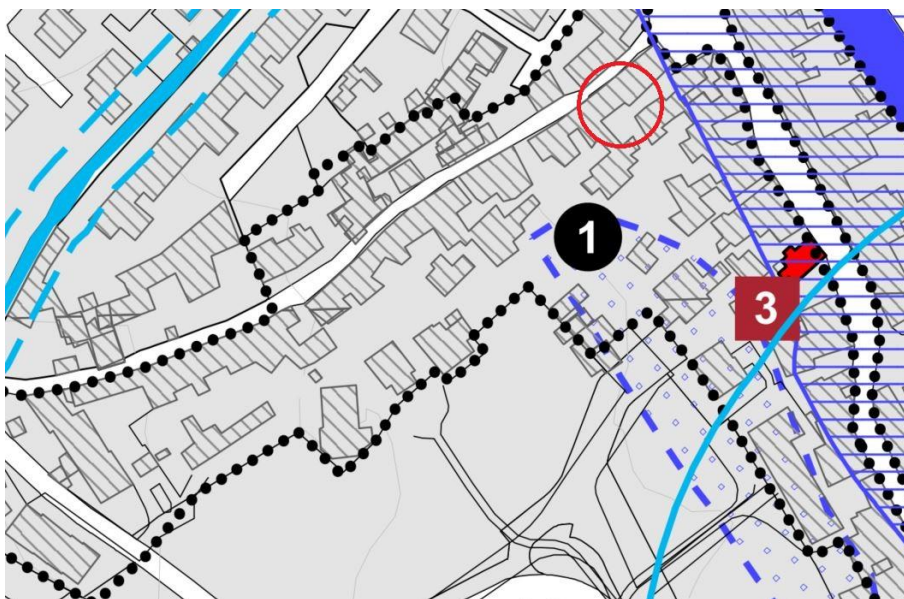
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'immobile oggetto di stima è ricompreso in "zona A3 centro storico" dal vigente strumento urbanistico del Comune di CHIAMPO ed è normata dall'art. 24 delle N.T.O.

E' inoltre ricompresa nei centri storici di notevole importanza secondo quanto riportato dalla Tavola dei vincoli e tutele e normata dall'articolo 76 delle NTO



Estratto Piano Interventi Comune di Chiampo



Estratto Piano Interventi Carta dei vincoli e tutele - Comune di Chiampo

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo SUAP al Comune di Chiampo in data 16/05/2024, l'Ufficio Edilizia Privata ha messo a disposizione le seguenti pratiche:

Mappale 2 (abitazione):

- Non sono state recuperate pratiche relative al mappale 2 sub.1-2. Il fabbricato risulta costruito ante 1967, come dichiarato dell'atto di compravendita, le planimetrie catastali sono state presentate il 30/12/1939.



- Pratica AB05/022 del 12/08/2005 relazione tecnica di sopralluogo nella quale venivano rilevati gli abusi da demolire sul mappale 923
- Verbale di accertamento di inadempienza all'ordine di demolizione in data 09/01/2007. Questo costituisce titolo di immissione in possesso da parte del Comune dell'area dove sorge l'abuso (map 923).

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Non è possibile verificare la conformità edilizia dell'immobile in quanto non sono stati reperiti i titoli abilitativi. Sulla base dell'analisi visiva dei materiali di finitura oggi esistenti e della conformazione morfologica dell'appartamento si ritiene che le modiche rilevate rispetto alle planimetrie catastali del 1939 siano state eseguite probabilmente prima del 1967. In questa sede e con la documentazione a disposizione non è possibile dichiarare lo stato legittimo dell'immobile. Sarà cura dell'aggiudicatario eseguire verifiche più dettagliate.

Il presente giudizio di conformità, in conseguenza del contesto procedimentale in cui si inserisce la presente relazione, è stato redatto nei seguenti limiti:

- la sovrapposizione riguarda solo le principali difformità osservate ed è stata effettuata sulla base di elaborati grafici cartacei successivamente scansionati. Vi possono quindi essere altre modeste difformità non evidenziate.
- lo stato dei luoghi è stato confrontato con i titoli edilizi messi a disposizione dall'Amm. Comunale a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 22/03/2024,
- si è assunto che la posizione dei confini di proprietà coincida con i confini fisici visibili in loco,
- la verifica delle misure interne è stata limitata alla dimensione netta interna dell'unità immobiliare pignorata; non sono state verificate le misure totali del fabbricato;
- la verifica dell'altezza è stata limitata all'altezza netta interna dell'unità immobiliare pignorata; non sono state verificate le altezze totali del fabbricato, né l'altezza urbanistica rispetto al piano di riferimento;
- tutte le verifiche dimensionali sono state condotte nei limiti della accessibilità dei luoghi, senza l'ausilio di mezzi di sollevamento, scale, impalcature o altro mezzo e nei limiti connessi alla presenza di arredi non facilmente rimovibili,

L'eventuale diminuzione di valore conseguente a difformità non rilevabili sulla base delle assunzioni sopra espresse deve intendersi ricompresa nella riduzione forfettaria del valore di mercato di seguito proposta.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Il fabbricato necessita di attestazione di stato legittimo. Oneri stimati 3.500,00 € per spese tecniche.

L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria.

7.4 Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto



le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.



8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario

- Attestazione stato legittimo
- Regolarizzazione catastale

Si evidenzia che l'eventuale sanatoria edilizia degli immobili dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'Aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, entro 120 gg dalla data di trasferimento dei beni.

8.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- *Titolo del Procedente:*

Ipoteca volontaria derivante da mutuo ipotecario a firma del Notaio G. Muraro in data 22/06/2005 rep.31392/5752, iscritta a Vicenza in data 07/07/2005 ai nn. RG. 17192 RP 4088. Importo ipoteca 260.000,00 € Importo Capitale 130.000,00 €. Durata 20 anni. A favore di

- *Verbale pignoramento immobili:*

Trascrizione derivante da Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Vicenza in data 03/01/2024 rep. 6993, trascritto a Vicenza in data 19/01/2024 ai nn. RG 1357 RP 1001. A favore di

Trascrizione derivante da Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Vicenza in data 26/07/2024 rep. 3857, trascritto a Vicenza in data 09/09/2024 ai nn. RG 19434 RP 14283. A favore di

- *Titoli degli Intervenuti e dei Creditori:*

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 28/08/2018 rep.5776, iscritta a Vicenza in data 10/01/2019 ai nn. RG 664 RP 102. Importo ipoteca 40.063,65 € Importo Capitale 38.472,65 €. A favore di

- *Altre Iscrizioni: Nessuno*
- *Altri pignoramenti: Nessuno*
- *Altre trascrizioni: Nessuna*
- *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

9. SUOLO DEMANIALE

Da quanto è possibile evincere dalla documentazione disponibile l'immobile non ricade su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non si è rilevato alcun uso civico o livello.



11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Nessuno

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

IL MERCATO IMMOBILIARE

L'andamento del mercato immobiliare per il settore residenziale nel Comune di Chiampo segna una recente impennata dei prezzi, in linea con la media della Provincia.



A Gennaio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.301 al metro quadro**, con un aumento del 22,05% rispetto a Gennaio 2024 (1.066 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Chiampo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Luglio 2024, con un valore di **€ 1.344 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.042 al metro quadro.

Il prezzo medio indicato dalle rilevazioni dell'OMI è più basso di quanto rilevato da Immobiliare.it: il primo pari a 1.000 €/mq, il secondo a 1.301 €/mq.

La zona in cui è collocato l'immobile è vicina al centro e ai servizi. Il contesto edilizio è degradato.





TABELLA SINOTTICA DEI DATI				
caratteristica	comparabili			subject
	C1	C5	C6	
Prezzo	48.000	120.000	40.000	24/02/25 135 1 NO T 0
Data contratto	16/07/24	30/08/24	28/11/24	
Sup. commerciale	66	150	121	
Bagni	1	2	0	
Garage	NO	SI	NO	
Livello di piano	T	1	T	
Consumi energ.	0	0	0	
Posizione	buona	buona	scarsa	buona 0 abitazione indep. 0 economica scarso
Accessibilità	0	0	0	
Elementi tipologici	abitazione indep.	0	abitazione indep.	
Anno costruzione	0	0	0	
Qualità costruttiva	economica	normale	economica	
Stato di conservazione	scarso	sufficiente	scarso	

La seguente tabella di valutazione riassume gli adeguamenti di prezzo corrispondenti ai diversi livelli di ciascuna caratteristica in rapporto con il bene oggetto di stima (subject). Tali adeguamenti sono stati calcolati con il metodo dei prezzi marginali (vedi tabelle allegate).

TABELLA DI VALUTAZIONE			
caratteristica	comparabili		
	C1	C4	C5
Prezzo	48.000	120.000	40.000
Data contratto	-448	-800	-107
Sup. commerciale	22.810	-4.959	4.628
Bagni	0	-10.000	0
Garage	0	-20.000	0
Posizione	0	0	6.000
Elementi tipologici	0	12.000	0
Stato di conservazione	0	-34.500	0
Prezzi corretti	70.362	61.741	65.521
VALORE DI MERCATO			65.875

Il valore di mercato dell'intero bene oggetto di stima è quindi dato dalla media dei valori ragguagliati degli immobili scelti come comparabili pari a **488,00 €/mq**.

Il valore sopra determinato, come previsto anche dall'art. 568 del c.p.c., può dover essere adeguato e corretto in considerazione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima che non possono essere valutate attraverso l'uso del metodo M.C.A.

Nel caso in oggetto va tenuto conto dell'onere in capo all'aggiudicatario di sanare le difformità edilizie riscontrate e la presenza di un contratto di locazione opponibile.



destinazione	sup. commerciale mq	valore unitario €/mq	valore €
Casa in linea	135	488	65.875

Correzioni di stima

Oneri di regolarizzazione edilizia (stimati)	0		
Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale	5.500		
Riduzione per bene locato	0%	0	
Spese condominiali insolute a carico dell'Acquirente	0		
Valore di mercato al netto delle correzioni di stima			60.375

12.3 Determinazione del valore a base d’asta
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Va anche considerato:

- a. che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati ovvero in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere, che non è possibile lo svolgimento di un appropriato processo di commercializzazione e che sono definite riduzioni automatiche del prezzo in funzione del tempo. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.
- b. le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo): le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; nella mancata operatività della garanzia per vizi; nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell’immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc,

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice delle Esecuzioni, al fine di considerare quanto sopra e definire il prezzo a base d’asta, la riduzione del valore di mercato pari a € 9.000,00.



CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, considerati degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ritiene che alla data del 28/02/2025 il più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) della proprietà in oggetto sia

51.000,00 €
(cinquantaunomila/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

Si precisa che la stima è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né il rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di acustica, di contenimento energetico e di sicurezza degli impianti.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Compravendita in data 22/06/2005 rep.31391 a firma del Notaio G. Muraro con prezzo dichiarato pari a 90.000,00 €

12.5 Giudizio di vendibilità'

L'immobile non risulta facilmente vendibile date le sue dimensioni e il suo stato di conservazione.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile non risulta comodamente divisibile in quanto costituisce un'unica unità abitativa.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**14.1 Dati e residenza del debitore esecutato**

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

15. LOTTI

Unico

16. OSSERVAZIONI FINALI

Si ritiene necessario un completo riordino catastale prima della messa all'asta dei beni.

Vicenza, li 26/02/2025

L'Esperto Stimatore

arch. Tracanzan Nicola



17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Piano degli interventi, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Ricevuta invio perizia agli esegutati ed ai procedenti

