
TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE CIVILE
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

* * * * *

contro

* * * * *

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

Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sonia Pantano
Custode giudiziario I.V.G. Vicenza

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTO 003



*Tecnico incaricato: Arch. **Patrizia Jorio***

*iscritto all'Albo degli Architetti PPC della provincia di Vicenza al N. 598 sez. A/a
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 401
C.F. JROPRZ60H54L840W – P. IVA 01906530249
con studio in Vicenza Contrà della Fascina 10
tel: 0444.1497248 - cell. 392.1206820
email: joriopatrizia@gmail.com
pec: patrizia.jorio@archiworldpec.it*



Procedura E.I. n. 388/2022 R.G.

G.E.: dott.ssa **SONIA PANTANO** - Esperto: arch. **PATRIZIA JORIO**
 Udienza: **20.01.2026 ore 11.00**

Diritto pignorato (cfr pag. 4)	piena proprietà dell'intero
Tipologia bene (cfr pag. 4)	studio medico al piano primo di palazzina con tre unità direzionali
Ubicazione (cfr pag. 4)	CHIAMPO (VI) Via Bruno Dal Maso - Via Trento civ. 1 P1°
Lotti (cfr pag. 7)	003 di 003
Metri quadrati (cfr pag. 9)	circa mq 132 commerciali
Libretto imp. - APE (cfr pag. 10)	Immobile in Classe D con validità al 29.05.2033
Stato (cfr pag. 9)	sufficiente
Problemi particolari informazioni utili criticità (cfr pag. 9)	-----
Dati Catastali attuali (cfr pag. 10)	C.F. COMUNE DI CHIAMPO foglio 6° particella n. 276 subalterno 23 A/10, cl. 1, consistenza vani 7, superficie mq 130 - R. € 1.626,84 Con diritto sui seguenti beni comuni non censibili: particella n. 276 subalterno 1 BCNC ai subalterni 22 - 23 - 24 (corte) particella n. 276 subalterno 21 BCNC ai subalterni 22 - 23 (ingresso comune, scale esterne) <i>particella n. 276 subalterno 25 BCNC ai subalterni 7 - 8 - 19 (corte)</i> <i>particella n. 276 subalterno 26 BCNC ai subalterni 7 - 8 - 19 (corte)</i> particella n. 276 subalterno 27 BCNC a tutti i subalterni (corte) particella n. 276 subalterno 28 BCNC a tutti i subalterni (corte) L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito: C.T. COMUNE DI CHIAMPO foglio 6° particella n. 276 ENTE URBANO sup. catastale mq 2.861
Situazione urb./ediliz. (cfr pag. 13)	Presenti difformità sanabili - costi circa € 3.000,00 oltre ad imposte di legge
Occupazione (cfr pag. 16)	locato
Titolo di occupazione (cfr pag. 16)	contratto di locazione della durata di anni 6 dal 01.01.1996 tacitamente rinnovato e registrato ad Arzignano il 09.01.1996 al n. 38 - serie S Canone attuale €/anno 9.840,00 - canone congruo.
Valore mutuo (cfr pag. 16)	Mutuo fondiario in data 21.10.2008 ipoteca € 595.000,00 - capitale € 350.000,00
Comparabili reperiti (cfr All. 8)	A 29.06.2020 € 390.000,00 - B 25.03.2022 € 300.000,00 C 19.10.2021 € 292.500,00 - D 25.11.2021 € 190.000,00 E 23.12.2021 € 137.500,00
Valori medi aggiud. (cfr All. 8)	Prezzo medio di aggiudicazione <i>77,60% del Valore di stima</i> - precedenti Esperimenti d'asta N. medio <i>2,50</i>
Valore di mercato (cfr pag. 20)	€ 139.500,00 - valore al netto delle decurtazioni € 116.000,00 offerta minima € 87.000,00
Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 20)	sufficiente
Iniziative di vendita (cfr pag. 20)	annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari

G.E.: Dott.ssa **SONIA PANTANO**
 Custode Giudiziario: I.V.G. **VICENZA**
 Esperto: Arch. **PATRIZIA JORIO**



Beni in Comune di CHIAMPO (VI)
Via Bruno Dal Maso - Via Trento civ. 1 P1°
- LOTTO 003 -

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".

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

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

QUESITO n. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.

QUESITO n. 4: PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA.

QUESITO n. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.

QUESITO n. 6: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.

QUESITO n. 7: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.

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

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

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

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

QUESITO n. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.

QUESITO n. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA.

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

**** * * * *

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

24.11.2022: nomina Esperto nella presente Procedura

26.11.2022: giuramento in forma telematica

12.1.2023: deposito tramite PTC della Check List

11.1.2023: accesso ai beni pignorati.

6.11.2025: nuovo incarico per suddivisione del compendio in tre lotti di vendita.

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

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

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

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

G.E.: Dott.ssa SONIA PANTANO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO



Ortofoto

Diritto:

Piena proprietà dell'intero.

Bene e ubicazione:

Studio medico al piano primo di palazzina con tre unità direzionali sita in Comune di Chiampo (VI), in Via Bruno Dal Maso civ. 58-60-62 e Via Trento civ. 1.

Descrizione:

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

G.E.: Dott.ssa SONIA PANTANO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO





Il contesto

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



Vista da Via Dal Maso - fronte Est



Vista dall'accesso carraio/pedonale - fronte Sud

G.E.: Dott.ssa SONIA PANTANO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO





Vista dalla corte comune - fronte Ovest



Vista da Via Trento - fronte Nord



L'accesso carraio e pedonale da Via Dal Maso



L'accesso pedonale da Via Trento

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



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

A. Studio medico al piano primo di palazzina con tre unità direzionali sito in Comune di Chiampo (VI), in Via Trento civ. 1.

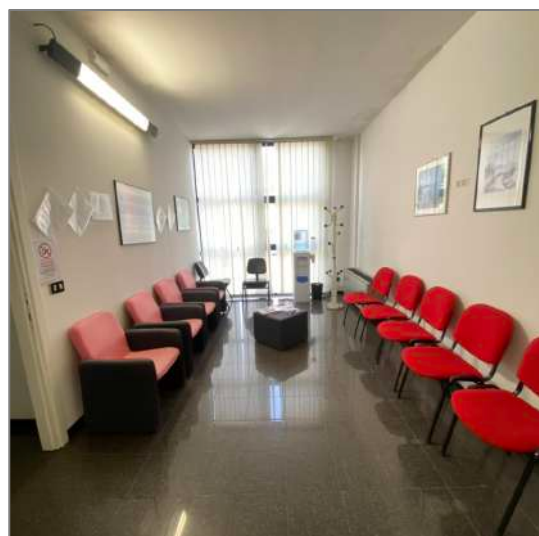
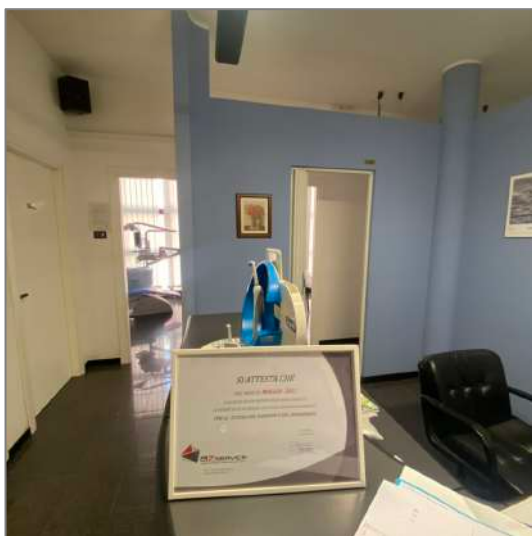


L'unità al piano primo subalterno 23

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



Scala di accesso al piano primo

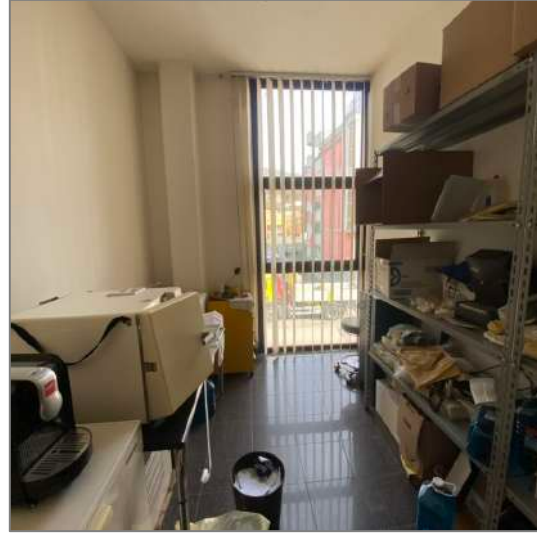


Reception e sala d'aspetto

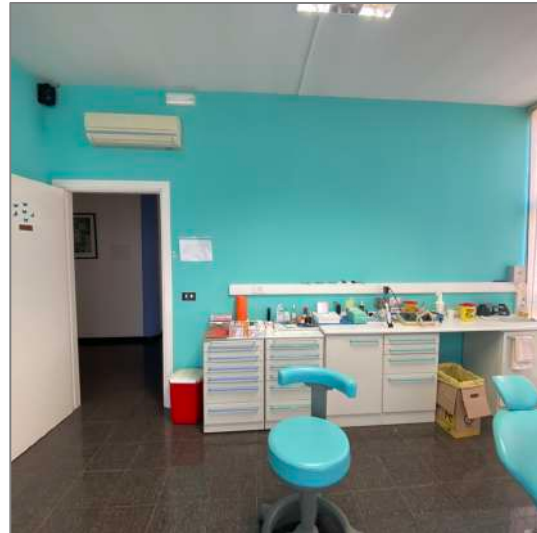
G.E.: Dott.ssa SONIA PANTANO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



contro



Disimpegno e locale di servizio



Locali operativi



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

G.E.: Dott.ssa SONIA PANTANO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq	esposizione	condizioni
ufficio subalterno 23 p.1°	132	100%	132	O-N-E	sufficienti

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

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

Componenti edilizie e costruttive:

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

Impianti:

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

L'immobile oggetto della procedura è in stato di manutenzione complessivamente sufficiente per quanto riguarda per l'esterno comune, mentre l'unità al piano 1° oggetto di valutazione è sufficiente.

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

Non si rilevano necessari interventi urgenti per l'immobile. Vanno monitorate le infiltrazioni dal coperto che, successivamente agli interventi di ripristino dell'impermeabilizzazione, sembrano stabilizzate. Le certificazioni riscontrate relative agli impianti risalgono all'epoca

G.E.: Dott.ssa SONIA PANTANO
 Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
 Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



della costruzione del complesso residenziale; andranno eventualmente verificati e se necessario messi a norma o dotati del certificato di rispondenza.

Certificazione energetica:

Nella documentazione agli atti non si è rilevato l'Attestato di Prestazione Energetica né il Libretto dell'impianto, pertanto è stato provveduto alla redazione dell'APE ai sensi dei Decreti MiSE 26.06.2015 in vigore dal 01.10.2015, che classifica l'immobile in **Classe D** con validità al 29.05.2033.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

Dati catastali attuali:

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

per la piena proprietà dell'intero
con sede in ***** C.F. *****

C.F. COMUNE DI CHIAMPO foglio 6°

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

Con diritto sui seguenti beni comuni non censibili:

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

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

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

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

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

C.T. COMUNE DI CHIAMPO foglio 6°

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

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

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

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

Variazioni storiche:

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

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

- la particella n. **276 subalterno 1** BCNC è di tale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a **COSTITUZIONE** n. **919.1/2001** del **2.02.2001** Pratica n. **39251**.
- la particella n. **276 subalterno 21** BCNC è di tale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a **COSTITUZIONE** della particella n. 276 subalterno 3 in atti dal 17.03.1993, successiva **VARIAZIONE PER DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE** n. **35219.1/2007** del **20.12.2007** Pratica n. **VI05033601** che ha modificato le precedenti nelle attuali n. 276 subalterno 21.
- la particella n. **276 subalterno 23** Cat. A/10 è di tale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a **COSTITUZIONE** della particella n. 276 subalterno 3 in atti dal 17.03.1993, successive **VARIAZIONE** n. **375.1/1992** del **23.01.1992** in atti dal **18.11.1999**, **VARIAZIONE PER DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE** n. **35219.1/2007** del **20.12.2007** Pratica n. **VI05033601** che ha modificato le precedenti nell'attuale n. 276 subalterno 23.

G.E.: Dott.ssa SONIA PANTANO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



contro

- le particelle nn. **276 subalterno 25 BCNC**, **276 subalterno 26 BCNC**, nn. **276 subalterno 27 BCNC** e **276 subalterno 28 BCNC** sono di tale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a **COSTITUZIONE** n. **919.1/2001** del **2.02.2001** Pratica n. **39251** delle particelle nn. 276 subalterno 11 e 276 subalterno 13 e successiva **VARIAZIONE BCNC** n. **4690.1/2017** del **6.03.2017** Pratica n. **VI0020875** che ha soppresso la precedente n. 276 subalterno 11 nelle attuali nn. 276 subalterno 25 e 276 subalterno 26 e la precedente n. 276 subalterno 13 nelle attuali nn. 276 subalterno 27 e 276 subalterno 28.

Giudizio di regolarità/Docfa:

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

Data: 26/11/2022 - n. T77569 - Richiedente: JROPRZ60H54L840W

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza	Dichiarazione protocollo n. VI0503601 del 20/12/2007	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Chiampo Via Bruno Dal Maso	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Landi Roberto
	Sezione: Foglio: 6 Particella: 276 Subalterno: 23	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Vicenza N. 463

Pianta piano primo h. 3.00

A. U. I.

Ultima planimetria in atti

Data: 26/11/2022 - n. T77569 - Richiedente: JROPRZ60H54L840W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

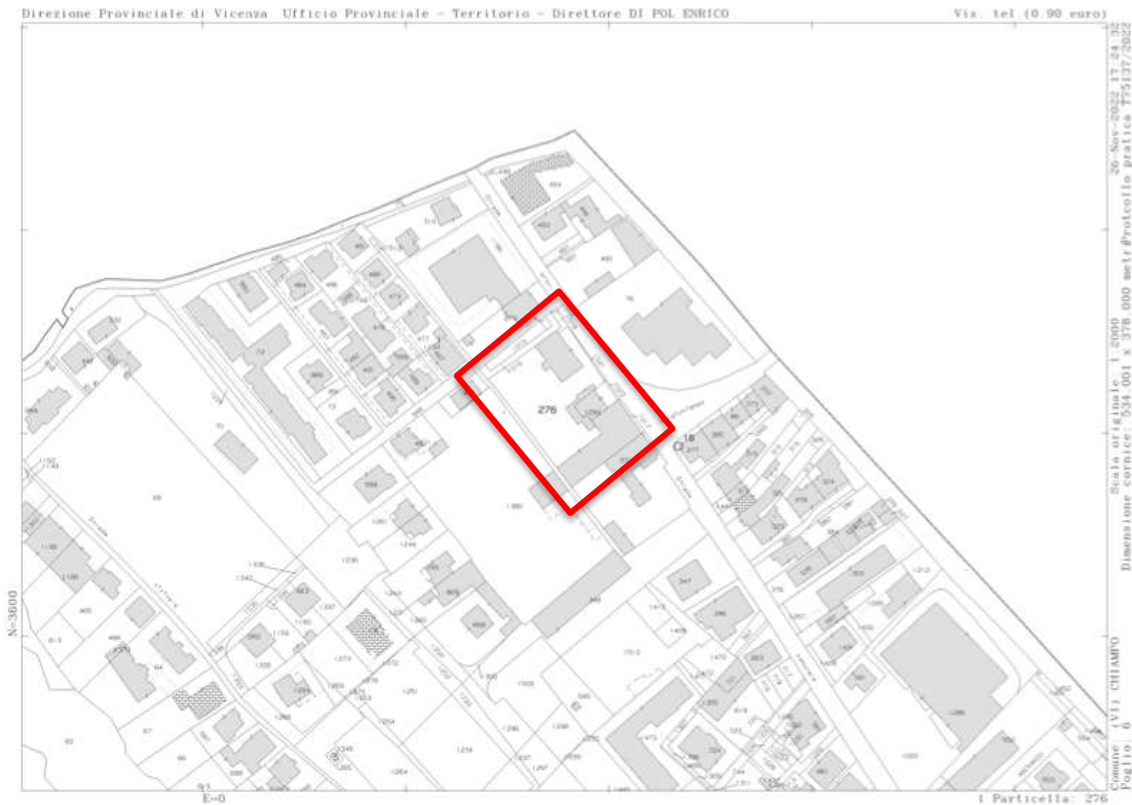
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/11/2022 - Comune di CHIAMPO(C605) - < Foglio 6 - Particella 276 - Subalterno 23 >
VIA BRUNO DAL MASO n. SNC Piano I

Planimetria catastale

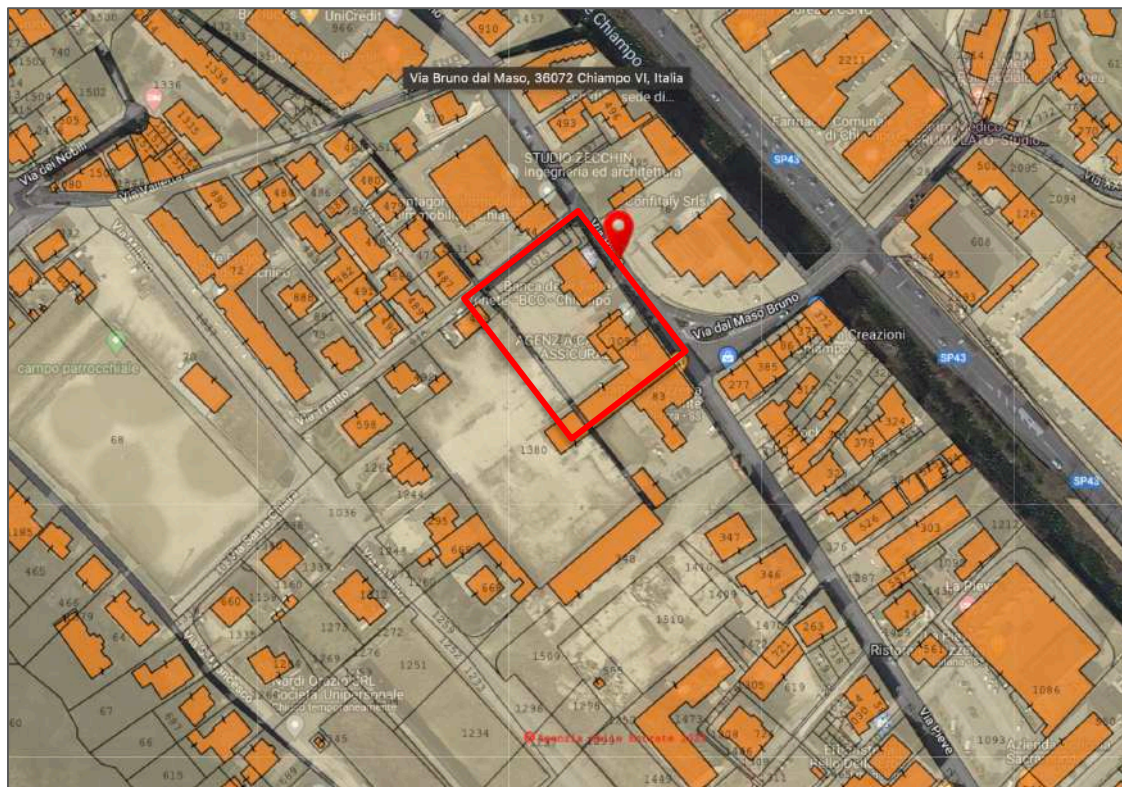
G.E.: Dott.ssa SONIA PANTANO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

contro

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



Mappa catastale

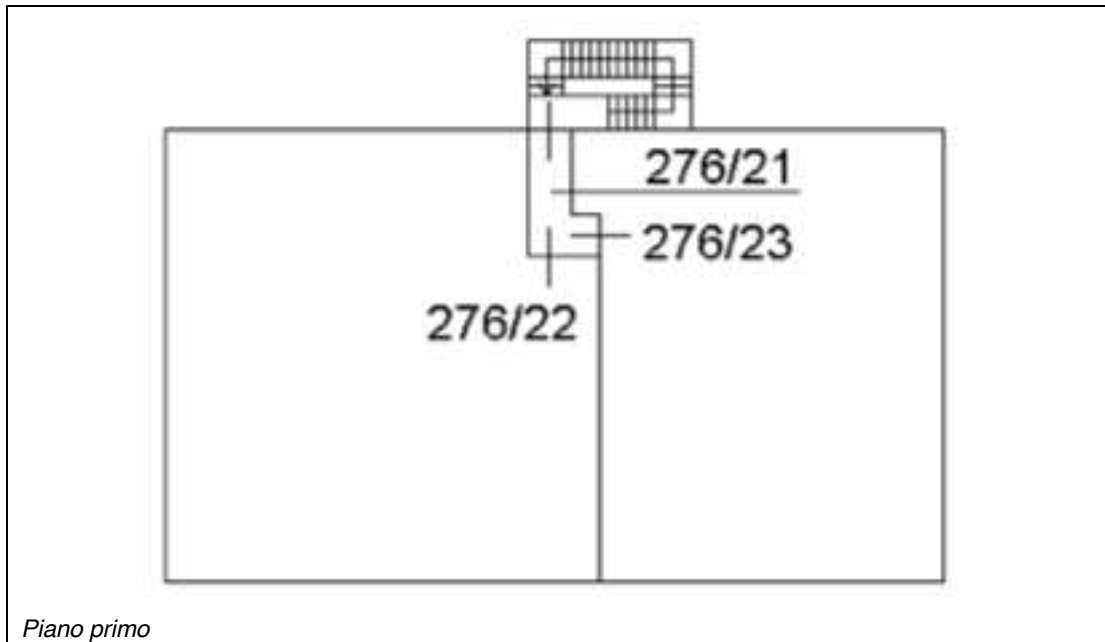


Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale (Formaps)

G.E.: Dott.ssa SONIA PANTANO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



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



Piano primo

Estratto elaborato planimetrico

RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto del debitore:

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

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

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

- a carico di

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

- trascritto a VICENZA in data **23.01.1985** ai nn. **802/679** RG/RP

Beni per la piena proprietà:

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

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

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

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

Regime patrimoniale: persona giuridica.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici:

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

G.E.: Dott.ssa SONIA PANTANO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



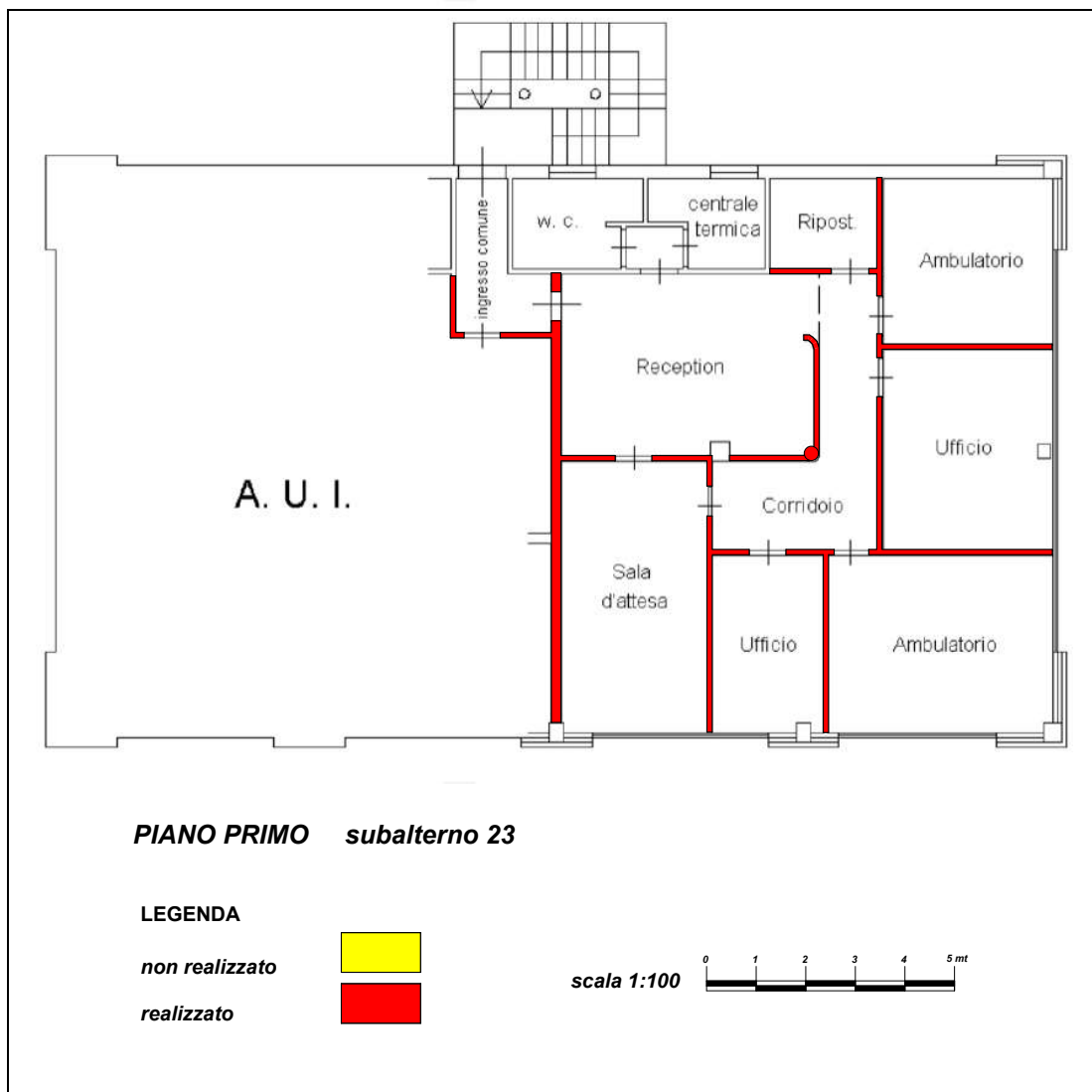
➤ **Permesso di agibilità:**

Certificato di abitabilità relativo alle particelle nn. 276 subalterni 2 - 3 PLESSO B rilasciato in data **13.05.1992** Rep. n. **10318/90** Prot. n. **10318**.

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

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

Costi: Sanzione € 1.000,00; Spese tecniche e diritti segreteria € 2.000,00 esclusi accessori di legge.



G.E.: Dott.ssa SONIA PANTANO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE**Debitore:**

locato

Locazione:

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

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

Comodato: -----**Assegnazione al coniuge:** -----**Affitto azienda:** -----**Altro:** -----**Sine titolo:** -----**Opponibilità (art. 2923 c.c.):** Contratti stipulati in data anteriore al pignoramento.**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE****Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:** aggiornato al 10.03.2023.**1. Iscrizione derivante da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO della durata di anni 15**

- a favore di

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

- a carico di

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

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

Importo capitale € 350.000,00

Importo ipoteca € 595.000,00

Beni per la piena proprietà dell'intero (oltre ad altri):

C.F. COMUNE DI CHIAMPO foglio 6°

particella n. **276 subalterno 2**particella n. **276 subalterno 23**particella n. **276 subalterno 1**particella n. **276 subalterno 21**particella n. **276 subalterno 13****2. Iscrizione derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE derivante da RUOLO**

- a favore di

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

- a carico di

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

- atto a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione sede in Roma in data **26.10.2021** ai nn. **3186/12421** rep.- iscritta a VICENZA in data **27.10.2021** ai nn. **24890/3931** RG/RP

Importo capitale € 133.599,94

Importo ipoteca € 267.199,88

G.E.: Dott.ssa SONIA PANTANO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



Beni per la piena proprietà dell'intero (oltre ad altri):
C.F. COMUNE DI CHIAMPPO foglio 6°
particella n. **276 subalterno 23**

3. Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- a favore di

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

- a carico di

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

- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **26.07.2022** ai nn. **3593** rep.

- trascritto a VICENZA in data **26.09.2022** ai nn. **21576/15172** RG/RP

Importo del debito: € 48.336,73 oltre a successivi interessi e spese

Beni per la piena proprietà dell'intero:

C.F. COMUNE DI CHIAMPPO foglio 6°

particella n. **276 subalterno 23**

particella n. **276 subalterno 1**

particella n. **276 subalterno 21**

particella n. **276 subalterno 25**

particella n. **276 subalterno 26**

particella n. **276 subalterno 27**

particella n. **276 subalterno 28**

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

1. ISCRIZIONE VICENZA in data **29.10.2008** ai nn. **23449/5020** RG/RP

2. ISCRIZIONE VICENZA in data **27.10.2021** ai nn. **24890/3931** RG/RP

3. TRASCRIZIONE VICENZA in data **26.09.2022** ai nn. **21576/15172** RG/RP

VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

I beni non risultano ricadere su suolo demaniale.

ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Pertinenze: -----

Usufrutto, uso, abitazione: -----

Servitù: -----

Convenzioni edilizie: -----

Vincoli storico-artistici: -----

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: -----

Prelazione agraria: -----

Altri vincoli o oneri: -----

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

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: -----

Non sono state fornite le ricevute relative al pagamento delle imposte sugli immobili (IMU – TASI) per quanto eventualmente dovuto.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): ----



VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA). La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

Nel caso in oggetto la valutazione viene effettuata utilizzando la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**. Il metodo ha lo scopo di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Esso si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Sono state selezionate più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Osservazione del mercato immobiliare

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

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

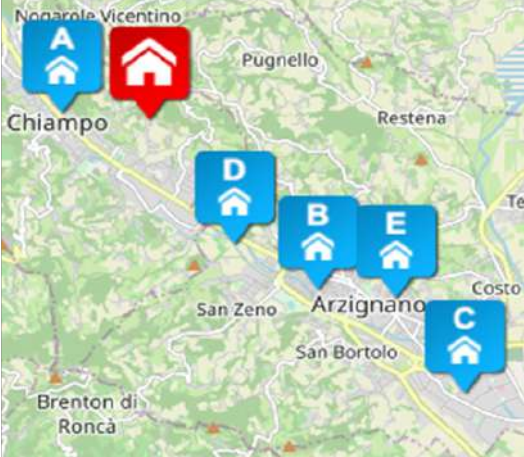
Si sono considerati **n. 4 comparabili** oggetto di compravendita, tutti in periodo recente degli ultimi due ANNI. I comparabili sono censiti nello foglio di mappa **n. 4 del subject e nel n. 2** del limitrofo Comune di Arzignano, corrispondenti alla medesima categoria catastale **A/10**. La divergenza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



G.E.: Dott.ssa SONIA PANTANO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

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

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria=Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene;
- 8) conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.

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

G.E.: Dott.ssa SONIA PANTANO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

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

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

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

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

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

Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE ORDINARIO arr.:

subalterno 23	€	139.500,00
TOTALE	€	139.500,00
AGGIUNTE		
• nessuna	€	0,00
DETRAZIONI		
• regolarizzazione edilizia	€	3.000,00

VALORE DI MERCATO: € 136.500,00

- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali imposte/spese

G.E.: Dott.ssa SONIA PANTANO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

- da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione 15% su € 136.500,00 arr.	€	20.500,00
Valore intero al netto delle decurtazioni	€	116.000,00

VALORE A BASE D'ASTA:

***Il valore a base d'asta del bene pignorato è stimato in
€ 116.000,00 (euro centosedicimila/00).***

OFFERTA MINIMA:

***L'offerta minima è di
€ 87.000,00 (euro ottantasettemila/00)
pari al 75% del valore a base d'asta.***

Confronto con trasferimenti pregressi:

Confronto con altre compravendite ultimi ventiquattro mesi raffrontabili in zona.

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

Giudizio di vendibilità': sufficiente.

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

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

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: LOTTO 003 di 003.

Composizione e valore: -----

VALUTAZIONE DELLA QUOTA**COMODA DIVISIBILITA'**

Giudizio: ----

Separazione quota: -----

Divisione totale: -----

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

Si allega visura camerale della società.

Vicenza, 11 marzo 2023 - **aggiornamento in più lotti 10 dicembre 2025**

*L'esperto
Patrizia Jorio
Architetto*

file sottoscritto digitalmente

G.E.: Dott.ssa SONIA PANTANO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



* * * * *

contro

* * * * *

* * * * *

ALLEGATI:

- allegato 1 - ORTOFOTO
- allegato 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE: *ESTRATTO DI MAPPA, VISURE CATASTALI, ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO DEI SUBALTERNI, PLANIMETRIE*
- allegato 4 - NORMATIVA URBANISTICA: *ESTRATTO P.A.T. E P.I. VIGENTI E NORME TECNICHE ATTUATIVE*
- allegato 5 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: *PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI, ESTRATTO ELABORATI GRAFICI, ABITABILITA', CERTIFICAZIONI IMPIANTI*
- allegato 6 - ATTO DI PROVENIENZA - CONTRATTI DI LOCAZIONE
- allegato 7 - ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'
- allegato 8 - DATI DI QUOTAZIONI E PREZZI IMMOBILIARI - ANALISI COMPARABILI - MCA
- allegato 9 - TRASMISSIONE PERIZIA ALLE PARTI
- allegato 10 - CERTIFICATI
- allegato 11 - RILIEVO
- allegato 12 - APE E LIBRETTO IMPIANTO

* * * * *

G.E.: Dott.ssa SONIA PANTANO
Custode Giudiziario: I.V.G. VICENZA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

