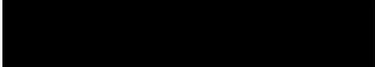

TRIBUNALE DI VICENZA
SEZ. 1^A CIVILE - PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE



N. Gen. Rep. 67/2024

Giudice Delegato dott. 

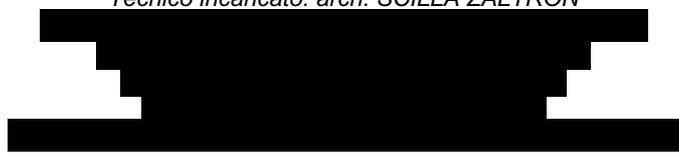
Curatore dott. Alessandro Borin


RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti da 1 a 22



Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

L.G. n. 67/2024 - Tribunale di Vicenza

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**Diritto** (pag. 7): Piena Proprietà 1/1 e di 621/1000 di [REDACTED]**Bene** (pag. 8): **n. 22 unità immobiliari** costituite da n. 7 negozi, n. 3 uffici, n. 4 cantine, n. 6 garage, n. 1 vano tecnico e n. 1 porzione di negozio**Ubicazione** (pag. 8): Comune di Chiampo, Piazzale M. Rumor ai civici n. 12-18-20-33 o snc**Dati Catastali attuali** (pag. 32-33): Comune di Chiampo, CF, Fg. 9, m.n. 2211, subalterni 10, 37, 40, 62, 205, 206, 207, 214, 249, 275, 129, 219, 164, 243, 244, 251, 252, 263, 266, 272, 202, 238.**Metri quadri** (pag. 30): vedasi tabella pag 30**Stato** di manutenzione (pag. 28-29): sufficiente, finiture mancanti, da verificare**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pagg. 36-42): **conforme**, unità lotti 7, 13 e 22 da regolarizzare, spese tecniche e costi presunti € 4.100,00 + iva / € 600,00 + iva a carico dell'acquirente, differiti post vendita. Sono dotati di agibilità solo i sub 10-37-40-62-202.**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 50): comparabile A: 18/12/2023, € 135.000,00; comparabile B: 8/3/2023, € 125.000,00; comparabile C: 26/9/2023, € 88.000,00; uffici 1 marzo 23 € 67.000, 2 febbraio 2025 € 49.000,00.**Occupazione** (pag. 44): **liberi****Titolo di occupazione** (pag. 44): /**Oneri** (pag. 44): condominiali vedasi specifica in relazione**Certificazione energetica** (pag. 31): **APE** redatti in data 14/4/25, in classe "G"**Problemi particolari - informazioni utili - criticità** (pag. /): vedasi relazione**CDU** (pag. /): non necessario**Valore di stima -Valore di vendita forzata proposto** (pag. 50-69):

Destinazione	Dati Catastali	Valore Complessivo	Valore netto	Prezzo base d'asta
LOTTO 1:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 10	€ 84.700,00	€ 84.700,00	€ 72.000,00
LOTTO 2:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 37	€ 130.320,00	€ 130.320,00	€ 110.800,00
LOTTO 3:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 40	€ 130.320,00	€ 130.320,00	€ 110.800,00
LOTTO 4:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 62	€ 159.000,00	€ 159.000,00	€ 135.000,00
LOTTO 5:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 205	€ 73.500,00	€ 73.500,00	€ 62.500,00
LOTTO 6:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 206	€ 70.000,00	€ 70.000,00	€ 59.500,00
LOTTO 7:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 207	€ 129.150,00	€ 125.050,00	€ 106.200,00
LOTTO 8:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 214	€ 111.300,00	€ 111.300,00	€ 94.600,00
LOTTO 9:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 249	€ 64.050,00	€ 64.050,00	€ 54.400,00
LOTTO 10:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 275	€ 128.000,00	€ 128.000,00	€ 108.800,00
LOTTO 11:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 129	€ 16.900,00	€ 16.900,00	€ 14.400,00
LOTTO 12:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 219	€ 11.000,00	€ 11.000,00	€ 9.300,00
LOTTO 13:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 164	€ 17.550,00	€ 16.950,00	€ 14.400,00
LOTTO 14:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 243	€ 8.400,00	€ 8.400,00	€ 7.000,00
LOTTO 15:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 244	€ 8.400,00	€ 8.400,00	€ 7.000,00
LOTTO 16:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 251	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 5.000,00
LOTTO 17:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 252	€ 16.900,00	€ 16.900,00	€ 14.400,00
LOTTO 18:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 263	€ 19.500,00	€ 19.500,00	€ 16.500,00
LOTTO 19:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 266	€ 18.850,00	€ 18.850,00	€ 16.000,00
LOTTO 20:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 272	€ 8.800,00	€ 8.800,00	€ 7.500,00
LOTTO 21: quota 621/1000	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 202	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 850,00
LOTTO 22: vano tecnico	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 238	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
VALORE TOTALE		€ 1.213.640,00	€ 1.208.940,00	€ 1.026.950,00

Elenco delle formalità che saranno cancellate:

- iscrizione AE Vicenza in data 19/12/2024 ai nn. 28178/4528
- trascrizione AE Vicenza in data 28/8/2024 ai nn. 19001/13999

ALLEGATI:

- allegato 1 - documentazione fotografica;
- allegato 2 - estratto di mappa, visure, elaborato planimetrico, elenco sub e planimetrie catastali;
- allegato 3 - estratti pratiche edilizie, agibilità, dichiarazioni di conformità;
- allegato 4 - APE;
- allegato 5 – relazione ipocatastale ventennale, titoli di provenienza;
- allegato 6 - doc amministratori di condominio;
- allegato 7 - comparabili, [REDACTED]

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandato 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 ai beni pignorati, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli 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 degli edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica viene 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; è stato 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 indicano solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto delle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relative 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 trovano i beni, 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 considerato anche 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 immobiliari oggetto di relazione, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure 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.	INCARICO.....	7
2.1	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	7
3.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE	7
3.1	Diritto:	7
3.2	Bene e ubicazione:.....	8
3.3	Caratteristiche zona:	8
3.4	Principali collegamenti pubblici (Km):.....	8
3.5	Descrizione:.....	8
3.6	Caratteristiche Descrittive:	28
3.7	IMPIANTI.....	29
4.	DATI TECNICI:.....	30
4.1	DATI TECNICI	30
4.2	Necessità di interventi manutentivi urgenti:.....	31
4.3	Certificazione energetica:.....	31
5.	STORIA CATASTALE.....	32
5.1	Dati catastali attuali:	32
5.2	Confini: in senso NESO secondo la mappa C.T.	34
5.3	Variazioni storiche:	36
5.4	Conformità catastale:	36
6.	REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA	38
6.1	Titoli urbanistici:.....	38
6.2	Pratiche edilizie:	39
6.3	Conformità urbanistico-edilizia:	40
6.4	Abusi: vedi sopra.....	42
6.5	Sanabilità e costi:	42

7.	STATO DI POSSESSO:.....	44
8.	VINCOLI E ONERI	44
8.1	Oneri e Vincoli:	44
8.2	TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	49
9.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	50
9.1	Fonti di informazione:	50
9.2	Metodo di valutazione:	50
9.3	Stima del valore di mercato.....	57
9.4	Determinazione del valore a base d'asta	60
9.5	Confronto con trasferimenti pregressi:	69
9.6	Giudizio di vendibilità.....	69
9.7	Forme di pubblicità	69
10.	LOTTI.....	69
11.	COMODA DIVISIBILITA'	70
12.	OSSERVAZIONI FINALI	70
13.	ELENCO ALLEGATI:	70

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

2. INCARICO

Valutazione del compendio immobiliare intestato alla società, sito nel Comune di Chiampo, Piazzale Mariano Rumor, costituito da uffici, negozi e posti auto, come da nomina.

2.1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di esperto estimatore dei beni immobili è stato confermato dal Giudice D. dott.ssa [REDACTED] il 17/7/2024 e comunicato dal Curatore al perito in data 19/7/2024.

Per eseguire le valutazioni richieste si sono svolte ricerche presso:

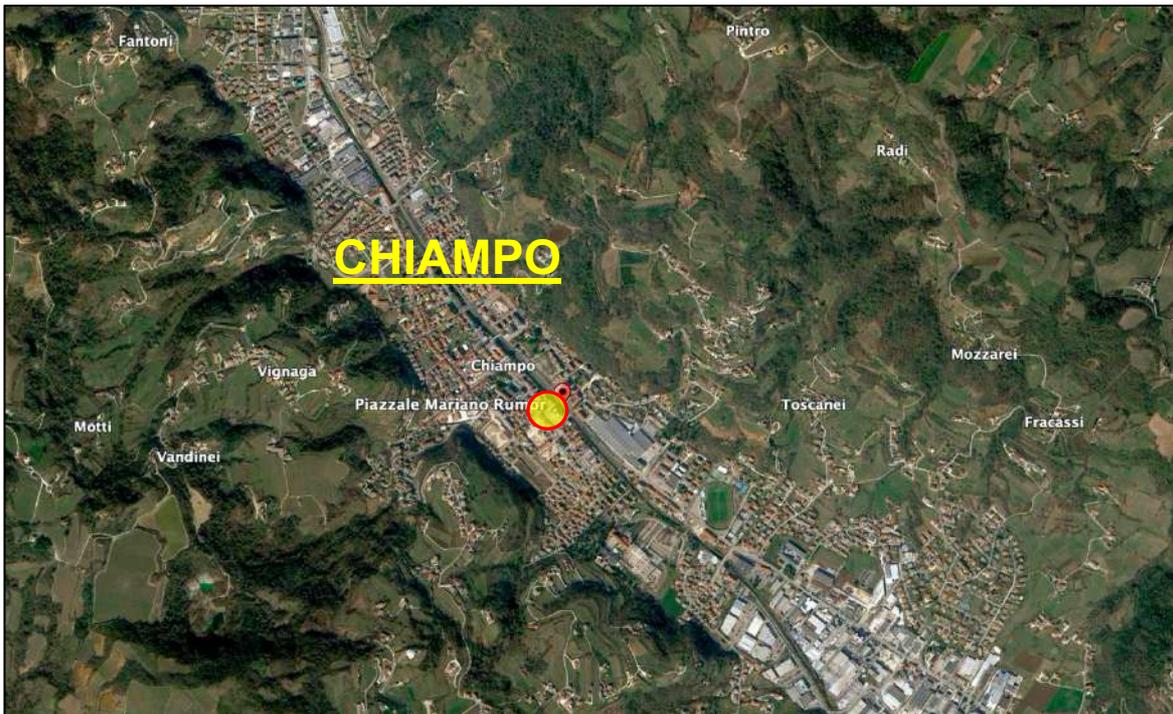
- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Catasto: estratto di mappa, visure attuali e storiche, planimetrie catastali e per verificare la regolarità catastale (visure 16-24/7/2024 e seg.);
- Ufficio Tecnico del Comune di Chiampo: documentazione urbanistica, pratiche edilizie e agibilità, dichiarazioni di conformità degli impianti (richiesta accesso agli atti 5/8/2024; visura pratiche e copie 25/10/2024, colloqui e verifiche marzo 2025);
- Agenzia delle Entrate di Vicenza - Conservatoria: per trascrizioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie, provenienza (da [REDACTED] in data 25/3/2025);
- Astalegale, richiesta e risposta il 17/10/2024 per acquisizione dati aggiudicazioni;
- agenzie immobiliari e operatori locali, fonti informative statistiche;
- Comparabilitalia e Agenzia delle Entrate per ricerca comparabili in data 18/10/2024.

Il primo sopralluogo è stato eseguito il 18/7/2024 alla presenza del Curatore dott. Alessandro Borin e del sig. [REDACTED] il secondo in data 21/2/2025.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

3.1 Diritto:

Piena Proprietà per 1/1 di [REDACTED] e proprietà per **621/1000** di [REDACTED] per il m.n. 211 sub 202 (*quota provvisoria da definire con atto legale*)



ubicazione generale dei beni

3.2 Bene e ubicazione:

in Comune di Chiampo, Piazzale Mariano Rumor ai civici nn. 12-18-20-33 o snc, in un **complesso residenziale-commerciale e direzionale** denominato "Complesso Airone", compreso tra la Strada Provinciale n. 43, via XXV Aprile e via L. Da Vinci, **n. 22 unità immobiliari** costituite da n. 7 negozi, n. 3 uffici, n. 4 cantine, n. 6 garage, n. 1 vano tecnico e n. 1 porzione di negozio, ricomprese all'interno dei tre palazzine indipendenti denominate "Airone 1", "Airone 2" e "Airone 3", di cinque piani fuori terra ciascuna e con un unico piano interrato comune con garage, cantine e spazi condominiali.



individuazione del complesso che comprende le unità immobiliari

3.3 Caratteristiche zona:

zona semicentrale sud di Chiampo, con aree limitrofe residenziali, commerciali e produttive, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di parcheggi.

3.4 Principali collegamenti pubblici (Km): SP 43 Valdichiampo (0), autostrada A4 casello Montecchio Magg.re (14,4), Municipio di Chiampo (0,5).

3.5 Descrizione:

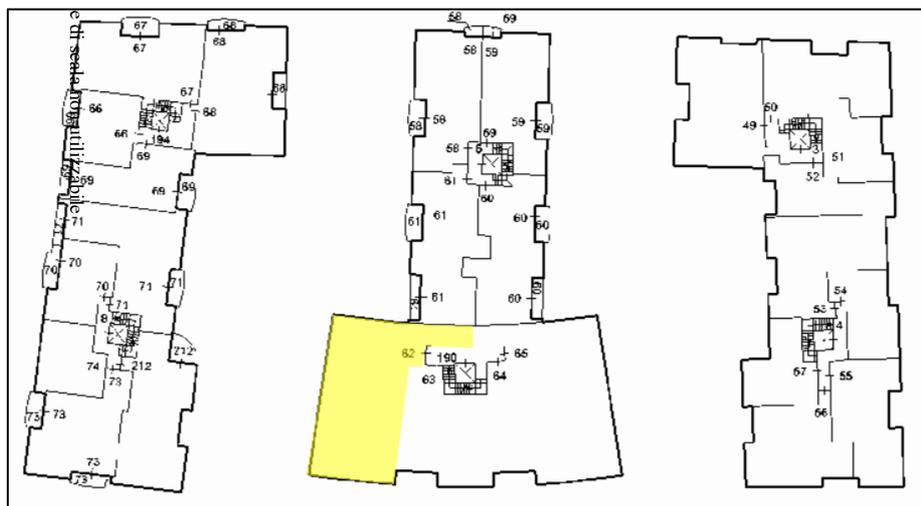
Si tratta della piena proprietà di n. 21 unità quasi ultimate, costituite da n. 7 negozi, n. 3 uffici, n. 4 cantine e n. 7 garage, e della quota di 621/1000 di n. 1 porzione di spogliatoio - di fatto utilizzato e incluso all'interno di un'altra unità immobiliare.

I beni sono compresi nel complesso residenziale, commerciale e direzionale denominato "Complesso Airone", costruito tra gli anni 2005 e 2011, e in buona parte già completato e venduto, occupato e abitato.

Il condominio "Airone 1" corrisponde al Blocco A ed è quello più a nord, il condominio "Airone 2" corrisponde al Blocco B ed è quello centrale e il condominio "Airone 3" corrisponde al Blocco C posto più a sud. Ogni blocco è servito da due vani scale, dotati di ascensore, che servono tutti i piani. Il piano interrato è a garage e cantine ed è collegato dai vani scale condominiali ai piani superiori dei tre fabbricati esterni.

Le unità sono accessibili da Piazzale Mariano Rumor attraverso gli ingressi pedonali e le due rampe carraie, chiuse da cancelli in grigliato metallico, che portano all'interrato.

In generale il piano terra del complesso ha destinazione commerciale, una parte dei piani primo e secondo del blocco B è a destinazione direzionale e le rimanenti porzioni dei blocchi A-B-C sono a destinazione residenziale.



Estratto elaborato planimetrico piano secondo con evidenziata l'unità di interesse



vista fronte strada del complesso



vista retro complesso Airone 1 lato est



vista fronte complesso Airone 2



vista retro complesso Airone 2



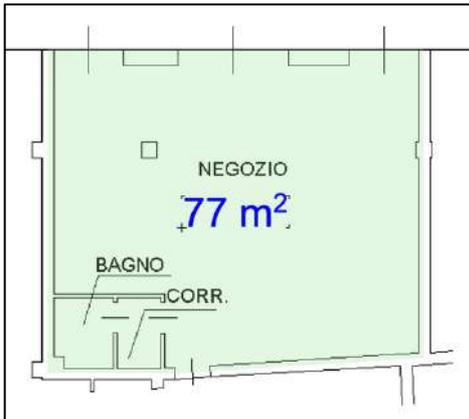
vista dal retro del complesso Airone 3 e Airone 2

In particolare:

LOTTO 1

- m.n. 2211 sub 10, è un **negozio** al piano terra, sul lato est del complesso "Airone 3" senza civico, che sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. **77 mq**, con altezza interna di m 3,00 ca. L'unità è costituita da un unico locale dotato di tre vetrine su un solo lato, completato da corridoio-antibagno e bagno non finestrato.

L'unità è collegata internamente al vano scale comune da un'entrata con portoncino blindato. Il negozio risultava al sopralluogo quasi ultimato, restano da completare alcune opere di finitura tra cui la posa delle porte interne, l'ultimazione degli impianti elettrico e termico, e la rimozione di materiale residuo di cantiere.



Pianta m.n. 2211 sub 10 - PT stato dei luoghi



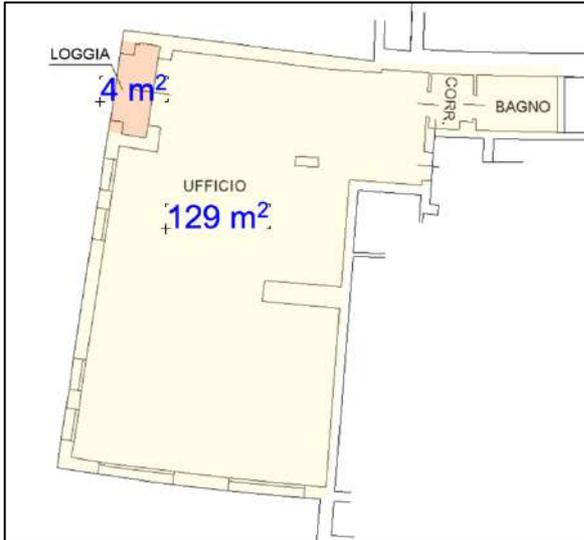
foto interno sub 10

LOTTO 2

- **m.n. 2211 sub 37**, è un **ufficio** al piano primo, in posizione d'angolo sul lato nord-ovest del complesso "Airone 2" al civico n. 12, che sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. **129 mq**, con altezza interna di m 2,70 ca, oltre ad una loggia di circa **4 mq**.

L'unità è costituita da un unico ufficio open space, con corridoio-antibagno e bagno non finestrato, dotato di lavabo e wc, oltre alla loggia; si accede dal vano scale comune dall'ingresso con portoncino blindato.

L'ufficio risultava al sopralluogo quasi ultimato, restano da completare alcune opere per gli impianti e manca la caldaia; si segnala la presenza di cavillature sulle pareti.



Pianta m.n. 2211 sub 37 - P1 - stato dei luoghi



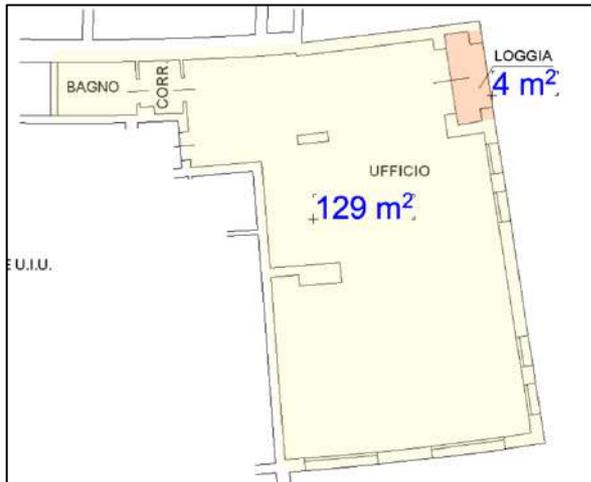
foto sub 37

LOTTO 3

- **m.n. 2211 sub 40**, è un **ufficio** al piano primo, in posizione d'angolo sul lato sud-ovest del complesso "Airone 2" al civico n. 12, che sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. **129 mq**, con altezza interna di m 2,70 ca, oltre ad una loggia di circa **4 mq**.

L'unità è costituita da un unico ufficio open space, con corridoio-antibagno e bagno non finestrato, dotato di lavabo e wc, oltre alla loggia.

L'ufficio è collegato internamente al vano scale comune del fabbricato, l'ingresso ha un portoncino blindato. L'unità risultava al sopralluogo quasi ultimata, restano da completare alcune opere per gli impianti e manca la caldaia; si segnala la presenza di cavillature e di materiali cartacei residui del cantiere.



Pianta m.n. 2211 sub 40 - P1T - stato dei luoghi



foto sub 40



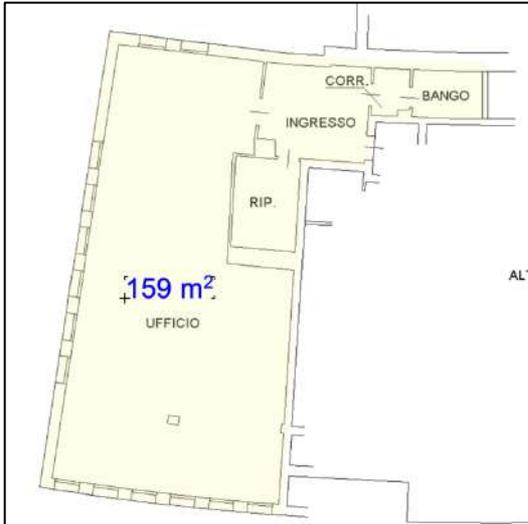
LOTTO 4

- **m.n. 2211 sub 62**, è un **ufficio** al piano secondo, in posizione d'angolo sul lato nord-ovest del complesso "Airone 2" al civico n. 12, finestrato su tre lati, e che sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. **159 mq**, con altezza interna di m 2,70 ca.

L'unità, collegata internamente al vano scale comune del fabbricato con ingresso da un portoncino blindato, è costituita da ingresso, un ampio locale ufficio, un ripostiglio, un corridoio-antibagno e un bagno non finestrato, dotato di lavabo e wc.

L'unità risultava al sopralluogo pressoché ultimata, restano da completare alcune opere per l'impianto elettrico e termico e manca la caldaia.

Nota: al sopralluogo si sono rilevate macchie di infiltrazioni con parziali scrostamenti della pittura in alcuni punti dell'ufficio e in corrispondenza di alcune finestre.



Pianta m.n. 2211 sub 62 - P1T - stato dei luoghi



foto sub 62

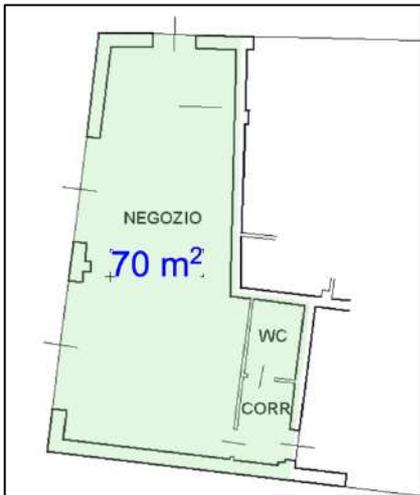


LOTTO 5

- m.n. 2211 sub 205, è un **negozio** al piano terra, in posizione d'angolo esterno sul lato nord-est del complesso "Airone 1", che sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. **70 mq**, con altezza interna di m 3,00 ca.

L'unità è costituita da un unico locale con tre ampie vetrine su due lati, una con porta, oltre ad ingresso secondario-corridoio e bagno non finestrato. L'unità è collegata internamente al vano scale condominiale c.n. 20 con un portoncino blindato.

Il negozio risultava al sopralluogo da ultimare, sono da completare alcune opere interne tra cui la fornitura e posa delle porte interne, del battiscopa, dei sanitari, le tinteggiature e gli impianti elettrico e termico, compresi convettori, radiatori e la caldaia.



Pianta m.n. 2211 sub 205 - PT - stato dei luoghi



foto sub 205

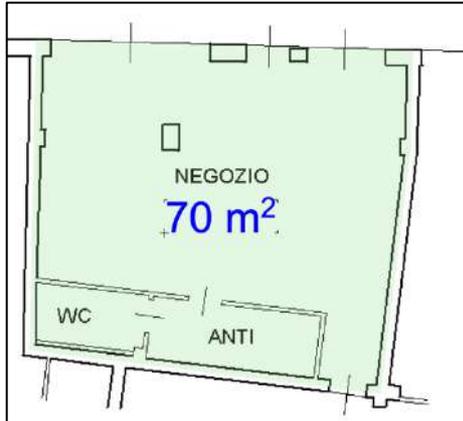
LOTTO 6

- **m.n. 2211 sub 206**, è un **negozio** al piano terra, posto in posizione centrale sul lato est del complesso "Airone 1", che sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. **70 mq**, con altezza interna di m 3,00 ca.

L'unità è costituita da un unico locale con due vetrine e porta su un solo lato, oltre ad antibagno e bagno non finestrato; ha un accesso secondario interno dal vano scale condominiale c.n. 20, con un portoncino blindato.

Il negozio risultava al sopralluogo da ultimare, sono da completare alcune opere interne tra cui la fornitura e posa delle porte interne, del battiscopa, dei sanitari, le tinteggiature e gli impianti elettrico e termico, compresi convettori, radiatori e la caldaia.

L'unità necessita di una pulizia generale, con rimozione dei materiali da cantiere residui.



Pianta m.n. 2211 sub 206 - PT – stato dei luoghi



foto sub 206

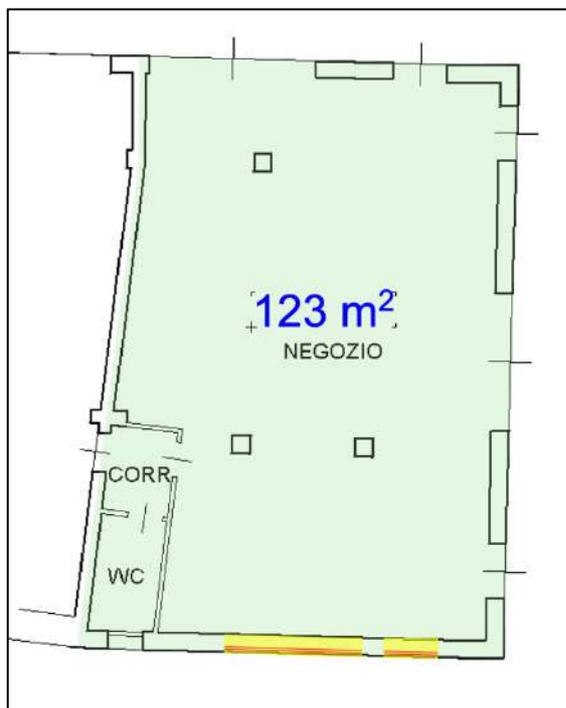
LOTTO 7

- **m.n. 2211 sub 207**, è un **negozio** al piano terra, in posizione d'angolo, sul lato est del complesso "Airone 1", che sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. **123 mq**, con altezza interna di m 3,00 ca.

L'unità è costituita da un unico locale con sei vetrine e porta su tre lati, oltre ad ingresso secondario-corridoio e bagno finestrato; è collegata internamente al vano scale condominiale c.n. 20 da un portoncino blindato.

Il negozio risultava al sopralluogo da ultimare, sono da completare alcune opere interne tra cui la fornitura e posa delle porte interne, del battiscopa, dei sanitari, le tinteggiature e gli impianti elettrico e termico, compresi convettori, radiatori e la caldaia.

Nota: al sopralluogo si sono rilevate infiltrazioni con parziali scrostamenti dell'intonaco in alcuni punti del negozio in prossimità delle vetrine; la planimetria non riporta le vetrate sul lato ovest.



Pianta m.n. 2211 sub 207 - PT - stato dei luoghi



foto sub 207

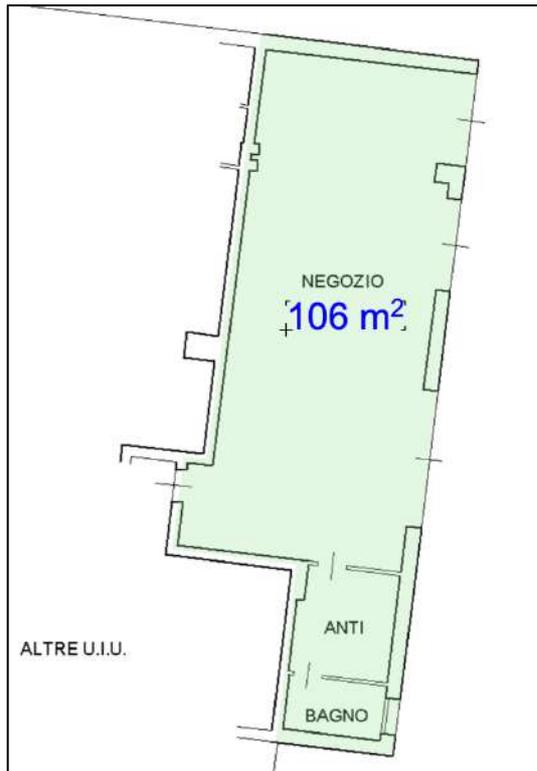
LOTTO 8

- **m.n. 2211 sub 214**, è un **negozio** al piano terra del complesso Airone 1, in posizione centrale che si affaccia sul portico verso la piazza interna, senza civico; sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. **106 mq**, con altezza interna di m 3,00 ca.

L'unità è costituita da un unico locale con tre vetrine su un lato, una con porta, oltre ad antibagno e bagno finestrato; è collegata internamente al vano scale comune del fabbricato da un ingresso secondario con portoncino blindato.

Il negozio risultava al sopralluogo da ultimare, sono da completare alcune opere interne tra cui la fornitura e posa delle porte interne, del battiscopa, dei sanitari, le tinteggiature e gli impianti elettrico e termico, compresi convettori, radiatori e la caldaia.

L'unità necessita di una pulizia generale e della rimozione di materiali da cantiere residui e di oggetti presenti.



Pianta m.n. 2211 sub 214 - PT - stato dei luoghi



foto sub 214

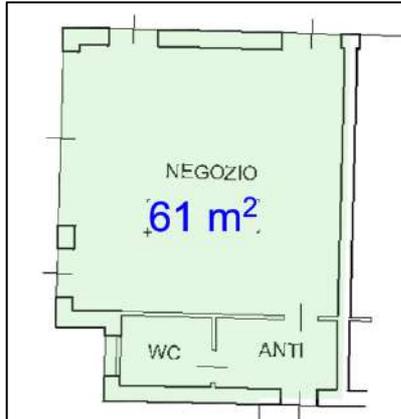
LOTTO 9

- **m.n. 2211 sub 249**, è un **negozio** al piano terra, in posizione d'angolo, sul lato est del complesso "Airone 2" al civico n. 33, che sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. **61 mq**, con altezza interna di m 3,00 ca.

L'unità è costituita da un unico locale con tre vetrine su due lati e porta, oltre ad ingresso secondario-antibagno e bagno finestrato; è collegata internamente al vano scale comune del condominio da un portoncino blindato.

Il negozio risultava al sopralluogo da ultimare, sono da completare alcune opere interne tra cui la fornitura e posa delle porte interne, del battiscopa, dei sanitari, le tinteggiature e gli impianti elettrico e termico, compresi convettori, radiatori e la caldaia.

Si segnala che l'unità necessita di una pulizia generale e della rimozione dei numerosi materiali da cantiere e residui presenti.



Pianta m.n. 2211 sub 249 - PT - stato dei luoghi



foto sub 249

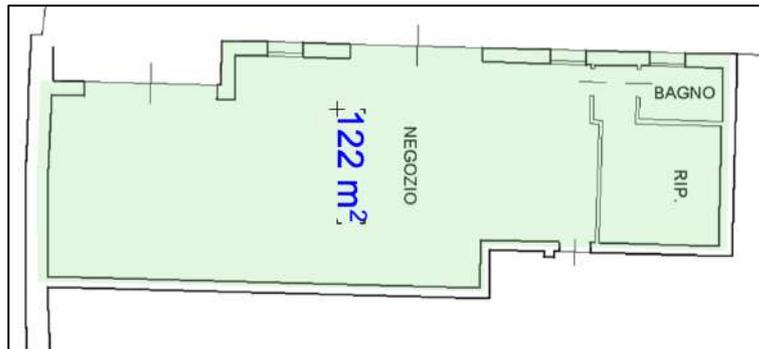
LOTTO 10

- **m.n. 2211 sub 275**, è un **negozio** al piano terra, che affaccia sulla piazza interna in posizione centrale del complesso "Airone 2" al civico n. 18, e sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. **122 mq**, con altezza interna di m 3,00 ca.

L'unità è costituita da un unico locale con due vetrine due finestre su un lato, oltre a ripostiglio e bagno finestrato; è collegata internamente al vano scale comune da un ingresso secondario con portoncino blindato.

Il negozio risultava al sopralluogo da ultimare, sono da completare alcune opere interne tra cui la fornitura e posa delle porte interne, del battiscopa, dei sanitari, le tinteggiature e gli impianti elettrico e termico, compresi convettori, radiatori e la caldaia.

L'unità necessita di una pulizia generale e della rimozione di materiali da cantiere residui.



Pianta m.n. 2211 sub 275 - PT - stato dei luoghi

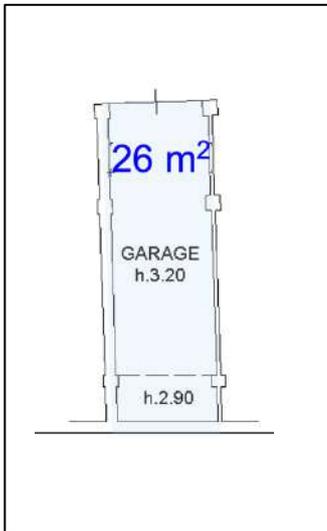


foto sub 275



LOTTO 11

- **m.n. 221 sub 129**, è un **garage** al piano interrato, sotto al complesso "Airone 3", che sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. **26 mq** e altezza interna di m 3,20-2,90 ca. L'unità è un unico locale privo di finestre e chiuso da un portone basculante manuale, e risultava al sopralluogo ultimata.



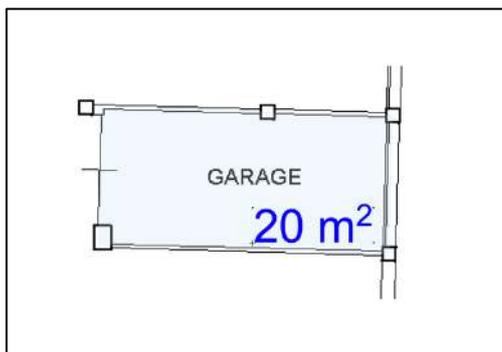
Pianta m.n. 2211 sub 129 PS1 stato dei luoghi



foto sub 129

LOTTO 12

- **m.n. 221 sub 219**, è un **garage** al piano interrato sotto al complesso "Airone 2", che sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. **20 mq** e altezza interna di m 3,20 ca. E' un unico locale chiuso da un portone basculante manuale e con parete di fondo in parte aperta verso la rampa carraia e schermata con grigliato metallico; l'unità risultava al sopralluogo ultimata e da pulire. Si segnala che è di difficile ingresso per la presenza di un pilastro per cui le dimensioni del basculante sono ridotte.



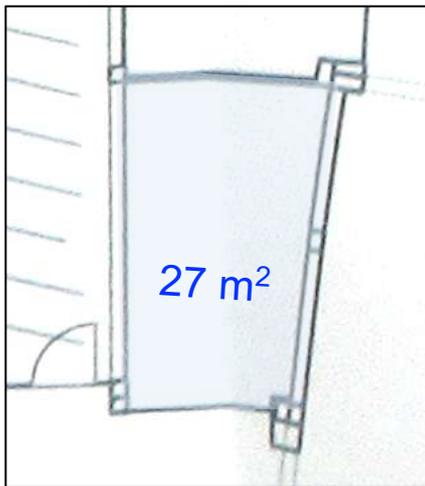
Pianta m.n. 2211 sub 219 PS1 stato dei luoghi



foto sub 219

LOTTO 13

- **m.n. 221 sub 164**, si tratta di un **garage** al piano interrato, catastalmente dichiarato come un'unità in corso di costruzione e pertanto privo di planimetria catastale, che sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. **27 mq** e altezza interna di m 3,20 ca. L'unità è un unico locale chiuso da un portone basculante manuale con la parete verso la rampa carraia di ingresso in parte "aperta" e schermata con grigliato metallico; l'unità risultava al sopralluogo pressoché ultimata.



Pianta m.n. 2211 sub 264 PS1 stato dei luoghi

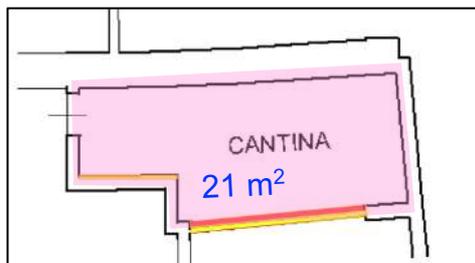


foto sub 164

LOTTO 14

- m.n 221 sub 243, è una **cantina** posta al piano interrato, che sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. **21 mq** e altezza interna di m 3,20 ca.

L'unità è un unico locale privo di finestre chiuso da una porta di tipo REI, con accesso dal vano scale ovest del complesso "Airone 2" e dalla corsia di manovra dell'interrato.



Pianta m.n. 2211 sub 243 PS1 stato dei luoghi

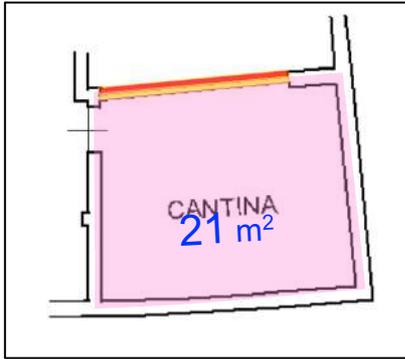


foto sub 243

LOTTO 15

- m.n 221 sub 244, è una **cantina** posta al piano interrato, che sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. **21 mq** e altezza interna di m 3,20 ca.

L'unità è un unico locale, affiancato al sub 243, privo di finestre e chiuso da una porta di tipo REI, con accesso dal vano scale ovest del complesso "Airone 2" e dalla corsia di manovra dell'interrato



Pianta m.n. 2211 sub 244 PS1 stato dei luoghi



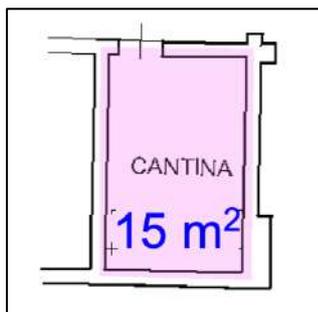
foto sub 244

LOTTO 16

- **m.n 221 sub 251**, è una cantina posta al piano interrato che sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. **15 mq** e altezza interna di m 3,20 ca.

L'unità è un unico locale privo di finestre chiuso da porta tipo REI con accesso dal corridoio dell'interrato e dal vano scale est del complesso "Airone 2".

Al sopralluogo mancava la maniglia della porta ed erano presenti beni mobili da rimuovere.



Pianta m.n. 2211 sub 251 PS1 stato dei luoghi

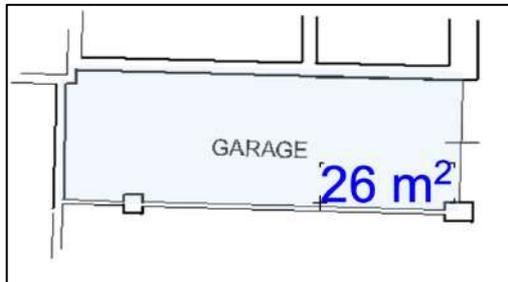


foto sub 251

LOTTO 17

- **m.n 221 sub 252**, è un **garage** posto al piano interrato, che sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. **26 mq** e altezza interna di m 3,20 ca.

L'unità è un unico locale privo di finestre, chiuso da un portone basculante manuale; al sopralluogo nell'unità erano presenti beni mobili da liberare.



Pianta m.n. 2211 sub 252 PS1 stato dei luoghi

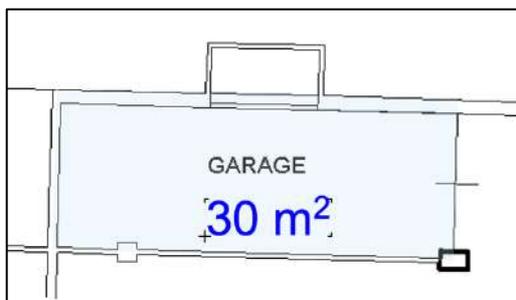


foto sub 252

LOTTO 18

- **m.n 221 sub 263**, è un **garage** posto al piano interrato, che sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. **30 mq** e altezza interna di m 3,20 ca.

L'unità è un unico locale chiuso da un portone basculante manuale ed è dotato di finestra a bocca di lupo.



Pianta m.n. 2211 sub 263 PS1 stato dei luoghi

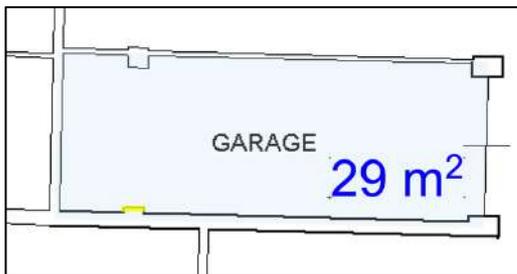


foto sub 263

LOTTO 19

- **m.n 221 sub 266**, è un **garage** al piano interrato, che sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. **29 mq** e altezza interna di m 3,20 ca.

L'unità è un unico locale privo di finestre chiuso da un portone basculante manuale; al sopralluogo erano presenti beni mobili da liberare.



Pianta m.n. 2211 sub 266 PS1 stato dei luoghi

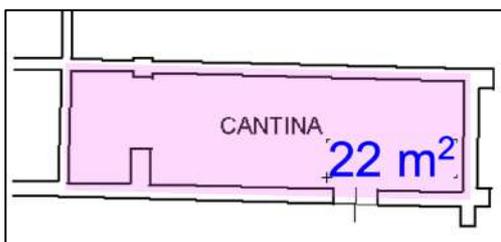


foto sub 266

LOTTO 20

- **m.n 221 sub 272**, è una **cantina** al piano interrato, che sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. **22 mq** e altezza interna di m 3,20 ca.

L'unità è un unico locale privo di finestre chiuso da porta tipo REI con accesso dal corridoio dell'interrato e dal vano scale est del complesso "Airone 2".



Pianta m.n. 2211 sub 272 PS1 stato dei luoghi



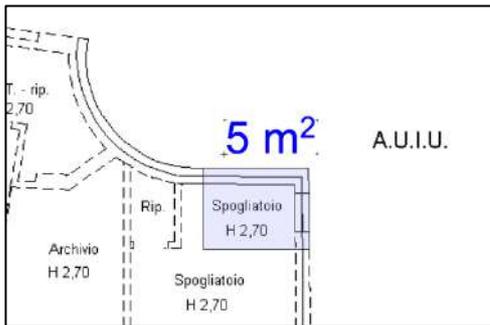
foto sub 272

LOTTO 21

- **m.n. 2211 sub 202**, quota di **621/1000** di una unità immobiliare direzionale "spogliatoio" al piano terra, unita di fatto con l'unità immobiliare di terzi m.n. 2211 sub 201 (studio dentistico), che ricade nel complesso "Airone 2", e sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. **5 mq** con altezza interna di m 2,70 ca.

Si apre verso il vano scale comune con un portoncino blindato e risulta non delimitato verso l'interno del sub 201.

L'unità è concessa in utilizzo esclusivo a favore del m.n. 2211 sub 201 di proprietà di terzi.



Pianta m.n. 2211 sub 202 - PT - stato dei luoghi



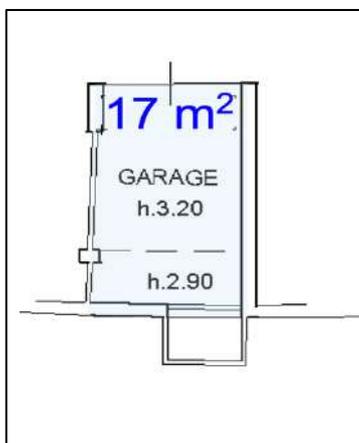
foto sub 202

LOTTO 22

- **m.n 221 sub 238**, al piano interrato, è dichiarato in catasto e nelle pratiche edilizie come **garage** ma è un **vano tecnico** con parete di fondo con bocca di lupo e parete di sinistra e quella frontale in grigliato metallico con porta pedonale; sviluppa una superficie lorda complessiva di ca. **17 mq** e altezza interna di m 3,20-2,90 ca.

E' gravato di **servitù di fatto** perchè all'interno ci sono gli impianti condominiali per l'accesso all'apparato di sgancio del portone tagliafuoco del sistema antincendio, che si trova accanto, e il gruppo delle batterie per il funzionamento delle pompe di sollevamento delle acque meteoriche.

Sentiti I tecnico del CPI e l'Amministratore, è opportuno che il vano sia destinato a vano tecnico condominiale.



Pianta m.n. 2211 sub 238 PS1 stato dei luoghi foto



foto sub 238

3.6 Caratteristiche Descrittive:

- Fondazioni:** in cls armato a platea; condizioni: non verificabili.
- Travi:** travi in c.a.; condizioni: non verificabili.
- Solai:** predalles per l'interrato; laterocemento per i piani superiori; condizioni: non verificabili; presenza di alcune infiltrazioni al piano interrato.
- Strutture verticali:** muratura perimetrale interrato, vani scala e ascensori in cls armato e colonne; pilastri e travi in c.a. per i piani superiori, condizioni: non verificabili.
- Copertura:** tipologia a padiglione, con solaio in laterocemento e legno lamellare, isolante, guaina e tegole tipo coppo, lattonerie in rame; condizioni: non verificabili.
- Scale:** condominiali, in c.a. con pavimenti e pianerottoli in marmo, condizioni: sufficienti.
- Balconi:** in aggetto e a loggia, finiti in piastrelle con piletta, i parapetti sono in parte in metallo verniciato e in parte in muratura intonacata e tinteggiata con copertine in marmo; condizioni: sufficienti, scarichi da verificare;
- Pareti esterne:** murature perimetrali in laterizio, strato coibente e forati, intonacate e tinteggiate; condizioni: sufficienti.
- Pavim. esterna:** percorsi pedonali e portici in gres porcellanato antiscivolo, rampe di accesso all'interrato in cemento con finitura a spina di pesce; marciapiedi esterni e piazzali in betonelle, strade in asfalto; condizioni: sufficienti, da manutentare.
- Cancello:** cancelli in grigliato metallico con apertura automatica e porta pedonale inserita per le rampe dell'interrato; condizioni sufficienti.
- Porte d'ingresso:** portoncini di tipo blindato per gli ingressi agli uffici e ai negozi dal vano scale comune; ingressi esterni ai negozi con serramenti in metallo e vetro; condizioni: sufficienti.
- Infissi esterni:** per i negozi: vetrine in metallo e vetrocamera in parte fisse, in parte dotate di porzioni apribili e porte d'ingresso, alcune con capottine esterne nailate; finestre in legno e vetrocamera con avvolgibili in pvc;
per gli uffici: serramenti in legno e vetrocamera, chiusi da avvolgibili in pvc (apertura manuale, mancano alcune corde).
Vetrine, finestre e portefinestre hanno soglie, davanzali e contorni in pietra o marmo; condizioni: discrete; si segnalano infiltrazioni in alcune unità in prossimità dei serramenti e la mancanza delle corde degli avvolgibili in alcune finestre.
- Pareti interne:** divisioni interne in muratura in laterizio con caratteristiche fonoassorbenti, tramezzi in mattoni forati, intonacati e solo in alcune unità tinteggiati, condizioni: discrete/da verificare;
- Infissi interni:** in alcune unità mancanti, in parte a battente in parete scorrevoli, dove presenti in legno laccato; portoni basculanti in lamiera verniciata per i garage, porte REI per le cantine; condizioni: discrete/da ultimare.
- Pavim. interna:** per le parti comuni in marmo per i piani fuori terra, in cemento lisciato con finitura al quarzo per il piano interrato; pavimenti in piastrelle ceramiche/gres per i negozi e gli uffici, monocottura nei bagni; condizioni: sufficienti.
- Rivestimenti:** pareti dei wc rivestite in piastrelle ceramiche fino ad h m 2,20 ca; condizioni: sufficienti/da verificare.

3.7 IMPIANTI

Tenuto conto dell'epoca di realizzazione, dello stato degli immobili e dell'avanzamento dei lavori nelle singole unità a negozi e uffici, si fa presente che gli impianti sono da verificare, completare e collaudare; le dichiarazioni di conformità reperite sono riportate sotto.

I garage e le cantine sono finiti e dotati di solo impianto elettrico.

Fognatura: recapito: linea fognaria acque nere e collettore pubblico acque bianche; pozzetti, caditoie, ecc.; ispezionabilità e condizioni: non verificabili.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione 220V; condizioni: da verificare/da ultimare; per i garage e le cantine canalette a vista e impianto di illuminazione;

Dichiarazione di conformità autorimessa (civile e commercio) a firma [redacted] di Montebello Vicentino in data 11/12/2009;

Dichiarazione di conformità impianto elettrico, illuminazione, fm e messa a terra per gli uffici sub dal 37 al 40 e dal 62 al 65 (direzionale) a firma [redacted] di Montebello Vicentino in data 22/12/2009;

Dichiarazione di conformità impianto elettrico, illuminazione, fm e messa a terra per i negozi sub dal 9 al 15, 19, 20, 177, 178 (commerciale) a firma [redacted] di Montebello Vicentino in data 22/12/2009;

Dichiarazione di conformità impianto elettrico, illuminazione, fm e messa a terra per 22 negozi e 8 uffici (commerciale) a firma [redacted] di Montebello Vicentino in data 22/12/2009.

Idrico-sanitario: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale; bagni non finestrati con previsione aspirazione forzata, in generale dotati di lavabo e wc; condizioni non verificabili, impianti da ultimare;

Dichiarazione di conformità impianto idrosanitario per sub 37, 40 e 62 in data 21/1/2010 a firma [redacted] di Cologna Veneta.

Termico e gas: tipologia: autonomo, alimentazione: metano; diffusori, in parte mancanti: negli uffici e negozi ventilconvettori (marca Aermec), radiatori nei bagni; non risultano installate le caldaie (previste a flusso forzato a camera stagna con produzione acs), nel sub 10 dichiarata caldaia Vaillant ma non verificata; impianti da ultimare; conformità assenti;

Dichiarazione di conformità impianto di utenza gas per sub 10 in data 21/1/2010 a firma [redacted] di Cologna Veneta;

Dichiarazione di conformità impianto idrotermosanitario e adduzione gas metano per sub 37, 40 e 62 in data 21/1/2010 a firma [redacted] di Cologna Veneta.

Climatizzazione: tipologia: autonoma - solo predisposizione; condizioni non verificabili; è stato segnalato che per le macchine installate/previste nelle bocche di lupo va definita una diversa ubicazione a norma.

Ascensore: tipologia oleodinamica, ditta [redacted] portata 480 kg, capienza 6 persone; ubicazione interna ai vani scale comuni, condizioni: non verificabili; conformità non rintracciata.

Antincendio: anello antincendio esterno per il complesso, con attacchi idranti, idranti, attacco motopompa; pratica VV.F. n. 42097, parere di conformità in data 18/1/2006, dichiarazione inizio attività in data 15/2/2010, CPI scaduto nel 2015 in fase di "rinnovo" a cura dell'Amministratore.

Eventuali adeguamenti degli immobili e degli impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica, acustica, e in generale alle disposizioni di legge vigenti sono a carico esclusivo dell'acquirente.

4. DATI TECNICI:

4.1 DATI TECNICI (in base a planimetrie catastali, pratiche utc, misure di max)				
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. Lorda mq</i>	<i>H m</i>	<i>rapp. mercantili</i>	<i>Sup. Comm. mq</i>
LOTTO 1:				
m.n. 2211 sub 10				
negozio PT	77,00	3,00	1,00	77,00
LOTTO 2:				
m.n. 2211 sub 37				
ufficio P1	129,00	2,70	1,00	129,00
loggia	4,00	/	0,33	1,32
sommano	133,00			130,32
LOTTO 3:				
m.n. 2211 sub 40				
ufficio P1	129,00	2,70	1,00	129,00
loggia	4,00	/	0,33	1,32
sommano	133,00			130,32
LOTTO 4:				
m.n. 2211 sub 62				
ufficio P2	159,00	2,70	1,00	159,00
LOTTO 5:				
m.n. 2211 sub 205				
negozio PT	70,00	3,00	1,00	70,00
LOTTO 6:				
m.n. 2211 sub 206				
negozio PT	70,00	3,00	1,00	70,00
LOTTO 7:				
m.n. 2211 sub 207				
negozio PT	123,00	3,00	1,00	123,00
LOTTO 8:				
m.n. 2211 sub 214				
negozio PT	106,00	3,00	1,00	106,00
LOTTO 9:				
m.n. 2211 sub 249				
negozio PT	61,00	3,00	1,00	61,00
LOTTO 10:				
m.n. 2211 sub 275				
negozio PT	122,00	3,00	1,00	122,00
LOTTO 11:				
m.n. 2211 sub 129				
garage PS1	26,00	3,20-2,90	1,00	26,00
LOTTO 12:				
m.n. 2211 sub 219				
garage PS1	20,00	3,20	1,00	20,00
LOTTO 13:				
m.n. 2211 sub 164				
garage PS1	27,00	3,20	1,00	27,00
LOTTO 14:				
m.n. 2211 sub 243				
cantina PS1	21,00	3,20	1,00	21,00
LOTTO 15:				
m.n. 2211 sub 244				
cantina PS1	21,00	3,20	1,00	21,00

LOTTO 16:				
m.n. 2211 sub 251				
cantina PS1	15,00	3,20	1,00	15,00
LOTTO 17:				
m.n. 2211 sub 252				
garage PS1	26,00	3,20	1,00	26,00
LOTTO 18:				
m.n. 2211 sub 263				
garage PS1	30,00	3,20	1,00	30,00
LOTTO 19:				
m.n. 2211 sub 266				
garage PS1	29,00	3,20	1,00	29,00
LOTTO 20:				
m.n. 2211 sub 272				
cantina PS1	22,00	3,20	1,00	22,00
LOTTO 21:				
m.n. 2211 sub 202 – con servitù di utilizzo				quota 621/1000
porzione ufficio - spogliatoio PT	5,00	2,70	1,00	3,11
LOTTO 22:				
m.n. 2211 sub 238				
(garage) vano tecnico PS1	17,00	3,20-2,90	1,00	17,00
totale arr.	1.313,00			1.305,75

4.2 Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Al sopralluogo non sono state evidenziate opere di manutenzione straordinaria urgenti; mancano le opere da completare per le unità non ultimate.

Si segnala che in alcune unità e nell'interrato sono stati rilevati fenomeni di infiltrazioni e cavillature e che residuano beni mobili (materiali vari e/o di cantiere) da rimuovere.

4.3 Certificazione energetica:

Per la vendita dei negozi e degli uffici è necessario l'APE, per i garage e le cantine non è necessario. (allegato 4)

- l'unità m.n. 2211 sub 202 è dotata di APE, registrato all'Archivio Regionale Ve.Net.energia-edifici in data 10/9/2024 e relativo ai sub 201-202-274 uniti di fatto, classe energetica A1.
- per l'unità m.n. 2211 sub 10 è stato predisposto l'APE, registrato all'Archivio Regionale Ve.Net.energia-edifici in data 14/4/2025, il negozio è in classe energetica G
- per l'unità m.n. 2211 sub 37 è stato predisposto l'APE, registrato all'Archivio Regionale Ve.Net.energia-edifici in data 14/4/2025, l'ufficio è in classe energetica G
- per l'unità m.n. 2211 sub 40 è stato predisposto l'APE, registrato all'Archivio Regionale Ve.Net.energia-edifici in data 14/4/2025, l'ufficio è in classe energetica G
- per l'unità m.n. 2211 sub 62 è stato predisposto l'APE, registrato all'Archivio Regionale Ve.Net.energia-edifici in data 14/4/2025, l'ufficio è in classe energetica G
- per l'unità m.n. 2211 sub 205 è stato predisposto l'APE, registrato all'Archivio Regionale Ve.Net.energia-edifici in data 14/4/2025, il negozio è in classe energetica G
- per l'unità m.n. 2211 sub 206 è stato predisposto l'APE, registrato all'Archivio Regionale Ve.Net.energia-edifici in data 14/4/2025, il negozio è in classe energetica G
- per l'unità m.n. 2211 sub 207 è stato predisposto l'APE, registrato all'Archivio Regionale Ve.Net.energia-edifici in data 14/4/2025, il negozio è in classe energetica G
- per l'unità m.n. 2211 sub 214 è stato predisposto l'APE, registrato all'Archivio Regionale Ve.Net.energia-edifici in data 14/4/2025, il negozio è in classe energetica G
- per l'unità m.n. 2211 sub 249 è stato predisposto l'APE, registrato all'Archivio Regionale Ve.Net.energia-edifici in data 14/4/2025, il negozio è in classe energetica G
- per l'unità m.n. 2211 sub 275 è stato predisposto l'APE, registrato all'Archivio Regionale Ve.Net.energia-edifici in data 14/4/2025, il negozio è in classe energetica G.

5. STORIA CATASTALE

5.1 Dati catastali attuali:

in ditta a:

[REDACTED] propr. 1/1

Comune di Chiampo - Catasto Fabbricati - Fg. 9

LOTTO 1:

- **m.n. 2211 sub 10**, Piazzale Mariano Rumor snc, piano T, cat. C/1, cl. 4, consist. 70 mq, superficie cat. 75, R€ 1.485,85

LOTTO 2:

- **m.n. 2211 sub 37**, Piazzale Mariano Rumor snc, piano 1, cat. A/10, cl. 1, consist. 5,5 vani, superficie cat. 130 mq, R€ 1.278,23

LOTTO 3:

- **m.n. 2211 sub 40**, Piazzale Mariano Rumor snc, piano 1, cat. A/10, cl. 1, consist. 5,5 vani, superficie cat. 130 mq, R€ 1.278,23

LOTTO 4:

- **m.n. 2211 sub 62**, Piazzale Mariano Rumor snc, piano 2, cat. A/10, cl. 1, consist. 6,5 vani, superficie cat. 160, R€ 1.510,64

LOTTO 5:

- **m.n. 2211 sub 205**, Piazzale Mariano Rumor snc, piano T, cat. C/1, cl. 3, consist. 62 mq, superficie cat. 70 mq, R€ 1.130,32

LOTTO 6:

- **m.n. 2211 sub 206**, Piazzale Mariano Rumor snc, piano T, cat. C/1, cl. 3, consist. 65 mq, superficie cat. 71 mq, R€ 1.185,01

LOTTO 7:

- **m.n. 2211 sub 207**, Piazzale Mariano Rumor snc, piano T, cat. C/1, cl. 2, consist. 112 mq, superficie cat. 124 mq, R€ 1.752,65

LOTTO 8:

- **m.n. 2211 sub 214**, Piazzale Mariano Rumor snc, piano T, cat. C/1, cl. 4, consist. 88 mq, superficie cat. 107 mq, R€ 1.867,92

LOTTO 9:

- **m.n. 2211 sub 249**, Piazzale Mariano Rumor snc, piano T, cat. C/1, cl. 4, consist. 54 mq, superficie cat. 61 mq, R€ 1.146,22

LOTTO 10:

- **m.n. 2211 sub 275**, Piazzale Mariano Rumor snc, piano T, cat. C/1, cl. 4, consist. 107 mq, superficie cat. 123 mq, R€ 2.271,22

LOTTO 11:

- **m.n. 2211 sub 129**, Piazzale Mariano Rumor snc, piano S1, cat. C/6, cl. 2, consist. 23 mq, superficie cat. 26 mq, R€ 49,89

LOTTO 12:

- **m.n. 2211 sub 219**, Piazzale Mariano Rumor snc, piano S1, cat. C/6, cl. 2, consist. 19 mq, superficie cat. 21 mq, R€ 41,21

LOTTO 13:

- **m.n. 2211 sub 164**, Piazzale Mariano Rumor snc, piano S1, cat. F/3, cl. /, consist. / mq, superficie cat. / mq, R€ /;

LOTTO 14:

- **m.n. 2211 sub 243**, Piazzale Mariano Rumor snc, piano S1, cat. C/2, cl. 2, consist. 17 mq, superficie cat. 23 mq, R€ 24,58

LOTTO 15:

- **m.n. 2211 sub 244**, Piazzale Mariano Rumor snc, piano S1, cat. C/2, cl. 2, consist. 18 mq, superficie cat. 23 mq, R€ 26,03

LOTTO 16:

- **m.n. 2211 sub 251**, Piazzale Mariano Rumor snc, piano S1, cat. C/2, cl. 2, consist. 13 mq, superficie cat. 17 mq, R€ 18,80

LOTTO 17:

- **m.n. 2211 sub 252**, Piazzale Mariano Rumor snc, piano S1, cat. C/6, cl. 2, consist. 24 mq, superficie cat. 26 mq, R€ 52,06

LOTTO 18:

- **m.n. 2211 sub 263**, Piazzale Mariano Rumor snc, piano S1, cat. C/6, cl. 2, consist. 26 mq, superficie cat. 30 mq, R€ 56,40

LOTTO 19:

- **m.n. 2211 sub 266**, Piazzale Mariano Rumor snc, piano S1, cat. C/6, cl. 2, consist. 26 mq, superficie cat. 29 mq, R€ 56,40

LOTTO 20:

- **m.n. 2211 sub 272**, Piazzale Mariano Rumor snc, piano S1, cat. C/2, cl. 2, consist. 19 mq, superficie cat. 24 mq, R€ 27,48

LOTTO 21:

in ditta a:

- [redacted] **proprietà 621/1000** quote provv. da definire con atto legale
- [redacted] **proprietà 116/1000**

in regime di separazione dei beni

- [redacted]
proprietà 53/1000 quote provvisorie da definire con atto legale

- [redacted] **proprietà 50/1000**

- [redacted] **proprietà 160/1000**

Comune di Chiampo - Catasto Fabbricati - Fg. 9

- **m.n. 2211 sub 202**, via XXV Aprile n. 15, piano T, cat. A/10, cl. 1, consist. 1 vano, superficie cat. 4 mq, R€ 232,41

LOTTO 22:

in ditta a:

[redacted] propr. 1/1

Comune di Chiampo - Catasto Fabbricati - Fg. 9

- **m.n. 2211 sub 238**, Piazzale Mariano Rumor snc, piano S1, cat. C/6, cl. 2, consist. 15 mq, superficie cat. 17 mq, R€ 32,54

I fabbricati che comprendono i beni insistono sul terreno individuato al Catasto Terreni, Comune di Chiampo, fg. 9, m.n. 2211, ente urbano di are 53.09.

I beni hanno catastalmente diritto ai seguenti **bcnc**:

- **m.n. 2211 sub 1**: piano T, bene comune non censibile (area scoperta, parcheggi e portico) a tutti i sub; nota: gravato di servitù di uso pubblico

- **m.n. 2211 sub 3**: piano T-1-2-3-4-S1 bene comune non censibile (ingresso, vano scale, ascensore) ai sub 9, 10, 11, 24, 25, 26, 27, 49, 50, 51, 52, 75, 76, 77, 78, 98 e 99;

- **m.n. 2211 sub 5**: piano T-1-2-3-4-S1 bene comune non censibile (ingr., ascensore e vano scala) ai sub 33, 34, 35, 36, 58, 59, 60, 61, 84, 85, 86, 87, 102, 103, 249, 250, 275, 276;

- **m.n. 2211 sub 8**: piano T-1-2-3-4-S1 bene comune non censibile (ingr., vano scala e ascensore) ai sub. 45, 46, 47, 48, 70, 71, 73, 74, 95, 96, 97, 105, 106, 178, 212, 213, 214, 247, 248;

- **m.n. 2211 sub 179**: piano S1-T bene comune non censibile (manovra auto) dal sub 107 al 135, 164, 167, 168, 171, dal 173 al 176, dal 182 al 189, 192, 193, 203, 204, dal 208 al

211, dal 215 al 246, dal 251 al 270 e 272, 273;

- **m.n. 2211 sub 180**: piano S1 bene comune non censibile (manovra auto) dal sub 107 al 135, 164, 167, 168, 171, dal 173 al 176, dal 182 al 189, 192, 193, 203, 204, dal 208 al 211, dal 215 al 246, dal 251 al 270 e 272, 273; nota: gravato di servitù di uso

- **m.n. 2211 sub 190**: piano T-1-2-3-S1 bene comune non censibile (ingr., vano scala e ascensore) ai sub 20, 37, 39, 40, 62, 63, 64, 65, 88, 89, 193, 199, 201, 202 e 274;

- **m.n. 2211 sub 194**: piano T-1-2-3-S1 bene comune non censibile (ingr., vano scala e ascensore) ai sub 41, 42, 43, 44, 66, 67, 68, 69, 91, 92, 93, 196, 200, 205, 206, 207;

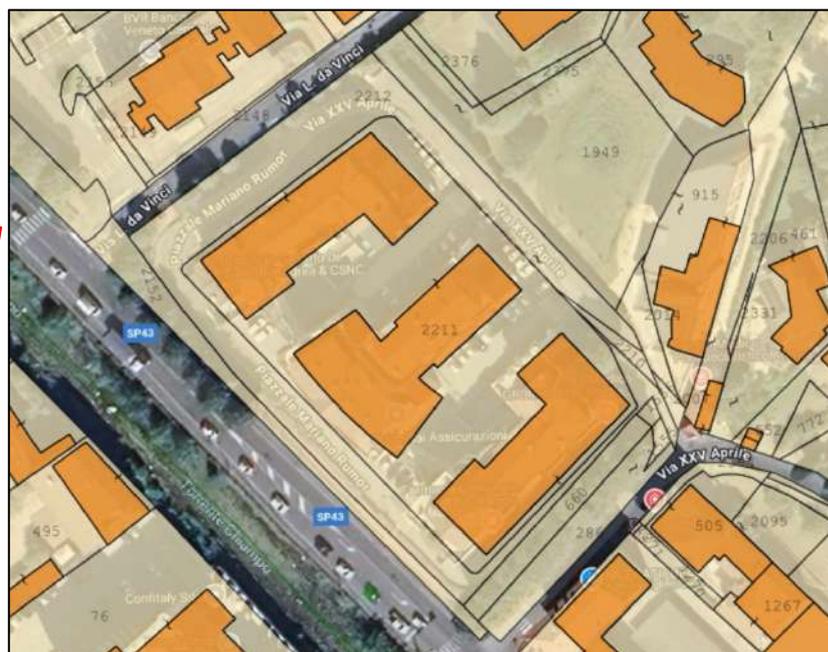
- **m.n. 2211 sub 195**: piano 3-4 bene comune non censibile (ingr., vano scala e ascensore) ai sub 41, 42, 43, 44, 66, 67, 68, 69, 91, 92, 93, 196, 200, 205, 206, 207.

5.2 Confini: in senso NESO secondo la mappa C.T.

il terreno m.nn. 2211 confina con: m.n. 2212 su 4 lati, m.n. 2210.



estratto di mappa con individuazione m.n. 2211



sovrapposizione estratto catastale e vista satellitare - fonte Topgeometri

Secondo l'elaborato planimetrico prot. n. VI0180666 del 5/11/2024, i beni oggetto di stima confinano come segue:

LOTTO 1:

il m.n. 2211 sub 10 confina con: muri perimetrali, m.n. 2211 sub 11, sub 3 e sub 9;

LOTTO 2:

il m.n. 2211 sub 37 confina con: muri perimetrali, m.n. 2211 sub 36, sub 190, sub 199, muri perimetrali;

LOTTO 3:

il m.n. 2211 sub 40 confina con: m.n. 2211 sub 35, muri perimetrali, sub 39 e sub 190;

LOTTO 4:

il m.n. 2211 sub 62 confina con: muri perimetrali, m.n. 2211 sub 61, sub 62, sub 190, sub 63 e muri perimetrali;

LOTTO 5:

il m.n. 2211 sub 205 confina con: muri perimetrali, m.n. 2211 sub 206, sub 194, sub 1 e muri perimetrali;

LOTTO 6:

il m.n. 2211 sub 206 confina con: muri perimetrali, m.n. 211 sub 207, sub 194, sub 205;

LOTTO 7:

il m.n. 2211 sub 207 confina con: muri perimetrali su tre lati, m.n. 2211 sub 1, sub 194 e sub 206;

LOTTO 8:

il m.n. 2211 sub 214 confina con: muri perimetrali su tre lati, m.n. 2211 sub 8 e sub 213;

LOTTO 9:

il m.n. 2211 sub 249 confina con: muri perimetrali, m.n. 2211 sub 250, sub 5 e muri perimetrali su due lati;

LOTTO 10:

il m.n. 2211 sub 275 confina con: m.n. 2211 sub 5, sub 276, sub 190, sub 1 e muri perimetrali, m.n. 2211 sub 206, sub 194, sub 1 e muri perimetrali;

LOTTO 11:

il m.n. 2211 sub 129 confina con: sub 179 bcnc, sub 128, muro perimetrale, sub 130;

LOTTO 12:

il m.n. 2211 sub 219 confina con: sub 220, sub 179 bcnc, sub 218, sub 179 bcnc;

LOTTO 13:

il m.n. 2211 sub 164 confina con: sub 254 e sub 179 bcnc su tre lati;

LOTTO 14:

il m.n. 2211 sub 243 confina con: sub 210, sub 211, sub 179 bcnc, sub 244, sub 190;

LOTTO 15:

il m.n. 2211 sub 244 confina con: sub 243, sub 179 bcnc su due lati, sub 190;

LOTTO 16:

il m.n. 2211 sub 251 confina con: sub 179 bcnc su due lati, sub 252, sub 5;

LOTTO 17:

il m.n. 2211 sub 252 confina con: sub 5, sub 251, sub 179 bcnc, sub 265, sub 231;

LOTTO 18:

il m.n. 2211 sub 263 confina con: muro perimetrale, sub 179 bcnc, sub 264, sub 234;

LOTTO 19:

il m.n. 2211 sub 266 confina con: sub 265, sub 179 bcnc, sub 211, 210, 229;

LOTTO 20:

il m.n. 2211 sub 272 confina con: sub 264, sub 179 bcnc su due lati, sub 273;

LOTTO 21:

- il m.n. 2211 sub 202 confina con: m.n. 2211 sub 190 su due lati, sub 201 su due lati;

LOTTO 22:

- il m.n. 2211 sub 238 confina con: sub 179 bcnc, sub 239, muro perimetrale, sub 237.

5.3 Variazioni storiche:

- Le unità urbane sul m.n. 2211 subalterni dall'1 al 174 sono state dichiarate con variazione del 4/3/2009 pratica n. VI0068953 unità afferenti edificate su area urbana (n. 3810.1/2009);

- l'area urbana, già m.n. 2093, era tale per demolizione totale del 23/12/2003 pratica n. VI0489770 (n. 140374.1/2003) dei precedenti m.n. 913 sub 2-3-4;

- con variazione del 8/10/2010 n. 18687.1/2010 per divisione e ultimazione di fabbricato urbano, venivano soppresse le unità m.n. 2211 sub 2, 45, 104, 105, 138, 142, 165, 170 e davano origine al m.n. 2211 sub 189;

- con variazione del 15/10/2012 n. 5461.1/2012 veniva soppresso bcnc e costituito il nuovo m.n. 2211 sub 202;

- con variazione del 22/1/2016 n. 1782.1/2016 per divisione e ultimazione di fabbricato urbano, veniva soppresso il m.n. 2211 sub 21 e dava origine ai m.n. 2211 sub 205-206-207;

- con variazione del 18/1/2018 n. 2223.1/2018 per divisione e ultimazione di fabbricato urbano, venivano soppressi i m.n. 2211 sub 22 e 140 e davano origine al m.n. 2211 sub 214;

- con variazione del 19/2/2018 n. 5985.1/2018 per divisione e ultimazione di fabbricato urbano, venivano soppressi i m.n. 2211 sub 143-144-145-181 e davano origine al m.n. 2211 sub 219;

- con variazione del 7/12/2018 n. 43585.1/2018 per divisione e ultimazione di fabbricato urbano, venivano soppressi i m.n. 2211 sub 42-5971-91-146-156-157-158-168-169-171-188-189 e davano origine al m.n. 2211 sub 238;

- con variazione del 1/4/2019 n. 16086.1/2019 per divisione e ultimazione di fabbricato urbano, venivano soppressi i m.n. 2211 sub 137-139-154-162 e davano origine ai m.n. 2211 sub 243-244;

- con variazione del 14/5/2019 n. 20453.1/2019 per divisione e ultimazione di fabbricato urbano, venivano soppressi i m.n. 2211 sub 16-151 e davano origine ai m.n. 2211 sub 249-251-252;

- con variazione del 20/7/2020 n. 28370.1/2020 per divisione e ultimazione di fabbricato urbano, venivano soppressi i m.n. 2211 sub 61-69-87-147-148-149-152-159-160 e davano origine ai m.n. 2211 sub 263-266;

- con variazione del 15/10/2020 n. 35899.1/2020 per divisione e ultimazione di fabbricato urbano, veniva soppresso il m.n. 2211 sub 150 e dava origine al m.n. 2211 sub 272;

- con variazione del 21/2/2023 n. 21758.1/2023 per divisione e ultimazione di fabbricato urbano, veniva soppresso il m.n. 2211 sub 17 e dava origine al m.n. 2211 sub 275.

Il terreno m.n. 2211 ente urbano di are 53.09 è tale per

- Frazionamento e Tipo Mappale del 23/2/2009 pratica n. 57268.1/2009 con cui il m.n. 2211 ente urbano di are 53.08 incorpora il m.n. 2209, e sono stati variati i precedenti m.nn. 783 di are 0.64 e 2093 di are 76.13 per originare i m.nn. 2209, 2210, 2211, 2212.

5.4 Conformità catastale: conforme / non conforme

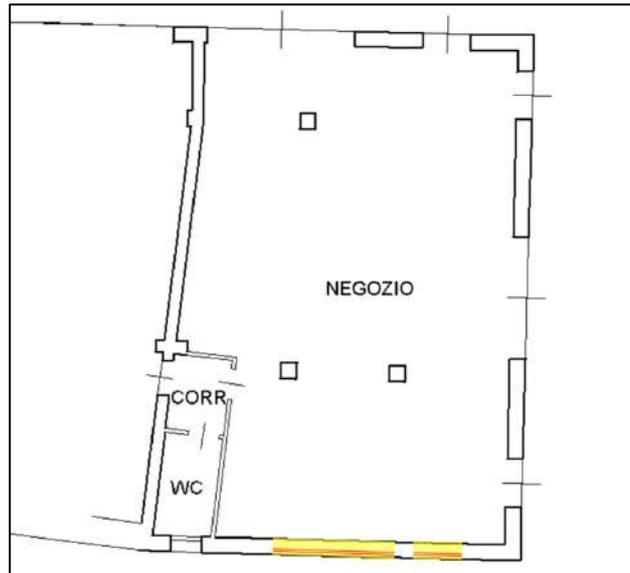
Il m.n. 2211 sub 164 è privo di planimetria catastale perché l'unità è dichiarata in corso di costruzione, ma al sopralluogo risultava ultimata, pertanto **è da presentare** la planimetria.

Risultano conformi allo stato reale dei luoghi le planimetrie delle unità immobiliari depositate agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza per i sub nn. 10, 37, 40, 62, 129, 202, 205, 206, 214, 219, 243, 244, 249, 251, 252, 263, 266, 272, 275.

Risultano non conformi allo stato reale dei luoghi le planimetrie delle unità immobiliari depositate all'AE di Vicenza per i sub 207, 238.

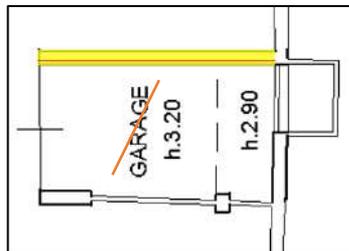
In particolare:

- **m.n. 2211 sub 207**: al sopralluogo si è riscontrato che manca l'indicazione di due vetrine sulla parete ovest, quindi la planimetria non è conforme allo stato dei luoghi e va aggiornata.



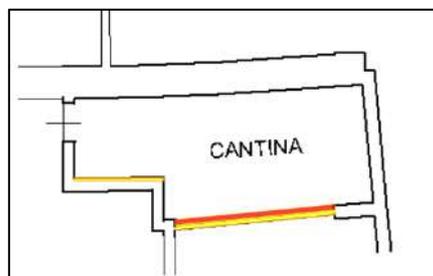
estratto planimetria catastale con evidenziate le differenze, giallo demolizioni - rosso costruzioni

- **m.n. 2211 sub 238**: al sopralluogo si è riscontrato che si tratta non di un garage ma di un vano tecnico chiuso da parete in grigliato metallico con porta e che anche il lato sud non è in muratura ma chiuso da un grigliato metallico, e quindi la planimetria non è conforme allo stato dei luoghi e va aggiornata.



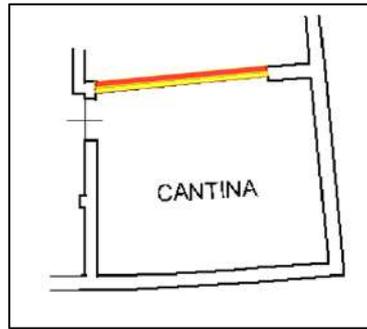
estratto planimetria catastale con evidenziate le differenze, giallo demolizioni - rosso costruzioni

- **m.n. 2211 sub 243**: al sopralluogo si è riscontrata una differenza nelle misure interne, il locale è leggermente più largo e il muro a sud è continuo; tali difformità non rilevano ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto è coerente con la planimetria agli atti presso l'Agenzia delle Entrate.



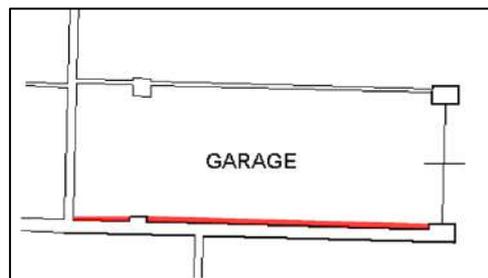
estratto planimetria catastale con evidenziate le differenze, giallo demolizioni - rosso costruzioni

- **m.n. 2211 sub 244**: al sopralluogo si è riscontrato che la parete a est è continua; tale difformità non rileva ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto è coerente con la planimetria agli atti presso l'Agenzia delle Entrate.



estratto planimetria catastale con evidenziate le differenze, giallo demolizioni - rosso costruzioni

- **m.n. 2211 sub 266**: al sopralluogo si è riscontrato che la parete a ovest è continua e non c'è lo sporto del pilastro; tale difformità non rileva ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto è coerente con la planimetria agli atti presso l'Agenzia delle Entrate.



estratto planimetria catastale con evidenziate le differenze, giallo demolizioni - rosso costruzioni

Regolarizzazione catastale L. 122/10 smi:

Planimetrie catastali nuove n. 1 , da aggiornare n. 2

Costi presunti regolarizzazione catastale - spese tecniche e diritti AE **cad. € 600,00 + iva**

Regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente.

6. REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

6.1 Titoli urbanistici:

Il **PI** - Piano degli Interventi del Comune di Chiampo, **Variante n. 3** adottata con DCC n. 31 del 28/04/2023, nella tavola "Disciplina del Suolo Zone Significative" classifica l'area su cui insistono i beni in zona B6/1-2-3, Ex Piano Particolareggiato PP14BIS - [REDACTED] (art. 29 bis Nto); porzione del m.n. 2211 è destinata a parchi e attrezzature per servizi, e in particolare F3 Aree attrezzate a parco, gioco e sport - art. 51 Nto e F4 Aree per parcheggio - art. 52 Nto. La porzione a ovest del lotto verso la strada provinciale è soggetta a "Fascia di tutela dell'idrografia principale - art. 82 nto".

ART. 29bis ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B6" EX PIANO PARTICOLAREGGIATO PP14BIS - [REDACTED]

1. Destinazione d'uso prevalente e destinazione d'uso escluse:

La destinazione prevalente è quella residenziale cui all'art. 22 co. 9 punto 2 delle presenti norme.

Le attività non ammesse sono quelle indicate all'art. 22 co. 9 punto 3, nonché tutte quelle attività che a giudizio del Comune siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

2. Parametri urbanistici ZTO "B6":

a) edificabilità fondiaria: 3,00 mc./mq. volume massimo edificabile fuori terra espresso in mc per ogni mq di superficie fondiaria; a) altezza max. dei fabbricati: 12,00 m. b) distanza dai confini: 1/2 H con minimo di 5,00 m.; c) distacco tra fabbricati: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m. 10,00; d) distanza dal ciglio stradale: secondo le prescrizioni di cui all'All. 1 delle presenti N.T.O.; e) superficie scoperta: deve essere sistemata a verde e parcheggi.

3. Non devono essere ricavati i parcheggi integrativi previsti dall'art. 14 comma 5 lettera a.



Estratto dal PI. Tav 4e - disciplina del suolo

6.2 Pratiche edilizie:

Per la regolarità edilizia, presso il competente UTC del Comune di Chiampo sono state messe a disposizione le seguenti pratiche edilizie di interesse:

- Permesso di costruire n. 2005/169 del 22/12/2005

domanda presentata in data 16/5/2005 da [REDACTED] per il progetto esecutivo **Piano Particolareggiato n. 14 bis**, sull'area distinta al fg. 9 m.nn. 783-2093-1555-660-286, con convenzione per l'attuazione del PP n. 14 bis stipulata il 22/12/05 n. 3186 rep. S.C.

- nulla osta Provincia di Vicenza del 30/7/2002 prot. 40497 e del 31/8/2004 prot. 50592;

nota: si precisa che il PP è completato e sono già state cedute le aree al Comune di Chiampo con atto 26/8/2010 e con apposita Delibera G.C. di acquisizione n. 60 del 2/3/2010, come più sotto meglio indicato.

- Permesso di Costruire n. 2005/080 del 29/12/2005

richiesto in data 11/3/2005 da [REDACTED] sull'area distinta al fg. 9 m.nn. 783-2093-1555-1556-660-286 per la costruzione di un complesso residenziale-commerciale all'interno del Piano Particolareggiato n. 14 bis

- nulla osta ULSS 5 Ovest Vicentino prot. 2816 del 22/8/2005

- parere prestazioni acustiche prot. N. 030177 del 27/12/2005

- parere di conformità VV.FF. prot. n. 903 del 18/1/2006, dichiarazione inizio attività

- nulla osta ARPAV prot. n. 114575/STRIS del 11/9/2006

Inizio lavori 16/2/2006

- Permesso di Costruire n. 2008/185 del 24/7/2008

per variante al P.C. n. 2005/080 del 29/12/2005

richiesta in data 18/6/2008 da [REDACTED]

- parere favorevole [REDACTED] prot. n. 3849 AC/ac del 17/6/2008

Inizio lavori 1/8/2008

- Comunicazione D.I.A. n. 129 del 5/5/2009

per variante in corso d'opera al PdC 185/2008 (fabbricato A)

Fine lavori parziale 25/1/2010

- certificato collaudo statico in data 21/1/2010 a firma ing. [REDACTED]
- certificato regolare esecuzione parziale in data 25/1/2010 (per sub dal 9 al 15; 19-20, dal 24 al 32; dal 37 dal 40, dal 49 al 57, dal 62 al 65, dal 75 all'83, 88 - 89, dal 98 al 101; dal 107 al 135; dal 174 al 176; 177 - 178;
- permesso di allacciamento e scarico acque reflue domestiche in fognatura civile nera, a firma [REDACTED] prot. n. AR/acl/03477/2010 del 2/3/2010;
- dichiarazione inizio attività VV.F. rif pratica n.42097 prot. n. 4446 del 15/2/20110;
- certificato di **agibilità parziale** prot. n. 2008/185 del 4/3/2010:
ad uso residenziale rif. beni CF fg. 9 m.n. 2211 sub 3, 4, 6, dal 24 al 32, dal 49 al 57, dal 75 al 83, 88, 89, dal 98 al 101, dal 107 al 135, dal 174 al 176;
ad uso commerciale m.n. 2211 sub dal 9, 10, dal 11 al 15, 19, 20, 177, 178;
ad uso direzionale m.n. 2211 sub dal 37 al 40, e dal 62 al 65.



Estratto planimetria di progetto generale con individuazione dei fabbricati A-B-C

Risultano inoltre le seguenti pratiche relative ad altre unità immobiliari del complesso:

- DIA n. 263/2010 per i sub 64-65;
- SCIA n. 403/2010 per il sub 11;
- SCIA n. 129/2011 per i sub 180-184-185-198-194-195;
- SCIA n. 153/2011 per il sub 11;
- SCIA n. 332/2011 per il sub 198;
- SCIA n. 360/2011 per il sub 199;
- **SCIA n. 261/2012** per i sub 18-192-193, ora 201-202
presentata da [REDACTED] per opere di realizzazione di uno studio dentistico
fine lavori 10/10/2012 con relative di.co.; certificato di **agibilità** n. 261 rilasciato il 23/10/2012
prot. 19710/EP;
- SCIA n. 404 del 23/12/2013 per i sub 103-203; fine lavori parziale del 21/2/2013.

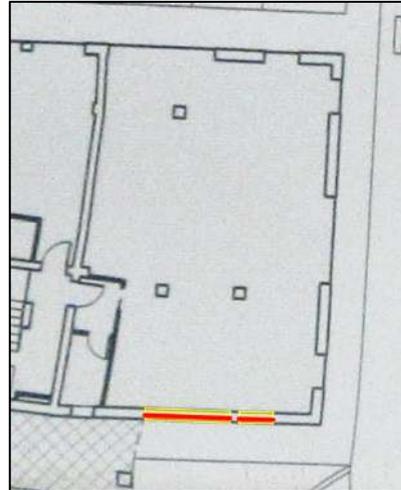
6.3 Conformità urbanistico-edilizia: conforme/non conforme

Risultano conformi allo stato reale dei luoghi rispetto all'ultima situazione assentita le unità immobiliari sub nn. 10, 37, 40, 62, 129, 202, 205, 206, 214, 219, 243, 244, 249, 251, 252, 263, 266, 272, 275.

Risultano non conformi le unità immobiliari sub 207, 238.

Per quanto si è potuto verificare al sopralluogo, si sono riscontrate delle differenze in alcune unità rispetto all'ultima situazione assentita (*per fabbr. blocco A e interrato rif. DIA 129/2009, per fabbr. blocco B-C PdC 80/2005*), in particolare:

- **m.n. 2211 sub 207**: negozio al piano terra, sono state realizzate due vetrine sulla parete ovest dell'unità che non risultano autorizzate nell'ultimo progetto - difformità planimetrica e prospettica.



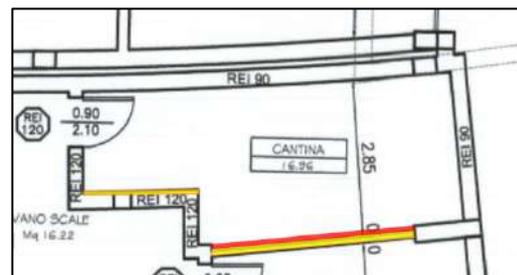
estratto ultimo progetto approvato - DIA 129/2009.
con identificate le differenze rilevate - giallo: demolizioni - rosso: costruzioni

- **m.n. 2211 sub 238**: si è rilevato al sopralluogo che si tratta di un vano tecnico chiuso da una parete in grigliato metallico con porta e non da un basculante e che anche il lato sud non è in muratura ma delimitato da un grigliato metallico.



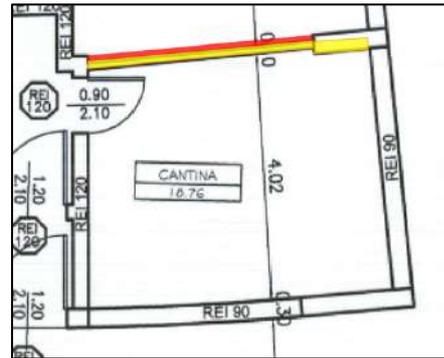
estratto ultimo progetto approvato - DIA 129/2009
con identificate le differenze rilevate - giallo: demolizioni - rosso: costruzioni

- **m.n. 2211 sub 243**: si è rilevato al sopralluogo che l'ingresso è leggermente più largo e il muro a sud è continuo; si tratta di modifica costruttiva che rientra nelle previsioni dell'art 34 bis DPR 380/01 e non richiede un ulteriore provvedimento abilitativo.



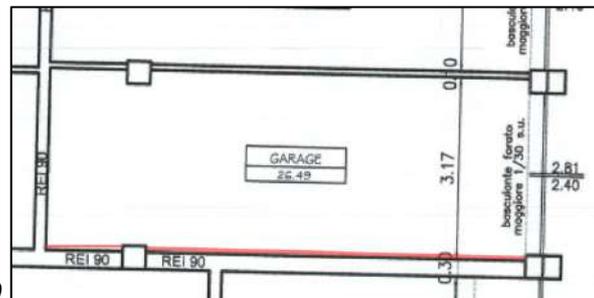
estratto ultimo progetto approvato - DIA 129/2009
con identificate le differenze rilevate - giallo: demolizioni - rosso: costruzioni

- **m.n. 2211 sub 244:** si è rilevato al sopralluogo che la parete a nord è continua; si tratta di modifica costruttiva che rientra nelle previsioni dell'art 34 bis DPR 380/01 e non richiede un ulteriore provvedimento abilitativo.



*estratto ultimo progetto approvato - DIA 129/2009
con identificate le differenze rilevate - giallo: demolizioni - rosso: costruzioni*

- **m.n. 2211 sub 266:** si è rilevato al sopralluogo che la parete a sud è continua e non c'è lo sporto del pilastro; si tratta di modifica costruttiva che rientra nelle previsioni dell'art 34 bis DPR 380/01 e non richiede un ulteriore provvedimento abilitativo.



*estratto ultimo progetto approvato - DIA 129/2009
con identificate le differenze rilevate - giallo: demolizioni - rosso: costruzioni*

Sono dotate di agibilità le unità m.n. 2211 sub 10-37-40-62-202.

Si fa presente che per le unità m.n. 2211 sub 129, 205, 206, 207, 214, 219, 238, 243, 244, 249, 251, 252, 263, 266, 272, 275 deve essere presentata la segnalazione certificata di agibilità e mancano i certificati di conformità degli impianti, da perfezionare a cura e spese dell'acquirente.

6.4 Abusi: vedi sopra

6.5 Sanabilità e costi:

le unità non conformi sopra indicate sono sanabili con pratica in sanatoria DPR 380/01
spese tecniche e oneri presunti per la regolarizzazione cad. **€ 3.500,00 + iva**

L'ufficio Tecnico competente si è riservato di quantificare gli oneri, i costi di sanatoria e le sanzioni definitivi al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

La regolarizzazione è differita post vendita ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/01 e a cura e spese dell'acquirente; maggiori costi o altri per differenze/carenze non riscontrate si considerano a carico acquirente e compresi anche nella riduzione di pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi.

Nota: si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare un prezzo a base d'asta dell'immobile (commerciabilità) e non di fornire una certificazione comprovante gli abusi sugli immobili e/o l'attestazione di conformità degli stessi, che potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato.

Non sono stati eseguiti un rilievo topografico delle aree né la verifica dei confini, ma si è provveduto a quantificare la consistenza fisica di massima e catastale dei beni oggetto di stima.

Si evidenzia che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

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 ai beni stimati, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico di massima per la verifica della consistenza dei soli immobili interessati, 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 o edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato dei beni.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica viene 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 dei fabbricati rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume dei fabbricati oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; è stato 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 sono estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

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

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto delle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relative 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 trovano i beni, 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 negli immobili 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 a forfait per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari stimate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le

altre unità immobiliari 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, tale onere va considerato ricompreso nella "assenza da garanzia per vizi".

7. STATO DI POSSESSO: liberi

Debitore: Le unità immobiliari sono di proprietà di [REDACTED] per 1/1, il m.n. 2211 sub 202 è in proprietà di [REDACTED] per 621/1000.

Locazione: /

Comodato: /

Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda: /

Sine titolo: /

Opponibilità (art. 2923 c.c.): /

8. VINCOLI E ONERI

8.1 Oneri e Vincoli:

Pertinenze: aree e parti comuni di legge e bcnc

Usufrutto, uso, abitazione: /

Servitù:

- **servitù perpetua di transito pedonale e carraio ad uso pubblico** a carico del m.n. **2211 sub 1** (bcnc - area scoperta, parcheggi e portico), a favore del Comune di Chiampo costituita con atto in data 26/8/2010 n. 157559 rep. notaio [REDACTED] registrato ad Arzignano il 22/9/2010 al n. 4174 serie 1 T e trascritto AE Vicenza il 23/9/2010 ai nn. 19802/12692 - 19803/12693 - 19804/12694; nell'atto è inoltre riportato che le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria di tali aree/opere sono a carico della società [REDACTED] che, in caso di trasferimento a terzi della proprietà, si è obbligata a rendere edotti i terzi acquirenti degli obblighi ed oneri menzionati, impegnandosi a porre a carico degli acquirenti stessi tutti gli oneri di manutenzione innanzi citati, che, pertanto, verranno accollati pro-quota alle parti acquirenti, che li assumeranno a proprio carico, sempre pro- quota.

- **servitù di utilizzo esclusivo** a carico del m.n. **2211 sub 180** (bcnc) fg. 9 del Comune di Chiampo ed a favore dei m.n. 2211 sub 184 e sub 185, costituita con atto in data 29/10/2010 n. 157974/34060 rep. notaio [REDACTED] trascritto a Vicenza il 22/11/2010 ai nn. 24190/15578, il cui testo, estratto dalla nota di trascrizione, si riporta integralmente:

*"La società [REDACTED] e i condomini aventi diritto di cui al "Quadro C" hanno concesso in favore dei garage di cui ai mappali nn. 2211 sub 184 e 2211 sub 185, di proprietà del signor ***, l'utilizzo esclusivo dell'area di manovra di cui al mappale n. 2211 sub 180 (manovra auto), bene comune non censibile, derivante dal frazionamento del mappale n. 2211 sub 2, già attribuito pro-quota ad altri condomini: tale area resterà, quale bene comune non censibile, di proprietà di tutti i condomini cui è stata o verrà attribuita, ma sarà destinata al servizio esclusivo delle due autorimesse del signor ***, anche mediante l'installazione di un basculante posto in direzione della limitrofa area comune di cui al mappale n. 2211 sub 179"*

- **servitù di utilizzo esclusivo** a carico dell'originario m.n. 2211 sub. 191 (ora m.n. **2211 sub 202**) fg. 9 del Comune di Chiampo a favore dell'originario m.n. 2211 sub 18 (ora m.n. 2211 sub 201), costituita con atto in data 6/4/2011 n. 158919/34619 rep. notaio [REDACTED] trascritto a Vicenza il 3/5/2011 ai nn. 8830/5680, il cui testo, estratto dalla nota di trascrizione, si riporta integralmente:

"La società [REDACTED] e i condomini aventi diritto di cui al "Quadro C" hanno concesso in favore del negozio di cui al m.n. 2211 sub 18 l'utilizzo esclusivo dell'area di cui al m.n. 2211 sub 191 (corridoio), bcnc, derivante dal frazionamento del mappale n. 2211 sub 6, già

attribuito pro-quota ad altri condomini: tale area resterà, quale bene comune non censibile, di proprietà di tutti i condomini cui è stata o verrà attribuita, ma sarà destinata, come già precisato, al servizio esclusivo del negozio innanzi citato, anche mediante una porta posta al piano terra."

- nota riportata negli atti: al proprietario degli immobili identificati con i m.nn. 2211 sub 64 e sub 65 è stato concesso l'uso esclusivo di circa 3-4 metri quadrati di superficie da ricavare dal m.n. 2211 sub 190, bene comune non censibile, al fine di permettere l'installazione di una porta di vetro che garantisca un accesso comune ai subalterni n. 64 e 65.

- **servitù di fatto** nel **m.n 221 sub 238** perchè all'interno ci sono l'accesso al sistema di sgancio del portone tagliafuoco del sistema antincendio, che si trova accanto e le batterie delle pompe di sollevamento.

- **servitù condominiali** per la posa ed il mantenimento di tubazioni per servizi e sottoservizi vari (elettrodotto, acquedotto, gasdotto ed altre);

- **servitù attive** costituite con atto in data 27/3/1979 n. 15588 rep. notaio [redacted] registrato a Vicenza il 2/4/1979 al n. 1634 e trascritto a Vicenza il 9/4/1979 ai nn. 3667/3062, il cui testo, estratto dalla nota di trascrizione, si riporta integralmente:

"ART. 2) il terreno ora acquisito in permuta dai coniugi [redacted] deve essere da essi destinato a passaggio che dalla via pubblica conduce ai loro fondi costituiti dai mappali in Chiampo Sez. B Fg. 3° numeri: 1166 (ex438/c) - 1167 (ex463/b) - 1168 (ex463/c) - 457 - 458 - 459 (restante); e non potrà in nessun tempo essere adibito a passaggio a favore dei fondi di proprietà di terzi. Il presente limite di destinazione viene qui costituito in forma di servitù a favore della contigua proprietà della società: [redacted]

ART. 3) I coniugi [redacted] costituiscono inoltre una seconda servitù a carico dei propri fondi costituiti dai mappali su descritti all'art. 2) a favore della contigua proprietà della società: [redacted] nel senso che in nessun tempo il fabbricato o i due fabbricati che saranno eretti sui fondi [redacted] su detti, potranno essere adibiti ad uso diverso di abitazione o di studi professionali annessi ad abitazione. Inoltre i detti fondi non potranno essere adibiti in nessun caso e in nessun tempo a cantiere, deposito di materiali e macchine, magazzino e simili.

ART. 4) I coniugi [redacted] acconsentono in forma di ulteriore servitù che la Società: [redacted] e suoi aventi causa pianti e mantenga una siepe alta fino a metri 3 (tre), a ridosso dell'intero confine tra le loro proprietà, confine quale risulta dopo la permuta operata all'art. 1) del sopra citato atto.

ART. 5) I coniugi [redacted] e la società: [redacted] si danno reciprocamente atto che i confini tra le rispettive proprietà, in tutto il loro sviluppo, sono quelli che discendono dalla presente permuta e per la parte non interessata dalla permuta quelli attualmente in atto di fatto, rinunciando le parti irrevocabilmente ad ogni contraria contestazione o pretesa a proposito di tali confini.

ART. 6) Le parti si danno atto che con la firma dell'atto sopra richiamato più nessuna servitù di passaggio sussiste o potrà essere costituita a carico dell'una proprietà ed a favore dell'altra, ed ove sussistesse a qualsiasi titolo con l'atto di cui sopra ne fanno formale rinuncia."

- **servitù di elettrodotto** in cavo sotterraneo costituita a favore di [redacted] con atto in data 21/3 e 11/4/1994 n.ri 64653/64976 rep. notaio [redacted] registrato ad Arzignano il 21/4/1994 al n. 381 serie 2, e trascritto AE Vicenza il 10/5/1994 ai n.ri 6662/4752.

- **patti e condizioni** risultanti nell'atto di Compravendita del 15/12/2004 n. 137893 rep. notaio [redacted] trascritto AE Vicenza il 29/12/2004 ai nn. 32086/20359, il cui testo si riporta integralmente: "La presente vendita è inoltre regolata dai seguenti patti e condizioni:

- nel corso dell'attuazione del Piano Particolareggiato, nel contesto del quale sono inserite le aree oggetto di compravendita, a cure e spese della società acquirente, dovranno essere realizzati due accessi lungo il confine est del lotto oggetto di vendita, tali da consentire l'accesso e il recesso alla realizzanda strada di lottizzazione dalla sovrastante proprietà Conterno, il cui collegamento sarà realizzato dai proprietari interessati;

- qualora la linea elettrica esistente dovesse essere spostata o interrata, le spese relative dovranno essere sostenute totalmente dalla società acquirente;

- entro e non oltre il 31 (trentuno) gennaio 2005 (duemilacinque), il terreno promesso in vendita dovrà totalmente essere libero da oggetti e/o cose che ne impediscano l'utilizzo secondo la sua normale destinazione."

- **servitù di elettrodotto**, con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 30/11/2007 n. 150733 rep. notaio [REDACTED] trascritta AE Vicenza il 14/12/2007 ai nn. 32569/19267; a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED] per "la servitù relativa all'elettrodotto mt a 20 kv, in cavo sotterraneo il cui tracciato è indicato nella planimetria allegata al titolo. L'elettrodotto posato a una profondità di m. 1 (uno), è costituito da n. 2 (due) cavi sotterranei posati in un unico scavo.

Rif. Chiampo fg. 9, m.n. 783-1556 – prato, m. 110 x m. 2,40 = mq 264; m.n. 2093, piazzale; m.n. 1555, incolto.

Il fondo sul quale viene imposta la servitù sopra specificata, ha le seguenti caratteristiche:

Piazzale la servitù di cui al presente atto è inamovibile per espresso patto contrattuale e pertanto la parte concedente rinuncia ad avvalersi della facoltà di cui al 4^a comma dell'art. 122 del testo unico sulle acque e sugli impianti elettrici 11 dicembre 1933, n. 1775. La servitù di cui al presente atto conferisce all'ENEL la facoltà di:

- far accedere sul fondo asservito il proprio personale o chi per esso, con i mezzi d'opera e di trasporto necessari alla messa in opera, all'esercizio, alla manutenzione dell'elettrodotto stesso e di compiere i relativi lavori;

- scavare, posare tubazioni ed eseguire tutti quei lavori necessari per la messa in opera dell'elettrodotto indicato nel precedente art. 1, nonché di apporre cippi segnalatori della presenza dell'elettrodotto;

- abbattere delle piante che, a esclusivo giudizio dell'Enel, possono essere di impedimento alla messa in opera dell'elettrodotto. Il legname abbattuto durante la messa in opera dell'elettrodotto rimane a disposizione della parte concedente. La parte contraente si obbliga:

- a non eseguire scavi che possano compromettere la sicurezza dell'elettrodotto;

- a non piantare alberi ad alto fusto a meno di metri 1 (uno) ed a non erigere manufatti di qualunque genere a meno di metri 1 (uno) dalla zona occupata;

- a non collocare condutture interrate nella zona occupata, senza previa intesa con l'Enel.

Qualsiasi responsabilità connessa e conseguente alla messa in opera, all'esercizio, alla manutenzione o alla modifica dell'elettrodotto cade a carico dell'Enel. I danni subiti dalla parte concedente durante la fase di studio e la fase di costruzione dell'elettrodotto sono valutati e liquidati a parte e separatamente al termine di ogni fase. Sono valutati e liquidati a lavori ultimati i danni causati in occasione di riparazioni di carattere straordinario ed eccezionale o di modifiche all'elettrodotto. L'Enel si obbliga a rimettere in pristino stato i manufatti eventualmente manomessi o danneggiati. In caso di controversie che dovessero insorgere tra e parti, in via esclusiva, sarà competente il foro di Venezia".

Convenzioni edilizie:

- **convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato n. 14 Bis di PRG di Chiampo**, stipulata in data 22/12/2005 n. 3.186 rep. Segretario Generale del Comune di Chiampo dr. [REDACTED] a favore del Comune di Chiampo e a carico della ditta [REDACTED] registrata ad Arzignano il 30/12/2005 al n. 1301 serie 2 e trascritta AE Vicenza il 10/1/2006 ai nn. 804/520, con cui, oltre alla definizione del piano urbanistico, "la ditta urbanizzante [REDACTED] proprietaria dei mappali oggetto della convenzione relativi al P.P. 14 bis di Prg, come risulta dagli atti notaio [REDACTED] del 15/12/2004 n-137893 e n. 137894 di rep., si impegna a stipulare l'atto per il trasferimento e per la costituzione di eventuali servitù entro tre mesi dalla comunicazione dell'intervenuto collaudo favorevole".

* l'articolo 9 bis (gestione delle aree verdi) stabilisce che la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico dovrà essere effettuata secondo le modalità standard fissate dal Comune di Chiampo, con apposito provvedimento deliberativo, ed è previsto altresì che, in alternativa, per volontà di entrambe le parti, potrà essere stipulata tra il Comune di Chiampo e la ditta urbanizzante, o gli aventi causa comunque a qualsiasi titolo, apposita convenzione che autorizza il Comune ad effettuare gli interventi di manutenzione del verde con addebito delle relative spese ai condomini secondo quote millesimali prestabilite ed in conformità alle norme standard fissate dal Comune in materia.

* la ditta urbanizzante, coincidente con la società venditrice, si obbligava a rendere edotti i terzi acquirenti degli obblighi e vincoli derivanti dalla suddetta convenzione che impegnano, oltre alla ditta urbanizzante, anche i successori ed aventi causa nella proprietà.

- Approvazione della Convenzione con Delibera G.C. n. 536 del 19/12/2005 prot. 29528.

Vincoli storico-artistici: /

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:

vincolo derivante dalla **cessione di volumetria**, costituito a carico del Comune di Chiampo ed a favore della società [REDACTED] con atto in data 22/12/2005 n. 3186 rep. del Segretario Generale del Comune di Chiampo, trascritto AE Vicenza il 10/1/2006 ai nn. 805/521, con cui "il Comune di Chiampo cede la sua potenzialità edificatoria di mc 1452, relativamente al m.n. 1915 fg. 9, alla ditta [REDACTED]

Prelazione agraria: /

Altri vincoli o oneri:

- con atto in data 26/8/2010 n. 157559 rep. notaio [REDACTED] registrato ad Arzignano il 22/9/2010 al n. 4174 serie 1T e trascritto AE Vicenza il 23/9/2010 ai nn. 19802/12692 - 19803/12693 - 19804/12694

atto di cessione gratuita di aree a favore del Comune di Chiampo, facenti parte del Piano Particolareggiato n. 14 bis di PRG: appezzamenti di terreno destinati a verde, pista ciclabile, parcheggi e aree di manovra, marciapiedi ed allargamento stradale di circa 3.108 mq, censiti al fg. 9 CF m.n. 2212 e CT m.nn. 2210, 286, 660, 1556, 1555.

Con il medesimo atto viene anche costituita la **servitù** sul m.n. 2211 sub 1 più sopra riportata. Nello stesso atto è riportata anche la **permuta** a favore del Comune di Chiampo, relativa ai beni fg. 9 m.nn. 2211 sub 13-30-120-121-124.

Viene inoltre indicato che:

- la società venditrice si riserva la facoltà di ultimare le opere esterne e su parti condominiali che non pregiudichino l'utilizzo delle unità oggetto di compravendita, nonché sulle singole unità immobiliari ancora in corso di costruzione, nulla potendo al riguardo eccepire l'Ente acquirente;

- la società venditrice si riserva a tal fine l'utilizzo per motivi di cantiere delle parti condominiali per tutto il tempo necessario all'ultimazione dei fabbricati, curando con la massima diligenza di ridurre al minimo indispensabile l'occupazione di dette aree.

La società [REDACTED] si riserva inoltre le facoltà:

* di costituire, modificare ed estinguere, in ordine a parti comuni e/o condominiali, eventuali servitù attive e passive anche nei rapporti con i proprietari confinanti, con il Comune di Chiampo, con altri enti pubblici e con enti ed aziende erogatori di servizi;

*di adottare le soluzioni distributive più idonee per le parti condominiali e per le unità ancora di sua proprietà non ancora ultimate, eventualmente presentando presso i competenti uffici, anche comunali e del catasto, denunce di variazione, planimetrie ed elaborati planimetrici conformi alle modifiche apportate o da apportare;

- per le due ultime facoltà viene conferito dal Comune di Chiampo alla società [REDACTED] mandato irrevocabile e gratuito con rappresentanza, al fine di procedere alla esatta individuazione di tutte le aree da ritenersi condominiali, di effettuare eventuali cessioni (anche a titolo gratuito), permuta ed acquisti in relazione alle quote millesimali di comproprietà spettanti su spazi interni e/o esterni ai singoli fabbricati ed al complesso immobiliare, di costituire, modificare ed estinguere servitù;

- per tutti i mandati di cui sopra, viene conferita alla società [REDACTED] la facoltà di contrarre con sè medesima, o con altre persone di cui pure essa sia rappresentante legale o volontaria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1395 del Codice Civile;

- i patti di cui sopra vengono assunti dal comune di Chiampo per sè ed aventi causa, ancorché a titolo particolare, nella titolarità dei diritti relativi agli immobili della presente permuta, obbligandosi l'Ente stesso a trasferirne gli obblighi negli atti di alienazione futuri aventi ad oggetto gli immobili medesimi.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 60 del 2/3/2010, il Comune di Chiampo ha deliberato l'**acquisizione delle aree, opere di urbanizzazione ed immobili** relativi al Piano Particolareggiato n. 14 bis di PRG [REDACTED]

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

Il fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente perizia è disciplinato dal **regolamento di condominio**, con annesse tabelle millesimali di fabbricato e di gestione delle parti comuni del complesso immobiliare, allegato sotto la lettera "A" all'atto in data 22/3/2010 n. 156.604 rep. notaio [REDACTED] registrato ad Arzignano il 15/4/2010 al n. 1689 serie 1T, trascritto AE Vicenza il 16/4/2010 ai nn. 8289/5422; con precisazione che tale regolamento di condominio annulla e sostituisce il regolamento provvisorio che trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto in data 20/3/2009 n. 154131 rep. notaio [REDACTED] registrato ad Arzignano il 14/4/2009 al n. 1503 serie 1/T, trascritto AE Vicenza il 15/4/2009 ai nn. 7926/5047.

Il condominio Airone è composto da tre palazzine e da un seminterrato che sono gestite da amministratori diversi:

- il sig. [REDACTED] amministra la parte dei garage interrati ed il parcheggio;
- la sig.ra [REDACTED] amministra i fabbricati "Airone 1" e "Airone 3";
- lo [REDACTED] amministra il fabbricato "Airone 2".

Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione: *vedi sotto*
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: *vedi sotto*
Spese condominiali scadute ed insolite negli ultimi due anni anteriori alla perizia: *vedi sotto*

In data 6/11/2024 lo [REDACTED] ha comunicato che per le unità di sua competenza (sub 249-275-37-40-62):

- 1 - i sub di nostro interesse sono 249-275-37-40-62 per complessivi millesimi 185,433 per la palazzina;
- 2 - le spese preventivate per l'anno 2024 di competenza di [REDACTED] ammontano a € 3.091,28;
- 3 - le spese straordinarie deliberate, scadute e non pagate da [REDACTED] ammontano a € 970,04;
- 4 - le spese ordinarie scadute ed insolite ammontano complessivamente a € 8.305,67;
- 5 - è stato deliberato un fondo condomini morosi a cui [REDACTED] non ha contribuito;
- 6 - non ci sono cause in corso.

In data 7/1/2025 l'amministratore [REDACTED] ha comunicato che per le parti da lui amministrate non vi sono cause in corso e non è stato creato nessun fondo, e trasmesso il consuntivo e riparto dell'anno 2023 e il preventivo e riparto dell'anno 2024, da cui si evince che la ditta [REDACTED] non aveva debiti residui dal 2023.

In data 22/1/2025 la sig.ra [REDACTED] comunicava per le unità di sua competenza ricomprese nei fabbricati AIRONE 1 e AIRONE 3:

AIRONE 1

- le spese ordinarie (- 9.092,89 €) e straordinarie di gestione (- 401,34 €);
- spese condominiali scadute ed insolite ordinarie (9.092,90 €) e straordinarie di gestione (401,34 €);
- i millesimi di proprietà per le unità sono:
sub 214: 38,288/1000; sub 205: 26,163/1000; sub 206: 26,192/1000, sub 207: 47,197/1000;

AIRONE 3:

- le spese ordinarie (- 5.475,34 €) e straordinarie di gestione (- 93,14 €);
- spese condominiali scadute ed insolite ordinarie (- 5.475,34 €) e straordinarie di gestione (- 93,14 €);
- i millesimi di proprietà per le unità sono:
sub 10: 30,144/1000 e sub 129: 30,144/1000. *allegato 6 - doc amministratori condomini*

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

8.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Titolo di acquisto del debitore:

proprietaria dal 15/12/2004 ad oggi

- con atto di **compravendita** del 15/12/2004 n. rep. 137893 notaio [redacted] registrato ad Arzignano il 28/12/2004 al n. 3207 serie 1/T e trascritto AE Vicenza il 29/12/2004 ai nn. 32086/20359, atto contro [redacted]

rif. beni in Chiampo, fg. 9, CF m.n. 2093 e CT m.n. 783, terreno edificabile

- con atto di **permuta** del 15/12/2004 n. rep. 137894 notaio [redacted] registrato ad Arzignano il 23/12/2004 al n. 343 serie 1/V e trascritto AE Vicenza il 24/12/2004 ai nn. 31649/20116, acquisisce da [redacted]

i beni in Chiampo, fg. 9, CT m.nn. 286-660-1555-1556

e cede la piena proprietà di unità immobiliari che andrà a realizzare a sua cura e spese sulle aree acquisite e sua altre di proprietà (alloggio sito al quarto piano fuori terra, esteso circa 113 mq comm. con annessi due garage da un posto auto ciascuno siti al piano interrato).

- la quota di 621/1000 di piena proprietà del m.n. 2211 sub 202 deriva da:

- cessione della quota di 50/1000, provvisoria da definire con atto legale, con atto di compravendita del 24/3/2009 n. rep. 154150 notaio [redacted] trascritto AE Vicenza il 21/4/2009 ai nn. 8454/5322, a favore [redacted]

- cessione della quota di 53/1000, provvisoria da definire con atto legale, con atto di compravendita del 8/6/2009 n. rep. 154670 notaio [redacted] trascritto AE Vicenza il 29/6/2009 ai nn. 13789/8598, a favore [redacted]

- cessione della quota di 160/1000, provvisoria da definire con atto legale, con atto di compravendita del 8/7/2010 n. rep. 50645 notaio [redacted] trascritto AE Vicenza il 19/7/2010 ai nn. 15849/10349, a favore [redacted]

con att di fusione di società in data 11/9/2015 n. 1031 rep notaio [redacted] trascritto AE Vicenza il 2/11/2015 ai nn. 18692/13482, [redacted] viene fusa nella [redacted]

- cessione della quota di 116/1000, provvisoria da definire con atto legale, con atto di compravendita del 6/4/2011 n. rep. 158919 notaio [redacted] trascritto AE Vicenza il 3/5/2011 ai nn. 8829/5679, a favore [redacted]

- cessione della quota di 116/1000, provvisoria da definire con atto legale, con atto di assegnazione a socio del 17/10/2024 n. rep. 4197 notaio [redacted] trascritto AE Vicenza il 18/10/2024 ai nn. 22295/16295, a favore [redacted]

[redacted] quota interamente attribuita a [redacted] con atto di divisione del 17/10/2024 n. rep. 4198 notaio [redacted] trascritto AE Vicenza il 18/10/2024 ai nn. 22298/16298.

Regime patrimoniale: [redacted]

Elenco precedenti proprietari nel ventennio: per titoli ante ventennio.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione AE Vicenza in data 29/12/2004 ai nn. 32087/7375, rinnovata con iscrizione AE Vicenza in data 19/12/2024 ai nn. 28178/4528

Ipoteca volontaria per concessione a **garanzia di apertura di credito** con atto in data 15/12/2004 n. 137895 rep. notaio [redacted] a favore di [redacted]

a carico di [redacted]

Capitale € 9.000.000,00 - Ipoteca € 14.250.000,00

Ben i colpiti:

- per 1/1 Comune di Chiampo, CF, fg. 9 m.n. 2211 sub 10, 37, 40, 62, 129, 164, 205, 206,

207, 214, 219, 238, 243, 244, 249, 251, 252, 263, 266, 272, 275
- per quota 612/1000 m.n. 2211 sub 202.

- trascrizione AE Vicenza in data 28/8/2024 ai nn. 19001/13999

sentenza di apertura della liquidazione giudiziale in data 1/7/2024 n. 152 Tribunale di Vicenza, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

a carico di [REDACTED]

Ben i colpiti:

- per 1/1 Comune di Chiampo, CF, fg. 9 m.n. 2211 sub 10, 37, 40, 62, 129, 164, 205, 206, 207, 214, 219, 238, 243, 244, 249, 251, 252, 263, 266, 272, 275 e 202.

Pignoramenti: nessuno

Elenco delle formalità che saranno cancellate/ristrette:

- iscrizione AE Vicenza in data 19/12/2024 ai nn. 28178/4528

- trascrizione AE Vicenza in data 28/8/2024 ai nn. 19001/13999

9. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

9.1 Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate (Catasto e Conservatoria di Vicenza - SISTER), UTC di Chiampo, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI, FIAIP, Borsino Immobiliare, Comparabilitalia, Astalegale.

9.2 Metodo di valutazione:

Per esprimere la valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco delle unità immobiliari, comparato con i dati inerenti immobili raffrontabili, corretti in relazione all'area geografica e urbanistica e ai prezzi attuali di mercato rilevabili nell'attuale fase economica. Gli immobili si trovano in un complesso di recente edificazione in posizione ben visibile e prossima al centro del Comune di Chiampo, caratterizzati da un'architettura moderna e in un contesto di corte urbana, servito da parcheggi e spazi verdi e raggiungibile dalle principali vie di comunicazione.

Le unità sono di buona metratura con finiture di livello normale, tutte quasi ultimate e dotate di spazi comuni di distribuzione adeguati. Presentano buone modalità costruttive per il periodo di edificazione e condizioni di manutenzione generale per quanto visibile discrete.

I valori attribuiti considerano l'epoca e le tecniche di costruzione, tipologia e altezze, destinazioni d'uso, distribuzione planimetrica, accessibilità, finiture e stato di manutenzione dei beni, dotazione di impianti e delle vetrine per i negozi.

Si è considerato lo stato di avanzamento delle finiture delle unità e che solo gli uffici e un negozio sono dotati di agibilità; sono citate in relazione le dichiarazioni di conformità reperite.

Le unità risultano commerciabili secondo le norme del DPR 380/01 e della L. 122/10 s.m.i., per le unità che presentano difformità catastali ed edilizie sono indicati e detratti i costi presunti di regolarizzazione, a carico dell'acquirente.

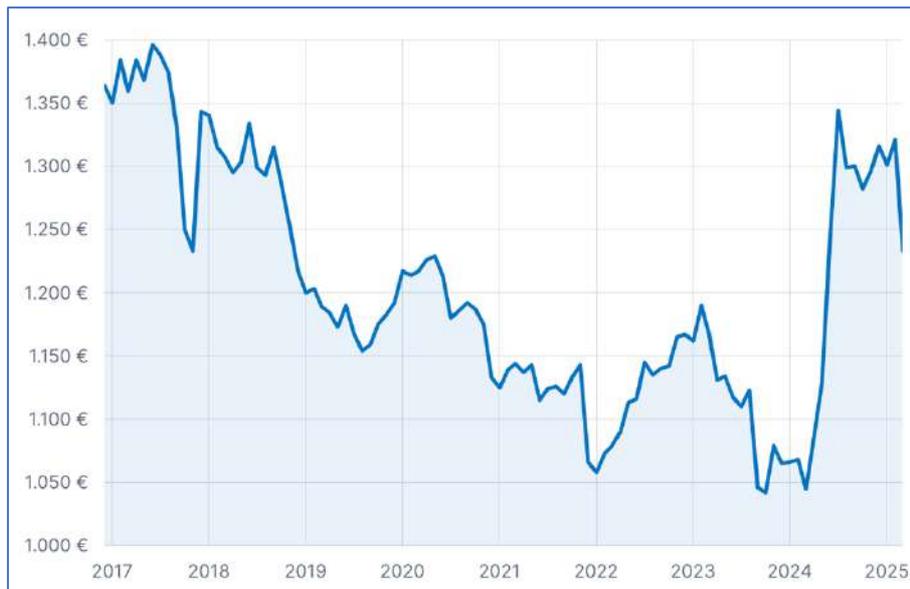
La stima è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali difetti o vizi occulti.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altre unità, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, mentre esclude: i vani scala comuni e gli ascensori, le rampe di accesso esterne, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini, ecc.

Il valore di mercato degli immobili viene indicato 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.

“Il valore di mercato dell’immobile è determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si possono utilizzare, in base alle condizioni di mercato e alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo sommario dell’immobile e confronto con la documentazione catastale.”

In generale il prezzo medio richiesto per gli immobili (residenziali) in vendita nel Comune di Chiampo, Comune di circa 12.520 abitanti, è aumentato di ca. il 17,99% a marzo 2025 rispetto a marzo 2024, con un valore medio di € 1.233 al metro quadro, e del 8,9% ca. rispetto a marzo 2023.



andamento mercato da Immobiliare.it

Per la valutazione dei beni si sono analizzate le caratteristiche dei beni da stimare e per il metodo di stima immobiliare **MCA Market Comparison Approach**, cioè il confronto di mercato su base multiparametrica con immobili raffrontabili ubicati nella medesima zona geografica e con caratteristiche comparabili a quelli da stimare, si sono ricercati atti di compravendita di beni recentemente compravenduti.

In particolare, utilizzando il portale Comparabilitalia, considerata l'omogeneità territoriale, si sono ricercati nel foglio catastale 9 su cui insistono i beni oggetto di stima e nei limitrofi fg. 4 e fg. 6, immobili con caratteristiche simili per destinazione e categoria catastale (C/1, A/10 e C/6), tipologia dei fabbricati e localizzazione.

Si è riscontrata l'esistenza di n. 5 compravendite in categoria C/1, di n. 8 compravendite in categoria C/6 e di n. 2 sole compravendite in categoria A/10.

Comparabilità					
Strumenti Archivio dati News Guide					
Calcolatore Prezzi Medi					
Caratteristica	A	B	C	D	E
Data	1/2024	3/2024	12/2023	3/2023	9/2023
Foglio	9	4	9	9	6
Mappale	505	1488	887	2211	1086
Subalterno					
Prezzo	58.000,00 €	54.000,00 €	135.000,00 €	125.000,00 €	88.000,00 €
Sup. Cat. Tot.	243,8	88,55	153,97	147,65	179,3
Prezzi Medi	237,90 €/m ²	609,82 €/m ²	876,79 €/m ²	846,60 €/m ²	490,80 €/m ²

Analizzate le caratteristiche, si sono scelti i seguenti 3 comparabili in categoria C/1 - negozi:



mapa con individuazione comparabili

A - atto notaio [redacted] n. 64436 rep. del 18/12/2023, trascritto all'AE di Vicenza in data 29/12/2023 ai nn. 29359/21603; categoria C/1-C/2-C/6, Chiampo, Fg. 9 m.n. 887 sub 88-44-43, via Guglielmo Marconi - prezzo dichiarato € 135.000,00.

Si tratta di un negozio che si sviluppa al piano terra per ca. 105 mq, con due vetrine fronte strada, oltre ad un magazzino al piano interrato di ca. 74 mq a un garage doppio.

Le unità fanno parte di un edificio con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ma

più datato, con caratteristiche tipiche dell'epoca di edificazione - metà degli anni '90 - oggetto di successivi interventi, con ultima ristrutturazione e agibilità del 2014.

È posto a circa 250 m a nord dell'immobile oggetto di stima, unità in classe energetica "F".

B - atto notaio ██████████ n. 63195 rep. del 8/3/2023, trascritto all'AE di Vicenza in data 17/3/2023 ai nn. 5947/4172; categoria C/1-C/6, Chiampo fg. 9 m.n. 2211 sub 276-267 - Piazzale Mariano Rumor snc - prezzo dichiarato € 125.000,00.

Si tratta di un negozio al piano terra che sviluppa una superficie di ca. 115 mq, dotato di due vetrine oltre a garage lungo al piano interrato.

Le unità fanno parte dello stesso complesso che comprende le unità oggetto di stima, nel condominio "Airone 2", unità in classe energetica "D".

C - atto notaio ██████████ n. 175988 rep. del 26/9/2023, trascritto all'AE di Vicenza in data 11/10/2023 ai nn. 22511/16390; categoria C/1-C/6, Chiampo, fg. 6 m.n. 1086 sub 46-19-38 - via Pieve - prezzo dichiarato € 88.000,00.

Si tratta di un negozio al piano terra che sviluppa una superficie di ca. 125 mq, con parete d'ingresso vetrata, oltre a due garage, uno singolo e uno lungo.

Le unità fanno parte di un edificio con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ma più datato, con caratteristiche tipiche dell'epoca di edificazione - fine degli anni '90 senza interventi successivi.

È posto a circa 400 m a sud dell'immobile oggetto di stima, unità in classe energetica "E".

La **MCA** di comparazione dei prezzi di mercato è sviluppata analiticamente e sotto riportata, sulla base degli atti notarili e delle relative planimetrie, delle viste esterne e delle superfici catastali, con tabella dei dati immobiliari dei comparabili e del subject, rapporti mercantili, tabella delle differenze e dei prezzi marginali, tabella dei prezzi corretti.

Tenuto conto delle caratteristiche e delle superfici degli immobili oggetto di stima, si è eseguita l'analisi dei comparabili come segue:

tabella dati immobiliari	compravendite			SUBJECT
	Comp A Piazza G. Paolo II n. 9	Comp B Piazzale M. Rumor n. 11	Comp C via Piave n. 85	
Caratteristiche				
prezzo di compravendita	€ 135.000,00	€ 125.000,00	€ 88.000,00	XXX
data di riferimento	29/12/23	17/03/23	11/10/23	23/03/25
Superficie principale (mq)	105,00	115,00	125,00	122,00
Superficie balconi (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie portico (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie cantine/magazzini (mq)	74,00	0,00	0,00	0,00
scoperto esclusivo (mq)	0	0	0,00	0,00
numero dei piani	1	1	1	1
Stato manutenzione	2	3	0,9	3
Numero servizi	2	1	1	1
Ape classe	2	4	3	4
box auto	2,00	1,50	2,50	0,00
esposizione	3	1	1	1
Epoca costruzione (agibilità)	1994	2011	1998	2011
sup. commerciale	142,00	115,00	125,00	122,00

Rapporti mercantili			
saggio annuo di rivalutazione prezzo		8,9%	rif. Immobiliare.it marzo 2023-2025
rapporto mercantile dei balconi		0,33	
rapporto mercantile dei portici		0,50	
rapporto mercantile delle cantine-magazzini		0,50	
rapporto mercantile degli scoperti esclusivi		0,15	
numero dei piani	senza ascensore	-1,50%	
costo marginale livelli manutenzione		€ 30.000,00	mediocre, sufficiente, discreto con adeguamento imp.
classe APE	per ogni classe	2,0%	a7,b6,c5,d4,e3,f2,g1
prezzo medio autorimessa singola in zona		€ 15.000,00	rif. Borsa Imm.
Costo medio realizzazione 1 wc		€ 10.000,00	

MCA	Tabella delle differenze tra subject e comparabili			
Caratteristiche	Comp A	Comp B	Comp C	SUBJECT
prezzo di compravendita	€ 135.000,00	€ 125.000,00	€ 88.000,00	XXX
data di riferimento	15,00	24,57	17,60	23/03/25
Superficie principale (mq)	17	7	-3	122
Superficie balconi (mq)	0,00	0	0	0,00
Superficie portico (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie cantine/magazzini (mq)	-74,00	0,00	0,00	0,00
scoperto esclusivo (mq)	0	0	0	0,00
numero dei piani	0	0	0	1
Stato manutenzione	1	0	2,1	3
Numero servizi	-1	0	0	1
ape classe	2	0	1	4
Box auto	-2,00	-1,50	-2,50	0
esposizione	-2	0	0	1
Epoca costruzione (agibilità)	17	0	13	2011

MCA	analisi dei prezzi marginali		
prezzo data A	1001,25	euro/mese	
prezzo data B	927,08	euro/mese	
prezzo data C	652,67	euro/mese	
Prezzo sup princ. A	950,70	euro/mq	PREZZO MARG.
Prezzo sup princ. B	1086,96	euro/mq	€ 704,00
Prezzo sup princ. C	704,00	euro/mq	SEL
Prezzo balconi	232,32	euro/mq	
Prezzo portico	352,00	euro/mq	
Prezzo cantine-soffitte	352,00	euro/mq	
Prezzo scoperti esclusivi	105,60	euro/mq	

numero dei piani	€ -2.025,00	A
	€ -1.875,00	B
	€ -1.320,00	C
Stato manutenzione	€ 30.000,00	
Costo medio realizzazione 1 bagno	€ 10.000,00	
Box auto	€ 15.000,00	
classe APE	€ 14,08	al mq * ogni classe

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI				
Caratteristica	Comp A	Comp B	Comp C	SUBJECT
prezzo di compravendita	€ 135.000,00	€ 125.000,00	€ 88.000,00	
data di riferimento	€ 15.018,75	€ 22.775,35	€ 11.486,93	23/03/25
Superficie principale (mq)	€ 11.968,00	€ 4.928,00	-€ 2.112,00	122
Superficie balconi (mq)	€ -	€ -	€ -	0,00
Superficie portico (mq)	€ -	€ -	€ -	0,00
Superficie cantine/magazzini (mq)	-€ 26.048,00	€ -	€ -	0,00
scoperto esclusivo (mq)	€ -	€ -	€ -	0,00
numero dei piani	€ -	€ -	€ -	1
Stato manutenzione	€ 30.000,00	€ -	€ 63.000,00	3
Numero servizi	-€ 10.000,00	€ -	€ -	1
ape classe	€ 3.998,72	€ -	€ 1.760,00	4
Box auto	-€ 30.000,00	-€ 22.500,00	-€ 37.500,00	0
esposizione	3	1	1	1
Epoca costruzione (agibilità)	1994	2011	1998	2011
Prezzi corretti con MCA	€ 129.937,47	€ 130.203,35	€ 124.634,93	
VALORE MEDIO	€ 128.258,58	4,47%	divergenza	
		VERO		

Per gli uffici, si sono ricercati prezzi di compravendite recenti, ma si è riscontrata l'esistenza di due sole compravendite raffrontabili, nello stesso fabbricato oggetto di stima:

RICERCA COMPRAVENDITE UFFICI						
1	mar-23	Piazzale Rumor	fg. 9 m.n. 2211	79	€ 67.000,00	848,10 €
2	feb-25	Piazzale Rumor	fg. 9 m.n. 2211	80	€ 49.000,00	612,50 €

Nell'attribuzione del valore si è anche considerata la possibilità, con opere interne, di un cambio di destinazione a residenza.

Per i garage (e le cantine) si sono cercate compravendite negli ultimi anni che riportano i seguenti dati:

RICERCA COMPRAVENDITE GARAGE in Comune di Chiampo						
n. cpv	data	indirizzo	dati cat.	mq	prezzo	€/mq
1	nov-21	Piazzale Rumor	fg. 9 m.n. 2211	16	€ 15.000,00	937,50 €
2	feb-24	via Piave	fg 6 m.n. 1473	27	€ 30.000,00	1.111,11 €
3	mag-21	via Zanella	fg. 4 m.n. 245	21	€ 16.500,00	785,71 €
4	gen-25	via Montello	fg 10 m.n. 824	19	€ 9.200,00	484,21 €
5	gen-25	via Montello	fg 10 m.n. 824	26	€ 12.600,00	484,62 €
6	feb-24	via Zanella 12	fg. 4 mn 242	28	€ 10.000,00	357,14 €
7	dic-23	via Zanella 12	fg. 4 mn 242	26	€ 10.000,00	384,62 €
8	mar-22	via Zanella	fg. 4 mn 242	28	€ 24.500,00	875,00 €
					mediana	635,16 €
					media	677,49 €

Si è provveduto anche ad acquisire ai fini della determinazione del valore di liquidazione (o XXXXXXXXXX gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare. Dall'analisi dei dati forniti nel Comune di Chiampo, dal 2021 al oggi, si sono rintracciate n. 2 aste per uffici, che mostrano un prezzo/mq medio di vendita pari a ca. € 330,00, e riportano

una media di 4,5 esperimenti di vendita; n. 3 aste per unità commerciali (i dati forniti sono insufficienti per determinare un prezzo/mq).

Tribunale	Tipo Procedura	Numero Procedura	Lotto	Indirizzo	Tipologia Immobile	Descrizione	Prezzo perizia	Prezzo Mercato	Numero Esperim.	Data Asta 1	Asta 1 Prezzo Base	Offerta Minima	Esito	Prezzo Aggiudicazione	C/mq
Vicenza	C.P.	12/2018	2	Via Salgari,3	Ufficio	Studio privato al piano terra con una superficie lorda di circa mq 62.	40.000,00 €		4	20/04/2021	30.000,00 €	22.500,00 €	Aggiudicata	22.500,00 €	362,90 €
Vicenza	C.P.	12/2018	4	Via Dante,13	Ufficio	Studio privato al piano terra con una superficie lorda di circa mq 128.	84.000,00 €		5	07/12/2021	33.334,00 €	25.000,00 €	Aggiudicata	38.000,00 €	296,88 €
									media	4,5					

Tribunale	Tipo Procedura	Numero Procedura	Lotto	Indirizzo	Tipologia Immobile	Descrizione	Prezzo perizia	Prezzo Mercato	Numero Esperim.	Data Asta 1	Asta 1 Prezzo Base	Offerta Minima	Esito	Prezzo Aggiudicazione
Vicenza	R.G.E.	416/2019	1	Piazza Giacomo Zanella	Commerciale	Negozi al piano terra, con accesso diretto dalla Piazza, composto da un unico ambiente destinato a vendita ed esposizione e da un ripostiglio dotato di lavabo. Nel complesso il bene risulta essere in stato di conservazione sufficiente, salvo adeguamento impiantistico generale, con manutenzione degli impianti presenti ed installazione di una nuova caldaia.	29.600,00 €		1	21/07/2021	21.760,00 €	16.320,00 €	Aggiudicata	40.100,00 €
Vicenza	R.G.E.	16/2020	Unico	Piazza Giacomo Zanella,32	Commerciale	Negozi al PT composto da un unico vano, con bagno di servizio e locale ripostiglio. Magazzino al piano interrato lungo tutta la superficie del negozio.	198.136,26 €		1	20/09/2021	166.300,00 €	124.725,00 €	Aggiudicata	228.000,00 €
Vicenza	R.G.E.	430/2020	1	Via PIEVE,72	Commerciale	Negozi con adiacente capannone sul retro ad uso magazzino, il tutto inserito all'interno di un contesto misto.	246.000,00 €		1	09/05/2022	246.000,00 €	184.500,00 €	Aggiudicata	205.000,00 €

Si sono visti anche i dati riportati dal [redacted] per uffici e negozi a marzo 2025:



e dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2024, per uffici e negozi nella zona di Chiampo centro

Provincia: VICENZA
 Comune: CHIAMPO
 Fascia/zona: Centrale/B2 - NUCLEO CITTADINO STORICO
 Codice di zona: B2
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Uffici	OTTIMO	1400	1600	L		

Provincia: VICENZA
 Comune: CHIAMPO
 Fascia/zona: Centrale/B2 - NUCLEO CITTADINO STORICO
 Codice di zona: B2
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Negozi	NORMALE	870	1150	L	6	7

9.3 Stima del valore di mercato

La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al $5\div 10\%$ ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$).

Tenuto conto di quanto sopra riportato, si sono definiti il più probabile valore di mercato da MCA per i negozi e i garage e parametrico per gli uffici, con relativi valori unitari, che portano ad un valore per ogni lotto come segue:

Destinazione	Sup.comm. mq	Prezzo €/mq da MCA	Valore Complessivo
LOTTO 1:			
CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 10 negozi PT	77,00	1.100,00	€ 84.700,00
LOTTO 2:			
CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 37 ufficio P1 loggia sommano	129,00 <u>1,32</u> 130,32	1.000,00	€ 130.320,00
LOTTO 3:			
CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 40 ufficio P1 loggia sommano	129,00 <u>1,32</u> 130,32	1.000,00	€ 130.320,00
LOTTO 4:			
CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 62 ufficio P2	159,00	1.000,00	€ 159.000,00
LOTTO 5:			
CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 205 negozi PT	70,00	1.050,00	€ 73.500,00
LOTTO 6:			
CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 206 negozi PT	70,00	1.000,00	€ 70.000,00
LOTTO 7:			
CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 207 negozi PT	123,00	1.050,00	€ 129.150,00
LOTTO 8:			
CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 214 negozi PT	106,00	1.050,00	€ 111.300,00

LOTTO 9:			
CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 249 negoziio PT	61,00	1.050,00	€ 64.050,00
LOTTO 10:			
CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 275 negoziio PT	122,00	1.050,00	€ 128.000,00
LOTTO 11:			
CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 129 garage P S1	26,00	650,00	€ 16.900,00
LOTTO 12:			
CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 219 garage P S1	20,00	550,00	€ 11.000,00
LOTTO 13:			
CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 164 garage P S1	27,00	650,00	€ 17.550,00
LOTTO 14:			
CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 243 cantina P S1	21,00	400,00	€ 8.400,00
LOTTO 15:			
CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 244 cantina P S1	21,00	400,00	€ 8.400,00
LOTTO 16:			
CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 251 cantina P S1	15,00	400,00	€ 6.000,00
LOTTO 17:			
CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 252 garage P S1	26,00	650,00	€ 16.900,00
LOTTO 18:			
CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 263 garage P S1	30,00	650,00	€ 19.500,00
LOTTO 19:			
CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 266 garage P S1	29,00	650,00	€ 18.850,00
LOTTO 20:			
CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 272 cantina P S1	22,00	400,00	€ 8.800,00
LOTTO 21:			
CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 202 Spogliatoio PT - <i>quota di 621/1000</i>	3,11	a corpo	€ 1.000,00
LOTTO 22:			
CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 238 (garage) vano tecnico P S1	17,00	00,00	€ 00,00
VALORE TOTALE			€ 1.213.640,00

Il più probabile valore di mercato alla data di marzo 2025 del **LOTTO 1** risulta pari a:
€ 84.700,00 (ottantaquattromilasettecento/00 €), pari a ca. 1.100 €/mq

Il più probabile valore di mercato alla data di marzo 2025 del **LOTTO 2** risulta pari a:
€ 130.320,00 (centotrentamilatrecentoventi/00 €), pari a ca. 1.000,00 €/mq

- Il più probabile valore di mercato alla data di marzo 2025 del **LOTTO 3** risulta pari a:
€ 130.320,00 (centotrentamilatrecentoventi/00 €), pari a ca. 1.000,00 €/mq
- Il più probabile valore di mercato alla data di marzo 2025 del **LOTTO 4** risulta pari a:
€ 159.000,00 (centocinquantanovemila/00 €), pari a ca. 1.000,00 €/mq
- Il più probabile valore di mercato alla data di marzo 2025 del **LOTTO 5** risulta pari a:
€ 73.500,00 (settantatremilacinquecento/00 €), pari a ca. 1.050,00 €/mq
- Il più probabile valore di mercato alla data di marzo 2025 del **LOTTO 6** risulta pari a:
€ 70.000,00 (settantamila/00 €), pari a ca. 1.000,00 €/mq
- Il più probabile valore di mercato alla data di marzo 2025 del **LOTTO 7** risulta pari a:
€ 129.150,00 (centoventinovemilacentocinquanta/00 €), pari a ca. 1.050,00 €/mq
- Il più probabile valore di mercato alla data di marzo 2025 del **LOTTO 8** risulta pari a:
€ 111.300,00 (centoundicimilatrecento/00 €), pari a ca. 1.050,00 €/mq
- Il più probabile valore di mercato alla data di marzo 2025 del **LOTTO 9** risulta pari a:
€ 64.050,00 (sessantaquattromilacinquanta/00 €), pari a ca. 1.050,00 €/mq
- Il più probabile valore di mercato alla data di marzo 2025 del **LOTTO 10** risulta pari a:
€ 128.000,00 (centoventottomila/00 €), pari a ca. 1.050,00 €/mq
- Il più probabile valore di mercato alla data di marzo 2025 del **LOTTO 11** risulta pari a:
€ 16.900,00 (sedecimilanovecento/00 €), pari a ca. 650,00 €/mq
- Il più probabile valore di mercato alla data di marzo 2025 del **LOTTO 12** risulta pari a:
€ 11.000,00 (undicimila/00 €), pari a ca. 550,00 €/mq
- Il più probabile valore di mercato alla data di marzo 2025 del **LOTTO 13** risulta pari a:
€ 17.550,00 (diciassettemilacinquecentocinquanta/00 €), pari a ca. 650,00 €/mq
- Il più probabile valore di mercato alla data di marzo 2025 del **LOTTO 14** risulta pari a:
€ 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00 €), pari a ca. 400,00 €/mq
- Il più probabile valore di mercato alla data di marzo 2025 del **LOTTO 15** risulta pari a:
€ 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00 €), pari a ca. 400,00 €/mq
- Il più probabile valore di mercato alla data di marzo 2025 del **LOTTO 16** risulta pari a:
€ 6.000,00 (seimila/00 €), pari a ca. 400,00 €/mq
- Il più probabile valore di mercato alla data di marzo 2025 del **LOTTO 17** risulta pari a:
€ 16.900,00 (sedecimilanovecento/00 €), pari a ca. 650,00 €/mq
- Il più probabile valore di mercato alla data di marzo 2025 del **LOTTO 18** risulta pari a:
€ 19.500,00 (diciannovemilacinquecento/00 €), pari a ca. 650,00 €/mq
- Il più probabile valore di mercato alla data di marzo 2025 del **LOTTO 19** risulta pari a:
€ 18.850,00 (diciottomilaottocentocinquanta/00 €), pari a ca. 650,00 €/mq
- Il più probabile valore di mercato alla data di marzo 2025 del **LOTTO 20** risulta pari a:
€ 8.800,00 (ottomilaottocento/00 €), pari a ca. 400,00 €/mq
- Il più probabile valore di mercato alla data di marzo 2025 del **LOTTO 21** risulta pari a:
€ 1.000,00 (mille/00 €), pari a ca. 300,00 €/mq
- Il più probabile valore di mercato alla data di marzo 2025 del **LOTTO 22** risulta pari a **€ 0,00** (zero).

9.4 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA e dei parametri e dati generali, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili, quali in particolare:

Adeguamenti e correzioni della stima: due diligence

LOTTO 1 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 10	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia/catastale:	/
- spese redazione APE: <i>a carico della procedura</i>	/
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva	/
- spese insolute: <i>vedi rel</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 84.700,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 1**, con APE a carico della procedura, è stimato in **€ 84.700,00** (ottantaquattromilasettecento/00).

LOTTO 2 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 37	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia/catastale:	/
- spese redazione APE: <i>a carico della procedura</i>	/
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva	/
- spese insolute: <i>vedi rel</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 130.320,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 2**, con APE a carico della procedura, è stimato in **€ € 130.320,00** (centotrentamilatrecentoventi/00).

LOTTO 3 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 40	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia/catastale:	/
- spese redazione APE: <i>a carico della procedura</i>	/
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva	/
- spese insolute: <i>vedi rel</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 130.320,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 3**, con APE a carico della procedura, è stimato in **€ € 130.320,00** (centotrentamilatrecentoventi/00).

LOTTO 4 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 62	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/

- oneri di regolarizzazione edilizia/catastale:	/
- spese redazione APE: <i>a carico della procedura</i>	/
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva	/
- spese insolute: <i>vedi rel</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 159.000,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 4**, con APE a carico della procedura, è stimato in **€ 159.000,00** (centocinquantanovemila/00).

LOTTO 5 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 205	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia/catastale:	/
- spese redazione APE: <i>a carico della procedura</i>	/
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva	/
- spese insolute: <i>vedi rel</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 73.500,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 5**, con APE a carico della procedura, è stimato in **€ 73.500,00** (settantatremilacinquecento/00).

LOTTO 6 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 206	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia/catastale:	/
- spese redazione APE: <i>a carico della procedura</i>	/
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva	/
- spese insolute: <i>vedi rel</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 70.000,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 6**, con APE a carico della procedura, è stimato in **€ 70.000,00** (settantamila/00).

LOTTO 7 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 207	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia/catastale:	- € 4.100,00
- spese redazione APE: <i>a carico della procedura</i>	/
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva	/
- spese insolute: <i>vedi rel</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 125.050,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 7**, con APE a carico della procedura e regolarizzazioni edilizie e catastali a carico dell'acquirente, è stimato in **€ 125.050,00** (centoventicinquemilacinquanta/00).

LOTTO 8 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 214	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia/catastale:	/
- spese redazione APE: <i>a carico della procedura</i>	/
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva	/
- spese insolute: <i>vedi rel</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 111.300,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 8**, con APE a carico della procedura, è stimato in **€ 111.300,00** (centoundicimilatrecento/00).

LOTTO 9 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 249	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia/catastale:	/
- spese redazione APE: <i>a carico della procedura</i>	/
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva	/
- spese insolute: <i>vedi rel</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 64.050,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 9**, con APE a carico della procedura, è stimato in **€ 64.050,00** (sessantaquattromilacinquanta/00).

LOTTO 10 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 275	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia/catastale:	/
- spese redazione APE: <i>a carico della procedura</i>	/
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva	/
- spese insolute: <i>vedi rel</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 128.000,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 10**, con APE a carico della procedura, è stimato in **€ 128.000,00** (centoventottomila/00).

LOTTO 11 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 129	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia/catastale:	/
- spese redazione APE:	/

- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva	/
- spese insolute: <i>vedi rel</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 16.900,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 11** è stimato in **€ 16.900,00** (sedecimilanovecento/00).

LOTTO 12 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 219	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia/catastale:	/
- spese redazione APE:	/
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva	/
- spese insolute: <i>vedi rel</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 11.000,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 12** è stimato in **€ 11.000,00** (undicimila/00).

LOTTO 13 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 164	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia/catastale:	- € 600,00
- spese redazione APE:	/
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva	/
- spese insolute: <i>vedi rel</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 16.950,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 13**, con regolarizzazioni catastali a carico dell'acquirente, è stimato in **€ 16.950,00** (sedecimilanovecentocinquanta/00).

LOTTO 14 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 243	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia/catastale:	/
- spese redazione APE:	/
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva	/
- spese insolute: <i>vedi rel</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 8.400,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 14** è stimato in **€ 8.400,00** (ottomilaquattrocento/00).

LOTTO 15 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 244	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia/catastale:	/
- spese redazione APE:	/
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva	/
- spese insolute: <i>vedi rel</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 8.400,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 15** è stimato in **€ 8.400,00** (ottomilaquattrocento/00).

LOTTO 16 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 251	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia/catastale:	/
- spese redazione APE:	/
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva	/
- spese insolute: <i>vedi rel</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 6.000,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 16** è stimato in **€ 6.000,00** (seimila/00).

LOTTO 17 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 252	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia/catastale:	/
- spese redazione APE:	/
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva	/
- spese insolute: <i>vedi rel</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 16.900,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 17** è stimato in **€ 16.900,00** (sedecimilanovecento/00).

LOTTO 18 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 263	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia/catastale:	/
- spese redazione APE:	/
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva	/
- spese insolute: <i>vedi rel</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 19.500,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 18** è stimato in **€ 19.500,00** (diciannovemilacinquecento/00).

LOTTO 19 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 266	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia/catastale:	/
- spese redazione APE:	/
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva	/
- spese insolute: <i>vedi rel</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 18.850,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 19** è stimato in **€ 18.850,00** (diciottomilaottocentocinquanta/00).

LOTTO 20 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 272	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia/catastale:	/
- spese redazione APE:	/
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva	/
- spese insolute: <i>vedi rel</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 8.800,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 20** è stimato in **€ 8.800,00** (ottomilaottocento/00).

LOTTO 21 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 202	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia/catastale:	/
- spese redazione APE:	/
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: libero	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva	/
- spese insolute: <i>vedi rel</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 1.000,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 21** è stimato in **€ 1.000,00** (mille/00).

LOTTO 22 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 238	
- oneri di regolarizzazione urbanistica:	/
- oneri di regolarizzazione edilizia/catastale:	€ 4.100,00
- spese redazione APE:	/
- stato di manutenzione e d'uso:	/
- stato di possesso: libero	/

- vincoli e oneri giuridici non eliminabili in corso proced. esecutiva	/
- spese insolute: <i>vedi rel</i>	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 0,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 22** è stimato in **€ 0,00** (zero), le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali restano a carico *dell'acquirente*.

Valore a base d'asta:

per la vendita si propone un prezzo a base d'asta che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possono concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 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 ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni:

LOTTO 1 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 10		
- riduzione del valore	riduzione - 15% arr.	- € 12.700,00
PREZZO BASE D'ASTA		€ 72.000,00

Quindi il **prezzo a base d'asta** del bene LOTTO 1 è stimato pari a **€ 72.000,00** (euro settantaduemila/00).

LOTTO 2 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 37		
- riduzione del valore	riduzione - 15% arr.	- € 19.520,00
PREZZO BASE D'ASTA		€ 110.800,00

Quindi il **prezzo a base d'asta** del bene LOTTO 2 è stimato pari a **€ 110.800,00** (euro centodiecimilaottocento/00).

LOTTO 3 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 40		
- riduzione del valore	riduzione - 15% arr.	- € 19.520,00
PREZZO BASE D'ASTA		€ 110.800,00

Quindi il **prezzo a base d'asta** del bene LOTTO 3 è stimato pari a **€ 110.800,00** (euro centodiecimilaottocento/00).

LOTTO 4 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 62		
- riduzione del valore	riduzione - 15% arr.	- € 24.000,00
PREZZO BASE D'ASTA		€ 135.000,00

Quindi il **prezzo a base d'asta** del bene LOTTO 4 è stimato pari a **€ 135.000,00** (euro centotrentacinquemila/00).

LOTTO 5 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 205		
- riduzione del valore	riduzione - 15% arr.	- € 11.000,00
PREZZO BASE D'ASTA		€ 62.500,00

Quindi il **prezzo a base d'asta** del bene LOTTO 5 è stimato pari a **€ 62.500,00** (euro sessantadueemilacinquecento/00).

LOTTO 6 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 206		
- riduzione del valore	riduzione - 15% arr.	- € 10.500,00
PREZZO BASE D'ASTA		€ 59.500,00

Quindi il **prezzo a base d'asta** del bene LOTTO 6 è stimato pari a **€ 59.500,00** (euro cinquantanovemilacinquecento/00).

LOTTO 7 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 207		
- riduzione del valore	riduzione - 15% arr.	- € 18.850,00
PREZZO BASE D'ASTA		€ 106.200,00

Quindi il **prezzo a base d'asta** del bene LOTTO 7 è stimato pari a **€ 106.200,00** (euro centoseimiladuecentoi00).

LOTTO 8 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 214		
- riduzione del valore	riduzione - 15% arr.	- € 16.700,00
PREZZO BASE D'ASTA		€ 94.600,00

Quindi il **prezzo a base d'asta** del bene LOTTO 8 è stimato pari a **€ 94.600,00** (euro novantaquattromilaseicento/00).

LOTTO 9 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 249		
- riduzione del valore	riduzione - 15% arr.	- € 9.650,00
PREZZO BASE D'ASTA		€ 54.400,00

Quindi il **prezzo a base d'asta** del bene LOTTO 9 è stimato pari a **€ 54.400,00** (euro cinquantaquattromilaquattrocento/00).

LOTTO 10 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 275		
- riduzione del valore	riduzione - 15% arr.	- € 19.200,00
PREZZO BASE D'ASTA		€ 108.800,00

Quindi il **prezzo a base d'asta** del bene LOTTO 10 è stimato pari a **€ 108.800,00** (euro centoottomilaottocento/00).

LOTTO 11 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 129		
- riduzione del valore	riduzione - 15% arr.	- € 2.500,00
PREZZO BASE D'ASTA		€ 14.400,00

Quindi il **prezzo a base d'asta** del bene LOTTO 11 è stimato pari a **€ 14.400,00** (euro quattordicimilaquattrocento/00).

LOTTO 12 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 219		
- riduzione del valore	riduzione - 15% arr.	- € 1.700,00
PREZZO BASE D'ASTA		€ 9.300,00

Quindi il **prezzo a base d'asta** del bene LOTTO 12 è stimato pari a **€ 9.300,00** (euro novemilatrecento/00).

LOTTO 13 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 164		
- riduzione del valore	riduzione - 15% arr.	- € 2.550,00
PREZZO BASE D'ASTA		€ 14.400,00

Quindi il **prezzo a base d'asta** del bene LOTTO 13 è stimato pari a **€ 14.400,00** (euro quattordicimilaquattrocento/00).

LOTTO 14 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 243		
- riduzione del valore	riduzione - 15% arr.	- € 1.400,00
PREZZO BASE D'ASTA		€ 7.000,00

Quindi il **prezzo a base d'asta** del bene LOTTO 14 è stimato pari a **€ 7.000,00** (euro settemila/00).

LOTTO 15 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 244		
- riduzione del valore	riduzione - 15% arr.	- € 1.400,00
PREZZO BASE D'ASTA		€ 7.000,00

Quindi il **prezzo a base d'asta** del bene LOTTO 15 è stimato pari a **€ 7.000,00** (euro settemila/00).

LOTTO 16 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 251		
- riduzione del valore	riduzione - 15% arr.	- € 1.000,00
PREZZO BASE D'ASTA		€ 5.000,00

Quindi il **prezzo a base d'asta** del bene LOTTO 16 è stimato pari a **€ 5.000,00** (euro cinquemila/00).

LOTTO 17 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 252		
- riduzione del valore	riduzione - 15% arr.	- € 2.500,00
PREZZO BASE D'ASTA		€ 14.400,00

Quindi il **prezzo a base d'asta** del bene LOTTO 17 è stimato pari a € **14.400,00** (euro quattordicimilaquattrocento/00).

LOTTO 18 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 263		
- riduzione del valore	riduzione - 15% arr.	- € 3.000,00
PREZZO BASE D'ASTA		€ 16.500,00

Quindi il **prezzo a base d'asta** del bene LOTTO 18 è stimato pari a € **16.500,00** (euro sedicimilacinquecento/00).

LOTTO 19 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 266		
- riduzione del valore	riduzione - 15% arr.	- € 2.850,00
PREZZO BASE D'ASTA		€ 16.000,00

Quindi il **prezzo a base d'asta** del bene LOTTO 19 è stimato pari a € **16.000,00** (euro sedicimila/00).

LOTTO 20 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 272		
- riduzione del valore	riduzione - 15% arr.	- € 1.300,00
PREZZO BASE D'ASTA		€ 7.500,00

Quindi il **prezzo a base d'asta** del bene LOTTO 20 è stimato pari a € **7.500,00** (euro settemilacinquecento/00).

LOTTO 21 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 202 <i>quota di 621/1000</i>		
- riduzione del valore	riduzione - 15% arr.	- € 150,00
PREZZO BASE D'ASTA		€ 850,00

Quindi il **prezzo a base d'asta** del bene LOTTO 21 è stimato pari a € **850,00** (euro ottocentocinquanta/00).

LOTTO 22 CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 238 vano tecnico		
PREZZO BASE D'ASTA		€ 0,00

Il **prezzo del bene LOTTO 22** è stimato pari a € **0,00** (euro zero) perché si tratta di fatto di un vano tecnico a servizio del condominio.

9.5 Confronto con trasferimenti pregressi: non significativo

9.6 Giudizio di vendibilità: modesta tenuto conto delle caratteristiche e delle dimensioni degli immobili, dell'offerta e dell'andamento attuale del mercato.

9.7 Forme di pubblicità: operatori settore, annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

10. LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: n. 22 LOTTI come indicati in relazione

Composizione e valore: vedi relazione.

11. COMODA DIVISIBILITA'**Giudizio:** beni per intero e quota di 621/1000 del m.n. 2211 sub 202**Separazione quota:** /**Divisione totale:** /**Valore quota:** /**12. OSSERVAZIONI FINALI****Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:** vedasi relazione.**Riepilogo**

Destinazione	Dati Catastali	Valore Complessivo	Valore netto	Prezzo base d'asta
LOTTO 1:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 10	€ 84.700,00	€ 84.700,00	€ 72.000,00
LOTTO 2:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 37	€ 130.320,00	€ 130.320,00	€ 110.800,00
LOTTO 3:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 40	€ 130.320,00	€ 130.320,00	€ 110.800,00
LOTTO 4:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 62	€ 159.000,00	€ 159.000,00	€ 135.000,00
LOTTO 5:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 205	€ 73.500,00	€ 73.500,00	€ 62.500,00
LOTTO 6:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 206	€ 70.000,00	€ 70.000,00	€ 59.500,00
LOTTO 7:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 207	€ 129.150,00	€ 125.050,00	€ 106.200,00
LOTTO 8:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 214	€ 111.300,00	€ 111.300,00	€ 94.600,00
LOTTO 9:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 249	€ 64.050,00	€ 64.050,00	€ 54.400,00
LOTTO 10:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 275	€ 128.000,00	€ 128.000,00	€ 108.800,00
LOTTO 11:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 129	€ 16.900,00	€ 16.900,00	€ 14.400,00
LOTTO 12:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 219	€ 11.000,00	€ 11.000,00	€ 9.300,00
LOTTO 13:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 164	€ 17.550,00	€ 16.950,00	€ 14.400,00
LOTTO 14:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 243	€ 8.400,00	€ 8.400,00	€ 7.000,00
LOTTO 15:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 244	€ 8.400,00	€ 8.400,00	€ 7.000,00
LOTTO 16:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 251	€ 6.000,00	€ 6.000,00	€ 5.000,00
LOTTO 17:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 252	€ 16.900,00	€ 16.900,00	€ 14.400,00
LOTTO 18:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 263	€ 19.500,00	€ 19.500,00	€ 16.500,00
LOTTO 19:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 266	€ 18.850,00	€ 18.850,00	€ 16.000,00
LOTTO 20:	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 272	€ 8.800,00	€ 8.800,00	€ 7.500,00
LOTTO 21: quota 621/1000	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 202	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 850,00
LOTTO 22: vano tecnico	CF Fg. 9 m.n. 2211 sub 238	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
VALORE TOTALE		€ 1.213.640,00	€ 1.208.940,00	€ 1.026.950,00

Vicenza, aprile 2025

il perito arch. Scilla Zaltron
(firmato digitalmente)**13. ELENCO ALLEGATI:**

allegato 1 - documentazione fotografica;

allegato 2 - estratto di mappa, visure, elaborato planimetrico, elenco sub e planimetrie catastali;

allegato 3 - estratti pratiche edilizie, agibilità, dichiarazioni di conformità;

allegato 4 - APE;

allegato 5 - relazione ipocatastale ventennale, titoli di provenienza;

allegato 6 - doc amministratori di condominio;

allegato 7 - comparabili, [REDACTED]