

# TRIBUNALE DI VICENZA

## Esecuzioni Immobiliari

**Creditore:** FINO 1  
SECURITISATION S.R.L. Con  
sede a MILANO (MI) CAP 20122  
Viale Majno, numero 45 CF  
09966380967

N. Gen. Rep. 11/2021

Giudice dott.ssa **MARIA ANTONIETTA ROSATO**

**ELABORATO PERITALE**

**LOTTO 1 di 1**

Firmato  
Da:  
RONCA  
GLIA  
MARTI  
NA  
Emesso  
Da:  
ARUBA  
PEC  
S.P.A.  
NG CA  
3  
Serial#:  
485a55  
79ea7a  
563f185  
9005a3  
a4aee4  
9

**Tecnico Incaricato:** Geom. Martina  
Roncaglia Iscritto all'Albo della Provincia  
di Vicenza al n.3290 Iscritto all'Albo del  
Tribunale di Vicenza al n. 1869 con studio  
in Via Pieve 1, 36042 Breganze (VICENZA)  
cellulare: +39 389 2086233 email:  
[martinaroncaglia88@gmail.com](mailto:martinaroncaglia88@gmail.com) PEC:  
[martina.roncaglia@geopec.it](mailto:martina.roncaglia@geopec.it)



**SCHEMA SINTETICA**  
**E INDICE**  
**Procedura es. imm. n. 11/2021 R.G.**

**Diritto**(cfr. pag. 8-9):

- 100 % Proprietà di [1] Compendio immobiliare; risulta in capo a ESECUTATO- (il certificato relativo ai dati anagrafici sarà da riaggiornare al momento della vendita avendo durata di 6 mesi);

**Beni**(cfr. pag. 5-6):

Complesso immobiliare costituito dai seguenti beni:

[A] ABITAZIONE: Ubicazione: Via Albero Bassi, n. 5 – SANTORSO (VI) - Piano: 1-2-3 DESCRIZIONE: Immobile del tipo residenziale sviluppato su tre piani fuori terra con accesso dalla corte esterna

**Ubicazione**(cfr. pag. 26-31): SANTORSO (VI), Via ALBERO BASSI, n. 5

**Stato**(cfr. pag. 26-31): insufficiente;

**Lotti**(cfr. pag. 26-31): Lotto 1 di 1;

**Valore medio di aggiudicazione:** Non sono stati reperiti immobili in numero sufficiente utile alla comparazione per tipologia e categoria catastale **GIÀ AGGIUDICATI**

[B] NEGOZI E BOTTEGHE: Ubicazione: Via ALBERO BASSI, n. 5 – SANTORSO (VI) - Piano: T DESCRIZIONE: Immobile del tipo commerciale sviluppato interamente al piano terra con accesso dalla corte esterna. L'immobile alla data del sopralluogo risultava utilizzato come residenza.

**Ubicazione**(cfr. pag. 32-34): SANTORSO (VI), Via ALBERO BASSI, n. 5

**Stato**(cfr. pag. 32-34): insufficiente;

**Lotti**(cfr. pag. 32-34): Lotto 1 di 1;

**Valore medio di aggiudicazione:** Non sono stati reperiti immobili in numero sufficiente utile alla comparazione per tipologia e categoria catastale **GIÀ AGGIUDICATI**

[C] LABORATORI PER ARTI E MESTIERI: Ubicazione: Via ALBERO BASSI, n.5 – SANTORSO (VI) - Piano: T DESCRIZIONE: Immobile adibito a magazzino e area di stoccaggio con la presenza di un silos.

**Ubicazione**(cfr. pag. 35-37): SANTORSO (VI), Via ALBERO BASSI, n. 5

**Stato**(cfr. pag. 35-37): insufficiente;

**Lotti**(cfr. pag. 35-37): Lotto 1 di 1;

**Valore medio di aggiudicazione:** Non sono stati reperiti immobili in numero sufficiente utile alla comparazione per tipologia e categoria catastale **GIÀ AGGIUDICATI**

[D] MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO: Ubicazione: Via ALBERO BASSI, n.5 – SANTORSO (VI) - Piano: T-1-2-3 DESCRIZIONE: Immobile adibito a magazzino, stoccaggio materie prime, utilizzato principalmente per lo svolgimento dell'attività ivi insediata ed inattiva.

**Ubicazione**(cfr. pag. 35-37): SANTORSO (VI), Via ALBERO BASSI, n. 5

**Stato**(cfr. pag. 35-37): insufficiente;

**Lotti**(cfr. pag. 35-37): Lotto 1 di 1;

**Valore medio di aggiudicazione:** Non sono stati reperiti immobili in numero sufficiente utile alla comparazione per tipologia e categoria catastale **GIÀ AGGIUDICATI**

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Perito: Geom. Martina Roncaglia



[E] NEGOZI E BOTTEGHE: Ubicazione: Via ALBERO BASSI, n.5 – SANTORSO (VI) - Piano: T DESCRIZIONE: Immobile adibito a negozio e ripostiglio – IMMOBILE NON VISIONATO, NON SI E' POTUTO ACCEDERE A CAUSA DELLA PRESENZA DI UN MAIALE DOMESTICO IN PROPRIETA' ALL'ESECUTATO.

**Ubicazione**(cfr. pag. 35-37): SANTORSO (VI), Via ALBERO BASSI, n. 5

**Stato**(cfr. pag. 35-37): insufficiente;

**Lotti**(cfr. pag. 35-37): Lotto 1 di 1;

**Valore medio di aggiudicazione:** Non sono stati reperiti immobili in numero sufficiente utile alla comparazione per tipologia e categoria catastale **GIÀ AGGIUDICATI**

[F] OPIFICI: Ubicazione: Via ALBERO BASSI, n.5 – SANTORSO (VI) - Piano: T DESCRIZIONE: Immobile adibito a mulino.

**Ubicazione**(cfr. pag. 35-37): SANTORSO (VI), Via ALBERO BASSI, n. 5

**Stato**(cfr. pag. 35-37): insufficiente;

**Lotti**(cfr. pag. 35-37): Lotto 1 di 1;

**Valore medio di aggiudicazione:** Non sono stati reperiti immobili in numero sufficiente utile alla comparazione per tipologia e categoria catastale **GIÀ AGGIUDICATI**

**Dati Catastali attuali**(cfr. pag. 4): - Beni Immobili:

[A] ABITAZIONE: Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: A3 - Abitazioni di tipo economico, piano 1-2-3, superficie: 148.00 mq; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 201 – Subalterno: 4 Numero vani: 6.5 e Foglio: 8 – Particella: 239 sub 8 e fg 8 part 305 sub 6

[B] NEGOZI E BOTTEGHE: Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: C/1 – Negozi e botteghe, piano T, superficie: 43.00 mq; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 201 Subalterno: 7 e Foglio: 8 – Particella: 305 Subalterno: 7

[C] LABORATORI PER ARTI E MESTIERI: Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: C/3 – Laboratori per arti e mestieri, piano T, superficie: 43.00 mq; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 201

[D] MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO: Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: C/2- Magazzini e locali di deposito, piano T-1-2-3, superficie: 335.00 mq; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 239 – Subalterno: 6 e Foglio: 8 – Particella: 310 Subalterno: 6

[E] NEGOZI E BOTTEGHE: Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: C/1 – Negozi e botteghe, piano T, superficie: 18.00 mq; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 239 – Subalterno: 9

[F] OPIFICI: Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: D/1 – Opifici, piano T; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 310 – Subalterno: 2



**Differenze rispetto al pignoramento:** nessuno

**Irregolarità/abusi**(cfr. pag. 17-18): nessuna irregolarità

**CONFORMITA' URBANISTICA/ EDILIZIA** (cfr. pag.16):

Dalla verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile presso il Comune di SANTORSO (VI), risultano difformità tra quanto presente negli elaborati di progetto e quanto realizzato ; si segnala che:

1) difformità tra lo stato rilevato e lo stato rappresentato nella tavola di progetto del 1966 avente per oggetto il "progetto per l'ampliamento e l'ammodernamento di locale ad uso deposito graniglie per conto del Sig. xxxxxxxx- strada per San rocco di Tretto".

**SI METTE IN EVIDENZA CHE TALE PORZIONE DI IMMOBILE IN AMPLIAMENTO RISULTA AI SENSI DELLA SCHEDA B04 DEL PIANO DEGLI INTERVENTI UNA PORZIONE DA DEMOLIRE.**

**NON RISULTA ALCUNA INDICAZIONE DEL PIANO INTERRATO (locali accessori).**

**Costi di demolizione ampliamento: € 15.000,00**

**CONFORMITA' CATASTALE** (cfr. pag.17):

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), l'immobile NON risulta conforme rispetto alle planimetrie depositate; si segnala che:

[F] opifici: il fog. 8 mappale 310 subalterno 2 **presenta delle difformità** tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, dove:

i fori finestra al piano terra e primo rappresentati lungo la parete sud/est dell'edificio risultano fori tamponati;

i fori finestra al piano terra rappresentati lungo la parete a nord/est dell'edificio risultano fori tamponati.

SI EVIDENZIA INOLTRE LA MANCATA RAPPRESENTAZIONE DEL PIANO SECONDO E TERZO NELL'ELABORATO PLANIMETRICO.

**Costi di regolarizzazione delle difformità:**

SPESA TECNICA: **€ 1.000,00**

MANCATO INSERIMENTO IN MAPPA DELLA PORZIONE AMPLIATA AD EST.

MANCATA REGISTRAZIONE SCHEDA PROT NR 85 DEL 1969 (AMPLIAMENTO AD EST)

NON RISULTA ACCATASTATO IL PIANO INTERRATO (locali accessori).

**Valore di mercato dell'intero** (cfr. pag. 52-54): € 187.578,46 arrotondato a 188.000,00 €;

**Valore di vendita FORZATA al netto delle decurtazioni** (cfr. pag.55): € 145.841,69 arrotondato a 146.000,00 €;

**Vendibilità**(cfr. pag. 55): insufficiente;

**Motivo** (cfr. pag. 55): stato di conservazione generale insufficiente.

**Pubblicità** (cfr. pag. 55): on-line e riviste di settore;

**Occupazione**(cfr. pag.18): occupato

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Perito: Geom. Martina Roncaglia



**Titolo di occupazione** (cfr. pag.19): Dalla verifica dell'esistenza di contratti di locazione fatta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Valdagno, l'Ente ha risposto in **21.04.2021** che il Sig. xxxxx xxxxxx C.F.: xxxxxxxxxxxx non ha alcun contratto di locazione registrato presso l'ufficio di Valdagno (Arzignano e Schio).

**Oneri**(cfr. pag.18): Non è stato possibile verificare eventuali spese di manutenzione.

**Vincoli** (cfr. pag.15): presenti

**Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli**(cfr. pag.18)

**NOTE:** nessuna

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA**  
**GIUDICE: dr. MARIA ANTONIETTA ROSATO**  
**PERITO ESTIMATORE: GEOM. MARTINA RONCAGLIA**  
**CUSTODE: IVG con facoltà di avvalersi di ausiliari sotto la propria responsabilità**  
**PERIZIA DI STIMA**  
**(art. 173 bis d.a. c.p.c)**

## 1. PREMESSA

In data 31.03.2021, la sottoscritta CTU geom. Martina Roncaglia, libera professionista iscritta all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al n° 3290, con studio in via Pieve,1 di Breganze, in qualità di esperto valutatore nella procedura in epigrafe, veniva nominata dal Giudice dr.ssa MARIA ANTONIETTA ROSATO, con l'incarico di redigere una perizia di stima; degli immobili siti in SANTORSO (VI), Via ALBERO BASSI, n. 5, come meglio descritto nelle planimetrie e nelle schede catastali allegate. Veniva nominato in qualità di custode IVG, con facoltà di avvalersi di ausiliari sotto la propria responsabilità.

\*\*\*\*\*

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

(Data giuramento, ispezione, accessi ad uffici pubblici, ecc.)

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, contattava il custode per il controllo congiunto della documentazione presente nel fascicolo procedurale. La scrivente contattava il custode al fine di concordare la data per effettuare l'accesso presso l'immobile pignorato e inviare la raccomandata di avviso all'esecutato;

Procedeva, quindi, esaminando gli atti del provvedimento ed eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

-in data 07.04.2021 è stata redatta la check-list congiuntamente dell'esperto e del custode, a cui è seguito il deposito in data 14.04.2021;

- la stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli Internationale Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Perito: Geom. Martina Roncaglia



- tramite visure presso l’Agenzia del Territorio e ai Registri Immobiliari, richieste di copia di documenti a Notai, è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà con particolare rilievo di vincoli e gravami aggiornati;
- congiuntamente al C.G. si stabiliva la data per il sopralluogo da effettuarsi il giorno 08.06.2021 alle ore 9.30;
- in data 20.04.2021 l’esperto stimatore inviava una richiesta all’Agenzia delle Entrate di Vicenza per verificare la sussistenza di contratti di locazione a nome dell’esecutato;
- in data 20.04.2021 l’esperto stimatore inviava una mail all’UTC di Santorso per richiedere “l’accesso atti e certificati”;
- in data 05.08.2021 l’esperto stimatore inviava una richiesta all’Archivio Notarile di Vicenza per reperire copia dell’atto notarile;
- in data 10.05.2021 sono stati reperiti i titoli abilitativi presenti nell’archivio dell’Ufficio tecnico del Comune di Santorso (VI) e verificata dall’esperto la situazione;
- è stata effettuata dall’esperto la verifica delle ispezioni ipotecarie aggiornate;

\*\*\*\*\*

La sottoscritta è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima.

Note inerenti gli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
  2. **Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.**
  3. Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica degli immobili oggetto d’esecuzione.
  4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l’acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
- Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d’asta.

Firmato  
Da: RONCA  
GLIA  
MARTI  
NA  
Emesso  
Da: ARUBA  
PEC  
S.P.A  
NG CA  
3  
Serial#:  
485a55  
79ea7a  
563f185  
9005a3  
a4aee4  
9



**Beni in Comune di SANTORSO (VI), Via ALBERO BASSI, n. 5  
Lotto 1 di 1**

**1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA-DIRITTO**

**[A] UNITA' IMMOBILIARE 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' in capo alla Ditta:**

- 100 % Proprietà di abitazione; risulta in capo a ESECUTATO;

Il bene consiste in un'abitazione del tipo residenziale sviluppata su tre piani fuori terra con accesso dalla corte esterna e così composta:

- Piano primo: cucina, soggiorno, bagno e due ripostigli;
- Piano secondo: due camere;
- Piano terzo: soffitta.

**Dati Catastali attuali:**

- Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: A3 - Abitazioni di tipo economico, piano 1-2-3, superficie: 148.00 mq; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 201 – Subalterno: 4  
Numero vani: 6.5 graffato al Foglio: 8 – Particella: 239 sub 8 e fg 8 part 305 sub 6

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**[E] UNITA' IMMOBILIARE: 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' in capo alla Ditta:**

- 100 % Proprietà di negozi e botteghe; risulta in capo a ESECUTATO

Il bene consiste in un immobile del tipo commerciale sviluppato interamente al piano terra con accesso dalla corte esterna, così composto:

- sala da pranzo, cucina e bagno.

L'immobile alla data del sopralluogo risultava utilizzato come residenza.

**Dati Catastali attuali:**

Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: C/1 – Negozi e botteghe, piano T, superficie: 43.00 mq; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 201 Subalterno: 7 e Foglio: 8 – Particella: 305 Subalterno: 7

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie



**[C] UNITA' IMMOBILIARE: 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' in capo alla**

Ditta: - 100 % Proprietà di laboratori per arti e mestieri; risulta in capo a ESECUTATO

Il bene consiste in un immobile adibito a magazzino e area di stoccaggio con la presenza di un silos, composto catastalmente così:

- magazzino e silos

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Dati Catastali attuali:**

Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: C/3 – Laboratori per arti e mestieri, piano T, superficie: 43.00 mq; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 201

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**[D] UNITA' IMMOBILIARE in capo alla Ditta:**

- 100 % Proprietà di magazzini e locali di deposito; risulta in capo a ESECUTATO;

Il bene consiste in un immobile adibito a magazzino, stoccaggio materie prime, utilizzato principalmente per lo svolgimento dell'attività ivi insediata ed inattiva

**Dati Catastali attuali:**

- Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: C/2- Magazzini e locali di deposito, piano T-1-2-3, superficie: 335.00 mq; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 239 – Subalterno: 6 e Foglio: 8 – Particella: 310 Subalterno: 6

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**[E] UNITA' IMMOBILIARE in capo alla Ditta:**

- 100 % Proprietà di negozi e botteghe; risulta in capo a ESECUTATO;

Il bene consiste in un immobile adibito a negozio e ripostiglio

**Dati Catastali attuali:**

- Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: C/1 – Negozi e botteghe, piano T, superficie: 18.00 mq; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 239 – Subalterno: 9

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**[F] UNITA' IMMOBILIARE** in capo alla Ditta:

- 100 % Proprietà di opifici; risulta in capo a ESECUTATO;

Il bene consiste in un immobile adibito a mulino

**Dati Catastali attuali:**

- Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: D/1 – Opifici, piano T; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 310 – Subalterno: 2

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/08/1953 protocollo n. 214165 in atti dal 11/09/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 266.1/1953)



Figura 1 – VISUALE PROSPETTICA





Figura 2 - MAPPA ORTOFOTO SATELLITARE

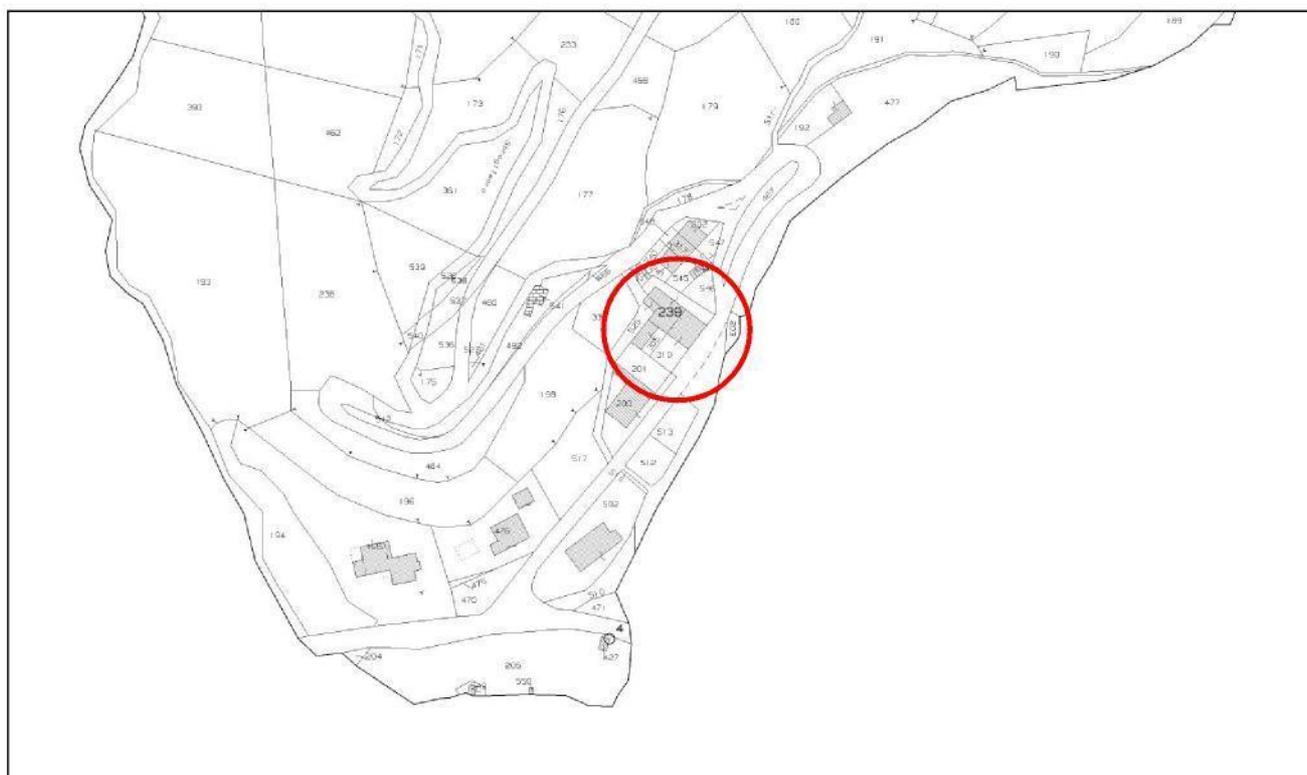


Figura 3- ESTRATTO DI MAPPA

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Perito: Geom. Martina Roncaglia



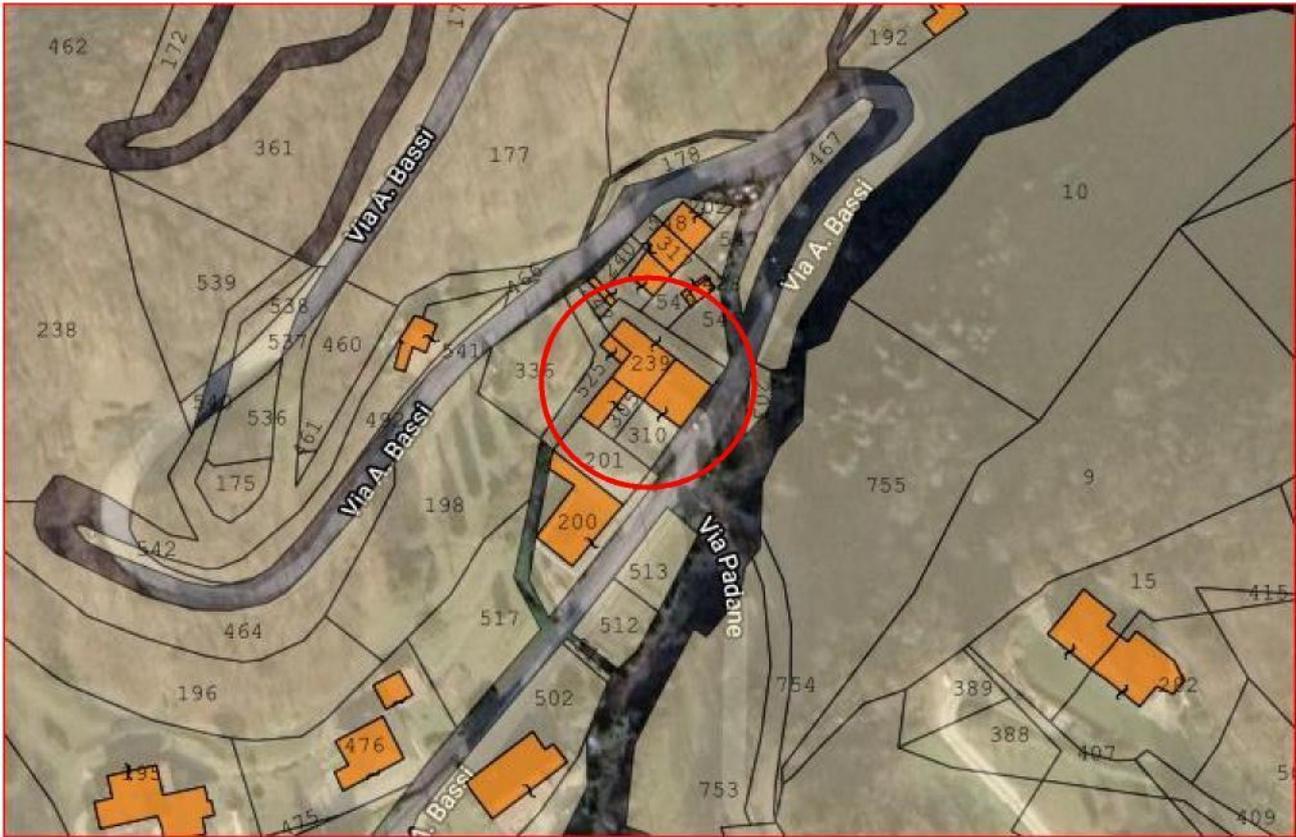


Figura 4 - MAPPA CATASTALE ELABORATA CON FORMAPS





## **2 BENI E UBICAZIONE**

### **[A] UNITA' IMMOBILIARE**

Il bene consiste in un'abitazione del tipo residenziale sviluppata su tre piani fuori terra con accesso dalla corte esterna e così composta:

- Piano primo: cucina, soggiorno, bagno e due ripostigli;
- Piano secondo: due camere;
- Piano terzo: soffitta.

### **[B] UNITA' IMMOBILIARE**

Il bene consiste in un immobile del tipo commerciale sviluppato interamente al piano terra con accesso dalla corte esterna, così composto:

- sala da pranzo, cucina e bagno.

L'immobile alla data del sopralluogo risultava utilizzato come residenza.

### **[C] UNITA' IMMOBILIARE**

Il bene consiste in un immobile adibito a magazzino e area di stoccaggio con la presenza di un silos, composto catastalmente così:

- magazzino e silos

### **[D] UNITA' IMMOBILIARE**

Il bene consiste in un immobile adibito a magazzino, stoccaggio materie prime, utilizzato principalmente per lo svolgimento dell'attività ivi insediata ed inattiva

### **[E] UNITA' IMMOBILIARE**

Il bene consiste in un immobile adibito a negozio e ripostiglio

### **[F] UNITA' IMMOBILIARE**

Il bene consiste in un immobile adibito a mulino

Caratteristiche di zona: Urbana/ZONA RESIDENZIALE siti nel comune di Santorso, basso traffico veicolare.

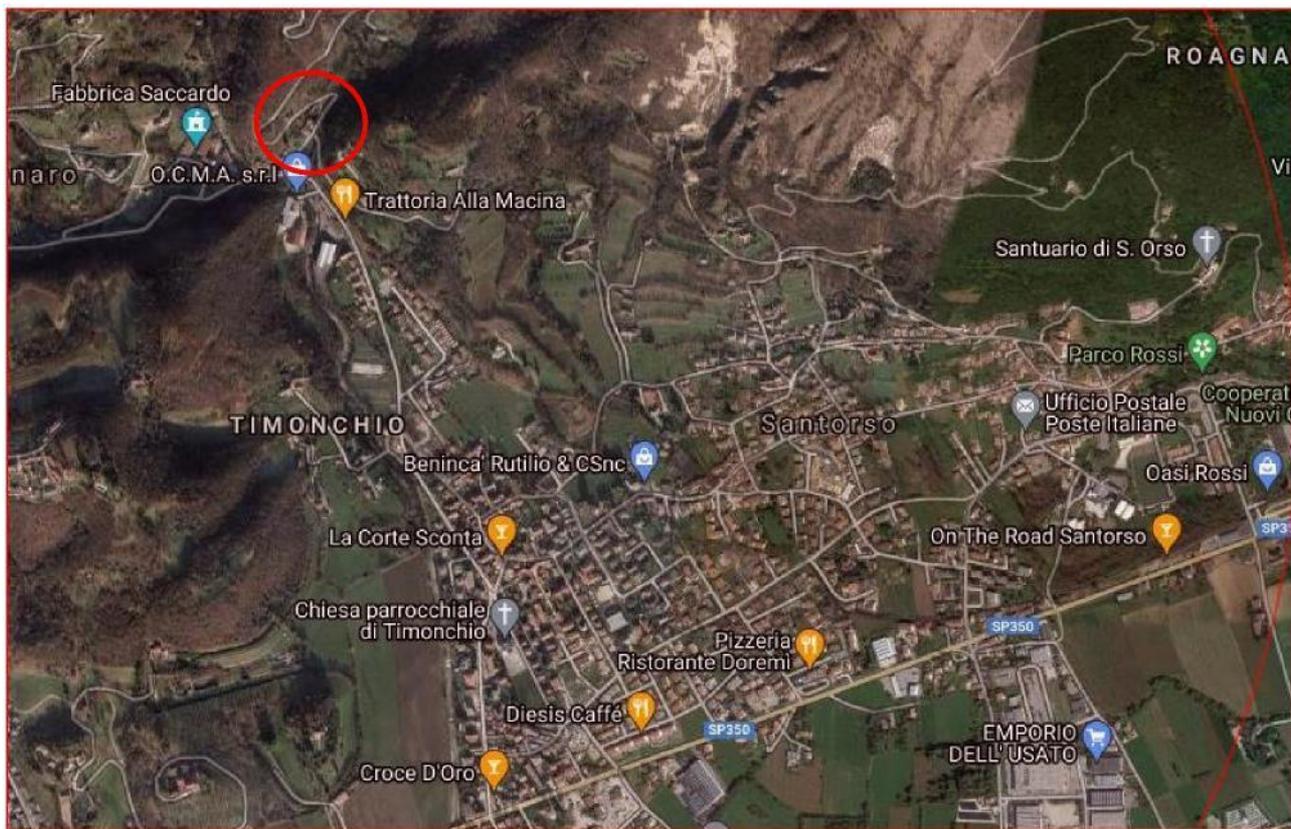
Caratteristiche di zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (km): Strada Provinciale 350 Val D'Astico (1.60 Km)

Servizi offerti dalla zona: municipio (sufficiente), farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), banche/ufficio postale (sufficiente)





### POI- PUNTI DI INTERESSE

<input checked="" type="checkbox"/>	 Scuole	5
<input checked="" type="checkbox"/>	 Luoghi di ristoro	41
<input checked="" type="checkbox"/>	 Banche	1
<input checked="" type="checkbox"/>	 Salute	2
<input checked="" type="checkbox"/>	 Svago e cultura	2
<input checked="" type="checkbox"/>	 Centri commerciali	7
<input checked="" type="checkbox"/>	 Trasporti	0
<input checked="" type="checkbox"/>	 All'aperto	0



### **3 STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

OCCUPANTI: L'intero compendio immobiliare al momento del sopralluogo risultava occupato dal proprietario

### **4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

4.1 Pertinenze ( art. 817 CC): nessuna

4.1.1 Parti comuni ( art.1117 CC): -

4.1.2 Usufrutto, uso, abitazione: nessuna

4.1.3 Servitù: nessuna

4.1.4 Convenzione edilizie: nessuna

#### **Vincoli URBANISTICI:**

Nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi la zona territoriale risulta normata dai seguenti articoli:

Zona omogenea E – zona agricola di pianura E2 (art. 26 delle Norme Tecniche) – ambiti oggetto di schedatura n.4

Presenti vincoli di tutela , vedasi di seguito:

- Pozzi di prelievo per uso idropotabile, idrotermale e idro-produttivo / Fasce di rispetto - ELEMENTO DI TUTELA

- Idrografia / fasce di rispetto idraulico – FASCIA DI RISPETTO

- Idrografia / zona di tutela art. 41 L.R. 11/2004 - FASCIA DI RISPETTO

- Vincolo paesaggistico D.lgs. 42/2004 (art. 142 comma 1 lett. C); Corsi d'acqua (Torrente Acquasaliente; Torrente Timonchiello; Torrente Timonchio) - VINCOLO

- Vincolo sismico – Zona 3; O.P.C.M. 3274/2003 – D.G.R.V. 67/2003 – O.P.C.M. 3519/2006 – D.G.R.V. 71/2008 - VINCOLO

- Edifici di valore storico-monumentale e/o di interesse tipologico – INVARIANTI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E DI VALORE ARCHITETTONICO

#### **Vincolo Idrogeologico-Forestale**

4.1.5 Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno

4.1.6 Prelazione agraria: nessuna

#### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.2.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.2.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Perito: Geom. Martina Roncaglia



4.2.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuno

### 4.3 Vincoli

4.3.1 Iscrizioni:

Gli immobili risultano liberi da pesi, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni di qualsiasi genere, ad eccezione delle seguenti formalità accese presso l'Ufficio Provinciale di VICENZA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO:

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/01/2021 - Registro Particolare 612 Registro Generale 802  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O IL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4833 del  
18/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.4.1 Altre trascrizioni: Nessuna

4.4.2 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

#### 4.4.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

nessuna

### 4.5 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.5.1 Conformità urbanistica/ edilizia:

Dalla verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile presso il Comune di SANTORSO (VI), risultano difformità tra quanto presente negli elaborati di progetto e quanto realizzato ; si segnala che:

1) difformità tra lo stato rilevato e lo stato rappresentato nella tavola di progetto del 1966 avente per oggetto il "progetto per l'ampliamento e l'ammodernamento di locale ad uso deposito graniglie per conto del Sig. xxxx xxxxx- strada per San rocco di Tretto".

**SI METTE IN EVIDENZA CHE TALE PORZIONE DI IMMOBILE IN AMPLIAMENTO RISULTA AI SENSI DELLA SCHEDA B04 DEL PIANO DEGLI INTERVENTI UNA PORZIONE DA DEMOLIRE.**

**NON RISULTA ALCUNA INDICAZIONE DEL PIANO INTERRATO (locali accessori).**

**Costi di demolizione ampliamento: € 15.000,00**

**N.B.** L'esperto non ha responsabilità relativamente a pratiche che non siano state mostrate dal Comune. L'esperto ha presentato regolare domanda di accesso agli atti fornendo i dati rilevati dalle ricerche mediante il Catasto e verifiche con i titoli abilitativi, citati nell'atto di provenienza. L'esperto ha fatto quanto in suo potere non essendo a conoscenza del sistema di archiviazione dell'Ente.

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Perito: Geom. Martina Roncaglia



#### 4.5.2 Conformità catastale:

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), l'immobile NON risulta conforme rispetto alle planimetrie depositate; si segnala che:

[F] opifici: il fog. 8 mappale 310 subalterno 2 **presenta delle difformità** tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, dove:

i fori finestra al piano terra e primo rappresentati lungo la parete sud/est dell'edificio risultano fori tamponati;

i fori finestra al piano terra rappresentati lungo la parete a nord/est dell'edificio risultano fori tamponati.

SI EVIDENZIA INOLTRE LA MANCATA RAPPRESENTAZIONE DEL PIANO SECONDO E TERZO NELL'ELABORATO PLANIMETRICO.

#### **Costi di regolarizzazione delle difformità:**

SPESA TECNICA:

**€ 1.000,00**

MANCATO INSERIMENTO IN MAPPA DELLA PORZIONE AMPLIATA AD EST.  
MANCATA REGISTRAZIONE SCHEDA PROT NR 85 DEL 1969 (AMPLIAMENTO AD EST)  
NON RISULTA ACCATASTATO IL PIANO INTERRATO (locali accessori).

#### **VARIAZIONI OGGETTIVE:**

nessuna

#### **5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

##### **Debitori:**

Compendio immobiliare per la quota del 100 % proprietà in capo a ESECUTATO;

##### **Locazione:**

Dalla verifica dell'esistenza di contratti di locazione fatta presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Vicenza, Ufficio Territoriale di Valdarno, si riscontra la NON SUSSISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI **INTESTATI ALL'ESECUTATO** E GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA.

**Comodato:** nessuno

**Assegnazione al coniuge:** nessuna

**Altro:** nulla

**Sine titolo:** nessuno

**Opponibilità (art. 2923 c.c.):** no

**Oneri:** nessuno

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Perito: Geom. Martina Roncaglia



## ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### [A] COMPENDIO IMMOBILIARE:

#### ATTUALE PROPRIETARIO

XXXXXX XXXXXXXX

Nato a (VI) il

CF

Residente in SANTORSO, via Albero Bassi 5

#### PRECEDENTI PROPRIETARI

- . per:

\* atto di regolarizzazione di società in nome collettivo del 30.06.1997, notaio Massimo Carraro, n. 63575 di rep., trascritto il 29.07.1997 ai nn. 5581/4221 relativamente al mapp. 310 sub 2;

\* atto di compravendita del 07.11.2001, notaio Giulio Carraro, rep. n. 142042, trascritto il 05.12.2001 ai nn. 12344/9264 da potere di per i restanti mappali;

- per la quota di 1/6 ciascuno in forza di successione in morte di Facci Basilio, deceduto il 30.11.1997, registrata il 12.01.1999 al n. 37 vol. 659, trascritta il 25.02.1999 (nella documentazione ex art. 567 c.p.c. è erroneamente riportato "2999") ai nn. 2468/1937. Dalla documentazione ex art. 567 c.p.c., risulta trascritta accettazione tacita di eredità il 17.03.200 ai nn. 3283/2443, nonché in forza di compravendita del 19.09.2000, notaio Massimo Carraro, rep. n. 95818, trascritta l'11.10.2000 ai nn. 9148/6575 e di divisione a stralcio notaio Giulio Carraro del 07.11.2001, rep. n. 142043, trascritto il 06.12.2001 ai nn. 12407/9312;

- (per la quota di 1/2) in forza di successione in morte di , deceduta il 30.09.1986. Dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c., risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 02.03.2021 ai nn. 2218/1645

### ISPEZIONI IPOTECARIE:

All'esecutato, , coniugato secondo il regime patrimoniale regolato dalla Legge dello Stato al quale egli appartiene e con successivo provvedimento del Tribunale di Vicenza n. 3488/2008 in data 08.09.2008 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi del cui atto di matrimonio del 18.04.1998 al N.12 P.1 anno 1998,

in virtù di atto di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/10/2011 protocollo n. VI0389137 Voltura in atti dal 08/11/2011 Repertorio n.: 184903 Rogante: CARRARO GIULIO Sede: SCHIO Registrazione: Sede: TRASFOR. SOCIETA' SE. 389132/11 (n. 17329.1/2011),

per la quota di 1/1 risulta in proprietà l'intero compendio immobiliare così costituito:

[A] ABITAZIONE: Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: A3 - Abitazioni di tipo economico, piano 1-2-3, superficie: 148.00 mq; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 201 - Subalterno: 4 Numero vani: 6.5 e fg 8 mapp 239 sub 8 e fg 8 part 305 sub 6



[B] NEGOZI E BOTTEGHE: Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI  
Classe/Tipologia: C/1 – Negozi e botteghe, piano T, superficie: 43.00 mq; Sezione: - Foglio: 8 - Particella:  
201 Subalterno: 7 e Foglio: 8 – Particella: 305 Subalterno: 7

[C] LABORATORI PER ARTI E MESTIERI: Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile  
Classato: SI Classe/Tipologia: C/3 – Laboratori per arti e mestieri, piano T, superficie: 43.00 mq; Sezione: -  
Foglio: 8 - Particella: 201

[D] MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO: Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile  
Classato: SI Classe/Tipologia: C/2- Magazzini e locali di deposito, piano T-1-2-3, superficie: 335.00 mq;  
Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 239 – Subalterno: 6 e Foglio: 8 – Particella: 310 Subalterno: 6

[E] NEGOZI E BOTTEGHE: Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI  
Classe/Tipologia: C/1 – Negozi e botteghe, piano T, superficie: 18.00 mq; Sezione: - Foglio: 8 - Particella:  
239 – Subalterno: 9

[F] OPIFICI: Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: D/1  
– Opifici, piano T; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 310 – Subalterno: 2

#### NOTE:

nessuna

#### 5.2 Precedenti proprietari

proprietari da data antecedente il ventennio:

- . per:

\* atto di regolarizzazione di società in nome collettivo del 30.06.1997, notaio Massimo Carraro, n. 63575 di  
rep., trascritto il 29.07.1997 ai nn. 5581/4221 relativamente al mapp. 310 sub 2;

\* atto di compravendita del 07.11.2001, notaio Giulio Carraro, rep. n. 142042, trascritto il 05.12.2001 ai  
nn. 12344/9264 da potere di per i restanti  
mappali;

- per la quota di 1/6 ciascuno in forza di successione in morte di , deceduto il  
30.11.1997, registrata il 12.01.1999 al n. 37 vol. 659, trascritta il 25.02.1999 (nella documentazione ex art.  
567 c.p.c. è erroneamente riportato “2999”) ai nn. 2468/1937. Dalla documentazione ex art. 567 c.p.c., risulta  
trascritta accettazione tacita di eredità il 17.03.200 ai nn. 3283/2443, nonché in forza di compravendita del  
19.09.2000, notaio Massimo Carraro, rep. n. 95818, trascritta l’11.10.2000 ann.9148/6575 e di divisione a  
stralcio notaio Giulio Carraro del 07.11.2001, rep. n. 142043, trascritto il 06.12.2001 ai nn. 12407/9312;

- (per la quota di 1/2) in forza di successione in morte di , deceduta il  
30.09.1986. Dalla lettura della documentazione ex art. 567 c.p.c., risulta trascritta accettazione tacita di  
eredità in data 02.03.2021 ai nn. 2218/1645

#### 6 PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

L’esperto precisa che ha verificato i titoli abilitativi del bene staggito con i nominativi degli intestati al  
Catasto fabbricati e terreni, tramite ricerche nell’archivio informatico. L’Ufficio tecnico del Comune

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Perito: Geom. Martina Roncaglia



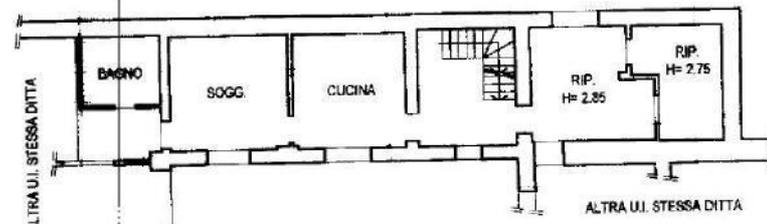
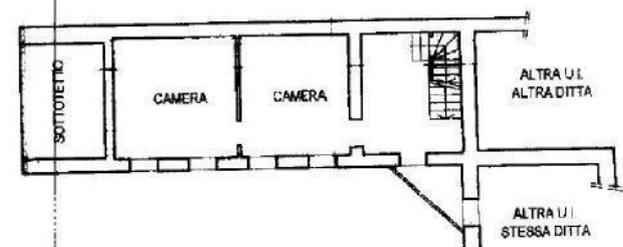
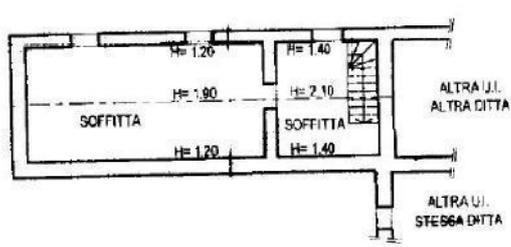
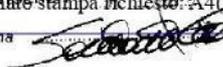
controllando i registri storici informatici e cartacei all'interno delle pratiche relative ai rilasci dei titoli abilitativi, ha rinvenuto e recapitato all'esperto, quanto segue:

- L.E. NR. 9 DEL 07/03/1966 – SOPRAELEVAZIONE DI FABBRICATO INDUSTRIALE
- L.E. NR. 54/72 DEL 04/12/1972 - AMPLIAMENTO FABBRICATO URBANO
- C.E. NR. 38 DEL 16/04/1985 - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI PARTE DI FABBRICATO
- D.I.A. NR. 2145 DEL 21/02/2008 - OPERE INTERNE ED ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO DI UNITA' COMMERCIALE

**N.B. L'esperto non ha responsabilità relativamente a pratiche che non siano state mostrate dal Comune. L'esperto ha presentato regolare domanda di accesso agli atti fornendo i dati rilevati dalle ricerche mediante il Catasto e verifiche con i titoli abilitativi, citati nell'atto di provenienza. L'esperto ha fatto quanto in suo potere non essendo a conoscenza del sistema di archiviazione dell'Ente.**



Data presentazione: 05/02/2001 - Data: 06/04/2021 - n. T41170 - Richiedente: RNCMTN88R41L157H

MODULARIO art. n. 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. EN (CEU) LIRE 200	
Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>SANTORSO</b> via <b>ALBERO BASSI</b> civ.			
 <p><b>PIANTA PIANO PRIMO</b> H= 2.55 m</p>			
 <p><b>PIANTA PIANO SECONDO</b> H= 2.55 m</p>			
 <p><b>PIANTA PIANO TERZO</b></p>			
		Mod. 8RC N. <u>304/3A</u> del <u>19/1/2001</u> Riscosso L. 425 DEL 8/6/96 art. 10	
		ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:100	
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti <input checked="" type="checkbox"/>		Compilata dal <b>GEOMETRA</b> (Titolo, cognome e nome) <b>SANTACATERINA GASTONE</b> GEOMETRI	
Data presentazione: 05/02/2001 - Data: 06/04/2021 - n. T41170 - Richiedente: RNCMTN88R41L157H Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		RISERVATO ALL'UFFICIO Catasto dei Fabbricati - Sintesi al 06/04/2021 - Comune di SANTORSO (1353) - < Foglio: 8 - Particella: 201 - Subalterno: 4 > VIA ALBERO BASSI piano: 1-2-3;	
n. 201 sub 4 239 8 105 6		dal 26-01-01 Firma 	

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
 Perito: Geom. Martina Roncaglia

Data: 06/04/2021 - n. T41171 - Richiedente: RNCMTN88R41L157H

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza</b>	Dichiarazione protocollo n. VI0165444 del 12/05/2008 <sup>1</sup>	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Santorso Via Albero Bassi civ. SNC	
Scheda n. 1      Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Fabbian Gianmario
	Sezione: Foglio: 8 Particella: 201 Subalterno: 7	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Vicenza      N. 2075

<p>PIANTA PIANO TERRA</p>	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2021 - Comune di SANTORSO (I353) - < Foglio: 8 - Particella: 201 - Subalterno: 7 >  
VIA ALBERO BASSI SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

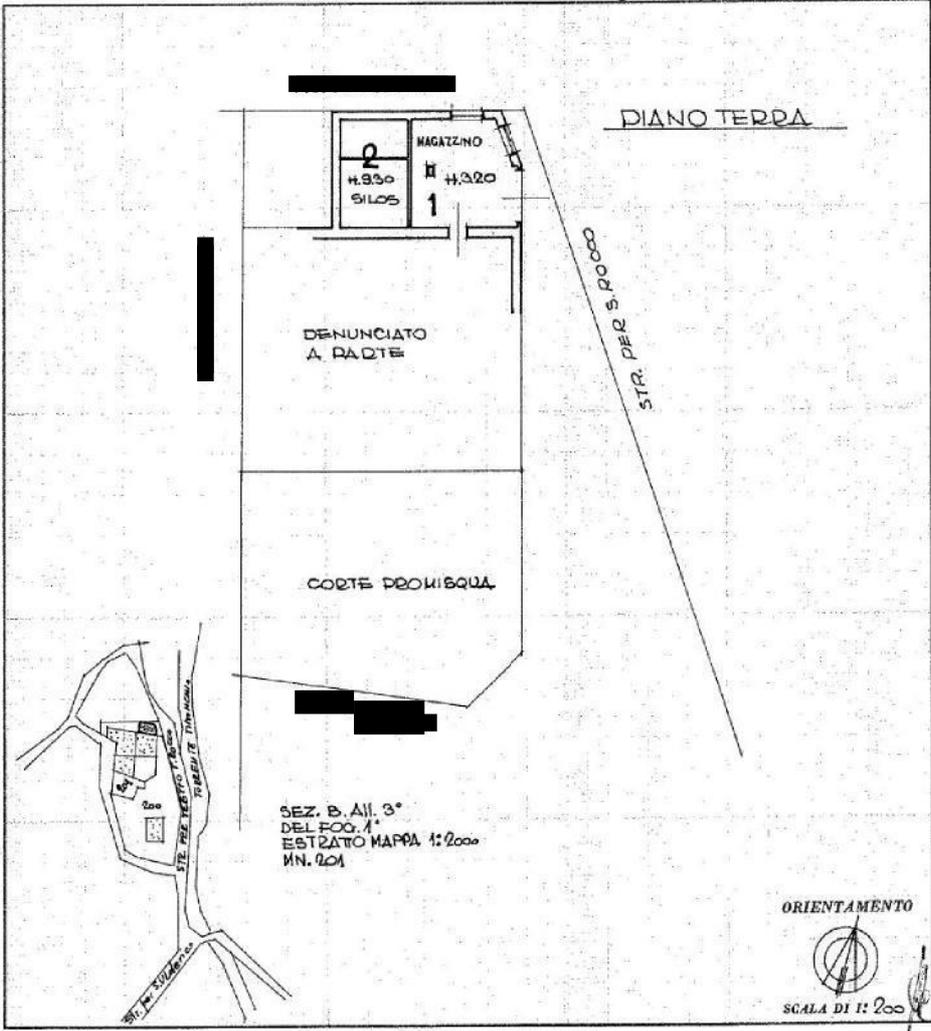
Data: 06/04/2021 - n. T41171 - Richiedente: RNCMTN88R41L157H

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

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Perito: Geom. Martina Roncaglia



Data presentazione: 07/08/1969 - Data: 06/04/2021 - n. T41174 - Richiedente: RNCMTN88R41L157H

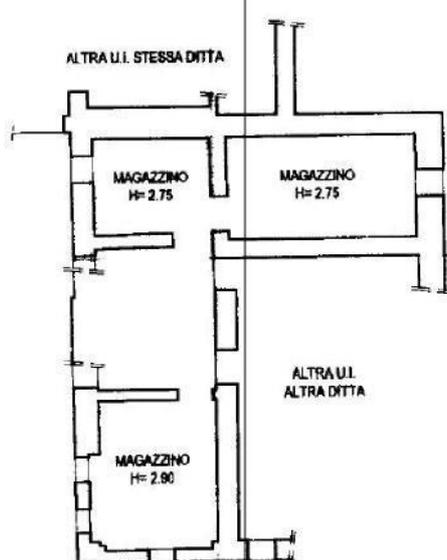
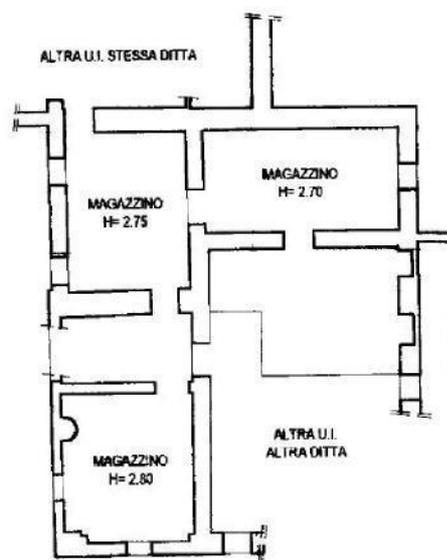
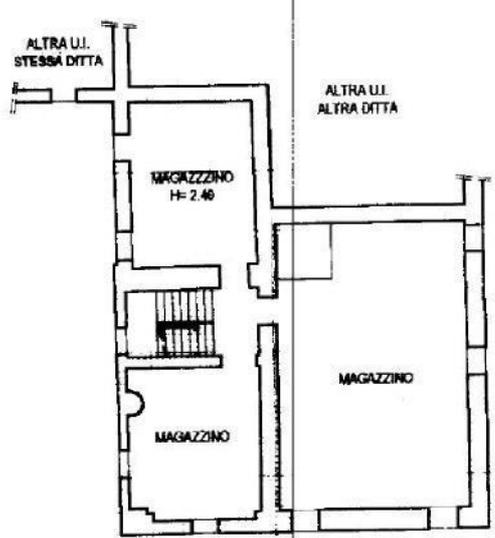
MODULARIO P. - Cat. S. T. - 215				MINISTERO DELLE FINANZE		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
<b>DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</b>				<b>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</b>		Lire 20	
<small>(R. DECRETO-LEGGE 22 APRILE 1937, N. 652)</small>				Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>SANTORSO</u> Via <u>SESSEGOLI TIMONCHIO</u>			
Ditta <u>[REDACTED]</u>				Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>VICENZA</u>			
				SCHEDA S. N° 303550			
							
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO				Compilata dal <b>GEOMETRA</b> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> <b>VITTORINO PARISE</b> Iscritto all'Albo dei <b>GEOMETRI</b> della Provincia di <b>VICENZA</b> DATA <u>29-6-1969</u> Firma: <u>[Signature]</u>			
DATA <u>85</u> PROT. N° <u>85</u>							

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 07/08/1969 - Data: 06/04/2021 - n. T41174 - Richiedente: RNCMTN88R41L157H  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (252X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2021 - Comune di SANTORSO (1353) - < Foglio: 8 - Particella: 201 - Subalterno: 0 >  
Via TIMONCHIO n. 23 piano: T.

Data presentazione: 05/02/2001 - Data: 06/04/2021 - n. T41169 - Richiedente: RNCMTN88R41L157H

MODULARIO art. n. 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. 8RC (CEU) I.R.E. 200	
Planimetria di u.i.u. in Comune di <b>SANTORSO</b> via <b>ALBERO BASSI</b> CIV.			
ALTRA U.I. STESSA DITTA  ALTRA U.I. ALTRA DITTA		ALTRA U.I. STESSA DITTA  ALTRA U.I. ALTRA DITTA	
ALTRA U.I. STESSA DITTA  ALTRA U.I. ALTRA DITTA PIANTA PIANO SECONDO H= 2.45 m		ALTRA U.I. STESSA DITTA  ALTRA U.I. ALTRA DITTA PIANTA PIANO TERZO	
		Mod. 8RC N. <u>30134</u> del <u>29/1/2021</u> Riscosso T.A. di L. 50.000 art. 10	
		ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200	
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione planimetria in atti <input checked="" type="checkbox"/>		Compilata dal <b>GEOMETRA</b> (Titolo, cognome e nome) <b>SANTACATTERINA GASTONE</b>	
Data presentazione: 05/02/2001 - Data: 06/04/2021 - n. T41169 - Richiedente: RNCMTN88R41L157H Totale schede: 12 Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		RISERVATO ALL'UFFICIO	
n. 239 sub. 6 310 6		GEOMETRI (Titolo, cognome e nome) data <u>26-01-01</u> Firma <u>[Signature]</u>	

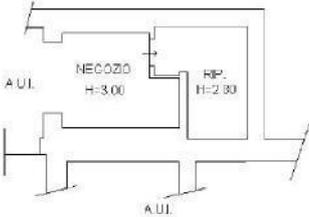
Catasto dei Fabbricati - Sintesi al 06/04/2021 - Comune di SANTORSO (353) - Foglio: 8 - Particella: 239 - Subalterno: 6 >  
 VIA ALBERO BASSI piano: F1-2-3;

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
 Perito: Geom. Martina Roncaglia

Data: 06/04/2021 - n. T41172 - Richiedente: RNCMTN88R41L157H

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza</b>	Dichiarazione protocollo n. VI0165444 del 12/05/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Santorso Via Albero Bassi civ. SNC	
Scheda n. 1      Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 8 Particella: 239 Subalterno: 9	Compilata da: Fabbian Gianmario Iscritto all'albo: Geometri Prov. Vicenza      N. 2075

 <p><b>PIANTA PIANO TERRA</b></p>	
	

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2021 - Comune di SANTORSO (I353) - < Foglio: 8 - Particella: 239 - Subalterno: 9 >  
VIA ALBERO BASSI SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 06/04/2021 - n. T41172 - Richiedente: RNCMTN88R41L157H

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

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Perito: Geom. Martina Roncaglia



Data presentazione: 05/08/1953 - Data: 06/04/2021 - n. T41173 - Richiedente: RNCMTN88R41L157H



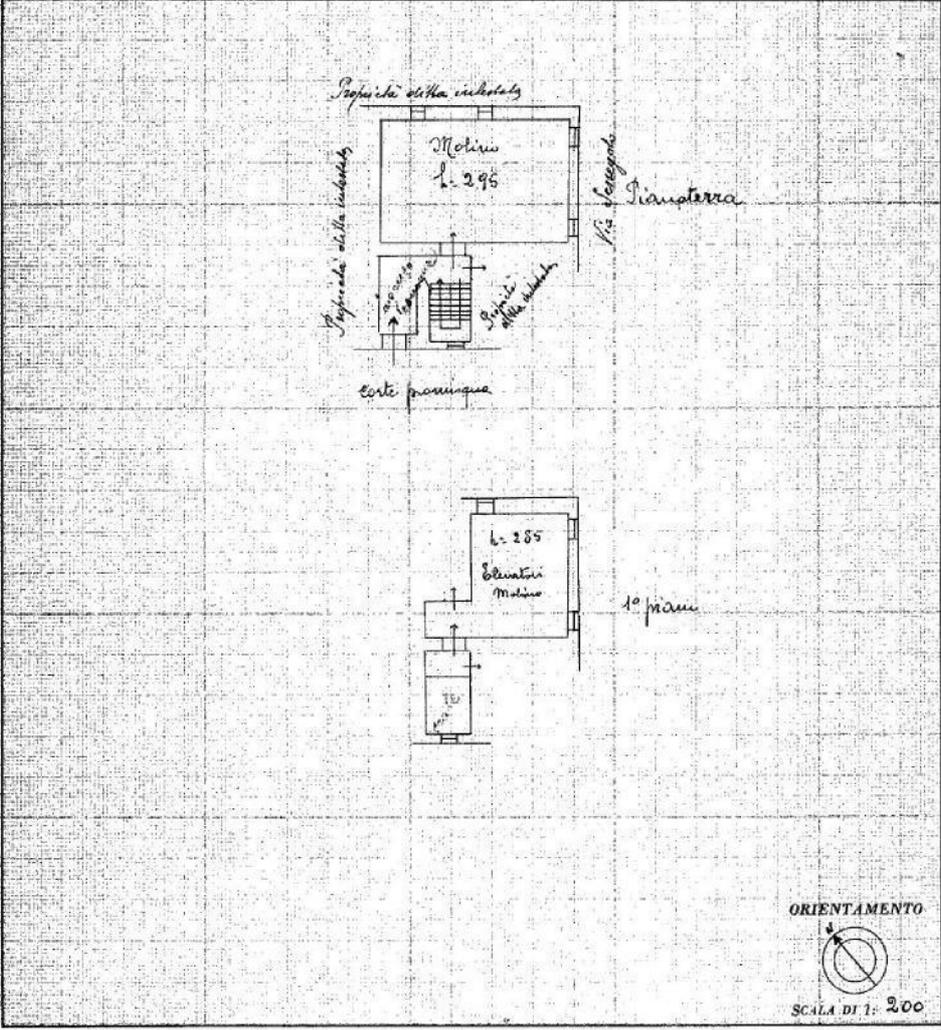
**MINISTERO DELLE FINANZE**  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGE 7 APRILE 1950-XVII, N. 62)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Santorso via Sessegolo 8<sup>B</sup>  
 Ditta XXXXXXXXXX  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio <sup>(\*)</sup> Uffici Erariale di Vicenza  
(\*) Territorio Escluso e del Comune

Accettabile **B**

23  
23



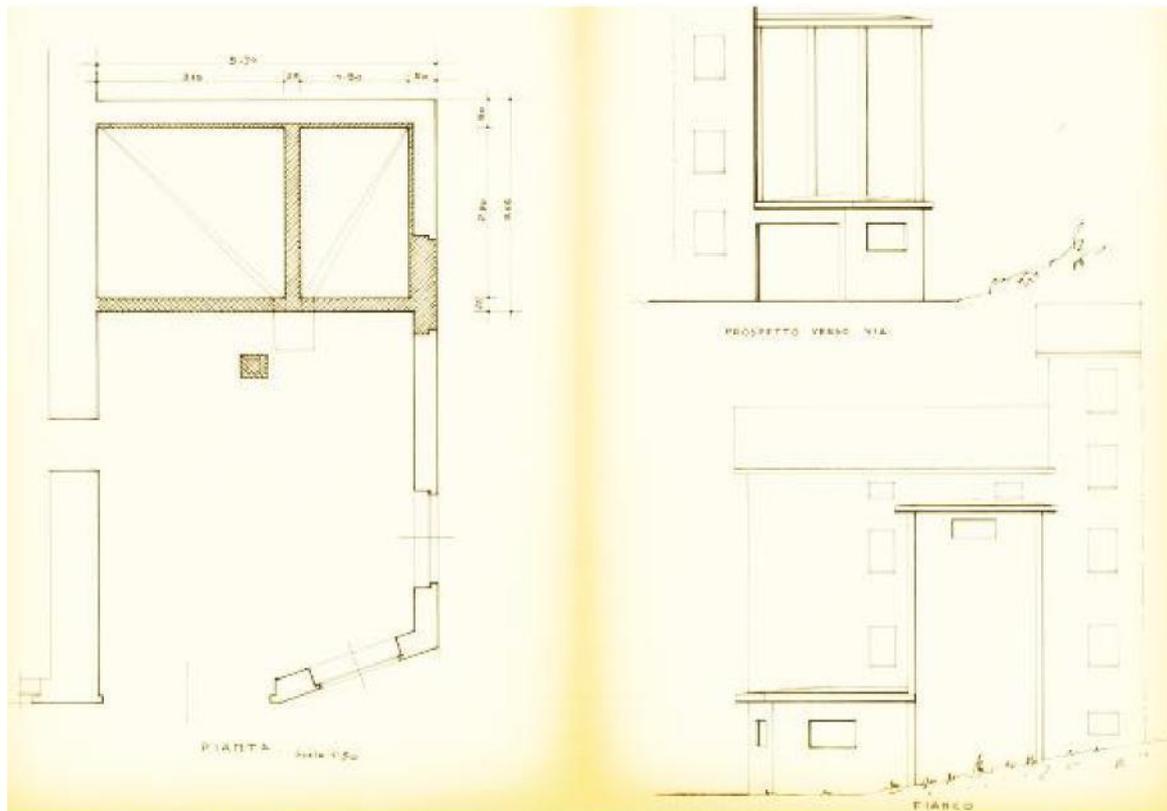
<p style="text-align: center;">SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p> <p>DATA <u>5.8.53</u>                  PROT. N° <u>266</u></p>	<p style="font-size: 2em; font-family: cursive;">310/2</p>
<p>Compilata da: <u>Geometra Giuseppe Quarnero</u>  <small>(Viale, nome e cognome del tecnico)</small></p> <p>Iscritto all'Albo de <u>Geometri</u>                  della Provincia di <u>Vicenza</u></p> <p>DATA <u>20 Giugno 1953</u></p> <p>Firma: <u>Giuseppe Quarnero</u></p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/04/2021 - Comune di SANTORSO (1353) - &lt; Foglio: 8 - Particella: 310 - Subalterno: 2 &gt;</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">VIA SESSEGOLI TIMONCHIELLO piano: I.</p>

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/08/1953 - Data: 06/04/2021 - n. T41173 - Richiedente: RNCMTN88R41L157H  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

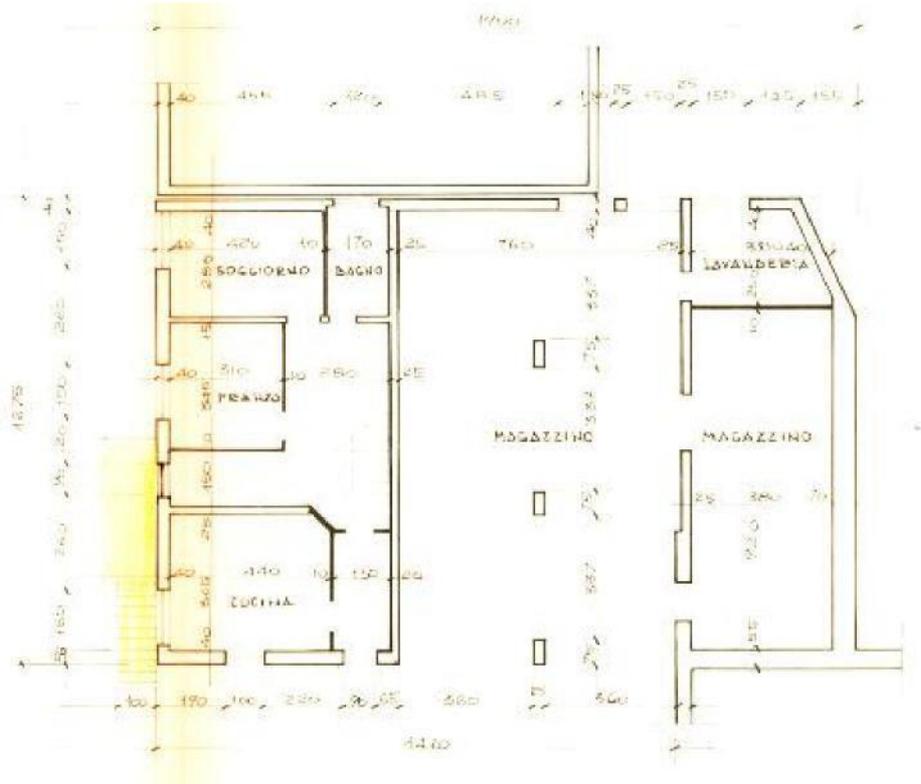
**PLANIMETRIE CATASTALI**

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
 Perito: Geom. Martina Roncaglia

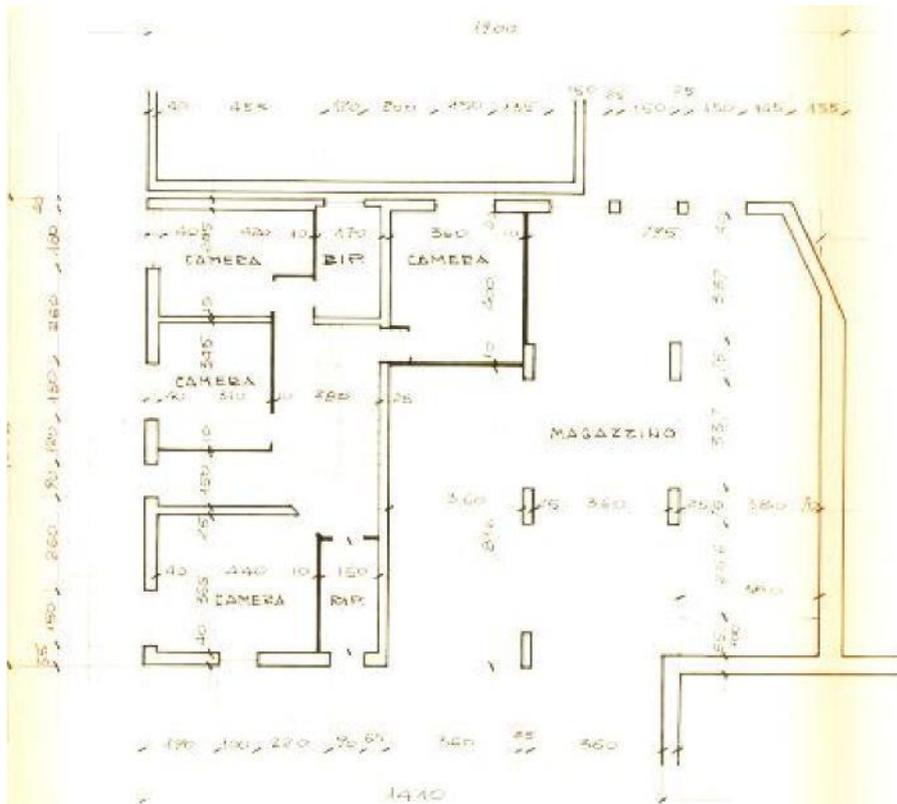


**PIANTA PIANO TERRA**

**Licenza Edilizia nr 9 del 07.03.1966**



**PIANTA PIANO RIALZATO**



**PIANTA PIANO PRIMO**

**PIANTE - Licenza Edilizia nr 54/72 del 04.12.1972**

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Perito: Geom. Martina Roncaglia  
28





## DESCRIZIONE ABITAZIONE DI CUI AL PUNTO [A]

[A] **ABITAZIONE:** 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' in capo alla Ditta:

xxxxx xxxx, nato a (VI) il CF Residente in

SANTORSO, via Albero Bassi 5

### Dati Catastali attuali:

- Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: A3 - Abitazioni di tipo economico, piano 1-2-3, superficie: 148.00 mq; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 201 – Subalterno: 4  
Numero vani: 6.5, foglio 8 mappale 239 subalterno 8, foglio 8 mappale 305 subalterno 6

### Descrizione:

Il bene consiste in un'abitazione del tipo residenziale sviluppata su tre piani fuori terra con accesso dalla corte esterna e così composta:

- Piano primo: cucina, soggiorno, bagno e due ripostigli;
- Piano secondo: due camere;
- Piano terzo: soffitta.

Come finiture interne si riscontrano pavimenti in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in listelli di legno. Serramenti in legno con vetro singolo. Porte interne in legno. **DA VERIFICARE LA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI AI SENSI DELLA NORMATIVA VIGENTE.**

SI EVIDENZIANO ALCUNI AMMALORAMENTI SULLE ANTE DELLE FINESTRE e SULLE MURATURE.



Figura 1 - CAMERA

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Perito: Geom. Martina Roncaglia





Figura 2 - CAMERA



Figura 3 - RIPOSTIGLIO



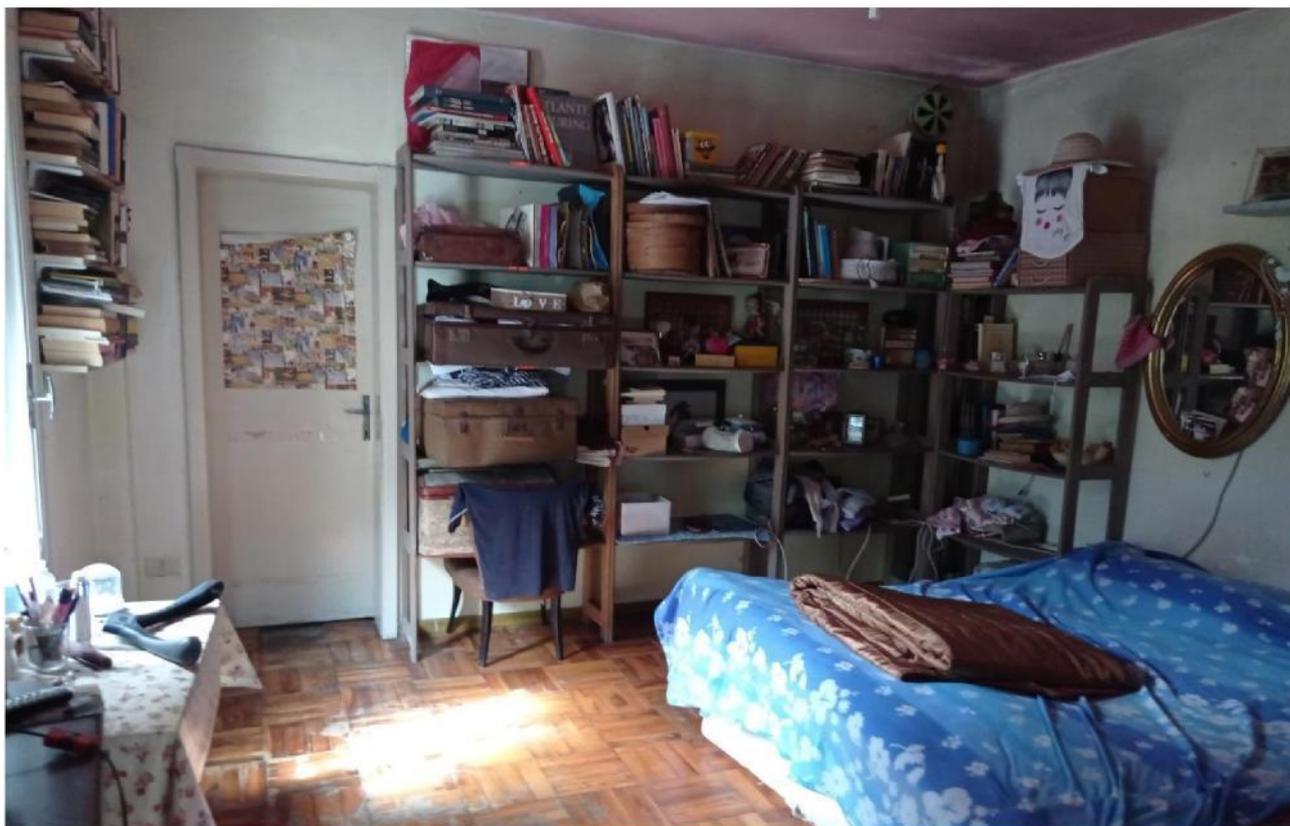


Figura 4 – LOCALE PIANO SECONDO



Figura 5 – BAGNO

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Perito: Geom. Martina Roncaglia





Figura 6 – LOCALE PIANO TERZO



Figura 7 – PARTICOLARE COPERTURA



DESCRIZIONE **NEGOZI E BOTTEGHE** DI CUI AL PUNTO [B]

**[B] NEGOZI E BOTTEGHE:** 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' in capo alla Ditta:

xxxxx xxxxx , nato a (VI) il CF Residente in  
SANTORSO, via Albero Bassi 5

**Dati Catastali attuali:**

Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: C/1 – Negozi e botteghe, piano T, superficie: 43.00 mq; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 201 Subalterno: 7 e Foglio: 8 – Particella: 305 Subalterno: 7

**Descrizione:**

Il bene consiste in un immobile del tipo commerciale sviluppato interamente al piano terra con accesso dalla corte esterna, così composto:

- sala da pranzo, cucina e bagno.

L'immobile alla data del sopralluogo risultava utilizzato come residenza.

Come finiture interne si riscontrano pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti i locali e nei rivestimenti del servizio igienico. Serramenti interni in legno con vetro singolo ed esterni in alluminio. Travi secondarie in legno. Porte interne in legno. Impianto elettrico presente e funzionante. Presente un caminetto ed una stufa nel locale adibito a soggiorno come corpi riscaldanti dei locali. **DA VERIFICARE LA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI AI SENSI DELLA NORMATIVA VIGENTE.**

SI EVIDENZIANO ALCUNI AMMALORAMENTI SULLE PORTE INTERNE E DISTACCHI  
DELL'INTONACO DALLE PARETI.

Firmato  
Da:  
RONCA  
GLIA  
MARTI  
NA  
Emesso  
Da:  
ARUBA  
PEC  
S.P.A  
NG CA  
3  
Serial#:  
485a55  
79ea7a  
563f185  
9005a3  
a4eee4  
9





Figura 1 – SOGGIORNO



Figura 2 – SOGGIORNO





Figura 3 – BAGNO



Figure 4 – SOGGIORNO

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Perito: Geom. Martina Roncaglia





Figura 5- CUCINA



Figura 6 - RIPOSTIGLIO

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Perito: Geom. Martina Roncaglia



## DESCRIZIONE **LABORATORI PER ARTI E MESTIERI** DI CUI AL PUNTO [C]

**[C] LABORATORI PER ARTI E MESTIERI:** 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' in capo alla Ditta:  
xxxxx xxxxxx , nato a (VI) il CF  
Residente in SANTORSO, via Albero Bassi 5

### **Dati Catastali attuali:**

Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: C/3 – Laboratori per arti e mestieri, piano T, superficie: 43.00 mq; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 201

### **Descrizione:**

Il bene consiste in un immobile adibito a magazzino e area di stoccaggio con la presenza di un silos, composto catastalmente così:

- magazzino e silos

Come finiture interne si riscontrano strutture prevalentemente in materiale ligneo con murature perimetrali in sassi e mattoni intonacate. Serramenti in legno con vetro singolo. Porte interne in legno. **DA VERIFICARE LA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI AI SENSI DELLA NORMATIVA VIGENTE.**  
**SI NOTA UNA STRUTTURA DEBOLE, CON ELEMENTI STRUTTURALI E DI FINITURA DEGRADATI, STATI DIPENDENTI DALLA VETUSTA' DELL'IMMOBILE.**



Foto 1 – LOCALE



## DESCRIZIONE MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO DI CUI AL PUNTO [D]

**[D] MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO:** 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' in capo alla Ditta:  
xxxxxx xxxxx, nato a (VI) il CF  
Residente in SANTORSO, via Albero Bassi 5

### **Dati Catastali attuali:**

Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: C/2- Magazzini e locali di deposito, piano T-1-2-3, superficie: 335.00 mq; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 239 – Subalterno: 6 e Foglio: 8 – Particella: 310 Subalterno: 6

### **Descrizione:**

Il bene consiste in un immobile adibito a magazzino, stoccaggio materie prime, utilizzato principalmente per lo svolgimento dell'attività ivi insediata ed inattiva

Come finiture interne si riscontrano strutture prevalentemente in materiale ligneo con murature perimetrali in sassi e mattoni intonacate. Serramenti in legno con vetro singolo. Porte interne in legno. **DA VERIFICARE LA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI AI SENSI DELLA NORMATIVA VIGENTE.**  
**SI NOTA UNA STRUTTURA DEBOLE, CON ELEMENTI STRUTTURALI E DI FINITURA DEGRADATI, STATI DIPENDENTI DALLA VETUSTA' DELL'IMMOBILE.**



Foto 1 - LOCALE



**DESCRIZIONE NEGOZI E BOTTEGHE  
DI CUI AL PUNTO [E]**

**[E] NEGOZI E BOTTEGHE:** 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' in capo alla Ditta:

xxxx xxxxx, nato a (VI) il CF  
Residente in SANTORSO, via Albero Bassi 5

**Dati Catastali attuali:**

Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: C/1 – Negozi e botteghe, piano T, superficie: 18.00 mq; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 239 – Subalterno: 9

**Descrizione:**

Il bene consiste in un immobile adibito a negozio e ripostiglio

**NON E' STATO POSSIBILE ACCEDERE A PREDETTA PORZIONE IMMOBILIARE ED  
ESEGUIRE IL RILIEVO FOTOGRAFICO IN QUANTO LA PORZIONE RISULTAVA  
INTERDETTA DALLA PRESENZA DI UN MAIALE DOMESTICO DI PROPRIETA'  
DELL'ESECUTATO.**

Firmato  
Da:  
RONCA  
GLIA  
MARTI  
NA  
Emesso  
Da:  
ARUBA  
PEC  
S.P.A.  
NG CA  
3  
Serial#:  
485a55  
79ea7a  
563f185  
9005a3  
a4aee4  
9



## DESCRIZIONE OPIFICI DI CUI AL PUNTO [F]

**[F] OPIFICI:** 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' in capo alla Ditta:

xxxxx xxxxxx, nato a (VI) il CF

Residente in SANTORSO, via Albero Bassi 5

### Dati Catastali attuali:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: D/1 – Opifici, piano T; Sezione: -  
Foglio: 8 - Particella: 310 – Subalterno: 2

### Descrizione:

Il bene consiste in un immobile adibito a mulino

Come finiture interne si riscontrano strutture prevalentemente in materiale ligneo con murature perimetrali in sassi e mattoni intonacate. Piano interrato, altezza inferiore ad 1,80 ml, in cemento, locali di fondo per stazionamento dei macchinari.

Serramenti in legno con vetro singolo. Porte interne in legno. DA VERIFICARE LA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI AI SENSI DELLA NORMATIVA VIGENTE.

SI NOTA UNA STRUTTURA DEBOLE, CON ELEMENTI STRUTTURALI E DI FINITURA DEGRADATI, EFFETTI DIPENDENTI DALLA VETUSTA' DELL'IMMOBILE.



Foto 1 – LOCALE PIANO TERZO





Foto 2: ACCESSO LOCALI PIANO INTERRATO



Foto 3: LOCALE PIANO INTERRATO

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Perito: Geom. Martina Roncaglia





Foto 4: LOCALE PIANO TERZO



Foto 5: LOCALE PIANO INTERRATO

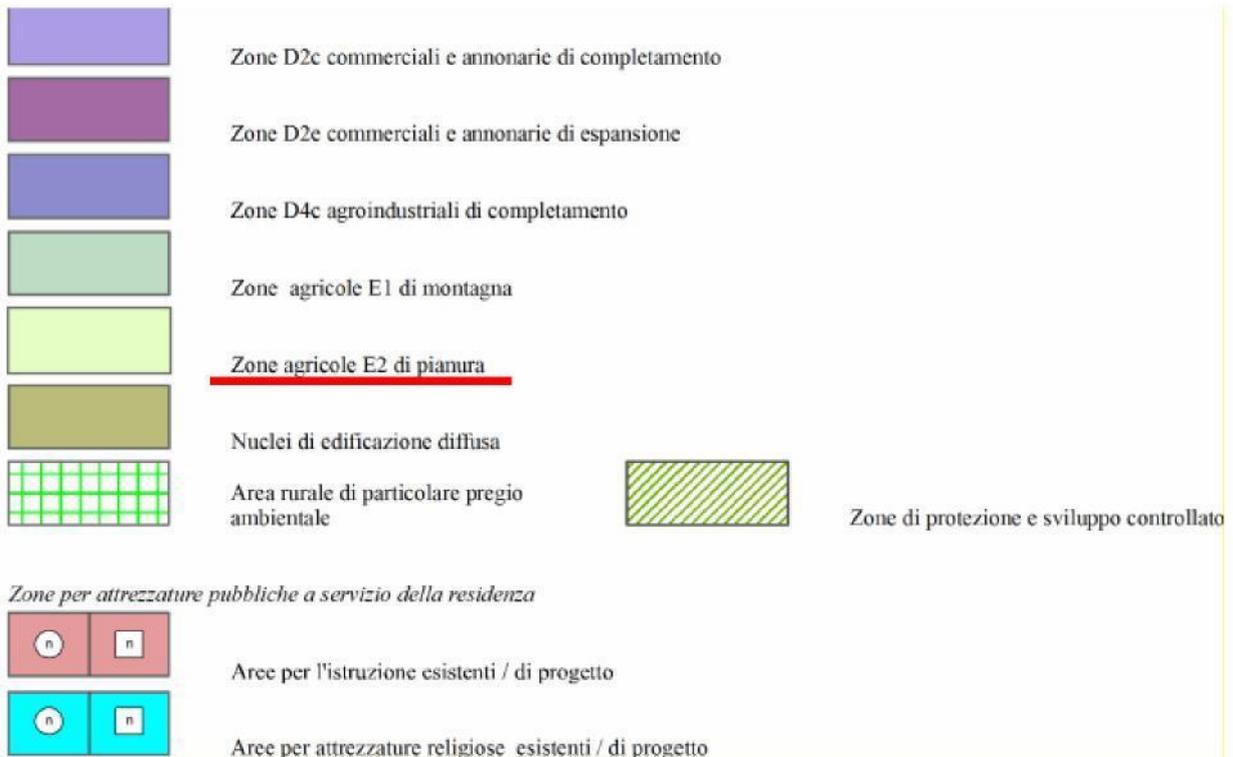
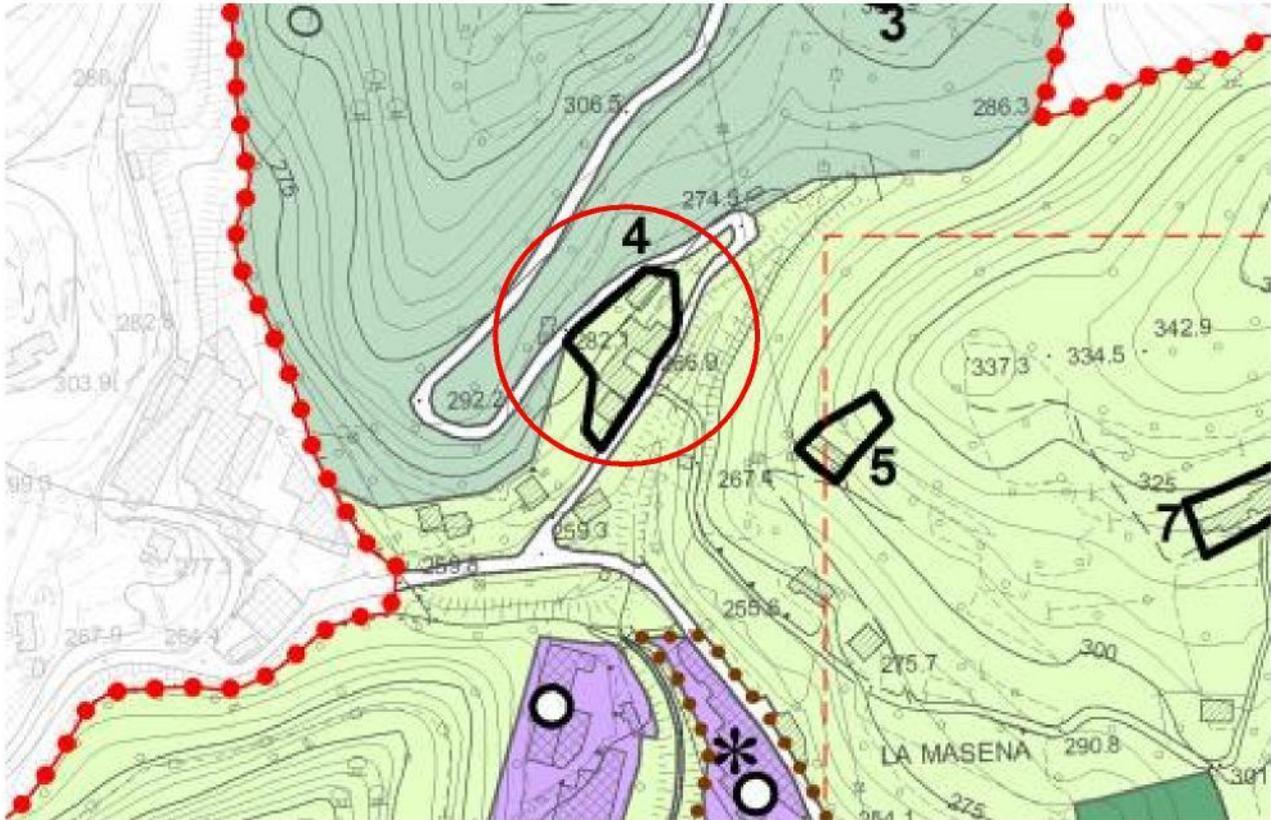




Foto 6: LOCALE PIANO INTERRATO

L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D. Lgs.19 agosto 2005 n.192 e [ss.mm.ii.](#), è stato redatto in data 10/08/2021 dal geom. Martina Roncaglia, identificato con Codice Attestato n.° 78111/2021 a seguito del sopralluogo avvenuto in data 08.06.2021 . Dal suddetto attestato l'edificio risulta essere in classe E.





ESTRATTO ZONIZZAZIONE P.I. VIGENTE COMUNE DI SANTORSO (VI)

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Perito: Geom. Martina Roncaglia



## 7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 7.1 Criterio di Stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

### Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni redditizie (edizione OS/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito: "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione." Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4,2.12) viene definito come segue: "Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

### METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripara metriche in base agli IVS. Il metodo M.C.A. utilizzato:

– consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;



- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

### Valore di mercato attribuito

**Si ritiene in sede di valutazione di prendere in considerazione che la destinazione attuale dei beni, RESIDENZIALE E ACCESSORIA ALLA RESIDENZA, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi, sia la più naturale economicamente e la più ordinaria.**

**Si ritiene di prendere in considerazione, DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO, sia il possibile cambio d'uso in residenziale sia la possibilità di operare secondo quanto previsto dalla scheda B04 del Piano degli Interventi, la quale prescrive quanto segue:**

- a) per la porzione immobiliare accatastata al foglio 8 part. 201 sub 7, part. 305 sub. 7, part. 239 sub 9, part. 305 sub. 4, il Piano degli Interventi prevede per tali immobili la categoria di intervento di grado B - RESTAURO DELL'IMMAGINE AMBIENTALE E PAESAGGISTICA COME DA ART 11 DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO;
- b) per la porzione immobiliare accatastata al foglio 8 part. 239 sub 6, part. 310 sub. 6, part. 310 sub 5, part. 310 sub. 2, il Piano degli Interventi prevede per tali immobili la MANUTENZIONE STRAORDINARIA come da DPR 380/2001;
- c) per la parte ampliata il Piano degli Interventi prevede la DEMOLIZIONE.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili. Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con “prezzo marginale” viene indicato il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata”;

con “superficie esterna lorda (SEL)” viene indicata “l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”;

Inoltre, la “SEL” viene calcolata comprendendo:

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



- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all’edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all’interno della proiezione dell’edificio;
- non comprendendo:
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

con “segmento di mercato” viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- la “localizzazione”;
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

con “rapporto mercantile ”viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed aver eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- analizzato e definito il “segmento di mercato” e i “rapporti mercantili”;
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni Comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.

Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da abitazioni a destinazione residenziale, a SANTORSO.

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Perito: Geom. Martina Roncaglia



## ANDAMENTO MERCATO IMMOBILIARE a Santorso



Secondo i dati dell' OMI, il prezzo delle abitazioni nelle diverse zone di SANTORSO è compreso tra 989 €/m<sup>2</sup> e 918 €/m<sup>2</sup> per la compravendita.

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE** ai sensi del Codice delle Valutazioni immobiliari:

vani principali – incidenza al 100 %

locali accessori collegati ai vani principali – incidenza al 35%

balconi – incidenza al 25%

Soffitte/sottotetti – incidenza al 20%

Autorimessa – incidenza al 50%

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Perito: Geom. Martina Roncaglia



IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	SANTORSO	Ubicazione	VIA A BASSI	n°5		
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	0		1953	
Tipologia	<p>Complesso immobiliare costituito da locali adibiti a residenza e accessori collegati alla residenza. [A] ABITAZIONE: Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: A3 - Abitazioni di tipo economico, piano 1-2-3, superficie: 148,00 mq; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 201 - Subalterno: 4 Numero vani: 6,5 e Foglio: 8 - Particella: 239 sub 8 e fg 6 part 305 sub 6</p> <p>[B] NEGOZI E BOTTEGHE: Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: C/1 - Negozi e botteghe, piano T, superficie: 43,00 mq; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 201 Subalterno: 7 e Foglio: 8 - Particella: 305 Subalterno: 7</p> <p>[C] LABORATORI PER ARTI E MESTIERI: Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: C/3 - Laboratori per arti e mestieri, piano T, superficie: 43,00 mq; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 201</p> <p>[D] MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO: Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: C/2 - Magazzini e locali di deposito, piano T-1-2-3, superficie: 335,00 mq; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 239 - Subalterno: 6 e Foglio: 8 - Particella: 310 Subalterno: 6</p> <p>[E] NEGOZI E BOTTEGHE: Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: C/1 - Negozi e botteghe, piano T, superficie: 18,00 mq; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 239 - Subalterno: 9</p> <p>[F] OPIFICI: Tipo Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobile Classato: SI Classe/Tipologia: D/1 - Opifici, piano T; Sezione: - Foglio: 8 - Particella: 310 - Subalterno: 2</p>					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	altro
	VICENZA					
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione				2	
	1 scarso	2 insufficiente	3 sufficiente	4 buono	5 ottimo	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	232,07	100%	232,07	Quantitativa
	Balconi	BAL	5,43	25%	1,36	Quantitativa
	Accessori	ACC	768,62	35%	269,02	Quantitativa
	Soffitta/sottotetto	STT	72,79	20%	14,56	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Area esterna	EXT	328,77	2%	6,58	Quantitativa
				Superficie commerciale	523,58	Mq.
Provenienza dato						
Data formazione prezzo	06/08/2021					
n: bagni dotazione	2					

IMMOBILE COMPARABILE -A-							
Comune di :	SANTORSO		Ubicazione	VIA F. LUCCHIN		SNC	
Descrizione	Unità residenziale		piano	0	2018		
Tipologia	TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE COMPOSTA DA CUCINA, SOGGIORNO, TRE CAMERE DA LETTO, DUE SERVIZI IGIENICI, DUE PORTICI E CORTE ESTERNA OLTRE AD UNA AUTORIMESSA.						
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Sub - Autorim.	Sub - altro	
	SANTORSO	13	2733	11	10		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 buono 5 ottimo					5	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	190,00	100%	190,00	Quantitativa
	Autorimessa		AUT	40,00	50%	20,00	Quantitativa
		Superficie commerciale		210,00	Mq.		
Provenienza dato	Atto di compravendita del 14/03/2018 rep.n. 17.250 racc.n.10.282- Notaio CARLO SANTAMARIA AMATO - PIOVENE ROCCHETTE (VI)						
Data formazione prezzo	14/03/2018						
n: bagni dotazione	2						
Prezzo di vendita	€ 272.500,00		EURODUECENTOSETTANTADUEMILACINQUECENTO/00				



IMMOBILE COMPARABILE -B-						
Comune di :	SANTORSO	Ubicazione	F.LUCCHIN	SNC		
Descrizione	Unità residenziale	piano	0	2018		
Tipologia	TRATTASI DI UNITA' ABITATIVA COMPOSTA DA CUCINA/SOGGIORNO, DUE CAMERE, DUE SERVIZI IGIENICI, DUE PORTICI,AREA ESTERNA ED UN'AUTORIMESSA.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Posto auto
	SANTORSO	13	2733	5	4	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 buono 5 ottimo					<b>5</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	160,00	100%	160,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	35,00	50%	17,50	Quantitativa
	Superficie commerciale				<b>177,50</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 11.05.2018 rep.n. 23.485 racc.N.12.370 – Notaio RENATO FACCHIN – SCHIO (VI)					
Data formazione prezzo	11/05/2018					
n: bagni dotazione	2					
Prezzo di vendita	€ 215.000,00		(EURODUECENTOQUINDICIMILA/00)			



IMMOBILE COMPARABILE -C-						
Comune di :	SANTORSO	Ubicazione	VIA F. LUCCHIN	SNC		
Descrizione	Unità residenziale	piano	1	2018		
Tipologia	TRATTASI DI UNITA' RESIDENZIALE COMPOSTA DA CUCINA/SOGGIORNO, TRE CAMERE DA LETTO, DUE SERVIZI IGIENICI, DUE LOGGE E AUTORIMESSA.					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sub - altro
	SANTORSO	13	2733	9	8	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 buono 5 ottimo					5
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	185,00	100%	185,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	40,00	50%	20,00	Quantitativa
	Superficie commerciale				205,00	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 06.06.2018 rep.n. 2209 racc. 1484 – Notaio GIOVANNA CARRARO – MARANO VICENTINO					
Data formazione prezzo	06/06/2018					
n: bagni dotazione	2					
Prezzo di vendita	€ 260.000,00		EURODUECENTOESSANTAMILA/00			

TABELLA DEI DATI							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE		SANTORSO			VIA A BASSI	n° 5
	Comparabile A		Comparabile B	Comparabile C		Subject	
							
	VIA F. LUCCHIN	SNC	F. LUCCHIN	VIA F. LUCCHIN	SNC	VIA A BASSI	n° 5
Prezzo totale (euro)	€ 272.500,00		€ 215.000,00	€ 260.000,00			
Data (mesi)	14/03/2018		11/05/2018	06/06/2018		06/08/2021	
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	190,00		160,00	185,00		232,07	
Balconi (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00	0,00		5,43	
Cantina (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00	0,00		768,62	
Centrale Termica (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00	0,00		72,79	
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	40,00		35,00	40,00		0,00	
Area esterna (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00	0,00		328,77	
Livello di piano (n)	0		0	1		0	
Stato di manutenzione (n)*	5		5	5		2	
Qualitativa 1 RISC. CENTRALIZ**	0		0	0		0	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	0		0	0		0	
Superficie commerciale	<b>210,00</b>		<b>177,50</b>	<b>205,00</b>		<b>419,20</b>	

\* scarso=1 insufficiente=2 sufficiente=3 buono=4 ottimo=5

\*\* 0 = assenza di risc. centralizzato 1 = con risc. centralizzato

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di rivalutazione del prezzo ***	<b>-7,18%</b>
Rapporto mercantile dei balconi	<b>25,00%</b>
Rapporto mercantile del locale SOFFITTA/SOTTOTETTO	20,00%
Rapporto mercantile del locale ACCESSORI	35,00%
Rapporto mercantile del locale AUTORIMESSA	50,00%
Rapporto mercantile AREA ESTERNA	2,00%
Saggio del livello di piano	1,00%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 90.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 10.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 15.000,00

## ANALISI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	-€ 1.630,22	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 1.286,23	euro/mese	
Prezzo data C	-€ 1.555,44	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 1.297,62	euro/m <sup>2</sup>	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 1.211,27	euro/m <sup>2</sup>	€ 1.211,27
Prezzo sup. princ. C	€ 1.268,29	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	€ 2.725,00	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo LIV PIANO. B	€ 2.150,00	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo LIV PIANO. C	€ 2.600,00	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo balconi	€ 302,82	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo soffitta	€ 242,25	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo accessori	€ 423,94	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo autorimessa	€ 605,63	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo area esterna	€ 24,23	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Giardino 10%	€ -	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo posto auto scoperto	€ -		
Stato di manutenzione	€ 90.000,00		
Bagno	€ 10.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		



TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale (euro)		€ 272.500,00		€ 215.000,00		€ 260.000,00	-
Data (mesi)	41,37	-€ 67.436,94	39,43	-€ 50.720,41	38,57	-€ 59.988,26	
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	190,00	€ 50.958,03	160,00	€ 87.296,06	185,00	€ 57.014,37	232,07
Balconi e terrazzi (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 1.644,30	0,00	€ 1.644,30	0,00	€ 1.644,30	5,43
Accessori	0,00	€ 186.200,90	0,00	€ 186.200,90	0,00	€ 186.200,90	768,62
Centrale Termica (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 30.858,86	0,00	€ 30.858,86	0,00	€ 30.858,86	72,79
Autorimessa(m <sup>2</sup> )	40,00	-€ 24.225,35	35,00	-€ 21.197,18	40,00	-€ 24.225,35	0,00
Area esterna(m <sup>2</sup> )	0,00	€ 7.964,57	0,00	€ 7.964,57	0,00	€ 7.964,57	328,77
Bagni *	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Stato di manutenzione (n)	5	-€ 270.000,00	5	-€ 270.000,00	5	-€ 270.000,00	2
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	1	-€ 2.600,00	0
RISCALDAM. CENTRALIZZATO**	0		0		0		0
N. AFFACCI	0		0		0		0
		€ 188.464,36		€ 187.047,09		€ 186.869,38	
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili				€ 187.578,46	DIVERGENZA		0,9%
Valore unitario €/m <sup>2</sup>				€ 447,46	VERO		< 5 %

è considerato una durata a	30	e vetustà anni	68
* 0 = assenza di risc. centralizzato		1 = con risc. centralizza	

**LOTTO 1**  
**CORPO A VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**  
**ALLA DATA DI AGOSTO 2021**

**Valore di mercato attribuito:**

In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura dell'immobile, dell'epoca di costruzione, dello stato degli tecnologici, delle potenzialità commerciali dell'immobile, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dalle planimetrie catastali e dai documenti amministrativi presenti agli atti in Comune, si ritiene ragionevole stimare il bene a misura in ragione di:

€ 187.578,46 (eurocentottantasettemilacinquecentosettantotto/46)

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Perito: Geom. Martina Roncaglia

### Valutazione della Quota:

Tenendo conto che l'immobile è in **quota di proprietà 1/1**, il valore determinato è globalmente assegnato/in quota per:

**€ 187.578,46**

**(euro eurocentottantasettemilacinquecentosettantotto/46)**

**Si fa presente che la stima è stata redatta con riferimento a valori di libero mercato, rilevati dall'acquisizione di atti di compravendita di immobili simili, prima dell'avvento della pandemia denominata "Covid-19", per cui non si possono prevedere al momento eventuali ripercussioni sul mercato immobiliare al termine di tale emergenza quando verranno indette le aste relative.**

### 7.2 Fonti di informazione

A- Catasto di Vicenza, Conservatoria dei registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di SANTORSO (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e dati OMI.

### 7.3 Adeguamenti, correzioni alla stima

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente: **nessuna**
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e demolizione: **16.000,00 €**
- Spese condominiali insolute gestione ultimo biennio: **nessuna**

### 7.5 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni:

**€ 145.841,69**

**(eurocentoquarantacinquemilaottocentoquarantuno/69)**

### 7.6 Giudizio di vendibilità

Scarsa la possibilità di vendita dei beni pignorati per le insufficienti caratteristiche dell'immobile, stato di conservazione generale insufficiente.



## 7.7 Forme di pubblicità

La vendita forzata dell'immobile dovrebbe essere pubblicizzata via internet (SITI NAZIONALI) e con i giornali di settore- vendite immobiliari nella zona.

## 8 COMODA DIVISIBILITA'

### 8.1 Giudizio

---

Breganze, 25.08.2021

Il Perito

Geom. Martina Roncaglia



ALLEGATI DEPOSITATI A PCT

- ALL. 1 – 11/2021 - RICHIESTA ACCESSO ATTI COMUNE SANTORSO
- ALL. 2 – 11/2021 - RICHIESTA DOCUMENTI ANAGRAFICI
- ALL. 3 – 11/2021 - RICERCHE CATASTALI E IPOTECARIE
- ALL. 4 – 11/2021 - ATTO NOTARILE
- ALL. 5 – 11/2021 - DOCUMENTI ANAGRAFE
- ALL. 6 – 11/2021 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA REGISTRATO
- ALL. 7 – 11/2021 – DOCUMENTO AGENZIA DELLE ENTRATE
- ALL. 8 – 11/2021 - DOCUMENTAZIONE UFFICIO TECNICO
- ALL. 9 – 11/2021 – INVIO E.I. CREDITORE/DEBITORE

Giudice: dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Perito: Geom. Martina Roncaglia

