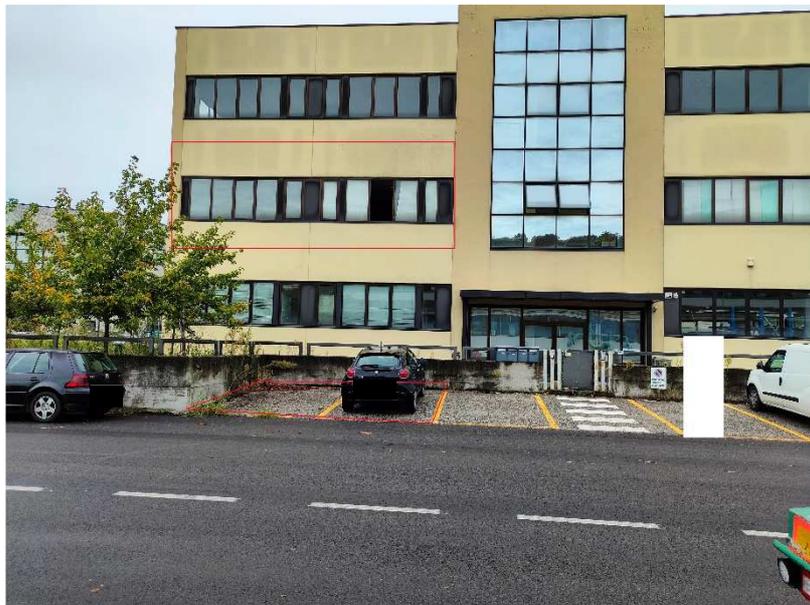




**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n° 117/2023**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
(creditore procedente)

[REDACTED]  
(debitore esecutato)



Giudice: [REDACTED]

Custode Giudiziario: [REDACTED]

Prossima udienza: 19/12/2023 ore 10:00

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili siti in Comune di Arcugnano (VI), via Meucci n. 68

Esperto valutatore: Geom. Fausto Mosele

➤ **INDICE**

---

➤ INDICE .....	2
➤ QUESITO N. 4 SCHEDA SINTETICA.....	3
➤ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	4
➤ SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO.....	5
➤ QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	6
➤ QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.....	7
➤ QUESITO N. 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.....	10
➤ QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	17
➤ QUESITO N. 6: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.....	17
➤ QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE .....	24
➤ QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	24
➤ QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE .....	25
➤ QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.....	25
➤ QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	25
➤ QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	25
➤ QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA .....	32
➤ QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO .....	33
➤ OSSERVAZIONI FINALI.....	33
➤ ALLEGATI .....	33

➤ **QUESITO N. 4 SCHEDA SINTETICA**

---

**Procedura esecuzione immobiliare:** n. 117/2023 R.G.E.

**Giudice:** [REDACTED]

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 19/12/2023 ore 10:00

**Esperto:** Geom. Fausto Mosele

**Creditore:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Debitore esecutato:** [REDACTED]

**Diritto pignorato:** proprietà per 1/1.

**Tipologia del bene:** unità immobiliare ad uso ufficio al primo piano di edificio a destinazione artigianale e n. 2 posti auto ricavati in area esclusiva al piano terra inseriti in un contesto di fabbricato con più unità.

**Ubicazione:** Comune di Arcugnano (VI), via Meucci n. 68 cap.36057.

**Dati Catastali:** Comune di Arcugnano (VI), Catasto Fabbricati:

- fg. n. 1 mapp. n. 618 sub. 9 categoria D/8 Rendita Catastale Euro 1.982,50;

**Stato:** Sufficiente

**Irregolarità Catastali ed Urbanistica/edilizia:** catastali Si, regolarizzabili al costo di € 1.700,00  
edilizie/urbanistiche Si sanabili al costo di € 2.016,00.

**Valore di mercato:** € 234.500,00

**Valore di vendita forzata proposto:** € 184.000,00

**Vendita/appetibilità:** discreta.

**Possibili interessati:** Condòmini, piccoli investitori, imprenditori.

**Iniziative di vendita:** siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali/nazionali, forme di pubblicità commerciale, apposizione cartello su immobile.

**Occupazione:** proprietà

**Titolo di occupazione:** proprietà

**Oneri:** nessuno.

**Problemi particolari-informazioni utili-criticità:** rimane a carico dell'aggiudicatario la verifica dell'attività insediabile, diritto di passaggio su bene comune ad altre unità immobiliari.

**Ape:** Si, classe E

➤ **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

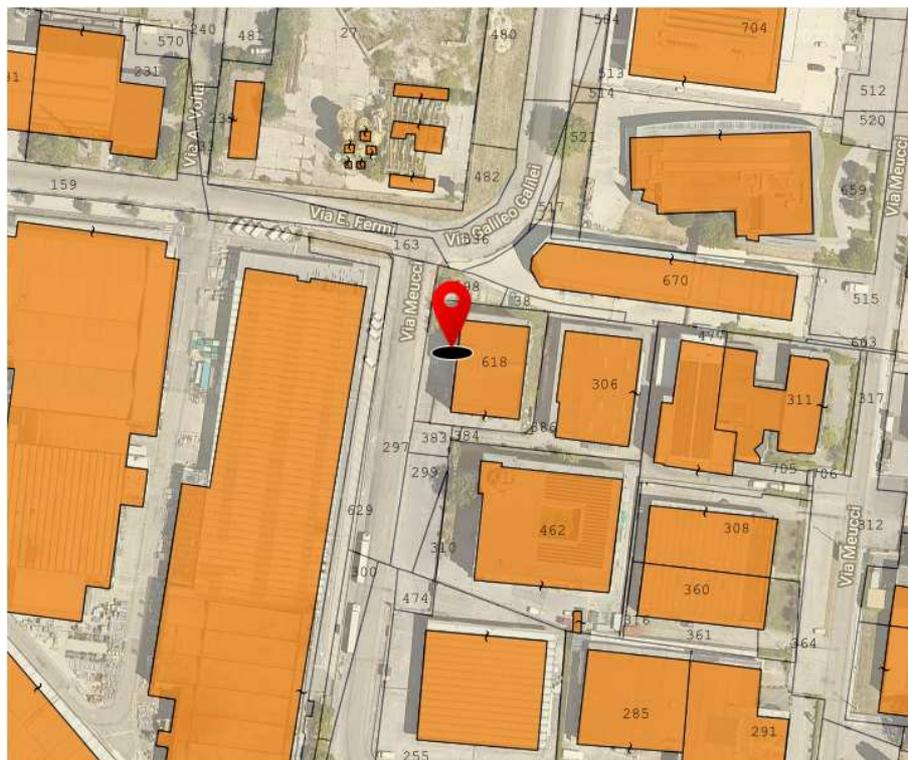
---

- Giuramento telematico inerente conferimento dell'incarico del G.E., per la valutazione del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 117/2023, visto il fascicolo nel PCT;
- Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check list preliminare;
- Effettuata la ricerca catastale ed ipotecaria per l'immobile interessato;
- Effettuata richiesta documentazione all'Ufficio Anagrafe del comune di Vicenza, per certificato stato civile, certificato storico di residenza e stato famiglia esecutato;
- Richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Arcugnano inviata tramite sportello Suap in data 25/07/2023, documentazione ricevuta in data in data 27/09/2023 tramite PEC dal comune di Arcugnano;
- Sopralluogo nell'immobile in data 30/08/2023, con esecuzione del rilievo dimensionale e fotografico;
- Controllo e collazione della documentazione estratta;
- Stesura rilievo stato attuale e relazione fotografica;
- Ricerche di atti di compravendita di immobili simili da comparare per la valutazione, ricerca di annunci di vendita di immobili simili da comparare per la valutazione;
- Calcolo superfici commerciali, redazione tabella di valutazione comparabili;
- Verifica e confronto stato rilevato con quanto autorizzato;
- Stesura sovrapposizione tra rilievo eseguito, progetto edilizio/scheda catastale, con indicazione delle difformità rinvenute;
- Predisposizione attestato di prestazione energetica;
- Ricerca dati condominio e tabelle millesimali;
- Stesura bozza relazione ed allegati;
- Ultimazione relazione con allegati;
- Trasmissione relazione alle parti interessate;
- Invio telematico alla cancelleria del Tribunale mediante PCT con ricevute invio relazione alle parti.

➤ **SOVRAPPOSIZIONE DI MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO**



Estratto Wegis Foglio 1 mappale 618 (fuori scala)



Sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (fonte STIMATRIX forMaps) (fuori scala)

➤ **QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

---

**Diritto:**

proprietà per 1/1 di unità immobiliare ad uso uffici e posti auto

**Beni oggetto del pignoramento:**

- fg. n. 1 mapp. n. 618 sub. 9 categoria D/8 Rendita Catastale Euro 1.982,50;

**Beni intestati a:**

[REDACTED]

**Proprietà pervenuta con:**

Atto Giudiziario del Tribunale di Vicenza, Decreto di Trasferimento di Immobili, Rep. n. 768 del 14/03/2018 trascritto a Vicenza il 11/04/2018 ai nn. RG 7771 - RP 5313

Il diritto reale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Trattasi di unico lotto non divisibile

➤ **QUESITO N. 2: INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

---

Trattasi di laboratorio al piano primo, sito ad Arcugnano (VI), in via Meucci n. 68, con due posti auto al piano terra, in condominio ad uso artigianale di tre piani fuori terra, edificato nel 1995.

Il complesso è ubicato a circa 4 km dal centro della città di Arcugnano e a circa 6 km dal centro della città di Vicenza, in prossimità della zona industriale della città di Vicenza, con accesso pedonale condominiale con sbocco nella pubblica via.

Il contesto urbano è sufficientemente decoroso, le unità immobiliari oggetto di stima ricadono in una zona prevalentemente artigianale/industriale, in prossimità del fabbricato, si trovano i principali servizi cittadini, la zona è servita dal trasporto pubblico ed è vicina ai collegamenti autostradali.

L'edificio è individuato dallo strumento urbanistico in area D1 – industriale/artigianale.

Le condizioni delle parti comuni risultano sufficienti, considerando l'epoca di costruzione, non si percepiscono interventi manutentivi urgenti necessari, non sono state segnalate infiltrazioni dal tetto condominiale o altre problematiche.

Il complesso condominiale ha tre piani fuori terra ed uno interrato, è composto da vari laboratori, il tutto è circondato da un'area scoperta privata.

Il complesso è stato realizzato con struttura in telaio di calcestruzzo armato, pannelli prefabbricati in calcestruzzo, solai in lastre prefabbricate e muratura divisoria in laterizio e cartongesso.

Il complesso è stato sufficientemente ben realizzato all'epoca di costruzione, e sufficientemente mantenuto, dal punto di vista dell'isolamento termico ed acustico non sono stati rilevati materiali per tali scopi.

Il laboratorio, situato al piano primo, ha ingresso dalla scala condominiale, con una superficie SEL di circa mq. 378,00, è dotato di ingresso, vari laboratori, uffici, archivio, ripostiglio, wc e cucina. L'altezza massima dei locali al controsoffitto è di ml. 2.90-3.00. non sono presenti poggioni.

I due posti auto, situati al piano terra, hanno accesso direttamente dalla via pubblica, con una superficie SEL di circa mq. 25,00.

Le finiture del laboratorio sono le seguenti:

la porta di accesso è in metallo ed è blindata, i pavimenti sono in piastrella, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, non ci sono sistemi per l'oscuramento.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, controsoffitto in telaio e quadrotti.

Le finiture dei posti auto sono le seguenti:

il pavimento è in asfalto.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia e pompe di calore con ventilconvettori.

L'impianto elettrico risponde alle caratteristiche dell'epoca di costruzione.

Non sono presenti le dichiarazioni conformità impianti.

L'appartamento è dotato di citofono.

È presente l'ascensore, ma non è funzionante.

Non è presente l'impianto di allarme.

Le condizioni generali delle unità oggetto di stima e dell'intero complesso condominiale sono sufficienti, anche considerando l'epoca di costruzione, le finiture e il livello di manutenzione.

È presente un amministratore.



Esterno



Esterno – area esclusiva posti auto



Esterno



Interno – vano scala



Interno – ingresso



Interno



Interno



Interno



Interno



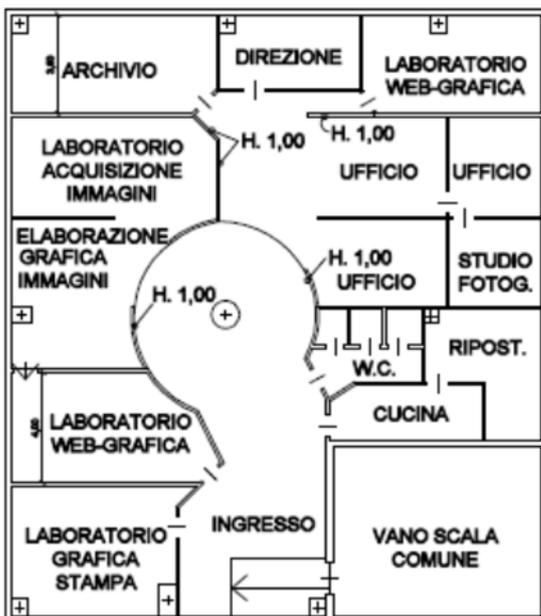
Interno – zona wc



Interno – zona adibita a cucina



Interno – ripostiglio



**PIANO PRIMO Sub. 9**  
**H. VAR 3,00-2,90**  
**presenza controsoffitti**



Via Meucci

**PIANO TERRA**



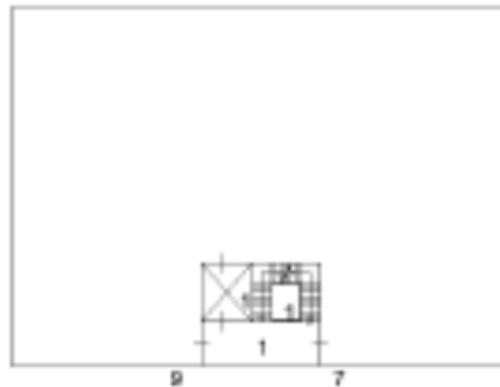


Estratto Wegis Foglio 1 mappale 618 (fuori scala)

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		Agenzia del Territorio <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Vicenza	
Compilato da: [redacted] Iscritto all'albo: Geometri Prov. Vicenza [redacted]			
Comune di Arcozignano		Protocollo n. VI0237458 del 09/07/2009	
Sezione:	Foglio: 1 Particella: 618	Tipo Mappale n.:	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



## PIANO PRIMO H 3.50



Stralcio elaborato planimetrico Foglio 1 mappale 618 (fuori scala)

### ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ARCUGNANO		1	618		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via antonio meucci	44	S1-T - 1-2 - 3			B.C.N.C. A TUTTI I SUB (INGRESSO, VANO SCALA, MONTACARICHI, C.T.)
2	via antonio meucci	44				SOPPRESSO
3	via antonio meucci					SOPPRESSO
4	via antonio meucci					SOPPRESSO
5	via antonio meucci					SOPPRESSO
6	via antonio meucci	44				SOPPRESSO
7	via antonio meucci	44	T-1			LABORATORIO CON AREA ESCLUSIVA
8	via antonio meucci					SOPPRESSO
9	via antonio meucci	44	T-1			LABORATORIO CON AREA ESCLUSIVA
10						SOPPRESSO
11						SOPPRESSO
12	via antonio meucci	44	T			LABORATORIO
13	via antonio meucci	44	T-2			LABORATORIO
14	via antonio meucci	44	T			AREA URBANA DI MQ. 118
15	via antonio meucci	44	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 7 - 9 - 12 - 13 (PASSAGGIO PEDONALE)
16	via antonio meucci	44	T			AREA URBANA DI MQ. 99

Stralcio elaborato planimetrico Foglio 1 mappale 618 (fuori scala)

#### Storia Catasto Fabbricati Bene Comune non censibile Arcugnano fg. n. 1 mapp. 618 sub. 1

L'unità di cui al fg. n. 1 mapp. n. 618 sub. 1 categoria Bene Comune non Censibile:

- È presente in banca dati dal 21/07/1998 con pratica di costituzione del 21/07/1998 n. F03869.1/1998 come categoria D1 mappale n. 618;
- in data 05/04/2001 con Pratica n. 115138 in atti dal 05/04/2001 è stato eseguito il CLS D.M. 701/94 (n. 3869.1/1998);

- in data 06/12/2002 è stata eseguita una variazione Pratica n. 380209 per frazionamento, ampliamento per sopraelevazione (n.16191.1/2002) originando il sub. 1 \*
- in data 17/09/2011 è stata eseguita una variazione toponomastica del 17/09/2011 Pratica n. VI0320504;
- in data 21/02/2023 è stata eseguita una variazione toponomastica del 21/02/2023 Pratica n. VI0021770;

Comune ARCUGNANO	Sezione	Foglio 1	Particella 618	Tipo mappale	del:
---------------------	---------	-------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
1	via meucci	44	T-1 - 2-3			BENE COMUNE NON CENSIBILE (INGRESSO, VANO SCALE, MONTACARICHI, C.T. COMUNI A TUTTI I SUB)
2	via meucci	44	T			LABORATORIO
3	via meucci	44	T-1			UFFICIO
4	via meucci	44	1			LABORATORIO
5	via meucci	44	2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

\*Dall'elenco subalterni allegato alla pratica di costituzione del b.c.n.c. sub 1 si evince che lo stesso è comune a tutti i subalterni (2,3,4,5) che all'epoca della variazione erano tutti della stessa ditta proprietaria [REDACTED] compresi quelli che per successive variazioni hanno generato quello oggetto della presente relazione (vedi storica catastale sub. 9).

#### Storia Catasto Fabbricati Bene Comune non censibile Arcugnano fg. n. 1 mapp. 618 sub. 15

L'unità di cui al fg. n. 1 mapp. n. 618 sub. 15 categoria Bene Comune non Censibile:

- E' presente dal 09/07/2009 in banca dati con pratica di variazione del 09/07/2009 n. VI0237458 Divisione Diversa distribuzione degli spazi interni, n. 16302.1/2009 è stato costituito come bene comune ai sub. 7,9,12,13.  
Derivando dai sub. 10 e 11 di proprietà [REDACTED] non poteva essere costituito comune al sub. 9 che deriva dalla fusione dei sub. 6 e 8 che in data 09/07/2009 erano già di proprietà di altra ditta:
  - sub. 6 di proprietà di [REDACTED] nata a Bergamo (Bg) il 02/08/1964 dal 30/12/2002 (atto Notaio [REDACTED] Rep. n. 95892);
  - sub. 8 di proprietà di [REDACTED] nata a Bergamo (Bg) il 02/08/1964 dal 01/12/2005 (atto Notaio [REDACTED] Rep. n. 104363);
- in data 17/09/2011 è stata eseguita una variazione toponomastica del 17/09/2011 Pratica n. VI0320524;
- in data 21/02/2023 è stata eseguita una variazione toponomastica del 21/02/2023 Pratica n. VI0021778;

Dagli atti sopra citati risulta comunque un diritto non trascritto sull'originario sub. 2 (che ha generato i sub. 10 e 11) a favore dei sub. 3 e sub. 8 da cui deriva l'unità in relazione:

L'atto di compravendita a firma di notaio [REDACTED] in data 30/12/2002 ai nn. Rep.95892 registrato a Vicenza in data 17/01/2003 ai nn. 260/1 trascritto a Vicenza in data 21/01/2003 ai nn. RG 2104 RP 1505 con cui è stato ceduto il sub. 3 e dalla cui soppressione deriva l'unità oggetto di relazione riporta che l'accesso pedonale e veicolare senza limiti all'unità compravenduta dalla strada pubblica avviene attraverso l'area di corte graffata al mapp. n. 618 sub. 2 del fg. n. 1 stesso Comune di Arcugnano lungo il percorso più breve, attualmente di proprietà della parte venditrice....

L'atto di compravendita a firma di notaio [REDACTED] in data 01/12/2005 ai nn. Rep.104363 registrato a Vicenza in data 23/12/2005 ai nn. 6037 11 trascritto a Vicenza in data 27/12/2005 ai nn. RG 32970 RP 20693 con cui è stato ceduto il sub. 8 e dalla cui soppressione deriva l'unità oggetto di relazione riporta che l'accesso pedonale e veicolare senza limiti all'unità compravenduta dalla strada pubblica avviene attraverso l'area di corte mapp. n. 618 sub. 2 del fg. n. 1 stesso Comune di Arcugnano lungo

il percorso più breve, attualmente di proprietà della parte venditrice, il tutto con divieto di sosta ed ingombro.

Per successive soppressioni /variazioni catastali il Mapp. 618 sub.2 ha generato i Mapp. 618 sub. 12, 13, 14, 15 e 16.

### **Storia Catasto Fabbricati Abitazione Arcugnano fg. n. 1 mapp. 618 sub. 9**

- è presente in banca dati dal 18/05/2006 e deriva dalla fusione dei sub. 6\* e 8\*\* con pratica doc.fa n. VI0104502 Fusione n. 22943.1/2006;
- in data 07/05/2007 è stata eseguita una variazione nel classamento del 07/05/2007 pratica n. VI0209674 per validazione classamento e rendita;
- in data 17/09/2011 è stata eseguita una variazione toponomastica del 17/09/211 Pratica n. VI0320510 richiesta dal comune;
- in data 21/02/2023 è stata eseguita una variazione toponomastica Pratica n. VI0021772;

il sub. 6\* accorpato in data al 18/05/2006 al sub. 8 con pratica n. VI0104502 che ha generato il sub. 9 oggetto della presente relazione:

- è presente in banca dati dal 21/07/1998 con pratica di costituzione del 21/07/1998 n. F03869.1/1998 come categoria D1 mappale n. 618;
- in data 05/04/2001 con Pratica n. 115138 in atti dal 05/04/2001 è stato eseguito il CLS D.M. 701/94 (n. 3869.1/1998);
- in data 06/12/2002 è stata eseguita una variazione Pratica n. 380209 per frazionamento, ampliamento per sopraelevazione (n.16191.1/2002) originando il sub. 3\*\*\* Categoria A/10 cl. 1 di vani 11;
- in data 15/10/2003 è stata una variazione d'ufficio Pratica n. 326997 per VSI, VDE da ufficio a cat. Speciale (n. 46079.1/2003) che ha generato il sub. 6 categoria D/8 Rendita € 1.652,50;
- in data 08/03/2005 è stata eseguita una variazione del classamento Pratica n. VI0058949 per variazione di Classamento categoria D/8 Rendita € 1.652,50 (n. 12152.1/2005);
- in data 18/05/2006 con pratica di fusione n. VI0104502 (n. 22943.1/2006) il sub. 6 è stato soppresso dando origine al sub. 9;

il sub. 8\*\* accorpato in data al 18/05/2006 al sub. 6 con pratica n. VI0104502 che ha generato il sub. 9 oggetto della presente relazione:

- è presente in banca dati dal 30/08/2005 con pratica di variazione Pratica n. VI0181399 per divisione diversa distribuzione degli spazi interni (n. 27627.1/2005) come categoria A/10 cl. 1 vani 2 e deriva dai sub. 4\*\*\*\*;
- in data 18/05/2006 con pratica di fusione n. VI0104502 (n. 22943.1/2006) il sub. 6 è stato soppresso dando origine al sub. 9;

il sub. 3\*\*\* che in data 15/10/2003 è stato soppresso dando origine al sub. 6 è presente in banca dati dal 21/07/1998 con pratica di costituzione n. F03869.1/1998 come categoria D1 mappale n. 618;

- in data 05/04/2001 con Pratica n. 115138 in atti dal 05/04/2001 è stato eseguito il CLS D.M. 701/94 (n. 3869.1/1998);
- in data 06/12/2002 è stata eseguita una variazione Pratica n. 380209 per frazionamento, ampliamento per sopraelevazione (n.16191.1/2002) originando il sub. 3 categoria A/10 di 11 vani;
- in data 15/10/2003 con Pratica n. 326997 atti dal 15/10/2003 è stata eseguita una variazione da Ufficio a categoria speciale (n. 46079.1/2003) che ha originato il sub. 6

il sub. 4\*\*\*\* che in data 30/08/2005 con denuncia di variazione Pratica n. VI0181399 Divisione, Diversa Distribuzione Spazi Interni è stato soppresso dando origine, tra gli altri, al sub. 8 è presente in banca dati dal 21/07/1998 con pratica di costituzione del 21/07/1998 n. F03869.1/1998 come categoria D1 mappale n. 618;

- in data 05/04/2001 con Pratica n. 115138 in atti dal 05/04/2001 è stato eseguito il CLS D. M: 701/94 (n. 3869.1/1998);
- in data 06/12/2002 è stata eseguita una variazione Pratica n. 380209 per frazionamento, ampliamento per sopraelevazione (n.16191.1/2002) originando il sub. 4 categoria D/1;
- in data 08/03/2005 è stata eseguita una variazione nel classamento del 08/03/2005 Pratica n. VI0053169 (n. 6376.1/2005) atti dal 08/03/2005 Cat. D/1 Rendita 1.622,50;
- in data 30/08/2005 con Variazione Pratica n. VI0181399 Divisione Diversa Distribuzione Spazi interni (n. 27627.1/2005) l'unità è stata soppressa dando origine, tra gli altri, al sub. 8



PIANO PRIMO H. 350



Estratto planimetria catastale sub. 9 – (fuori scala)

**Rispondenza formale dati:**

I dati indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione e nell'atto di acquisto sono corretti.

**Confini:**

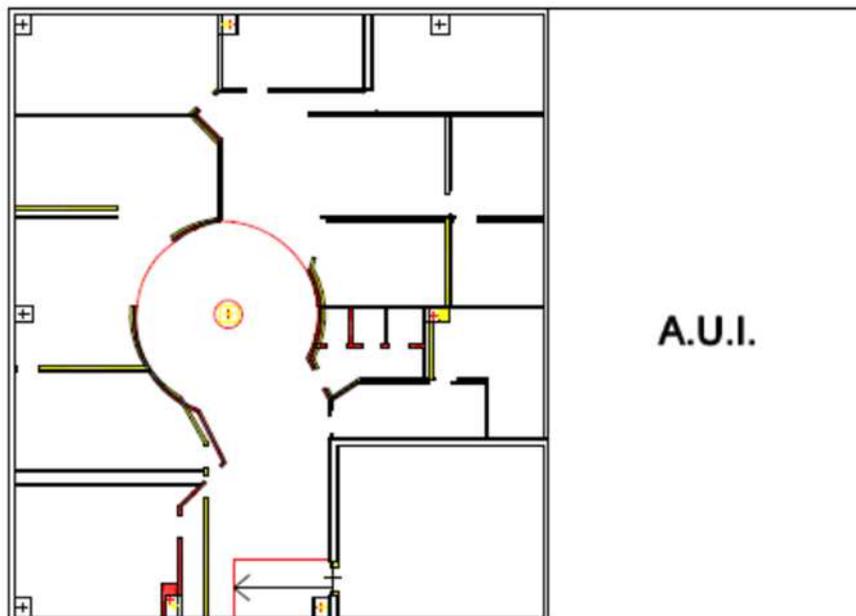
L'unità immobiliare al piano terra confina Nord con il sub. 12, ad Est con il sub. 16 a Sud con il sub. 7 e a Ovest con via Meucci.

L'unità immobiliare al piano primo confina a Ovest, Nord ed Est con muri esterni, a Sud con altra unità immobiliare sub. 7 e con il b.c.n.c. sub. 1

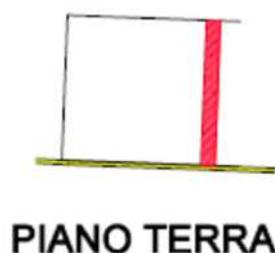
**Giudizio di regolarità:**

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo con le planimetrie catastali si rileva che lo stato dei luoghi **non corrisponde** alla planimetria catastale. Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Nell'area esterna al piano terra sono stati ricavati 2 posti auto di diverse dimensioni e che devono essere censiti come unità' immobiliari autonome;
- diverse partizioni interne e diverse altezze;
- diversa posizione e dimensione delle pareti;
- realizzazione di rampa in zona entrata.



**H. 3,50**  
**PIANO PRIMO**    H. 2,90-3,00  
**Sub. 9**



<b>LEGENDA</b>	
H. — = rilevata	
H. — = autorizzata	
DIFFORMITA' DEMOLITO	
DIFFORMITA' REALIZZATO	

Sovrapposizione rilevato - catastale sub. 9 (fuori scala)

**Nota:**

Rimangono escluse dalla presente valutazione le eventuali difformità delle parti comuni.

**Sanabilità e costi:**

Le difformità possono essere regolarizzate mediante la redazione di una pratica di variazione catastale

Pratica catastale denuncia di variazione docfa	€ 1.500,00
Oneri e sanzioni:	€ 200,00
<b>TOTALE</b> (esclusi cassa previdenziale e iva)	<b>€ 1.700,00</b>

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

**Sarà necessario l'accordo con i condòmini per la regolarizzazione dei posti auto.**

➤ **QUESITO N. 5: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

---

**Titolo di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato:**

Atto Giudiziario del Tribunale di Vicenza, Decreto di Trasferimento di Immobili, Rep. n. 768 del 14/03/2018 trascritto a Vicenza il 11/04/2018 ai nn. RG 7771 - RP 5313

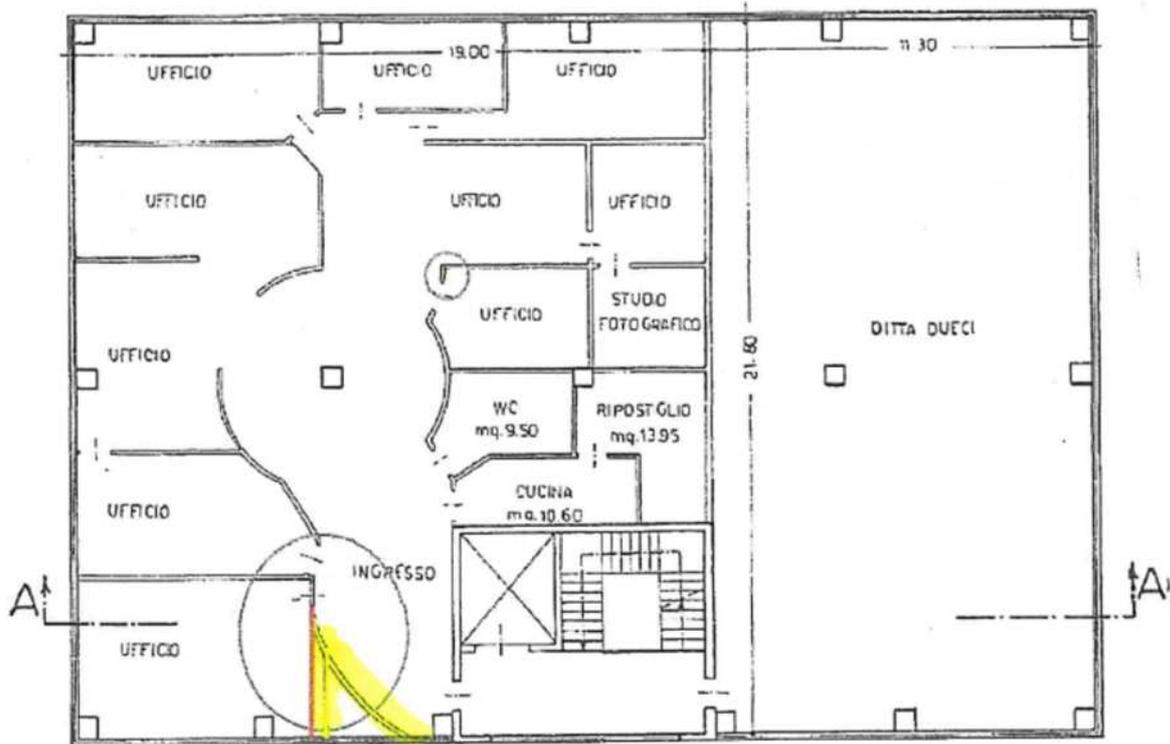
➤ **QUESITO N. 6: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

---

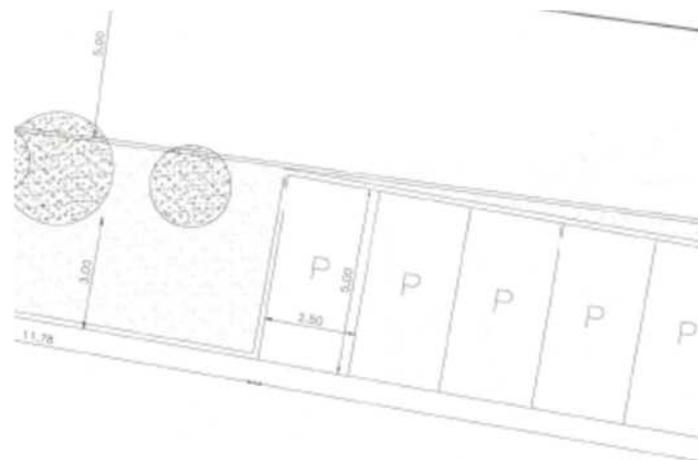
**Pratiche edilizie:**

L'unità in perizia è stata edificata a seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. C95-134 prot. n. 6167 del 15.06.1995 U.T. n. C95-134 per costruzione di Capannone industriale del 29/11/1995;
- Concessione edilizia n. C95-134b per costruzione di Capannone industriale in variante alla pratica edilizia n. C95-134 e cambio intestazione del 28/10/1996;
- Denuncia di inizio attività prot. n. 11542 del 05/11/1997 citata in agibilità ma non presente negli atti forniti dal comune;
- Certificato di agibilità relativo alle concessioni edilizie n. C95-134 del 29/11/1995, C95-134B del 28/10/1996, denuncia inizio attività prot. n. 11542 del 05/11/1997 limitatamente al piano terra;
- Denuncia di inizio attività prot. n. 5989 del 09/05/2003 D 03-022 per opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche alla sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- Certificato di agibilità della Dia prot. n. 5989 del 09.05.2003 rilasciato il 03/11/2003 a **fabbricato artigianale**;
- Comunicazione per Opere di Manutenzione Straordinaria Attività Edilizia Libera prot. n. 8431 del 05/06/2012



Elaborato allegato alla Pratica n. 8431 del 05/06/2012 Comunicazione per Opere di Manutenzione Straordinaria Attività edilizia libera



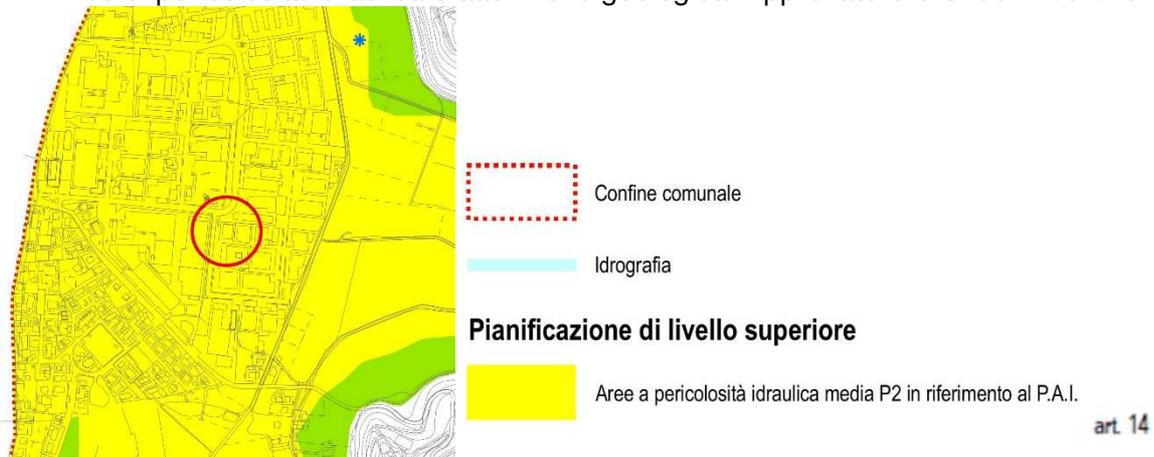
Elaborato allegato alla Concessione Edilizia n. C95-134B prot. n. 1631 del 14/02/1995  
Concessione di Variante per l'esecuzione di attività edilizia o di trasformazione urbanistica

**Situazione urbanistica:**

Dal sito del Comune di Arcugnano (Vi) da cui si accede agli strumenti urbanistici vigenti si rileva che l'immobile è così individuato dagli strumenti urbanistici vigenti:

**Estratto Piano Assetto Territorio**

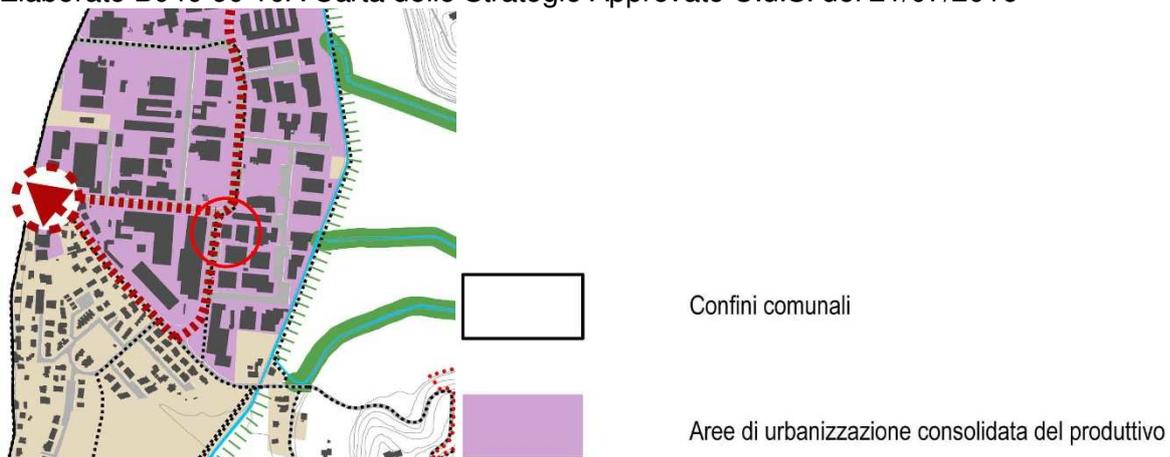
Elaborato B010 70 14 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale Piano Assetto Idrogeologico PAI Aree di pericolosità idraulica e attenzione geologica. Approvato C.d.S. del 21/07/2016



Elaborato B020 70 14 Carta delle Invarianti Approvato C.d.S. del 21/07/2016



Elaborato B040 60 10A Carta delle Strategie Approvato C.d.S. del 21/07/2016



Elaborato B010 70 14 Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale Approvato C.d.S. del 21/07/2016



**Vincoli**



Vincolo sismico (D.P.C.M. n.3274/2003)

art. 9

**Vincoli Paesaggistici**



Corsi d'acqua (art. 142 lett. c, D.Lgs 42/2004)

art. 10

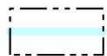
**Pianificazione di livello superiore**



Aree a pericolosità idraulica P2 in riferimento al P.A.I.

art. 14

**Elementi generatori di vincolo e rispettive fasce di rispetto**



Rispetto idraulico (R.D. 368/1904; R.D. 523/1904; D.Lgs 152/06)

art. 17



Rispetto depuratori

art. 19



Impianti di comunicazione/elettronica ad uso pubblico

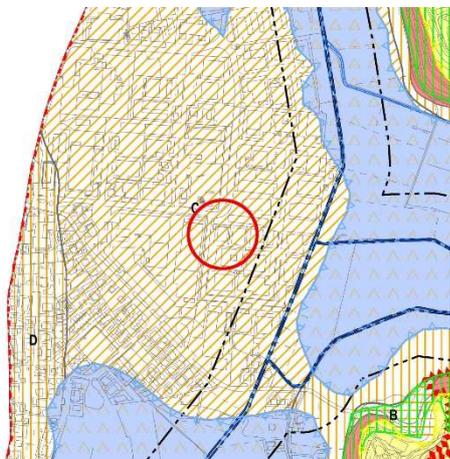
art. 22



Centri abitati delimitati ai sensi del Codice della Strada e relativo Regolamento

art. 24

Elaborato B010 70 14 Carta delle Fragilità Approvato C.d.S. del 21/07/2016



Confine comunale

**Compatibilità geologica**



Area idonea a condizione tipo C - Depositi alluvionali compressibili

art.30

Elaborato B010 60 14 Carta della Trasformabilità C.d.S. del 21/07/2016



- Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)**
- Ambiti Territoriali Omogenei art.68
- Azioni strategiche**
- Aree di urbanizzazione consolidata del produttivo art.35
  - Infrastruttura secondaria da potenziare e/o di nuova collocazione art.43
  - Infrastruttura secondaria da riqualificare art.44
  - Mobilità lenta - percorsi ciclabili art.45
  - Servizi di proprietà o in uso al Comune art.41

**Estratto Piano Interventi Adottato**

Tavola 13.0A 1 P.I. Vincoli e Tutele Adottato con D.C.C. n. 16 del 29/04/2021



- Viabilità
  - Corsi d'acqua
- VINCOLI**
- Corsi d'acqua vincolati D.Lgs. 42/2004 art. 8.2
- TIPO RISPETTO**
- Fasce di rispetto art. 10
  - Cimiteriale
  - Elettrodotto
  - Stradale
  - Depuratore
  - Fluviale
- Centro abitato ai sensi del Codice della Strada
  - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico
- PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**
- Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) - Area esondabile art. 9.1
- TUTELE**
- Tutela corsi d'acqua e laghi art. 9.4

Tavola 13.1 2 Variante P.I. Intero territorio comunale Adottato con D.C.C. n. 16 del 29/04/2021



	Zona D1		Denominazione Zona Riferimento Tabella Specifica	Art. 39				
<b>VINCOLO</b>								
	Corsi d'acqua vincolati D.Lgs. 42/2004			Art. 8.2				
	Zona di protezione idraulica nelle depressioni fluviali			Art. 10.8				
<b>TIPO RISPETTO</b>								
	Rispetto cimitero		Cimiteriale		Elettrodotto		Stradale	Art. 10
			Depuratore		Fluviale			
	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico							
	Perimetro del Centro Abitato							
<b>PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA</b>								
	Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) - Area esondabile							Art. 9.1
<b>TUTELE</b>								
	Tutela corsi d'acqua e laghi							Art. 9.4
<b>RETE DELLA MOBILITA' ALTERNATIVA</b>								
	Percorsi ciclopedonali							Art. 29

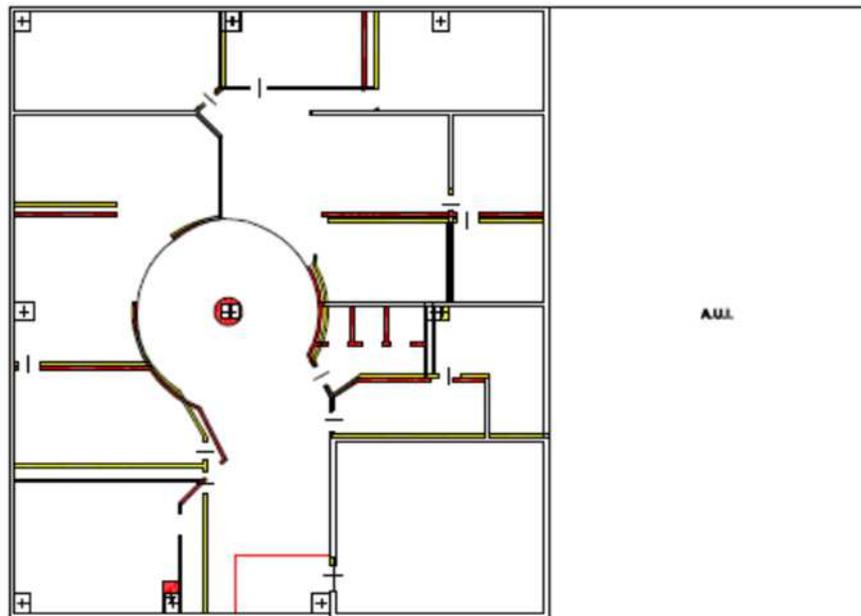
### Giudizio di conformità urbanistico/edilizia:

Dal confronto di quanto rilevato in fase di sopralluogo, a quanto inviato dall'ufficio tecnico del comune di Arcugnano (Vi) si rileva quanto segue:

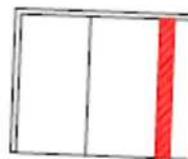
### UNITA' IMMOBILIARE SUB. 9

Lo stato dei luoghi **non corrisponde** alle planimetrie in archivio del Municipio. Sono state riscontrate difformità come riportato negli elaborati grafici sottostanti:

- diverse dimensioni dei due posti auto;
- diverse partizioni interne e diverse altezze;
- diversa posizione e dimensione delle pareti;
- realizzazione di rampa in zona entrata.



H. 3,10-3,50  
**PIANO PRIMO H. 2,90-3,00 VAR**  
 Sub. 9



**PIANO TERRA**

<b>LEGENDA</b>	
H. — = rilevata	
H. — = autorizzata	
DIFFORMITA' DEMOLITO	■
DIFFORMITA' REALIZZATO	■

Sovrapposizione rilevato - comunale (fuori scala)

### Sanabilità e costi:

Le difformità possono essere regolarizzate mediante segnalazione certificata di inizio attività asseverata - art. 22 del DPR 380/2001

#### Art. 22 (L) - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all', nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente: *(comma così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

- gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c).

2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. (comma modificato dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014)

2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore. (comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera m), legge n. 164 del 2014)

3. (comma abrogato)

4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44.

5. (comma abrogato)

6. La realizzazione degli interventi di cui al presente Capo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.). (comma così modificato dall'art. 54, comma 1, lettera f), legge n. 221 del 2015)

7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente Capo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 23. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37.

Presentazione pratica edilizia SCIA	€ 1.500,00
Oneri e sanzioni	€ 516,00
<b>TOTALE</b> (esclusi cassa previdenziale e iva)	<b>€ 2.016,00</b>

Tale costo sarà detratto dal prezzo base d'asta dell'immobile e posto a carico dell'assegnatario.

**Sarà necessario l'accordo con i condòmini per la Sanatoria dei posti auto.**

**Nota:**

Rimangono escluse dalla presente valutazione le eventuali difformità delle parti comuni.

➤ **QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE**

---

Alla data del sopralluogo l'immobile è nella disponibilità dall'esecutato.

➤ **QUESITO N. 8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

---

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza (VI) alla data del 24/10/2023:

TRASCRIZIONE del 11/04/2018 - Registro Particolare 5313 Registro Generale 7771 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 768 del 14/03/2018 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE del 19/09/2018 - Registro Particolare 3188 Registro Generale 20353 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 22576/7070 del 10/09/2018 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO 1. Annotazione n. 2129 del 14/07/2023 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

TRASCRIZIONE del 30/03/2023 - Registro Particolare 4961 Registro Generale 6970 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE Repertorio 954 del 07/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Altre limitazioni d'uso/diritti:

- L'atto di compravendita del sub. 3 (da cui deriva l'unità in relazione) a firma di notaio ██████ in data 30/12/2002 ai nn. Rep.95892 registrato a Vicenza in data 17/01/2003 ai nn. 260/1 trascritto a Vicenza in data 21/01/2003 ai nn. RG 2104 RP 1505 individua una servitù di accesso pedonale e veicolare a favore di tutte le unità anche da servitù di passaggio dei sottoservizi Enel, acqua, metano e telefono, sul Mapp. 618 sub.2. Per successive soppressioni /variazioni catastali il Mapp. 618 sub.2 ha generato i Mapp. 618 sub. 12, 13, 14, 15 e 16.
- Convenzione stipulata con il Comune di Arcugnano relativa al Piano di Lottizzazione denominato "Boribello Chimento", a firma del notaio ██████ in data 07/01/1982 Rep. 31658, trascritto a Vicenza in data 26/01/1982 Rg. 955 Rp. 824.

Presenza di vincoli storico artistici: No

Presenza di regolamento condominiale trascritto: No

Difformità catastali: Si, sanabili al costo di € 1.700,00

Difformità urbanistico edilizie: Si, sanabili al costo di € 2.016,00

➤ **QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

---

Dalla documentazione consultata i beni non ricadono sul suolo demaniale e non vi è stato provvedimento di declassamento.

➤ **QUESITO N. 10: ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO**

---

Dalle verifiche ipotecarie non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

➤ **QUESITO N. 11: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

---

Da comunicazione via mail del 16/10/2023 da parte dell'amministratore dello stabile si riporta quanto segue:

- Non è presente regolamento di condominio;
- Le spese ordinarie della gestione dell'immobile sono pari a circa € 600,00;
- Le spese non pagate degli ultimi 2 anni sono pari ad € 1300,00
- I millesimi di proprietà sono 187,87;
- Il condominio, tramite proprio legale, ha fatto un decreto ingiuntivo n. 1769/2020 del 14/12/20 emesso dal Giudice di Pace di Vicenza, a carico dell'esecutato.

➤ **QUESITO N. 12: VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

---

**VALORE E VENDIBILITÀ:**

**Metodo di valutazione:**

La misura delle superfici degli immobili è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale e urbanistica assunta con l'accesso agli atti.

Il criterio scelto per la misurazione della superficie principale è la superficie esterna lorda (SEL), definita dal "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa "l'area di un edificio delimitata da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzione di m. 1,50 dal pavimento.

La SEL include:

- Lo spessore dei muri perimetrali liberi, ed un pezzo delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione esclusivo verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, le sale impianti interni e contigue all'edificio.

La SEL non include:

- Le rampe di accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a scopo di arredamento architettonico dell'edificio;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

#### **VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:**

Oggetto di stima è determinare il "valore di mercato", che secondo le Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – Appendice R.1.2.1), viene così definito:

"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 del bene trasformato è stato determinato con il metodo di confronto di mercato MARKET COMPARISON APPROACH (MCA) che è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come paragone le loro caratteristiche tecnico economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Il MCA si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo o il canone di mercato dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi o dei canoni già fissati per gli immobili simili. L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola unità immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva del prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

I beni oggetto di pignoramento di cui al presente lotto, verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard), ovvero con procedimenti scientifici basati su regole certe, dimostrabili e condivise (best practise). I presupposti di una stima devono quindi essere i seguenti: una base pluriparametrica, un procedimento tecnico scientifico basato su formule e dati riscontrabili, norme e metodologie estimative condivise.

Normalmente il criterio di stima è il valore di mercato che non può però essere utilizzato per il presente bene in quanto non sono state rilevate recenti compravendite di immobili simili; ovvero non sono stati trovati immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per la loro conformazione, la destinazione d'uso, la tipologia le dimensioni e le finiture.

L'Esperto, quindi, per la valutazione, utilizzerà il metodo dei costi che prevede la determinazione del valore di mercato del terreno edificato, del costo di costruzione a nuovo dell'edificio e del deprezzamento, quest'ultimo visto per deterioramento fisico, obsolescenza funzionale e o obsolescenza esterna. Vista la particolarità dell'ubicazione del bene, ma soprattutto visto il carente mercato nel Comune in esame per immobili simili a quello in oggetto il sottoscritto Esperto non è riuscito a trovare comparabili oggettivamente affidabili nemmeno per la valutazione dell'area edificata.

Ha provveduto quindi, ad analizzare l'area assieme ad operatori immobiliari della zona addivenendo ad un valore medio ponderato che tiene conto sia delle caratteristiche del bene, sia dell'andamento attuale del mercato basato sugli annunci di vendita di immobili simili, visto che la norma UNI 11612:2015, in mancanza di altri dati, introduce la possibilità di usare gli ASKING PRICE, nel caso di immobili per cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento) di immobili simili, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price). Secondo la norma quindi i prezzi di offerta, seppure sotto condizioni restrittive e "in via residuale", possono essere utilizzati nella stima del valore di mercato per comparazione.

Si poteva eseguire la stima anche partendo dalla comparazione di canoni di locazione di immobili simili, ma vista la tipologia dell'immobile oggetto di esecuzione non è stato possibile trovare dei riferimenti attendibili nemmeno per le locazioni.

Per la determinazione analitica del valore di vendita dei beni pignorati con gli ASKING PRICE, si rimanda al calcolo analitico dato dalla comparazione di due immobili simili offerti in vendita. Si precisa che è stato tenuto conto dell'obsolescenza fisica, funzionale ed esterna dell'immobile, del grado di finitura e dell'accesso.

Per la determinazione del valore finale di vendita della proprietà eseguita, vanno altresì tenuti in considerazione:

- il mancato mercato immobiliare di immobili simili soprattutto anche per la carenza di oggetto di compravendita e la differenza tra il prezzo chiesto in annuncio e quello finale di vendita.

Le unità immobiliari di comparazione, sono localizzate in vicinanza agli immobili oggetto di stima e sono da considerare appartenenti allo stesso segmento di mercato.

#### **COMPARABILE "A"**

Comune di Arcugnano, zona San Agostino

Ufficio e Laboratorio mq. 220

Prezzo in annuncio € 135.000

Data annuncio 12/09/2023

Riferimento annuncio: Immobiliare.it rif. 73953518 AGENZIA IL TEMPIO RIF. COM17-G-12/09/2023

#### **COMPARABILE "B"**

Comune di Arcugnano, via A. Meucci

Ufficio e Laboratorio mq. 410

Prezzo in annuncio € 250.000

Data annuncio 04/10/2023

Riferimento annuncio: Immobiliare.it rif. 101056529 AGENZIA VICENZA CENTRO IMMOBILIARE rif. 4335

## Tabella dei dati

LOCALIZZAZIONE	TABELLA DEI DATI			ARCUGNANO	A. MEUCCI	n 68
	Comparabile A		Comparabile B		Subject	
Ubicazione	<b>FRAZ. SAN AGOSTINO</b>	--	<b>VIA A MEUCCI</b>	<b>N° SNC</b>	<b>A. MEUCCI</b>	<b>n°68</b>
Prezzo totale (euro)	€ 135.000,00		€ 250.000,00			
Data (mesi)	12/09/2023		04/10/2023		16/10/2023	
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	220,00		410,00		378,50	
Accessori (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00	
Portici (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00	
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00	
Deposito (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00	
C.t. e lavanderie (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00	
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00	
Posto auto esterno (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		25,00	
giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	0,00		0,00		0,00	
giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00		0,00		0,00	
Bagni	2		3		3	
Livello di piano (n)	1		1		1	
Stato di manutenzione (n)*	2		2		2	
Superficie commerciale	<b>220,00</b>		<b>410,00</b>		<b>383,50</b>	
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5						
<b>Rapporti mercantili</b>			<b>Importo</b>			
Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***			0,00%			
Rapporto mercantile dei terrazzo e portico			33,00%			
Rapporto mercantile dei legnaia			33,00%			
Rapporto mercantile della soffitta			67,00%			
Rapporto mercantile del deposito			50,00%			
Rapporto mercantile cantina			50,00%			
			50,00%			
Rapporto mercantile del posto auto esterno			20,00%			
Rapporto mercantile del giardino 10 %			10,00%			
Rapporto mercantile del giardino 2 %			2,00%			
Saggio del livello di piano			1,00%			
Costi di intervento da un livello al successivo			€ 20.000,00			
Costo di realizzazione di un bagno			€ 10.000,00			
Costo di un piccolo impianto di condizionamento			-			
Prezzo medio di un posto auto			-			
***						

Tabella dei prezzi marginali

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ -	euro/mese	
Prezzo data B	€ -	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 613,64	euro/m <sup>2</sup>	€ 609,76
Prezzo sup. princ. B	€ 609,76	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	€ 1.350,00	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo LIV PIANO. B	€ 2.500,00	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo terrazzo e portico	€ 201,22	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo legnaia	€ 201,22	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo soffitta	€ 408,54	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo deposito	€ 304,88	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo cantina	€ 304,88	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Autorimessa	€ 304,88	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo posto auto esterno	€ 121,95	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Giardino 10%	€ 60,98	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo Giardino 2%	€ 12,20		
Stato di manutenzione	€ 20.000,00		
Bagno	€ 10.000,00		
Condizionatore	-		
Posto auto	-		

Tabella dei prezzi corretti

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI						
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto				Subject	
	Comparabile A		Comparabile B			
Prezzo totale (euro)		€ 135.000,00		€ 250.000,00	-	
Data (mesi)	1,13	€ 0,00	0,40	€ 0,00		
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	220,00	€ 96.646,34	410,00	-€ 19.207,32	378,50	
Terrazze (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Legnaia (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Soffitta (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Deposito (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Cantina (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Posto auto esterno (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 3.048,78	0,00	€ 3.048,78	25,00	
Giardino (m <sup>2</sup> ) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Giardino (m <sup>2</sup> ) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	
Bagni *	2	€ 0,00	3	€ 0,00	3	
Stato di manutenzione (n)	2	€ 0,00	2	€ 0,00	2	
Livello di piano	1	€ 0,00	1	€ 0,00	1	
		€ 234.695,12		€ 233.841,46		
		VALORE MEDIO con MCA		€ 234.268,29	DIVERGENZA	0,4%
					VERO	< 5 %
* si è considerato una durata anni	20	e vetustà anni	20			

**Più probabile Valore di PRONTO REALIZZO (Vendita forzata)****STANDARD EUROPEI PER LA VALUTAZIONE 2012, 7<sup>a</sup> ediz. Cap.6. Vendite forzate**

“finanziatore può chiedere al valutatore di fornire una consulenza sulla valutazione di un immobile che non è stato correttamente esposto al mercato aperto, oppure dove il risultato deve riflettere un periodo di commercializzazione limitato. In un mercato in caduta o in tensione, il proprietario potrebbe essere venditore non consenziente che è obbligato ad accettare un prezzo considerato inferiore al Valore di Mercato a causa di alcuni vincoli. Tali vincoli possono essere dovuti alle caratteristiche dell'immobile oppure a circostanze particolari del proprietario....

I risultati devono indicare chiaramente il fatto che sono legati a specifiche assunzioni speciali.

Il risultato dovrebbe essere un Valore di Mercato, ma ottenuto sulla base delle assunzioni speciali citate prima. Le cifre che si ottengono sono valide solo per la data della valutazione, a causa dei possibili cambiamenti nelle condizioni del mercato.

Il valore di vendita forzata non costituisce una base per la valutazione e non dovrebbe essere utilizzato a meno di una specifica e chiara richiesta in tal senso.

**CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI TECNOBORSA, 4<sup>a</sup> ediz. Cap.4**

Il termine “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 del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione ..., ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (IVS 2,6.11).

**INTERNATIONALE VALUATION STANDARDS, 8<sup>a</sup> ediz.**

Il termine “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. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, ...La vendita forzata non è una base di valutazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Per quanto detto è evidente che il valore di pronto realizzo (o di vendita forzata) è inferiore al Valore di Mercato.

Si ipotizza un valore di pronto realizzo considerando i seguenti assunti:

Il tempo di collocamento/permanenza sul mercato MEDIO per il tipo di immobile, il contesto e l'ubicazione nella zona centrale della città.

Non sono state reperite tutte le certificazioni inerenti gli impianti.

Si può definire concettualmente il valore di pronto realizzo come un abbattimento del valore di mercato in misura percentuale motivata dalla mancanza di garanzie sull'immobile e per la diminuzione dei tempi di collocamento.

Questa diminuzione dovrebbe essere quantificata basandosi su una attività di rilevazione dei dati di mercato (oggi scarse) od empiricamente basandoci su alcuni parametri (almeno avendo a riferimenti il settore residenziale). Tali parametri sono stati empiricamente indicati dalla Consulta Ordini e Collegi Professioni Tecniche del Territorio della Provincia di Treviso nelle Linee Guida nelle procedure di Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale Civile di Treviso (ver. def. Giugno 2013 con la supervisione dei Giudici dr. A. M. Fabbro, pres. Sezione Tribunale, e dr. A. V. Cambi) nel seguente modo: si ritiene che nella maggior parte dei casi, il valore di vendita forzata, sia inferiore rispetto al valore di mercato di una percentuale compresa tra il 15% e il 30% (pag. 27). Sintetizzando quindi si potrebbe, empiricamente, così determinare la riduzione:

#### **DETERMINAZIONE della RIDUZIONE %**

<b>Tempo considerato per il pronto realizzo</b>	<b>Riduzioni</b>
- Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato MEDIO-LUNGO	Riduzione del 5%-8%
- Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato LUNGO	Riduzione del 10 %
- Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria (piccole riparazioni, tinteggiature, ecc.) (in base alla vetustà)	Riduzione del 2%-5%
- Deprezzamento per immobile locato o abitato (compresi i mancati redditi)	Riduzione del 10%-20%
- Riduzione per oggettiva difficoltà nella visita (se immobile locato od abitato)	Riduzione del 3%
- Mancanza di garanzie	Riduzione del 8%-10%

#### **DETERMINAZIONE della RIDUZIONE % SPECIFICA**

<b>Tempo considerato per il pronto realizzo</b>	<b>Riduzioni</b>
- Tempo ordinario di collocamento/permanenza sul mercato MEDIO	5%
- Deprezzamento per mancate opere di manutenzione ordinaria (piccole riparazioni, tinteggiature, ecc.)	2%
- Mancanza di garanzie	8%
- Riduzione media di prezzo relativa al rapporto tra il prezzo pagato all'acquisto ed il prezzo inizialmente chiesto dal venditore	5%
- <b>Riduzione Totale</b>	<b>20%</b>

#### **Analisi estimativa del più probabile valore di mercato:**

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare così identificato:  
Comune di Arcugnano (VI), Catasto Fabbricati:

- fg. n. 1 mapp. n. 618 sub. 9 categoria D/8 Rendita Catastale Euro 1.982,50;

Viene quantificato in € 234.268,29 che si arrotonda a € 234.500,00 alla data di stima del 16/10/2023. Comprensivo della quota sulle parti comuni.

**Determinazione del valore di vendita forzata o coattiva:**

- Valore di mercato stimato:	€ 234.500,00	-
- Riduzione per vendita forzata (-20%):	€ 46.900,00	-
- Oneri condominiali arretrati:	€ 0,00	-
- Costi regolarizzazione catastale e sanzioni:	€ 1.700,00	-
- Costo regolarizzazione urbanistica edilizia:	<u>€ 2.016,00</u>	=
Totale	€ 183.884,00	
<b>TOTALE</b> che si arrotonda a (centottantaquattromila/00)	<b>€ 184.000,00</b>	

Comprensiva della quota parte sui beni comuni.

**Analisi delle aggiudicazioni**

Come richiesto nel quesito sono stati analizzati i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni forniti da [REDACTED] e relativi ad Arcugnano (Vi), epurati dai beni non compatibili con quello oggetto di pignoramento (terreni, edifici residenziali)

Precisando che i dati forniti non indicano lo stato e l'epoca di costruzione degli immobili aggiudicati e quindi possono essere solamente indicativi rispetto al bene oggetto di pignoramento, non sono stati rintracciati immobili comparabili a quello oggetto di perizia.

**Giudizio di vendibilità/appetibilità:**

L'immobile ha ottime possibilità sia per la dimensione dei locali, che per la posizione.

**Possibili interessati:**

Condomini, proprietari di immobili limitrofi, piccoli investitori, imprenditori.

**Iniziative di vendita:**

[REDACTED]

**Più probabile Valore di PRONTO REALIZZO (vendita forzata)**

Si è stabilito, di definire il valore di Pronto Realizzo come "tecnicamente" analogo a quello di Vendita Forzata.

**➤ QUESITO N. 13: VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

L'unità immobiliare in perizia è stata pignorata:  
Comune di Arcugnano (VI), Catasto Fabbricati:

- fg. n. 1 mapp. n. 618 sub. 9 categoria D/8 Rendita Catastale Euro 1.982,50;

Pignoramento eseguito contro:

\_\_\_\_\_ per la quota 1/1 della proprietà.

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

---

Dalle risultanze dell'ufficio anagrafe del comune di Vicenza (Vi) risulta quanto segue:

L'esecutato \_\_\_\_\_

- E' in stato libero.
- E' residente a \_\_\_\_\_ dall'allegata certificazione risulta abitare in \_\_\_\_\_

➤ **OSSERVAZIONI FINALI**

---

Si rimanda a quanto segnalato in check list.

Rimane a carico dell'aggiudicatario la verifica dell'attività insediabile.

Esiste il diritto di passaggio pedonale su bene comune ad altre unità immobiliari, citato in atti precedenti. Per quanto riguarda l'unità negoziale n. 2 della trascrizione del pignoramento si rimanda al quesito 3) della presente relazione, il sub. 15 non è bene comune non censibile al sub. 9 tuttavia negli atti traslativi che hanno interessato il compendio in relazione vengono citati dei diritti sull'originario sub. 2 da cui deriva il sub. 15 come meglio indicato nei quesiti 3 e 8.

Nota Bene: si precisa che non sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico. La superficie è stata desunta dalle planimetrie catastali. Ogni specifica attività di verifica, anche dei confini catastali tramite rilievo topografico o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti. Trattandosi di pignoramento immobiliare, nelle valutazioni e quindi nella vendita sono esclusi gli arredi e i beni mobili di ogni genere. La valutazione dell'immobile viene redatta a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, precisando che eventuali differenze di consistenza, che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.

➤ **ALLEGATI**

---

1. Sovrapposizione mappa catastale e foto satellitare;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetria dello stato reale degli immobili;
4. Estratto di mappa;
5. Visure storiche;
6. Planimetrie catastali;
7. Confronto tra schede catastali e stato dei luoghi;

8. Provvedimenti autorizzativi;
9. Confronto tra progetto comunale e stato dei luoghi;
10. Tabelle comparabili utilizzati;
11. Certificato storico di residenza, stato famiglia esecutato
12. Atti di provenienza;
13. Attestato di Prestazione Energetica;
14. Tabelle millesimali;

L'Esperto Stimatore  
*GEOM. FAUSTO MOSELE*  
Firmato digitalmente