



# TRIBUNALE ORDINARIO -VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 251/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
dott.ssa M. Nitti

CUSTODE:  
IVG - Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

### LOTTO 3 - Negozio

del 25/08/2025



TECNICO INCARICATO:

**arch. Andrea Basso**

CF:BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

**ANDREA  
BASSO**  
n°1143

tecnico incaricato: arch. Andrea Basso

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2024

## LOTTO 3

### SCHEMA SINTETICO ED INDICE

Giudice dott.ssa M. Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 03/10/2025

Esperto arch. Andrea Basso

#### LOTTO 3

**Diritto pignorato** (cfr pag. 47 e 58): piena proprietà per la quota di 1/1

**Tipologia bene** (cfr pag. 47 e 58): Unità Commerciale al piano Terra

**Ubicazione** (cfr pag. 47 e 58): Camisano V.no – VI – Piazza Umberto I, 21

**Dati Catastali** attuali (cfr pag. 47 e 58):

foglio 13 particella 79 sub 10 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 235 mq, rendita 4.618,37 – piena proprietà per la quota di 1/1;

**Metri quadri** (cfr pag. 47): 260,00 mq

**Stato** (cfr pag. 61): normale

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 50):

**Valore di mercato, OMV** (cfr pag. 66): 234.000,00 € - Valore quota 234.000,00 € – il valore di stima è calcolato utilizzando comparabili riferiti anche a compravendite di immobili del periodo antecedente al COVID, non essendo possibile reperire valori di compravendite più recenti che tengano conto di tale fenomeno

**Date/valori comparabili** reperiti (cfr pag. 63): 2014: 185.000,00; 2019: 50.000,00; 2020: 1350.000,00; i valori trovati si riferiscono anche al periodo antecedente al COVID, non essendo possibile reperire valori di compravendite più recenti che tengano conto di tale fenomeno

**Valori medi aggiudicazioni** precedenti (cfr pag. 65): in base ai dati forniti da Astalegale

**Valore di vendita forzata** della quota proposto (cfr pag. 66): 195.925,00 €

**Vendibilità/appetibilità:** normale

**Iniziativa di vendita** forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

**Occupazione** (cfr pag. 48): libero

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 48): proprietario quota

**Problemi particolari-** informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2024

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a CAMISANO VICENTINO Piazza Umberto I 21, della superficie commerciale di **260,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile a destinazione d'uso commerciale (Lotto 3) oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità (residenziale - commerciali) a tre piani fuori terra. L'edificio, edificato in epoca remota è ubicato in zona centrale del Comune di Camisano prospiciente la Piazza principale del paese

In epoca successiva all'edificazione sono stati eseguiti lavori di ordinaria manutenzione e sistemazione per il regolare mantenimento dell'immobile, se ne ha traccia a partire dalla fine degli anni '50 dello scorso secolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 2,9. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 79 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 235 mq, rendita 4.618,37 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA UMBERTO I, piano: Piano T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 08/03/2013 Pubblico ufficiale ANGIOLA GIORDANI Sede CAMISANO VICENTINO (VI) Repertorio n. 37510 - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 1471 registrato in data 08/03/2013 - DONAZIONE Voltura n. 17662.1/2016 - Pratica n. VI0140472 in atti dal  
Coerenze: mapp 79 sub 9, 12, 7, bene comune sub 8, pubblica via  
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni - Si precisa che il Sub 11 terrazzo al primo piano, come si legge dalla documentazione catastale è un Bene Comune Non Censibile (BCNC) comune a tutti i subalterni della particella 79 e quindi comune anche a tutti i lotti anche se non direttamente accessibile se non passando attraverso il lotto 1

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Tre piano fuori terra. Immobile costruito in epoca remota ristrutturato nel 1995.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>260,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 230.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 195.925,00</b>

Data di conclusione della relazione:

25/08/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi e nella disponibilità degli esecutati.  
Nello specifico il debitore proprietario dell'immobile esercita la sua attività

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/10/2008 a firma di Notaio Angiola Giordani ai nn. 34187 di Rep. di repertorio, iscritta il 09/10/2008 a Vicenza ai nn. 21882 RG e 4655 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.300.000,00€.

Importo capitale: 650.000,00€.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni CAMISANO VICENTINO fg. 13 m.n. 79 sub. 7 - m.n. 79 sub. 9 - m.n. 79 sub. 10 - m.n. 79 sub. 3 + enti comuni m.n. 79 sub. 5 e 8 Ann.to del 27/02/2017 n. 451 R.P. .

Restrizione beni: svincolati m.n. 79 sub. 9 - m.n. 79 sub. 12;

ipoteca **legale**, stipulata il 19/10/2021 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione Roma ai nn. 3175/12421 rep. di repertorio, iscritta il 20/01/2021 a Vicenza ai nn. 24306 R.G. e 3843 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione - Ruolo e Avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 453.546,56€.

Importo capitale: 226.773,28€.

La formalità è riferita solamente a Beni CAMISANO VICENTINO fg. 13 m.n. 79 sub. 7 - m.n. 79 sub. 10

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/06/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Vicenza ai nn. 2798/2024

rep. di repertorio, trascritta il 05/07/2024 a Vicenza ai nn. 14776 R.G. e 10864 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A carico: xxxxxxxxxxxxxxxx Beni CAMISANO VICENTINO fg. 13 m.n. 79 sub. 7 - m.n. 79 sub. 10

A carico: xxxxxxxxxxxxxxxx Beni CAMISANO VICENTINO fg. 13

m.n. 79 sub. 3 + enti comuni m.n. 79 sub. 11 e 8.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il Lotto 3 è una unità edilizia a se stante indipendente dagli altri lotti, non fa parte di un condominio, ha accesso autonomo e diretto dall'esterno, non sono stati forniti dati relativi alle eventuali spese comuni inerenti la gestione del fabbricato (manutenzioni ordinarie e straordinarie copertura, facciate ecc.). Momentaneamente, in attesa venga concluso l'iter edilizio riferito all'ultima pratica non ancora conclusa, l'accesso al primo piano avviene attraverso il lotto 1 e più precisamente dalla terrazza in comune identificata al sub 11

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### TITOLO DI PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO:

in forza di atto donazione del 30/03/1995 n. 92341 rep. Notaio Francesco D'Ercole, trascritto il 11/04/1995 ai nn. 5558 R.G. e 4005 R.P. e rettificata con nota trascritta a Vicenza il 27/12/2004 ai nn. 31805 R.G. e 20220 R.P.; il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* riservandosi a se stesso l'usufrutto generale vitalizio e dopo di lui a sua moglie \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a xxxxxxxxxxxxxxxx dona la nuda proprietà dei m.n. 79 sub. 3, m.n. 79 sub. 4 e m.n. 79 sub. 5 (b.c.n.c.) nel Comune di Camisano Vicentino sez. A fg. 13 passano in ditta a

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a xxxxxxxxxx nuda proprietà per 1/1

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a xxxxxxxxxx usufrutto per 1/1;

in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 11/05/2007 l'usufrutto passa a

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a xxxxxxxxxx usufrutto per 1/1

con variazione del 31/08/2004 pratica VI0217490 in atti dal 31/08/2004 divisione diversa distribuzione degli spazi interni (n. 24557.1/2004) il m.n. 79 sub. 4 viene soppresso e varia nei:

m.n. 79 sub. 6 Piazza Umberto I cat. C/1 mq. 343

m.n. 79 sub. 7 Piazza Umberto I cat. C/1 mq. 134;

con variazione del 10/11/2005 pratica VI0237867 in atti dal 10/11/2005 dirisione diversa distribuzione degli spazi interni (n. 33350.1/2005) il m.n. 79 sub. 6 viene soppresso e varia nel:

m.n. 79 sub. 10 Piazza Umberto I cat. C/1 mq. 184;

in forza di donazione accettata del 08/03/2013 n. 37510 rep. Notaio Giordani Angiola e trascritto a Vicenza il 11/03/2013 ai nn. 4908 R.G. e 3347 R.P.: la Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dona l'usufrutto dei m.n. 79 sub. 7, m.n. 79 sub. 9, m.n. 79 sub. 10 (enti comuni m.n. 79 sub. 5 e 8) nel Comune di Camisano Vicentino fg. 13 passano a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a xxxxxxxxxxxxxx proprietà per 1/1

in forza del Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare del 26/05/2016 rep. 9665/2016 Tribunale di Vicenza e trascritto il 07/06/2016 ai nn. 16639 R.G. e 11881 R.P.; il m.n. 79 sub. 3 nel Comune di Camisano Vicentino fg. 13 viene assegnato il diritto di abitazione a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a xxxxxxxxxxxxxx;

in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 19/09/2016 n. 1091 rep. Notaio Giarolo Alberto e trascritto a Vicenza il 30/09/2016 ai nn. 17907 R.G. e 12757 R.P.; il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , dichiarando che l'usufrutto che spetta alla signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* rimaneva impregiudicato oltre al diritto di abitazione a favore della signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* cedeva il m.n. 79 sub. 3 (+ citato ente comune m.n. 79 sub. 5) nel Comune di Camisano Vicentino fg. 13 passa a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato xxxxxxxxxxxxxx nuda proprietà per 1/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* xxxxxxxxxxxxxx nuda proprietà per 1/2;

in forza di atto donazione accettata del 30/05/2022 n. 7165 rep. Notaio Giarolo Alberto e trascritto a Vicenza il 15/06/2022 ai nn. 13773 R.G. e 9842 R.P.; la signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* donava il suo diritto di usufrutto del m.n. 79 sub. 3 (+ citato ente comune m.n. 79 sub. 11) nel Comune di Camisano Vicentino fg. 13 passa in ditta a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato xxxxxxxxxxxxxx per la proprietà di 1/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata xxxxxxxxxxxxxx per la proprietà di 1/2

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il complesso immobiliare prospiciente Piazza Umberto I è di epoca storica edificato in data anteriore all'adozione dei vari strumenti urbanistici.

Il primo documento urbanistico reperito è del 1956 ed è riferito ad un nulla osta per la modifica delle vetrine

Negli anni si sono susseguite innumerevoli pratiche edilizie sia riferita alla parte commerciale che alla parte residenziale. Modifiche interne, ristrutturazione, sanatoria.

Accesso al Lotto 3 dal Lotto 1: il Lotto 3 è stato oggetto di una recente pratica edilizia di trasformazione (93/2015) che prevedeva la realizzazione di una scala esterna per collegare il piano terra al primo piano eliminando l'esistente scala interna. Allo stato attuale la scala interna è stata demolita mentre non è mai stata realizzata la scala esterna. I titoli edilizi per fare tale trasformazione sono scaduti nei termini e va verificato con i competenti uffici il loro eventuale rinnovo per completare i lavori. **Attualmente per accedere al primo piano del lotto 3 si deve passare attraverso il Lotto 1 (abitazione) ed entrare attraverso il terrazzo comune (sub 11) al Lotto 1 (sub 3) e Lotto 3 (sub 10)** - Si precisa che il Sub 11 terrazzo al primo piano, come si legge dalla documentazione catastale è un Bene Comune Non Censibile (BCNC) comune a tutti i subalterni della particella 79 e quindi comune anche a tutti i lotti anche se non direttamente accessibile se non passando attraverso il lotto 1

Pertanto l'agibilità reperita e riferita al lotto 3 (342/78 - 2057/87 - 4721/87) è precedente a tale trasformazione. Solamente in seguito alla definizione e chiusura della pratica edilizia sarà possibile procedere con la richiesta di una nuova agibilità

**La documentazione integrale è inserita nel fascicolo degli allegati ed è parte integrante della perizia**

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **13-91** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Trasformazione urbanistica, presentata il 25/01/1991 con il n. 739 Prot di protocollo, rilasciata il 10/02/1992 con il n. 13/91 di protocollo, agibilità del 05/07/2000 con il n. 8756 prot di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 1.

Il riferimento all'Agibilità è la data di richiesta ed è riferita alle successive pratiche edilizie chieste in rinnovo della principale

Permesso di Costruire N. **83/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di redistribuzione locali commerciali, presentata il 04/04/2004 con il n. 5539 Prot di protocollo, rilasciata il 27/08/2004 con il n. 83/2004 di protocollo, agibilità del 07/03/2006 con il n. 1563 Prot di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 2

Permesso di Costruire N. **93/2015** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche interne e sistemazione facciata, presentata il 16/06/2015 con il n. 8690 Prot di protocollo, rilasciata il 31/05/2016 con il n. 93/2015 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 3.

La pratica in oggetto non è stata conclusa in quanto non ultimate le opere, allo stato attuale è stata tolta la scala interna ma non costruita la cala esterna, l'accesso al primo piano avviene attraverso il terrazzo comune (sub 11) con l'unità residenziale Sub 3

Concessione Edilizia N. **342/78** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Attività e trasformazione edilizia negozio al piano terra e primo, presentata il 25/10/1978, rilasciata il 13/06/1979 con il n. 342/78 di protocollo, agibilità del 26/11/1980 con il n. 342/78 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Attualmente Lotti 2 e 3

Concessione Edilizia N. **342/78** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Attività e trasformazione edilizia negozio al piano terra e primo, presentata il 25/10/1978, rilasciata il 13/06/1979 con il n. 342/78 di protocollo, agibilità del 26/11/1980 con il n. 342/78 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Attualmente Lotti 2 e 3

Concessione edilizia in sanatoria N. **PE 889** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di adeguamento edificio, rilasciata il 04/03/1992 con il n. 2057/87 Prot di protocollo, agibilità del 03/07/1992 con il n. 4721/87 Prot di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotti 1 - 2 - 3 si tratta della sanatoria dell'intero edificio

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale in data 22/02/2018, ratificato con Decreto del Presidente della Provincia n. 22 inizia l'iter di approvazione prima del P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) che successivamente diventa P.I. (Piano degli interventi),

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.**

**Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato (verifica a cura dell'aggiudicatario per l'eventuale esatta e completa individuazione), superino le tolleranze ammesse dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.**

**Nel caso specifico data la mole degli atti rilasciati nel corso del tempo per l'edificazione e trasformazione del complesso immobiliare e la particolare situazione che necessita di ulteriori autorizzazioni per il completamento delle opere (e l'eventuale loro regolarizzazione), allo stato attuale, non è possibile esprimere un completo giudizio di conformità.**

**Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che maggiormente rispecchia lo stato in essere o che è comunque facilmente sistemabile (in particolare riferimento al Lotto 3).**

**Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La pratica edilizia per la trasformazione e realizzazione della scala esterna per collegare il piano terra al primo piano non ha concluso il suo iter. Inoltre la scala stessa non è ancora stata realizzata rendendo al momento scollegati i due piani Il valore di vendita in asta è comprensivo dello sconto applicato in sede di calcolo del Valore FJV per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per gli eventuali vizi non elencati

Costi di regolarizzazione:

- costo tecnico eventuale riapertura della pratica sospesa (oneri, sanzioni e costo intervento edilizio previsto esclusi): €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: eventuale pratica di regolarizzazione se a buon fine



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa disposizione di alcune pareti interne, in particolare il Lotto 3 occupa parte della superficie del lotto 2

Costi di regolarizzazione:

- Pratica adeguamento planimetria catastale (oneri esclusi): €. 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnici riferiti alla pratica di adeguamento delle planimetrie

**Dati della richiesta**  
 Comune di CAMBIANO VICENTINO (Cambio-Italy)  
 Provincia di VICENZA  
 Foglio 13 Particelle 79 Sub. 19

**ESTERATO**  
 n. 129424/074/11/2024  
 01/09/2024 11. in regime di espropriazione da bene

**Unità immobiliare del 09/11/2013**

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Forma	Foglio	Particella	Sub	Area Cons.	Area Cons.	Area Cons.	Area Cons.	Area Cons.	Classe	Superficie Classificata	Superficie Classificata	Superficie Classificata	Superficie Classificata	Fonte
1	13	79	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	Fonte 44640P

**Situaioni degli immobili del 09/11/2013**

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Forma	Foglio	Particella	Sub	Area Cons.	Area Cons.	Area Cons.	Area Cons.	Area Cons.	Classe	Superficie Classificata	Superficie Classificata	Superficie Classificata	Superficie Classificata	Fonte
1	13	79	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	Fonte 44640P

**Dati della richiesta**  
 Comune di CAMBIANO VICENTINO (Cambio-Italy)  
 Provincia di VICENZA  
 Foglio 13 Particelle 79 Sub. 19

**ESTERATO**  
 n. 129424/074/11/2024  
 01/09/2024 11. in regime di espropriazione da bene

**Unità immobiliare del 09/11/2013**

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Forma	Foglio	Particella	Sub	Area Cons.	Area Cons.	Area Cons.	Area Cons.	Area Cons.	Classe	Superficie Classificata	Superficie Classificata	Superficie Classificata	Superficie Classificata	Fonte
1	13	79	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	Fonte 44640P

**Situaioni degli immobili del 09/11/2013**

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Forma	Foglio	Particella	Sub	Area Cons.	Area Cons.	Area Cons.	Area Cons.	Area Cons.	Classe	Superficie Classificata	Superficie Classificata	Superficie Classificata	Superficie Classificata	Fonte
1	13	79	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	Fonte 44640P

**Dati della richiesta**  
 Comune di CAMBIANO VICENTINO (Cambio-Italy)  
 Provincia di VICENZA  
 Foglio 13 Particelle 79 Sub. 19

**ESTERATO**  
 n. 129424/074/11/2024  
 01/09/2024 11. in regime di espropriazione da bene

**Unità immobiliare del 09/11/2013**

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Forma	Foglio	Particella	Sub	Area Cons.	Area Cons.	Area Cons.	Area Cons.	Area Cons.	Classe	Superficie Classificata	Superficie Classificata	Superficie Classificata	Superficie Classificata	Fonte
1	13	79	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	Fonte 44640P

**Situaioni degli immobili del 09/11/2013**

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
N.	Forma	Foglio	Particella	Sub	Area Cons.	Area Cons.	Area Cons.	Area Cons.	Area Cons.	Classe	Superficie Classificata	Superficie Classificata	Superficie Classificata	Superficie Classificata	Fonte
1	13	79	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	Fonte 44640P









CATASTO FABBRICATI - foglio 21 (ventunesimo) -  
**deposito** n. n. 341 Via Pisanari - Piano Terra - Cat. C/2 - cl. 2 - mq. 99 -  
 RC-EURO 127,82.  
 Per una migliore descrizione di quanto qui ceduto si allega sub B) la  
 planimetria catastale.  
**Al fini catastali:**  
 Si precisa che l'Ente Urbano n. n. 341 deriva dalla particella n. n. 184 di  
 maggior superficie del Catasto Terzani giunto Tipo Mappale del 7 aprile  
 2004 n. 74582.1/2004 in atti dal 7 aprile 2004 (protocollo n.  
 V0074582);  
 la particella n. n. 341 deriva da COSTITUZIONI del 10 maggio 2004 n.  
 3172.1/2004 in atti del 10 maggio 2004 (protocollo n. V0117452);  
**CONTENI:**  
 Il deposito n. n. 341 confina con:  
 n. n. 340 su due lati - n. n. 688 - n. n. 671;  
 salvo altri e più esatti e precisi.  
 - **sui seguenti terreni a destinazione agricola così identificati**  
 catastalmente:  
**IN COMUNE DI CAMISANO VICENTINO (VI)**  
 CATASTO TERZANI - foglio 21 (ventunesimo)  
 n. n. 121 di are 12,45 RD-EURO 10,56 RA-EURO 5,79  
 n. n. 340 di are 36,90 RD-EURO 31,29 RA-EURO 17,15  
 Totale are 49,35 RD-EURO 41,85 RA-EURO 22,94  
 (sono are quarantanove e centone trentacinque).  
**Al fini catastali:**  
 Si precisa che il terreno n. n. 340 deriva dalla particella 184 di maggior  
 superficie, giunto Tipo Mappale del 7 aprile 2004 n. 74582.1/2004 in atti  
 dal 7 aprile 2004 (protocollo n. V0074582).  
**CONTENI:**  
 Il terreno n. n. 121 confina con:  
 n. n. 671 - n. n. 76 - n. n. 188 - n. n. 340;  
 il terreno n. n. 340 confina con:  
 n. n. 121 - n. n. 186 - n. n. 183 - n. n. 119 - n. n. 666 - n. n. 341 -  
 n. n. 671;  
 salvo altri e più esatti e precisi.  
 -----  
**ARTICOLO 2)**  
 Gli immobili oggetto della presente cessione vengono ceduti, nelle  
 condizioni di stato ed essere in cui attualmente si trovano, con ogni  
 inerente diritto ed onere, azione e ragione, adiacenza, pertinenza ed  
 eccezione, servitù attiva e passiva.  
**ARTICOLO 3)**  
 La presente cessione viene effettuata dal Signor [redacted]  
 a titolo gratuito e quindi senza corrispettivo, ma non costituisce  
 donazione né atto di liberalità, rientrando nella regolamentazione dei  
 rapporti patrimoniali all'atto della separazione ed essendo connessi e  
 funzionali alla risoluzione della crisi coniugale/familiare.  
 Le parti attribuiscono a questo ceduto il complessivo valore di **Euro**  
**100.000,00 (centomila virgola zero zero).**  
 Il cedente rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.  
 Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto conosci delle sanzioni

25228 R.G. e 17094 R.P.,  
**ARTICOLO 7)**  
 Il Signor [redacted] dichiara di essere padre del Signor  
 [redacted] e [redacted].  
**ARTICOLO 8)**  
**Al fini della Visita Normativa Urbanistica:**  
 relativamente all'immobile n. n. 79 sub 3 (tra) il Signor [redacted]  
 ai sensi e per gli effetti della Legge 28.2.1985 n. 47 e del  
 D.P.R. 380/2001 e successive proroghe e modificazioni, dichiara, **previa**  
**annotazione da parte di un Notaio delle conseguenze penali**  
**delle dichiarazioni mendaci**, che i lavori relativi alla costruzione del  
 fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare n. n. 79 sub 3 (tra) sono  
 iniziati in data antecedente al giorno 1 settembre 1967.  
 Successivamente detto fabbricato è stato ristrutturato ed ampliato in  
 assenza di concessione per cui vennero presentate al Comune di  
 Camisano Vicentino (VI) domande di sanatoria, con successivo rilascio  
 da parte di esso comune delle sanatorie:  
 - in data 10 febbraio 1992 è stata rilasciata dal Comune di Camisano  
 Vicentino concessione edilizia n. 739 di prot. S.16. 92-13.0 per lavori  
 edilizi alla parte residenziale del fabbricato, lavori iniziati in data 8  
 febbraio 1992;  
 - in data 4 marzo 1992 è stata rilasciata dal Comune di Camisano  
 Vicentino concessione edilizia in sanatoria n. 2057/87 Prot. Uff. Tecnico  
 n. 289 Pratica con rilascio del certificato di abitabilità in data 3 luglio  
 1992 stessi numeri;  
 - in data 4 marzo 1992 è stata rilasciata dal Comune di Camisano  
 Vicentino concessione edilizia in sanatoria n. 4721/87 prot. Uff. Tecnico  
 n. 842 Pratica con rilascio del certificato di abitabilità in data 3 luglio  
 1992 stessi numeri;  
 - in data 13 settembre 1996 è stata rilasciata concessione (rinnovo) n.  
 161, 96-38.0 Prot. 3101;  
 relativamente al deposito n. n. 341 dichiara il cedente Signor  
 [redacted] che lo stesso è stato costruito in forza del  
 permesso di costruire rilasciato dal Comune di Camisano Vicentino (VI)  
 in data 5 dicembre 2003 inf. n. prot. 10309 e variante in corso d'opera  
 rilasciato in data 20 maggio 2004 prot. n. 2595 pratica edilizia  
 2004/3313.  
 In data 15 giugno 2004 Prot. 9133 è stata richiesta l'agibilità, attestata  
 per decorrenza del termine.  
 Successivamente non sono state approvate agli immobili suddetti  
 modifiche tali da richiedere provvedimenti autorizzativi da parte  
 dell'autorità competente.  
 La parte cedente, dichiara e garantisce la piena regolarità degli  
 immobili in contratto sotto il profilo delle norme urbanistiche ed  
 edilizie, che gli stessi sono regolarmente commerciabili.  
 - **relativamente ai terreni n. n. 121 - 340 (cfr. n. n. 184)** il cedente  
 Signor [redacted] dichiara che gli stessi hanno la  
 Destinazione Urbanistica in Zona E3 quale risulta dal certificato rilasciato  
 dal Comune di Camisano Vicentino (VI) in data 16 settembre 2016 Prot.  
 n. 13.869 che in originale si allega sotto la lettera C) al presente atto



penali previste dall'art. 76, del D.P.A. 28 dicembre 2000 n. 445 per le  
 ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci M) indicate, in  
 relazione a quanto disposto dall'art. 35 (comma 2) della legge 4 agosto  
 2006 n. 248 di conversione del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223  
 dichiarano che per la stipulazione del presente contratto non è stato  
 pagato un prezzo e non si sono avvalsi di un mediatore.  
**ARTICOLO 4)**  
 La proprietà ed il possesso si trasferiscono a far data da oggi per tutti gli  
 effetti utili ed onerosi ad eccezione del possesso dell'abitazione n. n. 79  
 sub 3 (tra) che verrà consegnato dal cessionario nel momento del  
 consolidamento dei diritti reali minori alla nuda proprietà.  
**ARTICOLO 5)**  
 Garantisce il cedente Signor CASONATO GIOVANNI la piena e legittima  
 proprietà e libertà degli immobili ceduti, liberi da ipoteche ed altri oneri  
 e pesi, ad eccezione:  
 - dell'ipoteca iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale  
 di Vicenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9  
 ottobre 2008 al n. n. 21882 R.G. e 4635 R.P. per la complessiva somma di  
 Euro 3.000.000,00 (tre milioni e centomila virgola zero zero) a favore della  
 BANCA DEL CENTROVENTO - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA'  
 COOPERATIVA - LONGARE con sede in Longare (VI) che colpisce tra  
 l'altro la particella n. n. 79 sub 3 (tra);  
 - dell'ipoteca iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale  
 di Vicenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11  
 marzo 2013 al n. n. 4490 R.G. e 574 R.P. per la complessiva somma di  
 Euro 180.000,00 (centottantamila virgola zero zero) a favore della  
 BANCA DEL CENTROVENTO - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA'  
 COOPERATIVA - LONGARE con sede in Longare (VI) per originari Euro  
 90.000,00 (novantamila virgola zero zero), che colpisce tra l'altro il n. n.  
 79 sub 3 (tra).  
 Il cedente Signor CASONATO GIOVANNI si obbliga ed impegna a  
 continuare a pagare le rate relative ai suddetti finanziamenti, restando  
 inteso che non ci sarà nessun accollo dei suddetti debiti e degli obblighi  
 derivanti da parte dai figli cessionari Signori CASONATO GIACOMO e  
 CASONATO LODOVICA.  
**ARTICOLO 6)**  
**PERVENIENZA:**  
 a) La particella n. n. 79 sub 3 (tra) perviene al cedente Signor  
 [redacted] per la nuda proprietà con atto di Donazione in  
 data 30 marzo 1995 n. 92.341 di rep. e n. 13.346 di racc. Notario  
 Delfino Dott. Francesco di Vicenza, registrato a Vicenza in data 12  
 aprile 1995 al n. 1283 serie IV e trascritto a Vicenza in data 11 aprile  
 1995 al n. n. 5508 R.G. e 4005 R.P.;  
 b) i terreni n. n. 121 e 184 (da quest'ultimo derivano i n. n. n. 340 -  
 341) pervennero al cedente Signor [redacted] in forza di  
 Atto di Permessa in data 30 ottobre 2002 n. 25.152 di rep. e n. 4187 di  
 racc. Notario Giordani Dott.ssa Angiola di Camisano Vicentino, registrato  
 a Vicenza in data 12 novembre 2002 al n. 2013 serie IV e trascritto  
 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio  
 - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 novembre 2002 al n. n.

con dichiarazione da parte del cedente che dalla data del rilascio del  
 suddetto Certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti  
 urbanistici.  
**ARTICOLO 9)**  
 Agli effetti fiscali, le parti chiedono l'esenzione dall'imposta di bollo, di  
 registro, ipotecaria, catastale, tassa ipotecaria e di ogni altro tributo, in  
 quanto atto posto in essere in esecuzione degli accordi assunti in sede di  
 separazione consensuale omologata.  
 Il tutto come previsto dall'art. 13 della Legge 4 marzo 1987, n. 74,  
 affermato con sentenza (Corte Costituzionale n. 154 del 10 maggio  
 1999) e predicato con circolare del Ministero delle Finanze n. 49/61, del 16  
 marzo 2000 e successive modifiche ed integrazioni.  
 Le spese del presente atto e sue conseguenze sono a carico del Signor  
 CASONATO GIOVANNI e BUCCELLI GIULIA in parti uguali.  
**ARTICOLO 10)**  
**GARANZIA DELLA PARTE CEDENTE:**  
 Relativamente all'abitazione n. n. 79 sub 3 (tra) il cedente Signor  
 CASONATO GIOVANNI garantisce la conformità di tutti gli impianti, alle  
 normative in materia di sicurezza degli impianti (vedi al servizio  
 dell'edificio in oggetto, vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati  
 realizzati).  
 Le parti contraenti convengono che sulla parte cedente non grava alcun  
 obbligo di adeguamento dei predetti impianti alla normativa  
 eventualmente sopravvenuta rispetto a quella vigente all'epoca in cui gli  
 impianti vennero realizzati.  
 Per quanto riguarda il deposito n. n. 341 il cedente dichiara che lo  
 stesso è privo di impianti.  
**ARTICOLO 11)**  
**PRESTAZIONE ENERGETICA:**  
 In ordine all'obbligo della parte cedente di consegnare l'attestato di  
 Prestazione Energetica per l'abitazione in oggetto n. n. 79 sub 3 (tra)  
 così come previsto dal Decreto Legislativo n. 192/2005 e 31/2006 e  
 successive modifiche ed integrazioni, il Signor [redacted]  
 dichiara di aver già consegnato l'attestato di Prestazione Energetica  
 redatto in data 5 aprile 2016 dall'Architetto Gianluigi Dott. Pedro - Viale  
 Ugo La Malfa n. 8 - Camisano Vicentino (VI) - iscritta all'Albo degli  
 Architetti della Provincia di Vicenza al n. 2201.  
 La parte cessionaria dichiara e dà atto di aver ricevuto dalla parte  
 cedente le informazioni e la documentazione, comprensiva  
 dell'attestato di prestazione energetica, attestato che viene allegato  
 sub D) al presente atto.  
 La parte cessionaria dichiara altresì di essere edotta che il suddetto  
 attestato ha validità temporale massima di dieci anni e pertine del suo  
 rilascio e deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o  
 riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio e dell'unità  
 immobiliare.  
 La parte cedente, dichiara che detta attestato di Prestazione Energetica  
 è pienamente valido ed efficace, non è scaduto, e non risulta decaduto,  
 anche tenuto conto della data del suo rilascio, stante l'assenza di cause,  
 sopravvenute, tali da avere determinato la mancata aderenza delle

**BENI IN CAMISANO VICENTINO PIAZZA UMBERTO I 21**

## NEGOZIO

### DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a CAMISANO VICENTINO Piazza Umberto I 21, della superficie commerciale di **260,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile a destinazione d'uso commerciale (Lotto 3) oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità (residenziale - commerciali) a tre piani fuori terra. L'edificio, edificato in epoca remota è ubicato in zona centrale del Comune di Camisano prospiciente la Piazza principale del paese

In epoca successiva all'edificazione sono stati eseguiti lavori di ordinaria manutenzione e sistemazione per il regolare mantenimento dell'immobile, se ne ha traccia a partire dalla fine degli anni '50 dello scorso secolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 2,9. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 79 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 235 mq, rendita 4.618,37 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA UMBERTO I, piano: Piano T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 08/03/2013 Pubblico ufficiale ANGIOLA GIORDANI Sede CAMISANO VICENTINO (VI) Repertorio n. 37510 - UU Sede VICENZA (VI) Registrazione n. 1471 registrato in data 08/03/2013 - DONAZIONE Voltura n. 17662.1/2016 - Pratica n. VI0140472 in atti dal  
Coerenze: mapp 79 sub 9, 12, 7, bene comune sub 8, pubblica via  
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni - Si precisa che il Sub 11 terrazzo al primo piano, come si legge dalla documentazione catastale è un Bene Comune Non Censibile (BCNC) comune a tutti i subalterni della particella 79 e quindi comune anche a tutti i lotti anche se non direttamente accessibile se non pasdando attraverso il lotto 1

L'intero edificio sviluppa Tre piano, Tre piano fuori terra, . Immobile costruito in epoca remota ristrutturato nel 1995.



*Vista esterna da Piazza Umberto I*



*Vista esterna da Piazza Umberto I*



*Vista esterna da Piazza Umberto I*



*Vista esterna da Piazza Umberto I*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

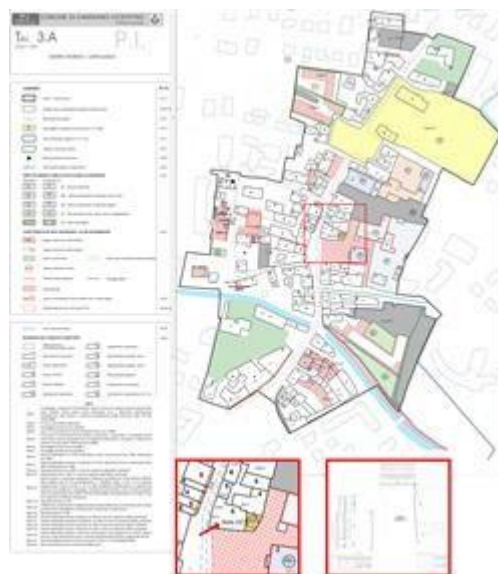
I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Foto Aerea*



*Mappa catastale*



Estratto strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Mappale 79 sub 10 - Negozio al piano terra e primo**

L'edificio pluripiano è composto prospiciente Piazza Umberto primo è suddiviso in più unità residenziali e commerciali indipendenti, oltre ad aree al piano terra pedonali e destinate a posto auto non comuni a tutti i lotti. (vedi planimetrie allegate ed elenco dei subalterni).

L'immobile commerciale identificato al sub 10, è un negozio disposto su due piani (terra e primo) con ingresso direttamente da Piazza Umberto I, è composto al piano terra da un vano adibito a locale di vendita, una zona secondaria adibita a ripostiglio; al primo piano un'ampia zona ora adibita a magazzino e dotata di vano servizi. Come già accennato a questa parte dell'immobile si accede attraverso il terrazzo al piano primo (sub 11 comune) collegato direttamente al Lotto 1 e pertanto al momento non presenta un ingresso autonomo. L'originario progetto di trasformazione (pratica edilizia 93/2015) prevedeva la realizzazione di una scala esterna in sostituzione della preesistente scala interna, allo stato attuale è stata demolita la scala interna ma non ancora costruita quella esterna (vedi indicazioni nelle sezioni apposite). Fanno parte delle dotazioni i beni comuni così come identificati nell'elaborato planimetrico, in particolare (ma non solo) il sub 8 riferito al plateatico esterno

Come evidenziato nella planimetria dello stato dei luoghi, al piano terra il Lotto 3 ha occupato parte del negozio identificato al Lotto 2 modificando la disposizione interna con una parete provvisoria in cartongesso.

Nell'eventualità che il Lotto 2 e Lotto 3 siano assegnati ad aggiudicatari diversi, si dovrà provvedere al ripristino dello stato autorizzato, nella sezione conformità è stato indicato il costo per tale ripristino

**Finiture interne:** le finiture dei soffitti e delle pareti ed in generale di tutta la struttura sono di ottima fattura e adatte alla destinazione d'uso dell'immobile i pavimenti sono in legno (o simile), il bagno con pavimenti e rivestimenti in piastrelle le porte interne sono in legno; i serramenti esterni dotati di doppio vetro.

Il negozio è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, l'impianto termico non è presente, risulta essere sprovvisto di documentazione che ne certifichi la regolarità manutentiva e non è stato possibile pertanto controllarne il regolare funzionamento.

Non si è potuto operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE), l'APE, il certificato di classificazione energetica, verrà eseguito simulando il calcolo come prevede la normativa, demandando successivamente una accurata manutenzione verifica ed eventuale messa a norma

dell'impianto esistente e/o eventuale sostituzione del gruppo termico.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

**Stato di manutenzione generale:** il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e legno, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi si presume siano in legno; il solaio di copertura anch'esso con struttura in legno.

**INTERNO:** Lo stato complessivo di conservazione interna del negozio da quanto si è potuto constatare può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua ultima ristrutturazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.

E' invece necessario un completo intervento di controllo e verifica del funzionamento degli impianti con una eventuale messa a norma degli stessi.

**ESTERNO:** Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua ultima ristrutturazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.



*Vista interna piano terra*



*Vista interna piano terra*



*Vista interna piano terra*



*Vista interna piano terra*



*Vista interna piano primo*



*Vista interna piano primo*

CLASSE ENERGETICA:



[214,40 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 94677/2025 registrata in data 20/08/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi piano terra e primo	260,00	x	100 %	=	260,00
<b>Totale:</b>	<b>260,00</b>				<b>260,00</b>



Stato dei luoghi

	Prezzo per mt <sup>2</sup>	Numero Espr. Esalt.	Prezzo Aggiustazione	S Comm.
TOTALE APPARTAMENTI	7.724.541,27 €	133,00 €	5.301.128,25 €	7.167,00
TOTALE COMMERCIALE	728.034,04 €	7,00 €	613.500,00 €	848,00
TOTALE TERRENI	2.983.870,00 €	12,00 €	3.538.300,00 €	660.220,00
TOTALE CAPANNONI	9.474.076,34 €	23,00 €	9.029.779,00 €	4.300,00
TOTALE UFFICI	248.379,56 €	9,00 €	212.750,00 €	253,00

	Perizia	Atto medio	Atto
APPARTAMENTI - VALORI MEDI	1.877,74 € €/mq	2,3	739,86 € €/mq
COMMERCIALE - VALORI MEDI	868,53 € €/mq	1,17	723,47 € €/mq
TERRENI - VALORI MEDI	4,52 € €/mq	2,8	9,26 € €/mq
CAPANNONI - VALORI MEDI	2.256,71 € €/mq	2,1	1.188,36 € €/mq
UFFICI - VALORI MEDI	891,11 € €/mq	1,7	726,11 € €/mq

analisi aste

Comparabile A			
Descrizione dati	compravendita immobiliare a destinazione residenziale fra soggetti privati		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Epoca costruttiva/stato	costruzione anno 2000 - sanatura 2018		
Comune	Cesena V no - Forlì		
Indirizzo	Via F.lli		
Dati catastali	foglio 13 - mappa 1858 - sub. 17 (AD) sub 9 (CB)		
Superfici SEL (m <sup>2</sup> ) (superficie esterna lorda)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SLP	100,00
	superficie balconi/mezzi	SUB	18,00
	superficie cantine	SUC	
	superficie autorimesse	SUA	30,00
	superficie accessorie	SUAC	
	superficie sottotetti	SUS	0,00
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	
Servizi igienici	numero	BIPI	2
Box auto	numero	BOX	
Posti auto scoperti	numero	PAC	
Stato di manutenzione parti principali	1 scarsi; 2 sufficienti; 3 buoni	MP	2
Stato di manutenzione parti accessorie	1 scarsi; 2 sufficienti; 3 buoni	MA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarsi; 2 sufficienti; 3 buoni	MI	2
Livello di piano	Dep. 1, Dep. 2, Dep. 3, ...	LV	0
Impianto condizionamento	1 presente; 2 assente	CCN	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	07/12/2019
Prezzo pagato	valore in atti o riferito dalla fonte	PRZ	590.000,00 €
Fonte del dato	Atto di compravendita in data 07/12/2019 Reg. 7036 n. Prot. 4142 del Notaio Gas Roschetti - Forlì		
Foto immobiliare			

Comparabile A

Comparabile B			
Descrizione dati	compravendita immobiliare a destinazione residenziale fra soggetti privati		
Tipologia	appartamento a pertinenza		
Epoca costruttiva/stato	costruzione anno 2000		
Comune	Cesena V no - Forlì		
Indirizzo	Via delle Fratte		
Dati catastali	foglio 13 - mappa 1870 - sub. 17 (AD) e sub. 11 (CB)		
Superfici SEL (m <sup>2</sup> ) (superficie esterna lorda)	Descrizione	Simbolo	Valore
	superficie principale	SLP	110,00
	superficie balconi/mezzi	SUB	6,00
	superficie cantine	SUC	
	superficie autorimesse	SUA	21,00
	superficie accessorie	SUAC	
	superficie sottotetti	SUS	
Area scoperta esclusiva	superficie esterna esclusiva	SUE	
Servizi igienici	numero	BIPI	2
Box auto	numero	BOX	
Posti auto scoperti	numero	PAC	
Stato di manutenzione parti principali	1 scarsi; 2 sufficienti; 3 buoni	MP	2
Stato di manutenzione parti accessorie	1 scarsi; 2 sufficienti; 3 buoni	MA	2
Stato di manutenzione impianti	1 scarsi; 2 sufficienti; 3 buoni	MI	2
Livello di piano	Dep. 1, Dep. 2, Dep. 3, ...	LV	0
Impianto condizionamento	1 presente; 2 assente	CCN	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	22/01/2017
Prezzo pagato	valore in atti o riferito dalla fonte	PRZ	200.000,00 €
Fonte del dato	Atto di compravendita in data 22/01/2017 Reg. 6718 n. Prot. 17042 del Notaio Domenico Puppi - Cesena - Forlì		
Foto immobiliare			

Comparabile B

Comparabile C			
Descrizione dato	compravendita immobiliare a destinazione residenziale fra soggetti privati		
Tipologia	appartenente e pertinenziale		
Epoca costruttiva/stato	costruzione anni 1977 e altro intervento edilizio 1992		
Comune	Carrara - V no - Verona		
Indirizzo	Via Leonardo Da Vinci		
Dati catastali	foglio 12 - mappa 014 - sub. 2/a/03		
Superficie ML (m <sup>2</sup> ) superficie esterna totale	Descrizione	Stato	Valore
	superficie principale	30,97	107,00
	superficie balconatazzi	30,98	103,00
	superficie cortina	30,00	
	superficie alluvionata	30,00	0,00
	superficie accessori	30,00	0,00
Altra superficie esclusiva	superficie esclusiva esclusiva	30,00	
	numero	2	
Servizi spazi	numero	2	
	numero	2	
Box auto	numero	2	
	numero	2	
Piani auto scoperti	numero	2	
	numero	2	
Stato di manutenzione parti principali	1 scorcio 2 sufficiente 3 buono	MBP	3
	1 scorcio 2 sufficiente 3 buono	MSA	3
Stato di manutenzione parti accessori	1 scorcio 2 sufficiente 3 buono	MSA	3
	1 scorcio 2 sufficiente 3 buono	MSA	3
Livello di piano	Dep. 4. - Dep. 1. - Dep. 2. - Dep. 3. -	LSI	3
	Dep. 4. - Dep. 1. - Dep. 2. - Dep. 3. -	LSI	3
Impianto condizionamento	Espresso/Clascent	CCN	2
	Espresso/Clascent	CCN	2
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	06/06/2017
	data o mese dell'atto notarile	DAT	06/06/2017
Prezzo pagato	valore in atto o ritratto dalle fonti	PREZ	250.000,00 €
	valore in atto o ritratto dalle fonti	PREZ	250.000,00 €
Fonte del dato	Atto di compravendita e data 06/06/2017 Reg. 3030 e n. Proc. 8941 del Notaio Angelo Gaudini - Carrara - Verona		
Foto aerea			

Comparabile C

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI			
Descrizione dato	compravendita immobiliare a destinazione residenziale fra soggetti privati		
Tipologia	appartenente e pertinenziale		
Epoca costruttiva/stato	costruzione anni 1977 e altro intervento edilizio 1992		
Comune	Carrara - V no - Verona		
Indirizzo	Via Leonardo Da Vinci		
Dati catastali	foglio 12 - mappa 014 - sub. 2/a/03		
Superficie ML (m <sup>2</sup> ) superficie esterna totale	Descrizione	Stato	Valore
	superficie principale	30,97	107,00
	superficie balconatazzi	30,98	103,00
	superficie cortina	30,00	
	superficie alluvionata	30,00	0,00
	superficie accessori	30,00	0,00
Altra superficie esclusiva	superficie esclusiva esclusiva	30,00	
	numero	2	
Servizi spazi	numero	2	
	numero	2	
Box auto	numero	2	
	numero	2	
Piani auto scoperti	numero	2	
	numero	2	
Stato di manutenzione parti principali	1 scorcio 2 sufficiente 3 buono	MBP	3
	1 scorcio 2 sufficiente 3 buono	MSA	3
Stato di manutenzione parti accessori	1 scorcio 2 sufficiente 3 buono	MSA	3
	1 scorcio 2 sufficiente 3 buono	MSA	3
Livello di piano	Dep. 4. - Dep. 1. - Dep. 2. - Dep. 3. -	LSI	3
	Dep. 4. - Dep. 1. - Dep. 2. - Dep. 3. -	LSI	3
Impianto condizionamento	Espresso/Clascent	CCN	2
	Espresso/Clascent	CCN	2
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	06/06/2017
	data o mese dell'atto notarile	DAT	06/06/2017
Prezzo pagato	valore in atto o ritratto dalle fonti	PREZ	250.000,00 €
	valore in atto o ritratto dalle fonti	PREZ	250.000,00 €
Fonte del dato	Atto di compravendita e data 06/06/2017 Reg. 3030 e n. Proc. 8941 del Notaio Angelo Gaudini - Carrara - Verona		
Foto aerea			

Tabella dei prezzi corretti

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 17/04/2014  
 Fonte di informazione: Atto notarile  
 Descrizione: artigianale commerciale  
 Indirizzo: Via Pio La Torre  
 Superfici principali e secondarie: 280  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 185.000,00 pari a 660,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 05/02/2019  
 Fonte di informazione: Atto notarile  
 Descrizione: Commerciale

Indirizzo: Via Marconi  
Superfici principali e secondarie: 60  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 50.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 16/03/2020  
Fonte di informazione: Atto notarile  
Descrizione: Commerciale  
Indirizzo: Via Silvestri  
Superfici principali e secondarie: 101  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 135.000,00 pari a 1.336,63 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adotterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come "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".

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della "situazione urbanistica" dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari

riferite all'immobile in oggetto.

(Nel principio dell'ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate nella superficie commerciale dell'edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito all'immobile).

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni commerciali non del tutto paragonabili però a quello in esame dato che il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 720,00 €/m2 contro un valore di stima iniziale pari a circa 860,00 €/m2 raggiunto in un numero medio di aste pari a 1,2 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

(si consideri che alcuni dei dati si riferiscono al periodo pre Covid)

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **233.624,34**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	375,66

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 234.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 234.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

Si ribadisce inoltre che il valore di vendita in asta è comprensivo dello sconto applicato in sede di calcolo del Valore FJV (per vendita giudiziaria) per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per gli eventuali vizi non elencati

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti

sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Camisano Vicentino, agenzie: di Camisano Vicentino e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	260,00	0,00	234.000,00	234.000,00
				<b>234.000,00 €</b>	<b>234.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 230.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 34.575,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 195.925,00**

data 25/08/2025

il tecnico incaricato arch. Andrea  
Basso



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Verona

*Andrea Basso*  
**ANDREA  
BASSO**  
n° 1143