

TRIBUNALE DI VICENZA

Liquidazione Giudiziale

[REDACTED]

Sentenza. N. 88/2025

Giudice Delegato Dott.ssa [REDACTED]

Curatore Dott.ssa [REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Immobile ad Arzignano (VI), Via Cisalpina, n. 14/3

Tecnico incaricato: geom. Bergozza Matteo

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Diritto (cfr pag. 9): piena proprietà.

Bene (cfr pag. 10): unità direzionale (uffici) con garage.

Ubicazione (cfr pag. 9): Arzignano, Via Cisalpina, n. 14/3.

Stato (cfr pag. 10): ottimo.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 18): Fg. 2 Mapp.le 249, sub. 10-12-17-18.

Situazione catastale (cfr pag. 24): presenta difformità sanabili al coto di 1.300,00 €

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 25): presenta opere da rimuovere, ripristino e difformità il tutto sanabile al costo di 12.5000,00 €.

Valore di stima (cfr pag. 32): 138.000,00 €.

Vendibilità: buona.

Pubblicità: forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene.

Occupazione (cfr pag. 26): occupata.

Oneri (cfr pag. 29): non calcolati.

APE (cfr pag. 12): classe F

ALLEGATI

1. Atto provenienza.
2. Documentazione catastale.
3. Documentazione edilizia.
4. Relazione ipocatastale ventennale.
5. CDU (Certificato destinazione urbanistica)
6. APE (Attestato prestazione energetica)

PRECISAZIONI SULL'INCARICO.

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

INDICE

1.	IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI VENDITA.....	9
1.2.	Sovrapposizione ortofoto	9
1.3.	Confini	10
2.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE.....	10
2.1	Descrizione.....	10
2.1.1	Descrizione dei beni	10
2.1.2	Caratteristiche tecniche	11
2.2.	A.P.E.	12
2.3.	Foto	13
2.4.	Individuazione in mappa.....	18
3.	INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI	18
3.1.	Identificazione catastale	18
3.2.	Estratto Planimetria Catastale	20
3.3.	Storia Catastale	24
3.4.	Difformità catastali	24
4.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	24
4.1	Passaggi di proprietà	24
5.	REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.....	24
5.1	Titoli edilizi.....	24
5.2.	Regolarità urbanistica ed edilizia.	25
5.3.	Destinazione urbanistica	26
6.	STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE.....	26
7.	VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL/SUI BENI.....	26
7.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	26
7.1.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	26
7.1.2	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:	26
7.1.3	Atti di asservimento urbanistico:	26

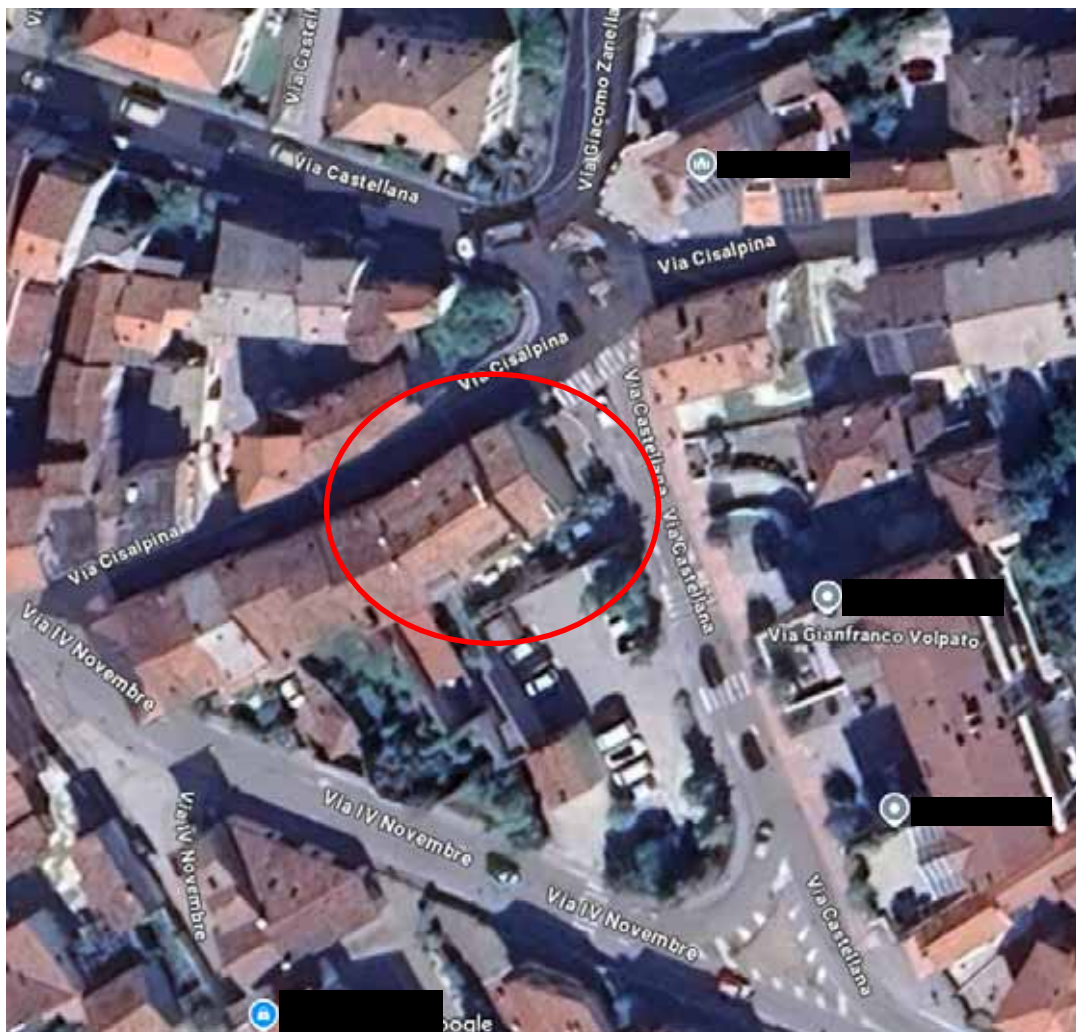
7.1.4 Altre limitazioni d'uso:	26
7.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	26
7.2.1 Iscrizioni.....	26
7.2.2 Pignoramenti:	28
7.2.3 Altre trascrizioni:.....	28
7.3 Regolamento condominiale.....	28
7.4 Atti di servitù	28
8. VINCOLI DEMANIALI	29
9. ESISTENZE DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO	29
10. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.	29
11. VALUTAZIONE E STIME DEI BENI	29
11.1 Indicazione del metodo di stima utilizzato.....	29
11.2 Parametri dimensionali.....	29
11.3 Analisi di mercato	30
11.4 Valore medio unitario	31
11.5 Adeguamenti e correzioni di stima.....	31
11.6 Prezzo a base d'asta dell'immobile.....	32

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare direzionale sita ad Arzignano
(VI) in Via Cisalpina, n. 14/3.

1.2. Sovrapposizione ortofoto





1.3. Confini

L'immobile è compreso entro i seguenti confini da Nord in senso N.E.S.O.:

- Via Cisalpina, Via Castellana, mappale n. 2025, mappale n. 2026 e mappale n. 247.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

2.1 Descrizione

2.1.1 Descrizione dei beni

Il complesso immobiliare su cui si colloca l'unità oggetto di stima si presenta come un immobile di due piani fuori terra, un sottotetto abitabile su una porzione dello stesso ed un piano interrato accessibile per le autovetture tramite un monta auto ed una scala pedonabile. Il complesso, di

remota edificazione, è stato oggetto di ristrutturazione nel 1997 e si presenta in ottime condizioni generali.

Le unità risultano ben servite dai servizi essenziali di base (negozi, poste, bar ecc...) a seguito della sua vicinanza (600 mt circa) dal centro cittadino.

L'unità oggetto di stima è situata al piano primo e si accede tramite un ingresso sul vano comune ed un accesso privato ed è composta da 3 stanze un ripostiglio ed un bagno. Inoltre sono presenti due garage ed un posto auto sul piano interrato.

L'unità è a destinazione direzionale (uffici) ma appare evidente che la stessa viene usata come residenza collegata con l'unità sovrastante, non di proprietà, attraverso una scala interna.

Lo stato di manutenzione generale appare molto buono.

2.1.2 Caratteristiche tecniche

Caratteristiche strutturali:

- *Fondazioni*: tipologia: non rilevabile.
- *Strutture verticali*: materiale: laterizio e sasso, condizioni: buone.
- *Solai*: tipologia: calcestruzzo prefabbricato (garage) e latero cemento (uffici), condizioni: buone.
- *Copertura*: tipologia: a falde, materiale: latero-cemento, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive (unità immobiliare):

- *Infissi esterni*: tipologia: ad ante, materiale: legno, condizioni: buone; protezione: balconi legno, condizioni: buone.
- *Infissi interni*: tipologia: porte con telaio in legno tamburato, condizioni: buone.
- *Manto di copertura*: tipologia: coppi, coibentazione: assente, condizioni: discrete.
- *Pareti esterne*: materiale: laterizio, coibentazione: assente, condizioni: discrete.
- *Pavim. Interna*: materiale: gres e legno, condizioni: buone.

- *Portone di ingresso*: tipologia: portoncino tamburato in legno, condizioni: buone

Impianti:

- *Elettrico*: tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni: buone, conformità: non verificabile in base alle norme vigenti.
- *Fognatura*: tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, conformità: non rilevabile.
- *Idrico*: tipologia: tubazioni sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi, condizioni: non rilevabile, conformità: non verificabile in base alle norme vigenti.
- *Termico*: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di: tubi, produzione: unità singole, conformità: non verificabile in base alle norme vigenti.
- *Altri impianti*: impianto d'allarme e citofonico

2.2. A.P.E.

Redatta in data 30.10.2025 dal Geom. [REDACTED] iscritto all'albo dei Geometri di Vicenza con il [REDACTED] la certificazione energetica che attestava l'immobile in classe "F" (vedi allegati).

2.3. Foto



Foto 1



Foto 2



Foto 3

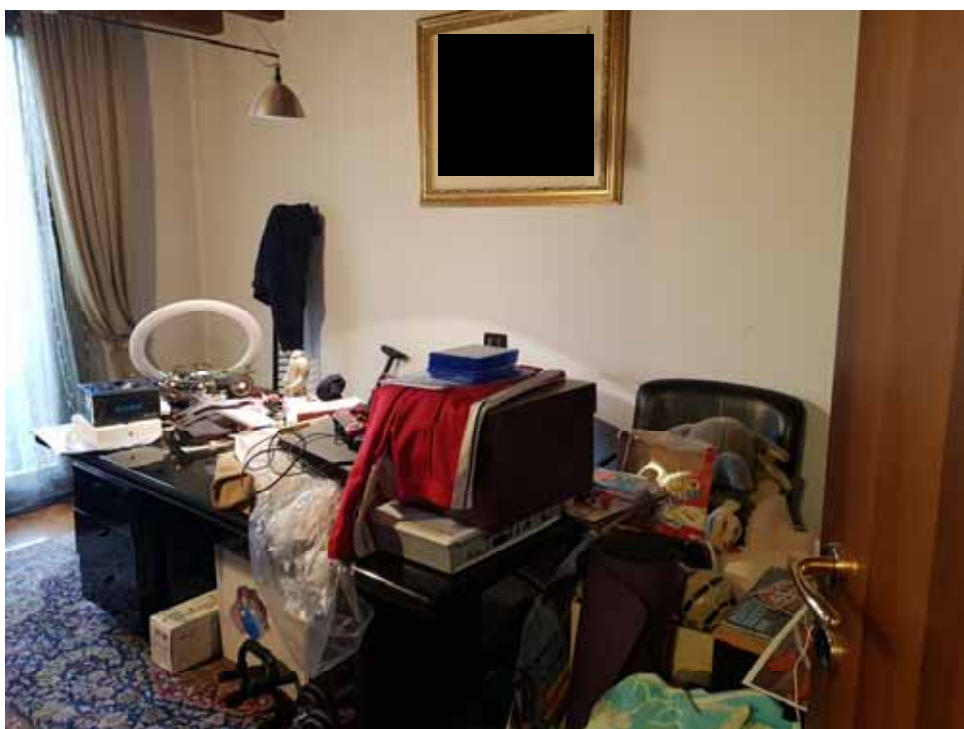


Foto 4



Foto 5

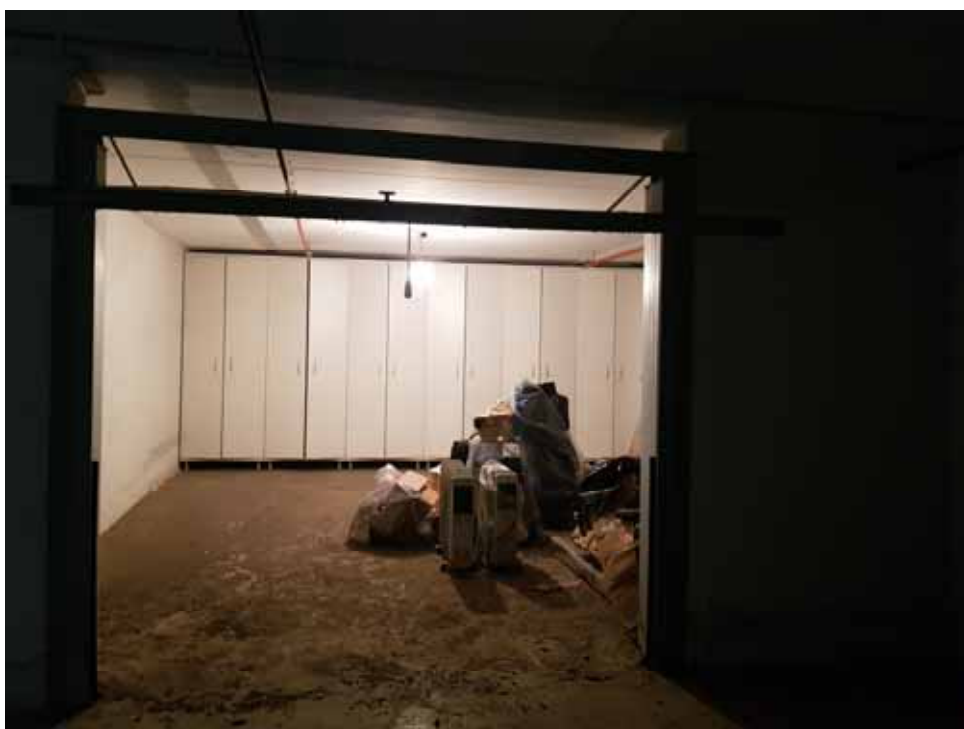


Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

2.4. Individuazione in mappa



3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

3.1. Identificazione catastale

A.1. **Abitazione:** partita intestata a [REDACTED] foglio 2,
mappale 249 subalterno 10, categoria A/10, classe 1, consistenza 4 vani, superficie
catastale 71 mq, rendita 1.115,55 €.

- A.2. **Garage** partita intestata a [REDACTED] foglio 2,
mappale 249 subalterno 12, categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq , superficie
catastale 24 mq, rendita 59,86 €.
- A.3. **Garage** partita intestata a [REDACTED] foglio 2,
mappale 249 subalterno 17 categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq , superficie
catastale 42 mq, rendita 88,62 €.
- A.4. **Garage** partita intestata a [REDACTED] foglio 2,
mappale 249 subalterno 18, categoria C/6, classe 3, consistenza 41 mq , superficie
catastale 41 mq, rendita 100,81 €.

NOTA: Pur non essendo espressamente citato tra i beni oggetto della presente stima il sub 6 in
quanto bene comune non censibile a tutti i sub ne è indirettamente interessato e
collegato ai beni stessi. Si evidenzia inoltre che parte della corte sterna censita al sub. 6
è attualmente occupata da una sede stradale.

3.2. Estratto Planimetria Catastale

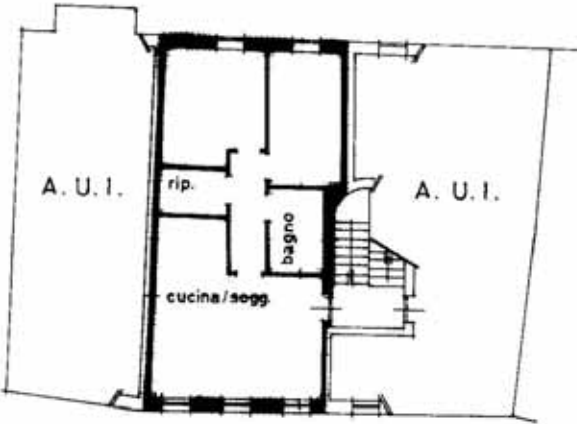
Data presentazione: 26/01/2000 - Data: 10/09/2025 - n. T104426 - Richiedente: [REDACTED]

MODULARIO
R.F. n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEI)
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Arzignano** via **Cisalpina** civ. **14/3**



PRIMO PIANO
H=2.70

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali
Data presentazione: 26/01/2000 - Data: 10/09/2025 - n. T104426 - Richiedente: [REDACTED]
Totale schede: 1 - Formula di acquisizione: A4210x292 - data: 29.11.1999 - Firma: [REDACTED]

Compilata dal **geometra** [REDACTED] (nome)
Iscritto all'albo dei **Geometri** [REDACTED] della provincia di **Vicenza**
data **29.11.1999** Firma [REDACTED]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Calcolo e abbozzati - Situazione: Comune di ARZIGNANO (459) - < Foglio 2 - Particella 249 - Subalmeno 10 >
VIAC25 - PINA n. 14 Interno 3 Piano I

MODULARIO
a. c. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

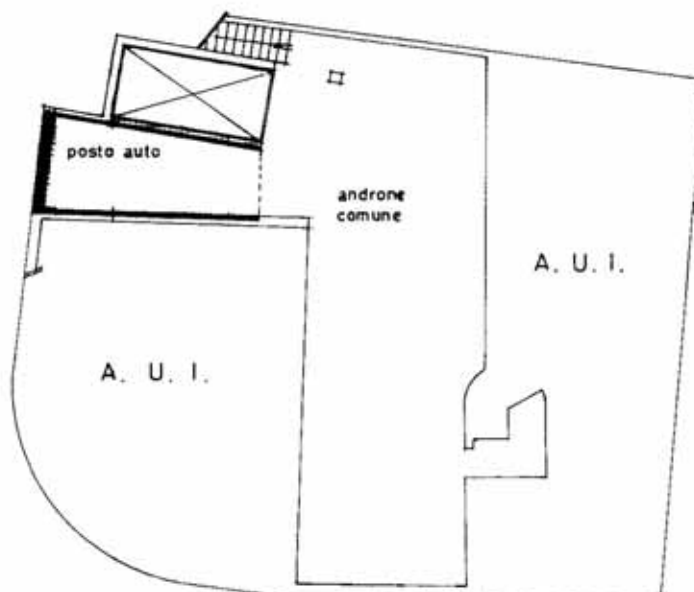
MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Arzignano**

via **Cisalpina**

civ.



PIANO INTERRATO
H: 2.50

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal **geometra**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Data presentazione: 26/01/2000 - Data: 27/05/2025 - n. T1002567 - Richiedente

Totale schede: 269 omg di acquisizione: A42

Iscritto all'albo dei **Geometri**

della provincia di **Vicenza**

data **29.11.1999**

Firma

lapis 01
27/05/2025 - Comune di ARZIGNANO(A459) - < Foglio 2 - Particella 249 - Subalterno 12 >
Catasto Edilizio Urbano - Situazione
VIA CISEA n. 14 Piano S1

MODULARIO
di r.f. n. 497



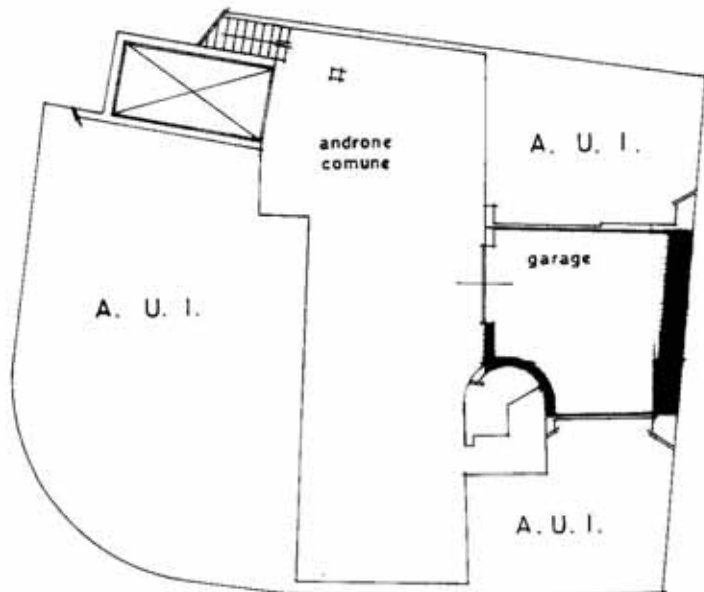
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzignano via Cisalpina CIV.....



PIANO INTERRATO
H: 2.50

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☒

Compilata dal geometra (nome)

Scritto all'atto da Geometri (nominativo)

data 29.11.1999 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in u.i.u.

Data presentazione: 26/01/2000 - Data: 27/05/2025 - n. T1002566 - Richiedente

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

n. 249 sub 17

data 29.11.1999 Firma

Capitolo 01
Catasto del Pubblico - Denuncia di variazione
VIA CISALPINA n. 14 Piano S1

MODULARIO
n. c. n. 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

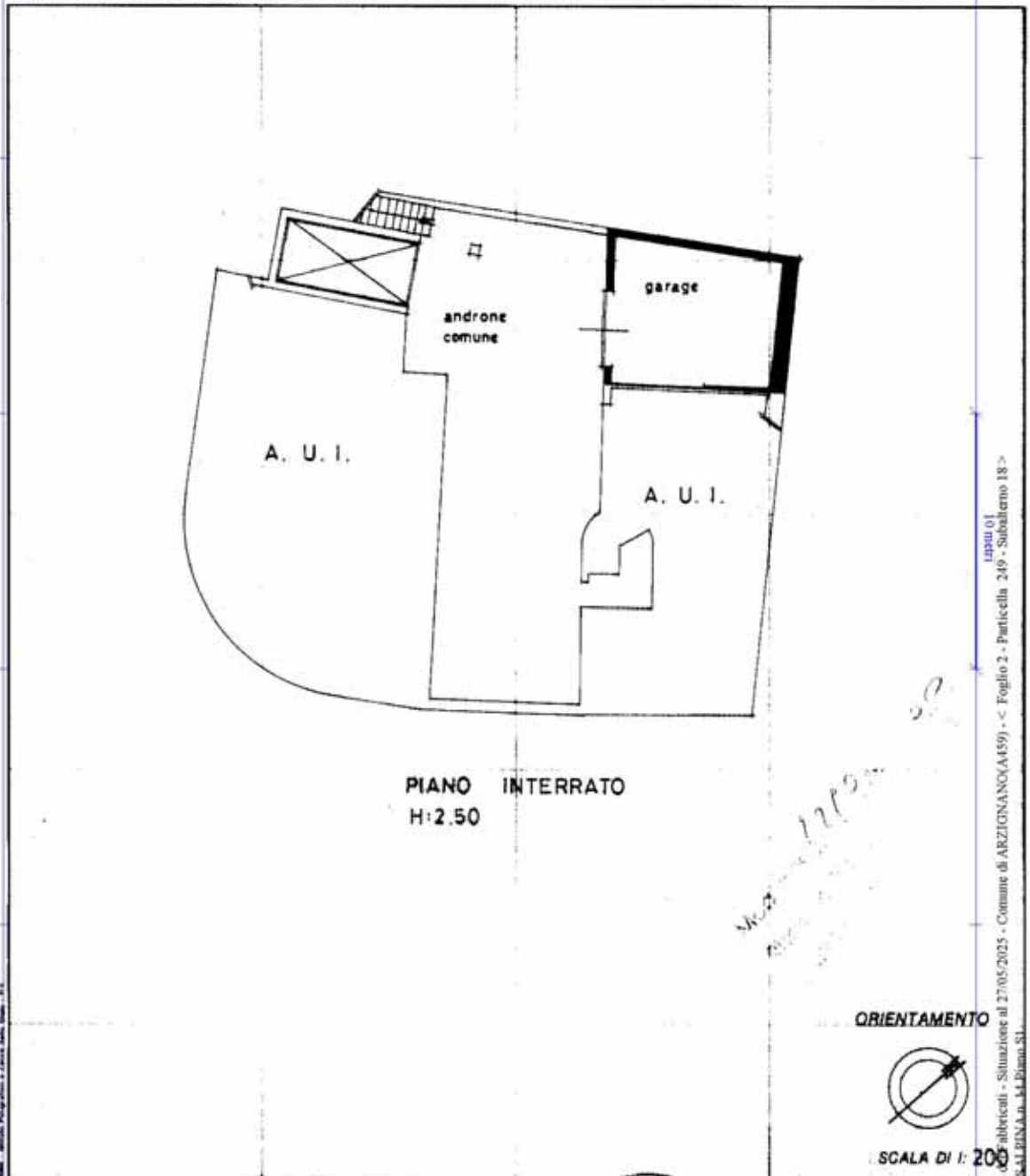
MOD. BN (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzignano

via Cisalpina

civ.



Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal geometra

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Data presentazione: 26/01/2000 - Data: 27/05/2025 - n. T1002564 - Richiedente

Totale superficie: 249 - Formato di acquisizione: A4 - Data stampa: 29.11.1999

Iscritto all'albo dei Geometri

Vice

data: 29.11.1999 Firma

Capato e
VIA C
abbat
Situaz
Foglio 2 - Particella 249 - Subalterno 18 -

3.3. Storia Catastale

Vedasi relazione ipocatastale ventennale in allegato.

3.4. Difformità catastali

L'immobile risulta ancora accatastato come unità residenziale mentre è stato approvato come uffici.

Per la regolarizzazione delle difformità, evidenziate nel capitolo 5.2, e per il suddetto cambio d'uso si prevede un costo pari a 1.300,00 €.

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

4.1 Passaggi di proprietà

Vedasi relazione ipocatastale ventennale in allegato.

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

5.1 Titoli edilizi.

Concessione edilizia per la ristrutturazione di un fabbricato prot. n. 3374 del 06.02.1997.

Concessione edilizia per la variante in corso d'opera e cambio destinazione d'uso prot. n. 3074 del 28.01.1999.

Concessione edilizia per la variante in corso d'opera prot. n. 39510 del 02.12.1999.

Licenza di abitabilità o agibilità prot. 2998 del 27.01.2000.

Concessione edilizia per il cambio di destinazione d'uso di un fabbricato ad uso direzionale. n. 01PC0190 rilasciata il 03.08.2001.

Certificato di agibilità prot. n. 41282 rilasciata il 27.11.2001.

Comunicazione di inizio attività per esecuzione opere interne prot. n. 3685 del 30.01.2002 e relativa comunicazione fine lavori prot. n. 38079 del 28.10.2002 .

NOTA: Si evidenzia che in data 19.03.2003 n. 34 veniva adottato dalla Giunta Comunale e successivamente in data 29.04.2003 n. 27 approvato dal Consiglio Comunale il Piano di Recupero “Area Sensi” che comprendeva opere interessanti parte del mapp. 249 pur essendo fuori ambito.

5.2. Regolarità urbanistica ed edilizia.

Con l’ausilio dei progetti approvati si è eseguito un sopralluogo e alcune misurazioni a campione all’interno dell’immobile rilevando le seguenti difformità:

- dimensione di alcune finestre più ridotte in quanto non misurate sulla luce effettiva (marmo esterno).
- scala interna che collega l’unità oggetto di stima all’unità superiore (intestata ad altra ditta) che presenta una conformazione diversa rispetto lo stato autorizzato. Essendo che collega due unità con intestazioni diverse, la presente stima prevede la sua rimozione ed il ripristino del foro solaio.

Inoltre si evidenzia un uso dell’unità non conforme alla destinazione d’uso commerciale approvata. Di fatto viene utilizzata come residenza collegata all’unità sovrastante **non di proprietà**. La presente stima non entra nel merito della rimozione dei mobili (es: letti, armadi ecc...) interna.

Il costo stimato per la rimozione della scala di collegamento il ripristino del solaio e la sanatoria edilizia per la regolarizzazione delle suddette difformità è pari a 12.5000,00 €

5.3. Destinazione urbanistica

Vedasi CDU in allegato.

6. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'edificio risultava occupato.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL/SUI BENI

7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

7.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

7.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

7.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

7.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Si riportano di seguito eventuali vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura il cui dettaglio si demanda all'ispezione ipocatastale in allegato.

Come indicato nel capitolo 3 è presente un bene comune non censibile, il sub. 6. Quest'ultimo pur non essendo oggetto di pignoramento, è interessato da alcune iscrizioni ipotecarie (vedi allegati), in parte di seguito elencate e che dovranno quindi interessare anche il sub.6 per la loro cancellazione.

7.2.1 Iscrizioni

Iscrizione derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] **contro** [REDACTED] del 27.12.2007 al n.
46.771 Rep. Notaio [REDACTED] iscritta in data 07.01.2008 ai nn. 307 RG. e 77 RP.
Importo capitale € 450.000,00.
Importo iscrizione € 810.000,00.

Iscrizione derivante da Concessione a garanzia di mutuo, **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] **contro** [REDACTED]
[REDACTED] (terzo datore di ipoteca), [REDACTED] (terzo datore di ipoteca),
[REDACTED] (terzo datore di ipoteca) e [REDACTED] (debitore non
datore) del 27.12.2013 al n. 50.105 Rep. Notaio [REDACTED] iscritta in data
09.01.2014 ai nn. 352 RG. e 50 RP.
Importo capitale € 55.000,00.
Importo iscrizione € 94.000,00.

Iscrizione derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] **contro** [REDACTED] del 19.04.2017 al n. 57.572 Rep. Notaio
[REDACTED] iscritta in data 20.04.2017 ai nn. 7.964 RG. e 1.299 RP.
Importo capitale € 50.000,00.
Importo iscrizione € 90.000,00.

Iscrizione derivante da Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e
avviso di addebito esecutivo, **a favore di** [REDACTED] **contro**
[REDACTED] del 24.01.2023 al n. 3.888 Rep. Agenzia delle Entrate-Riscossione,
iscritta in data 26.01.2023 ai nn. 1.848 RG. e 209 RP.
Importo capitale € 451.147,25.

NOTA: Importi variabili a favore Agenzia delle Entrate-Riscossione.

[REDACTED] contro [REDACTED]
 [REDACTED] del 25.01.2023 al n. 230 Rep. Tribunale Ordinario di
 Vicenza, iscritta in data 26.04.2023 ai nn. 9.076 RG. e 1.197 RP.

Nessuno

Nessuna

Nessuno

Nessuno

8. VINCOLI DEMANIALI

Non ricade in suolo demaniale

9. ESISTENZE DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Nessuno

10. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

Come da indicazioni della Curatela, eventuali spese insolute non vengono considerate nella presente stima.

11. VALUTAZIONE E STIME DEI BENI

11.1 Indicazione del metodo di stima utilizzato

Per la stima degli immobili è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie convenzionale per il prezzo medio unitario riscontrato in zona, relativamente a beni immobili di caratteristiche analoghe. Sono state considerate la tipologia di struttura, il livello di finiture, la dotazione e tipologia di impianti tecnici, lo stato di conservazione e manutenzione generale, l'ubicazione e la vetustà dell'immobile.

11.2 Parametri dimensionali

Destinazione	Parametro	Val. reale/potenziale	Coefficiente	Val. equivalente
A1: Ufficio	Sup. commerciale	80,43	1,00	80,43
A2 Posto auto	Sup. commerciale	19,23	0,50	9,61
A3 Garage	Sup. commerciale	40,15	0,65	26,10
A4 Garage	Sup. commerciale	40,50	0,65	26,32
Sup. comm. totale				142,46

11.3 Analisi di mercato

Le analisi di mercato è finalizzata al reperimento dei dati economici e valori unitari da impiegare nell'ambito della valutazione.

Il bene è di tipo direzionale e l'analisi di mercato fa riferimento alle:

- Fonti indirette, rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori rappresentativi del mercato immobiliare;
- Fonti dirette, rappresentate da operatori qualificati del settore immobiliare locale che hanno consentito il reperimento dati economici puntuali.

Le analisi di mercato vengono esperite con riferimento alle quotazioni più recenti disponibili al momento della stima.

11.3.1 Fonti indirette:

Borsino immobiliare

Il bene è collocato in zona centrale

Tipologia	Stato conservativo	Valori(€/mq)		
		Min	Max	MED
Uffici	Nella media di zona	1.453 ¹	2.325	1.889

¹ si ritiene congruo considerare il valore minimo anche in considerazione delle compravendite di seguito riportate e alla prossimità dell'edificio alla zona omogenea con valori inferiori.

Osservatorio Mercato Immobiliare

Il bene è collocato nel nucleo centrale storico.

Tipologia	Stato conservativo	Valori(€/mq)		
		Min	Max	MED
Uffici	Ottimo	1.450 ¹	1.850	1.650

¹ si ritiene congruo considerare il valore minimo anche in considerazione delle compravendite di seguito riportate e alla posizione dell'edificio esterna al centro storico.

11.3.2 Fonti dirette:

L'analisi delle fonti dirette si è concentrata sul segmento dei beni a destinazione analoga localizzati in prossimità del bene.

Nelle vicinanze del bene, al momento della redazione della presente stima, si sono rilevati beni simili (di tipo commerciale) oggetto di vendita.

Si è provveduto pertanto ad acquisire i dati presso le fonti di seguito riportate che sono state oggetto di analisi e, nei casi di valori riferiti ad uno stato e/o tipologia di immobile non corrispondente a quello in esame, opportunamente rettificati con idonei coefficienti correttivi.

La tabella di seguito riportate schematizzano il processo adottato per la determinazione del valore unitario finale.

Fonte	Coeff. correttivi	Valore medio (€/mq)
Atto notarile di compravendita del 2023	1,1 ¹	1.000
Atto notarile di compravendita del 2023	1,1 ¹	830
Agenzie immobiliari	1	1.350

¹ si ritiene congruo applicare un coefficiente correttivo pari a 1,1 per l'ottimo stato di manutenzione generale.

11.4 Valore medio unitario

Al fine di determinare il valore di mercato unitario del bene oggetto di stima si è proceduto ad analizzare in modo congiunto le fonti dirette e indirette.

$$\text{Valore medio} = (1.453,00 + 1.450,00 + 1.000,00 \cdot 1,1 + 830,00 \cdot 1,1 + 1.350,00) / 5 = \mathbf{1.253,20}$$

€/mq

11.5 Adeguamenti e correzioni di stima

Verrà applicata una riduzione, nella misura del 15%, del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali

insolute nel biennio anteriore alla vendita e di quanto meglio specificato in premessa (capitolo precisazioni sull'incarico):

178.530,87 € / 100 * 15	€ 26.779,63
Importo stimato per la regolarizzazione catastale (vedi capitolo 3.4)	€1.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (vedi capitolo 5.2)	€ 12.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

11.6 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore totale = (142,46 mq x 1.253,20 €/mq) = 178.530,87 €

178.530,87 € - 26.779,63 € - 12.500,00 € - 1.300,00 € = 137.951,24 €

Totale arrotondato = € 138.000,00 (diconsi centotrentottomila/00 euro)

Arzignano, 31 Ottobre 2025

Il Perito

Geom. Bergozza Matteo

