TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 142/2025

LOTTO 2

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

E.I. 142/2025

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 03/12/2025

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 2

Diritto pignorato (cfr pag. 23 e 38): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 23 e 38): Appartamento al primo piano

Ubicazione (cfr pag. 23 e 38): Arzignano – VI – via Dal Molin, 10 primo piano

Dati Catastali attuali (cfr pag. 23 e 38):

Foglio 2 CF particella 282 sub 9 – A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani; R 755,32 – **1 1**

Metri quadri (cfr pag. 23): 185,0

Stato: buono

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 26):

Valoredi mercato, OMV (cfr pag. 39): 303.000,00€ - 000 – il valore di stima fa riferimento a compravendite di immobili “comparabili” del periodo antecedente alla “pandemia” c.d. COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 37): 2016: 158.000,00; 2018: 185.000,00; 2016: 202.180,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 38): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 40): 254.000,00 €

Vendibilità/appetibilità: buona

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

Occupazione (cfr pag. 23): esecutato e famiglia

Titolo di occupazione (cfr pag. 23): proprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

142/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***
DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***
GIUDICE:
dott. L. Prendini
CUSTODE:
IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2025

LOTTO 2 - Arzignano



TECNICO INCARICATO:
arch. Andrea Basso
CF:BSSNDR68E13A703B
con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Seba[illegible]and 1
email: architettobasso@icloud.com
PEC: andrea.basso@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 142/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ARZIGNANO Via Dal Molin 10, della superficie commerciale di **185,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova al primo piano di un edificio a più unità a tre piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dal 1968 è ubicato in Centro Storico del Comune di Arzignano in via dal Molin ma con accesso pedonale diretto da Corso Mazzini dalla Piazzetta di fronte al duomo di Ognissanti ove al piano terra si trovano uffici di Banca

In epoca successiva all'edificazione sono stati eseguiti lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione per il regolare mantenimento dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 282 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 755,32 Euro, indirizzo catastale: Corso Giuseppe MNazzini, 25, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 31/07/2008 Pubblico ufficiale INFELISI ILARIA VIRGINIA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 9474 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10987.1/2008 Reparto PI di VICENZA in atti dal 11/08/2008
  fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**185,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 299.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 254.000,00**
Data di conclusione della relazione:	**3 /10/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente occupato dall'esecutato e famiglia.

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:

abitazione, stipulata il 27/10/2017 a firma di Tribunale di Venezia ai nn. 3806 rep di repertorio, trascritta il 10/11/2017 a Vicenza ai nn. RG 22402; RP 15418, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ordinanza di sequestro conservativo atto del Tribunale ordinario di Venezia.
La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della procedura ed identificati al Lotto 1

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 11/09/2009 a firma di notaio Colasanto Michele ai nn. 155208/32586 di rep. di repertorio, iscritta il 01/10/2009 a Vicenza ai nn. RG 20171; RP 4473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 450.000,00 €.
Importo capitale: 300.000,00 €.
Durata ipoteca: dieci anni.
La formalità è riferita solamente a Beni identificati al Lotto 2.
Debitore non datore di ipoteca Cisco Giovanni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/10/2012 a firma di notaio Colasanto Michele ai nn. 161911/36224 rep. di repertorio, iscritta il 18/10/2012 a Vicenza ai nn. RG 18435; RP 2629, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 340.000,00.
Importo capitale: 170.000,00 €.
Durata ipoteca: quindici anni.
La formalità è riferita solamente a Beni identificati al Lotto 2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 31/10/2023 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 1972/2023 di repertorio, iscritta il 14/11/2023 a Vicenza ai nn. RG 25136; RP 3654, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 449.509,36 €.
Importo capitale: 449.509,36 €.
La formalità è riferita solamente a Beni identificati al Lotto 1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 29/04/2025 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 2283 Rep di repertorio, trascritta il 13/05/2025 a Vicenza ai nn. RG 10329; RP 7631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della procedura identificati al Lotto 1 e 2

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LOTTO 1

Foglio 2 Particella 282 Subalterno 3 Foglio 2 Particella 1423 Subalterno 21

A *** DATO OSCURATO *** a nata a Arzignano (VI) in data 9 ottobre 1969 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni originaria consistenza dell'immobile NCEU Foglio 2 Particella 282 Subalterno 9 è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Colasanto Michele del 2 dicembre 1994 repertorio n. 68066 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 16 dicembre 1994, al numero di registro generale 16744 e numero di registro particolare 11926 da *** DATO OSCURATO *** - Società Cooperativa Di Credito A Responsabilità Limitata con sede in Verona C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Arzignano (VI).

LOTTO 2

Foglio 2 Particella 282 Subalterno 9

A *** DATO OSCURATO *** nata a Arzignano (VI) in data 9 ottobre 1969 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile NCEU Foglio 2 Particella 282 Subalterno 9 e Foglio 2 Particella 1423 Subalterno 21 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Infelisi Ilaria Virginia del 31 luglio 2008 repertorio n. 9474/1806 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 7 agosto 2008 al numero di registro generale 17338 e numero di registro particolare 10987 da *** DATO OSCURATO *** nato a Terlizzi (BA) in data 2 marzo 1951 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Arzignano (VI).

A *** DATO OSCURATO *** nato a Terlizzi (BA) in data 2 marzo 1951 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile NCEU Foglio 2 Particella 282 Subalterno 5, immobile soppresso e variato che ha generato l'immobile NCEU Foglio 2 Particella 282 Subalterno 9 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio lnfelisi Ilaria Virginia del 19 giugno 2006 repertorio n. 7845/894 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 28 giugno 2006 al numero di registro generale 17944 e numero di registro particolare 10829 da *** DATO OSCURATO *** S.p.a. con sede in Milano C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1

A- *** DATO OSCURATO *** e Per Il Leasing Delle Banche Popolari- con sede in Milano C.F: 000846180156 diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCEU Scheda ute n.5973/2 del 1994, immobile variato che ha generato l'immobile NCEU Foglio 2 Particella 282 Subalterno 5 del Gruppo 1 di relazione, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Guglielimi Vito del 30 luglio 1998 repertorio n. 22732 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 4 agosto 1998 al numero di registro generale 14479 e numero di registro particolare 10371 da *** DATO OSCURATO *** -società Cooperativa Di Credito A Responsabilità Limitata con sede in Verona C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Arzignano (VI).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione integrale è inserita nel fascicolo degli allegati

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. PC 6062-68** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Banca, negozi, uffici abitazione, presentata il 13/05/1968, rilasciata il 10/07/1968 con il n. 6062 di protocollo, agibilità del 06/10/1971 con il n. 6062/68 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Titolo abilitativo originale di edificazione del complesso edilizio

DIA **N. DIA14826/2000** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne, presentata il 04/05/2000 con il n. 14826 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a sistemazioni interne secondo piano Lotto 1

Permesso di Costruire **N. 06PC0159** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione piano primo , presentata il 08/07/2006, rilasciata il 09/10/2006 con il n. 37861 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 68 in data 01.12.2007 ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 e dell'approvazione in sede di Conferenza di servizi in data 9.12.2008, l'immobile ricade in zona A - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici:
art. 22 NTA

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 ammessa 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 la documentazione edilizia reperita non corrisponde esattamente allo stato attuale dell'immobile, riscontrando alcune irregolarità nel confronto con lo stato dei luoghi, pertanto non è possibile esprimere un giudizio di conformità.

Anche la documentazione catastale non rispecchia correttamente lo stato in essere.

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: Nei beni pignorati, dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili è stato possibile riscontrare che vi sono alcune difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, quindi gli stessi non risultano pienamente regolari dal punto di vista urbanistico edilizio. Le difformità riscontrate, sono per quelle più evidenti riportate nei grafici di verifica dello stato dei luoghi (si rimanda in ogni caso ad una puntuale verifica ed alla eventuale successiva istanza di sanatoria che sarà in ogni caso a carico dell'aggiudicatario per la loro esatta e completa individuazione). 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
L'immobile risulta **non conforme**.
Costi di regolarizzazione:

- eventuale pratica edilizia di regolarizzazione (oneri esclusi): €.2.500,00


COMUNE di ARZIGNANO

Autorizzazione per Costruzioni Edilizie

IL SINDACO

Rilla Data


Al Signor Sindaco del Comune di
ARZIGNANO
P.zza Libertà, 12
36071 ARZIGNANO

DENUNCIA


COMUNE DI ARZIGNANO
Settore Gestione del Territorio
Servizio Edilizia Privata

PERMESSO DI COSTRUIRE N° 08PC0159

IL DIRIGENTE

CONCEDE


COMUNE DI ARZIGNANO
Settore Gestione del Territorio
Servizio Edilizia Privata

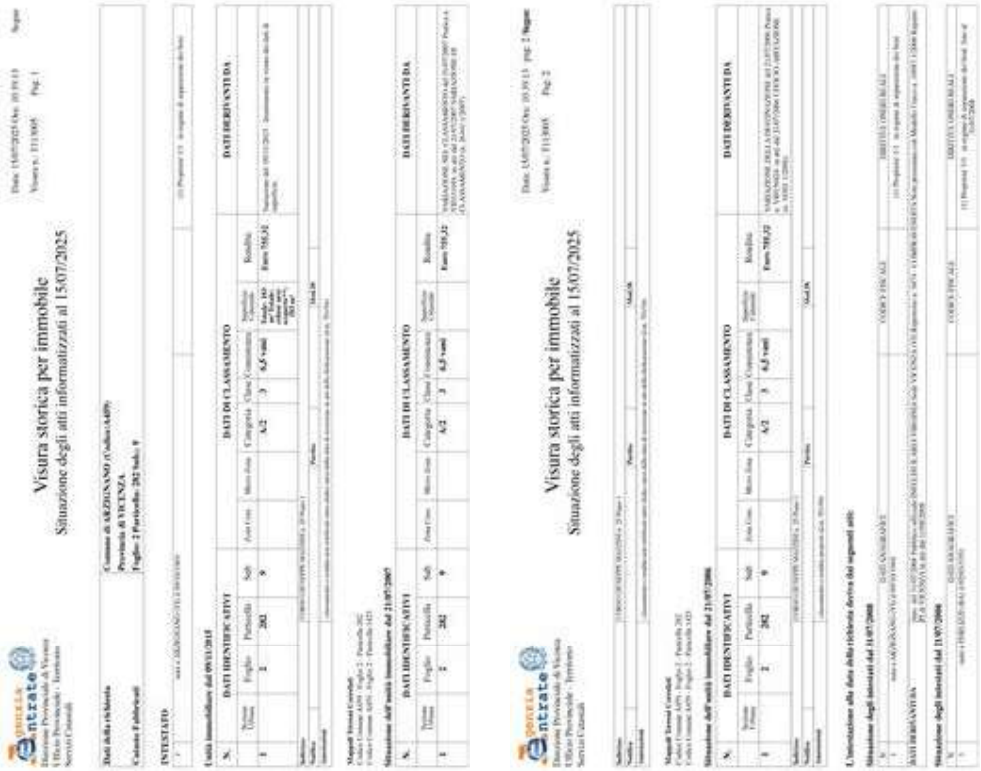




8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali sono state riscontrate alcune difformità per l'appartamento pignorato. I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, mediante redazione di pratica catastale "DOCFA" per modifica/correzione delle planimetrie catastali, esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene, comprendono il rilievo dello stato dei luoghi, le verifiche preliminari presso il catasto e la redazione della pratica di variazione catastale DOCFA
L'immobile risulta **non conforme**.
Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale di regolarizzazione (oneri esclusi): €.1.500,00

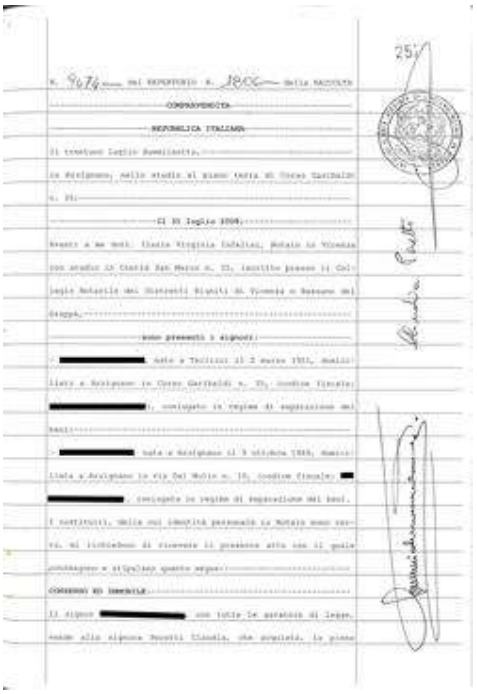

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/07/2025



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:













BENI IN ARZIGNANO VIA DAL MOLIN 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARZIGNANO Via Dal Molin 10, della superficie commerciale di **185,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova al primo piano di un edificio a più unità a tre piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dal 1968 è ubicato in Centro Storico del Comune di Arzignano in via dal Molin ma con accesso pedonale diretto da Corso Mazzini dalla Piazzetta di fronte al duomo di Ognissanti ove al piano terra si trovano uffici di Banca

In epoca successiva all'edificazione sono stati eseguiti lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione per il regolare mantenimento dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 282 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 755,32 Euro, indirizzo catastale: Corso Giuseppe MNazzini, 25, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 31/07/2008 Pubblico ufficiale INFELISI ILARIA VIRGINIA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 9474 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10987.1/2008 Reparto PI di VICENZA in atti dal 11/08/2008
  fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2006.


Vista da via Dal Molin


Vista dalla Piazzetta in Corso Mazzini


Vista da Corso Mazzini


Vista area di ingresso da via Dal Molin

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



Estratto PI

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 282 sub 9

L'edificio al mapp 282 pluripiano è composto da due appartamenti al primo e secondo piano con ingresso indipendente da via Dal Molin e uffici al piano terra con ingresso diverso, oltre ad aree al piano terra destinate a corte e a posto auto. Fanno parte delle dotazioni comuni il vano scale locali tecnici. (vedi planimetrie allegate).

Fanno parte delle dotazioni i beni comuni cosi come identificati nell'elaborato planimetrico

L'appartamento al primo piano (sub 9) servito da ascensore è composto da un ampio ingresso/soggiorno, una zona cucina/pranzo, due camere da letto, un bagno, zone accessorie; attualmente viene utilizzato come ausilio all'appartamento al piano secondo pur rimanendo una unità completamente indipendente

Finiture interne: le finiture dei soffitti e delle pareti ed in generale di tutta la struttura sono di ottima fattura e pregiate (intonaci, rasature ecc) i pavimenti sono in piastrelle di marmo, il bagno con pavimenti e rivestimenti in piastrelle, le porte interne sono in legno così come i serramenti esterni dotati di doppio vetro.

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.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere sprovvisto di documentazione che ne certifichi la regolarità manutentiva.

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

INTERNO Lo stato complessivo di conservazione interna dell'immobile da quanto si è potuto constatare può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), 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.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), 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.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione soprattutto in riferimento al vano scale



Ingresso/Soggiorno



Camera



Cucina/Pranzo



Camera/Studio



Bagno



Disimpegno

CLASSE ENERGETICA:



[113,40 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 120772/2025 registrata in data 24/10/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	185,00	x	100 %	=	185,00
Totale:	**185,00**				**185,00**



Stato dei luoghi



analisi Aste



Comparabile A



Comparabile B



Comparabile C



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: 27/09/2016
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: appartamento e pertinenze
Indirizzo: Via A. Diaz
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 158.000,00 pari a 1.316,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 29/09/2018
Fonte di informazione: Atto notarile
Descrizione: Appartamento e pertinenze

Indirizzo: Via Cavour

Superfici principali e secondarie: 119

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.554,62 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/06/2016

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: Appartamento e pertinenze

Indirizzo: Via A. Papa

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie:

Prezzo: 202.180,00 pari a 1.742,93 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 residenziali (appartamenti) non del tutto paragonabili però a quello in esame dato che il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 440,00 €/m2 contro un valore di stima iniziale pari a circa 800,00 €/m2 raggiunto in un numero medio di aste pari a 3,4 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

Nello specifico però si precisa che l'appartamento in oggetto presenta caratteristiche, sia per finiture interne ed esterne, che per posizione e centralità sicuramente al di sopra della media tali da giustificare un giudizio di stima maggiore rispetto quanto analizzato dalle vendite in asta che considerano la media su tutto il territorio comunale.

(si consideri che i dati si riferiscono al periodo pre Covid)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **302.840,83**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Arrotondamento		159,17

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 303.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 303.000,00**

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 Arzignano, agenzie: di Arzignano 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	appartamento	185,00	0,00	303.000,00	303.000,00
				303.000,00 €	**303.000,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Il Lotto 2 composto dall'appartamento situato in via dal Molin 10 al piano primo, parti comuni e pertinenze, costituisce per la sua natura e conformazione, un unico lotto indipendente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 299.000,00**

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): **€. 44.850,00**

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:	**€. 150,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 254.000,00**

data 31/10/2025

il tecnico incaricato
arch. Andrea Basso