

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE:

In applicazione agli Standards Internazionali di valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

### TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA:

**EI: 3/2023 LOTTO 2**

#### Comune di Arzignano,

Piena proprietà :

RISTORANTE/CUCINA al piano primo:

fg. 13, mappale 28, sub. 4. Via del lavoro civ. 41.

CANTINA al piano interrato:

fg. 13, mappale 28, sub. 5. Via del lavoro

LOCALE DI DEPOSITO al piano terra:

fg. 13, mappale 28, sub. 9. Via del lavoro n. 41

BAR-PANINOTECA al piano terra e primo:

fg. 13, mappale 102. Via del lavoro



**GIUDICE DELEGATO:** Dott. Rosato Maria Antonietta;

**CREDITORE:** "CECCATO MIRKO" CF. CCC MRK 62D16 A459N, nato ad Arzignano (VI), il 16.04.1962.

**CUSTODE:** ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE;

**ESECUTATO:**



**ESPERTO INCARICATO:** GEOM. RIELLO SAMUELE, CF. RLL SML 76B20 C743W;

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al nr. 2566;

Consulente Tecnico del Tribunale di Vicenza al nr. 1446;

Studio Tecnico Associato RS, Piazzetta San Marco 26/A,

- 36051 - Creazzo (VI), Tel. 0444/349923,

e-mail: [riello@rsassociati.com](mailto:riello@rsassociati.com)

e-mail certificata: [info@pec.rsassociati.com](mailto:info@pec.rsassociati.com)



- *SCHEDA SINTETICA ED INDICE:*
- *PREMESSA;*
- *MANDATO, OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO;*

**QUESITO 1:** IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;

**QUESITO 2:** IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO,  
RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE;

**QUESITO 3:** IDENTIFICAZIONE CATASTALE;

**QUESITO 4:** RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI;

**QUESITO 5:** VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA- AGIBILITÀ;

**QUESITO 6:** STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE;

**QUESITO 7:** VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI;

**QUESITO 8:** VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE;

**QUESITO 9:** ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO;

**QUESITO 10:** SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO;

**QUESITO 11:** DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:  
COSTO DI RICOSTRUZIONE.


**QUESITO 12:** VALUTAZIONE DELLA QUOTA;


**QUESITO 13:** ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO/ STATO CIVILE;


DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA.





## DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:


1. EI\_3/2023: **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** del 23.03.2023 e 24.04.2023;
2. EI\_3/2023: **PROVENIENZA:**
-  2 EI 3-2023 LOTTO 2 Atto CV Notaio Pagani rep. 115.275 del 29.11.1990



 2a EI 3-2023 LOTTO 2 Atto CV Notaio Pagani rep. 120.342 del 13.06.1991


 2b EI 3-2023 LOTTO 2 Atto CV Notaio Guglielmi rep. 16.367 del 08.02.1996


 2c EI 3-2023 LOTTO 2 Atto CV Notaio Muraro rep. 36.766 del 8.3.2007


 2d EI 3-2023 LOTTO 2 Atto Trasn. Società Notaio Muraro rep. 40.220 del 06.10.2008


 2e EI 3-2023 LOTTO 2 Atto Mut. Società Notaio Guglielmi rep. 53391 del 13.11.2012


 2f EI 3-2023 LOTTO 2 Atto Fusione Notaio Guglielmi rep. 53564 del 20.12.2012
3. EI\_3/2023: **PRATICHE EDILIZIE:**
-  3a EI 3-2023 LOTTO 2 CE n. 10-86 del 07.05.1986


 3b EI 3-2023 LOTTO 2 CE n. 10-86 del 18.03.1987 + tavola


 3c EI 3-2023 LOTTO 2 Agibilità del 22.06.1987 + tavola


 3d EI 3-2023 LOTTO 2 Aut parcheggio del 01.12.1987


 3e EI 3-2023 LOTTO 2 CE n. 24813 del 09.11.1994+INIZIO LAVORI



 3f EI 3-2023 LOTTO 2 CE n. 16289 del 02.07.1996 + tavola


 3g EI 3-2023 LOTTO 2 Abitabilità n. 4223 del 09.02.1998+tavola + FINE LAVORI


 3h EI 3-2023 LOTTO 2 CE n. 03PC0096 del 11.06.2003+INIZIO LAVORI


 3i EI 3-2023 LOTTO 2 DIA 03D00242 del 31.10.2003 + tavola


 3l EI 3-2023 LOTTO 2 Cert Agibilità del 03.11.2005+tavola + FINE LAVORI


 3m EI 3-2023 LOTTO 2 SCIA 16.06.2016 + TAVOLA + FINE LAVORI
4. EI\_3/2023: **DOCUMENTAZIONE CATASTALE:**
-  4 EI 3-2023 LOTTO 2 NCT ESTRATTO DI MAPPA


 4a EI 3-2023 LOTTO 2 NCT VISURA STORICA MAPPALE 28


 4b EI 3-2023 LOTTO 2 NCT VISURA STORICA MAPPALE 102


 4c EI 3-2023 LOTTO 2 NCEU ELABORATO PLANIMETRICO


 4d EI 3-2023 LOTTO 2 NCEU ELENCO SUBALTERNI


 4e EI 3-2023 LOTTO 2 NCEU Scheda sub 4


 4f EI 3-2023 LOTTO 2 NCEU Visura storica sub 4


 4g EI 3-2023 LOTTO 2 NCEU Scheda sub 5


 4h EI 3-2023 LOTTO 2 NCEU Visura storica sub 5

 4i EI 3-2023 LOTTO 2 NCEU Scheda sub 9

 4l EI 3-2023 LOTTO 2 NCEU Visura storica sub 9

 4m EI 3-2023 LOTTO 2 NCT Visura storica mappale 102

 4n EI 3-2023 LOTTO 2 NCEU Scheda sub 102

 4o EI 3-2023 LOTTO 2 NCEU Visura storica mappale 102
5. EI\_3/2023: 5 **APE** Unità commerciali: fg. 13, mappale 28 sub. 4 e mappale 102 (cat. C/1);  
5a **Dichiarazione di non necessità APE:** fg. 13, mappale 28, sub. 5 e 9 (cat. C/2).
6. EI\_3/2023: **ISPEZIONI IPOTECARIE:** Beni immobili: fg. 13, mappale 28, sub. 4,5,9 e mappale 102;  
Società debitrice.
7. EI\_3/2023: 7a **VISURA CAMERALE SOCIETA' DEBITRICE;**  
7b **VISURA CAMERALE SOCIETA' CONDUTTRICE;**
8. EI\_3/2023: 8a **VERIFICA CONTRATTI LOCAZIONE:** email pec Agenzia delle entrate in data 20.04.2023; Risposta Agenzia delle Entrate del 27.04.2023;  
8b **CONTRATTO DI LOCAZIONE del 31.05.2016.**



**PREMESSA:**

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- Standard Europei per la Valutazione 2012;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011 in considerazione della realtà nazionale;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile.



*INCARICO, OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO:*

INCARICO: Il giorno, 08.02.2023 il Giudice Rosato Maria Antonietta, nella procedura esecuzione immobiliare 03/2023, incaricava lo scrivente Geom. Riello Samuele, di procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile indicato in frontespizio.

L'incarico viene quindi espletato dal Geometra Riello Samuele, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Vicenza al n°2566 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1446, con studio in Creazzo (VI), Piazzetta San Marco 26/A, in qualità di valutatore immobiliare avente le seguenti referenze:

- aver svolto un'attività professionale di valutazioni di cespiti immobiliari ad uso civili abitazione/industriali/terziaria, da oltre un decennio per committenti privati e/o società.

Il valutatore dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione.

A supporto della presente valutazione sono stati eseguiti rilievi metrici reali e su base planimetrica.

Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni ed interni in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO: Per l'adempimento dell'incarico ricevuto si procederà ad esaminare la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, ad eseguire e svolgere le seguenti fasi ed operazioni che hanno portato l'esperto estimatore geom. Riello Samuele a redigere il seguente rapporto di valutazione:

- Giuramento telematico inerente il conferimento dell'incarico del G.E., recupero ed analisi del fascicolo nel PCT;
- Trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check list preliminare;
- Consultazione Agenzia delle Entrate di Vicenza Sister online: al fine delle verifiche delle visure catastali storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico, schede catastali e ispezione ipotecarie e trascrizioni;
- Ufficio tecnico del Comune di Arzignano: richiesta di accesso atti formulata mezzo email pec in data 23.02.2023, consultazione delle pratiche edilizie in data 02.05.2023;
- Accesso presso l'immobile: in data 23.03.2023 sono iniziate le operazioni peritali, con verifica della consistenza, rilievo indicativo e non esaustivo, presa d'atto dello stato di fatto e relativa documentazione fotografica, secondo accesso presso l'immobile in data 24.04.2023;
- Stesura del rilievo indicativo e non esaustivo e documentazione fotografica;
- Sovrapposizione tra lo stato di rilievo e lo stato autorizzato;
- Ricerche ipotecarie per i beni in oggetto;
- Calcolo delle superfici commerciali e redazione tabella di valutazione;
- Stesura bozza della relazione di stima ed allegati;
- Ultimazione relazione con allegati;
- Trasmissione relazione alle parti interessate, ed invio alla Cancelleria del Tribunale mediante PCT della perizia e documentazione allegata.



El.: 03/2023 R.G.;

Giudice: dott. Rosato Maria Antonietta

CREDITORE PROCEDENTE: "CECCATO MIRKO" CF. CCC MRK 62D16 A459N, nato ad Arzignano (VI), il 16.04.1962;

ESECUTATO: [REDACTED]

UBICAZIONE E BENI: Arzignano, Via del Lavoro n. 41.

Piena proprietà Bar, ristorante, cantina e locale deposito, piano interrato, terra e primo: trattasi di un compendio immobiliare che si articola in più corpi di fabbrica tra loro sinergicamente collegati per un uso ristorativo/commerciale. Trattasi di un locale di deposito al piano interrato (fg. 13, mappale 28 sub. 5), locali di servizio al piano terra (fg. 13, mappale 28 sub. 9), ed un bar, paninoteca al piano terra e primo (fg. 13, mappale 102) con cucina e sala da pranzo (fg. 13, mappale 28 sub. 4). L'accesso al compendio avviene direttamente dalla pubblica via e/o attraverso l'area di corte interna di cui al mappali 895, percorrendo dapprima il portico coperto di cui al mappale 897. Analizzando più nel dettaglio si individuano i seguenti corpi di fabbrica: PIANO INTERRATO mappale 28 sub. 5: locali ad uso magazzino al piano interrato con accesso attraverso il vano scale dall'area di corte comune di cui al mappale 895; si compone da due distinti ambienti che sviluppano una superficie utile ciascuno di mq. 17,20 e mq. 39,25; PIANO TERRA mappale 28 sub. 9 e mappale 102: presentano accesso diretto dalla viabilità pubblica via del Lavoro attraverso il mappale 689 e/o dall'area di corte comune, si compone al piano terra da bussola di ingresso esterna di mq. 3,60, bar/paninoteca di mq. 53,70, disimpegno di mq. 3,80, servizi igienici con relativo antibagno per complessivi mq. 10,05, (h. sottotrave 2,85); dal retro bancone attraverso un disimpegno/corridoio di mq. 2,50, si accede ad un servizio igienico del personale con anti-wc per complessivi mq. 6,50 (h. sottotrave 2,63) ed una zona spogliatoio di mq. 3,60 aperta in continuità con il corridoio. Il compendio usufruisce nel lato nord in adiacenza con la corte comune (mappale 895) di due marciapiedi in proprietà che si estendono per una superficie di mq. 18,75 e mq. 11,15. Il marciapiede in proprietà del mappale 102 è occupato da una pompeiana esterna in legno con copertura in legno impermeabilizzata e teli in pvc. laterali che si estende oltre il marciapiede esclusivo occupando parte dell'area di corte comune di cui al mappale 895. PIANO PRIMO mappale 28 sub. 4 e mappale 102: dal locale paninoteca al piano terra attraverso una scala a vista si accede piano primo adibito a soppalco/sala ristorante di mq. 61,05 con porzioni di vuoto sul piano terra (h. laterali sottotrave 2,20-2,57, h. in colmo sottotrave ml. 2,90); l'ambiente è collegato nel lato nord con la sala pranzo di mq. 40,95 (h. ml. 2,70; h. sottotrave ml. 1,85-3,36) ed alla cucina retrostante do mq. 40,30 (h. ml. 2,70) ed una zona ingresso/terrazza di mq. 3,05 e scala esterna in proprietà che conduce nell'area di corte comune mappale 895.

Ai fini ella presente relazione di stima si prendono in considerazione le seguenti superfici commerciali ragguagliate:

- Locali deposito al piano interrato: **mq. 69,60;**
- Bar/paninoteca al piano terra con locali di servizio **mq. 113,40;**
- Aree esterne in proprietà esclusive e bussola di ingresso: **mq. 33,45;**
- Sala ristorante, soppalco, al piano primo: **mq. 129,00;**
- Cucina al piano primo: **mq. 47,00;**
- Ingresso/terrazza al piano primo: **mq. 3,05.**

**DATI CATASTALI:** Il compendio di nostro interesse si individua censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, **NCT** in Comune di Arzignano al foglio 13, al mappale 28 quale ente urbano di complessivi mq. 495 (Variazione del 27.04.2018, pratica n. VI0044809) ed al mappale 102 quale ente urbano di complessivi mq. 100 (variazione del 14.05.1987 pratica VI0269873 in atti dal 19.12.2012 bonifica identificativo catastrale n. 6106.1/2012). I beni all'**NCEU** risultano descritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza in Comune di Arzignano come segue:

Cucina sala ristorazione al piano primo: **Fg.13, Map. 28, Sub. 4, Cat. C/1,Piano 1, Ubic.** Via del Lavoro n. 41, **Cl. 3, Cons.** mq 54, **Sup. cat.** mq. 77, **Ren.** €. 1.174,11. Variazione del 09.06.2016, pratica VI0063810 in atti dal 09.06.2016, aggiornamento planimetrico (n. 23148.1/2016);

Deposito al piano interrato: **Fg.13, Map. 28, Sub. 5, Cat. C/2,Piano S1, Ubic.** Via del Lavoro, **Cl. 3, Cons.** mq 55, **Sup. cat.** mq. 80, **Ren.** €. 127,82. Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Deposito al piano terra: **Fg.13, Map. 28, Sub. 9, Cat. C/2, Piano T, Ubic.** Via del Lavoro n. 41, **Cl. 4, Cons.** mq 15, **Sup. cat.** mq. 20, **Ren.** €. 41,06. Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Bar paninoteca piano terra e primo: **Fg.13, Map. 102, Cat. C/1, Piano T-1, Ubic.** Via del Lavoro, **Cl. 4, Cons.** 122 mq, **Sup. cat.** mq. 124, **Ren.** €. 3.087,38. Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Il tutto intestato a: "[REDACTED]"

Oltre alle parti comuni ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC, con il diritto all'uso all'area di corte di cui ai mappali 895 e 897.

**Annotazioni:** a seguito di un confronto tra le schede catastali e lo stato di rilievo indicativo e non esaustivo si sono riscontrate le seguenti difformità: mappale 28 sub. 5 piccole traslazioni delle compartimentazioni interne; mappale 28 sub. 9 compartimentazioni interne con il ricavo di un servizio igienico con anti-bagno e zona spogliatoio; mappale 102 e mappale 28 sub. 4 minime traslazioni di compartimentazione interna degli spazi e diverso sviluppo del vano scale esterno di collegamento tra il piano terra e primo; il pergolato in legno realizzato in adiacenza con il mappale 102 ricade in parte nel marciapiede in proprietà ed in parte nell'area esterna comune di cui al mappale 895. La bussola di ingresso del mappale 102 e le due bocche di lupo al piano interrato del mappale 28 sub. 5 seppur rappresentate nella planimetria castale ricadono nel mappale 689 (relietto stradale intestato al Comune di Arzignano). Al fine di regolarizzare le difformità sopra citate si dovrà procedere con una denuncia di variazione catastale DOCFA il cui costo ammonta a complessivi e non probatori **€ 2.000,00** oltre diritti catastali, Iva e accessori.

**DIFFERENZE PIGNORAMENTO:** Nessuna. Dati catastali Arzignano, fg. 13, map.le 28 sub. 4-5-9 e mappale 102.

**SITUAZIONE EDILIZIA:** A seguito del rilievo indicativo e non esaustivo condotto, preso atto della stato autorizzato si sono riscontrate le seguenti difformità: **PIANO INTERRATO:** diversa distribuzione interna degli ambienti mantenendo invariate le altezze interne; **PIANO TERRA:** traslazioni delle compartimentazioni interne, modifiche prospettiche, mantenendo invariate sostanzialmente le destinazioni d'uso autorizzate con la trasformazione del locale ripostiglio (retro.bancone) in un disimpegno di collegamento; h. interna sottotrave autorizzata per la zona spogliatoio ml. 2,65 rilevata ml. 2,63; **PIANO PRIMO:** diverse compartimentazioni interne e prospettiche con variazione delle altezze interne da ml. 3,35 autorizzata a ml. 3,36 rilevata; da ml.



2,55 autorizzata a ml. 2,57 rilevata; da ml. 2,95 autorizzata a ml. 2,90 rilevata. Per tali modifiche riscontrate si ipotizza di procedere con una sanatoria ordinaria che dovrà essere concordata e pianificata con l'area tecnica del Comune, il costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori € **5.000,00** oltre Iva e accessori, oneri comunali, sanzioni, eventuali fiscalizzazioni. La pensilina esterna in legno risulta difficilmente sanabile ed è prevista la sua rimozione per un costo preventivato nella presente relazione di E. 4.000.

**VALORE DI STIMA:** € **325.000,00**

**VENDIBILITÀ:** sufficiente

**OCCUPAZIONE:** in data 20.04.2023 è stata trasmessa all'Agenzia delle Entrate richiesta di verifica contratti di affitto e/o comodati d'uso registrati; l'Agenzia delle Entrate con pec del 27.04.2023 comunicava che l'immobile di cui al mappale 102 (bar paninoteca al piano terra e primo) è stato affittato alla Società: "██████████" dal 01.08.2016 al 31.07.2022 tacitamente rinnovato per altri sei anni per un canone mensile come comunicato tramite email pari ad € **2.100**; contratto sottoscritto in data 31.05.2016. Si precisa che il bonifico eseguito per il mese di aprile '2023 è pari ad € **2.250,00** in quanto comprende la quota parte del piano di rientro per gli arretrati dovuti al periodo COVID-19. Il contratto di affitto risulta antecedente alla data del pignoramento e pertanto opponibile alla procedura; si precisa che il canone di locazione è stato oggetto di precedente ordinanza di assegnazione del 11.03.2020 (R.G. n. 2112/2019 GE. Dott.ssa Maria Antonietta Rosato) a favore di ██████████. Il Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato con verbale di udienza del 3.7.2023 precisava: *"...dell'opponibilità alla presente procedura esecutiva dell'ordinanza di assegnazione del 11.03.2020 Trib. di Vicenza, resa in esito alla definizione del procedimento esecutivo immobiliare presso terzi R.G. 2112/2019, in quanto antecedente alla notifica dell'atto di pignoramento immobiliare, eseguito a carico di ██████████"* in data 22.11.2022; alla luce di quanto esposto i canoni di affitto dovranno essere versati a favore del Signor ██████████. Nel contratto di affitto l'immobile viene descritto nel modo seguente: *"..... fabbricato ad un uso pubblico esercizio di bar, ristorante, tavola calda, gastronomia, commercio al minuto di alimentari, sala giochi e giochi leciti, edicola, rivendita di generi di monopolio il tutto meglio individuabile catastalmente al fg. 13, mappale 102.."*. A seguito del sopralluogo si è potuto accertare che la Società "██████████" oltre al mappale 102 utilizza per lo svolgimento della propria attività i locali di deposito al piano interrato e terra, la cucina e la sala ristorazione al piano primo, il tutto meglio individuabile catastalmente al fg. 13, mappale 28, sub. 4-5-9 (beni che non risultano riportati nel contratto di affitto ma che risultano pignorati); tutti questi ambienti, si mostrano tra loro funzionalmente collegati e di fatto costituiscono una unica attività commerciale di ristorazione con il mappale 102 indicato nel contratto di affitto. Secondo quanto stabilito dal contratto di affitto la parte conduttrice si impegna a far eseguire tutte le riparazioni e manutenzioni previste dall'art. 1609 del CC. al fine di mantenere in perfetto stato d'uso i beni concessi in locazione.

**1. VERIFICA CONGRUITA' CANONE MAPPALE 102:** la superficie complessiva occupata dalla ditta affittuaria per il mappale 102 è di complessivi mq. 168,10 considerando le seguenti superfici ragguagliate: 100% Bar/paninoteca al piano terra per mq. 94,20; 100% Sala ristorante, soppalco, al piano primo: mq. 73,90. Considerata la tipologia dell'immobile lo stato di conservazione e di manutenzione, la mancanza di posti auto assegnati in uso e/o proprietà esclusiva, ed inoltre consultati gli operatori commerciali di zona, preso atto di quanto indicato dalla Banca delle quotazioni immobiliari Agenzia, si ritiene congruo applicare un valore unitario di €/mq. 6,50 che determina un canone mensile pari ad arrotondabili € **1.092** (mq. 168,10 x €/mq. 6,50). **2. VERIFICA CONGRUITA' 2. CANONE PER INTERA SUPERFICIE OCCUPATA MAPPALE 102 E MAPPALE 28 SUB. 4-5-9:** l'intera superficie occupata dalla Società: ██████████ (mappale 102 ed mappale 28 sub. 4, 5 e 9) è di complessivi mq. 324,20 considerando le seguenti superfici ragguagliate: 50% dei locali deposito al piano interrato (mq. 69,60) per mq. 34,80; 100% Bar/paninoteca al piano terra con locali di servizio per mq. 113,40; 100% Sala ristorante, soppalco, al piano primo: mq. 129,00; 100% Cucina al piano primo: mq. 47,00; se di considera l'attuale contratto di affitto di € **2.100** ne risulta un valore unitario al mq. di E. 6,47 (E. 2100/mq. 324,20) che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con altri beni immobili simili è da ritenersi congruo.

La ditta utilizzatrice con email comunicava allo scrivente un elenco sommario di lavori eseguiti all'interno degli ambienti: *"..... rifacimento parziale impianto elettrico e messa a norma; sistemazione parziale e messa a norma impianto idraulico; installazione nuova caldaia; pavimentazione totale piano terra; pavimentazione parziale piano primo; completo arredo di tutto il locale in quanto ce l'hanno consegnato completamente vuoto (compreso di tende lampadari quadri banco frigoriferi tavole e sedie etc); tinteggiatura interna; murales esterno lato strada; giardino lato strada; arredo terrazzo esterno piano terra compreso di tendaggio per proteggere dal freddo; rifacimento completo bagni piano terra (ce n'era solo 1); muro separa' tra bagni e sala bar; rifacimento completo spogliatoio (compreso installazione doccia); installazione condizionatori; installazione cucina completa; sistemazione piano interrato (tutto ciò che c'è all'interno è di mia proprietà); installazione impianto allarme; installazione griglia antifurto porta lato strada....."*; a tal proposito si rimanda a quanto stabilito dall'art. 15 del contratto di affitto: "divieto di modifiche, innovazioni, migliorie, addizioni.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)/DICHIARAZIONI DI NON NECESSITA':** APE BAR/RISTORANTE FG. 13, MAPPALE 28, SUB. 4 e mappale 102: codice identificativo 59083/2023, valido fino al 31.05.2033, chiave bb49a6f6b5 che classifica l'immobile in classe energetica: "F".

**DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' APE:** FG. 13, MAPPALE 28 SUB. 5 e 9: locali ad uso deposito non riscaldati.

**PROBLEMI:** Allo spazio commerciale non sono stati assegnati posti auto in uso e/o in proprietà. Il parcheggio potrà avvenire usufruendo dei parcheggi pubblici ricavati in prossimità del bene in oggetto; durante il sopralluogo si è potuto constatare che i clienti dell'attività usufruiscono della corte interna mappale 895 quale area di sosta di uso comune. La mancanza di posti auto assegnati in uso e/o in proprietà esclusiva e la difficoltà di parcheggio sono elementi considerati nella determinazione del più probabile valore di mercato. Per la gestione e l'uso dell'area di corte comune di cui ai mappali 895 e 897, non essendo costituito un condominio, dovranno essere convenuti e stabiliti precisi accordi con i restanti comproprietari ed aventi diritto. Le bocche di lupo del locale deposito al piano interrato (mappale 28 sub. 5) ed la bussola di ingresso al piano terra (mappale 102) occupano il mappale 689 quale relitto stradale di proprietà del Comune. Linee e servizi per sottoservizi interrate che di fatto potrebbero interessare le parti comuni ai sensi dell'art. 1.117 ed eventualmente le aree di corte di cui ai mappali 895 e 897.



A evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti del procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, il sottoscritto procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza, relativamente al lotto formato.

**QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:**

Atto di pignoramento trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 19.01.2023, reg. gen. 1284, reg. part. 905 per l'intera proprietà in capo a: [REDACTED] Proprietaria per 1/1.

*Beni oggetto di pignoramento:* Comune di Arzignano, fg. 13, mappale 28 sub. 4-5-9 e mappale 102.

*Diritto reale:* Piena proprietà.

**QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE CONPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE:**

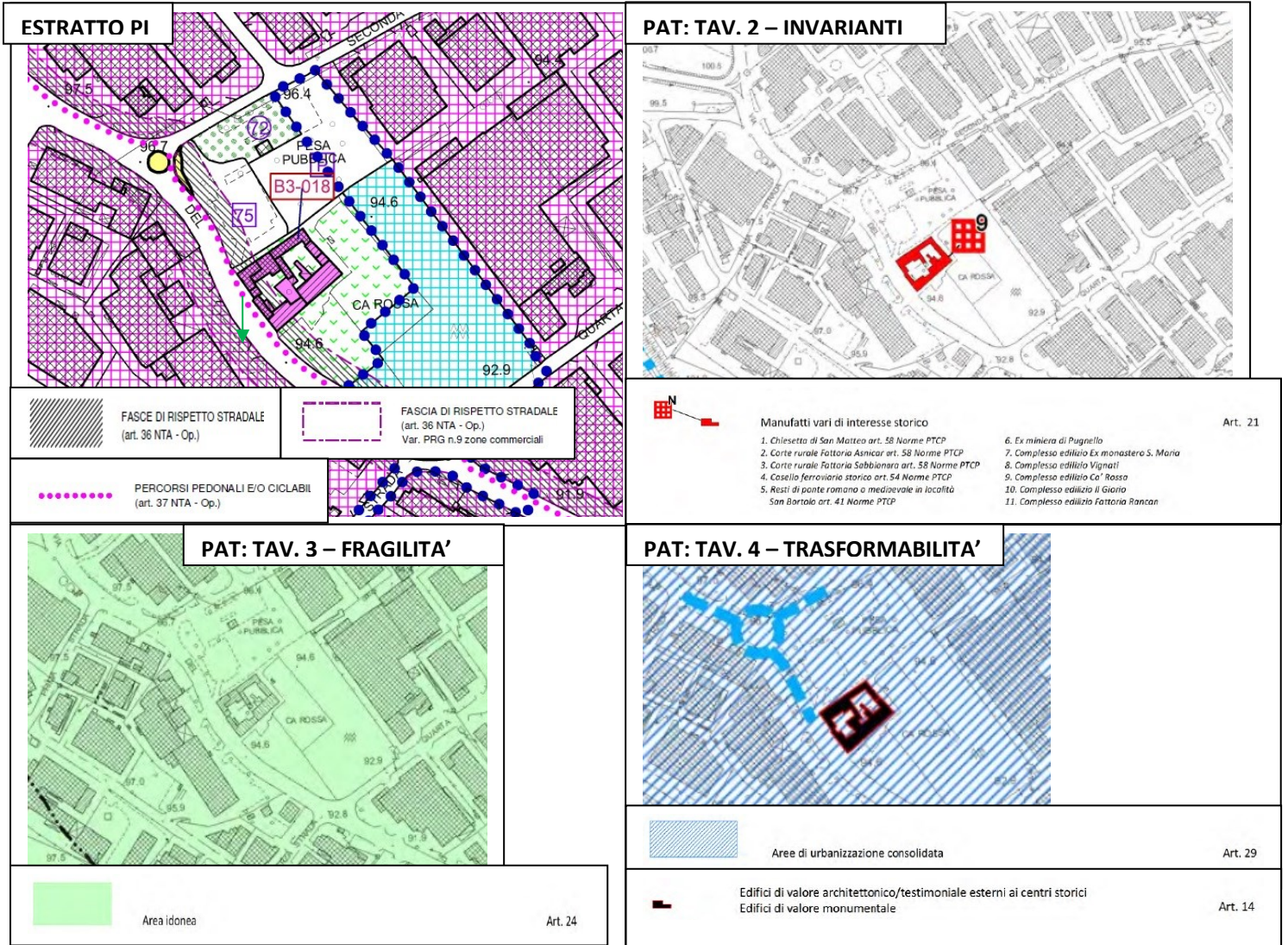
Si opera nella zona artigianale/produttiva del Comune di Arzignano in Via del Lavoro al civ. n. 41, la zona si mostra dotata di una ordinaria viabilità cittadina che consente un immediato collegamento con il centro cittadino e con le principali arterie di scorrimento veicolare. L'edificio all'interno del quale si trova inserita il compendio di nostro interesse è un vecchio fabbricato rurale di impianto che si sviluppa in fregio alla strada del Lavoro e che è stato oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia complessiva ricavando al suo interno spazi a destinazione commerciale/direzionale un istituto di credito ed una porzione di fabbricato al grezzo. Il fabbricato individua al suo interno un'area di corte (mappali 895 e 897) accessibile sia dalla viabilità pubblica attraverso un portico di ingresso carraio ed uno pedonale. In tale contesto è di nostro interesse un compendio immobiliare che si articola in più corpi di fabbrica tra loro sinergicamente collegati e destinati a locale di deposito al piano interrato (fg. 13, mappale 28 sub. 5), locali di servizio al piano terra (fg. 13, mappale 28 sub. 9), un bar, paninoteca al piano terra e primo (fg. 13, mappale 102) ed una cucina e sala da pranzo (fg. 13, mappale 28 sub. 4). L'accesso al compendio avviene direttamente dalla pubblica via e/o attraverso l'area di corte interna di cui ai mappali 895 e 897.

**INQUADRAMENTO GENERALE**





ESTRATTO DEL PIANO INTERVENTI (PI) e PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)



**UBICAZIONE:** Via del lavoro

**RIF. INDAGINE SUL PATRIMONIO EDILIZIO** Sez.21 scheda A n°da211a214 scheda B n°da1a4 del PR G

**DATI METRICI**      **STATO DI FATTO**      **PROGETTO**      **TIPOLOGIA EDILIZIA**

SUP. COPERTA MQ.      4019      idem      **GRADO DI TUTELA**      C

ALTEZZA MAX IN GRONDA      6      idem      *Al sensi dell'art.45 delle NTA del PAT e art.57 delle NTA-Op del PI*

VOLUME MC.      24114      idem      Nuovi Ab. Insediabili (166 mc/ab)

*I dati relativi allo stato di fatto sono indicativi, in fase progettuale si farà riferimento al rilievo metrico asseverato.*

*PARAMETRI PER VERIFICA DIMENSIONAMENTO RISPETTO AL PAT*

**CATEGORIA DI INTERVENTO**      **Ristrutturazione edilizia**

**DESCRIZIONE INTERVENTO - PRESCRIZIONE**

Sugli immobili sono consentiti tutti gli interventi disciplinati dall'art. 63 delle NTA-Op del PI. Possono essere insediate abitazioni, attività turistico-ricettive, attività artigianali di servizio e direzionali. Tra le attività commerciali sono insediabili solo gli esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

**RIFERIMENTI ALLE NORME DI ATTUAZIONE**

*Gli interventi edilizi sugli edifici di interesse storico, architettonico e ambientale sparsi sul territorio sono disciplinati nella parte nona delle Norme Tecniche di Attuazione Operative del Piano degli Interventi.*



L'area nella quale si opera ricade secondo lo strumento urbanistico vigente (PI) con schedatura B3-018, dove risultano possibili gli interventi disciplinati dall'art. 63 delle NTA-Op del PI; possono essere insediate abitazioni, attività turistico ricettive, attività artigianali di servizio e direzionali. Tra le attività commerciali sono insediabili solo gli esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. I volumi indicati nella scheda stato di fatto sono indicativi ed in fase progettuale si farà riferimento al rilievo metrico asseverato.

**PIENA PROPRIETA' COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DA LOCALE DI DEPOSITO, BAR PANINOTECA E SALA RISTORAZIONE**

**CON CUCINA:** si opera all'interno della zona industriale/artigianale esistente del Comune di Arzignano caratterizzata da edifici produttivi legati prevalentemente alla lavorazione delle pelli. In tale tessuto produttivo è di nostro interesse un edificio di impianto "ex fabbricato rurale", che è stato oggetto nel corso negli anni di interventi di ristrutturazione edilizia ricavando al suo interno unità a destinazione commerciale/direzionale ed un istituto di credito, ed una porzione di fabbricato in corso di costruzione (mappali 28, 102 e 103). Il fabbricato a corte chiusa presenta accesso diretto da Via del Lavoro attraverso diretti ingressi pedonali; dalla viabilità pubblica nel rispetto ovest si individua un portico carraio che permette di accedere all'area di corte interna di cui ai mappali 895 e 897. All'interno di tale contesto è di nostro interesse un compendio immobiliare che si articola in locali ad uso deposito al piano interrato e terra, un bar paninoteca al piano terra e primo, una sala ristorazione con cucina al piano primo. Analizzando più nel dettaglio le unità si individuano i seguenti ambienti: PIANO INTERRATO mappale 28 sub. 5: locali ad uso magazzino al piano interrato con accesso attraverso il vano scale dall'area di corte comune di cui al mappale 895; si compone da due distinti ambienti che sviluppano una superficie utile ciascuno di mq. 17,20 e mq. 39,25; PIANO TERRA mappale 28 sub. 9 e mappale 102: presentano accesso diretto dalla viabilità pubblica via del Lavoro attraverso il mappale 689, si compone al piano terra da bussola di ingresso esterna di mq. 3,60, bar/paninoteca di mq. 53,70, disimpegno di mq. 3,80, servizi igienici con relativo antibagno per complessivi mq. 10,05, (h. sottotrave 2,85); dal retro bancone attraverso un disimpegno/corridoio di mq. 2,50, si accede ad un servizio igienico del personale con anti-wc per complessivi mq. 6,50 (h. sottotrave 2,63) ed una zona spogliatoio di mq. 3,60 aperta in continuità con il corridoio. Il compendio usufruisce nel lato nord in adiacenza con la corte comune (mappale 895) di due marciapiedi in proprietà che si estendono per una superficie di mq. 18,75 e mq. 11,15. Il marciapiede in proprietà del mappale 102 è occupato da una pompeiana esterna in legno con copertura in legno impermeabilizzata e teli in pvc. laterali che si estende oltre il marciapiede esclusivo occupando parte dell'area di corte comune di cui al mappale 895. PIANO PRIMO mappale 28 sub. 4 e mappale 102: dal locale paninoteca al piano terra attraverso una scala a vista si accede piano primo adibito a soppalco/sala ristorante di mq. 61,05 con porzioni di vuoto sul piano terra (h. laterali sottotrave 2,20-2,57, h. in colmo sottotrave ml. 2,90); l'ambiente è collegato nel lato nord con la sala pranzo di mq. 40,95 (h. ml. 2,70; h. sottotrave ml. 1,85-3,36) ed alla cucina retrostante di mq. 40,30 (h. ml. 2,70) ed una zona ingresso/terrazza di mq. 3,05 e scala esterna in proprietà che conduce nell'area di corte comune mappale 895.

Ai fini della presente relazione di stima si prendono in considerazione le seguenti superfici commerciali ragguagliate:

• Locali deposito al piano interrato:	<b>mq. 69,60;</b>
• Bar/paninoteca al piano terra con locali di servizio	<b>mq. 113,40;</b>
• Aree esterne in proprietà esclusive e bussola di ingresso:	<b>mq. 33,45;</b>
• Sala ristorante, soppalco, al piano primo:	<b>mq. 129,00;</b>
• Cucina al piano primo:	<b>mq. 47,00;</b>
• Ingresso/terrazza al piano primo:	<b>mq. 3,05.</b>

Al bene in oggetto non sono stati assegnati posti auto e/o autorimesse in proprietà esclusiva; gli stalli di sosta dovranno essere recuperati nel parcheggio di uso pubblico a nord meglio individuabile catastalmente nel mappale 27 e/o all'interno dell'area di corte comune di cui al mappale 895 previo accordi con i restanti aventi diritto comproprietari.

I locali ad uso deposito al piano interrato (mappale 28 sub. 5) sono stati oggetto di lavori di ristrutturazione nel 1998; il bar al piano terra e soppalco/sala ristorante al piano primo (mappale 102) è stato oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia nel 1987 con lavori di rifacimento dei bagni e zona spogliatoio al piano terra nel 2016; la zona spogliatoio al piano terra (mappale 28 sub. 9) è stata resa agibile nel 2005 con lavori di rifacimento nel 2016; la sala ristorante e la cucina al piano primo (mappale 28 sub. 4) è stata oggetto di lavori di ristrutturazione nel 1998. Per quanto riguarda il grado di finitura e la dotazione impiantistica si segnala: piano interrato: pareti in cls. ed solaio intonacato e tinteggiato, pavimentazione in piastrelle, serramenti in alluminio e finestre con bocche di lupo in cls.; scala di collegamento con il piano terra in cls. con rivestimenti in piastrelle. Piano terra: muraure tradizionale intonacata e tinteggiata, solaio per il locale paninoteca/bar in legno con travature a vista, scala interna di collegamento con struttura portante in ferro e pedate ed alzate in marmo; servizi igienici in muratura tradizionale con rivestimenti in piastrelle, sanitari in ceramica, porte interne in legno color bianco, serramenti esterni in legno con vetro camera. Piano primo: solaio di copertura con travatura a vista con travi principali e secondari a sostegno di tavole in cotto a vista, pavimentazione in parte in piastrelle ed in parte in laminato. Per il locale cucina: pavimentazione in piastrelle e rivestimento delle pareti verticali a quasi tutta altezza in piastrelle. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si segnala: impianto elettrico correttamente dimensionato per luminosità e forza motrice con corpi illuminanti di varia natura; impianto di riscaldamento garantito attraverso radiatori e parete e caldaia murale, impianto di condizionamento, impianto di allarme del tipo volumetrico con sensori esterni ed interni.





Prospetto ovest, fronteggiante via del lavoro



Prospetto est con affaccio su area di corte comune mappale 895



Deposito al piano interrato mappale 28 sub. 5



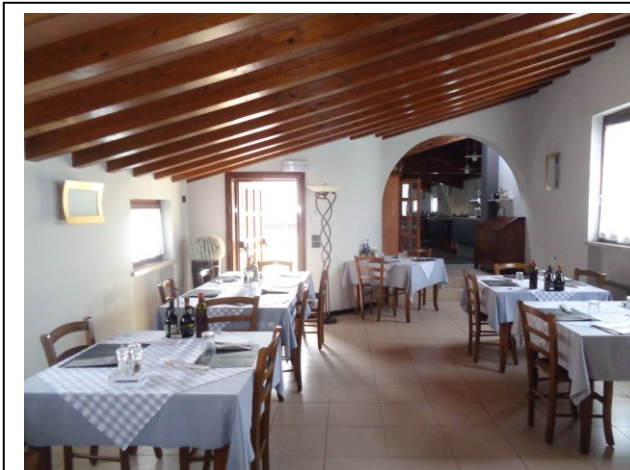
Deposito al piano terra mappale 28 sub. 9



Bar/paninoteca PT-1 mappale 102







Cucina P1 mappale 28 sub. 4

**QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

**DATI CATASTALI:** Il compendio di nostro interesse si individua censito all'Agencia del Territorio della Provincia di Vicenza, **NCT** in Comune di Arzignano al foglio 13, al mappale 28 quale ente urbano di complessivi mq. 495 (Variazione del 27.04.2018, pratica n. VI0044809) ed al mappale 102 quale ente urbano di complessivi mq. 100 (variazione del 14.05.1987 pratica VI0269873 in atti dal 19.12.2012 bonifica identificativo catastale n. 6106.1/2012). I beni all'**NCEU** risultano descritti all'Agencia del Territorio della Provincia di Vicenza in Comune di Arzignano come segue:

Cucina sala ristorazione al piano primo: **Fg.13, Map. 28, Sub. 4, Cat. C/1, Piano 1, Ubic.** Via del Lavoro n. 41, **Cl. 3, Cons.** mq 54, **Sup. cat.** mq. 77, **Ren.** €. 1.174,11. Variazione del 09.06.2016, pratica VI0063810 in atti dal 09.06.2016, aggiornamento planimetrico (n. 23148.1/2016);

Deposito al piano interrato: **Fg.13, Map. 28, Sub. 5, Cat. C/2, Piano S1, Ubic.** Via del Lavoro, **Cl. 3, Cons.** mq 55, **Sup. cat.** mq. 80, **Ren.** €. 127,82. Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Deposito al piano terra: **Fg.13, Map. 28, Sub. 9, Cat. C/2, Piano T, Ubic.** Via del Lavoro n. 41, **Cl. 4, Cons.** mq 15, **Sup. cat.** mq. 20, **Ren.** €. 41,06. Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Bar paninoteca piano terra e primo: **Fg.13, Map. 102, Cat. C/1, Piano T-1, Ubic.** Via del Lavoro, **Cl. 4, Cons.** 122 mq, **Sup. cat.** mq. 124, **Ren.** €. 3.087,38. Variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Il tutto intestato a: " [REDACTED]

Oltre alle parti comuni ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC, con il diritto all'uso all'area di corte di cui ai mappali 895 e 897.

a seguito di un confronto tra le schede catastali e lo stato di rilievo indicativo e non esaustivo si sono riscontrate le seguenti difformità: mappale 28 sub. 5 piccole traslazioni delle compartimentazioni interne; mappale 28 sub. 9 compartimentazioni interne con il ricavo di un servizio igienico con anti-bagno e zona spogliatoio; mappale 102 e mappale 28 sub. 4 minime traslazioni di compartimentazione interna degli spazi e diverso sviluppo del vano scale esterno di collegamento tra il piano terra e primo; il pergolato in legno realizzato in adiacenza con il mappale 102 ricade in parte nel marciapiede in proprietà ed in parte nell'area esterna comune di cui al mappale 895. La bussola di ingresso del mappale 102 e le due bocche di lupo al piano interrato del





mappale 28 sub. 5 seppur rappresentate nella planimetria castale ricadono nel mappale 689 (relitto stradale intestato al Comune di Arzignano). Al fine di regolarizzare le difformità sopra citate si dovrà procedere con una denuncia di variazione catastale DOCFA il cui costo ammonta a complessivi e non probatori **€. 2.000,00** oltre diritti catastali, Iva e accessori.

**Confini in senso N.E.S.O.:**

**Il compendio immobiliare in oggetto mappale 28 sub. 4-5-9 e mappale 102 confinano in senso NESO come segue :** Nord: in adiacenza AUI sub. 2 al mappale 28; Est: in adiacenza AUI sub. 10 al mappale 28 ed mappale 895; Sud: mappale 895 e mappale 897; Ovest: mappale 689 relitto stradale di proprietà del Comune di Arzignano. Il tutto in Comune di Arzignano al fg.13, salvo più precisi.

Si indicano le denunce di variazione catastale per l'unità in oggetto a seguito delle visure catastali storiche del 9.2.2023:

- Variazione del 06.06.1997 in atti dal 06.06.1997 frazionamento per trasferimento di diritti, ristrutturazione (n. E00924.1/1997);
- Divisione del 24.06.2005 pratica n. VI0141898 in atti dal 24.06.2005 divisione (n. 23864.1/2005);
- Variazione del 23.06.2006 pratica n. VI 0136725 in atti dal 23.06.2006 class. e rend. rettif. (D.M. 701/94) (n. 30418.1/2006);
- Variazione Toponomastica del 05.12.2014 pratica n. VI0272770 in atti dal 05.12.2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 161926.1/2014);
- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

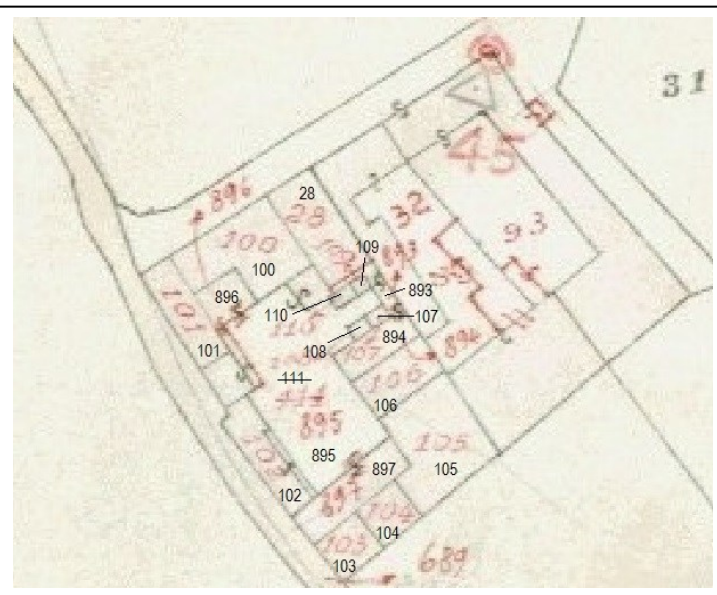
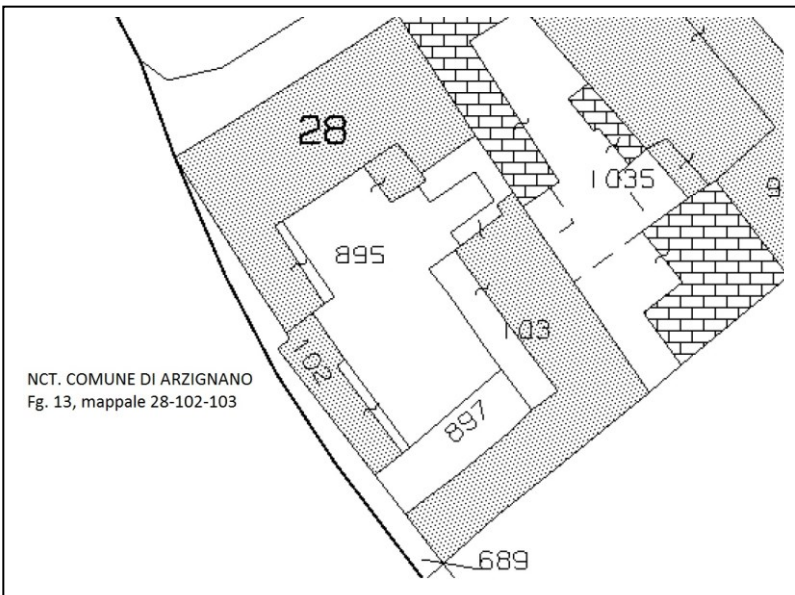
**FORMAPS**



I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento stesso, ed esiste sommaria corrispondenza tra lo stato reale dei confini della proprietà e la mappa catastale.

**NCT. ESTRATTO DI MAPPA WEGIS ATTUALE**

**NCT. ESTRATTO DI MAPPA CARTOGRAFICA**



NCT. COMUNE DI ARZIGNANO  
Fig. 13, mappale 28-102-103

SOVRAPPOSIZIONE INDICATIVA E NON ESAUSTIVA

SCHEDA CATASTALE/STATO RILEVATO MAPPALE 28 SUB. 5 PIANO INTERRATO

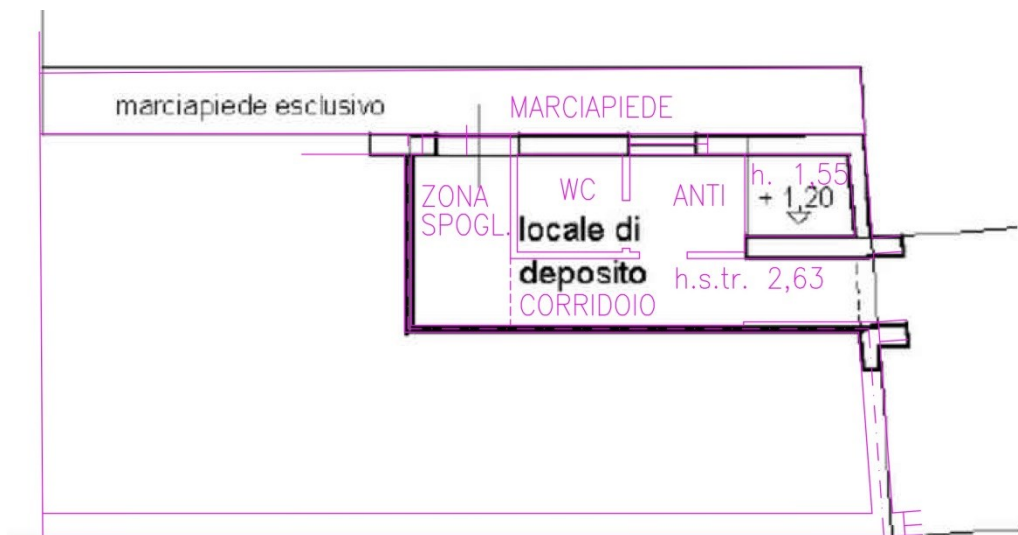


PIANO INTERRATO MAPPALE 28 SUB. 5  
H. 2.40

— RILIEVO INDICATIVO E  
NON ESAUSTIVO

SOVRAPPOSIZIONE INDICATIVA E NON ESAUSTIVA

SCHEDA CATASTALE/STATO RILEVATO MAPPALE 28 SUB. 9 PIANO TERRA



PIANO TERRA MAPPALE 28 SUB. 9

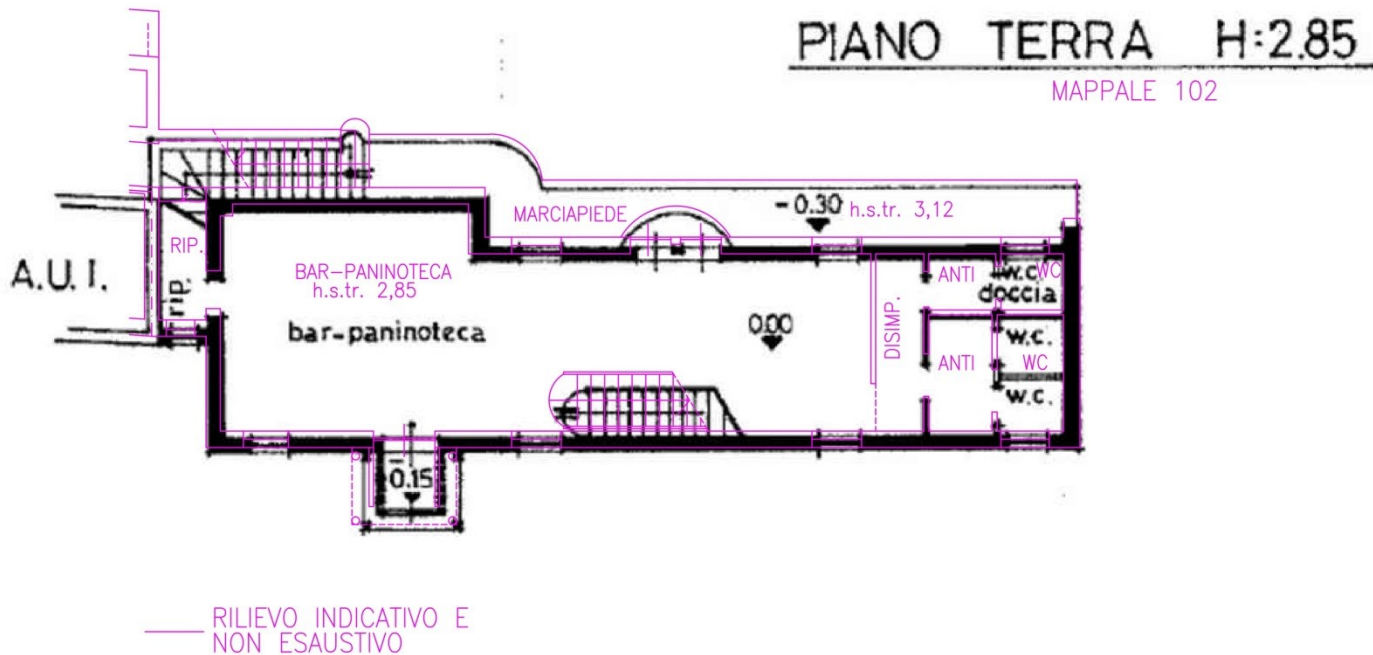
H.: 2,65

— RILIEVO INDICATIVO E  
NON ESAUSTIVO



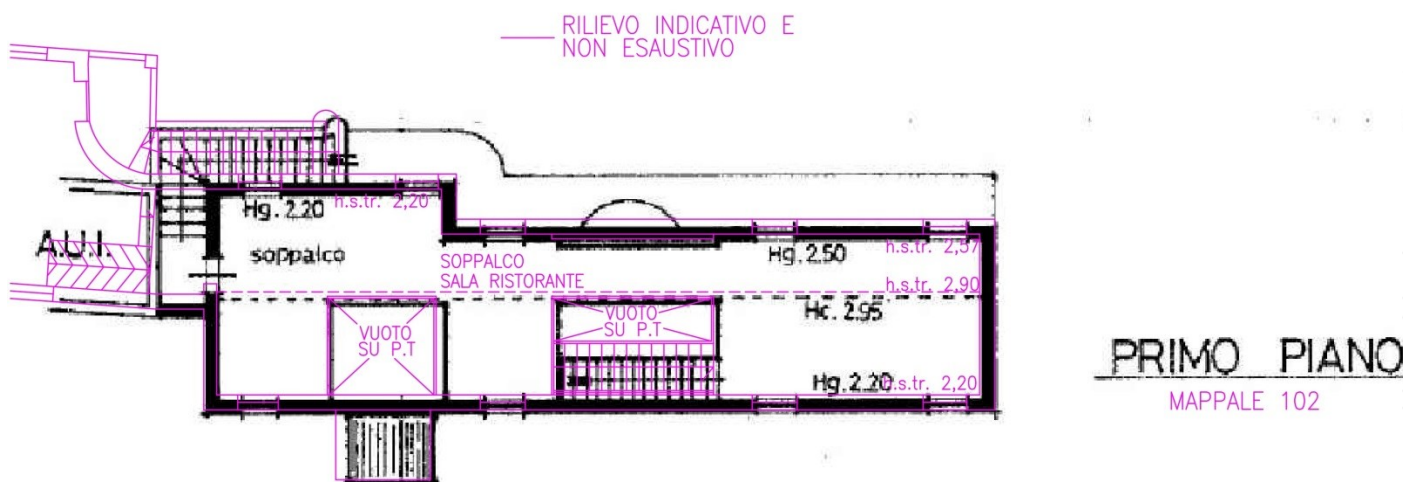
SOVRAPPOSIZIONE INDICATIVA E NON ESAUSTIVA

SCHEDE CATASTALI/STATO RILEVATO MAPPALE 102 PIANO TERRA



SOVRAPPOSIZIONE INDICATIVA E NON ESAUSTIVA

SCHEDE CATASTALI/STATO RILEVATO MAPPALE 102 PIANO PRIMO







## PRIMO PIANO MAPPALE 28 SUB. 4

RILIEVO INDICATIVO E  
NON ESAUSTIVO

### QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come indicato dalla certificazione notarile Dott. Michele Colasanto del 20.10.2022 i beni risultano intestati alla Società: [REDACTED] attraverso i seguenti titoli:

- Atto di compravendita in data 29.11.1990 n. 115275 rep. Notaio Mario Pagani di Arzignano, trascritto a Vicenza il 28.12.1990 ai nn. 17109/12196, mediante in quale la Società: "[REDACTED]" ha acquisito il seguente bene immobile in Comune di Arzignano: NCEU, partita 5560 foglio 13, mappali 101-103-28 con diritti di passaggio in essere ed alla corte comune mappale 111 ora mappale 895;
- Atto di compravendita in data 13.06.1991 n. 120342 rep. Notaio Mario Pagani di Arzignano, trascritto a Vicenza il 09.07.1991 ai nn. 10738/7303, mediante in quale la Società: "[REDACTED]" ha acquisito il seguente bene immobile in Comune di Arzignano: NCEU, partita 5630 foglio 13, mappali 100-104-10-108-110, con diritto alla corte comune mappale 111 ora mappale 895;
- Atto di compravendita in data 08.02.1996 n. 16367 rep. Notaio Vito Guglielmi di Arzignano, trascritto a Vicenza il 04.03.1996 ai nn. 3200/2437, mediante in quale la Società: "[REDACTED]" ha acquisito il seguente bene immobile in Comune di Arzignano: NCT, foglio 13, mappale 896;
- Atto di compravendita in data 08.03.2007 n. 36766 rep. Notaio Giovanni Muraro di Chiampo, trascritto a Vicenza il 16.03.2007 ai nn. 7260/4353, la Società "[REDACTED]" ha acquisito il seguente bene immobile in Comune di Arzignano: NCT. fg. 13, mappale 105-107-109 con diritto alla corte ed al portico identificati con il mappale 111 ora mappali 895-896 e 897;
- Atto di trasformazione di società in data 06.10.2008 n. 40220 rep. Notaio Giovanni Muraro di Chiampo, trascritto a Vicenza il 17.10.2008 ai nn. 22571/14316 in: "[REDACTED]" beni confluiti: Comune di Arzignano NCT. fg. 13 mappali 105-107-109; NCEU fg. 13, mappale 28 sub. 2-4-5-7-8-9-10, mappale 103-894, mappale 104-106, mappale 108, mappale 110 e mappale 893;
- Atto di approvazione progetto di fusione in data 13.11.2012 n. 53391 rep. Notaio Vito Guglielmi di Arzignano, trascritto a Vicenza il 20.11.2012 ai nn. 20681/15365, fra le due Società: "[REDACTED]" nella Società "[REDACTED]", beni confluiti: Comune di Arzignano NCEU. fg. 13, mappale 28 sub. 2, 4,5,7,8,9,10,6, mappale 103 e mappale 896 ;
- Atto di fusione società per incorporazione in data 20.12.2012 n. 53564 rep. Notaio Vito Guglielmi di Arzignano, trascritto a Vicenza il 09.01.2013 ai nn. 533/361, fra le due Società: "[REDACTED]" nella Società "[REDACTED]", bene confluito: Comune di Arzignano NCEU. fg. 13, mappale 102.

### QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA-AGIBILITÀ:

A seguito della richiesta di accesso atti formulata in data 23.02.2023 tramite pec, presa visione dei documenti come forniti dal Tecnico del Comune Istruttore, si è potuto accertare che il fabbricato in cui si trova inserita l'unità è un "ex fabbricato rurale" la cui costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 10/86 del 07.05.1986 per lavori di ristrutturazione di un fabbricato ad uso commerciale;
- Concessione edilizia n.10/86/1789/Lf/ct del 18.03.1987 in variante alla CE n. 10/86;



- Permesso di agibilità n. CED/59/87/LF/ct del 22.06.1987 per un bar-paninoteca con servizi al piano terra e soppalco al piano primo il tutto compreso nel mappale 102;
- Autorizzazione prot. n. 594/Aut./LF/mf del 1.12.1987 per eseguire lavori di sistemazione dell'area di proprietà del Comune (porzione dell'attuale mappale 27 con sviluppo a nord in adiacenza via del Lavoro) da adibire a parcheggio a servizio del bar/tavola calda. Per tale pratica non risulta presente all'interno del fascicolo il fine lavori ed il collaudo finale; al momento del sopralluogo l'area era utilizzata come parcheggio pubblico;
- Concessione edilizia prot. 24813 del 9.11.1994 per opere di ristrutturazione ed ampliamento; Inizio lavori del 22.11.1994 prot. 26492;
- Concessione edilizia prot. 16289 del 2.7.1996 per opere di variante;
- Licenza di abitabilità prot. 4223 del 09.02.1998 con destinazione d'uso commerciale per il magazzino al piano interrato (mappale 28, sub. 5), destinazione d'uso negozio per il piano terra (mappale 28 sub. 9), cucina e tavola calda al piano primo (mappale 28 sub.4) ; Fine lavori presentato in data 26.11.1997 prot. 31434;
- Concessione edilizia n.03PC0096 del 11.06.2003 per cambio di destinazione d'uso da commerciale a direzionale (mappale 28 sub. 9); Inizio lavori del 20.06.2003 prot. 22940;
- Denuncia di inizio attività del 31.10.2003 cod. istanza 03D00242 per la costruzione di una parete interna in cartongesso ed il ricavo di un ripostiglio (mappale 28 sub. 9);
- Certificato di agibilità prot. 39918 del 3.11.2005 per destinazione d'uso direzionale (mappale 28 sub. 10 LOTTO 001) e relativi locali accessori e ripostigli (mappale 28 sub. 9); Fine lavori del 28.10.2005 prot. 38615;
- SCIA n. 16D118 SUPRO REP\_PROV\_VI/VI-SUPRO/0068417 del 16/06/2016 per realizzazione di zona spogliatoio e servizio igienico con relativo antibagno (mappale 28 sub. 9), e realizzazione servizi igienici e disimpegno nel bar paninoteca al piano terra (mappale 102); Integrazione REP\_PROV\_VI/VI-SUPRO/0086688 del 27/07/2016; Fine lavori SUPRO 0142688 del 01.12.2016 con relativo certificato conformità delle opere e dichiarazione che l'intervento non ha comportato modifiche al classamento.

A seguito del rilievo indicativo e non esaustivo condotto, preso atto della stato autorizzato si sono riscontrate le seguenti difformità:

- PIANO INTERRATO: diversa distribuzione interna degli ambienti mantenendo invariate le altezze interne;
- PIANO TERRA: traslazioni delle compartimentazioni interne, modifiche prospettiche, mantenendo invariate sostanzialmente le destinazioni d'uso autorizzate con la trasformazione del locale ripostiglio (retro.bancone) in un disimpegno di collegamento; h. interna sottrave autorizzata per la zona spogliatoio ml. 2,65 rilevata ml. 2,63;
- PIANO PRIMO: diverse compartimentazioni interne e prospettiche con variazione delle altezze interne da ml. 3,35 autorizzata a ml. 3,36 rilevata; da ml. 2,55 autorizzata a ml. 2,57 rilevata; da ml. 2,95 autorizzata a ml. 2,90 rilevata.

Per tale modifiche riscontrate si ipotizza di procedere con una sanatoria ordinaria che dovrà essere concordata e pianificata con l'area tecnica del Comune, il costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori **€. 5.00,00** oltre Iva e accessori, oneri comunali, sanzioni, eventuali fiscalizzazioni.

Al piano terra nel lato est in adiacenza al locale bar/paninoteca si è riscontrata la realizzazione di pergolato con struttura di sostegno verticale ed orizzontale in legno, con copertura in perline in legno, sovrastante guaina di impermeabilizzazione; una porzione del pergolato è chiusa lateralmente da teli in pvc. Tale struttura ricade in parte nel marciapiede in proprietà ed in parte occupa l'aera di corte comune di cui al mappale 895; a seguito dell'accesso atti, tale manufatto non risulta essere stato autorizzato; nel solo prospetto interno alla corte di cui alla Concessione edilizia prot. 16289 del 2.7.1996 è rappresentata una pensilina a sbalzo di copertura delle scale esterne che permettono un collegamento con il magazzino al piano interrato (mappale 28 sub. 5). Si ritiene difficile procedere per tale struttura con una sanatoria ordinaria in quanto si configura come aumento di superficie coperta e volume e pertanto va analizzata e verificata una eventuale capacità edificatoria dell'intero compendio immobiliare; ed inoltre la sanatoria edilizia dovrà essere accettata e sottoscritta da tutti i comproprietari ed aventi diritto sull'area di corte comune di cui al mappale 897. Per tale manufatto si è prevista la demolizione per un costo preventivato di E. 4.000.

Si allega alla presente:

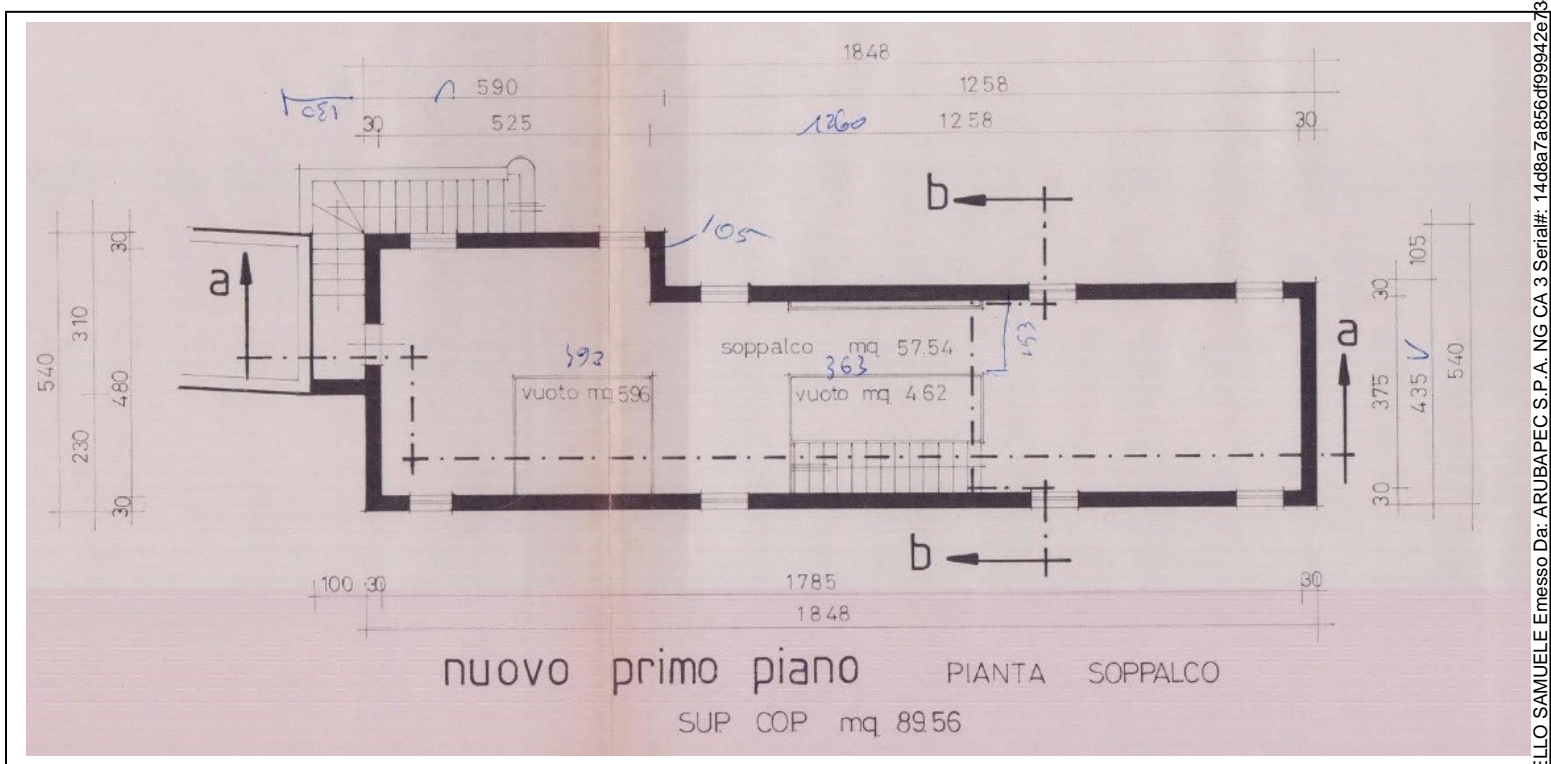
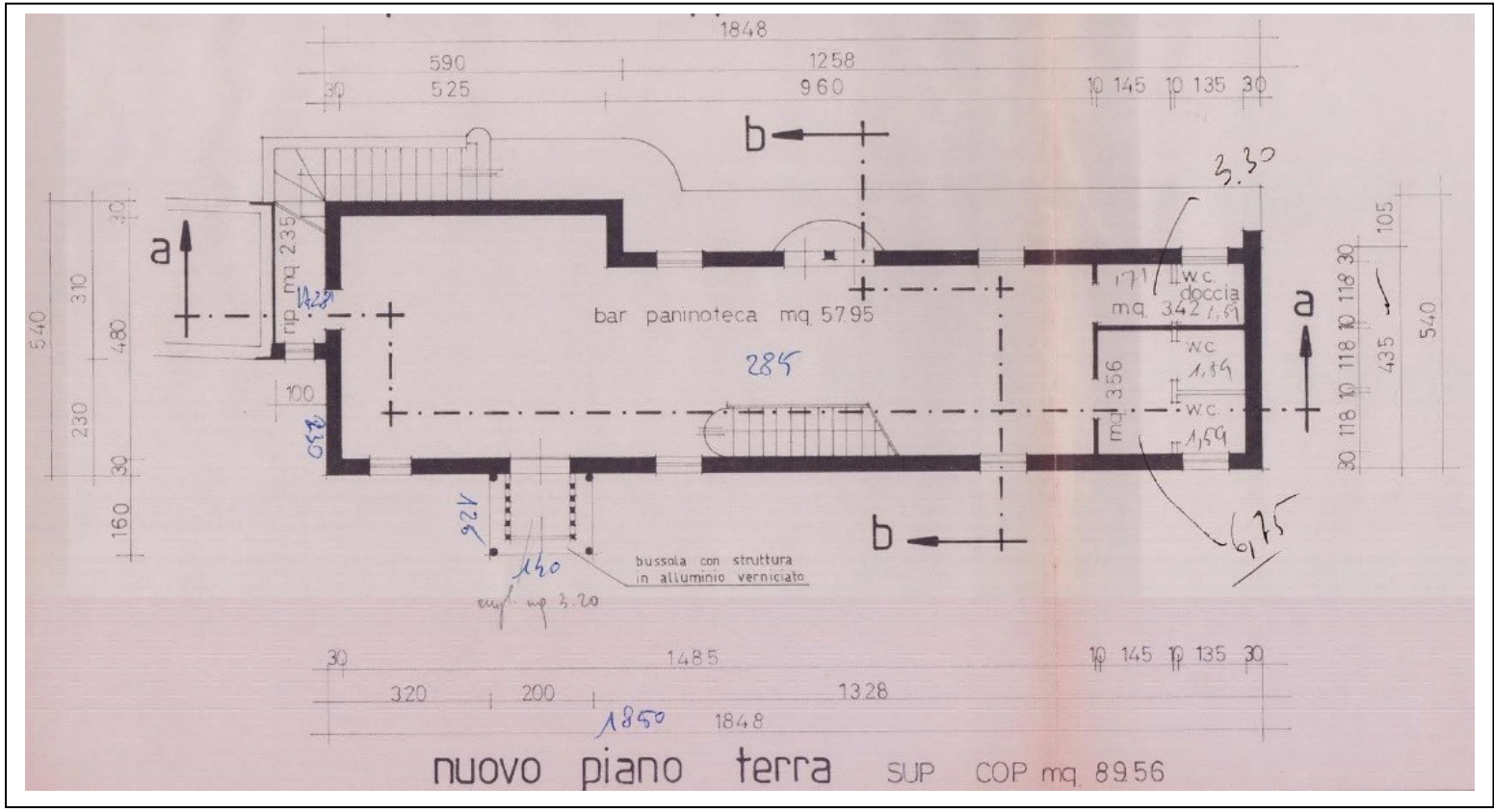
**APE BAR/RISTORANTE FG. 13, MAPPALE 28, SUB. 4 e mappale 102:** codice identificativo 59083/2023, valido fino al 31.05.2033, chiave bb49a6f6b5 che classifica l'immobile in classe energetica: "F".

**DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' APE:** FG. 13, MAPPALE 28 SUB. 5 e 9: locali ad uso deposito non riscaldati.



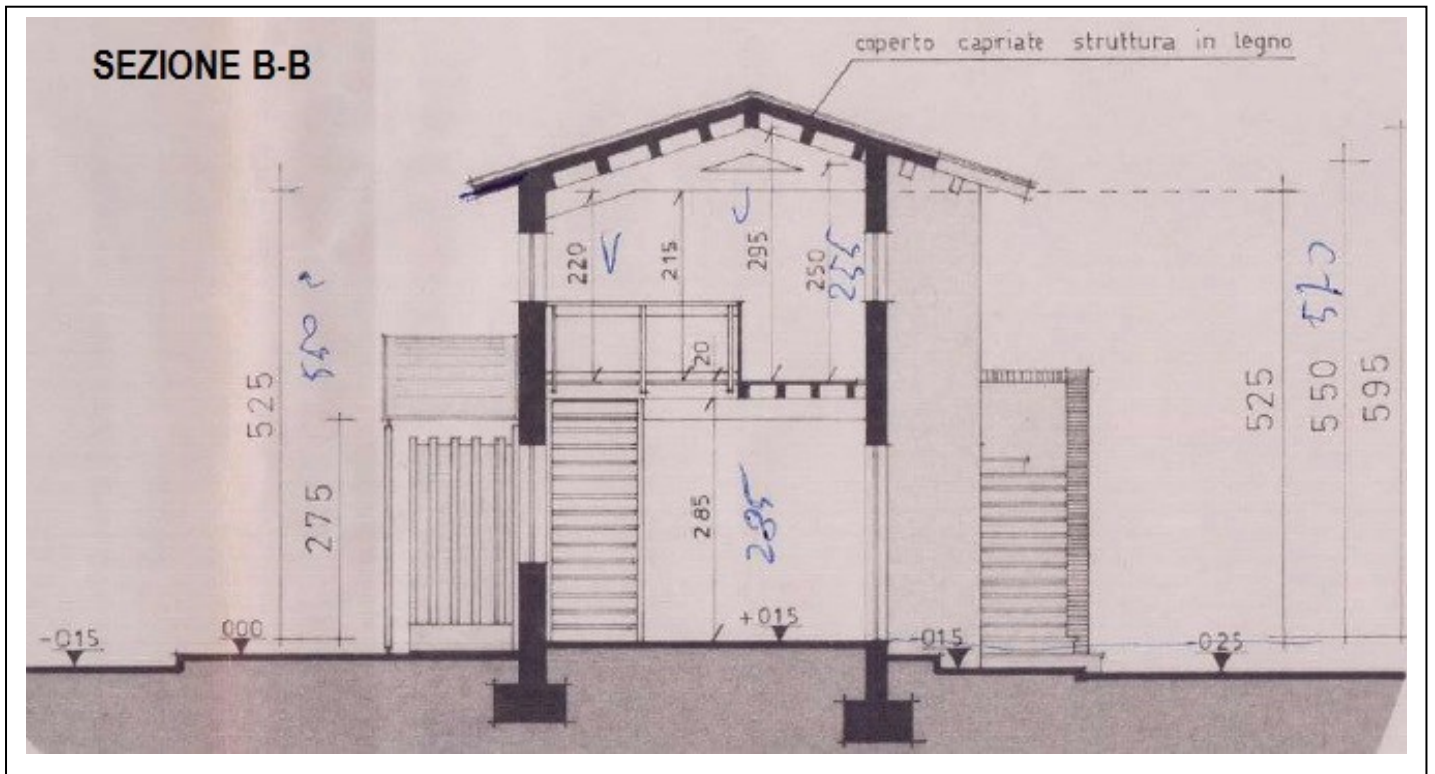
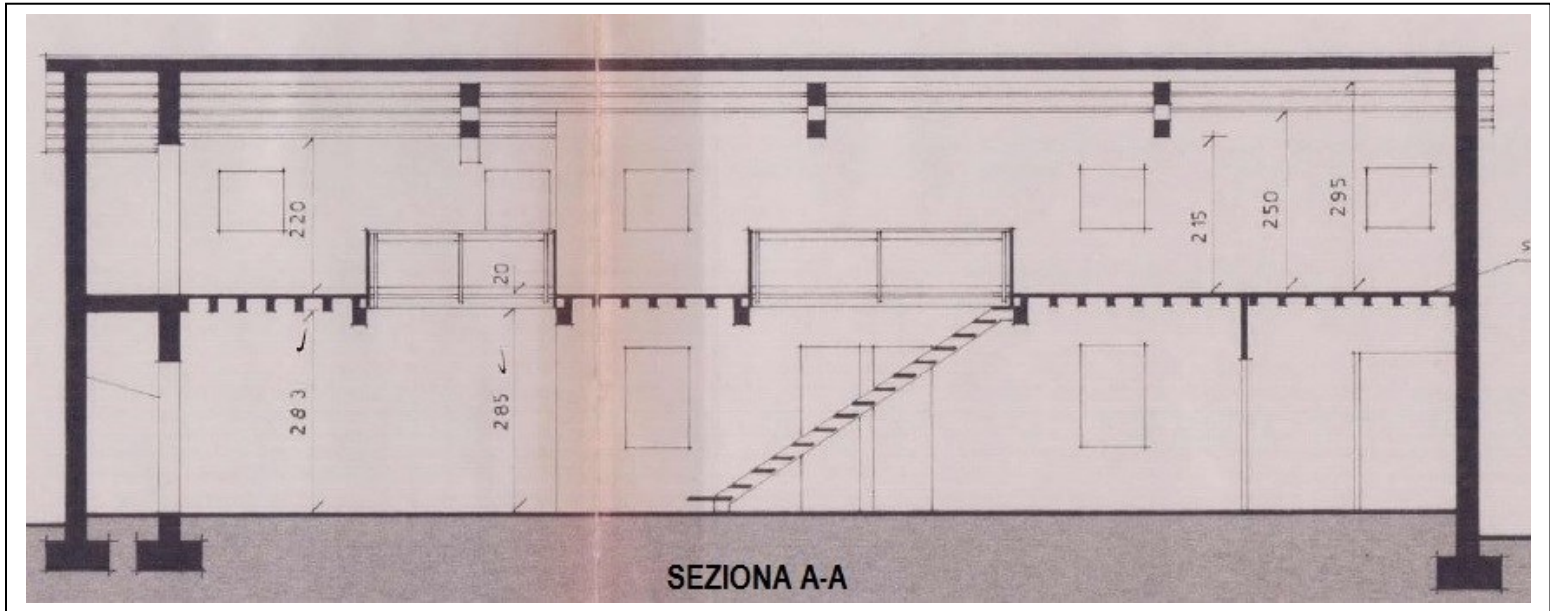
**STATO AUTORIZZATO:**

**CONCESSIONE N. 10/86 DEL 18.03.1987 ( MAPPALE 102 PIANO TERRA E PRIMO):**



Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 14d8a7a8556df99942e734ee06e80007f

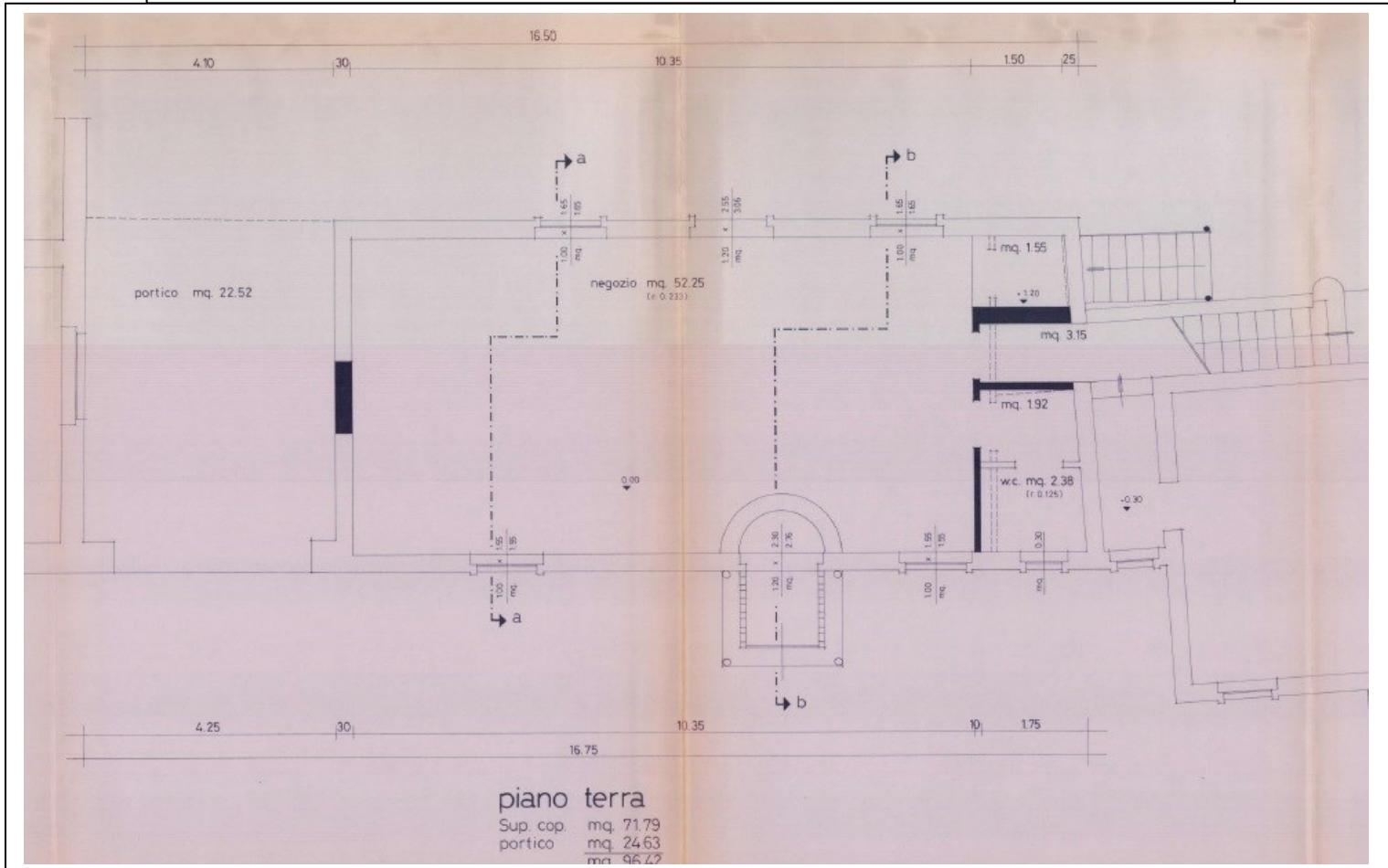
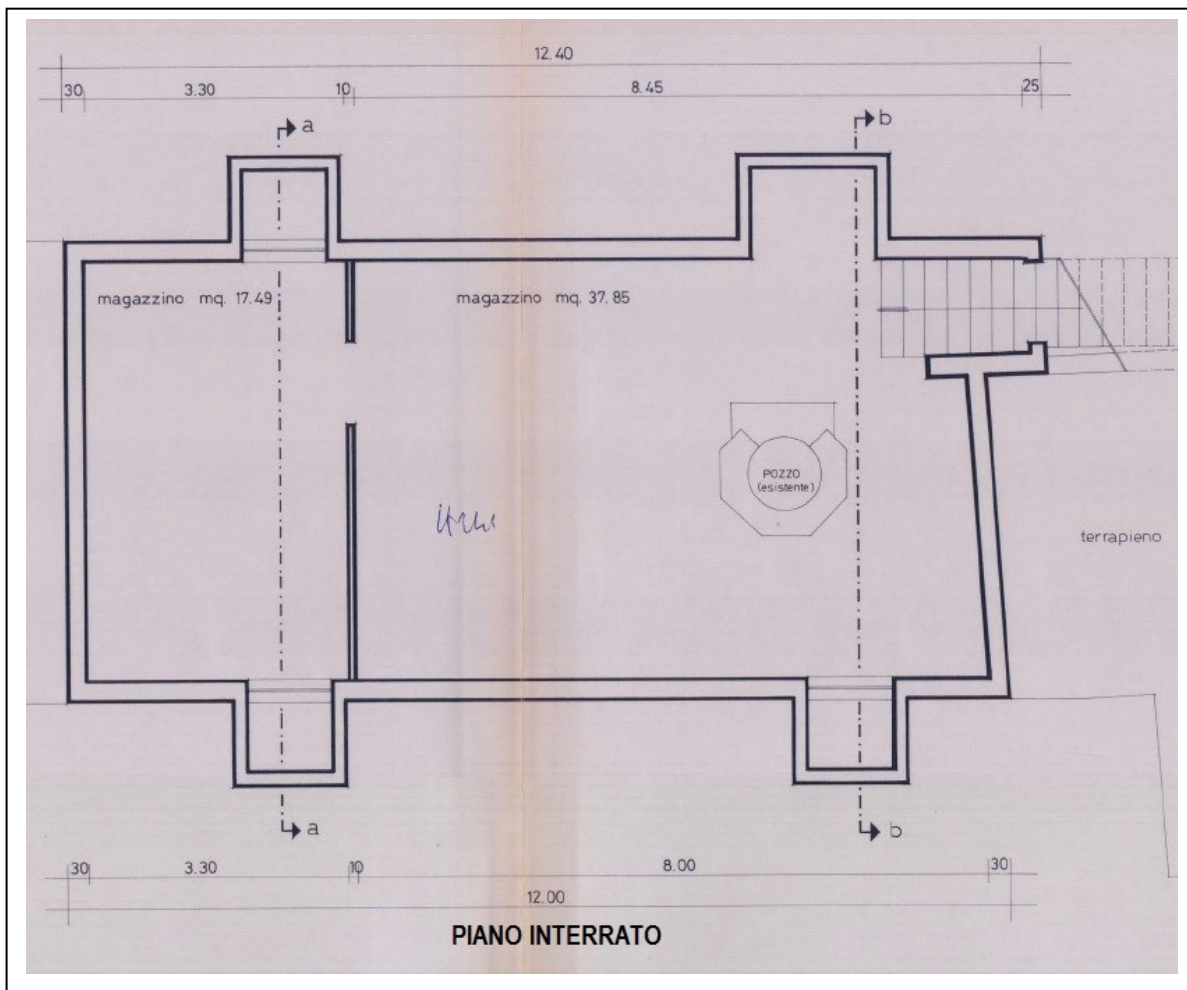






**STATO AUTORIZZATO:**

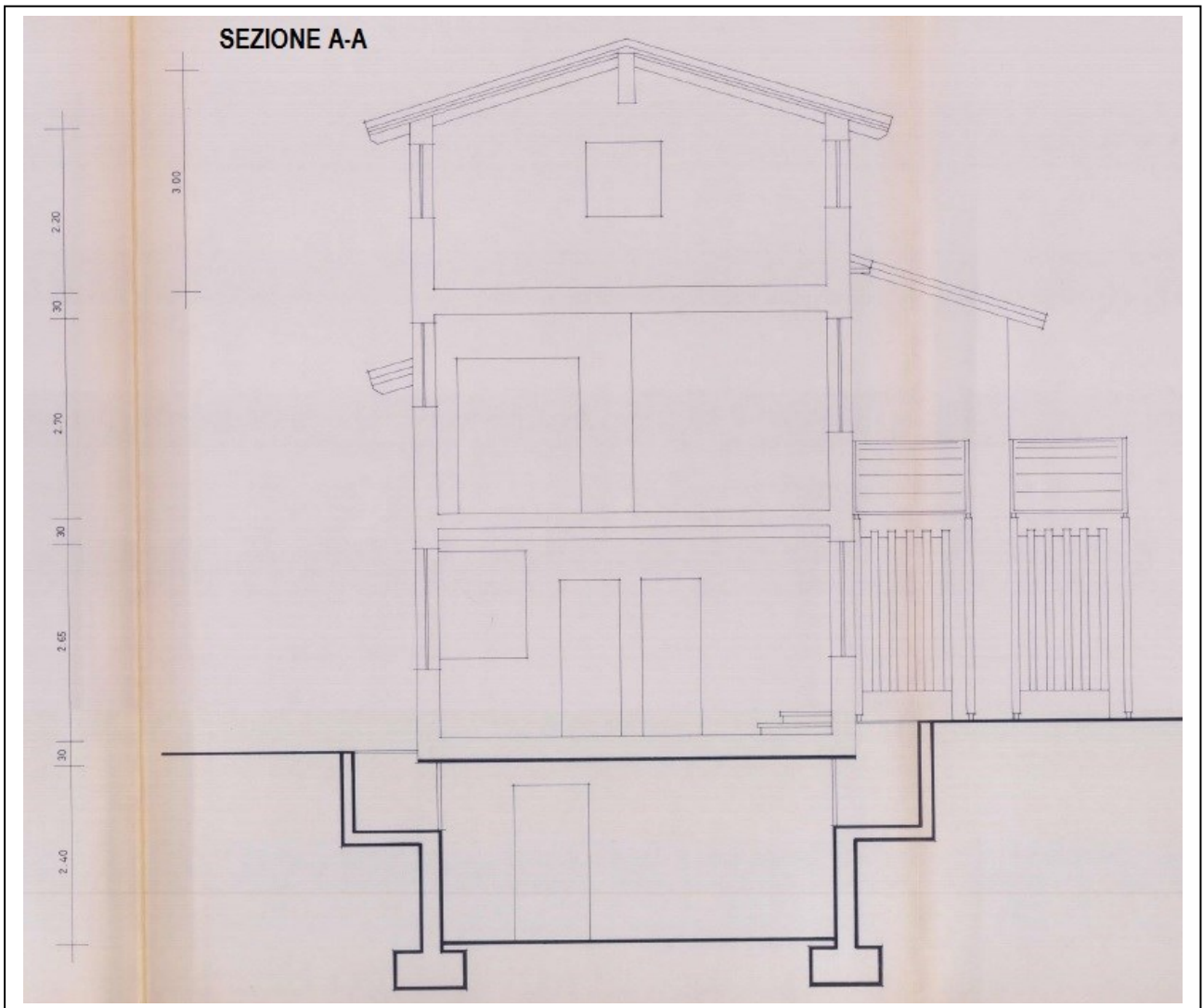
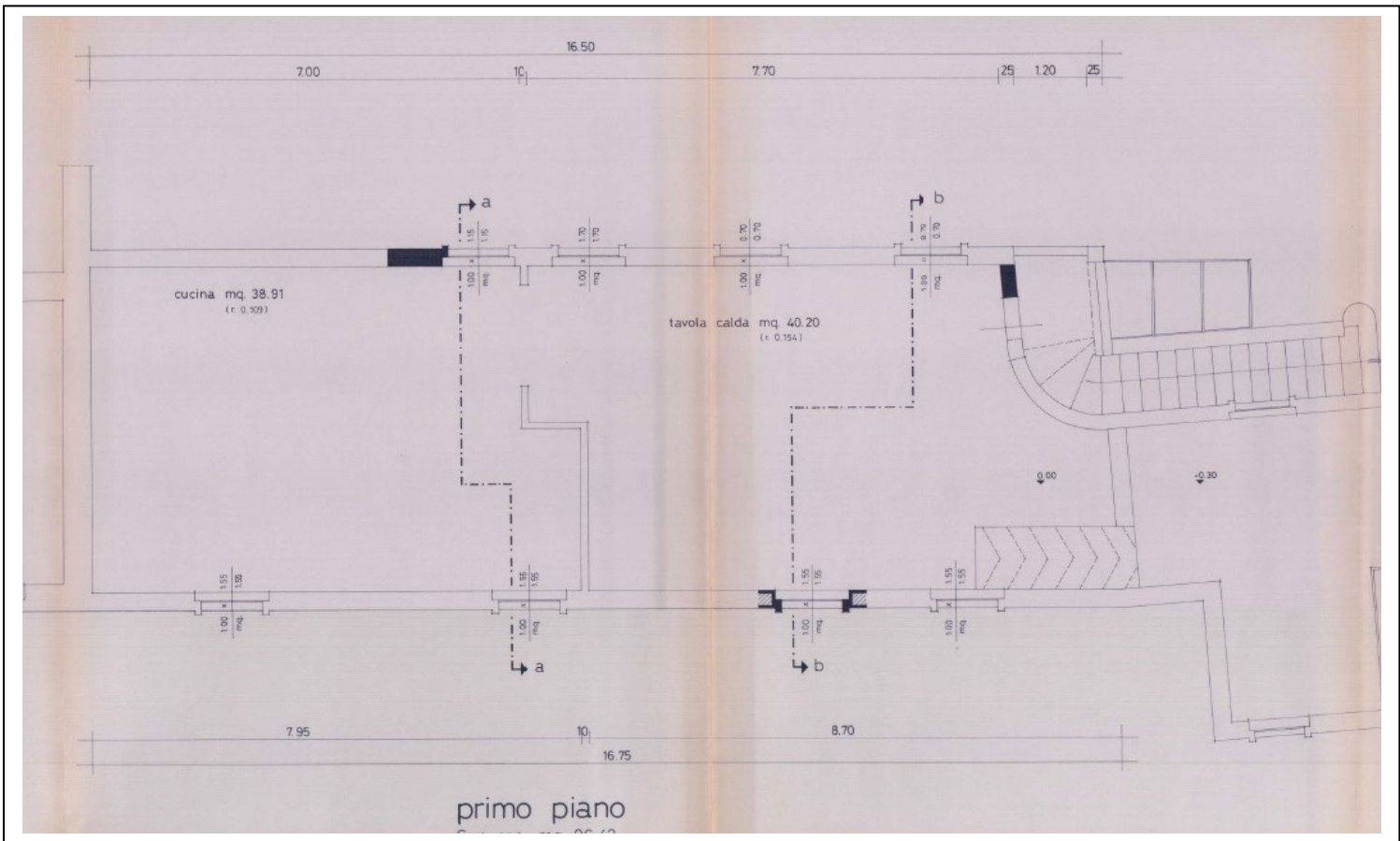
**CONCESSIONE N. 16289 DEL 02.07.1996 ( MAPPALE 28 SUB. 5 S1 E SUB. 4 P1):**

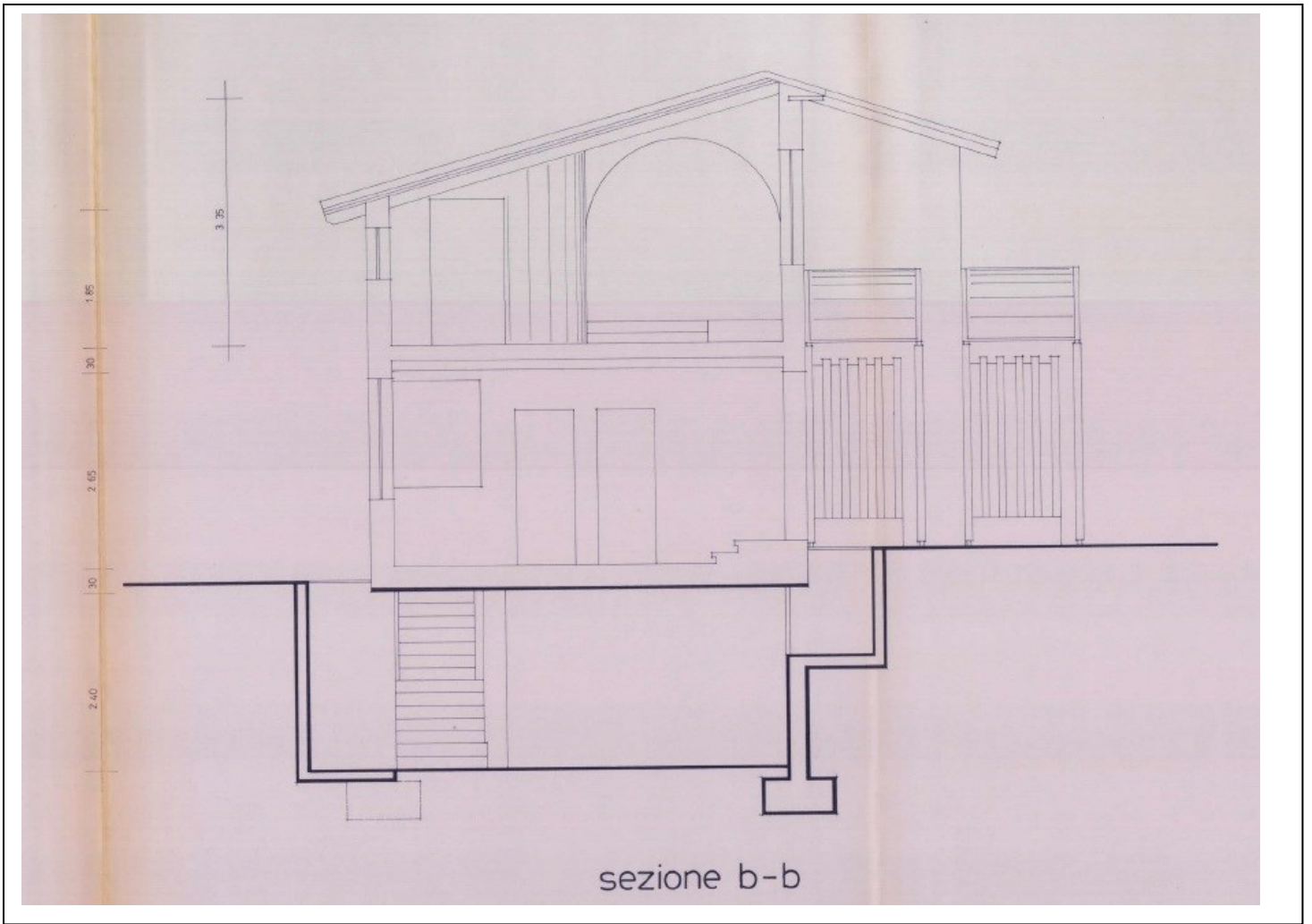


Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f



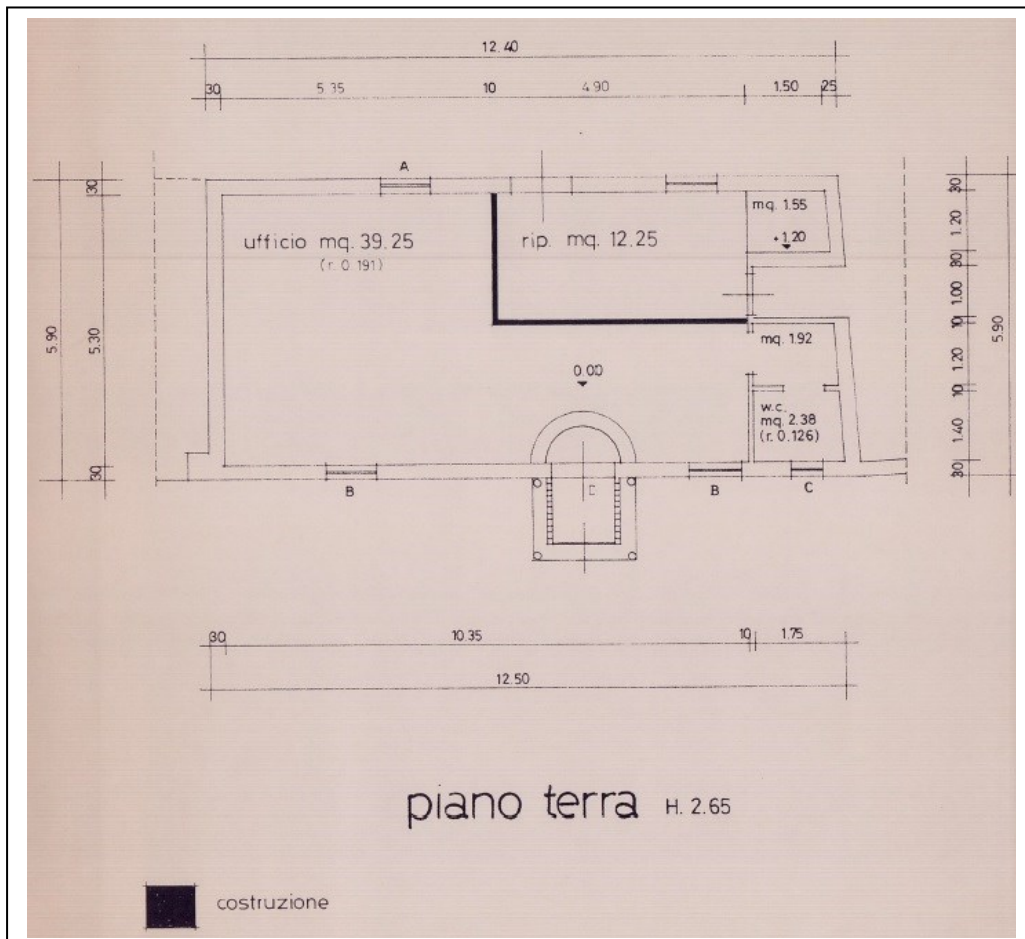






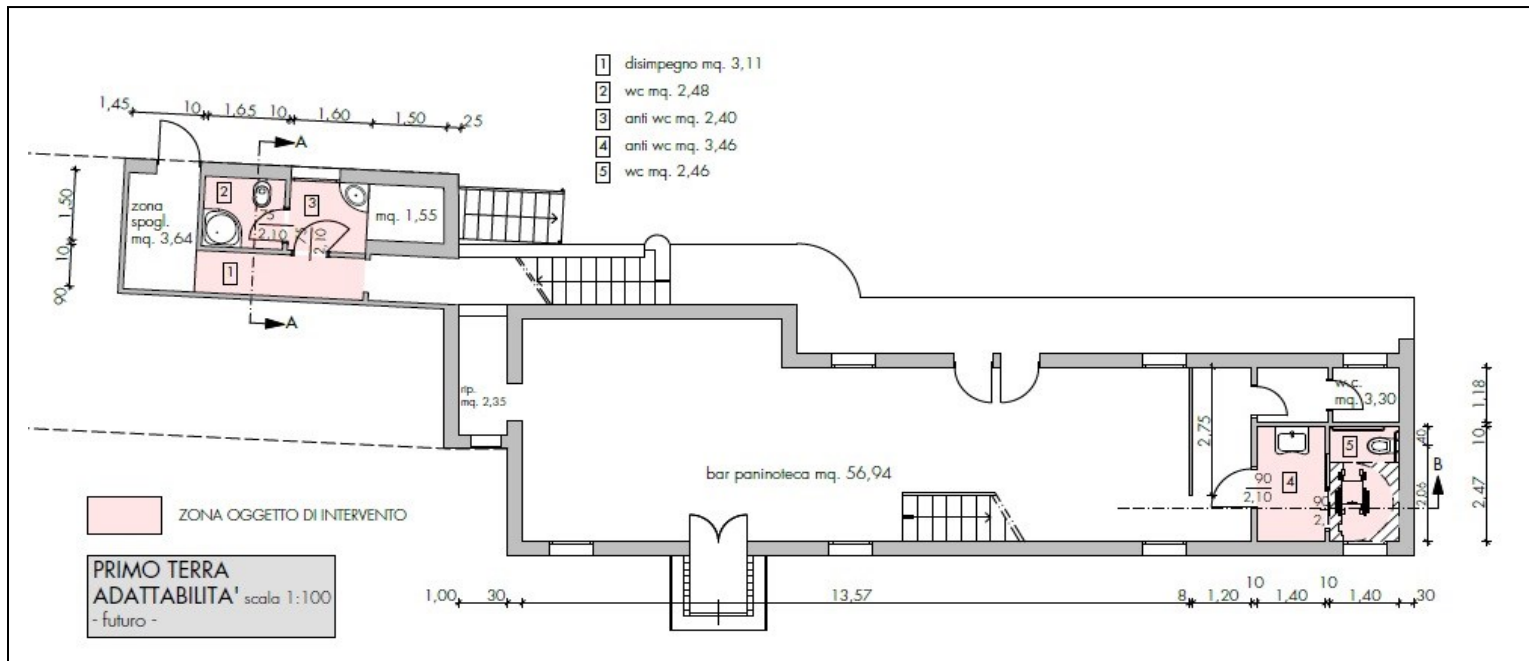
**STATO AUTORIZZATO:**

**DIA N. 242 DEL 31.10.2003 ( MAPPALE 28 SUB. 9 PT ):**



**STATO AUTORIZZATO:**

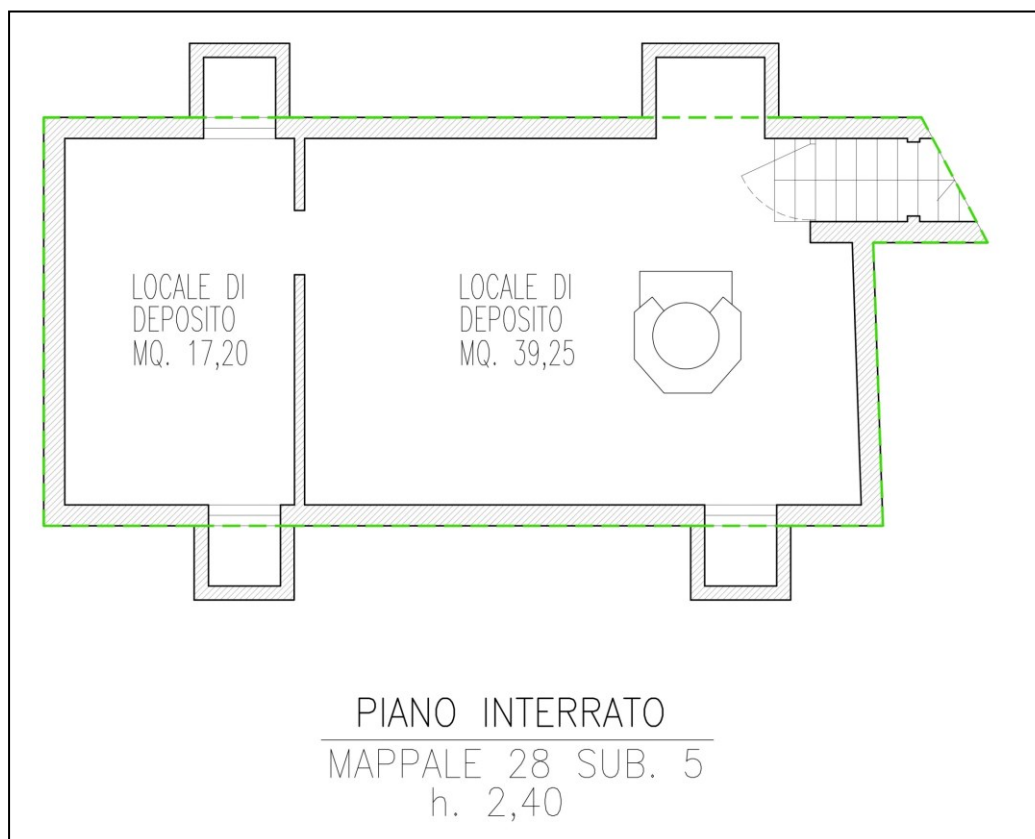
**SCIA DEL 16.06.2016 ( MAPPALE 28 SUB. 9 E MAPPALE 102 PT ):**



**RILIEVO INDICATIVO E NON ESAUSTIVO: LEGENDA**



**RILIEVO INDICATIVO E NON ESAUSTIVO: PIANO INTERRATO**

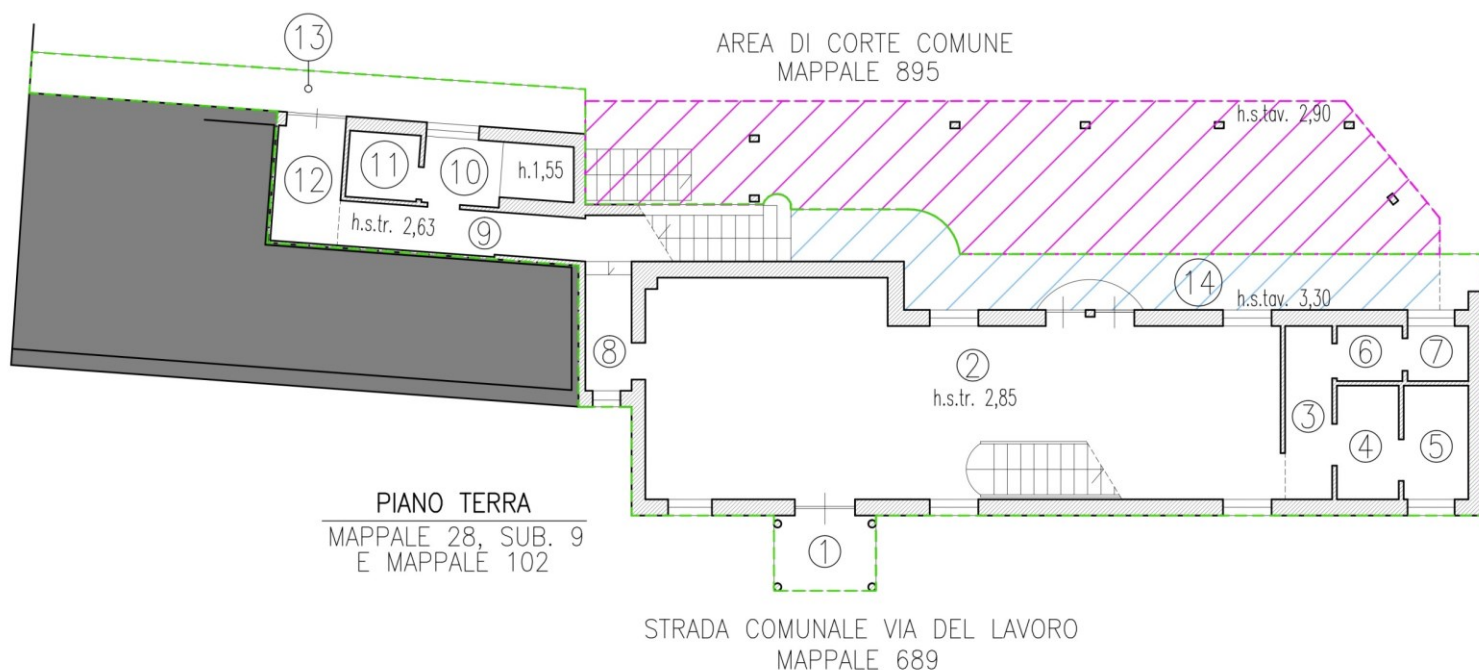




## RILIEVO INDICATIVO E NON ESAUSTIVO: PIANO TERRA

INGOMBRO PERGOLATO IN LEGNO  
RICADENTE SU AREA DI CORTE COMUNE MAPPALE 895

INGOMBRO POMPEIANA IN LEGNO  
RICADENTE SU MARCIAPIEDE IN PROPRIETA'

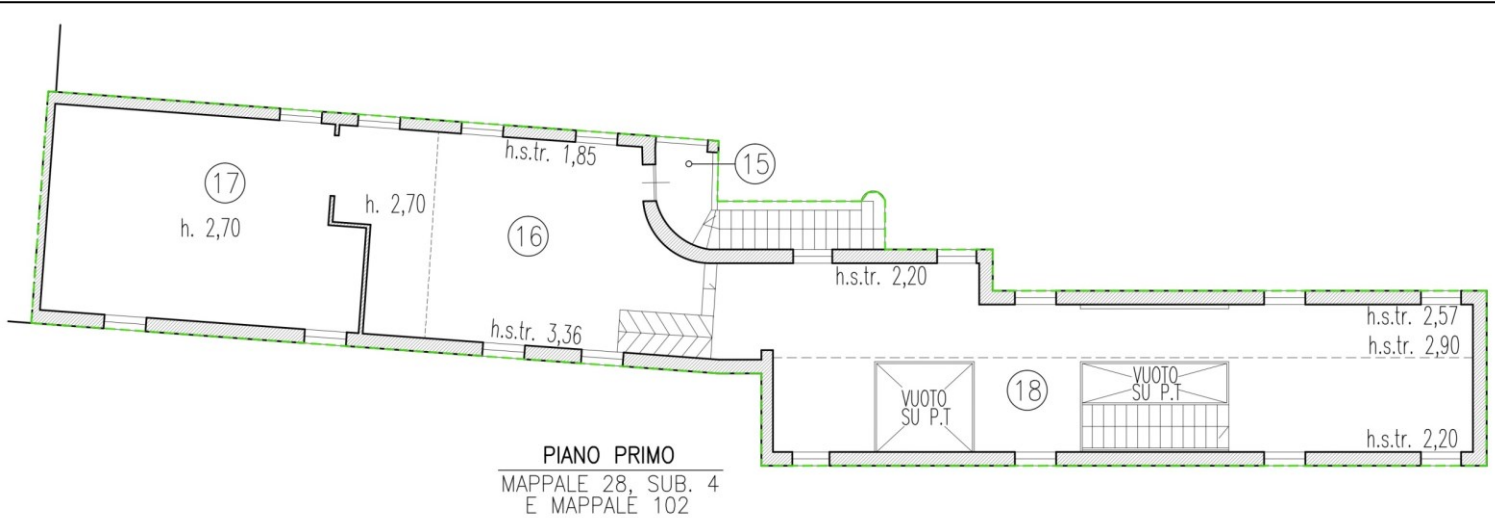


Mappale 28, Sub. 9  
Mappale 102

PIANO TERRA		
	LOCALE	SUP. (mq)
1	Bussola d'ingresso	3,60
2	Bar Paninoteca	53,70
3	Disimpegno	3,80
4	Anti	3,30
5	W.c.	3,45
6	Anti	1,70
7	W.c.	1,60
8	Disimp.	2,50
9	Corridoio	6,70
10	Anti	4,30
11	W.c.	2,20
12	Zona Spogl.	3,60
13	Marciapiede	11,15
14	Marciapiede	18,75



**RILIEVO INDICATIVO E NON ESAUSTIVO: PIANO PRIMO**



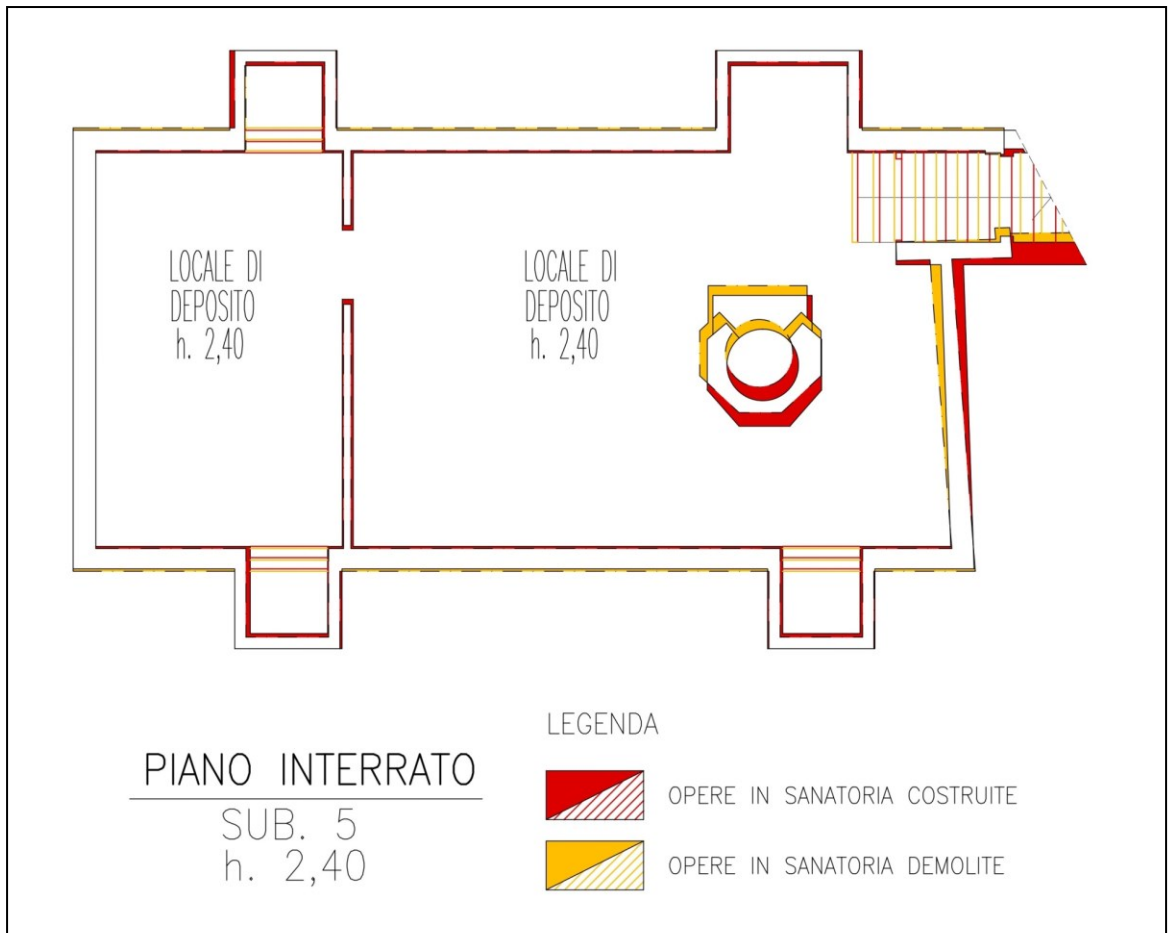
Mappale 28, Sub. 4  
Mappale 102

PIANO PRIMO		
	LOCALE	SUP. (mq)
15	Ingresso/ Terrazza	3,05
16	Sala Ristornate	40,95
17	Cucina	40,30
18	Soppalco Sala Ristornate	61,05

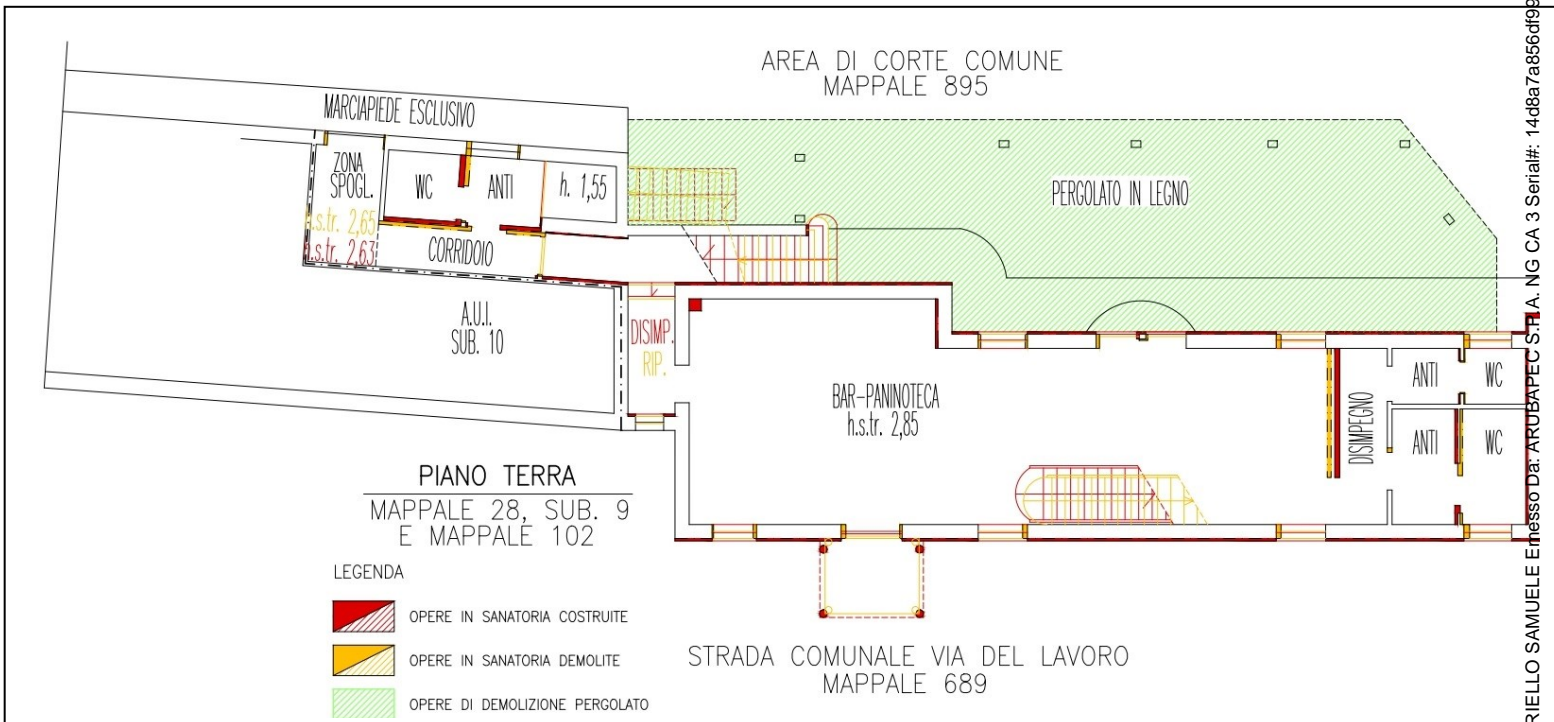
Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856dff99942e734ee06e80007f



**SOVRAPPOSIZIONE INDICATIVA E NON ESAUSTIVA: PIANO INTERRATO**



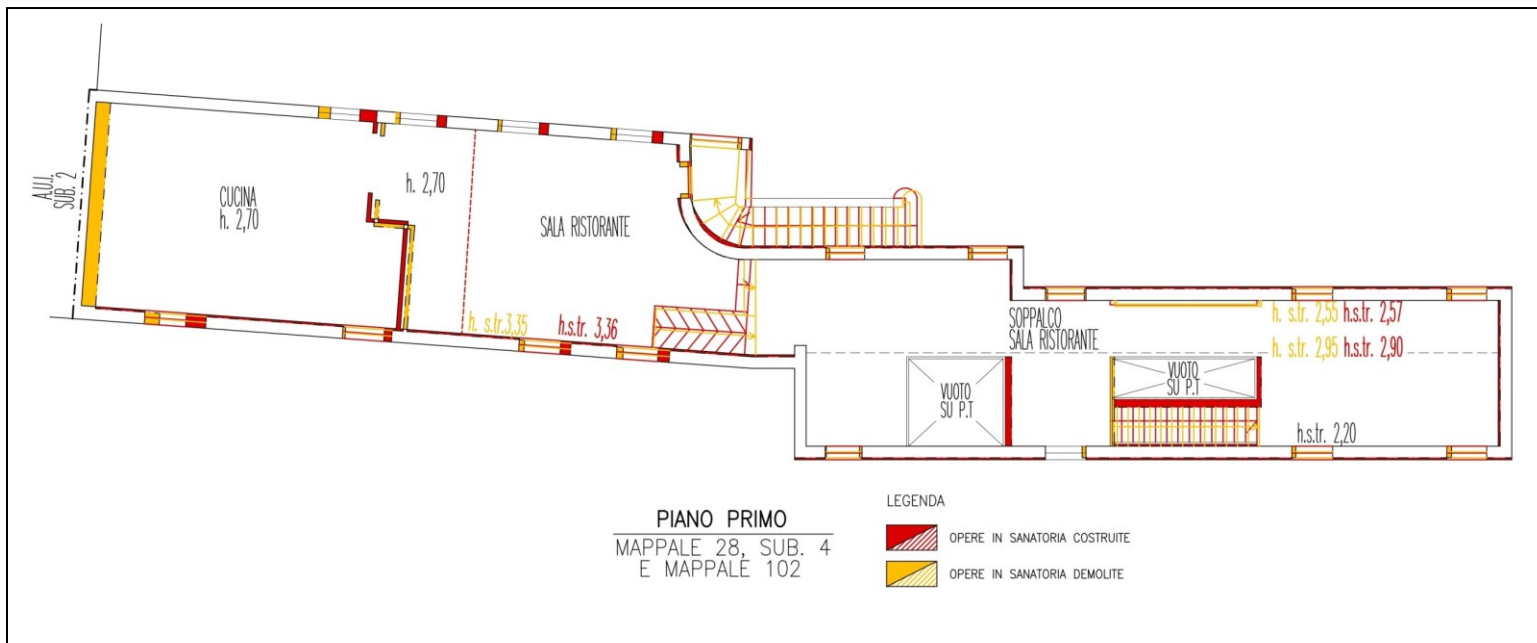
**SOVRAPPOSIZIONE INDICATIVA E NON ESAUSTIVA: PIANO TERRA**



Firmato Da: RIELLO SAMUELE E Inesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df9b942e734ee06e80007f



## SOVRAPPOSIZIONE INDICATIVA E NON ESAUSTIVA: PIANO PRIMO



### QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE:

In data 20.04.2023 è stata trasmessa all’Agenzia delle Entrate richiesta di verifica contratti di affitto e/o comodati d’uso registrati; l’Agenzia delle Entrate con pec del 27.04.2023 comunicava che l’immobile di cui al mappale 102 (bar paninoteca al piano terra e primo) è stato affittato alla Società: “**[REDACTED]**” dal 01.08.2016 al 31.07.2022 tacitamente rinnovato per altri sei anni per un canone mensile come comunicato tramite email pari ad €. **2.100**; contratto sottoscritto in data 31.05.2016. Si precisa che il bonifico eseguito per il mese di aprile ‘2023 è pari ad €. 2.250,00 in quanto comprende la quota parte del piano di rientro per gli arretrati dovuti al periodo COVID-19. Il contratto di affitto risulta antecedente alla data del pignoramento e pertanto opponibile alla procedura; si precisa che il canone di locazione è stato oggetto di precedente ordinanza di assegnazione del 11.03.2020 (R.G. n. 2112/2019 GE. Dott.ssa Maria Antonietta Rosato) a favore di **[REDACTED]**. Il Giudice Dott. Maria Antonietta Rosato con verbale di udienza del 3.7.2023 precisava: “...dell’opponibilità alla presente procedura esecutiva dell’ordinanza di assegnazione del 11.03.2020 Trib. di Vicenza, resa in esito alla definizione del procedimento esecutivo mobiliare presso terzi R.G. 2112/2019, in quanto antecedente alla notifica dell’atto di pignoramento immobiliare, eseguito a carico di **[REDACTED]**” in data 22.11.2022; alla luce di quanto esposto i canoni di affitto dovranno essere versati a favore del Signor **[REDACTED]**. Nel contratto di affitto l’immobile viene descritto nel modo seguente: “.... fabbricato ad un uso pubblico esercizio di bar, ristorante, tavola calda, gastronomia, commercio al minuto di alimentari, sala giochi e giochi leciti, edicola, rivendita di generi di monopolio il tutto meglio individuabile catastalmente al fg. 13, mappale 102..”. A seguito del sopralluogo si è potuto accertare che la Società “**[REDACTED]**”, oltre al mappale 102 utilizza per lo svolgimento della propria attività i locali di deposito al piano interrato e terra, la cucina e la sala ristorazione al piano primo, il tutto meglio individuabile catastalmente al fg. 13, mappale 28, sub. 4-5-9 (beni che non risultano riportati nel contratto di affitto ma che risultano pignorati); tutti questi ambienti, si mostrano tra loro funzionalmente collegati e di fatto costituiscono una unica attività commerciale di ristorazione con il mappale 102 indicato nel contratto di affitto. Secondo quanto stabilito dal contratto di affitto la parte conduttrice si impegna a far eseguire tutte le riparazioni e manutenzioni previste dall’art. 1609 del CC. al fine di mantenere in perfetto stato d’uso i beni concessi in locazione.

**1. VERIFICA CONGRUITA’ CANONE MAPPALE 102:** la superficie complessiva occupata dalla ditta affittuaria per il mappale 102 è di complessivi mq. 168,10 considerando le seguenti superfici ragguagliate: 100% Bar/paninoteca al piano terra per mq. 94,20; 100% Sala ristorante, soppalco, al piano primo: mq. 73,90. Considerata la tipologia dell’immobile lo stato di conservazione e di manutenzione, la mancanza di posti auto assegnati in uso e/o proprietà esclusiva, ed inoltre consultati gli operatori commerciali di zona, preso atto di quanto indicato dalla Banca delle quotazioni immobiliari Agenzia, si ritiene congruo applicare un valore unitario di €/mq. 6,50 che determina un canone mensile pari ad arrotondabili € **1.092** (mq. 168,10 x €/mq. 6,50). **2. VERIFICA CONGRUITA’**  
**2. CANONE PER INTERA SUPERFICIE OCCUPATA MAPPALE 102 E MAPPALE 28 SUB. 4-5-9:** l’intera superficie occupata dalla Società: “**[REDACTED]**” (mappale 102 ed mappale 28 sub. 4, 5 e 9) è di complessivi mq. 324,20 considerando le seguenti superfici ragguagliate: 50% dei locali deposito al piano interrato (mq. 69,60) per mq. 34,80; 100% Bar/paninoteca al piano terra con locali di servizio per mq. 113,40; 100% Sala ristorante, soppalco, al piano primo: mq. 129,00; 100% Cucina al piano primo: mq. 47,00; se di considera l’attuale contratto di affitto di € **2.100** ne risulta un valore unitario al mq. di E. 6,47 (E. 2100/mq. 324,20) che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con altri beni immobili simili è da ritenersi congruo.

La ditta utilizzatrice con email comunicava allo scrivente un elenco sommario di lavori eseguiti all’interno degli ambienti: “..... rifacimento parziale impianto elettrico e messa a norma; sistemazione parziale e messa a norma impianto idraulico; installazione nuova caldaia; pavimentazione totale piano terra; pavimentazione parziale piano primo; completo arredo di tutto il locale in quanto ce l’hanno consegnato completamente vuoto (compreso di tende lampadari quadri banco frigoriferi tavole e sedie etc); tinteggiatura interna; murales esterno lato strada; giardino lato strada; arredo terrazzo esterno piano terra compreso di



tendaggio per proteggere dal freddo; rifacimento completo bagni piano terra (ce n'era solo 1); muro separe' tra bagni e sala bar; rifacimento completo spogliatoio (compreso installazione doccia); installazione condizionatori; installazione cucina completa; sistemazione piano interrato (tutto ciò che c'è all'interno è di mia proprietà); installazione impianto allarme; installazione griglia antifurto porta lato strada....."; a tal proposito si rimanda a quanto stabilito dall'art. 15 del contratto di affitto: "divieto di modifiche, innovazioni, migliorie, addizioni.

**QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI:**

**TITOLO ESECUTIVO:** Decreto ingiuntivo n. 121/2019 del 14.01.2019 emesso dal Tribunale di Vicenza. Il decreto veniva notificato alla Società debitrice in data 29.01.2019, dichiarato esecutivo dal Tribunale di Vicenza con decreto n. cronol. 4793/2019 del 29.03.2019 e munito di formula esecutiva in data 12.06.2019.

**Beni colpiti dal pignoramento: Dati catastali**

Comune di Arzignano (VI), fg. 13, mappale 28 sub. 4, fg. 13, mappale 28 sub. 5, fg. 13, mappale 28 sub. 9, fg. 13, mappale 28 sub. 10, fg. 13, mappale 103, fg. 13, mappale 102.

**DATA DI NOTIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

- Atto di pignoramento notificato in data 22.11.2022;
- Atto di pignoramento restituito dall'UNEP il 23.12.2022;
- Iscrizione a ruolo registrata dalla Cancelleria il 03.01.2023;
- Atto di precetto notificato il 27.09.2022.

Alla luce della sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 146/2017, si precisa che con l'iscrizione a ruolo sono state depositate le copie del titolo esecutivo e dell'atto di pignoramento con attestazioni di conformità del 02.01.2023 – CFR. NOTE FINALI. L'attestazione di conformità della nota di trascrizione è datata 30.01.2023.

**DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:**

Trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 19.01.2023, reg. gen. 1284, reg. part. 905 per l'intera proprietà in capo all'esecutato.

**Pignoramenti precedenti o contestuali:** Nessuno.

**Difformità catastali edilizie:** Si

**Regolarizzazione edilizia, catastale/ripristini:** € 11.00,00.

Trascrizioni ed iscrizioni rinvenute Immobile al 19.05.2023:

Comune di Arzignano fg. 13, map.le 28 sub. 4.

Ispezione Numero: T 271820 del: 19/05/2023  
 Note individuate: 4  
 Annotamenti in calce individuati: 1  
 Comune di: ARZIGNANO(VI)  
 Catasto: F Foglio: 13 Particella: 28 Subalterno: 4

**Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 17/10/2008 - Registro Particolare 14316 Registro Generale 22571 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 40220/11231 del 06/10/2008 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota disponibile in formato elettronico		
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 20/11/2012 - Registro Particolare 15365 Registro Generale 20681 Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 53391/15994 del 13/11/2012 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ISCRIZIONE del 16/05/2019 - Registro Particolare 1618 Registro Generale 10991 Pubblico ufficiale TRIBUNA DI VICENZA Repertorio 1426/2019 del 14/01/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1321 del 03/05/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)		
4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 19/01/2023 - Registro Particolare 905 Registro Generale 1284 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6065 del 04/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico		

Trascrizioni ed iscrizioni rinvenute Immobile al 19.05.2023:

Comune di Arzignano fg. 13, map.le 28 sub. 5.

**Dati della ricerca**

Ispezione Numero: T 273919 del: 19/05/2023  
 Note individuate: 3  
 Annotamenti in calce individuati: 0  
 Comune di: ARZIGNANO(VI)  
 Catasto: F Foglio: 13 Particella: 28 Subalterno: 5

**Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 17/10/2008 - Registro Particolare 14316 Registro Generale 22571 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 40220/11231 del 06/10/2008 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota disponibile in formato elettronico		
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 20/11/2012 - Registro Particolare 15365 Registro Generale 20681 Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 53391/15994 del 13/11/2012 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE del 19/01/2023 - Registro Particolare 905 Registro Generale 1284 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6065 del 04/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico		



<p><u>Trascrizioni ed iscrizioni rinvenute Immobile al 19.05.2023:</u></p> <p>Comune di Arzignano fg. 13, map.le 28 sub. 9.</p>	<p><u>Trascrizioni ed iscrizioni rinvenute Immobile al 19.05.2023:</u></p> <p>Comune di Arzignano fg. 13, map.le 102</p>																																				
<p><b>Dati della ricerca</b></p> <p>Ispezione Numero: <b>T 274837</b> del: <b>19/05/2023</b>            Note individuate: <b>3</b>            Annotamenti in calce individuati: <b>0</b>            Comune di: <b>ARZIGNANO(VI)</b>            Catasto: F <b>Foglio: 13 Particella: 28 Subalterno: 9</b></p> <p><b>Elenco sintetico delle formalità ordinato per data</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th><a href="#">Ordina per tipo nota</a></th> <th><a href="#">Ordina per data</a></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <p>TRASCRIZIONE del 17/10/2008 - Registro Particolare 14316 Registro Generale 22571            Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 40220/11231 del 06/10/2008            ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'            Nota disponibile in formato elettronico</p> </td> </tr> <tr> <td>2</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <p>TRASCRIZIONE del 20/11/2012 - Registro Particolare 15365 Registro Generale 20681            Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 53391/15994 del 13/11/2012            ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE            Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p> </td> </tr> <tr> <td>3</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <p>TRASCRIZIONE del 19/01/2023 - Registro Particolare 905 Registro Generale 1284            Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6065 del 04/11/2022            ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI            Nota disponibile in formato elettronico</p> </td> </tr> </tbody> </table>		<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE del 17/10/2008 - Registro Particolare 14316 Registro Generale 22571            Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 40220/11231 del 06/10/2008            ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'            Nota disponibile in formato elettronico</p>			2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE del 20/11/2012 - Registro Particolare 15365 Registro Generale 20681            Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 53391/15994 del 13/11/2012            ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE            Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p>			3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE del 19/01/2023 - Registro Particolare 905 Registro Generale 1284            Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6065 del 04/11/2022            ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI            Nota disponibile in formato elettronico</p>			<p><b>Dati della ricerca</b></p> <p>Ispezione Numero: <b>T 276342</b> del: <b>19/05/2023</b>            Note individuate: <b>2</b>            Annotamenti in calce individuati: <b>0</b>            Comune di: <b>ARZIGNANO(VI)</b>            Catasto: F <b>Foglio: 13 Particella: 102</b></p> <p><b>Elenco sintetico delle formalità ordinato per data</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th><a href="#">Ordina per tipo nota</a></th> <th><a href="#">Ordina per data</a></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <p>TRASCRIZIONE del 09/01/2013 - Registro Particolare 361 Registro Generale 533            Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 53564/16073 del 20/12/2012            ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE            Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p> </td> </tr> <tr> <td>2</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <p>TRASCRIZIONE del 19/01/2023 - Registro Particolare 905 Registro Generale 1284            Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6065 del 04/11/2022            ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI            Nota disponibile in formato elettronico</p> </td> </tr> </tbody> </table>		<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE del 09/01/2013 - Registro Particolare 361 Registro Generale 533            Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 53564/16073 del 20/12/2012            ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE            Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p>			2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE del 19/01/2023 - Registro Particolare 905 Registro Generale 1284            Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6065 del 04/11/2022            ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI            Nota disponibile in formato elettronico</p>		
	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>																																			
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			
<p>TRASCRIZIONE del 17/10/2008 - Registro Particolare 14316 Registro Generale 22571            Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 40220/11231 del 06/10/2008            ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'            Nota disponibile in formato elettronico</p>																																					
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			
<p>TRASCRIZIONE del 20/11/2012 - Registro Particolare 15365 Registro Generale 20681            Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 53391/15994 del 13/11/2012            ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE            Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p>																																					
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			
<p>TRASCRIZIONE del 19/01/2023 - Registro Particolare 905 Registro Generale 1284            Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6065 del 04/11/2022            ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI            Nota disponibile in formato elettronico</p>																																					
	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>																																			
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			
<p>TRASCRIZIONE del 09/01/2013 - Registro Particolare 361 Registro Generale 533            Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 53564/16073 del 20/12/2012            ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE            Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p>																																					
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																			
<p>TRASCRIZIONE del 19/01/2023 - Registro Particolare 905 Registro Generale 1284            Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6065 del 04/11/2022            ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI            Nota disponibile in formato elettronico</p>																																					

Trascrizioni ed iscrizioni rinvenute Immobile al 19.05.2023:

[REDACTED]

<p><b>Dati della ricerca</b></p> <p>Ispezione Numero: <b>T 299009</b> del: <b>19/05/2023</b>            Note individuate: <b>7</b>            Annotamenti in calce individuati: <b>1</b>            Denominazione: [REDACTED]</p> <p><b>Elenco sintetico delle formalità ordinato per data</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th><a href="#">Ordina per tipo nota</a></th> <th><a href="#">Ordina per data</a></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/11/2012 - Registro Particolare 15365 Registro Generale 20681            Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 53391/15994 del 13/11/2012            ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE            Immobili siti in ARZIGNANO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p> </td> </tr> <tr> <td>2</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/01/2013 - Registro Particolare 361 Registro Generale 533            Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 53564/16073 del 20/12/2012            ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE            Immobili siti in ARZIGNANO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p> </td> </tr> <tr> <td>3</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2016 - Registro Particolare 2451 Registro Generale 3373            Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 56605/17664 del 22/02/2016            ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA            Immobili siti in ARZIGNANO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico <b>NON PERTINENTE</b></p> </td> </tr> <tr> <td>4</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <p>ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2019 - Registro Particolare 1618 Registro Generale 10991            Pubblico ufficiale TRIBUNA DI VICENZA Repertorio 1426/2019 del 14/01/2019            IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO            Immobili siti in ARZIGNANO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico            Documenti successivi correlati:            1 - Annotazione n. 1321 del 03/05/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)</p> </td> </tr> </tbody> </table>		<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/11/2012 - Registro Particolare 15365 Registro Generale 20681            Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 53391/15994 del 13/11/2012            ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE            Immobili siti in ARZIGNANO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p>			2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/01/2013 - Registro Particolare 361 Registro Generale 533            Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 53564/16073 del 20/12/2012            ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE            Immobili siti in ARZIGNANO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p>			3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2016 - Registro Particolare 2451 Registro Generale 3373            Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 56605/17664 del 22/02/2016            ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA            Immobili siti in ARZIGNANO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico <b>NON PERTINENTE</b></p>			4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2019 - Registro Particolare 1618 Registro Generale 10991            Pubblico ufficiale TRIBUNA DI VICENZA Repertorio 1426/2019 del 14/01/2019            IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO            Immobili siti in ARZIGNANO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico            Documenti successivi correlati:            1 - Annotazione n. 1321 del 03/05/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)</p>			<table border="1"> <tbody> <tr> <td>5</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 31/03/2020 - Registro Particolare 4518 Registro Generale 6369            Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 60212/19740 del 24/03/2020            ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA            Immobili siti in ARZIGNANO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p> </td> </tr> <tr> <td>6</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 21/09/2021 - Registro Particolare 15378 Registro Generale 21751            Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 61369/20426 del 15/09/2021            ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA            Immobili siti in ARZIGNANO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico <b>NON PERTINENTE</b></p> </td> </tr> <tr> <td>7</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <p>TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/2023 - Registro Particolare 905 Registro Generale 1284            Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6065 del 04/11/2022            ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI            Immobili siti in ARZIGNANO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico</p> </td> </tr> </tbody> </table>	5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 31/03/2020 - Registro Particolare 4518 Registro Generale 6369            Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 60212/19740 del 24/03/2020            ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA            Immobili siti in ARZIGNANO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p>			6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 21/09/2021 - Registro Particolare 15378 Registro Generale 21751            Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 61369/20426 del 15/09/2021            ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA            Immobili siti in ARZIGNANO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico <b>NON PERTINENTE</b></p>			7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/2023 - Registro Particolare 905 Registro Generale 1284            Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6065 del 04/11/2022            ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI            Immobili siti in ARZIGNANO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico</p>		
	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>																																												
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/11/2012 - Registro Particolare 15365 Registro Generale 20681            Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 53391/15994 del 13/11/2012            ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE            Immobili siti in ARZIGNANO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p>																																														
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<p>TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/01/2013 - Registro Particolare 361 Registro Generale 533            Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 53564/16073 del 20/12/2012            ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE            Immobili siti in ARZIGNANO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p>																																														
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2016 - Registro Particolare 2451 Registro Generale 3373            Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 56605/17664 del 22/02/2016            ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA            Immobili siti in ARZIGNANO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico <b>NON PERTINENTE</b></p>																																														
4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<p>ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2019 - Registro Particolare 1618 Registro Generale 10991            Pubblico ufficiale TRIBUNA DI VICENZA Repertorio 1426/2019 del 14/01/2019            IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO            Immobili siti in ARZIGNANO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico            Documenti successivi correlati:            1 - Annotazione n. 1321 del 03/05/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)</p>																																														
5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 31/03/2020 - Registro Particolare 4518 Registro Generale 6369            Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 60212/19740 del 24/03/2020            ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA            Immobili siti in ARZIGNANO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico</p>																																														
6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 21/09/2021 - Registro Particolare 15378 Registro Generale 21751            Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 61369/20426 del 15/09/2021            ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA            Immobili siti in ARZIGNANO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico <b>NON PERTINENTE</b></p>																																														
7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																												
<p>TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/2023 - Registro Particolare 905 Registro Generale 1284            Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6065 del 04/11/2022            ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI            Immobili siti in ARZIGNANO (VI)            Nota disponibile in formato elettronico</p>																																														



**QUESITO 8: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE:**

Dalla documentazione consultata i beni parzialmente sul suolo demaniale, in particolare le bocche di lupo al piano interrato mappale 28 sub. 5 ed la bussola di ingresso al piano terra (mappale 102) ricadono nel mappale 689 (relitto stradale).

**QUESITO 9: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO:**

Dalla documentazione consultata si è potuto verificare che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione di tali pesi.

**QUESITO 10: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO:**

Dalle informazioni raccolte l'unità condivide con il restante complesso spazi condominiali ai sensi dell'art. 1.117 del CC; dalle informazioni raccolte non risulta costituito un condominio e stilate le relative tabelle millesimali di proprietà. Per la gestione e l'uso dell'area di corte comune di cui ai mappali 895 e 897, non essendo costituito un condominio, dovranno essere convenuti e stabiliti precisi accordi con i restanti comproprietari ed aventi diritto.

**QUESITO 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: PER PROCEDIMENTO DI COSTO DI RICOSTRUZIONE:**

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo.

Il suddetto costo si distingue in: Costo di ricostruzione (re production cost) propriamente detto, ovvero il costo di ricostruzione, di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione; Costo di rimpiazzo (replacement cost), ovvero costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende: Costi tecnici di costruzione:

- a) Diretti
  - Costo di costruzione opere edilizie edificio
  - Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte
- b) Indiretti
  - Oneri di urbanizzazione
  - Oneri professionali
  - Costi allacciamento servizi
  - Spese generali
  - Spese commercializzazione
- c) Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti
- d) Utile del promotore sul proprio capitale di rischio.

E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

Procedimento empirico: La stima empirica del costo medio di un'opera, un intervento, una lavorazione avviene per comparazione in presenza di dati di confronto di tipologie edilizie simili a quella in valutazione. Procedimento analitico: Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico dei costi unitari e totali. Lo schema contabile comprende la individuazione delle lavorazioni, le schede dei mezzi d'opera, la individuazione delle quantità, l'analisi dei prezzi unitari ed, infine, del computo metrico estimativo propriamente detto. Il computo metrico estimativo ha due classificazioni.

Classificazione per materiali e lavorazioni:

- Si basa sull'organizzazione del cantiere
- Si articola in categorie di lavoro
- La caratteristica è la corrispondenza tra elementi fisici e legame tra fattori produttivi e parti fisiche.

Classificazione per funzioni (Norma UNI 8290-Metodi di classificazione e codificazione degli elementi tecnici della costruzione)

- Si basa sul sistema tecnologico, su prestazioni e funzioni
- Si articola in classi di unità tecnologiche ed elementi tecnici
- La caratteristica è che nella stessa classe possono comparire lavorazioni diverse.

**IL DEPREZZAMENTO:** Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre cause principali.

1. Obsolescenza fisica
2. Obsolescenza funzionale
3. Obsolescenza economica.

**Obsolescenza fisica:** Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dall'età dell'edificio, dalla quantità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso. Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa dell'esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.





**Obsolescenza funzionale:** Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito all'attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni per abitazione, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree uffici alle nuove tecnologie informatiche e, infine, l'efficienza energetica.

**Obsolescenza economica:** L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo; l'eventuale impatto negativo sul valore del terreno apparirà già nel calcolo del valore di quest'ultimo.

**IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO:** L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento. Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica. L'ammortamento ha, in genere, tre finalità: La distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene; la ricostruzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione; la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

La funzione valore-tempo. Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica. Per i manufatti edili e per altre opere costruttivamente semplici, la funzione valore tempo è assimilata ad una retta decrescente, interpolata idealmente nella funzione teorica.

Altrimenti la stima del deprezzamento può essere svolta con procedimento analitico:

- 1) In caso di deterioramento fisico
  - a) Eliminabile, mediante la stima dei costi di intervento
  - b) Ineliminabile, con la sommatoria delle quote di ammortamento dell'edificio, dividendo il costo di costruzione per il numero di anni della vita economica dell'edificio e considerando quelle maturate alla data di stima.
- 2) In caso di deterioramento funzionale
  - a) Eliminabile, mediante la stima dei costi di ristrutturazione
  - b) Ineliminabile
    - b.1) con la sommatoria delle quote di deprezzamento dell'edificio maturate alla data di stima;
    - b.2) con la stima dei mancati redditi capitalizzati o della differenza di valore tra la condizione di piena funzionalità e lo stato attuale di obsolescenza;
    - b.3) In caso di obsolescenza economica con la stima dei mancati redditi capitalizzati o del minor valore tra la condizione di assenza e presenza dello stato di obsolescenza.

### LOCALI DI DEPOSITO PIANO INTERRATO FG. 13, MAPPALE 28 SUB. 5.

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
Utile ordinario Promotore	4%	Incidenza Area	10%	
<b>SPESE</b>				
<b>A) Costo secco di costruzione</b>				
Locali di deposito al piano interrato		SUP. MQ.	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI
		69,60	600,00	€ 41.760,00
			Totale C/C	€ 41.760,00
<b>B) Spese tecniche</b>				
Percentuale sul costo di costruzione 10,0%				
Progetto		0,025	€ 1.044,00	
Impianti		0,025	€ 1.044,00	
Strutture		0,02	€ 835,20	
Sicurezza		0,01	€ 417,60	
Direzione lavori		0,01	€ 417,60	Anno di valutazione immobile '2023
Conformità più abitabilità		0,002	€ 83,520	Agibilità '1998
			Totale S/T	€ 3.841,920
			SOMMA COSTO COSTRUZIONE	€ 45.601,920
			ONERI FINANZIARI (24 m.)	€ 1.824,077
			UTILE ORDINARIO PROMOT.	€ 1.824,077
			TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE	€ 49.250,07
<b>VALORE AREA</b>				
Rapporto complementarietà	10%	sul costo secco di costruzione		
Valore area	Immobile su piu' livelli			€ 4.176,00
			VALORE A NUOVO	€ 53.426,07
<b>DEPREZZAMENTO LINEARE</b>				
Deterioramento fisico:				
		Incidenza	Vestustà 25	
Costo di costruzione struttura		60%	25%	€ 6.264,00
Finiture		20%	25%	€ 2.088,00
Impianti		20%	25%	€ 2.088,00
			SOMMA DEPREZZAMENTO	€ 10.440,00
<b>VALORE ATTUALE DEL BENE</b>				
Valore a nuovo				€ 53.426,07
Deprezzamento				€ 10.440,00
<b>VALORE FINALE</b>				€ 42.986,07

N.B. I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione / ricostruzione tengono conto dell'incidenza dei lavori di manutenzione ordinaria che si sono susseguiti nel corso degli anni.



## BAR SALA RISTORANTE AL PIANO TERRA FG. 13, MAPPALE 102

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare					
Utile ordinario Promotore	4%	Incidenza Area		10%	
<b>SPESE</b>					
<b>A) Costo secco di costruzione</b>					
		SUP. MQ.	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI	
Bar paninoteca al piano terra		89,20	1200,00	€ 107.040,00	
Aree esterne e bussola di ingresso		33,45	200,00	€ 6.690,00	
		Totale C/C		€ 113.730,00	
<b>B) Spese tecniche</b>					
Percentuale sul costo di costruzione 10,0%					
Progetto			0,025	€ 2.843,25	
Impianti			0,025	€ 2.843,25	
Strutture			0,02	€ 2.274,60	
Sicurezza			0,01	€ 1.137,30	
Direzione lavori			0,01	€ 1.137,30	
Conformità più abitabilità			0,002	€ 227,460	
		Totale S/T		€ 10.463,160	
		SOMMA COSTO COSTRUZIONE		€ 124.193,160	
		ONERI FINANZIARI (24 m.)		€ 4.967,726	
		UTILE ORDINARIO PROMOT.		€ 4.967,726	
		TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE		€ 134.128,61	
<b>VALORE AREA</b>					
Rapporto complementarietà	10%	sul costo secco di costruzione			
Valore area		Immobile su piu' livelli		€ 11.373,00	
		VALORE A NUOVO		€ 145.501,61	
<b>DEPREZZAMENTO LINEARE</b>					
Deterioramento fisico:					
		Incidenza	Vestustà		
Costo di costruzione struttura		60%	36%	€ 24.565,68	
Finiture		20%	7%	€ 1.592,22	
Impianti		20%	7%	€ 1.592,22	
		SOMMA DEPREZZAMENTO		€ 27.750,12	
<b>VALORE ATTUALE DEL BENE</b>					
Valore a nuovo				€ 145.501,61	
Deprezzamento				€ 27.750,12	
<b>VALORE FINALE</b>				€ 117.751,49	
<p>Anno di valutazione immobile '2023                      Agibilità per ristrutturazione '1987                      Manutenzione straordinaria '2016                      Vetustà media struttura '36                      Vetustà finiture ed impianti '7</p> <p>N.B. I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione / ricostruzione tengono conto dell'incidenza dei lavori di manutenzione ordinaria che si sono susseguiti nel corso degli anni.</p>					

## LOCALI DI SERVIZIO E ZONA SPOGLIATOIO AL PIANO TERRA FG. 13, MAPPALE 28 SUB. 9.

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare					
Utile ordinario Promotore	4%	Incidenza Area		10%	
<b>SPESE</b>					
<b>A) Costo secco di costruzione</b>					
		SUP. MQ.	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI	
Locali di servizio al piano terra		24,20	900,00	€ 21.780,00	
		Totale C/C		€ 21.780,00	
<b>B) Spese tecniche</b>					
Percentuale sul costo di costruzione 10,0%					
Progetto			0,025	€ 544,50	
Impianti			0,025	€ 544,50	
Strutture			0,02	€ 435,60	
Sicurezza			0,01	€ 217,80	
Direzione lavori			0,01	€ 217,80	
Conformità più abitabilità			0,002	€ 43,560	
		Totale S/T		€ 2.003,760	
		SOMMA COSTO COSTRUZIONE		€ 23.783,760	
		ONERI FINANZIARI (24 m.)		€ 951,350	
		UTILE ORDINARIO PROMOT.		€ 951,350	
		TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE		€ 25.686,46	
<b>VALORE AREA</b>					
Rapporto complementarietà	10%	sul costo secco di costruzione			
Valore area		Immobile su piu' livelli		€ 2.178,00	
		VALORE A NUOVO		€ 27.864,46	
<b>DEPREZZAMENTO LINEARE</b>					
Deterioramento fisico:					
		Incidenza	Vestustà		
Costo di costruzione struttura		60%	18%	€ 2.352,24	
Finiture		20%	7%	€ 304,92	
Impianti		20%	7%	€ 304,92	
		SOMMA DEPREZZAMENTO		€ 2.962,08	
<b>VALORE ATTUALE DEL BENE</b>					
Valore a nuovo				€ 27.864,46	
Deprezzamento				€ 2.962,08	
<b>VALORE FINALE</b>				€ 24.902,38	
<p>Anno di valutazione immobile '2023                      Agibilità per ristrutturazione '2005                      Manutenzione straordinaria '2016                      Vetustà media struttura '18                      Vetustà finiture ed impianti '7</p> <p>N.B. I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione / ricostruzione tengono conto dell'incidenza dei lavori di manutenzione ordinaria che si sono susseguiti nel corso degli anni.</p>					



**SALA RISTORANTE/CUCINA/INGRESSO AL PIANO PRIMO: FG. 13, MAPPALE 28 SUB. 4 e mappale 102.**

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare				
Utile ordinario Promotore	4%	Incidenza Area	10%	
<b>SPESE</b>				
<b>A) Costo secco di costruzione</b>				
Sala da pranzo/cucina al piano primo		SUP. MQ.	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI
		176,00	1200,00	€ 211.200,00
Ingresso terrazza al piano primo		3,05	300,00	€ 915,00
			Totale C/C	€ 212.115,00
<b>B) Spese tecniche</b>				
Percentuale sul costo di costruzione 10,0%				
Progetto			0,025	€ 5.302,88
Impianti			0,025	€ 5.302,88
Strutture			0,02	€ 4.242,30
Sicurezza			0,01	€ 2.121,15
Direzione lavori			0,01	€ 2.121,15
Conformità più abitabilità			0,002	€ 424,230
			Totale S/T	€ 19.514,580
		SOMMA COSTO COSTRUZIONE		€ 231.629,580
		ONERI FINANZIARI (24 m.)		€ 9.265,183
		UTILE ORDINARIO PROMOT.		€ 9.265,183
		TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE		€ 250.159,95
<b>VALORE AREA</b>				
Rapporto complementarietà	10%	sul costo secco di costruzione		
Valore area	Immobile su piu' livelli			€ 21.211,50
		<b>VALORE A NUOVO</b>		€ 271.371,45
<b>DEPREZZAMENTO LINEARE</b>				
Deterioramento fisico:				
		Incidenza	Vestustà	
	Costo di costruzione struttura	60%	30%	€ 38.180,70
	Finiture	20%	30%	€ 12.726,90
	Impianti	20%	30%	€ 12.726,90
		<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>		€ 63.634,50
<b>VALORE ATTUALE DEL BENE</b>				
				€ 271.371,45
				€ 63.634,50
				€ 207.736,95

Anno di valutazione immobile '2023  
 Agibilità per ristrutturazione '1987  
 Agibilità per ristrutturazione '1998  
 Vetustà media struttura '30

N.B. I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione / ricostruzione tengono conto dell'incidenza dei lavori di manutenzione ordinaria che si sono susseguiti nel corso degli anni.

**STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

**Lotto 2** INTERA PROPRIETA':

Pertanto riassumendo:

Locali di deposito piano interrato fg. 13, mappale 28 sub. 5:	€ 42.986,07
Bar sala ristorante al piano terra fg. 13, mappale 102:	€ 117.751,49
Locali di servizio e zona spogliatoio al piano terra fg. 13, mappale 28 sub. 9:	€ 24.902,38
Sala ristorante/cucina/ingresso al piano primo: fg. 13, mappale 28 sub. 4 e mappale 102:	€ 207.736,95
	+ € 393.376,89
• Spese di regolarizzazione catastale, edilizia:	- € 7.000,00
	Parziale € 386.376,89

- Al valore ordinario determinato si ritiene di applicare una riduzione di € 4.000, in quanto il pergolato in legno realizzato in adiacenza nel lato nord per una superficie di mq. 65,00 presenta struttura portante orizzontale e verticale in legno, con copertura costituita da perline in legno e sovrastante guaina impermeabilizzante e teli di protezione laterali; la stessa ricade in minima parte nel marciapiede di proprietà, ed invece per la maggior parte della sua superficie interessa l'area di corte comune di cui al mappale 895. Una sua sanatoria dovrà verificare una residua potenzialità edificatoria dell'intero complesso immobiliare e nel caso fosse possibile la pratica dovrà essere accettata e sottoscritta da tutti i comproprietari ed aventi diritto sull'area di corte comune di cui mappale 895. Nell'eventualità che non si raggiungessero accordi con i restanti comproprietari dell'area comune mappale 895 e la sanatoria non fosse attuabile da un punto di vista urbanistico, la strada che rimane percorribile è il ripristino dello stato autorizzato prevedendo la demolizione a mano del pergolato in legno, l'accatastamento del materiale di risulta a terra (legno, guaina di impermeabilizzazione, teli pvc., bulloneria ectt) ed il successivo smaltimento in pubblica discarica autorizzata, riordino al fine di consegnare il lavoro finito in ogni sua parte ; preso atto della tipologia di intervento se confrontato con altri interventi analoghi si ipotizza un costo complessivo di - € 4.000 che per l'intera superficie di mq. 65,00 determina un valore unitario di circa €/mq. 60,00 da ritenersi congruo per la tipologia di intervento da eseguirsi.

€ 386.376,89 - € 4.000 = + € 382.376,89

- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente Nessuno
- Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente Nessuno
- Riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per immediata vendita giudiziaria che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale rispetto all'acquisto nel libero:
 

€ 382.376,89 - 15% =	- € 57.356,53
----------------------	---------------

Totale + € 325.020,36

**PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: € 325.000,00**

(diconsitrecentoventicinquemilaeuro).



**QUESITO 12:** VALUTAZIONE DELLA QUOTA: Il pignoramento non ha per oggetto una quota ma l'intera proprietà.

**QUESITO 13:** ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO/STATO CIVILE E/O CERTIFICATO:

Si allega alla presente:

- Visura camerale del 15.05.2023 della Società: " [REDACTED] ." con sede in Arzignano.
- Visura camerale del 17.05.2023 della Società: " [REDACTED] ." con sede in Arzignano.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il valutatore dichiara che:

- o la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- o le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- o il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- o il valutatore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- o il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- o il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- o il valutatore ha ispezionato di persona la proprietà;

Il richiedente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il Tecnico valutatore incaricato

Geom. Riello Samuele

(documento sottoscritto digitalmente)

Creazzo, lì 05.07.2023.

**Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del tecnico incaricato.**

