

## 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:

El: 3/2023 LOTTO 3

Comune di Arzignano,  
Via del Lavoro

Piena proprietà:  
UNITA' IN CORSO DI  
COSTRUZIONE

Piano terra e primo:  
fg. 13, mappale 103



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

**CREDITORE:** [REDACTED]

**CUSTODE:** ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE;

**ESECUTATO:** [REDACTED]

**ESPERTO INCARICATO:** GEOM. RIELLO SAMUELE, C.F. 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 MODALITÀ 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 3 Atto CV Notaio Pagani rep. 115.275 del 29.11.1990
  -  2a EI 3-2023 LOTTO 3 Atto CV Notaio Pagani rep. 120.342 del 13.06.1991
  -  2b EI 3-2023 LOTTO 3 Atto CV Notaio Guglielmi rep. 16.367 del 08.02.1996
  -  2c EI 3-2023 LOTTO 3 Atto CV Notaio Muraro rep. 36.766 del 8.3.2007
  -  2d EI 3-2023 LOTTO 3 Atto Trasf. Società Notaio Muraro rep. 40.220 del 06.10.2008
  -  2e EI 3-2023 LOTTO 3 Atto Mut. Società Notaio Guglielmi rep. 53391 del 13.11.2012
  -  2f EI 3-2023 LOTTO 3 Atto Fusione Notaio Guglielmi rep. 53564 del 20.12.2012
3. EI\_3/2023: **PRATICHE EDILIZIE:**
-  3 EI 3-2023 LOTTO 3 RICHIESTA ACCESSO ATTI
  -  3a EI 3-2023 LOTTO 3 PC n. 06PC0152 del 10.11.2006
  -  3b EI 3-2023 LOTTO 3 DOC. FOTOGRAFICA
  -  3c EI 3-2023 LOTTO 3 RELAZIONE TECNICA
  -  3d EI 3-2023 LOTTO 3 TAV\_1 INQUAD. + CALCOLO SUPERFICI
  -  3e EI 3-2023 LOTTO 3 TAV\_2 PT STATO ATTUALE
  -  3f EI 3-2023 LOTTO 3 TAV\_3 P1 STATO ATTUALE
  -  3g EI 3-2023 LOTTO 3 TAV\_4 PT STATO FUTURO
  -  3h EI 3-2023 LOTTO 3 TAV\_5 P1 STATO FUTURO
  -  3i EI 3-2023 LOTTO 3 TAV\_6 SEZIONI-PROSP STATO ATTUALE
  -  3l EI 3-2023 LOTTO 3 TAV\_7 SEZIONI-PROSP STATO FUTURO
  -  3m EI 3-2023 LOTTO 3 INIZIO LAVORI del 28.08.2007
4. EI\_3/2023: **DOCUMENTAZIONE CATASTALE:**
-  4 EI 3-2023 LOTTO 3 NCT ESTRATTO DI MAPPA
  -  4a EI 3-2023 LOTTO 3 NCT VISURA STORICA MAPPALE 103
  -  4b EI 3-2023 LOTTO 3 NCEU ELABORATO PLANIMETRICO
  -  4c EI 3-2023 LOTTO 3 NCEU ELENCO SUBALTERNI
  -  4d EI 3-2023 LOTTO 3 NCEU SCHEDA MAPPALE 103
  -  4e EI 3-2023 LOTTO 3 NCEU Visura storica mappale 103
  -  4f EI 3-2023 LOTTO 3 NCEU SCHEDA SUB. 103
5. EI\_3/2023: **ISPEZIONI IPOTECARIE:** Beni immobili fg. 13, mappale 103;
6. EI\_3/2023: **VISURA CAMERALE SOCIETÀ DEBITRICE;**
7. EI\_3/2023: **VERIFICA CONTRATTI LOCAZIONE:** email pec Agenzia delle entrate in data 20.04.2023; Risposta Agenzia delle Entrate del 27.04.2023.



## REMESSA:

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 n°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.



EI.: 03/2023 R.G.;

Giudice: dott. Rosato Maria Antonietta

CREDITORE PROCEDENTE:

ESECUTATO:

UBICAZIONE E BENI: Arzignano, Via del Lavoro.

**Piena proprietà: Fabbricato in corso di definizione piano terra e primo, fg. 13, mappale 103:** Trattasi di una unità in corso di realizzazione al grezzo, con sviluppo al piano terra e primo, quale porzione di un vecchio fabbricato rurale di impianto, che è stata oggetto di un radicale intervento di ristrutturazione iniziato nel 2006, ed alla data odierna non concluso. L'accesso da Via del Lavoro avviene percorrendo il portico chiuso comune di cui al mappale 897 ed all'area di corte interna comune di cui al mappale 895. Il fabbricato presenta una pianta a forma ad "L", articolandosi in spazi al grezzo al piano terra e primo con relativo portico in proprietà nel lato ovest. Il bene si completa nel lato nord di un'area di corte esclusiva che si mostra aperta in continuità con l'area comune di cui al mappale 895. Ai fini commerciali si prendono in considerazione le seguenti superfici:

PT. Fabbricato al grezzo destinazione autorizzata agricola:	<b>mq. 430,10</b>	h. 3,00 al grezzo;
PT. Portico al grezzo destinazione autorizzata agricola:	<b>mq. 87,30</b>	h. 5,16/6,58 h. 4,66/6,80 al grezzo;
P1. Fabbricato al grezzo destinazione autorizzata agricola:	<b>mq. 430,10</b>	h. 3,70/4,94/3,60 h. 3,45/4,94/3,46 al grezzo;
Area esclusiva in proprietà:	<b>mq. 40,00</b>	

Oltre alle comproprietà sulle parti comuni del complesso ai sensi ed effetti dell'art. 1.117 del CC. ed in particolare con il diritto all'area di corte di cui al mappale 895 ed al mappale 897.

**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, mappale 103 quale ente urbano di complessivi mq. 577 (Tipo mappale del 11.09.2009, pratica n. VI0296385). I beni all'**NCEU** risultano descritti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza in Comune di Arzignano come segue:

Unità in corso di definizione al piano terra e primo: **Fg. 13, Map. 103, Sub. /, Cat. F/4** (unità in corso di definizione), **Piano T-1, Ubic.** Via del Lavoro, **Ren. /.** Variazione per fusione-ristrutturazione del 06.10.2009, pratica n. VI0324296.

Il tutto intestato a:

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

**Annotazioni:** trattasi di un fabbricato al grezzo attualmente censito come unità in corso di definizione (cat.F4) con elaborato planimetrico ed elenco subalterni presente agli atti; a lavori ultimati si dovrà procedere con le necessarie denunce di variazioni catastali per l'aggiornamento della mappa catastale agli atti e per l'accatastamento del bene. A seguito delle ricerche catastali condotte tramite Syster in data 9.2.2023 allegato al mappale 103 agli atti è presente la vecchia scheda catastale del mappale 894 che rappresenta i fabbricati rurali (stalla, portico, fienile al piano terra e primo) ora non più esistenti. L'area di corte esterna in proprietà non risulta chiaramente delimitata con l'area di corte comune di cui al mappale 895; si renderà necessaria un'azione di riconfinamento al fine di procedere con una corretta materializzazione. Si dovrà procedere con una denuncia di variazione catastale DOCFA al fine della soppressione della scheda catastale presente agli atti il cui costo è quantificabile in complessivi e non probatori **€ 500** oltre accessori. Ed inoltre a seguito di una sovrapposizione tra lo stato rilevato indicativo e non esaustivo ed l'estratto di mappa si è potuto accertare che la porzione di fabbricato nell'angolo nord-ovest occupa la porzione di corte comune di cui al mappale 895. Al fine di una regolarizzazione dovranno essere presi accordi con gli altri comproprietari ed aventi diritto dell'area di corte mappale 895, ed dovranno essere intraprese le seguenti attività: frazionamento della porzione di fabbricato che ricade nel mappale 895, accatastamento ed individuazione all'**NCEU**; successivo atto notarile per cessione di diritti ed una corretta identificazione catastale della porzione di fabbricato in oggetto. Il costo delle prestazioni professionali comprensivo di atto notarile è quantificabile in complessivi e non provatori **€ 6.000** oltre accessori ed imposte (esclusivi eventuali accordi economici a titolo risarcitivo che dovranno essere presi con gli altri comproprietari ed aventi diritto al mappale 895).

**DIFFERENZE PIGNORAMENTO:** Nessuna. Dati catastali Arzignano, fg. 13, map.le 103.

**SITUAZIONE EDILIZIA:** Trattasi di un fabbricato in corso di costruzione con titolo edilizio che alla data attuale risulta scaduto; nel permesso di costruire n. 06PC0152 del 10.11.2006 il fabbricato presenta una destinazione d'uso rurale. A seguito del confronto con l'area tecnica si dovrà procedere per le modifiche interne e prospettiche riscontrate, con una pratica edilizia di sanatoria, previo redazione di un puntale rilievo interno ed esterno dei fabbricati, restituzione grafica dello stato attuale e redazione delle tavole di progetto (Inquadramento, stato autorizzato/rilevato/sovrapposizione: piante sezioni e prospetti) della documentazione allegata con invio pratica al SUAP; il costo della sanatoria esclusi, diritti, sanzioni, eventuali fiscalizzazioni ammonta a complessivi indicativi e non probatori **€ 6.500,00** oltre IVA ed accessori. Successivamente ad approvazione della sanatoria edilizia si potrà procedere con un nuovo permesso di costruire per opere di completamento al fine ultimare le opere e rendere agibile l'immobile; in base alla destinazione finale del bene (residenziale, direzionale e/o commerciale), dovranno essere verificati gli standard urbanistici ed gli spazi a parcheggio ed eventualmente per gli stessi potrà essere prevista in parte la loro monetizzazione; in fase di rilascio del permesso di costruire il Comune notificherà il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione che potranno variare in base alla futura destinazione del bene (commerciale, direzionale e/o residenziale).

**VALORE DI STIMA:** **€ 465.100,00**

**VENDIBILITÀ:** **sufficiente**

**OCCUPAZIONE:** L'immobile al momento del sopralluogo si mostrava al grezzo con opere di finiture ed impiantistica da realizzare. In data 20.04.2023 è stata trasmessa richiesta di verifica contratti di affitto e/o comodati d'uso registrati; l'Agenzia delle Entrate con pec del 27.04.2023 comunicava che per il bene non sono presenti contratti di affitto

**Attestato di Prestazione Energetica Immobile (APE):** non necessario in quanto trattasi di un fabbricato al grezzo censito catastalmente come unità in corso di definizione.

**PROBLEMI:** trattasi di un fabbricato al grezzo con iter autorizzato scaduto (proroga lavori fino al 28.08.2011); dovranno essere presi accordi con l'area tecnica del Comune al fine di pianificare l'iter di rinnovo del permesso di costruire per le opere di completamento; in base alle attività che si prevedono di insediare (direzionale, commerciale, residenziale) dovranno essere dimostrati e recuperati gli standards urbanistici ed eventualmente monetizzati gli standards a parcheggi; il Comune in fase di rilascio del permesso di costruire calcolerà i successivi oneri (primaria, secondaria, costo di costruzione), in quanto l'attuale destinazione del fabbricato autorizzata è ad uso agricolo. Al bene non sono stati assegnati posti auto in uso e/o in proprietà. Il parcheggio potrà avvenire usufruendo dei parcheggi pubblici ricavati in prossimità (mappale 27); durante il sopralluogo si è potuto constatare che i clienti dell'attività commerciale adiacente (mappale 102-28) usufruiscono della corte interna mappale 895 quale area di sosta di uso comune. 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. Linee e servitù per sottoservizi interrati 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. Le recinzioni di cantiere a delimitazione della proprietà nell'angolo sud.est non risultano posizionate in confine occupando una porzione del portico di uso comune di cui mappale 897. Il fabbricato presenta una cornice di gronda ed linee di scarico acque meteoriche che interessano l'adiacente mappale 1050.

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: "██████████", con sede legale in Arzignano Via Perosi n. 7, CF.- Pl. 00899150247, prop. per 1/1.

*Bene oggetto di pignoramento:* Comune di Arzignano, fg. 13, mappale 103.

*Diritto reale:* Piena proprietà.

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

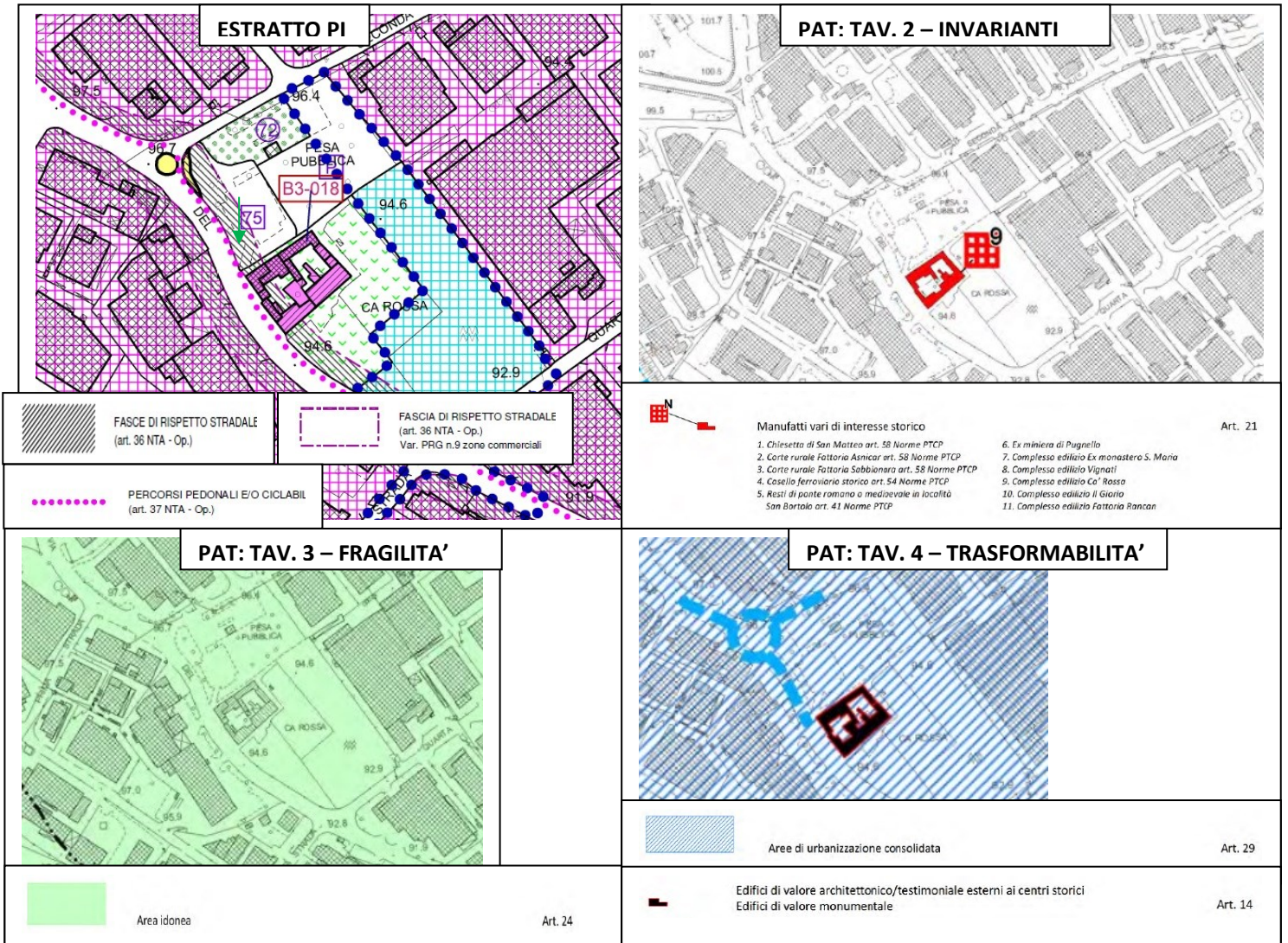
Si opera nella zona artigianale/produttiva del Comune di Arzignano in Via del Lavoro, la zona si mostra dotata di un'ordinaria viabilità cittadina che consente un immediato collegamento con il centro cittadino e con le principali arterie di scorrimento veicolare. L'edificio all'interno del quale si trova inserita l'unità 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 d'ingresso carraio ed uno pedonale. In tale contesto è di nostro interesse la porzione di fabbricato al grezzo con sviluppo nella parte sud dell'intero compendio che si articola in un piano terra e primo (fg. 13, mappale 103) con accesso diretto dalla viabilità pubblica attraverso un accesso carraio che immette dapprima nel portico di uso comune di cui al mappale 897 e quindi nell'area di corte comune di cui al mappale 895.

**INQUADRAMENTO GENERALE**



Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 14d8a7a856cdf99942e734ee06e80007f

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



**UBICAZIONE:**

Via del lavoro

**B3-018**

**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**

Ai sensi dell'art.45 delle NTA del PAT e art.57 delle NTA-Op del PI

ALTEZZA MAX IN GRONDA

6

idem

Nuovi Ab. Insiediabili (166 mc/ab)

VOLUME MC.

24114

idem

Nuovo Carico Urbanistico

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**

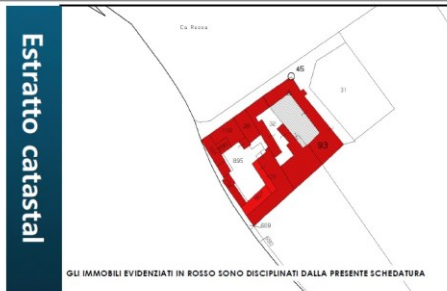
Sugli immobili sono consentiti tutti gli interventi disciplinati dall'art. 63 delle NTA-Op del PI. Possono essere insediate abitazioni, attività turistico-ricettive, attività artigianali di servizio e direzionali. Tra le attività commerciali sono insediabili solo gli esercizi per la somministrazione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



Foto



Estratto catastral

GLI IMMOBILI EVIDENZIATI IN ROSSO SONO DISCIPLINATI DALLA PRESENTE SCHEDATURA

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; come indicato nella scheda urbanistica 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 PROPRIETÀ UNITÀ IN CORSO DI DEFINIZIONE AL PIANO TERRA E PRIMO:** si opera all'interno della zona industriale/artigianale esistente del Comune di Arzignano caratterizzata da edifici produttivi legati prevalentemente alla lavorazione della pelle. All'interno di un vecchio fabbricato rurale di corte (mappali 28-102) che è stato oggetto nel corso degli anni di interventi di ristrutturazione edilizia ricavando spazi a destinazione commerciale, direzionale ed un istituto di credito è di nostro interesse la porzione con sviluppo nella parte est e meglio individuabile catastalmente nel mappale 103 con sviluppo al piano terra e primo. Dalla via del Lavoro attraverso il portico chiuso mappale 897 quale prolungamento della falda di copertura si accede al fabbricato di nostro interesse che è stato oggetto di un radicale intervento di ristrutturazione (iniziato nel '2007) mantenendo invariata come da titolo edilizio la destinazione d'uso agricola. Il fabbricato attualmente al grezzo al piano terra individua due distinte porzioni la prima con sviluppo nella parte sud e con accesso dal portico di uso comune (mappale 897) si compone al suo interno da due ambienti di mq. 150,60 e mq. 46,70; un secondo corpo di fabbrica nel lato est si articola in un unico locale al grezzo di mq. 183,45 con relativo portico esterno di pertinenza di mq. 85,70. Il piano primo al grezzo, non presenta un collegamento con il piano terra per la mancanza di realizzazione dei vani scale interni; si articola in un ambiente di mq. 149,65 con affaccio sul portico di uso comune di cui al mappale 897 e con un vuoto sul piano terra, un secondo ambiente interno di mq. 23,50 con vuoto sul piano terra ed infine un terzo ambiente di mq. 148,90 con affaccio al piano terra sul portico interno di proprietà. Tutti gli spazi del piano primo sono tra loro internamente collegati. Il bene si completa di un'area in proprietà con sviluppo nel lato nord-est ed accessibile internamente dalla corte comune di cui al mappale 895.

PT. Fabbricato al grezzo destinazione autorizzata agricola:	<b>mq. 430,10</b>	h. 3,00 al grezzo;
PT. Portico al grezzo destinazione autorizzata agricola:	<b>mq. 87,30</b>	h. 5,16/6,58 h. 4,66/6,80 al grezzo;
P1. Fabbricato al grezzo destinazione autorizzata agricola:	<b>mq. 430,10</b>	h. 3,70/4,94/3,60 h. 3,45/4,94/3,46 al grezzo;
Area esclusiva in proprietà:	<b>mq. 40,00</b>	

Al momento del sopralluogo una porzione del piano terra nel lato nord est veniva utilizzata come parcheggio del personale impiegato all'interno dell'attività commerciale (mappale 102); sono inoltre rinvenuti rifiuti di varia natura in parte riconducibili alla precedente attività di cantiere (legno, ferro, cartone, contenitori di plastica con vernici ectt) ed in parte riconducibili all'attività commerciale insediata nel mappale 102 (cassette di plastica, legno, contenitori rifiuti). Sono stati rinvenuti all'interno frighi, tavole di legno, ed altro materiale che dalle informazioni raccolte risulterebbe di proprietà della Società esecutrice. Le azioni di accertamento dello stato dei luoghi sono state condotte a vista e non risultano condotte indagini ambientali specifiche al fine di verificare ed escludere la presenza di materiale inquinante.

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. Il fabbricato è stato oggetto di un radicale intervento di ristrutturazione a seguito del rilascio del permesso di costruire n. 06PC0152 del 10.11.2006, che ha mantenuto invariata la destinazione d'uso agricola. Il fabbricato al grezzo presenta i seguenti elementi tipologici e grado di finitura riconducibili al momento della ristrutturazione: struttura portante costituita da pilastri in cls. ed in mattoni pieni, muratura del tipo tradizionale in mattoni semipieni, travature HEA e solaio in latero-cemento con cappa collaborante, copertura costituita da capriate in legno, orditura secondaria con travi in legno, tavelle in cotto sabbiato, manto di copertura in coppi ed opere di lattoneria. La ristrutturazione ha conservato alcuni elementi tipologici del fabbricato rurale di impianto quali colonne in pietra per il portico di uso comune di cui al mappale 897, contorni in pietra per le aperture fronteggianti via del Lavoro ed inserti lapidei per l'arco di ingresso al portico di uso comune di cui al mappale 897. Le murature esterne del fabbricato si mostravano complete di intonaco al civile al grezzo e prive di tinteggiature. Al fine di essere ultimato e reso agibile dovranno essere realizzati le seguenti opere: le scale interne di collegamento tra il piano terra ed il piano primo; le compartimentazioni interne, gli impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, condizionamento) sia per quanto riguarda la posa delle tubazioni e linee scarico sottotraccia, sia per quanto riguarda l'installazione degli elementi riscaldanti e raffrescamento, impianti che dovranno essere calcolati ed analizzati in base alla futura destinazione degli ambienti (commerciale, direzionale o abitativa). Ed inoltre gli intonaci al greggio e fino, i sottofondi, i pavimenti e rivestimenti, , soglie e contorni per le forometrie, serramenti interni ed esterni, i sanitari per i servizi igienici, il collaudo e messa in esercizio degli impianti, le tinteggiature interne ed esterne e tutte le opere di finitura in genere per completare la ristrutturazione. Ed inoltre dovranno essere realizzate le linee dei sottoservizi esterni (luce, acqua, gas, telefono) realizzate le nicchie di alloggio, la posa delle tubazioni e relativi contatori per la fornitura. La sintesi delle opere di finitura è solo indicativa e dovrà essere pianificata in riferimento all'attività finale che verrà insediata (commerciale, direzionale e/o direzionale) con l'eventuale adattamento per le persone diversamente abili.







Prospetto ovest, fronteggiante Via del Lavoro



Prospetto ovest interno con affaccio su area di corte comune



Unità al grezzo mappale 103 P.T



Unità al grezzo mappale 103 P.1



Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPECS.P.A. NG CA. 3 Serial#: 1408a7a6560f99942e794ee06e660071



**QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** Il fabbricato di nostro interesse si individua censito all'Agazia del Territorio della Provincia di Vicenza, **NCT** in Comune di Arzignano al foglio 13, mappale 103 quale ente urbano di complessivi mq. 577 (Tipo mappale del 11.09.2009, pratica n. VI0296385). Il bene all'**NCEU** risulta descritto all'Agazia del Territorio della Provincia di Vicenza in Comune di Arzignano come segue:

Unità in corso di definizione al piano terra e primo: Fg. 13, Map. 103, Sub. /, Cat. F/4, Cl. /, Cons. /, Sup. cat. /, Piano T-1, Ubic. Via del Lavoro, Ren. /. Variazione per fusione-ristrutturazione del 06.10.2009, pratica n. VI0324296.

Il tutto intestato a: [REDACTED]

Dalla ricerche catastali condotte (visura storica del 26.04.2023) l'unità in oggetto mappale 103, ha diritto alla corte comune di cui ai mappali 895 e 897.

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

**Annotazioni:** trattasi di un fabbricato al grezzo attualmente censito come unità in corso di definizione F4 con elaborato planimetrico ed elenco subalterni presente agli atti; a lavori ultimati si dovrà procedere con le necessarie denunce di variazioni catastali per l'aggiornamento della mappa catastale agli atti e per l'accatastamento del bene. A seguito delle ricerche catastali condotte tramite Sister in data 9.2.2023 allegato al mappale 103 agli atti è presente la vecchia catastale del mappale 894 che rappresenta i fabbricati rurali (stalla, portico, fienile al piano terra e primo) ora non più esistenti. L'area di corte esterna in proprietà non risulta chiaramente delimitata con l'area di corte comune di cui al mappale 895; si renderà necessaria un'azione di riconfinamento al fine di procedere con una corretta materializzazione. Si dovrà procedere con una denuncia di variazione catastale DOCFA al fine della soppressione della scheda catastale presente agli atti il cui costo è quantificabile in complessivi e non probatori **€. 500** oltre accessori. Ed inoltre a seguito di una sovrapposizione tra lo stato rilevato indicativo e non esaustivo ed l'estratto di mappa si è potuto accertare che la porzione di fabbricato nell'angolo nord-ovest occupa la porzione di corte comune di cui al mappale 895. Al fine di una regolarizzazione dovranno essere presi accordi con gli altri comproprietari ed aventi diritto dell'area di corte mappale 895, ed dovranno essere intraprese le seguenti attività: frazionamento della porzione di fabbricato che ricade nel mappale 895, accatastamento ed individuazione all'NCEU; successivo atto notarile per cessione di diritti ed una corretta identificazione catastale della porzione di fabbricato in oggetto. Il costo delle prestazioni professionali comprensivo di atto notarile è quantificabile in complessivi e non provatori **€. 6.000** oltre accessori ed imposte (esclusivi eventuali accordi economici a titolo risarcitivo che dovranno essere presi con gli altri comproprietari ed aventi diritto al mappale 895).

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

**Unità in corso di definizione al piano terra e primo fg. 13, mappale 103:** Nord: corte comune mappale 895, mappale 1035, mappale 897 ed mappale 28; Est: mappale 1035 e mappale 1050; Sud: mappale 1050; Ovest: mappale 689 relitto stradale di proprietà del Comune di Arzignano.

Si riportano le denunce di variazione catastale per l'unità in oggetto a seguito delle visure catastali storiche del 09.02.2023:

- Variazione del 06.10.2009 pratica n°VI0324296 in atti dal 06.10.2009 per fusione-ristrutturazione (n°23147.1/2009);
- Variazione toponomastica del 05.12.2014 pratica n°VI0272778 in atti dal 05.12.2014 derivante da aggiornamento ansc (n°161934.1/2014).

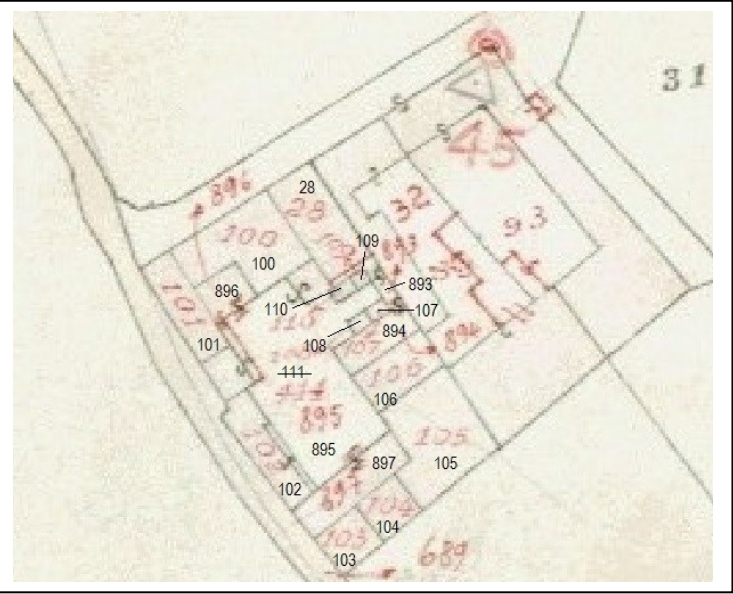
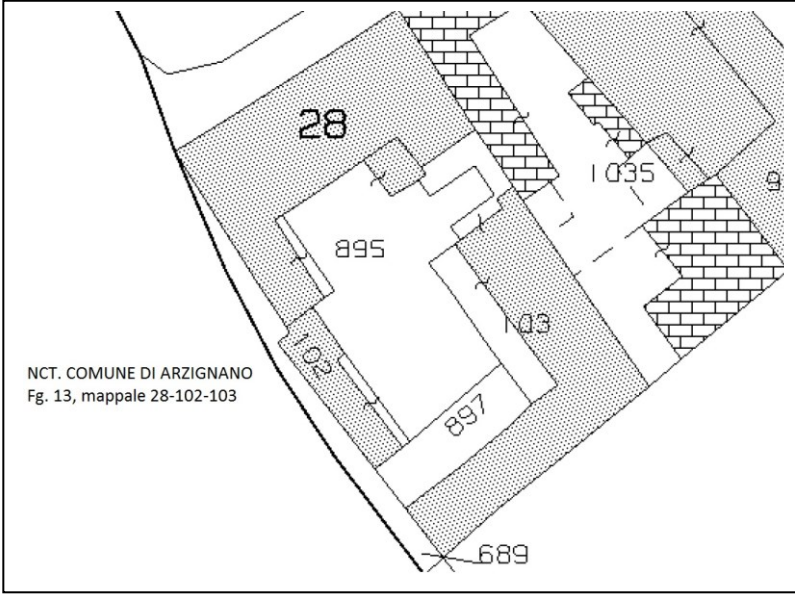
## FORMAPS



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.

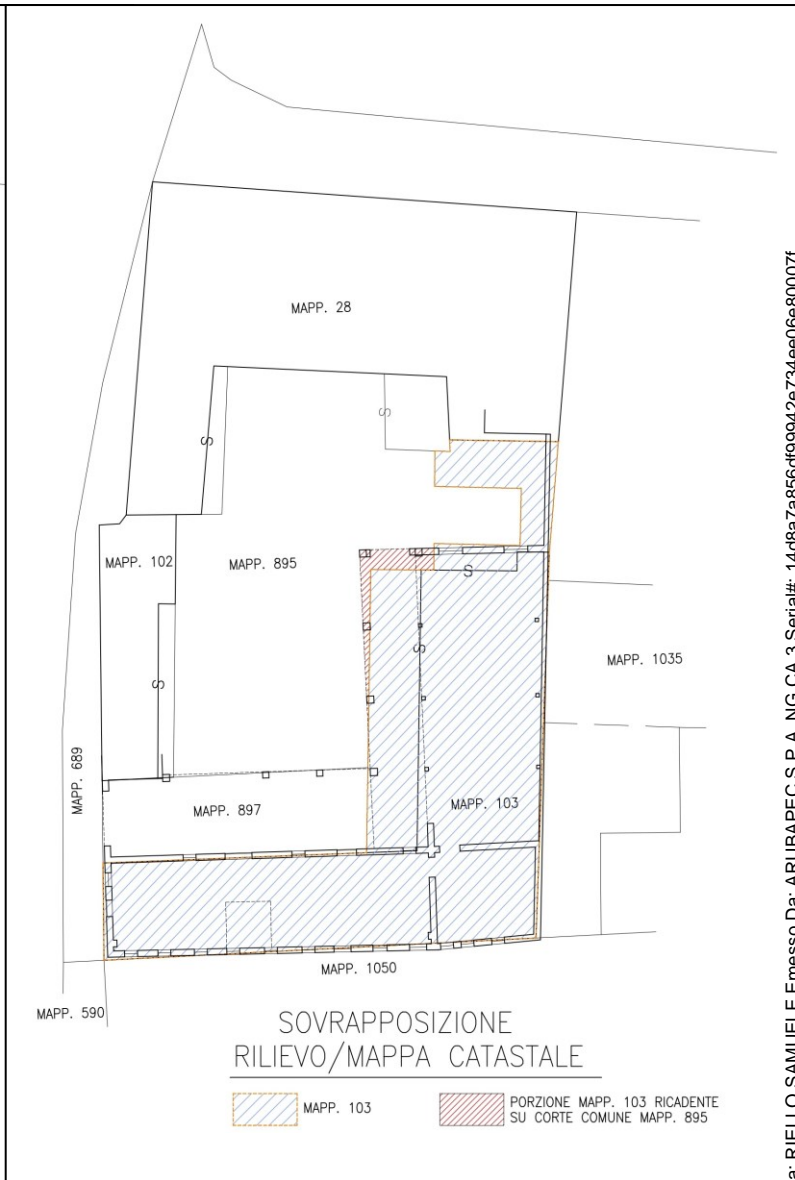
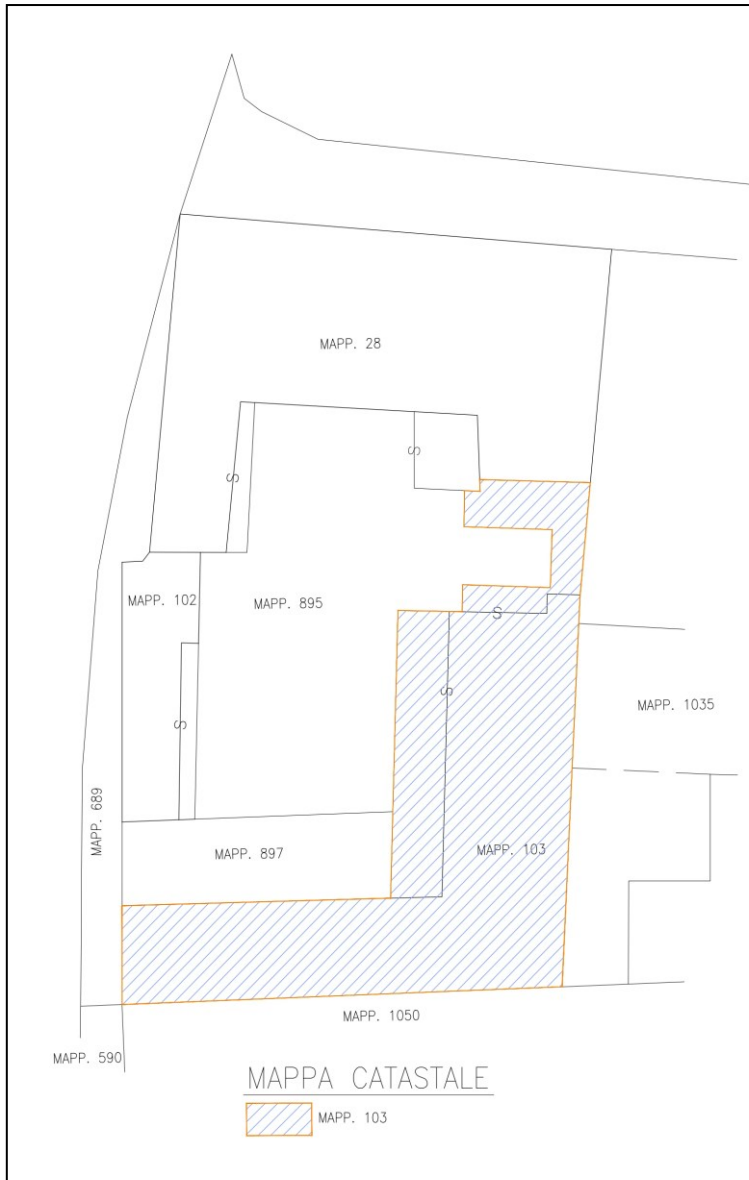
**NCT. ESTRATTO DI MAPPA WEGIS ATTUALE**

**NCT. ESTRATTO DI MAPPA CARTOGRAFICA**



**NCT. DIGITALIZZAZIONE ESTRATTO DI MAPPA**

**SOVRAPPOSIZIONE NCT. ESTRATTO DI MAPPA/RILIEVO INDICATIVO**



#### 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, 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:

- Permesso di costruire n°06PC0152, prot.n°42377 del 10.11.2006 per opere di ristrutturazione, mantenendo invariata la destinazione **d'uso agricolo**; comunicazione di inizio lavori depositata in data 5.9.2007 prot. 30651; autorizzazione di proroga per ultimare i lavori prot. n. 27836AM/VA/gc rilasciata in data 6.9.2010, con proroga di 12 mesi fino al 28.08.2011.

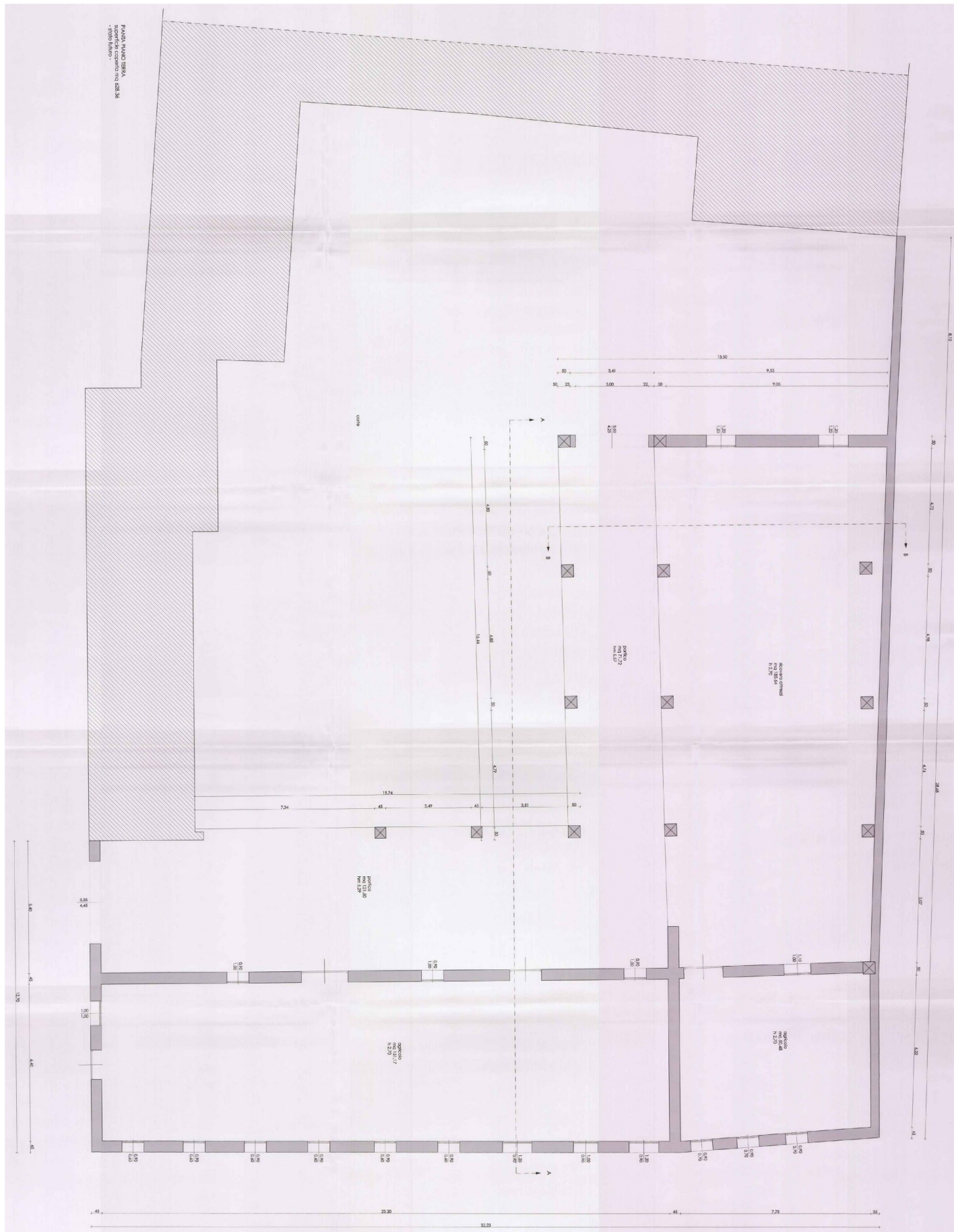
A seguito del rilievo indicativo e non esaustivo condotto, preso atto della stato autorizzato si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Modifiche interne e prospettiche e della sagoma con diverse altezze interne rilevate rispetto allo stato autorizzato; si precisa che le altezze interne rilevate risultano sono al grezzo in quanto devono essere ancora eseguiti tutti gli impianti tecnologici sottotraccia, i massetti ed i pavimenti.

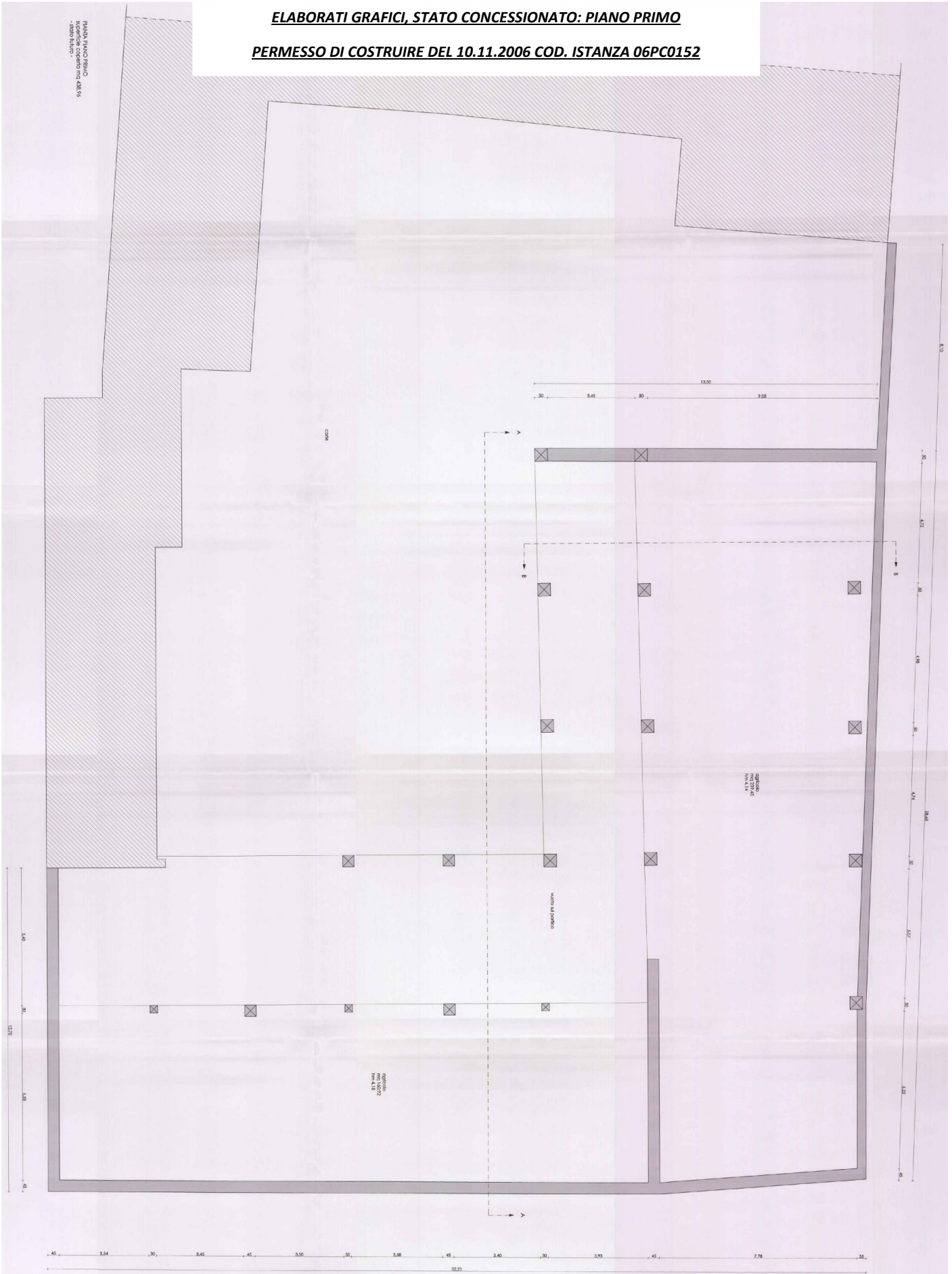
Trattasi di un fabbricato in corso di costruzione con titolo edilizio che alla data attuale risulta scaduto; nel permesso di costruire n. 06PC0152 del 10.11.2006 il fabbricato presenta una destinazione d'uso rurale. A seguito del confronto con l'area tecnica si dovrà procedere per le modifiche interne e prospettiche riscontrate, con una pratica edilizia di sanatoria, previo redazione di un puntuale rilievo interno ed esterno dei fabbricati, restituzione grafica dello stato attuale e redazione delle tavole di progetto (Inquadramento, stato autorizzato/rilevato/sovrapposizione: piante sezioni e prospetti) della documentazione allegata con invio pratica al SUAP; il costo della sanatoria esclusi, diritti, sanzioni, eventuali fiscalizzazione ammonta a complessivi indicativi e non probatori **€. 6.500,00** oltre IVA ed accessori. Successivamente ad approvazione della sanatoria edilizia si potrà procedere con un nuovo permesso di costruire per opere di completamento al fine ultimare le opere e rendere agibile l'immobile; in base alla destinazione finale del bene (residenziale, direzionale e/o commerciale), dovranno essere verificati gli standard urbanistici ed gli spazi a parcheggio ed eventualmente per gli stessi potrà essere prevista in parte la loro monetizzazione; in fase di rilascio del permesso di costruire il Comune notificherà il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione che potranno variare in base alla futura destinazione del bene (commerciale, direzionale e/o residenziale).

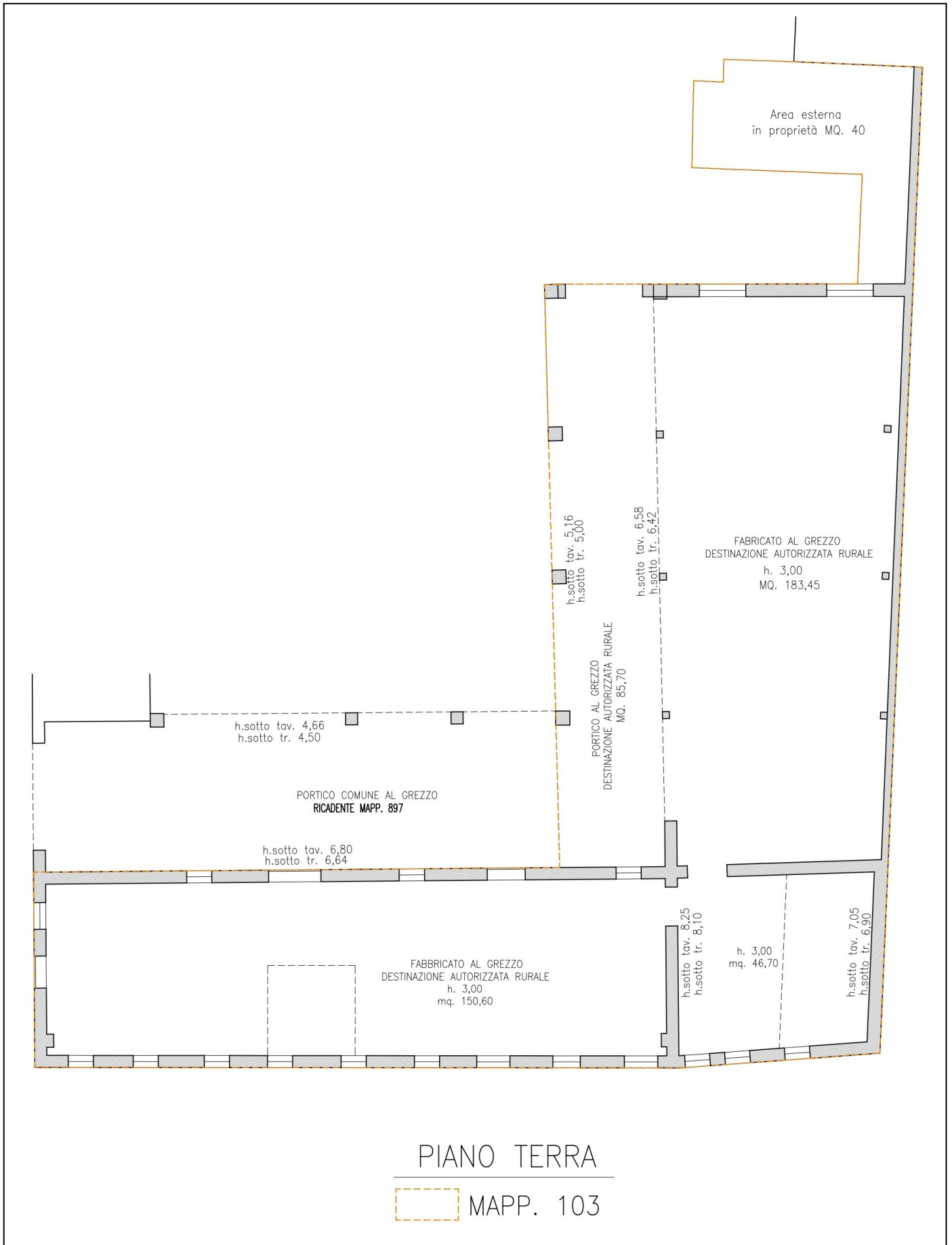
APE: trattasi di un fabbricato in al grezzo in corso di realizzazione (cat. F/4) per il quale non risulta necessario redigere attestato di prestazione energetica.





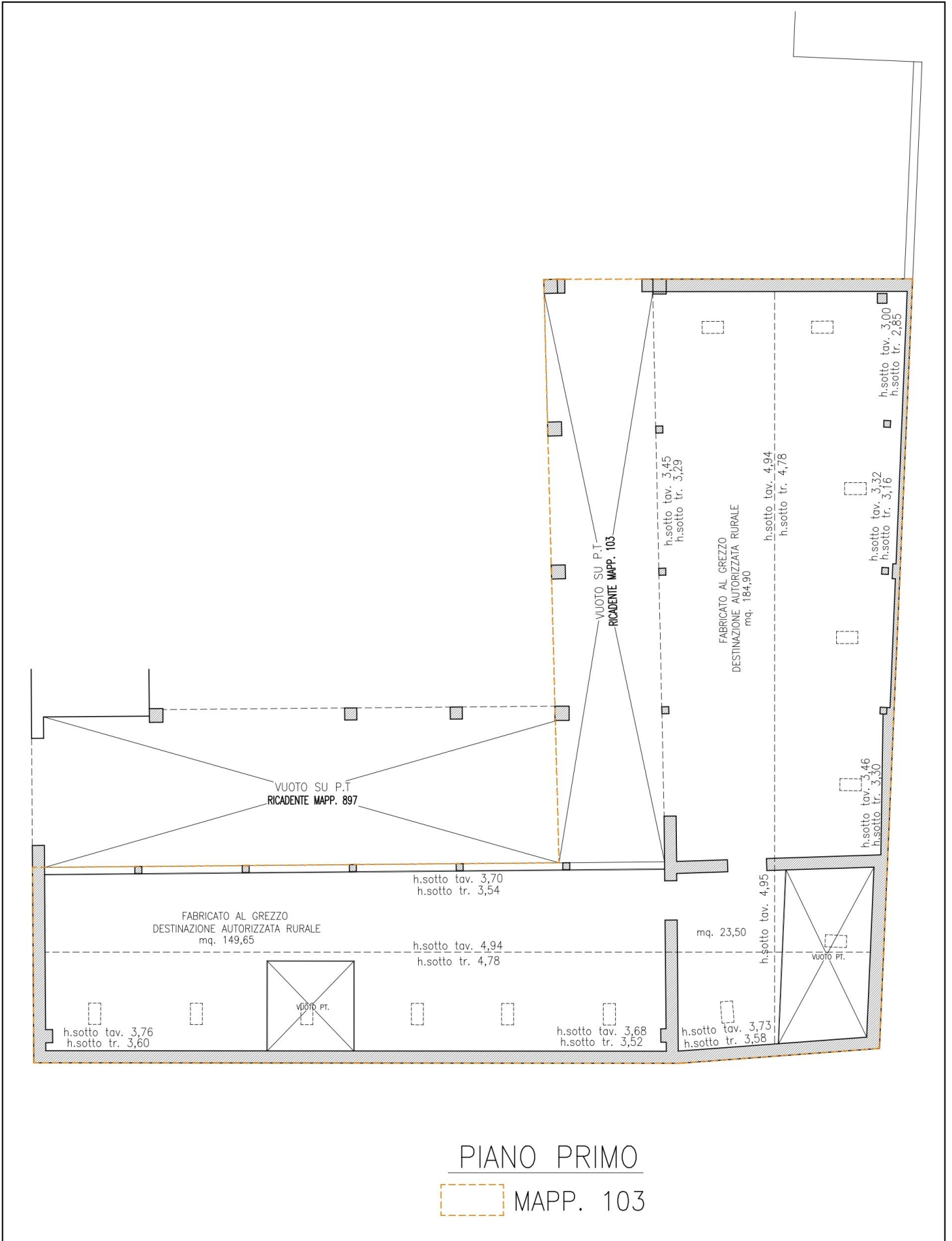
**ELABORATI GRAFICI, STATO CONCESSIONATO: PIANO PRIMO**  
**PERMESSO DI COSTRUIRE DEL 10.11.2006 COD. ISTANZA 06PC0152**



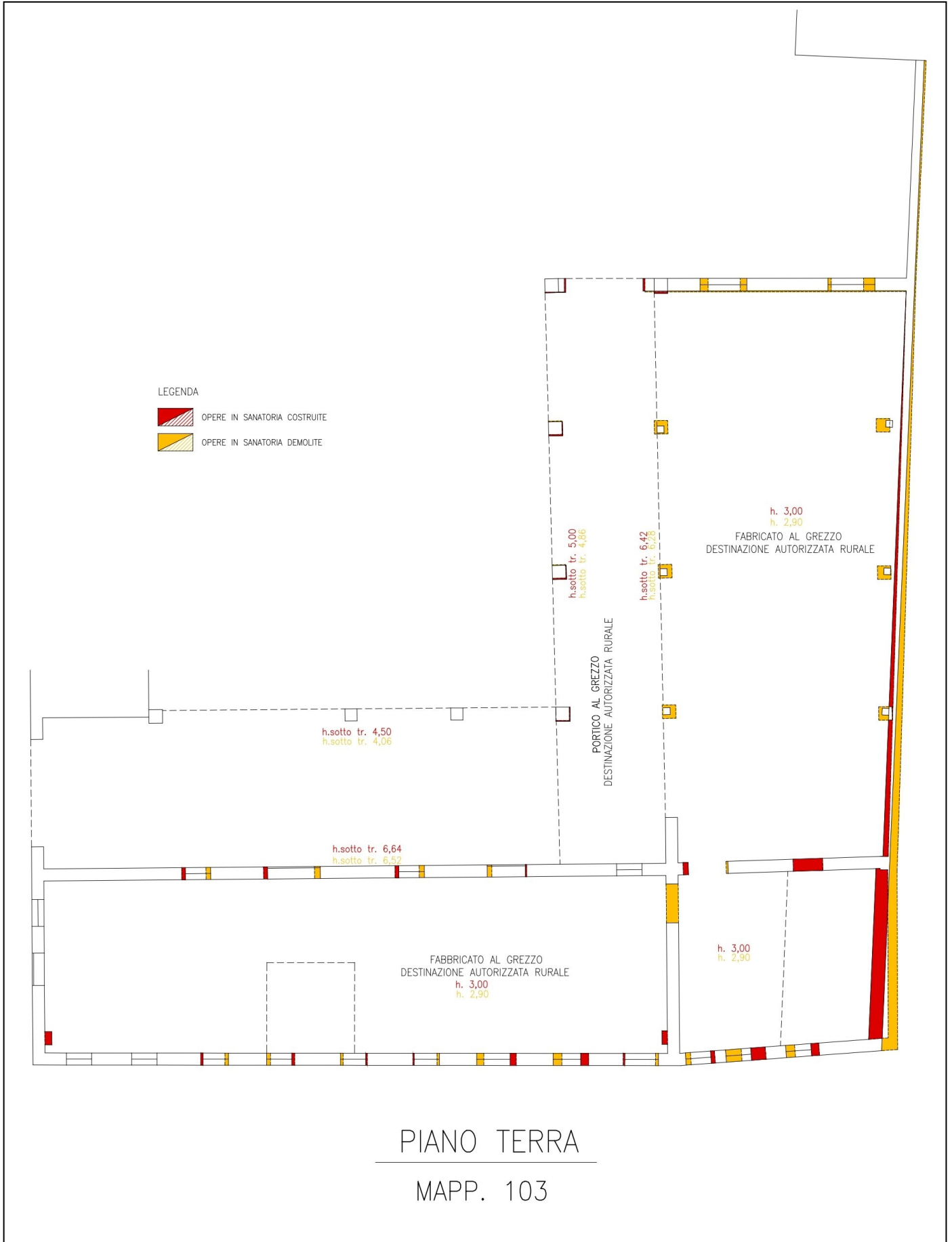


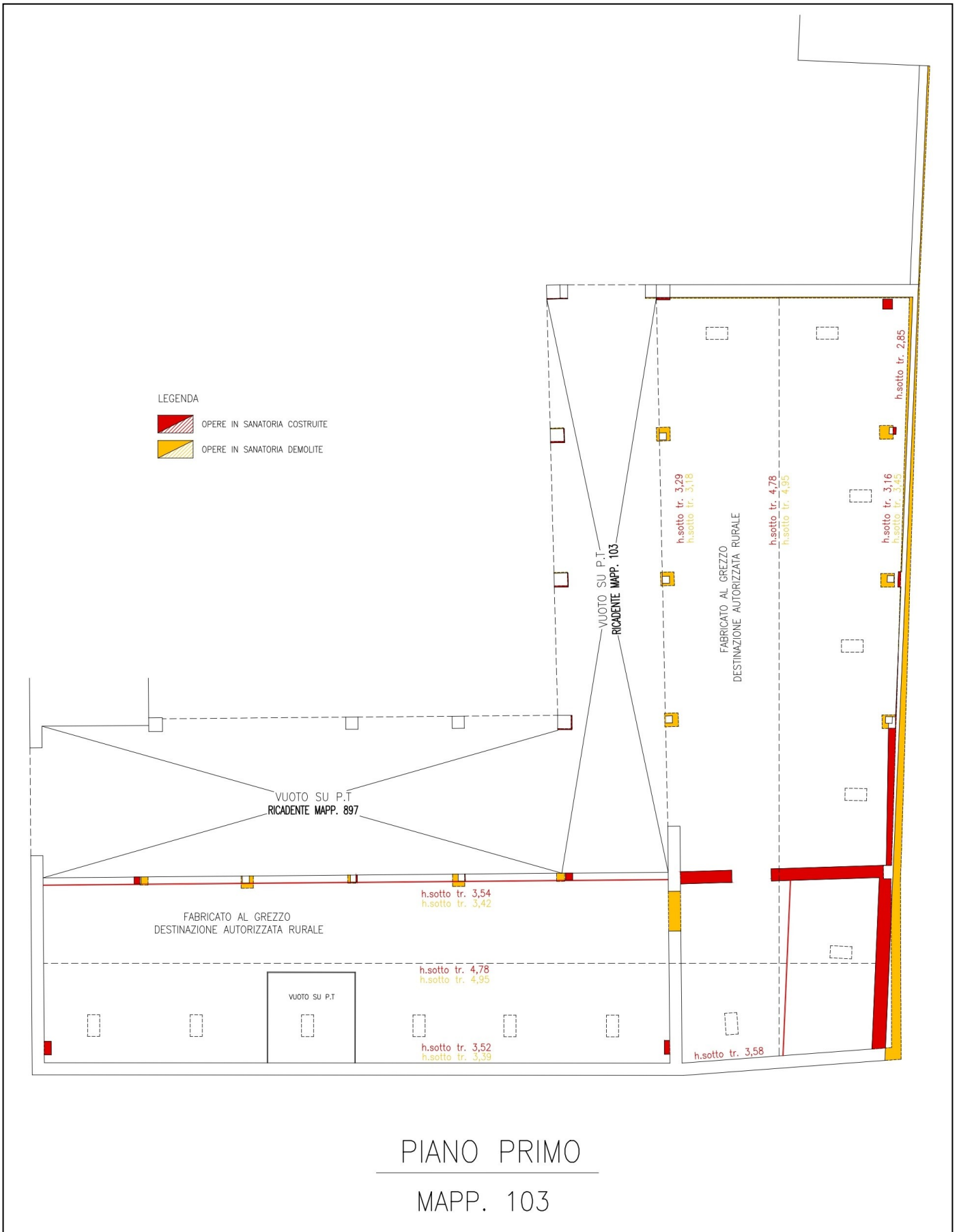
Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f





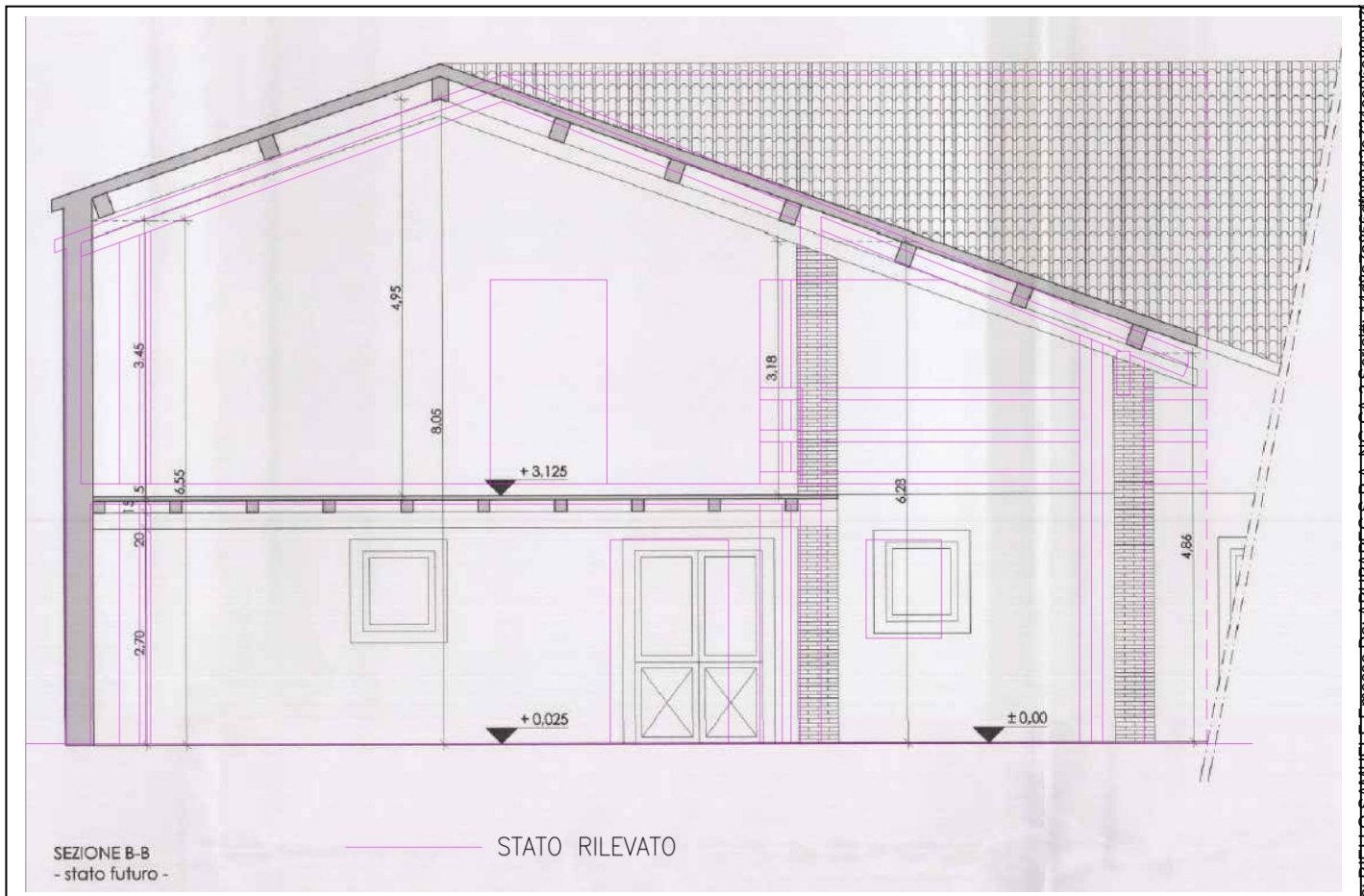
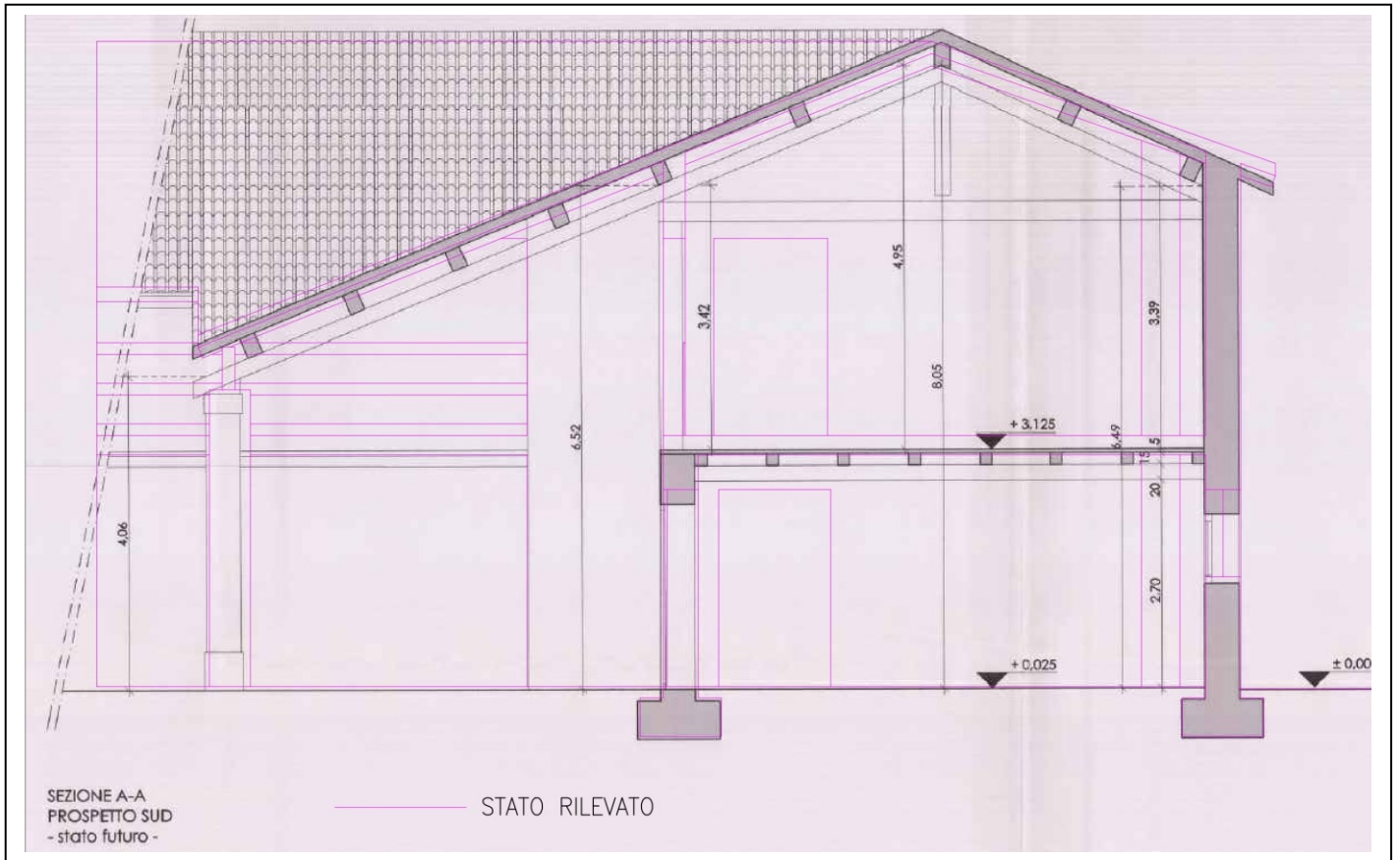






Firmato Da: RIELLO SAMUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 14d8a7a856df99942e734ee06e80007f





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

L'immobile al momento del sopralluogo si mostrava al grezzo con opere di finiture ed impiantistica da realizzare. In data 20.04.2023 è stata trasmessa richiesta di verifica contratti di affitto e/o comodati d'uso registrati; l'Agenzia delle Entrate con pec del 27.04.2023 comunicava che per il bene non sono presenti contratti di affitto

**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:** €. 13.000,00.

Trascrizioni ed iscrizioni rinvenute Immobile al 14.06.2023:

Comune di Arzignano fg. 13, map.le 103.

**Servizio di Pubblicità Immobiliare di: VICENZA**

**Dati della ricerca**

Ispezione Numero: **T 313001** del: **14/06/2023**  
Note individuate: **3**  
Annotamenti in calce individuati: **0**  
Comune di: **ARZIGNANO(VI)**  
**Catasto: F Foglio: 13 Particella: 103**

**Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<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 Presenza graffati
2	<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"/>	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 12.05.2023:

a nome: "██████████."

**Servizio di Pubblicità Immobiliare di: VICENZA**

**Dati della ricerca**

Ispezione Numero: **T 269734** del: **12/05/2023**  
Note individuate: **7**  
Annotamenti in calce individuati: **1**  
Denominazione: ██████████

**Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/11/2012 - Registro Particolare 15365 Registro Generale 2068 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		
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 <b>NON PERTINENTE</b>		
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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>		

4	<input type="checkbox"/>	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 <b>NON PERTINENTE</b> Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1321 del 03/05/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5	<input type="checkbox"/>	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 <b>NON PERTINENTE</b>
6	<input type="checkbox"/>	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>
7	<input type="checkbox"/>	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

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

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

**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: 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.



**UNITA' AL GREZZO IN CORSO DI COSTRUZIONE, PIANO TERRA E PRIMO: FG. 13, MAPPALE 103.**

INTERA PROPRIETA': Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare					
DATI: EDIFICIO AL GREZZO IN CORSO DI COSTRUZIONE PT.-1.					
CON ATTUALE DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA					
Utile ordinario Promotore	4%	Incidenza Area	20%		
<b>SPESE</b>					
<b>A) Costo secco di costruzione</b>					
		SUP. MQ.	COSTO €/MQ	TOTALE COSTI	
PT. Fabbricato al grezzo a destinazione agricola		430,10	450,00	193545,00	
PT. Portico al grezzo destinazione agricola		87,30	300,00	26190,00	
Corte esterna esclusiva		40,00	150,00	6000,00	
P1. Fabbricato al grezzo destinazione agricola		430,10	400,00	172040,00	
			Totale C/C	€ 397.775,00	
<b>B) Spese tecniche</b>					
Percentuale sul costo di costruzione 10,0%					
Progetto			0,025	€ 9.944,38	
Impianti			0,025	€ 9.944,38	
Strutture			0,02	€ 7.955,50	
Sicurezza			0,01	€ 3.977,75	
Direzione lavori			0,01	€ 3.977,75	Anno di valutazione immobile '2023
Conformità più abitabilità			0,002	€ 795,550	Struttura al grezzo priva qualsiasi tipo di finitura ed impianti.
			Totale S/T	€ 36.595,300	Inizio lavori opere ristrutturazione '2007.
			SOMMA COSTO COSTRUZIONE	€ 434.370,300	Vetustà strutture <b>anni 16.</b>
			ONERI FINANZIARI (24 m.)	€ 17.374,812	
			UTILE ORDINARIO PROMOT.	€ 17.374,812	
			TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE	€ 469.119,92	
<b>VALORE AREA</b>					
Rapporto complementarietà	20%	sul costo secco di costruzione			
Valore area				€ 79.555,00	
				<b>VALORE A NUOVO</b>	€ 548.674,92
<b>DEPREZZAMENTO LINEARE</b>					
Deterioramento fisico:		Incidenza	Vetustà 16		
Costo di costruzione struttura		60%	16%	€ 38.186,40	
Finiture		20%	0%	€ -	
Impianti		20%	0%	€ -	
			<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>	€ 38.186,40	
<b>VALORE ATTUALE DEL BENE</b>					
Valore a nuovo				€ 548.674,92	
Deprezzamento				€ 38.186,40	
<b>VALORE FINALE</b>				€ 510.488,52	

**STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

**Lotto 003** INTERA PROPRIETA':

+ €. 510.488,52

- Spese di regolarizzazione catastale, edilizia:

- €. 13.000,00

Parziale €. 497.488,52

- Il compendio immobiliare in oggetto si articola in un fabbricato attualmente al grezzo con una destinazione edilizia autorizzata "rurale". In base alle esigenze della nuova proprietà andrà sviluppato un progetto edilizio al fine di ottenere il permesso di costruire per opere di completamento e rendere successivamente agibile l'immobile. L'attuale schedatura urbanistica del fabbricato prevede che nel bene in oggetto posso 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. Preso atto delle potenzialità di trasformazione del bene dettate dalla scheda urbanistica, considerati inoltre gli standards urbanistici che dovranno essere verificati e/o monetizzati ed gli oneri da versare per le eventuali trasformazioni (residenziale, direzionale e/o commerciale), il sottoscritto ritiene congruo ed appropriato al valore agricolo sopra determinato applicare un coefficiente migliorativo del **10%** per le potenzialità intrinseche del bene dettate dalla schedatura urbanistica e per la stretta correlazione che un'attività commerciale/direzionale potrà svolgere all'interno del tessuto artigianale/industriale in cui il bene si trova inserito.

$$€ 497.488,52 \times 10\% = + € 49.748,85$$

$$(€ 497.488,52 + € 49.748,85) = + € 547.237,37$$

- 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 mercato.

$$€ 547.237,37 - 15\% = - € 82.085,61$$

$$\text{Totale} + € 465.151,76$$

**PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: € 465.100,00**  
(diconsiquattrocentosessantacinquemilacentoeuro).

**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.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA:

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, li 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.**

