

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA**  
**Sezione esecuzioni immobiliari**  
**Procedura esecutiva immobiliare n° RG 469/2022**

**Giudice Pantano Dr.ssa Sonia**

**Esperto: Arch. Claudia Scrimin**

**Promossa da:**           \*\*\*\_ \*\*\*  
                                  (\*\*\*\*)

**Contro:**                 \*\*\*

**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA - LOTTO 1**  
*Termine deposito 30/12/2023*



*Vista aerea estratta da Google*

**SCHEDA SINTETICA ed INDICE - LOTTO 1**

Procedura E.I. n° 469/2022 R.G., Giudice dott.ssa S. Pantano

\*\*\*\_\*\*\*

Contro: \*\*\*

<b>DIRITTO:</b>	(pag.3)	intera proprietà
<b>BENE:</b>	(cfr pag.4-10)	unità edilizie ad uso di corte ed autorimessa con parti comuni condominiali
<b>UBICAZIONE:</b>	(cfr pag.4)	Arsiero, via Roma, n° 20 PT e PS1°
<b>STATO:</b>	(cfr pag.8)	buono
<b>LOTTE:</b>	(cfr pag.4)	1° di 2
<b>DATI CATASTALI ATTUALI:</b>	(cfr pag.8)	C. C. di Arsiero, N.C.E.U. fg. 5° m. 1369 sub 12 e 14.
<b>DIFFERENZE RISPETTO al PIGNORAMENTO:</b>	(cfr pag.8)	NO
<b>IRREGOLARITA' EDILIZIA/ABUSI:</b>	(cfr pag.13-14)	difformità
<b>VALORE di STIMA:</b>	(cfr pag.19)	€ 57'525,00
<b>VENDIBILITA':</b>	(cfr pag.20):	sufficiente
<b>OCCUPAZIONE:</b>	(cfr pag.15):	libero, nel possesso del debitore esecutato
<b>TITOLO di OCCUPAZIONE:</b>	(cfr pag.15)	==
<b>ONERI:</b>	(cfr pag.15):	regolarizzazione urbanistica, indicativamente € 2.286,00
<b>PREZZO D'ASTA</b>	(cfr pag.20)	€ 48'500,00
<b>APE:</b>	(cfr pag.8)	NON NECESSARIO

**ALLEGATI:**

1. ALLEGATO FOTOGRAFICO CON CONI OTTICI DI RIPRESA
2. PLANIMETRIA DELLO STATO REALE 2B. PLANIMETRIE COMPARATIVE
3. ESTRATTO MAPPA CATASTALE FG. 5°, SCALA 1:2000
4. ELENCHI IMMOBILI, ELABORATI PLANIMETRICI E PLANIMETRIA CATASTALE
5. VISURE CATASTALI
6. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI
7. ISPEZIONE IPOTECARIA
8. VISURA CAMERALE
9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
10. TITOLI ABILITATIVI  
RICEVUTE INVIO PERIZIE

**INDICE:**

PREMESSA	pg. 03
Cap. 1 - IDENTIFICAZIONE dei DIRITTI REALI e degli IMMOBILI OGGETTO del PIGNORAMENTO	pg. 03
Cap. 2 - DESCRIZIONE degli IMMOBILI OGGETTO di PIGNORAMENTO	pg. 04
Cap. 3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE del BENE PIGNORATO	pg. 08
Cap. 4 - SCHEMA SINTETICO e DESCRITTIVO del LOTTO	pg. 12
Cap. 5 - RICOSTRUZIONE dei PASSAGGI di PROPRIETA' in RELAZIONE al BENE PIGNORATO	pg. 12
Cap. 6 - REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA del BENE PIGNORATO	pg. 12
Cap. 7 - STATO di POSSESSO degli IMMOBILI	pg. 15
Cap. 8 - VINCOLI ed ONERI GIURIDICI GRAVANTI sul BENE	pg. 15
Cap. 9 - VERIFICA SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE	pg. 16
Cap. 10 - VERIFICA ESISTENZA di PESI e ONERI di ALTRO TIPO	pg. 16
Cap. 11 - INFORMAZIONI sulle SPESE di GESTIONE dell'IMMOBILE E PROCEDIMENTI IN CORSO	pg. 16
Cap. 12 - VALUTAZIONE dei BENI	pg. 16
Cap. 13 - VALUTAZIONE di QUOTA INDIVISA	pg. 20
Cap. 14 - INFORMAZIONI RESIDENZA	pg. 20

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA

Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 - cell. 335.1264000

e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: [claudia.scrimin@archiworldpec.it](mailto:claudia.scrimin@archiworldpec.it)

2

## PREMESSA

Il giorno 28/02/2023 (comunicazione di Cancelleria 02/03/2023 l'Ill.mo Giudice, Dott.ssa Sonia Pantano, ha nominato la sottoscritta, Architetto Claudia Scrimin, iscritta all'Albo degli Architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della Prov. di Vicenza con il n° 469, all'Albo dei Consulenti Tecnici dell'ex Tribunale di Bassano del Grappa con il n° 51 e studio in Bassano del Grappa, piazzetta dell'Angelo n° 10 a Bassano del Grappa, perito estimatore relativamente alla procedura in oggetto.

Il giorno 06/03/2023 la sottoscritta ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito ex art. 161 co.1 d.a. c.p.c., a fronte della formulazione del quesito "Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".

RELAZIONE TECNICA relativa ai BENI IMMOBILI SITI in  
COMUNE di ARSIERO (VI), via Roma, n° 20  
LOTTO UNO di DUE

### *1. identificazione dei diritti reali e degli immobili oggetto di pignoramento*

Immobili di proprietà di:

**A. \*\*\***, CF **\*\*\***, con sede in **\*\*\*** per il diritto di proprietà di 1/1;

Si tratta di un'area scoperta di mq. 324 (superficie catastale), sita al piano terreno e terreno ribassato, con accesso da via Roma, n° 20 e 22 e da via S. Giovanni Bosco e diritti sulle parti comuni del m.n. 1369

Al N.C.T.U. del Comune Censuario di Arsiero (VI) è identificata al fg. 5°, mapp. n° 1369 sub 12.

Confina: N ed E m.n. 2711 (marciapiedi via Garibaldi e via Roma), S m.n. 2710, O m.n. 1369 subalterni 13, 8 e 9.

**B. \*\*\*** CF **\*\*\***, con sede in **\*\*\***, per il diritto di proprietà di 1/1

Si tratta di un'autorimessa sita al piano interrato con accesso da via S. Giovanni Bosco (catastalmente via Roma: unità afferenti edificate su aree di corte) e diritti sullo scivolo comune di accesso

Al N.C.T.U. del Comune Censuario di Arsiero (VI) è identificata al fg. 5°, mapp. n° 1369 sub 14.

Confina: N ed E contro terra, S m.n. 2710 e 1369 sub 12, O m.n. m.n. 1369 sub 9

Agli immobili sopra identificati spettano, in quota parte le pertinenze condominiali di cui al mapp. n° 1369 sub 13.

*L'atto di pignoramento non indica la quota di possesso, ma colpisce i beni indicati con "tutte le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto, nulla escluso"*

*Il diritto reale (1/1) corrisponde a quello in titolarità alla Ditta eseguita a seguito degli atti di acquisto registrati a suo favore.*

*Per quanto riguarda A, i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento; tuttavia si segnala l'errore ancora presente al catasto in quella data, relativo alla quota di possesso (1/2).*

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA  
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000  
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: [claudia.scrimin@archiworldpec.it](mailto:claudia.scrimin@archiworldpec.it)

3

Per quanto riguarda B, i dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento.

La sovrapposizione della foto satellitare con la mappa catastale, riportata qui sotto, individua la corrispondenza tra il fabbricato ed il lotto interessato:



## 2. descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento – LOTTO UNO

**Individuazione:** l'immobile è localizzato ad Arsiero, in via Roma n° 20 ed accesso da via S. Giovanni Bosco: l'autorimessa è collocata al piano interrato della sovrastante e limitrofa area scoperta.

Arsiero è un piccolo Comune situato nella parte settentrionale della Provincia di Vicenza, ai confini con il Trentino Alto Adige; conta circa 3400 abitanti su una superficie di 4118 ettari con altitudine da 260 a 1897 m. s.l.m. e la montagna ripara il piccolo centro abitato.

**Descrizione della zona:** trattasi di un'area urbana centrale lottizzata negli anni 90, ben servita, caratterizzata dalla presenza di ampie aree verdi, attrezzature sportive, sociali e scolastiche, comoda ai servizi commerciali urbani; dista poco più di 400 ml dal Municipio.

La fermata dell'Autobus (Arsiero Pesa) della linea SVT E18, E 19, E37 è posta a pochi metri dal cancello d'ingresso di via Roma e collega a Thiene, Schio e Lastebasse.

Collegamenti: tramite la SP64 si raggiunge Tonezza del Cimone (circa 10 Km.); la SP 350 conduce a Lastebasse (km. 17,5 c.ca) e a Schio (18 Km. c.ca), o Thiene (meno di 17 Km.), passando per Piovene Rocchette (km. 9,5). Qui, a 2 Km. si trova il casello di Piovene Rocchette/Chiuppano dell'Autostrada della Valdastico, A31. Il Capoluogo di Vicenza dista 43 Km.

Gli immobili pignorati sono riconducibili, per qualità e collocazione a **due lotti**: questo è il lotto n° 1, composto da un'area scoperta ad uso di giardino e da un'autorimessa.

Si fa presente che all'interno della recinzione dell'area scoperta, oltre al mapp. n° 1369 sub 12, sul lato sud è presente anche l'area del mapp. n° 2710 sub 1 di mq. 136,00, NON sottoposta a pignoramento, mentre nell'area di manovra d'ingresso alle autorimesse, a sud del mapp. n° 1369 sub 13 è presente una piccola area scoperta di mq. 1, identificata con il mapp. n° 2710 sub 2, NON sottoposta a pignoramento.

calcolo delle superfici commerciali (*)					
descrizione	esposizione	Superficie lorda mq.	Stato manutentivo	Coefficiente	Superficie comm.le mq.
autorimessa PS1	S	64,90	discreto	0,50	32,45
area scoperta PT, PS1		324,00	buono	0,10	32,40
totale arrotondato					65,00
(*) Agenzia del Territorio - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare					

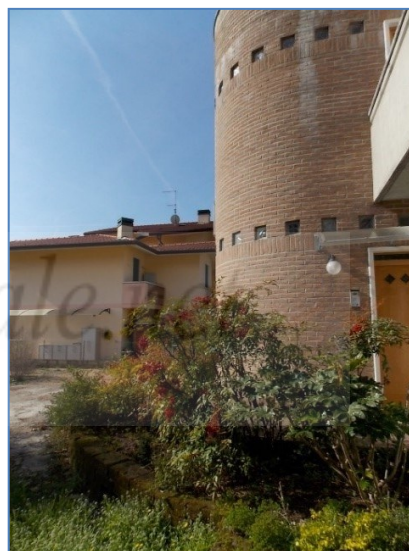
*Inquadramento fotografico:*



*Vista prospettica estratta da Google, con i due ingressi al n° 20 e 22*



*Ingresso da via Roma, n° 22*



*area urbana di mq. 324 (e area m.n. 2710 sub 1)*





Area lastricata in prossimità della scala (anche m.n. 2710 sub 1), scala collegamento area esterna PT/PIANO "SEMINTERRATO"



16. Ingresso autorimessa



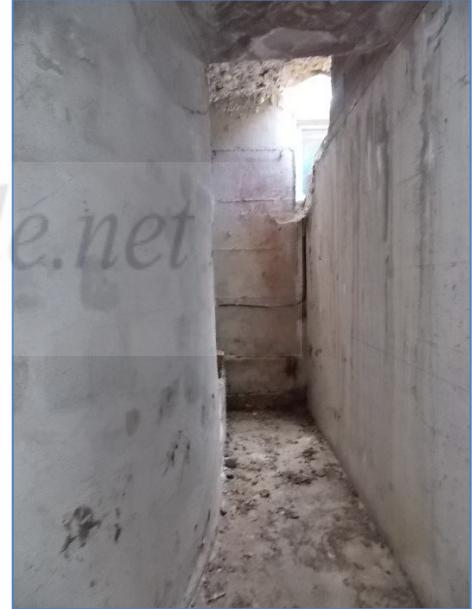
Via San Giovanni Bosco, accesso all'autorimessa - scivolo comune d'accesso all'autorimessa



autorimessa



Autorimessa



### **Descrizione del compendio**

Il fabbricato di cui sono parte l'autorimessa e l'area scoperta è stato realizzato tra il 1992/1996 (palazzina affaccio via Roma) ed il 2004 (autorimessa, scivolo d'accesso e palazzine affaccio via Garibaldi).

In parte ricade nel piano di lottizzazione Verdise.

L'area esterna si sviluppa su due piani collegati da una scala esterna, piastrellata e con parapetto metallico a stanti verticali, che ripara anche la parte prospettante sul vuoto a sud; oltre il marciapiede a ridosso dell'edificio c'è un'ampia aiuola fiorita circolare, con muretto in blocchi di tufo che compensa il leggero dislivello;

- la parte con accesso da via Roma è recintata verso via Garibaldi, via Roma, verso l'edificio a sud (attenzione: la recinzione è posta oltre il mapp. n° 2710 sub 1, NON PIGNORATO), ma non verso l'edificio e le parti comuni ad ovest del m.n. 1369; è in parte lastricata con piastrelle in gres porcellanato, parte con il solo massetto; è prevalentemente mantenuta a prato, con siepe lungo la recinzione prospettante le vie pubbliche e qualche albero (essenze locali);

- la parte al piano ribassato non presenta recinzioni verso le aree comuni di accesso e manovra e lo scivolo comune che consente di raggiungerla non presenta cancelli d'ingresso su via San Giovanni Bosco, è pavimentata con massetto in cls; a sua volta consente l'accesso al m.n. 1369 sub 13. L'autorimessa al piano interrato ha accesso condizionato tramite aree comuni di altro mappale e mapp. n° 1369 sub 12; la pianta è un trapezio in cui si insinua il tondo della scala di collegamento interno dell'edificio; sul lato nord una piccola propaggine consente di aerare il locale tramite una bocca di lupo (priva di serramento).

#### Caratteristiche tecniche:

L'autorimessa ha *fondazioni* continue e *muratura portante* in calcestruzzo a vista, *solaio* a lastre prefabbricate in cls a vista; il *pavimento* è in getto di cls lisciato; non è tinteggiata; il *basculante* è in metallo verniciato di colore verde.

*Recinzioni* metalliche su muretti intonacati

#### Impianti:

Non è presente alcun impianto.

Stato di conservazione, qualità: buona

Necessità di interventi manutentivi urgenti: no; si segnala tuttavia la presenza di infiltrazioni d'acqua, visibili sul soffitto dell'autorimessa e sulla muratura circolare.

#### ***Verifica esistenza certificazione energetica:***

Non esiste alcuna certificazione.

Le caratteristiche del compendio ne escludono la necessità.

Le planimetrie dell'immobile non sono esaustive, ma indicative: non è stato eseguito un rilievo topografico approfondito (celerimetrico) dell'area; sono riportate alle seguenti pagg. 9 e 10 e nell'ALLEGATO 2 - RILIEVO dello STATO ATTUALE.

La situazione reale riscontrata non corrisponde esattamente al progetto approvato, si tratta tuttavia di lievi difformità dettagliate a pag. 14 e rappresentate graficamente alle pagg. 13 e 14.

### ***3. identificazione catastale del bene pignorato***

#### dati catastali attuali:

L'ispezione catastale effettuata all'U.T.E. di Vicenza consente di certificare che i beni:

**A. N.C.E.U. del Comune Censuario di Arsiero (VI) (A444), fg. 5° mapp. n° 1369 sub 12** – Cat F/1, consistenza mq. 324 in via Roma, PT

**B. N.C.E.U. del Comune Censuario di Arsiero (VI) (A444), fg. 5° mapp. n° 1369 sub 14** – Cat C/6 Cl. 1, consistenza mq. 58 in via Roma n° 22 P. S1

Sono intestati a \*\*\* CF \*\*\*, con sede in \*\*\* proprietaria per 1/1.

I dati sono derivanti da:

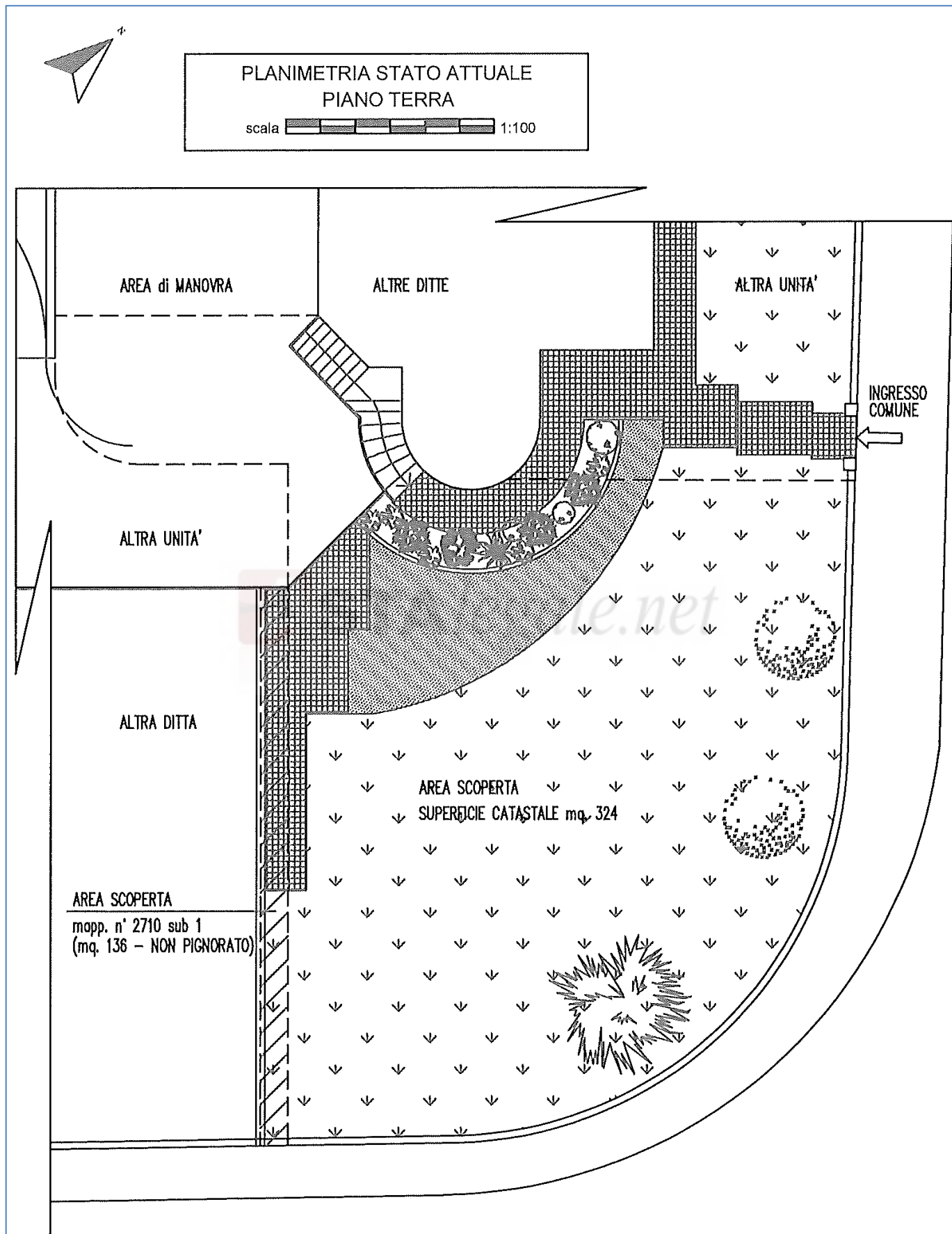
sub 12 - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 22/07/2002 Pratica n. 223283 in atti dal 22/07/2002 (n. 8986.1/2002) e VOLTURA D'UFFICIO del 22/07/2022 – ALLINEAMENTO INTESTAZIONE - PROT. NSD 208860/2023 Voltura n. 20676.1/2023 - Pratica n. VI0143482 in atti dal 31/10/2023;

sub 14 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/03/2005 Pratica n. VI0076502 in atti dal 25/03/2005 (n. 16623.1/2005) - Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

Si certifica la corrispondenza dei dati catastali in essere con quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; i dati catastali del mappale n° 1369 sub 12, sub 14 corrispondono alla scheda

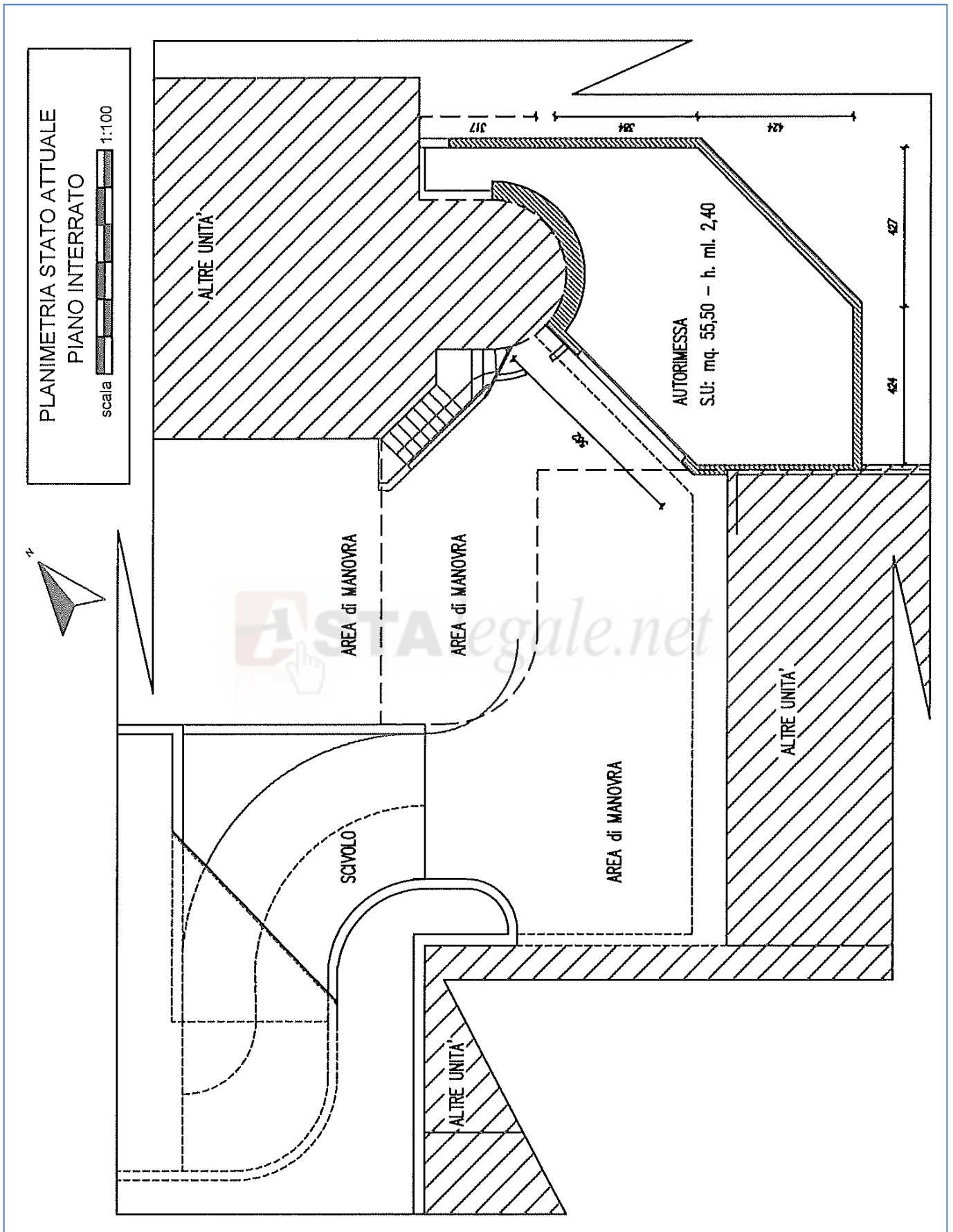


planimetrica presentata al Catasto in data 25/03/2004 con protocollo n° VI0071909, compilata dall'Arch. \*\*\*.



*Il perimetro dell'area scoperta è delimitato dalla line spezzata*

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA  
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 - cell. 335.1264000  
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: [claudia.scrimin@archiworldpec.it](mailto:claudia.scrimin@archiworldpec.it)



Variazioni storiche dell'unità area scoperta – A sopra identificata con i dati catastali attuali:

**Situazione dell'unità immobiliare**

Dal 09/09/1998 al 02/10/1998 – mapp. n° 1369 sub 6 in via Roma, PT –

Dati derivanti da variazione del 09/09/1998 integra D.V.N 9859 del 24/09/1996 (n. L02449.1/1998)

Dal 02/10/1998 al 22/07/2002 – mapp. n° 1369 sub 11, Cat F/4 –

Dati derivanti da variazione del 02/10/1998 FRAZIONAMENTO (n. F05084.1/1998)

Dal 22/07/2002 ad oggi – mapp. n° 1369 sub 12, Cat. F/1 consistenza mq. 324

Dati derivanti da frazionamento e fusione del 22/07/2002 pratica n° 223283 (n. 8986.1/2002)

**Situazione degli intestati**

Dal 02/10/1998 al 22/07/2002 (sub 11)

In ditta a \*\*\* Sede in \*\*\* CF \*\*\* – (Da verificare) proprietari dei sub. 7-9, a \*\*\*-(Da verificare) proprietaria del sub. 8 in comunione legale con \*\*\* (Da verificare) proprietario del sub. 8 in comunione legale con \*\*\*.

Dal 22/07/2002 al 22/07/2022 (sub 12)

In ditta a \*\*\* Sede in \*\*\* CF \*\*\* – proprietaria per ½

Dati derivanti da Atto del 22/07/2002 Pubblico ufficiale BONVICINI FRANCESCA Sede ARSIERO (VI) Repertorio n. 11404 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 5648.1/2002 Reparto PI di SCHIO in atti dal 26/07/2002

Dal 22/07/2022 ad oggi -

In ditta a \*\*\* Sede in \*\*\*, CF \*\*\* – proprietaria per 1/1

Dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 22/07/2022 - ALLINEAMENTO INTESTAZIONE - PROT. NSD 208860/2023 Voltura n. 20676.1/2023 - Pratica n. VI0143482 in atti dal 31/10/2023

Variazioni storiche dell'unità autorimessa – B sopra identificata con i dati catastali attuali:

**Situazione dell'unità immobiliare**

Dal 25/03/2004 al 25/03/2005 – mapp. n° 1369 sub 14 Cat. C/6 cl. 1, consistenza mq. 58 RC€ 89,86 in via Roma n° 22 piano S1

Dati derivanti da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 25/03/2004 Pratica n. VI0071909 (n. 1882.1/2004) – Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dal 25/03/2005 al 09/11/2015 –

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dal 09/11/2015 ad oggi – superficie catastale totale mq. 65 –

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 per Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Situazione degli intestati**

Dal 25/03/2004 ad oggi -

In ditta a \*\*\* Sede in \*\*\*, CF \*\*\* – proprietaria per 1/1

Dati derivanti da UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 25/03/2004 Pratica n. VI0071909 (n. 1882.1/2004).

All'impianto meccanografico del 30/09/1973, il mappale n° 1369 risultava al N.C.T. fabbricato rurale di mq. 618; dal 14/08/1996 la superficie misurava mq. 853, miglior precisazione nel passaggio ad ENTE URBANO di mq. 826 (14/08/1996); la superficie varia anche il 19/07/2002, riducendosi a mq. 641 per frazionamento con successivo TIPO MAPPALE del 03/12/2002 Pratica n. 236220 (n. 13559.1/2002).

Il tutto come in dettaglio nell'allegato 5. VISURE CATASTALI

#### 4. Schema sintetico-descrittivo del lotto: lotto unico

**Quota di 1/1 (piana proprietà)** di area scoperta su due livelli, sita in via Roma, n° 22 e di un'autorimessa al piano interrato con accesso carraio da via San Giovanni Bosco.

L'area scoperta con accesso da via Roma è recintata verso via Garibaldi, via Roma, verso l'edificio a sud (attenzione: la recinzione è posta oltre il mapp. n° 2710 sub 1, NON PIGNORATO), ma non verso l'edificio e le parti comuni del m.n. 1369 ad ovest; è prevalentemente mantenuta a prato, con siepe lungo la recinzione prospettante le vie pubbliche e qualche albero (essenze locali); la parte al piano ribassato non presenta recinzioni verso le aree comuni di accesso e manovra di vari immobili e lo scivolo comune che consente di raggiungerla non presenta cancelli d'ingresso su via San Giovanni Bosco, a sua volta consente l'accesso al m.n. 1369 sub 13.

L'autorimessa ha una superficie utile di mq. 55,5, e un'altezza di ml. 2,40; è dotata di basculante ma priva di serramento nella finestra prospiciente la bocca di lupo e di impianti (illuminazione, acqua,...) Il compendio edilizio descritto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Arsiero, foglio °, mappale n°, sub 12(A-area scoperta), sub 14 (B-autorimessa) e confina (A) N ed E m.n. 2711 (marciapiedi via Garibaldi e via Roma), S m.n. 2710, O m.n. 1369 subalterni 13, 8 e 9;

(B) N ed E contro terra, S m.n. 2710 e 1369 sub 12, O m.n. m.n. 1369 sub 9.

Il fabbricato di cui è parte il compendio è stato costruito nel 1992-1996, l'autorimessa è stata realizzata nel 2004.

**Prezzo base d'asta € 48.500,00**

#### 5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

ATTO di COMPRAVENDITA in data 29/12/1995 a repertorio del Notaio Giovanni Barone n° 146.813, trascritto a Schio in data 04/01/1996 ai nn. RG 92, RP 66

Beni iscritti al NCEU del Comune Censuario di Arsiero, fg. 5° tra cui mappale nn. 1369 sub 6 (originario del sub 11 e successivo sub 12)

\*\*\* vende a \*\*\*, \*\*\* e \*\*\* (quoteproporzionali di proprietà).

ATTO di COMPRAVENDITA, scrittura privata autenticata in data 22/07/2002 a repertorio del Notaio Francesca Bonvicini n° 11.404, racc. n° 4354 registrato a Schio il 24/07/2022 al n° 1074 serie IV ed ivi trascritto in data 24/07/2022 ai nn. RG 7824, RP 5648

Beni iscritti al NCEU del Comune Censuario di Arsiero, fg. 5° mappali nn. 1369 sub 12 in via Roma P.T, mq. 324 e 2710 sub 1 PT mq. 136, 2710 sub 2 PT mq. 1 m.n. 2711 sub 1 PT mq. 47 \*\*\* e \*\*\* vendono a \*\*\*, CF \*\*\*.

Il tutto come indicato nell'ALLEGATO 6 – ATTI di PROVENIENZA

#### 6. Regolarità edilizia-urbanistica del bene pignorato

L'edificio di cui è parte il compendio è parte della lottizzazione "VERDISE".

La costruzione ha avuto luogo in seguito al rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia del 18/06/1993, prot. n° 5128/161/tec/92, reg. n° 86
- Concessione Variante del 21/12/1994 prot. n° 5578/183/tec/94, reg. n° 89 (non reperita tra i documenti consultati presso l'UT di Arsiero)
- Concessione Variante del 14/11/1995 prot. n° 3917/143/tec/95, reg. n° 88 (non reperita)

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA

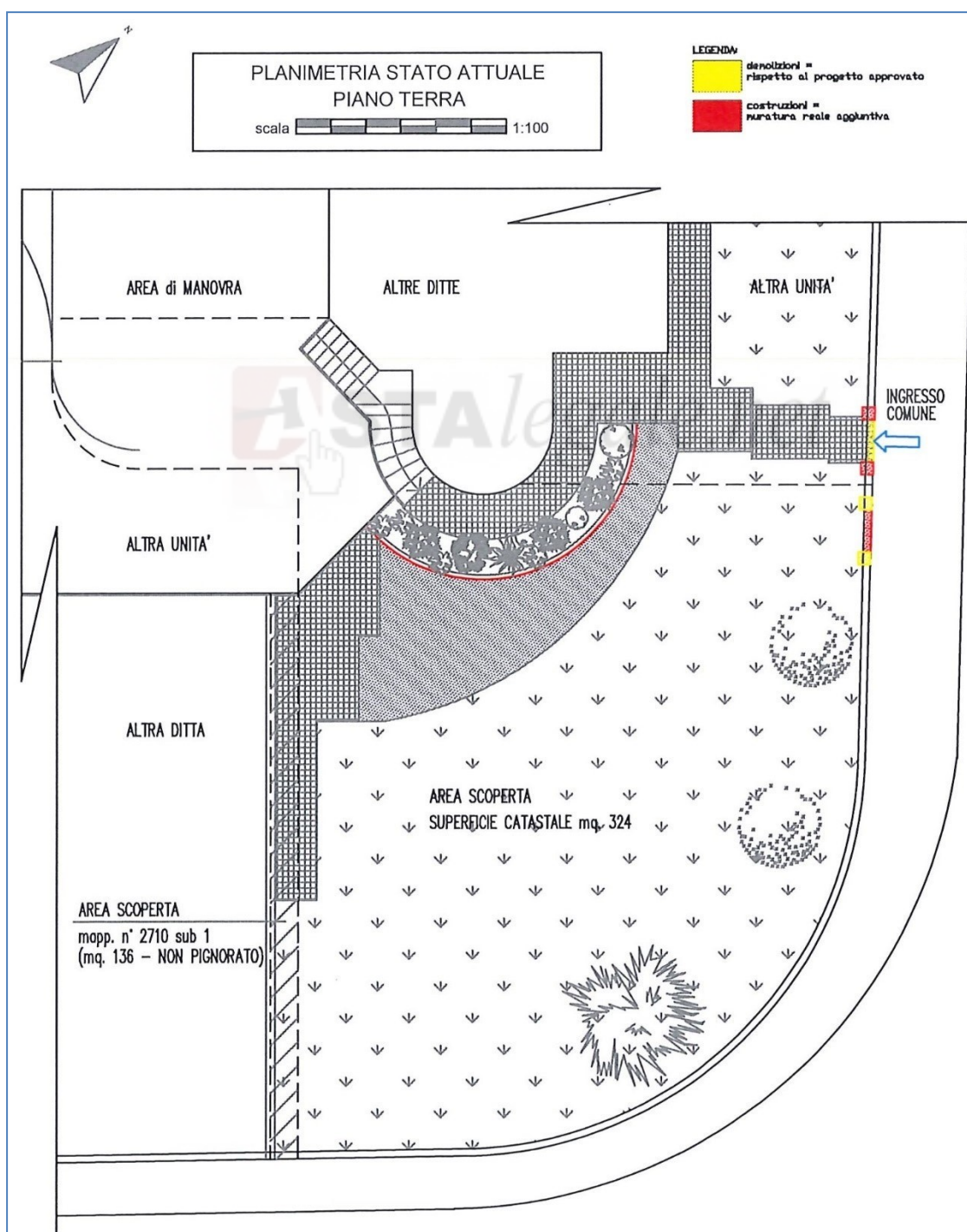
Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000

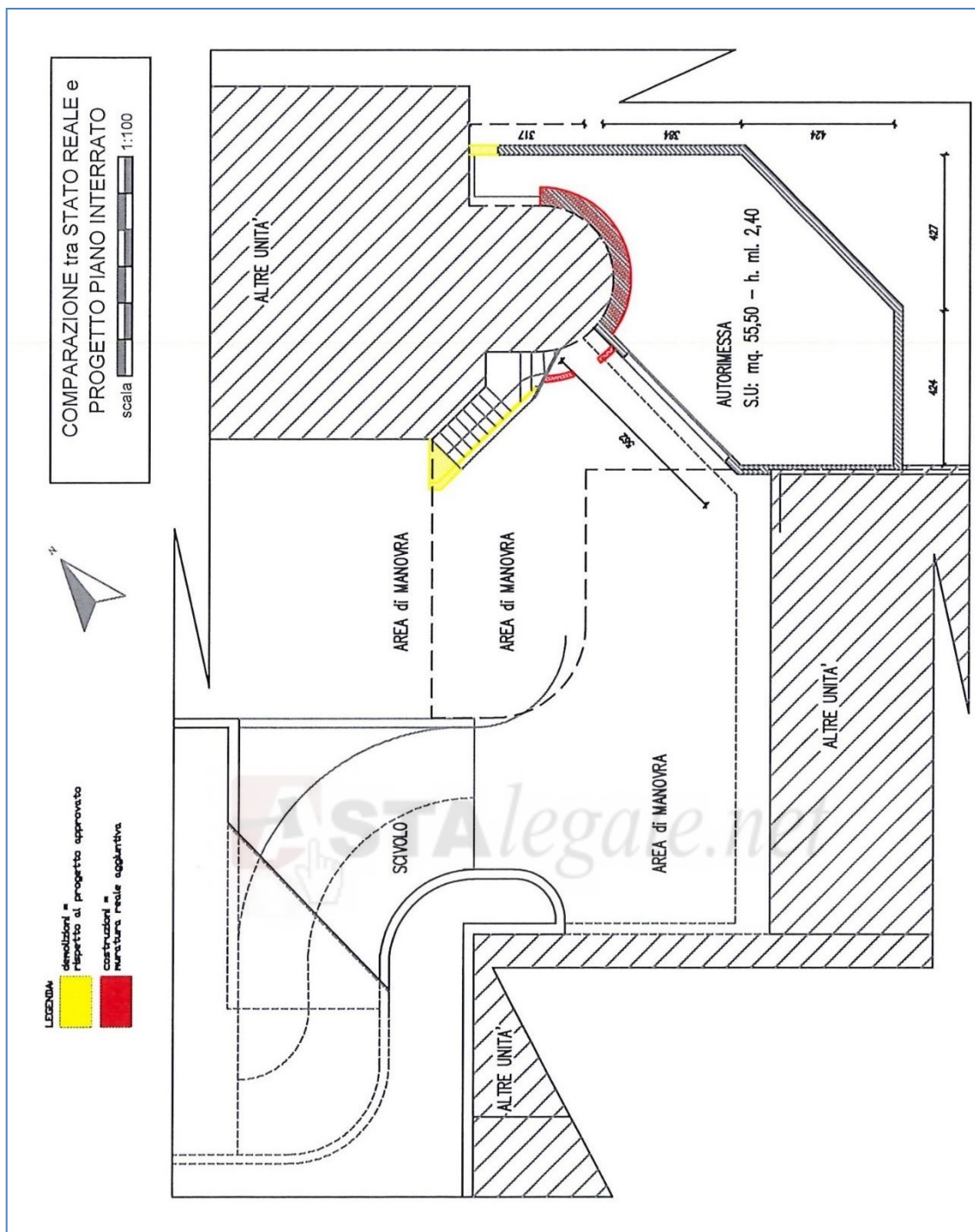
e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: [claudia.scrimin@archiworldpec.it](mailto:claudia.scrimin@archiworldpec.it)

12

- Autorizzazione dell'Amministrazione Provinciale di Vicenza per la realizzazione del marciapiede, con arretramento della recinzione ed eliminazione del passo carraio, prot. n° 4758 del 22/01/1996
- Concessione Variante del 16/04/1996 prot. n° 6249/265/tec/95, reg. n° 42
- Denuncia di inizio attività del 20/09/1996, prot. n° 7998 per realizzazione recinzione
- Concessione Variante del 24/10/1996 prot. n° 8000/193/tec/96, reg. n° 114
- Concessione Edilizia n° 23 del 03/04/2001, pratica edilizia n° 35/2001
- Concessione Edilizia n° 23 del 22/04/2002, Variante alla CE 23/2001, pratica edilizia n° 30/2002
- Certificato di Abitabilità n° 13/2002 del 02/10/2002 prot. 7256. Qui, erroneamente, l'autorimessa 1/L viene indicata come mapp. n° 2460 sub 12, a fronte di planimetria catastale prodotta con n° mapp. 1369 sub 12.

Si segnala che la planimetria effettivamente depositata all'UTE reca il n° di mapp. 1369 sub 14.





**Il compendio non corrisponde esattamente alle previsioni del provvedimento autorizzativo:** esiste una difformità tra la situazione reale dell'abitazione e gli elaborati dei progetti autorizzati.

Tale difformità, evidenziata nei disegni sopra riportati, consiste:

per quanto riguarda l'area scoperta, nel diverso posizionamento del cancello d'ingresso da via Roma, nella realizzazione del muretto di contenimento in prossimità del vano scale dell'edificio, nel diverso dimensionamento della scala di collegamento tra i due livelli con sottostante muratura sottoscala;

per quanto riguarda l'autorimessa, nel leggero ridimensionamento dovuto al maggior spessore del muro del vano scala condominiale e nell'apertura del foro finestra/bocca di lupo e nell'errata identificazione catastale del Certificato di Abitabilità.

Le difformità sono sanabili e, per quanto riguarda l'ingresso da via Roma, la sanatoria va condivisa con gli altri subalterni.

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA  
 Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000  
 e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: [claudia.scrimin@archiworldpec.it](mailto:claudia.scrimin@archiworldpec.it)

La regolarizzazione dell'abitabilità dell'autorimessa dovrà essere messa in atto dalla proprietà, tramite segnalazione

Costi indicativi per la regolarizzazione € 2'286,00, come specificato di seguito:

- Pratica edilizia, compresi oneri fiscali € 1.270,00;
- Sanzione amministrativa e Diritti di segreteria (il DPR 380/2001 prevede una sanzione amministrativa variabile da 516,00 a 5.164,00 €; il valore esatto è stabilito dal Responsabile del Procedimento, e per il caso presente si ritiene possa essere applicata la cifra minore € 516,00) € 516,00 + 100,00 = € 616,00;
- Segnalazione abitabilità con diritti di segreteria e marche da bollo, a corpo € 400,00.

*La cifra è indicativa e non vincolante*

**Destinazione Urbanistica:** Il fabbricato ricade nella Zona Territoriale Omogenea C/2 n° 20, residenziale di espansione dei centri, in area sottoposta ad attenzione geologica P.A.I. del Bacino del Brente-Bacchiglione (pericolosità idraulica).

Cfr. ALLEGATI 2B – DISEGNI COMPARATIVI, 10 – TITOLI ABILITATIVI e 9 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.

#### 7. Stato di possesso degli immobili e occupazione

L'unità ad uso di area scoperta (A), l'autorimessa (B) e le relative pertinenze condominiali, a seguito degli atti di compravendita richiamati, risultano intestate a \*\*\*, CF \*\*\*, con sede in \*\*\*, per l'intero diritto di proprietà.

Alla data del sopralluogo, il 11/04/2023, il compendio risultava libero, nella disponibilità della ditta proprietaria.

#### 8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli – No

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura -No

Convenzioni matrimoniali e provvedim. di assegnazione della casa coniugale al coniuge – No

Altri pesi o limitazioni d'uso – No

Oneri condominiali – No, ad eccezione delle ordinarie servitù "condominiali".

Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici o d'altro tipo – No

Regolamento condominiale – No

Servitù risultanti dai registri immobiliari – No, *si segnala tuttavia la servitù di fatto esistente a carico dell'unità A ed a favore delle unità A e B.*

Oneri regolarizzabili nel corso della procedura:

Regolarizzazione urbanistica, come indicato a pag. 15, € 2.286,00 (cifra indicativa)

Oneri e vincoli che dovranno essere cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

Iscrizioni ipotecarie:

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto del Tribunale di Vicenza, rep. n° 786/2022 del 29/04/2022

Iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Schio il 13/05/2022 ai nn. RG 5231, RP 698

A favore di \*\*\* con sede a \*\*\* e Codice fiscale \*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà ed a carico di \*\*\*, con sede ad \*\*\* e Codice fiscale \*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà  
Su Beni vari tra cui quelli iscritti al NCEU del Comune Censuario di Arsiero, fg. 5° mappali nn. 1369 sub 12, sub 14 (unità negoziale n° 1)

#### Pignoramenti:

- Trascrizione presso l'Ufficio del territorio di Schio il 30/11/2022, RG 13569, RP 10074 del Verbale di pignoramento immobili derivante da Decreto Ingiuntivo, Atto del Tribunale di Vicenza, rep. n° 5785 del 14/11/2022

A favore di \*\*\* con sede a \*\*\* e Codice fiscale \*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà ed a carico di \*\*\*, con sede ad \*\*\* e Codice fiscale \*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Su Beni vari tra cui quelli iscritti al NCEU del Comune Censuario di Arsiero, fg. 5° mappali nn. 1369 sub 12, sub 14 (unità negoziale n° 1)

Cfr. ALLEGATO 7 – ISPEZIONE IPOTECARIA

#### *9. Verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale*

Non ricadono in suolo demaniale

#### *10. Verifica esistenza di pesi ed oneri di altro tipo*

Non si sono riscontrati

#### *11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso*

Nessuna informazione fornita

#### *12. Valutazione dei beni*

La valutazione riguarda la stima del valore di mercato degli immobili localizzati ad ARSIERO (VI) in via Roma, n° 20, con destinazione accessoria al segmento residenziale Il cespite non è affittato, di conseguenza non è possibile eseguire una stima per capitalizzazione dei redditi. Si esclude anche l'analisi con approccio di costo. Si sceglie di effettuare la valutazione con metodo di Market Approach in quanto il bene immobile è situato in una zona caratterizzata da mercato immobiliare attivo. Il procedimento di stima si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con beni analoghi, i cui prezzi siano noti con riferimento ai prezzi e valori desunti dalle fonti dirette ed indirette. In base agli IVS, possono essere considerati, oltre ai prezzi di compravendita, anche listini e prezzi di offerta. La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e dalle loro caratteristiche tecniche ed economiche. In ragione dello scopo della stima, il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento a prezzi e stime fornite dalle fonti indirette e, se disponibili, le fonti dirette.

Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base

ARCHITETTO CLAUDIA SCRIMIN - BASSANO DEL GRAPPA

16

Piazzetta dell'Angelo, n° 10 - telefono-fax 0424-524958 – cell. 335.1264000

e.mail: tecnico@architettoclaudiascrimin.it Pec: [claudia.scrimin@archiworldpec.it](mailto:claudia.scrimin@archiworldpec.it)



territoriale. Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

La stima del valore del bene si articola nelle seguenti fasi:

- l'analisi del mercato per il reperimento di prezzi e valori riferiti a beni analoghi;
- il confronto tra il bene oggetto di stima e la formulazione del valore di mercato unitario;
- la conseguente formulazione del più probabile valore di mercato.

### Analisi di mercato

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

Il cespite afferisce al segmento residenziale, in quanto l'edificio di cui è parte è interamente destinato a tale uso e pertanto l'analisi di mercato fa riferimento alle:

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

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

Le **fonti indirette** che analizzano il segmento residenziale a Arsiero sono:

- l'Osservatorio mercato immobiliare OMI, curato dall'Agenzia delle Entrate, in cui vengono riportati valori relativi al mercato immobiliare su tutto il territorio nazionale. I valori di compravendita e di locazione riportati si riferiscono ai principali segmenti di mercato considerando l'articolazione territoriale e le microzone catastali;
- La Borsa Immobiliare, curata dalla Camera di Commercio di Vicenza, in cui sono riportate indagini sulle compravendite effettuate nel territorio;
- Il Borsino Immobiliare, curato dagli operatori del settore, in cui sono riportate indagini sulle compravendite effettuate nel territorio.

Il cespite è ubicato in un fabbricato a schiera, in un'area centrale e ben servita da attività commerciali, scolastiche e sportive e in posizione strategica dal punto di vista viabilistico.

### Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare attualmente risulta aggiornato al primo semestre 2023, e fornisce valori minimi e massimi riferiti ad abitazioni civili in stato manutentivo normale e ottimo. Il cespite è localizzato in Zona B1 centrale/centro storico.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione Civile	Normale	770,00	870,00	820,00
Abitazione civile	Ottimo	1'100,00	1'400,00	1'250,00
Ville e Villini	Ottimo	1'100,00	1'400,00	1'250,00

*Valori per la zona B1 – centrale/centro storico 1° sem. 2023 (invariati rispetto al 2° sem. 2022)*

La Borsa Immobiliare curata dalla Camera di Commercio (area unica di Arsiero) riporta valori relativi minimi e massimi per gli immobili residenziali in condizioni Nuovo/ristrutturato a nuovo e Da Ristrutturare con rilevazione dei dati del 2022, pubblicata nell'aprile 2023.

Per quanto riguarda il Comune di Arsiero non indica i valori dei box

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione Civile	Nuovo/Ristrutturato	1'100,00	1'350,00	1'225,00
Abitazione Civile	Da Ristrutturare	350,00	550,00	450,00
Box singoli		N.P.	N.P	==

### Borsino Immobiliare

Il Borsino immobiliare, prende in considerazione unità residenziali in buono stato di manutenzione; si prendono in considerazione qui i valori attribuiti a stabili in fascia media (qualità media di zona) ed i valori attribuiti alle autorimesse.

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		
		Min	Max	MED
Abitazione Civile	Buono	932,00	1'117,00	1'025,00
Abitazione economica	Buono	739,00	962,00	850,00
Autorimessa	Buono	454,00	665,00	559,00

L'analisi delle **fonti dirette** si è concentrata sul segmento dei beni a destinazione Residenziale localizzati a Montebello, in prossimità del cespite o in zone con caratteristiche analoghe.

L'indagine ha consentito il reperimento di prezzi d'offerta relativi a beni comparabili. Le tabelle successive riportano le principali caratteristiche dei beni oggetto di comparazione relativamente a:

- Localizzazione dei *comparables*;
- Tipologia edilizia;
- Caratteristiche manutentive;
- Caratteristiche economiche.

ID	Localizzazione	Tipologia Edilizia	Stato Manutentivo	Superficie (mq)	Prezzo d'Offerta (Euro)	Prezzo Unitario (Euro/mq)
1	Via Marconi	Appartamento/bifamiliare	sufficiente	180,00	95.000,00	530,00
2	Via Gobetti	appartamento	discreto	95,00	75.000,00	790,00
3	Zona casa di riposo Rossi	Villetta a schiera	nuovo	233,00	233.000,00	1.000,00
4	Via Caboto	appartamento	ristrutturato	113,00	118.000,00	1.044,00
5	Via Marconi	Appartamento	buono	106,00	94.000,00	887,00

I prezzi reperiti tramite indagine nell'area centrale di Arsiero si riferiscono ad immobili con stati manutentivi dall'Abitabile all'Ottimo, scelti in un range dimensionale che va da 95 a 233 mq. I dati sono stati reperiti tramite interrogazione del sito di compravendita [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it). e stimatrix.

I beni oggetto di valutazione sono accessori del segmento residenziale in condizioni buone. I beni immobili individuati consultando le fonti dirette si presentano rispetto al cespite in condizioni peggiori, se più vecchi o migliori, se di nuova costruzione.

### Determinazione del valore di mercato unitario

Al fine di determinare il valore di mercato unitario del bene oggetto di stima si sono analizzate in modo congiunto le fonti dirette e indirette.

Per quanto riguarda le fonti dirette, i prezzi d'offerta sono stati oggetto di ponderazione in ragione:

- del differenziale di prezzo tra gli immobili nuovi e quelli in buono stato conservativo, stimato con riferimento alla letteratura specializzata;
- uno sconto tra prezzo d'offerta e prezzo effettivo di compravendita per tipologie di immobili ad appartamenti non nuovi assunto pari al 10% per la zona indagata (fonti di riferimento: *Rapporto sul Mercato Immobiliare*, Nomisma; *Rapporto congiunturale sul mercato immobiliare* Banca d'Italia e Tecnoborsa; *Borsa Immobiliare*, Camera di Commercio di Vicenza);

La localizzazione dei beni comparabili è abbastanza prossima all'oggetto della stima, si riscontrano variazioni minime di valore in funzione di comodi/scomodi, si considera però il contesto di maggior pregio.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche e manutentive (anche con riferimento alla vetustà), gli immobili nuovi, in ottime condizioni e con finiture superiori saranno scontati fino al 10% in quanto migliori rispetto al bene da stimare.

ID	Prezzo Unitario (Euro/mq)	Coefficienti di Ponderazione			Prezzo Ponderato (Euro/mq)
		Localizzazione	Grado di Manutenzione	Ki	
1	530,00	1,10	1,40	1,54	816,20
2	790,00	1,10	1,20	1,32	1.042,80
3	1.000,00	1,10	0,90	0,99	990,00
4	1.044,00	1,05	0,95	0,997	1.041,39
5	887,00	1,05	1,10	1,115	1.024,48
<b>Media dei Valori</b>					<b>982,97</b>

### Determinazione del valore medio ponderato

Lo sconto tra prezzo d'offerta e prezzo effettivo di compravendita per tipologie di immobili non nuovi, indicato sopra al 10%, porta il valore medio unitario ad € 884,67, arrotondato ad € 885,00.

### Determinazione del valore di mercato

Sulla base di quanto finora espresso, si ritiene che il valore di mercato del compendio sito in Via Roma, n° 20 ad Arsiero possa essere stimato in:

$$(65,00 \text{ mq} \quad \times \quad 885,00 \text{ € / mq} \quad =) \quad 57'525,00 \text{ €}$$

### Giudizio sulla vendibilità e prezzo a base d'asta:

La natura del compendio, limita il numero dei possibili acquirenti

Esaminati gli immobili in vendita presenti su "astalegale", (anche posti in prossimità), non si trovano autorimesse o aree scoperte; inoltre si nota che, nelle aggiudicazioni più recenti (2021, 2021) il prezzo

di vendita viene ridotto in misura significativa rispetto al valore iniziale attribuito, ma le ultime tre aggiudicazioni in 1°, 2°, 3° offerta indicano una discreta fiducia.

Il mercato in zona ha subito nell'ultimo anno un'incremento delle vendite residenziali paria al 24,64% , dimostrando una dinamicità di mercato medio alta, a fronte di una percentuale di abitazioni in proprietà pari al 77,32% del totale.

Si ritiene pertanto che la vendibilità sia sufficiente.

Le circostanze della riduzione del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto del libero mercato, vanno individuate nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

In base a queste considerazioni e comprendendo in questo la detrazione delle spese di regolarizzazione note (€ 2.286,00), si propone una riduzione pari al 15%, portando il valore del **prezzo base d'asta** ad € 48.896,25, arrotondato per difetto ad € 48.500,00.

### *13. Valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*

La quota indivisa è rappresentata dal 1/1 dei beni in compendio.  
Non è suscettibile di separazione in natura.

### *14. Informazioni stato civile, regime patrimoniale e residenza*

Trattasi di Azienda: \*\*\*, proprietaria per 1/1.

Sede: \*\*\*

Cfr. ALLEGATO 8 – VISURA CAMERALE

Il perito Architetto Claudia Scrimin

Bassano, 29/12/2023.