

## TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Forzata

BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOP S.C. XXXX XXXX+1

contro

XXXX XXXX+1

N. Gen. Rep.

# 107/2024

Giudice dell'Esecuzione **Dr.ssa MARIALUISA NITTI**

Custode Giudiziario I.V.G.

## ELABORATO PERITALE

**LOTTO 001 unico**



**Tecnico Incaricato: Arch Giuseppe Gavazzo**

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 619

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 716

C.F. GVZGPP60C27L840B – P.Iva 01924530247

con studio in Torri di Quartesolo (VI) Via Dal Ponte 187/8, 36040 Torri di Quartesolo

telefono: +39 0444 583245

email ordinaria: [info@studiogavazzo.it](mailto:info@studiogavazzo.it)

email certificata: [giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it](mailto:giuseppe.gavazzo@archiworldpec.it)

Procedura	Esecuzione n° 107/2024 LOTTO 1 ( unico )	
<i>diritto</i>	<i>pag 7</i>	<b>Per la quota di 1/1</b>
<i>bene</i>	<i>pag 7</i>	<b>Comune di Arzignano</b>
<i>ubicazione</i>	<i>pag 6</i>	<b>Via Magellano n. 2</b>
<i>stato</i>	<i>pag 8</i>	<b>Sufficiente</b>
<i>lotti</i>	<i>pag 7</i>	<b>Lotto 1 ( unico)</b>
<i>dati catastali</i>	<i>pag 7</i>	<b>Catasto Fabbricati, Comune di Arzignano , Foglio 12 particelle: 664 sub 12, Categoria A/3 , Classe 3 , Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale mq. 93, totale escluse aree scoperte mq. 90 Rendita € 464.81, Via Amerigo Vespucci n. 2 , Piano 3 664 sub.18, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 16, Superficie totale mq. 16 Rendita € 59.50, Via Amerigo Vespucci n. 2 , Piano S1</b>
<i>differenze rispetto al pignoramento</i>		<b>nessuna</b>
<i>irregolarità/abusi</i>	<i>pag 18</i>	<b>Si                      Difformità sanabili</b>
<i>valore di stima</i>	<i>pag 24</i>	<b>€ 84.000,00 valore base d'asta</b>
<i>vendibilità</i>	<i>pag 24</i>	<b>Discreta</b>
<i>motivo</i>	<i>pag 24</i>	<b>posizione, localizzazione e stato di manutenzione</b>
<i>occupazione</i>	<i>pag 14</i>	<b><u>Occupato</u>. Alla data del sopralluogo 22/10/24 l'immobile era occupato dal figlio e dalla mamma dell'esecutato (Xxxx Xxxx), senza alcun contratto di locazione</b>
<i>titolo di occupazione</i>	<i>pag 14</i>	<b>Nessuno</b>
<i>oneri</i>	<i>pag 17</i>	<b>Spese medie annue €780</b>
<i>APE</i>	<i>pag 15</i>	<b>Classe F</b>

SOMMARIO INDICE

<b>QUESITO</b> .....	4
<b>1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	7
<b>2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI</b> .....	8
<b>3. STATO DI POSSESSO</b> .....	14
<b>4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	14
<b>5. CLASSE ENERGETICA</b> .....	15
<b>6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	15
<b>7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	15
<b>8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA</b> .....	16
<b>8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA</b> .....	16
<b>8.2. TITOLI ABILITATIVI</b> .....	18
<b>9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA</b> .....	18
<b>10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	20
<b>11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ</b> .....	24
<b>11.1. Giudizio di comoda divisibilità:</b> .....	24
<b>11.2. Giudizio di vendibilità:</b> .....	24
<b>11.3. Fonti di informazione:</b> .....	25
<b>11.4. Stato di manutenzione e conservazione:</b> .....	25
<b>12. CONCLUSIONI VALUTATIVE</b> .....	25

## 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."*

Si richiama integralmente quanto disposto nell'atto di nomina, di cui al Decreto di fissazione di udienza, ex art.569 cpc relativamente alla procedura esecutiva di cui alla presente perizia stimativa, nonché il dispositivo di accettazione d'incarico e giuramento, visti gli artt.568 cpc e 173 bis att. cpc, nonché i documenti di cui agli allegati *ut supra* da intendersi qui integralmente richiamati e ai quali si rinvia.

Il sottoscritto arch. Giuseppe Gavazzo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 619, con studio in Torri di Quartesolo (VI) Via Dal Ponte 187/8 veniva incaricato in data 16/04/2024 dal G.E. Dr.ssa Marialuisa Nitti di procedere alla stima dell'immobile sito in Arzignano (VI) via Magellano n. 2

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta prioritariamente secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- durante il sopralluogo eseguito il 22/10/2024 ha provveduto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- attraverso visure all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;

- in data 11/11/2024 ha ricevuto, a mezzo mail, dal Comune di Arzignano copia dei documenti inerenti le autorizzazioni edilizie inerenti ai beni in oggetto;

visto quanto sopra, il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:

## Localizzazione del bene:

Comune di Arzignano , via Magellano n. 2



## ORTOFOTO GENERALE



## ORTOFOTO PARTICOLAREGGIATA

**BENI in ARZIGNANO via MAGELLANO, N. 2**  
**Lotto 001**

**1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

Intestato a: XXXX Balwinder nato in INDIA (EE) il 11/06/1969

Catasto Fabbricati, Comune di Arzignano , Foglio 12 particelle:

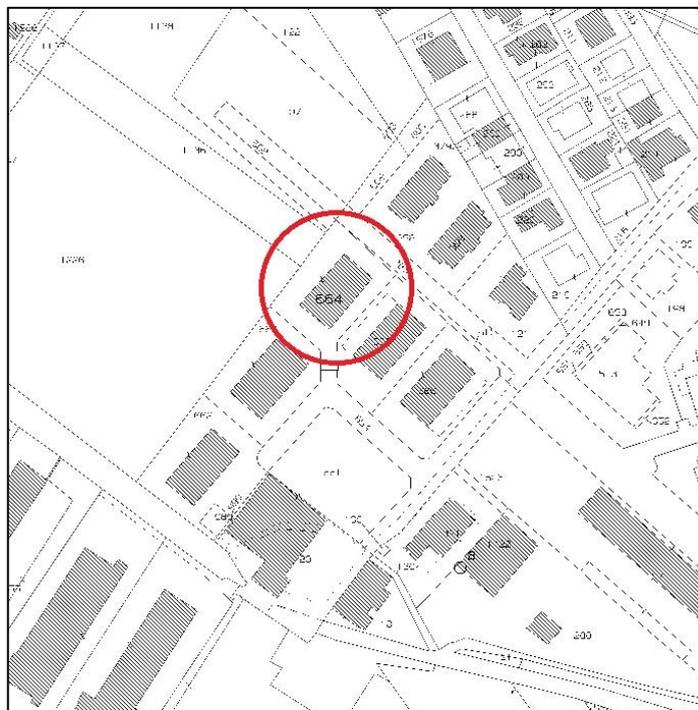
**664 sub 12**, Categoria A/3 , Classe 3 , Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale mq. 93, totale escluse aree scoperte mq. 90 Rendita € 464.81, Via Amerigo Vespucci n. 2 , Piano 3

**664 sub.18**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 16, Superficie totale mq. 16 Rendita € 59.50, Via Amerigo Vespucci n. 2 , Piano S1

**Confini**, ruotando in senso NESO:

**appartamento** : vano scala- muratura perimetrale su vuoto- muratura perimetrale su vuoto - altra unita' immobiliare

**garage**: altra unita' immobiliare - corsia di manovra – altra unita' immobiliare - muro perimetrale su terrapieno



**INDIVIDUAZIONE BENI SU MAPPA CATASTALE**

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

### *Descrizione del contesto:*

Trattasi di appartamento al piano terzo di una palazzina ubicata in zona semi centrale del Comune di Arzignano e precisamente via Magellano n. 2 con garage al piano terra

### **A. Descrizione sommaria dell'immobile:**

Trattasi di appartamento al piano terzo avente una superficie lorda complessiva di circa mq. 87 oltre a circa mq 10 di terrazze e garage al piano interrato di circa mq. 18.5.

L'abitazione è composta da soggiorno, cucina, ingresso, disimpegno, 2 camere, 1 bagno e due terrazze terrazzo. Si precisa che la descrizione sopra riportata inerisce quanto riportato negli elaborati di progetto allegati alla concessione edilizia.

### *descrizione particolareggiata immobile:*

Le finiture sono costituite da:

Pavimento in ceramica su tutta l'abitazione ad eccezione delle due camere, le quali sono pavimentate in parquet. Il bagno è pavimentato e rivestito a tutta altezza in ceramica e dotato dei sanitari d'uso con rubinetteria monocomando.

Murature e soffitti sono intonacati a civile con sovrastante coloritura del tipo tradizionale; gli infissi esterni sono in legno e vetro-camera, protetti esternamente da avvolgibili in pvc; le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia con frutti e placche in plastica; l'impianto di riscaldamento è autonomo e composto da caldaia a metano e radiatori in metallo.

N.B. si segnala la presenza di infiltrazioni provenienti dal bagno, nonché la presenza di muffe su soffitti e parte delle murature.

### *Box auto piano interrato -*

Murature intonacate al solo grezzo e prive di coloritura, pavimento in liscio di cemento, basculante in metallo con apertura manuale, impianto elettrico sottotraccia. L'accesso al box auto avviene dall'area di manovra comune alla quale si accede da uno scivolo.

## **STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE:**

sufficiente

## **CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**

### CARATTERISTICHE STRUTTURALI: ABITAZIONE

*Strutture verticali:* materiale: per quanto è stato possibile vedere presumibilmente in laterizio e strutture in ca  
condizioni: mediocri

*Solai:* tipologia: per quanto è stato possibile vedere presumibilmente con struttura in latero-cemento

*Scale:* tipologia: a rampe e pianerottoli  
materiale: struttura in c.a. con gradini in marmo  
ubicazione: interna  
servoscale: assente  
ascensore: assente

### COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: per lo più legno tamburato laccato  
condizioni: sufficienti

*Infissi esterni:* tipologia: anta singola/doppia, materiale: legno con vetro-camera,  
protezione: pvc  
condizioni: sufficienti

*Pavim. Interna:* materiale: pavimento in ceramica per la parte giorno e legno per le camere  
condizioni : sufficienti

*Porta di accesso alla abitazione:* tipologia: anta singola a battente  
materiale: legno  
accessori: senza maniglione antipanico  
condizioni: sufficienti

### IMPIANTI:

*Antenna* tipologia: rettilinea, condizioni: non verificabili

---

	conformità: verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità
<i>Gas:</i>	tipologia: presumibilmente con tubazioni sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non determinabile, condizioni: non verificabili conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non determinabili, conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: presumibilmente tubi in ferro zincato, condizioni: non determinabili conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: non determinabile, diffusori: radiatori in metallo conformità: da verificare, non sono state fornite le dichiarazioni di conformità

---

## IL SITO

---

<b>Caratteristiche zona:</b>	centrale residenziale artigianale/industriale
<b>Servizi della zona:</b>	è provvista di servizi
<b>Caratteristiche zone limitrofe:</b>	residenziali, commerciale, direzionale
<b>Collegamenti pubblici (km):</b>	800 ml

---



**PUNTI DI INTERESSE NEL RAGGIO DI 800 ML**

**Ricerca punti di interesse (POI)**

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio Overpass API basato sui dati © OpenStreetMap contributors distribuiti con licenza Open Data Commons Open Database License (ODbL) dalla OpenStreetMap Foundation (OSMF).

Scuole  Luoghi di ristoro  
 Banche  Salute  
 Svago e cultura  Centri commerciali  
 Trasporti  All'aperto

Cerca nel raggio di 800 m (10 min. a piedi) dal centro

Cerca    Resetta la ricerca

**Risultati**

<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	1
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	0
<input checked="" type="checkbox"/> Salute	0
<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali	2
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	0

**LEGENDA PUNTI DI INTERESSE**



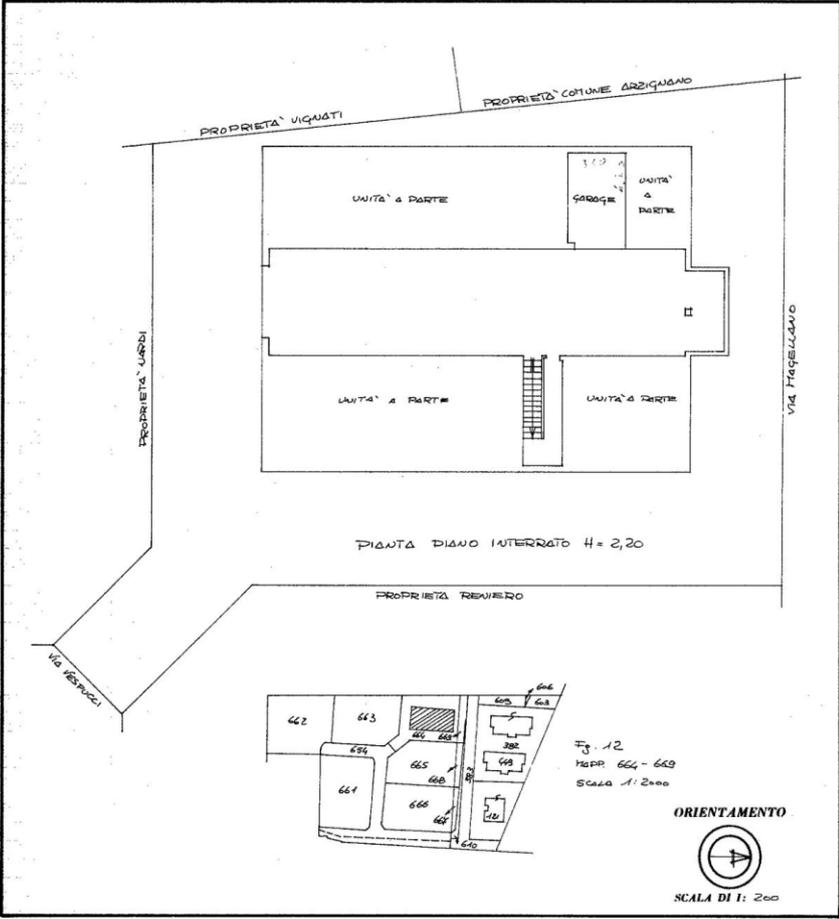
Data presentazione: 18/04/1984 - Data: 03/10/2024 - n. T96675 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B



**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1959, N. 451)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ARZIGNANO Via VESPUCCI  
 Ditta RENIERO SERGIO n. VADOGNO ic. 19/01/1923  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VICENZA Scheda N.° 5/296



PIANTA PIANO INTERRATO H = 2,20

PROPRIETA' RENIERO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N.° 208



Compilata dal DALLA VERDE  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
GEOM. ANTONIO  
 Iscritto all'Albo DELLA VERDE GEOMETRI  
 della Provincia di VICENZA  
 DATA 18/04/1984  
 Firma: Antonio Dalla Verde

Fig. 12  
 MAPPA 664 - 669  
 SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/04/1984 - Data: 03/10/2024 - n. T96675 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X382) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/10/2024 - Comune di ARZIGNANO(A459) - < Foglio 12 - Particella 664 - Subaltemo 18 >  
 VIA AMERIGO VESPUCCI n. 2 Piano S1

**SCHEDA CATASTALE PARTICELLA 664 SUB. 18**

**CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E DESCRITTIVE**

Superfici lorde ed equivalenti commerciali.

<b>Destinazione</b>	<b>Parametro</b>	<b>Valore reale/potenziale</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Valore equivalente</b>
abitazione	sup. reale lorda	87	1,00	87.00
terrazze	sup. reale lorda	10	0,33	3.30
garage	sup. reale lorda	18.5	0,60	11.10
	<b>sup. reale lorda</b>	<b>115.50</b>		<b>101.40</b>

Per quanto riguarda la consistenza essa è stata determinata graficamente sulla scorta degli elaborati grafici di progetto e pertanto potrebbe essere affetta da imprecisioni dovute alla non precisa rappresentazione grafica o alla stima delle misure, sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.

**3. STATO DI POSSESSO**

**Occupato.** Alla data del sopralluogo 22/10/24 l'immobile era occupato dal figlio e dalla mamma dell'esecutato (Xxxx Xxxx), senza alcun contratto di locazione

**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese condominiali annuali medie: **€ 780,00**

Spese condominiali straordinarie, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

**Nessuna**

Spese condominiali scadute negli ultimi due anni:

**€1554,98**

## 5. CLASSE ENERGETICA

L'edificio è stato costruito senza alcuna attenzione al contenimento dei consumi energetici per questo motivo l'Attestato di Prestazione Energetica lo colloca in Classe **F** con un consumo complessivo stimato di 97,4040 **kwh/mq anno**.

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 6.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 6.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna***
- 6.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***
- 6.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***
- 6.1.4. *Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno***

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

#### 6.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO FONDIARIO a favore di **CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVO S.C.** contro **XXXX XXXX**, a firma di notaio MURARO GIOVANNI in data 20/07/2016 ai nn. Rep. 53584/21145 iscritto a Vicenza in data 03/08/2016 ai nn. 15072/2595 importo ipoteca: 85.000,00 € importo capitale: 145.000,00 €

#### 6.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **BANCA DELLE TERRE VENETE CREDITO COOPERATIVO S.C.** contro **XXXX XXXX** a firma di TRIBUNALE DI VICENZA in data 06/03/24 al n. 1302 trascritto a Vicenza in data 26/03/2024 ai nn. RG 6451 RP 4762

#### 6.2.3. *Altre trascrizioni: **Nessuno***

#### 6.2.4. *Altre limitazioni d'uso: **Nessuno***

*Aggiornamento ispezione ipotecarie 06/12/24*

## 7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 7.1. ATTUALI PROPRIETARI:

**XXXX XXXXXX** nato Il 11/06/1969 in INDIA (EE) C.F. XXXXXXXX per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da Muraro Giovanni da Chiampo (VI), In data 20/07/2016 rep. n, 53581/21144 e trascritto il

03/08/2016 al n.ri 15070/10827 da potere di IMMOBILIARE FORTUNA S.R.L. sede MONTEBELLO VICENTINO (VI) C.F. 03273810246

## **7.2. PRECEDENTI PROPRIETARI**

**IMMOBILIARE FORTUNA S.R.L.**, sede MONTEBELLO VICENTINO (VI) C.F.03273810246 per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - permuta al rogito del notaio Muraro Giovanni da Chiampo (VI), In data 11/04/2012 rep. n. 47457/16607 e trascritto il 27/04/2012 al n.r 7590/5648 da potere di XXXXXXXXXX nato il 05/02/1964 ad Arzignano C.F. XXXXXXXX

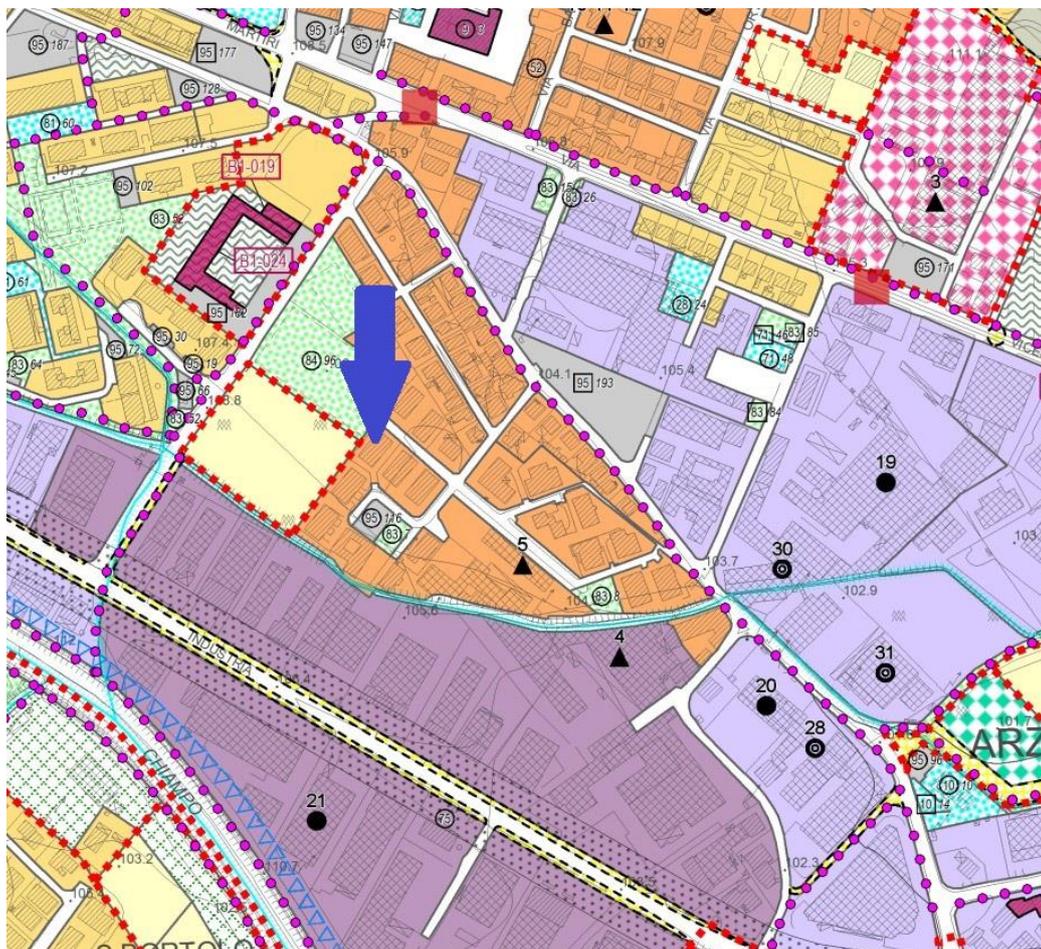
**XXXXXXXXXX** nato il 05/02/1964 a ARZIGNANO (VI) C.F. XXXXXXXXXX per quota 1/1 Piena Proprietà Bene Personale in virtù di atto tra vivi - divisione ai rogiti del notaio Sapienza Carlo da Arzignano (VI), in data 23/10/2006 rep. n. 34642/8374 e trascritto il 14/11/2006 al n.ri 31018/18493 da potere di XXXXXXXXXX nato il 05/02/1964 a ARZIGNANO (VI) C.F. XXXXXXXXXX, XXXXXXXX nato il 25/01/1976 a ARZIGNANO (VI) C.F. XXXXXXXX ciascuno per quota 1/2 piena proprietà

**XXXXXXXX** nato il 05/02/1964 a ARZIGNANO (VI) C.F. XXXXXX per quota 11/32 Usufrutto Bene Personale, al signor XXXXXXXX nato il 25/01/1976 a ARZIGNANO (VI) C.F. XXXXXXXX ciascuno per quota 11/32 Usufrutto In virtù di atto tra vivi - donazione accettata al rogito del notaio Sapienza Carlo da Arzignano (VI), in data 23/10/2006 rep. n. 34641/8373 e trascritto il 14/11/2006 al n.ri 31017/18492 da potere di XXXXXXXX nata il 27/05/1936 a SAN GIOVANNI ILARIONE (VR) C.F. XXXXXX

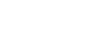
**XXXXXXX** nato il 05/02/1964 a ARZIGNANO (VI) C.F. XXXXXX, XXXXXX nato il 25/01/1976 ad ARZIGNANO (VI) C.F. XXXXXX ciascuno per quota 11/32 Nuda Proprietà e 5/32 Piena Proprietà , alla signora XXXXXXXX nata il 27/05/1936 a SAN GIOVANNI ILARIONE (VR) C.F. XXXXXXXX per la quota 22/32 Usufrutto (nella loro precedente identificazione alla scheda planimetrica n. 265 e n. 248 del 1984) in virtù di atto tra vivi - compravendita al rogito del notaio Mario Pagani da Arzignano (VI), in data 27/04/1984 rep. n. 72665 e trascritto il 24/05/1984 al n.ri 6870/5589 da potere di XXXXXXXX nato il 19/01/1929 a VALDAGNO (VI) C.F. XXXXXXXX

## **8. DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

### **8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA**



**ESTRATTO P.I. VIGENTE Z.T.O. B1-B2-B3**

<b>LEGENDA</b>	
	CONFINE COMUNALE
<b>ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI</b>	
	PERIMETRI CENTRI STORICI (art. 22 NTA-Op, elaborati 13.4 in scala 1:1000)
	ZONE A centri storici (art. 22 NTA-Op)
	ZONE B1, B2, B3 di completamento (art. 24 NTA-Op)
	ZONE C1 parzialmente edificate (art. 24 NTA-Op)
	ZONE C2, C2* di espansione (art. 24 NTA-Op)
	ZONE C3 di recente urbanizzazione (art. 24 NTA-Op)
	VERDE PRIVATO (art. 30 NTA-Op)
<b>STRUMENTI ATTUATIVI</b>	
	INTERVENTI CONVENZIONATI (art. 7 bis NTA-Op)
	OBBLIGO DI INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO (terza parte NTA-Op)
	PERIMETRO DI ZONA SOGGETTA A STRUMENTI ATTUATIVI VIGENTI
	STRUMENTO ATTUATIVO GIÀ ADOTTATO PIANO PARTICOLAREGGIATO (art. 82 NTA-Op)
	STRUMENTO ATTUATIVO GIÀ ADOTTATO P.E.E.P. (art. 82 NTA-Op)
	STRUMENTO ATTUATIVO GIÀ ADOTTATO PIANO DI RECUPERO (art. 82 NTA-Op)
	STRUMENTO ATTUATIVO GIÀ ADOTTATO PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO (art. 82 NTA-Op)

**LEGENDA P.I.**

## 8.2. TITOLI ABILITATIVI

1. **Concessione edilizia n. 2746/rp del 24/03/1982** autorizzazione a lottizzare
2. **Concessione edilizia n. 9855/81/LF/DF del 29/04/1982** per le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.d.l.
3. **Concessione edilizia n. 168/81/12647/81LF/AZ del 25/05/1982** variante
4. **Concessione edilizia n.168/81/LF/MF del 23/09/1983** variante
5. **Agibilità n. 12647/81 – 168/81/LF/MF del 22/03/1984**

## 9. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Da un confronto visivo eseguito sul posto fra quanto autorizzato e quanto realizzato sono emerse le seguenti difformità:

1. difformità distributive interne consistenti nello spostamento di murature interne
2. maggiore altezza interna del garage

### GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

Le difformità di cui ai punti 1 possono essere regolarizzate mediante la presentazione di Permesso di Costruire in sanatoria art. 37 DPR 380 o CILA

La difformità di cui al punto 2 inerisce l'aspetto condominiale in quanto si dovrà verificare se la maggiore altezza rilevata è imputabile all'incremento della parte interrata o alla parte fuori terra di tutto il fabbricato

Indicazione delle spese tecniche ecc. per la regolarizzazione: quantificabili in circa € 2.500,00.

Si precisa che quanto sopra non costituisce attestazione di conformità, ma bensì indicazione di larga massima delle difformità risultanti da un confronto visivo fra quanto riportato negli elaborati reperiti e quanto realizzato. In particolare si fa presente che eventuali difformità relative alla posizione del fabbricato rispetto ai confini di proprietà, alle distanze dai fabbricati, nonché dei confini materializzati sul posto non sono state oggetto di verifica in quanto l'incarico non comprende la verifica dei confini e pertanto i confini materializzati sul posto potrebbero non essere esatti o comunque corrispondenti ai confini di proprietà.

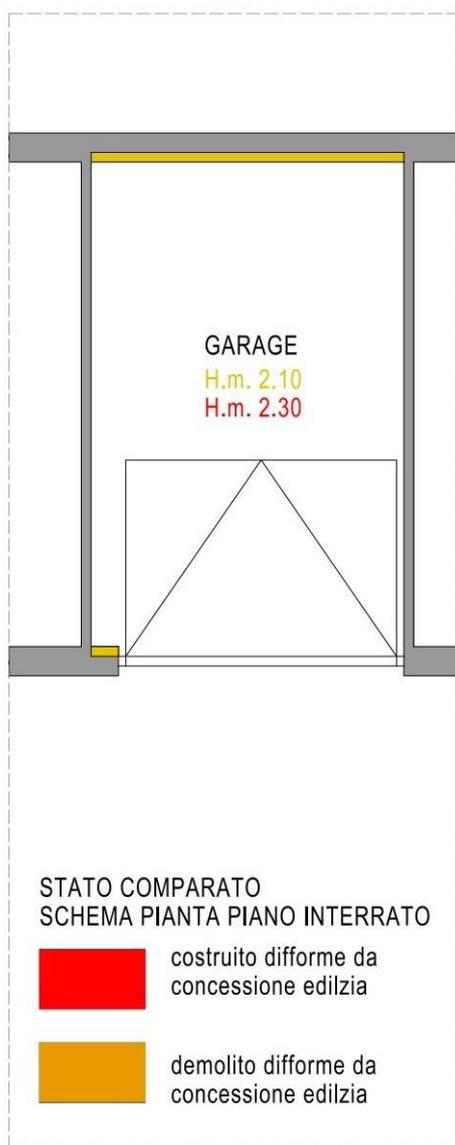
La regolarizzazione o meno di quanto rilevato dovrà essere verificata a seguito di un rilievo puntuale e dalla presentazione di progetto in sanatoria, sulla scorta del quale l'Ufficio tecnico del Comune di

Arzignano verificherà la sanabilità o meno delle irregolarità riscontrate determinando l'esatta quantificazione degli oneri.

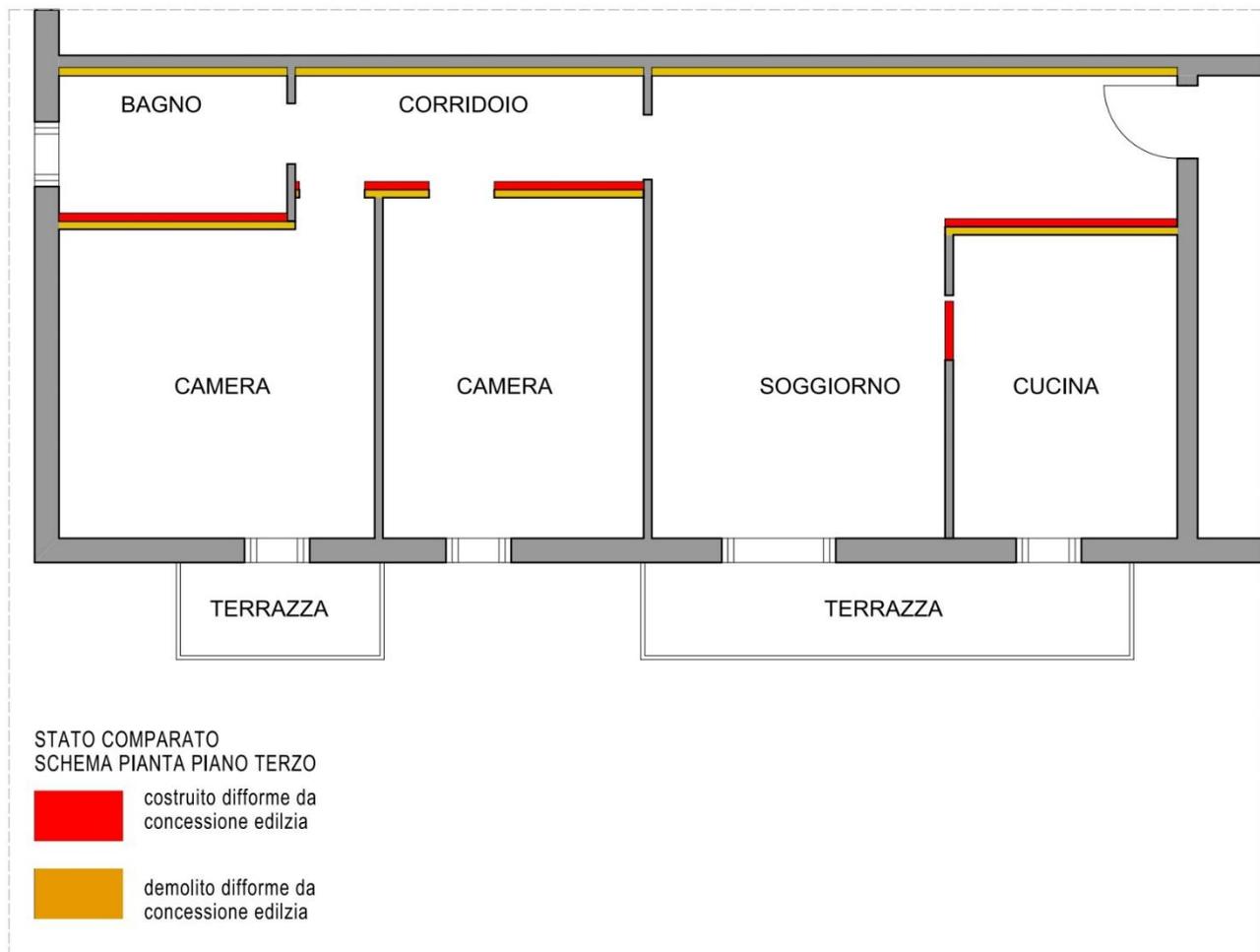
Pertanto quanto sopra indicato deve ritenersi puramente indicativo .

### 9.1. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

Da un confronto visivo eseguito sul posto fra quanto riportato nelle planimetrie catastali e quanto realizzato non si rilevano difformità di rilievo che possano influire sulla consistenza dell'immobile.



### SCHEMI GRAFICI INDICATIVI IRREGOLARITA' RISCOSETRATE PIANO INTERRATO



## SCHEMI GRAFICI INDICATIVI IRREGOLARITA' RISCOINTRATE PIANO TERZO

### 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

#### 10.1. METODO DI VALUTAZIONE:

La stima è svolta secondo le linee guida dell'A.B.I. e degli I.V.S. al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato.

La stima è redatta secondo il metodo del Market Comparison Approach prendendo come campione di immobili comparabili 3 unità immobiliari a destinazione residenziale localizzate ad Arzignano . (VI).

## TABELLA DEI DATI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (euro)	€ 130.000,00	€ 150.000,00	€ 90.000,00	€ -
Data (mesi)	23/07/2024	12/07/2024	14/03/2024	28/11/2024
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	111	120	77	87
Balconi (m <sup>2</sup> )	10	15	11	10
Cantina (m <sup>2</sup> )		14	25	
Sottotetto -parte non abitabile(m <sup>2</sup> )		0		
Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. non direttamente collegati (m <sup>2</sup> )				
Sottotetto -parte non abitabile(m2)				
A-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta		85		
B-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta				
C-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta				
D-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda eccedente al quintuplo sup. lorda coperta		0	0	
Locali accessori e soffitte (lav. Taverne ecc. ) direttamente collegati				
Giardino di uso comune (m <sup>2</sup> )				
Autorimessa (m <sup>2</sup> )	28		13,8	18,5
Posto auto scoperto	0	0		0
Bagni	1	2	1	1
Stato di manutenzione	1	1	0	1
<b>CONDOMINIO</b>				
<b>Affaccio (n)</b>				
sup. commerciale	131,10	140,45	101,41	101,40

RAPPORTI MERCANTILI	
	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo	1%
Balconi, sottotetto non abitabile	33%
Cantine non direttamente collegate e/o h< ml. 2,20	50%
Locali accessori interrati e soffitte( lav. Taverne, ecc.) direttamente collegati	66%
Accessori ripostiglio /lavanderia non direttamente collegati	50%
Portici-logge e balconi coperti	50%
A-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari alla sup. lorda coperta	10%
B-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al triplo sup. lorda coperta	5%
C-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda pari al quintuplo sup. lorda coperta	2%
D-Terreno di pertinenza ad uso esclusivo fino alla sup.lorda eccedente al quintuplo sup. lorda coperta	1%
Giardino di uso comune	2%
Autorimessa	60%
Posto auto scoperto	€ 5.000
Costi bagno	€ 15.000,00
Stato di manutenzione/vetustà	€ 150,00

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 108,33	euro/mese	
Prezzo data B	€ 125,00	euro/mese	
Prezzo data C	€ 75,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 991,61	euro/m <sup>2</sup>	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 1.068,00	euro/m <sup>2</sup>	€ 887,49
Prezzo sup. princ. C	€ 887,49	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo balconi	€ 292,87	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo cantine	€ 443,74	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo sottotetto	€ 292,87	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo accessori, rip./lav.	€ 443,74	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo locali access. interrati e soffitte( lav. taverne ecc) direttamente collegate	€ 585,74	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo portici, logge, terrazze coperte	€ 443,74	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo terreno esclusivo -A-	€ 88,75		
Prezzo terreno esclusivo -B-	€ 44,37	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo terreno esclusivo -C-	€ 17,75		
Prezzo terreno esclusivo -D-	€ 8,87		
Prezzo autorimessa	€ 532,49	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo giardino uso com.	€ 17,75	euro/m <sup>2</sup>	
Posto auto scoperto	€ 5.000		
Bagno	€ 15.000,00		

### TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						
		Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject/SEL
Prezzo totale (euro) PRZ		€ 130.000,00		€ 150.000,00		€ 90.000,00	-
Data (mesi) DAT	4,3	€ 462,22	4,6	€ 579,17	8,6	€ 647,50	28/11/2024
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SUP	111	-€ 21.299,67	120	-€ 29.287,05	77	€ 8.874,86	87
Balconi (m <sup>2</sup> ) BAL	10	€ 0,00	15	-€ 1.464,35	11	-€ 292,87	10
Cantina (m2)	0	€ 0,00	14	-€ 6.212,41	25	-€ 11.093,58	0
Sottotetto -parte non abitabile(m <sup>2</sup> ) ST-AB	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Vani accessori ripostigli/ lavanderie ecc. (m2) RIP/LAV non direttamente collegati	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Locali accessori interrati e soffitte ( lav. taverne ecc.) direttamente collegate	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Portici, logge e terrazze coperte	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -A-	0	€ 0,00	85	-€ 7.543,63	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -B-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -C-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino esclusivo (m2) TER-ESCL -D-	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Giardino di uso comune (m2) TER-COM	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Autorimessa (m <sup>2</sup> ) AUT	28	-€ 5.058,67	0	€ 9.851,10	14	€ 2.502,71	18,5
Posto auto scoperto	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Bagni BAGNI	0	€ 0,00	-1	-€ 15.000,00	0	€ 0,00	1
Stato di manutenzione e vetustà MAN	0	€ 0,00	0	€ 0,00	1	€ 15.211,50	1
CONDOMINIO	0		0		0		0
Affaccio (n)	0		0		0		0
Prezzi corretti PRZ-CORR		€ 104.103,87		€ 100.922,82		€ 105.850,13	
		VALORE MEDIO		€ 103.625,61		4,9%	DIVERGENZA

Valore che si arrotonda per difetto pari ad **€ 103.500,00 (centotremilacinquecento /00 euro)** da cui dalla media si ricava il Valore unitario in rapporto alla superficie commerciale  $V_{um} = 1.020,71 \text{ € /mq}$ .

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico pluriparametrico, di supporto per il raffronto con la valutazione a corpo, il valore di stima sopra riportato e stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

#### 10.2. ADEGUAMENTO E CORREZIONE DELLA STIMA

---

Riduzione del valore del <b>15%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili e non anche se non riportare nella relazione di stima, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 15.525,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Spese condominiali arretrate	€ 1.554,98
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00

### 10.3. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

---

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 87.975,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e spese condominiali arretrate a carico dell'acquirente:	€ 83.920,02

### 10.4. VALORE DEL LOTTO 001 ARROTONDATO

€ 84.000,00

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DI MERCATO E PUBBLICITÀ

### 11.1. Giudizio di comoda divisibilità:

Vista la superficie e lo schema distributivo il sottoscritto ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile.

### 11.2. Giudizio di vendibilità:

Considerata la posizione, considerato lo stato di manutenzione e conservazione, nonché la localizzazione, il sottoscritto ritiene che l'immobile abbia una discreta vendibilità

### **11.3. Fonti di informazione:**

Catasto di Arzignano , Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico del Comune di Arzignano , Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato

### **11.4. Stato di manutenzione e conservazione:**

Sufficiente

## **12. CONCLUSIONI VALUTATIVE**

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, oggi possa avere un valore arrotondato da porre a base d'asta pari a

**84.000,00** €(ottantaquattromila/00 euro)

Si precisa che pur essendo stati riportati tutti calcoli relativi al procedimento analitico pluriparametrico, di supporto per il raffronto con la valutazione a corpo, il valore di stima sopra riportato è stato e deve ritenersi determinato a corpo e non a misura.

Con osservanza,

**l'esperto stimatore**  
**arch. Giuseppe Gavazzo**  
*firmato digitalmente*

*Allegati:*

*Documentazione fotografica*

*Documentazione catastale*

*Documenti di proprietà*

*Titoli e concessioni*

*Ispezioni e certificati*

*A.P.E.*

*Comparabili*

*Schemi planimetrici stato attuale e comparato*

*Gestione e spese condominiali*

*Comunicazione alle parti*

*Allegati liberi*