



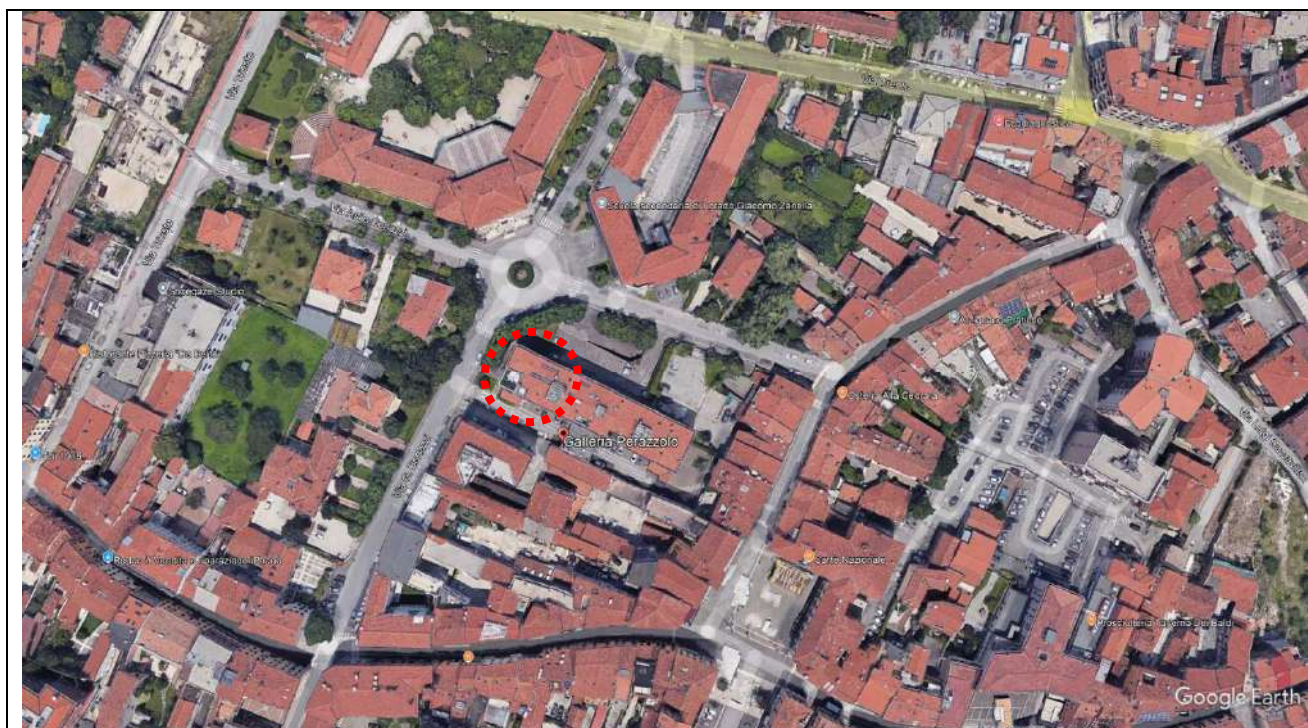
TRIBUNALE DI VICENZA

PROCEDURA N. R.G. 379-1/2025

ELABORATO PERITALE

AI SENSI DELL'ART. 173 BIS D.A. C.P.C., COME MODIFICATO PER EFFETTO DEL D.L. 83/2015

LOTTO N. 01



IDENTIFICAZIONE BENI:	UFFICIO VIA GALLERIA PERAZZOLO - COMUNE ARZIGNANO (VI)
DIRITTO:	PROPRIETÀ 1/1
DATI CATASTALI:	FG 02; PART. N. 1691 SUB.72
GIUDICE:	
UDIENZA EX ART.569 C.P.C.:	
ESPERTO STIMATORE:	ARCH. MARCO DELLAI ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI VICENZA AL N. 968 C.F.: DLLMRC57R25L840S -P.IVA: 03517560243 STUDIO IN VICENZA VIA ORAZIO MARINALI N.27 - TEL.: 3387156566 MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT
CUSTODE GIUDIZIARIO:	

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

PROCEDURA

N. 379-1/2025

PROMOSSA DA:

CONTRO

GIUDICE:

DOTT. PAOLA CAZZOLA

UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.:

ESPERTO STIMATORE:

ARCH. MARCO DELLAI

DIRITTO (PAG.6):

PROPRIETÀ 1/1

EVENTUALI COMPROPRIETARI NON ESECUTATI (PAG. 6):

NO

TIPOLOGIA BENE PIGNORATO (PAG. 6):

UFFICIO

UBICAZIONE (PAG. 6):

COMUNE DI ARZIGNANO (VI)
VIA GALLERIA PERAZZOLO

DATI CATASTALI ATTUALI DEI BENI (PAG.8):

COMUNE DI ARZIGNANO (VI)

CATASTO FABBRICATI

PROPRIETÀ: 1/1 - FIMAT SRL CON SEDE A TRISSINO (VI); P. IVA 03938490244

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO N. 02;

PART. N. 1691; SUB. 72; CAT. A/10; CL. 1; CONSISTENZA. 3 VANI; RENDITA € 836,66; PIANO 1°;

METRI QUADRI (PAG. 6):

M² 80,63

STATO DI MANUTENZIONE (PAG. 6):

DISCRETO

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO (PAG. 9):

SITUAZIONE URBANIST. / EDILIZIA/CATASTALE - IRREGOLARITÀ/ABUSI (PAG. 10): **REGOLARE**

VALORE LORDO DI MERCATO, (PAG. 13):

LOTTO 1 – TOTALE € 117.000,00 (VALORE DI MERCATO DEI BENI)

DATE/VALORI COMPARABILI REPERITI (PAG.13): **ANNO 2025-2026** (VEDI ALL. 10)

VALORE DI VENDITA FORZATA PROPOSTO (08):

LOTTO 1 € 93.600,00 (VALORE A BASE D'ASTA DEI BENI)

VALORE DEBITO:

OCCUPAZIONE (PAG. 8):

SIG. MARCO GIOLE PASQUALOTTO (AFFITTUARIO)

TITOLO DI OCCUPAZIONE (PAG. 8):

CONTRATTO D'AFFITTO

ONERI (PAG.22):

APE (PAG. 8):

SI

PROBLEMI PARTICOLARI - INFORMAZIONI UTILI:

LOTTI:

01

PRECISAZIONI: SUL PERIMETRO DELL'INCARICO DEMANDATA ALL'ESPERTO STIMATORE. L'INCARICO NON RIGUARDA RILIEVI TOPOGRAFICI, STRUTTURALI, PROSPETTICI, DELL'IMPIANTISTICA, AMBIENTALI, ANALISI E/O VERIFICHE DEL SUOLO E SOTTOSUOLO, PARTI CONDOMINIALI E/O ALTRI

ACCERTAMENTI ESTRANEI AL BENE PIGNORATO, IN QUANTO LE VERIFICHE SONO DOCUMENTALI, FOTOGRAFICHE E A VISTA, SALVO IL RILIEVO PLANIMETRICO PER LA VERIFICA DELLA CONSISTENZA DEI SOLO IMMOBILI PIGNORATI, SIA PER LA STIMA CHE PER IL CONFRONTO DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE. LE SOMME PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE SONO PRESUNTE IN BASE AL MINOR COSTO MEDIO CONSIDERANDO RIPRISTINI E/O SANATORIE AMMESSE, CONSIDERANDO ANCHE CHE I COMUNI POSSONO APPLICARE LE SANZIONI DA UN MINIMO AD UN MASSIMO PREVISTO PER LEGGE, CHE SPETTA AL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO SULLA BASE DI UNA PUNTUALE PRATICA PRESENTATA IN COMUNE E PRESSO GLI EVENTUALI ALTRI ENTI PUBBLICI INTERESSATI. PER I TERRENI E LE AREE SCOPERTE I PERIMETRI EDIFICI E LE CONSISTENZE DERIVANO DAI DOCUMENTI CATASTALI OD EDILIZIE ED OGNI PUNTUALE VERIFICA DEI CONFINI CATASTALI/REALI ANCHE CON AUSILIO DI STRUMENTI TOPOGRAFICI NON È PREVISTO NELL'INCARICO E COMPETERÀ ALL'AGGIUDICATARIO, CHE DOVRÀ CONSIDERARE PREVENTIVAMENTE TALE STATO DEL BENE.

SI RIBADISCE CHE LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA VERRÀ ESEGUITA SULLA BASE DEI DOCUMENTI DISPONIBILI E REPERITI PRESSO L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E NON COMPRENDE, IN QUANTO COMPORTANO RILIEVI ALTIMETRICI E TOPOGRAFICI, LA VERIFICA DEI CONFINI, LA POSIZIONE DEL FABBRICATO RISPETTO AL LOTTO DI PERTINENZA, LE DISTANZE TRA I FABBRICATI, L'ALTEZZA E IL VOLUME DEL FABBRICATO OGGETTO DI STIMA, IL RILIEVO PUNTUALE DELLO STATO DI FATTO E I RILIEVI TOPOGRAFICI DELLE AREE; SARÀ ESEGUITO SOLAMENTE UN RILIEVO SOMMARIO DELLA CONSISTENZA FISICA DELLE UNITÀ OGGETTO DI ESECUZIONE AL FINE DI EVIDENZIARE/RILEVARE EVENTUALI DIFFORMITÀ PLANIMETRICHE.

NEL CASO DI UNITÀ INSERITE IN CONTESTI IMMOBILIARI CONDOMINIALI LE VERIFICHE NON SARANNO ESTESE ALLE PARTI COMUNI E ALLE ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI.

GLI SCHEMI GRAFICI PREDISPOSTI PER EVIDENZIARE LE DIFFERENZE INDICHERANNO SOLO LE PRINCIPALI DIFFORMITÀ RISCONTRATE ALLO SCOPO DI RAPPRESENTARLE VISIVAMENTE.

NON SONO RICHIESTE VERIFICHE DELLA PARTE STRUTTURALE ED IMPIANTISTICA, NÉ DEL RISPETTO ALLE VIGENTI NORMATIVE IN MATERIA DI TECNICHE COSTRUTTIVE, DI ANTISISMICA, DI ACUSTICA, DI CONTENIMENTO ENERGETICO, DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E RELATIVA ALL'ACCESSIBILITÀ E ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

L'ACQUISTO ALL'ASTA AVVIENE A CORPO E NON A MISURA (EVENTUALI DIFFERENZE DI CONSISTENZA NON DARANNO LUOGO A VARIAZIONI DI PREZZO), COME VISTO E PIACIUTO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA IL BENE, SENZA GARANZIA PER VIZI E DIFETTI (ART. 2922 DEL C.C.), SIA VISIBILI CHE OCCULTI, CON LE RELATIVE SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, APPARENTI E NON APPARENTI, DI FATTO E DI DIRITTO ESISTENTI, IL TUTTO RICOMPRESO ALL'INTERNO DELLA RIDUZIONE PERCENTUALE FORFETTARIA OPERATA IN SEDE DI VALUTAZIONE.

IN TALE RIDUZIONE DEVONO INTENDERSI RICOMPRESI ANCHE GLI ONERI E LE SPESE RELATIVI AD EVENTUALI ALTRI ABUSI/DIFFORMITÀ NON PRETTAMENTE RELATIVI ALLE UNITÀ IMM.RI PIGNORATE, E RELATIVI ALLE PARTI COMUNI, DATO CHE NON SI È AVUTO MANDATO DI ESAMINARE TALI ASPETTI.

NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI LE STIME E LE VENDITE NON COMPRENDONO MOBILI ED ARREDI DI QUALSIASI GENERE PRESENTI NELL'IMMOBILE E/O FOTOGRAFATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	6
3.1	DESCRIZIONE SINTETICA E UBICAZIONE DEI BENI	6
3.2	DIRITTO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI	6
3.3	CONFINI N-E-S-O	6
3.4	DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI	6
3.5	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	8
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	8
4.1	POSSESSO	8
4.2	TITOLO DI OCCUPAZIONE, CANONE DI MERCATO ED INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE	8
5.	ASPETTI CATASTALI	8
5.1	VARIAZIONI STORICHE AL CATASTO FABBRICATI E TERRENI (VEDI ALL.05)	8
5.2	INTESTATARI CATASTALI STORICI	9
5.3	OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI	9
5.4	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE	9
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	9
6.1	ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI	10
7.	ASPETTIE URBANISTICO- EDILIZI	10
7.1	TITOLI URBANISTICI, ABITABILITÀ E AGIBILITÀ (VEDI ALL. 06)	10
7.2	ABUSI/DIFFORMITÀ RISCONTRATI	10
7.3	VERIFICA DELLA SANABILITÀ/REGOLARIZZAZIONE DEI BENI E COSTI	10
7.4	DESTINAZIONE URBANISTICA:	10
7.5	PERIMETRO DEL “MANDATO”	10
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	11
8.1	ONERI E VINCOLI	11
8.2	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (AL 10.04.2026)	12
8.3	ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	12
9.	SUOLO DEMANIALE	12
10.	USO CIVICO O LIVELLO	13

11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	13
11.1	ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI	13
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	13
12.1	METODO DI VALUTAZIONE	13
12.2	STIMA DEL VALORE DI MERCATO (VEDI ALL.09)	13
12.3	DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA (VEDI ALL. 09)	14
12.4	CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI	14
12.5	GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ'	14
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	14
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE	15
14.1	DATI RESIDENZA DITTA	15
14.2	STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	15
15.	LOTTI	15
16.	OSSERVAZIONI FINALI	15
16.1	INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:	15
17.	ALLEGATI	15

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-DATA DEL SOPRALLUOGO: 16.03.2026;
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE: 14.04.2026;
-DATA UFFICI COMUNALI: 07.04.2026.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 DESCRIZIONE SINTETICA E UBICAZIONE DEI BENI

Il bene è costituito da un ufficio posto al piano primo, facente parte di un edificio condominiale ad uso residenziale, commerciale, direzionale, situato nel comune di Arzignano in via Galleria Perazzolo.

VISTA OVEST



VISTA NORD



3.2 DIRITTO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI

COMUNE DI ARZIGNANO (VI)

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO N. 02;

PART. N. 1691; SUB. 72; CAT. A/10; CL. 1; CONSISTENZA. 3 VANI; RENDITA € 836,66; PIANO 1°;

PROPRIETÀ 1/1 - FIMAT SRL CON SEDE A TRISSINO (VI); P. IVA 03938490244

3.3 CONFINI N-E-S-O

PARTICELLA 1691

A NORD: VIA ASILO BONAZZI;

A EST: PART. 162, 258, 783;

A SUD: PART. 670, 101;

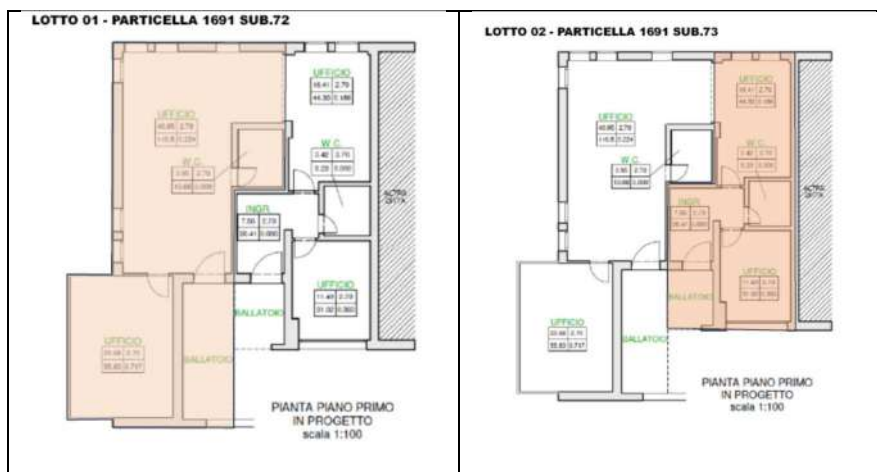
A OVEST: VIA G. BONAZZI

3.4 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un ufficio posto al piano primo, con accesso da Via Galleria Perazzolo, facente parte di un edificio condominiale a destinazione residenziale, commerciale e direzionale, situato in zona centrale del Comune di Arzignano.

L'unità si compone di un ballatoio d'ingresso esterno ad uso esclusivo, di fatto collegato al ballatoio condominiale, due locali ad uso ufficio e un bagno.

Attualmente tale unità immobiliare risulta collegata all'unità immobiliare adiacente, anch'essa ad uso ufficio, descritta al successivo LOTTO 02, in quanto è stato demolito il muro divisorio tra i due uffici (**vedi All. 08**).



Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

- pavimenti in laminato pressato nei locali uffici e piastrelle in gres per il pavimento e i rivestimenti del bagno;
- serramenti esterni in legno o alluminio con vetrocamera;
- balconi in legno;
- porte interne in legno;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Gli impianti presenti sono:

- impianto di riscaldamento a gas metano;
- impianto elettrico;
- condizionamento in tutti i locali.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta **discreto**.

La superficie commerciale complessiva dell'unità è di circa mq 80:

Le superfici sopra indicate sono commerciali calcolate al lordo dei muri interni, di quelli perimetrali e di 1/2 dei muri confinanti con altre unità.

NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

L'immobile è in uno stato di conservazione e manutenzione DISCRETO e non sono state rilevate particolari criticità.

3.5 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare rientra in **CLASSE ENERGETICA G (VEDI ALL.13)**

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 POSSESSO

FIMAT SRL CON SEDE A TRISSINO (VI) P.IVA: 03938490244

4.2 TITOLO DI OCCUPAZIONE, CANONE DI MERCATO ED INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente affittato in base al contratto d'affitto registrato in data 17.01.2025 al n. 000176 serie 3T in base al quale la ditta FIMAT SRL concede in locazione al sig. MARCO GIOLE PASQUALOTTO i locali censiti catastalmente al **FG. 02; PART. 1691 SUB. 72 (BENE DI CUI AL PRESENTE LOTTO 01) e SUB. 73 (BENE DI CUI AL SUCCESSIVO LOTTO 02)**.

Il contratto d'affitto ha una durata di n. 6 anni a partire dal 01.02.2025, automaticamente rinnovabile per ulteriori n. 6 anni salvo disdetta espressa da parte del conduttore con preavviso di sei mesi. durata sei anni

Canone d'affitto annuo € 9.600,00 comprensivo dei due uffici **(VEDI ALL.12)**

Si sottolinea che

OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):

L'IMPORTO DELL'AFFITTO È CONGRUO ESSENDO LO STESSO SUPERIORE AL 1/3 DEL GIUSTO PREZZO.

CONSIDERANDO CHE L'IMPORTO DEL CONTRATTO DI AFFITTO ANNUO, COMPRESIVO DEGLI IMMOBILI DI CUI AI LOTTI 01 E 02, È PARI A € 9.600,00 E CHE LA SUPERFICIE COMPLESSIVA DEI DUE IMMOBILI È DI MQ 135,30, DAL RELATIVO RAPPORTO SI DETERMINA UN VALORE UNITARIO ANNUO PARI A € 70,95/MQ.

EFFETTUANDO LA MEDIA TRA IL VALORE UNITARIO MEDIO ANNUO DI LOCAZIONE RILEVATO DA [BORSINO IMMOBILIARE ITALIA](#), PARI A € 95,28/MQ ANNUI (7,94 × 12), E IL VALORE MEDIO ANNUO DI LOCAZIONE RILEVATO DA [NOMISMA](#), PARI A € 73,74/MQ, SI OTTIENE UN VALORE MEDIO DI € 84,51/MQ.

ALLA LUCE DEI DATI SOPRA ESPOSTI, SI PUÒ RITENERE CONGRUO IL CANONE DI LOCAZIONE APPLICATO, IN QUANTO IL RELATIVO VALORE RISULTA SUPERIORE A UN TERZO DEL VALORE MEDIO DI MERCATO RITENUTO CONGRUO.

BORSINO IMMOBILIARE

Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo

Euro **6,12**

Valore medio

Euro **7,94**

Valore massimo

Euro **9,76**

NOMISMA

Banca dati dei valori immobiliari

Comune selezionato: Arzignano

Zona selezionata: -

Microzona selezionata: -

Tipologia selezionata: Uffici

Stato di manutenzione selezionato: -

Minimo

61.06

Medio

73.74

Massimo

86.41

I valori sono espressi in Euro al metro quadrato anno e aggiornati al Release 1° semestre 2025

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 VARIAZIONI STORICHE AL CATASTO FABBRICATI E TERRENI (VEDI ALL.05)

COMUNE DI ARZIGNANO (VI)

CATASTO FABBRICATI

- **FG. 02; MAPP. N. 1691; SUB. 72;** CAT. A/10; CL. 1; CONSIST.3 VANI; SUP. CAT. MQ 81; RENDITA € 836,66;

VARIAZIONI STORICHE:

CATASTO FABBRICATI

FG 02 MAPPALE 1691 SUB 72 CAT. A/10

- COSTITUZIONE PER AMPLIAMENTO del 20.12.1989 in atti dal 10.10.1997 ACCATASTAMENTO n. 11250/1989;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2014 Pratica n. VI0271131 in atti dal 05/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 160287.1/2014)

5.2 INTESTATARI CATASTALI STORICI

Dal 20.12.1989 al 18.01.1990 il bene era intestato:

- IMMOBILIARE EUROPA SRL sede in ARZIGNANO (VI);

Dal 18.01.1990 al 29.08.2019 il bene era intestato:

- IMMOBILIARE GI.DA. S.A.S. DI RUFFONI GIOVANNI & C. sede in ARZIGNANO (VI) p.iva: 01814330245

Dal 29.08.2019 al 24.07.2024 il bene era intestato:

- FIMAT SRL sede in ARZIGNANO (VI) 03938490244

Dal 24.07.2024 ad oggi il bene è intestato:

- FIMAT SRL sede in TRISSINO (VI) 03938490244

5.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI

5.4 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

MAPPA:

- CORRETTA

ELABORATO PLANIMETRICO:

- CORRETTO

SCHEDA CATASTALE:

- CORRETTA

VISURE:

- CORRETTA.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

SCRITTURA PRIVATA DEL 18.01.1990 N. REP. 40725 NOTAIO COLASANTO MICHELE DI ARZIGNANO, REGISTRAZIONE VOLUME 2 N. 127 REGISTRATO IN DATA 24/01/1990 - VOLTURA N. 5021.1/1990 CON IL QUALE LA SOCIETÀ IMMOBILIARE EUROPA SRL VENDEVA ALLA SOCIETÀ IMMOBILIARE GI.DA SAS IL SEGUENTE BENE:

- COMUNE DI ARZIGNANO (VI)
CATASTO FABBRICATI
FG. 02; MAPP. N. 1691; SUB. 72; CAT. A/10.

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 29.08.2019 N. REP. 58052/24637 NOTAIO GIOVANNI MURARO TRASCRITTO A VICENZA IL 03.09.2019 AI NN. 19873/13241, CON IL QUALE LA SOCIETÀ IMMOBILIARE GI.DA - S.A.S. VENDEVA ALLA SOCIETÀ FIMAT SRL IL SEGUENTE BENE:

- COMUNE DI ARZIGNANO (VI)
CATASTO FABBRICATI
FG. 02; MAPP. N. 1691; SUB. 72; CAT. A/10.

6.1 ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI

Dal 20.12.1989 al 18.01.1990 il bene era intestato:

-IMMOBILIARE EUROPA SRL sede in ARZIGNANO (VI);

Dal 18.01.1990 al 29.08.2019 il bene era intestato:

-IMMOBILIARE GI.DA. S.A.S. DI RUFFONI GIOVANNI & C. sede in ARZIGNANO (VI) p. iva: 01814330245

Dal 29.08.2019 al 24.07.2024 il bene era intestato:

-FIMAT SRL sede in ARZIGNANO (VI) 03938490244

Dal 24.07.2024 ad oggi il bene è intestato:

-FIMAT SRL sede in TRISSINO (VI) 03938490244

7. ASPETTIVE URBANISTICO- EDILIZIE

7.1 TITOLI URBANISTICI, ABITABILITÀ E AGIBILITÀ (VEDI ALL. 06)

TITOLI URBANISTICI:

- Concessione Edilizia n.13/84/LF mf del 21.02.1987 costruzione edificio residenziale commerciale direzionale;
- Concessione Edilizia n.5641/88-139.0 del 24.10.1988 variante costruzione edificio residenziale commerciale direzionale;
- **C.I.L.A.** del 03.09.2018 prot. 34318, codice ID 03938490244 23082018-1717, progetto di manutenzione straordinaria per opere interne (modifica dimensioni bagno esistente)
- **C.I.L.A.** del 24.09.2019 prot. 38853, codice ID 03938490244 17092019-1055, progetto di manutenzione straordinaria (demolizione muro divisorio interno)

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:

-CERTIFICATO DI ABITABILITÀ DEL 22.11.1990 PROT. 25082.

7.2 ABUSI/DIFFORMITÀ RISCOINTRATI

Da quanto è stato possibile verificare per l'unità immobiliare in oggetto non sono state rilevate difformità edilizie.

7.3 VERIFICA DELLA SANABILITÀ/REGOLARIZZAZIONE DEI BENI E COSTI

Da quanto verificato, non vi sono costi di regolarizzazione.

7.4 DESTINAZIONE URBANISTICA (VEDI ALL.07):

L'area sul quale insiste l'immobile è classificata secondo l'attuale Piano degli Interventi comunale in **ZONA B** COMPLETAMENTO NORMATO DALL'ART. 24 NTA OP; INTERVENTI CONVENZIONATI art. 7 bis NTA-Op

7.5 PERIMETRO DEL "MANDATO"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito

solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche "urbanistico-edilizie" non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 ONERI E VINCOLI

- **PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI RELATIVI AI MEDESIMI BENI PIGNORATI;**
- **PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ;**
- **PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE DELLA CASA CONIUGALE;**
- **PROVVEDIMENTI IMPOSITIVI DI VINCOLI STORICO-ARTISTICI;**
- **L'ESISTENZA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE E LA EVENTUALE TRASCRIZIONE DELLO STESSO;**
- **ATTI IMPOSITIVI DI SERVITÙ SUL BENE PIGNORATO;**
- **PROVVEDIMENTI DI SEQUESTRO PENALE;**
- **DOMANDE GIUDIZIALI;**
- **ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA;**
- **CONVENZIONI URBANISTICHE;**
- **CONVENZIONI MATRIMONIALI;**
- **PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE;**
- **I DIRITTI D'USO, ABITAZIONE, SERVITÙ ED USUFRUTTO TRASCRITTI SUCCESSIVAMENTE ALL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA DEL CREDITORE PROCEDENTE;**

-
- IL FONDO PATRIMONIALE E DI NEGOZI DI DESTINAZIONE EX ART. 2645-TERCOD. CIV.;
 - I CONTRATTI DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALI CON CANONE GIUDICATO VILE;
 - ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, ECC.), ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE;
 - PROVVEDIMENTI DI IMPOSIZIONE DI VINCOLI DI ALTRO TIPO;
 - ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA DEI BENI;
 - EVENTUALI COSTI PER OPERE DI RIMESSA IN PRISTINO, O DEMOLIZIONE, O BONIFICA DA AMIANTO O DA SITI INQUINATI;
 - VIZI DI CARATTERE "EDILIZIO" PER STATO DI MANUTENZIONE E VETUSTÀ DI ELEMENTI STRUTTURALI, FINITURE ED IMPIANTI;
 - ONERI CONSEGUENTI AL FATTO CHE LE UNITÀ IN ESAME FANNO PARTE DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (AL 10.04.2026)

TRASCRIZIONI A FAVORE:

-ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 28.08.2019 N. REP. 58052/24637 NOTAIO GIOVANNI MURARO TRASCRITTO A VICENZA IL 03.09.2019 AI NN. 19873/13241, CON IL QUALE LA SOCIETÀ IMMOBILIARE GI.DA - S.A.S. VENDEVA ALLA SOCIETÀ FIMAT SRL IL SEGUENTE BENE:

- COMUNE DI ARZIGNANO (VI)
CATASTO FABBRICATI
FG. 02; MAPP. N. 1691; SUB. 72; CAT. A/10.

-ATTO DI TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE DEL 24.07.2024 N. REP. 65360 NOTAIO GIOVANNI MURARO, TRASCRITTO IL 30.07.2024 AI NN. R.G. 16929 E R.P. 12433 CON IL QUALE LA SOCIETÀ FIMAT SRL TRASFERIVA LA PROPRIA SEDE LEGALE A TRISSINO IN VIA POSTALE VECCHIA N. 12/2(VI)

TRASCRIZIONI A CARICO:

ISCRIZIONI A CARICO:

ISCRIZIONI A FAVORE:

8.3 ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati **NON ricadano** su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non gravati

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

DA QUANTO RILEVATO NON RISULTANO SPESE CONDOMINIALI

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 METODO DI VALUTAZIONE

La valutazione dell'immobile si è basata su criteri del confronto di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno-borsa, con il metodo denominato M.C.A. (Market Comparison Approach) delle stime pluriparametriche secondo le seguenti fasi:

- ricerca di comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- compilazione della tabella dati;
- stima dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione.

Nel caso specifico dalla redazione della Tabella Valutativa era emerso un Valore dell'immobile oggetto di stima (Subject) che non rientrava nell'intervallo della **Divergenza ammessa**, tra i Valori di Stima dei comparabili adottati. Pertanto si è proceduto alla rielaborazione dei **Prezzi Corretti** applicando il metodo del "SISTEMA DI STIMA" che consiste nell'aggiustamento dei **Prezzi Corretti** in base alle differenti caratteristiche qualitative di ogni immobile, messe a confronto con quelle dall'immobile oggetto di stima (Subject), mediante un insieme di equazioni.

- sintesi valutativa.

Al valore totale così determinato è stata applicata una riduzione del **20%** per:

- a. eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b. eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c. mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d. differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e. possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
- f. eventuali difformità edilizie non rilevate.

Si precisa che si è applicata una riduzione del 20% anziché quella normalmente usata del 15% per rendere l'acquisto dell'immobile più appetibile.

Per i COMPARABILI ATTI DI COMPRAVENDITA e le TABELLE DI CALCOLO DEL VALORE (**VEDI ALL.10**)

12.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO (**VEDI ALL.09**)

"La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter

determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore -min valore)/min valore) < 5÷10%).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 11/06/2024 risulta essere pari a:

VALORE DI MERCATO:

LOTTO N. 01 € 117.000,00 (€ CENTODICIASSETTEMILA/00)

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia.

In allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata (VEDI ALL. 09)

12.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA (VEDI ALL. 09)

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni

Al valore totale di mercato, così determinato è stata applicata una riduzione del **20%**, al fine di rendere più appetibile l'acquisto del bene.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
- f) per eventuali difformità edilizie non rilevate.

VALORE A BASE D'ASTA TOTALE:

LOTTO N. 01 € 93.600,00 (€ NOVANTATREMILASEICENTO/00).

12.4 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Nessun trasferimento pregresso.

12.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ'

Il giudizio di vendibilità dell'immobile può risultare: BUONA in considerazione della sua localizzazione e in base al suo stato di conservazione.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

GIUDIZIO:

SEPARAZIONE QUOTA

DIVISIONE TOTALE

VALORE QUOTA:

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE

14.1 DATI RESIDENZA DITTA

DITTA FIMAR SRL VIA POSTALE VECCHIA N. 12/2 TRISSINO (VI) P.IVA 03938490244.

14.2 STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

15. LOTTI

La divisibilità del presente compendio immobiliare non risulta opportuna trattandosi di un 'abitazione unifamiliare.

16. OSSERVAZIONI FINALI

16.1 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:

VICENZA 18.05.2026

IL CTU arch. Marco Dellai

17. ALLEGATI

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA2. MAPPA CATASTALE3. ELABORATO PLANIMETRICO4. SCHEDA CATASTALE5. VISURE CATASTALI6. AUTORIZZAZIONI7. ESTRATTO PI8. SCHEMA GRAFICO9. VALORI10. COMPARABILI11. ATTO PROVENIENZA12. CONTRATTO AFFITTO13. APE |
|---|