

TRIBUNALE DI VICENZA

Liquidazione Giudiziale

[REDACTED]

Sentenza. N. 88/2025

Giudice Delegato Dott.ssa [REDACTED]

Curatore Dott.ssa [REDACTED]

ELABORATO PERITALE

Immobile ad Arzignano (VI), Via Cisalpina, n. 16

Tecnico incaricato: geom. Bergozza Matteo

[REDACTED]

SCHEMA SINTETICA E INDICE

Diritto (cfr pag. 9): piena proprietà.

Bene (cfr pag. 10): unità residenziale con garage.

Ubicazione (cfr pag. 9): Arzignano, Via Cisalpina, n. 16.

Stato (cfr pag. 10): buono.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 17): Fg. 2 Mapp.le 249, sub. 7 e 13.

Situazione catastale (cfr pag. 20): presenta difformità sanabili al coto di 900,00 €

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 21): presenta opere da ripristinare e difformità il tutto sanabile al costo di 6.5000,00 €.

Valore di stima (cfr pag. 28): 167.000,00 €.

Vendibilità: buona.

Pubblicità: forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene.

Occupazione (cfr pag. 21): occupata.

Oneri (cfr pag. 24): non calcolati.

APE (cfr pag. 12): classe G

ALLEGATI

1. Atto provenienza.
2. Documentazione catastale.
3. Documentazione edilizia.
4. Relazione ipocatastale ventennale.
5. CDU (Certificato destinazione urbanistica)
6. APE (Attestato prestazione energetica)

PRECISAZIONI SULL'INCARICO.

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.

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.

INDICE

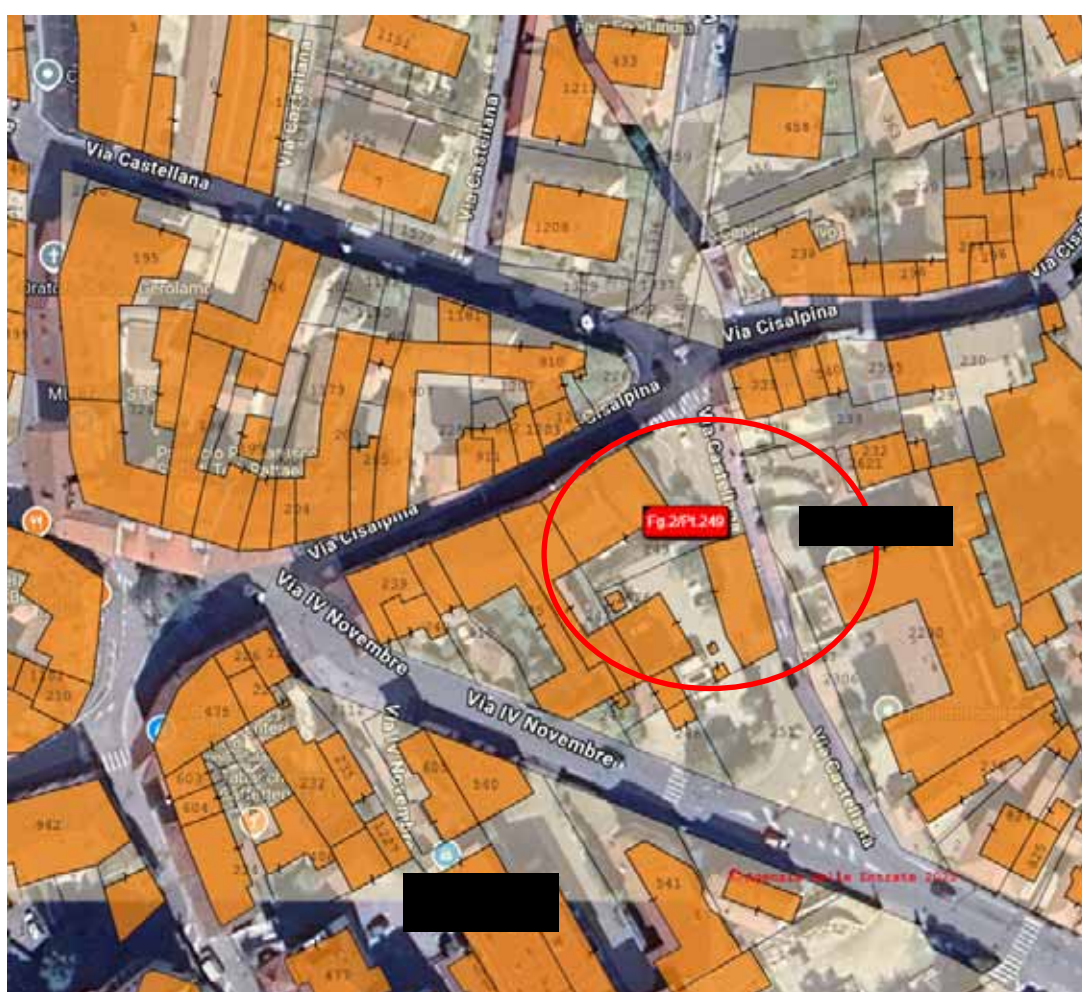
| | | |
|-------|--|----|
| 1. | IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI VENDITA..... | 9 |
| 1.2. | Sovrapposizione ortofoto | 9 |
| 1.3. | Confini | 10 |
| 2. | INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE..... | 10 |
| 2.1 | Descrizione..... | 10 |
| 2.1.1 | Descrizione dei beni | 10 |
| 2.1.2 | Caratteristiche tecniche | 11 |
| 2.2. | A.P.E. | 12 |
| 2.3. | Foto | 12 |
| 2.4. | Individuazione in mappa | 16 |
| 3. | INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI | 17 |
| 3.1. | Identificazione catastale | 17 |
| 3.2. | Estratto Planimetria Catastale | 18 |
| 3.3. | Storia Catastale | 20 |
| 3.4. | Difformità catastali | 20 |
| 4. | RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA..... | 20 |
| 4.1 | Passaggi di proprietà | 20 |
| 5. | REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA..... | 20 |
| 5.1 | Titoli edilizi..... | 20 |
| 5.2. | Regolarità urbanistica ed edilizia. | 21 |
| 5.3. | Destinazione urbanistica | 21 |
| 6. | STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE..... | 21 |
| 7. | VINCOLI E ONERI GIURIDRICI GRAVANTI SUL/SUI BENI..... | 21 |
| 7.1 | Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente..... | 21 |
| 7.1.1 | Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: | 21 |
| 7.1.2 | Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: | 22 |
| 7.1.3 | Atti di asservimento urbanistico: | 22 |

| | | |
|-------|---|----|
| 7.1.4 | Altre limitazioni d'uso: | 22 |
| 7.2 | Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura..... | 22 |
| 7.2.1 | Iscrizioni..... | 22 |
| 7.2.2 | Pignoramenti: | 24 |
| 7.2.3 | Altre trascrizioni:..... | 24 |
| 7.3 | Regolamento condominiale..... | 24 |
| 7.4 | Atti di servitù | 24 |
| 8. | VINCOLI DEMANIALI | 24 |
| 9. | ESISTENZE DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO | 24 |
| 10. | SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO. | 24 |
| 11. | VALUTAZIONE E STIME DEI BENI..... | 25 |
| 11.1 | Indicazione del metodo di stima utilizzato..... | 25 |
| 11.2 | Parametri dimensionali..... | 25 |
| 11.3 | Analisi di mercato | 25 |
| 11.4 | Valore medio unitario | 27 |
| 11.5 | Adeguamenti e correzioni di stima..... | 27 |
| 11.6 | Prezzo a base d'asta dell'immobile..... | 28 |

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una unità immobiliare residenziale sita ad Arzignano (VI) in Via Cisalpina, n. 16.

1.2. Sovrapposizione ortofoto





1.3. Confini

L'immobile è compreso entro i seguenti confini da Nord in senso N.E.S.O.:

- Via Cisalpina, Via Castellana, mappale n. 2025, mappale n. 2026 e mappale n. 247.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE

2.1 Descrizione

2.1.1 Descrizione dei beni

Il complesso immobiliare su cui si colloca l'unità oggetto di stima si presenta come un immobile di due piani fuori terra, un sottotetto abitabile su una porzione dello stesso ed un piano interrato accessibile per le autovetture tramite un monta auto ed una scala pedonabile. Il complesso, di

remota edificazione, è stato oggetto di ristrutturazione nel 1997 e si presenta in ottime condizioni generali.

Le unità risultano ben servite dai servizi essenziali di base (negozi, poste, bar ecc...) a seguito della sua vicinanza (600 mt circa) dal centro cittadino.

L'unità oggetto di stima è situata al piano terra e primo e si accede tramite un ingresso esterno ed è composta da soggiorno, cucina e wc al piano terra e due camere ed un bagno al piano primo.

Inoltre è presente un garage sul piano interrato.

L'unità è a destinazione residenziale ma è collegata (abusivamente) con l'unità limitrofa a destinazione direzionale (uffici).

Lo stato di manutenzione generale appare buono.

2.1.2 Caratteristiche tecniche

Caratteristiche strutturali:

- *Fondazioni*: tipologia: non rilevabile.
- *Strutture verticali*: materiale: laterizio e sasso, condizioni: buone.
- *Solai*: tipologia: calcestruzzo prefabbricato (garage) e latero cemento (abitazione), condizioni: buone.
- *Copertura*: tipologia: a falde, materiale: latero-cemento, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive (unità immobiliare):

- *Infissi esterni*: tipologia: ad ante, materiale: legno, condizioni: buone; protezione: balconi legno, condizioni: scarse.
- *Infissi interni*: tipologia: porte con telaio in legno tamburato, condizioni: buone.
- *Manto di copertura*: tipologia: coppi, coibentazione: assente, condizioni: discrete.
- *Pareti esterne*: materiale: laterizio, coibentazione: assente, condizioni: discrete.
- *Pavim. Interna*: materiale: gres (bagni) e legno, condizioni: buone.

- *Portone di ingresso*: tipologia: portoncino tamburato in legno, condizioni: buone

Impianti:

- *Elettrico*: tipologia: sottotraccia, tensione 220V, condizioni: buone, conformità: non verificabile in base alle norme vigenti.
- *Fognatura*: tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, conformità: non rilevabile.
- *Idrico*: tipologia: tubazioni sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi, condizioni: non rilevabile, conformità: non verificabile in base alle norme vigenti.
- *Termico*: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di: tubi, produzione: unità singole, conformità: non verificabile in base alle norme vigenti.
- *Altri impianti*: impianto d'allarme e citofonico

2.2. A.P.E.

Redatta in data 30.10.2025 dal Geom. [REDACTED] iscritto all'albo dei Geometri di Vicenza con il [REDACTED] la certificazione energetica che attestava l'immobile in classe "G" (vedi allegati).

2.3. Foto



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

2.4. Individuazione in mappa



3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

3.1. Identificazione catastale

A.1. **Ufficio:** partita intestata a [REDACTED] foglio 2, mappale 249 subalterno 7, categoria A/3, classe 2, consistenza 55 vani, superficie catastale 128 mq, rendita 434,60 €.

A.2. **Garage** partita intestata a [REDACTED] foglio 2, mappale 249 subalterno 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq , superficie catastale 36 mq, rendita 91,36 €.

NOTA: Pur non essendo espressamente citato tra i beni oggetto della presente stima il sub 6 in quanto bene comune non censibile a tutti i sub ne è indirettamente interessato e collegato ai beni stessi. Si evidenzia inoltre che parte della corte sterna censita al sub. 6 è attualmente occupata da una sede stradale.

3.2. Estratto Planimetria Catastale

Data presentazione: 26/01/2000 - Data: 27/05/2025 - n. T1002499 - Richiedente [REDACTED]

MODULARIO
A.C.C. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Arzignano** via **Cisalpina** civ. **16**

PIANO TERRA
H: 2.80

PRIMO PIANO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Catasto degli "edificati" - Situazione
VIA CIBIANA n. 16 Piano 1-1

| | | |
|--|--|-----------------------|
| Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in variazione <input checked="" type="checkbox"/> | Compilata dal geometra [REDACTED] Geometri [REDACTED] | RISERVATO ALL'UFFICIO |
| Data presentazione: 26/01/2000 - Data: 27/05/2025 - n. T1002499 - Richiedente [REDACTED] Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Estato stampa: [REDACTED] n. 249 sub. 7 | data 29.11.1999 Firma <i>[Signature]</i> | |

MODULARIO
di r. n. 497

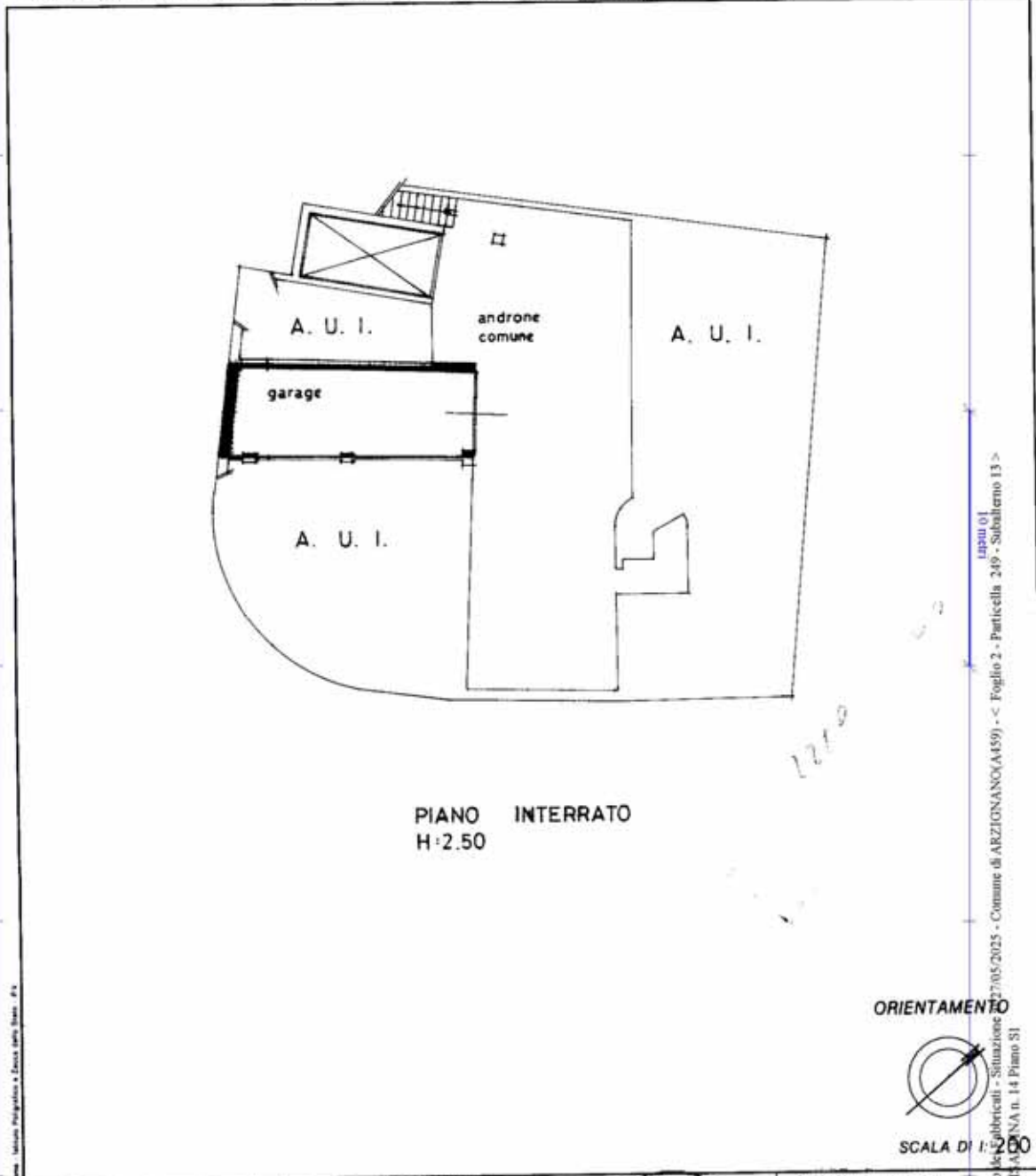


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LRP
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzignano via Cisalpina civ. _____



Rome, Istituto Nazionale di Studi e Rilievi Catastrali - P. 1

Liqui 01
Catasto Edilizio Urbano - Situazione
VIA C/CL A. 100
27/05/2025 - Comune di ARZIGNANO(A459) - < Foglio 2 - Particella 249 - Subalerno 13 >

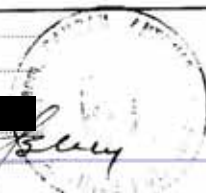
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione planimetria in atti

Compilata dal geometra (ome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria catastale identificativa catastale
Data presentazione: 26/01/2000 - Data: 27/05/2025 - n. T1002569 - Richiedente [redacted]
Totale schede: 12 Formato di acquisizione: A4(210x297) mm
n. 249 sub. 13

scritto all'atto del Geometri [redacted]
data 29.11.1999 Firma [signature]



3.3. Storia Catastale

Vedasi relazione ipocatastale ventennale in allegato.

3.4. Difformità catastali

Per la regolarizzazione delle difformità, evidenziate nel capitolo 5.2, si prevede un costo pari a 900,00 €.

4. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

4.1 Passaggi di proprietà

Vedasi relazione ipocatastale ventennale in allegato.

5. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

5.1 Titoli edilizi.

Concessione edilizia per la ristrutturazione di un fabbricato prot. n. 3374 del 06.02.1997.

Concessione edilizia per la variante in corso d'opera e cambio destinazione d'uso prot. n. 3074 del 28.01.1999.

Concessione edilizia per la variante in corso d'opera prot. n. 39510 del 02.12.1999.

Licenza di abitabilità o agibilità prot. 2998 del 27.01.2000.

NOTA: Si evidenzia che in data 19.03.2003 n. 34 veniva adottato dalla Giunta Comunale e successivamente in data 29.04.2003 n. 27 approvato dal Consiglio Comunale il Piano di Recupero "Area Sensi" che comprendeva opere interessanti parte del mapp. 249 pur essendo fuori ambito.

5.2. Regolarità urbanistica ed edilizia.

Con l'ausilio dei progetti approvati si è eseguito un sopralluogo e alcune misurazioni a campione all'interno dell'immobile rilevando le seguenti difformità:

- esecuzione e demolizione di alcune pareti interne non portanti;
- apertura interna di collegamento tra l'unità oggetto di stima e l'unità al piano terra censita al sub. 8. (la presente stima ne prevede il suo ripristino);
- dimensioni di alcune finestre sono più ridotte in quanto non misurate sulla luce effettiva (marmo esterno).
- dimensione, più ridotta, della finestra della camera doppia del piano piano primo, che comporta un mancato rispetto della superficie aero illuminate minima prevista per legge, compensata però dalla presenza di un lucernario presente in pianta ma non nel prospetto;
- mancata esecuzione del muro di divisione con il sub. 8 nell'area esterna.

Il costo stimato per il ripristino della parete di collegamento e la sanatoria edilizia per la regolarizzazione delle suddette difformità è pari a 6.5000,00 €

5.3. Destinazione urbanistica

Vedasi CDU in allegato.

6. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'edificio risultava occupato.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL/SUI BENI

7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

7.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

7.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

7.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

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

Si riportano di seguito eventuali vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura il cui dettaglio si demanda all'ispezione ipocatastale in allegato.

Come indicato nel capitolo 3 è presente un bene comune non censibile, il sub. 6. Quest'ultimo pur non essendo oggetto di pignoramento, è interessato da alcune iscrizioni ipotecarie (vedi allegati), in parte di seguito elencate e che dovranno quindi interessare anche il sub.6 per la loro cancellazione.

7.2.1 Iscrizioni

Iscrizione derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, **a favore di** [REDACTED]

[REDACTED] **contro** [REDACTED] del 27.12.2007 al n.

46.771 Rep. Notaio [REDACTED] iscritta in data 07.01.2008 ai nn. 307 RG. e 77 RP.

Importo capitale € 450.000,00.

Importo iscrizione € 810.000,00.

Iscrizione derivante da Concessione a garanzia di mutuo, **a favore di** [REDACTED]

[REDACTED] **contro** [REDACTED]

[REDACTED] (terzo datore di ipoteca), [REDACTED] (terzo datore di ipoteca),

[REDACTED] (terzo datore di ipoteca) e [REDACTED] (debitore non

datore) del 27.12.2013 al n. 50.105 Rep. Notaio [REDACTED] iscritta in data 09.01.2014 ai nn. 352 RG. e 50 RP.

Importo capitale € 55.000,00.

Importo iscrizione € 94.000,00.

Iscrizione derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, **a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] del 19.04.2017 al n. 57.572 Rep. Notaio [REDACTED] iscritta in data 20.04.2017 ai nn. 7.964 RG. e 1.299 RP.

Importo capitale € 50.000,00.

Importo iscrizione € 90.000,00.

Iscrizione derivante da Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, **a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] del 24.01.2023 al n. 3.888 Rep. Agenzia delle Entrate-Riscossione, iscritta in data 26.01.2023 ai nn. 1.848 RG. e 209 RP.

Importo capitale € 451.147,25.

Importo iscrizione € 902.294,50.

NOTA: Importi variabili a favore Agenzia delle Entrate-Riscossione.

Iscrizione derivante da Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, **a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] [REDACTED] del 25.01.2023 al n. 230 Rep. Tribunale Ordinario di Vicenza, iscritta in data 26.04.2023 ai nn. 9.076 RG. e 1.197 RP.

Trascrizione contro derivante da atto giudiziario – sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, **a favore di massa dei Creditori della liquidazione giudiziale nei**

confronti di [REDACTED] contro [REDACTED] del 17.04.2025 al n. 128/2025

Rep. Tribunale di Vicenza, trascritta in data 30.04.2025 ai nn. 9.357 RG. e 6.937 RP.

7.2.2 Pignoramenti:

Nessuno

7.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

7.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuno

7.3 Regolamento condominiale

Non presente.

7.4 Atti di servitù

Nessuno

8. VINCOLI DEMANIALI

Non ricade in suolo demaniale

9. ESISTENZE DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Nessuno

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

Come da indicazioni della Curatela, eventuali spese insolute non vengono considerate nella presente stima.

11. VALUTAZIONE E STIME DEI BENI

11.1 Indicazione del metodo di stima utilizzato

Per la stima degli immobili è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie convenzionale per il prezzo medio unitario riscontrato in zona, relativamente a beni immobili di caratteristiche analoghe. Sono state considerate la tipologia di struttura, il livello di finiture, la dotazione e tipologia di impianti tecnici, lo stato di conservazione e manutenzione generale, l'ubicazione e la vetustà dell'immobile.

11.2 Parametri dimensionali

| Destinazione | Parametro | Val. reale/potenziale | Coefficiente | Val. equivalente |
|--------------------------|------------------|-----------------------|--------------|------------------|
| A1: Abitazione | Sup. commerciale | 120,14 | 1,00 | 120,14 |
| A2 Garage | Sup. commerciale | 34,00 | 0,65 | 22,10 |
| A3. Area esterna | Sup. commerciale | 76,67 | 0,17 | 13,03 |
| Sup. comm. totale | | | | 155,27 |

11.3 Analisi di mercato

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

Il bene è di tipo residenziale e 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.

11.3.1 Fonti indirette:

Borsino immobiliare

Il bene è collocato in zona centrale

| Tipologia | Stato conservativo | Valori(€/mq) | | |
|---------------------------------------|---------------------|--------------------|-------|-------|
| | | Min | Max | MED |
| Abitazioni in stabili fascia media | Nella media di zona | 1.431 ¹ | 2.016 | 1.724 |

¹ si ritiene congruo considerare il valore minimo anche in considerazione delle compravendite di seguito riportate e alla prossimità dell'edificio alla zona omogenea con valori inferiori.

Osservatorio Mercato Immobiliare

Il bene è collocato nel nucleo centrale storico.

| Tipologia | Stato conservativo | Valori(€/mq) | | |
|-------------------|--------------------|--------------------|-------|------|
| | | Min | Max | MED |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1.700 ¹ | 2.100 | 1900 |

¹ si ritiene congruo considerare il valore minimo anche in considerazione delle compravendite di seguito riportate e alla posizione dell'edificio esterna al centro storico.

11.3.2 Fonti dirette:

L'analisi delle fonti dirette si è concentrata sul segmento dei beni a destinazione analoga localizzati in prossimità del bene.

Nelle vicinanze del bene, al momento della redazione della presente stima, si sono rilevati beni simili (di tipo residenziale) oggetto di vendita.

Si è provveduto pertanto ad acquisire i dati presso le fonti di seguito riportate che sono state oggetto di analisi e, nei casi di valori riferiti ad uno stato e/o tipologia di immobile non corrispondente a quello in esame, opportunamente rettificati con idonei coefficienti correttivi.

La tabella di seguito riportate schematizzano il processo adottato per la determinazione del valore unitario finale.

| Fonte | Coeff. correttivi | Valore medio (€/mq) |
|---|-------------------|---------------------|
| Atto notarile di compravendita del 2024 | 1,1 ¹ | 963 |
| Atto notarile di compravendita del 2024 | 1,1 ¹ | 966 |
| Agenzie immobiliari | 1 | 1350 |

¹ si ritiene congruo applicare un coefficiente correttivo pari a 1,1 per l'ottimo stato di manutenzione generale dell'unità oggetto di stima.

11.4 Valore medio unitario

Al fine di determinare il valore di mercato unitario del bene oggetto di stima si è proceduto ad analizzare in modo congiunto le fonti dirette e indirette.

$$\text{Valore medio} = (1.431,00 + 1.700,00 + 963,00 \cdot 1,1 + 966,00 \cdot 1,1 + 1.350,00) / 5 = \mathbf{1.320,58}$$

€/mq

11.5 Adeguamenti e correzioni di stima

Verrà applicata una riduzione, nella misura del 15%, del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e di quanto meglio specificato in premessa (capitolo precisazioni sull'incarico):

| | |
|---|--------------------|
| 205.046,46 € / 100 * 15 | € 30.756,97 |
| Importo stimato per la regolarizzazione catastale (vedi capitolo 3.4) | € 900,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica (vedi capitolo 5.2) | € 6.500,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente | Nessuno |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | Nessuna |

11.6 Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore totale = (155,27 mq x 1.320,58 €/mq) = 205.046,46 €

205.046,46 € - 30.756,97 € - 6.500,00 € - 900,00 € = 166.889,49 €

Totale arrotondato = **€ 167.000,00** (diconsi centosessantasettemila/00 euro)

Arzignano, 30 Ottobre 2025

Il Perito

Geom. Bergozza Matteo

