TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 372/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

Lotto N. 9 di 9

Giudice:	**Dott. Maria Antonietta Rosato**
Creditore procedente:	**XXXXX**
Esecutati:	********** e **********
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**12/05/2025**
Identificazione beni:	Beni in Orgiano (VI), Via Papa Giovanni Paolo II
Dati catastali:	Comune di Orgiano – Catasto Terreni – Foglio 20 mm.nn. 757, 748 e 752. Catasto Fabbricati – Foglio 20 m.n. 759
Esperto stimatore:	**Geom. Giampietro Falulera** Via M. Pasubio, 52 Cornedo Vic. (VI) Mail: falulera@studio3tecniciassociati.it – tel: 0445/407932
Custode Giudiziario:	**IVG** – Via Volto n. 63 – Costozza di Longare (VI) Mail: ufficiolegale@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **372/2024,** promossa da: **XXXXXXX contro ********** e **********

Giudice: Dott. **Maria Antonietta Rosato**

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/05/2025

Esperto stimatore: Geom. Giampietro Falulera

Diritto pignorato (pag. 6): Piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 6): Nessuno

Tipologia beni pignorati (pag. 7): Trattasi di tre terreni edificabili ed un'area urbana.

Ubicazione (pag. 7): Orgiano (VI), Via Papa Giovanni Paolo II

Dati catastali attuali dei beni (pag. 710): I beni pignorati risultano essere catastalmente censiti al Comune di Orgiano (VI) –Catasto terreni – Foglio 20 mappali n. 757, 748 e 752. Catasto Fabbricati – Foglio 20 m.n. 759

Metri quadri (pag. 6): m.n. 759 = 8 m² - m.n. 757 = 18 m² - m.n. 752 = 40 m² - m.n. 748 = 12 m²

Stato di manutenzione: /

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 10): Nessuna

Situazione urbanistica/edilizia/catastale irregolarità/abusi (pag. 11): /

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 44): € 4.300,00

Date/valori comparabili reperiti: /

Valore di vendita forzata proposto (44): € 3.600,00

Valore debito: € 2.305.942,12 oltre interessi moratori, alle spese e competenze successivi.

Occupazione (pag. 9): Trattasi di terreni edificabili e di un'area urbana.

Titolo di occupazione (pag. 9)**: /**

Oneri (pag. 9): Nessuno.

APE (pag. 9): Trattasi di terreni edificabili ed un'area urbana pertanto la certificazione energetica non è prevista.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 45): /

Lotti (pag. 45): Fatte le opportune considerazioni e valutazioni, viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura, si propone la messa all'asta in N. 9 lotti distinti.

Il presente rapporto di valutazione si riferisce esclusivamente al LOTTO N. 9.

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

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 immobiliari 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.

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

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 pignorato e identificazione catastale beni 6
3.3 Confini N-E-S-O 7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni 7
3.5 Certificazione energetica 14
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 10
4.1 Possesso 10
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione 10
5. ASPETTI CATASTALE 11
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 11
5.2 Intestatari catastali storici 11
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 11
5.4 Giudizio di conformità catastale 12
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 12
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 12
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI 12
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 14
8.1 Oneri e vincoli 14
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 12/04/2025) 14
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 15
9. SUOLO DEMANIALE 15
10. USO CIVICO O LIVELLO 15
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 16
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni 16
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 42
12.1 Metodo di valutazione 42

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

12.2 Stima del valore di mercato 42

12.3 Determinazione del valore a base d'asta 43

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi 43

12.5 Giudizio di vendibilità' 43

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 44

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO 44

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato 44

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore 44

15. LOTTI 44

16. OSSERVAZIONI FINALI 45

17. ELENCO ALLEGATI 46

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

21/11/2024 – Giuramento
07/01/2021 – Verifica esistenza contratti di affitto/locazione o comodato d'uso
29/09/2023 – Elaborazione richiesta CDU
14/01/2025 – Accesso con IVG
10/03/2025 – Redazione e deposito Check List a fascicolo telematico
10/03/2025 – Primo accesso agli Uffici Pubblici e rilievo strumentale dei terreni
10/03/2025 – Secondo accesso agli Uffici Pubblici
15/03/2025 – Redazione elaborato peritale
12/04/2025 – Consegna, invio e deposito elaborato peritale

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

I beni oggetto di esecuzione risultano essere: dei lotti di terreno edificabili, una porzione di terreno agricolo ed un lotto di terreno ove insiste un fabbricato allo stato grezzo.

Il presente rapporto di valutazione si riferisce esclusivamente al LOTTO N. 9 – mm.nn. 748, 752, 757 e 759.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

I beni, pignorati per la quota di 1/1 della piena proprietà, risultano così identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Vicenza – Comune di Orgiano (VI)

Catasto Fabbricati – Foglio 20
- m.n. 759 – F/1 – 8 m²;
Catasto Terreni – Foglio 20
- m.n. 700 – SEMIN ARBOR – cl. 4 – 995 m² - R.D.: € 5,40 – R.A. € 3,85;
- m.n. 701 – SEMIN ARBOR – cl. 4 – 1.052 m² - R.D.: € 5,70 – R.A. € 4,07;
- m.n. 702 – SEMIN ARBOR – cl. 4 – 1.042 m² - R.D.: € 5,65 – R.A. € 4,04;
- m.n. 708 – SEMIN ARBOR – cl. 4 – 844 m² - R.D.: € 4,58 – R.A. € 3,27;
- m.n. 709 – SEMIN ARBOR – cl. 4 – 739 m² - R.D.: € 4,01 – R.A. € 2,86;
- m.n. 713 – SEMIN ARBOR – cl. 4 – 809 m² - R.D.: € 4,39 – R.A. € 3,13;
- m.n. 714 – SEMIN ARBOR – cl. 4 – 785 m² - R.D.: € 4,26 – R.A. € 3,04;
- m.n. 716 – SEMIN ARBOR – cl. 5 – 33 m² - deduz. C 44 - R.D.: € 0,12 – R.A. € 0,12;
- m.n. 717 – SEMIN ARBOR – cl. 5 – 49 m² - deduz. C 44 - R.D.: € 0,17 – R.A. € 0,18;
- m.n. 718 – SEMIN ARBOR – cl. 5 – 21 m² - deduz. C 44 - R.D.: € 0,07 – R.A. € 0,08;
- m.n. 719 – SEMIN ARBOR – cl. 5 – 48 m² - deduz. C 44 - R.D.: € 0,17 – R.A. € 0,17;
- m.n. 748 – SEMIN ARBOR – cl. 4 – 12 m² - R.D.: € 0,07 – R.A. € 0,05;
- m.n. 752 – SEMIN ARBOR – cl. 4 – 40 m² - R.D.: € 0,22 – R.A. € 0,15;
- m.n. 757 – SEMIN ARBOR – cl. 4 – 18 m² - R.D.: € 0,10 – R.A. € 0,07;

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

Intestati alla ********** con sede in ********** (**), cf: ********, per la quota di 1/1.

Comune di Orgiano (VI) - Catasto Fabbricati – Foglio 20
- m.n. 697 – SEMIN ARBOR – cl. 4 – 5.787 m² R.D.: € 31,38 – R.A. € 22,42;

Intestato al Sig. ********** nato a ********* (**) il **/**/****, cf: **********, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato ed i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento risultano avere corrispondenza formale.

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni, viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura, propone la messa all'asta in N. 9 lotti, ed in particolare:

- LOTTO 1 COMPOSTO DAL MAPPALE N. 700
- LOTTO 2 COMPOSTO DAL MAPPALE N. 701;
- LOTTO 3 COMPOSTO DAL MAPPALE N. 702;
- LOTTO 4 COMPOSTO DAL MAPPALE N. 708;
- LOTTO 5 COMPOSTO DAL MAPPALE N. 709;
- LOTTO 6 COMPOSTO DAI MAPPALI N. 714, 718 e 719;
- LOTTO 7 COMPOSTO DAI MAPPALI N. 713, 716 e 717;
- LOTTO 8 COMPOSTO DAL MAPPALE N. 697;
- **LOTTO 9 COMPOSTO DAI MAPPALI N. 757, 759, 748 e 752.**

Il presente rapporto di valutazione si riferisce esclusivamente al LOTTO N. 9.

3.3 Confini N-E-S-O

I mm.nn. 752, 748, 757 e 759 oggetto del seguente rapporto di valutazione, considerati in un unico corpo, confinano in senso orario con i mm. nn. 713, 845, 754, 926, 749, 727 e 758.
Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di n. 3 appezzamenti di terreni edificabili e di un'area urbana siti in comune di Orgiano, Via Papa Giovanni II, zona periferica del Comune stesso.

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

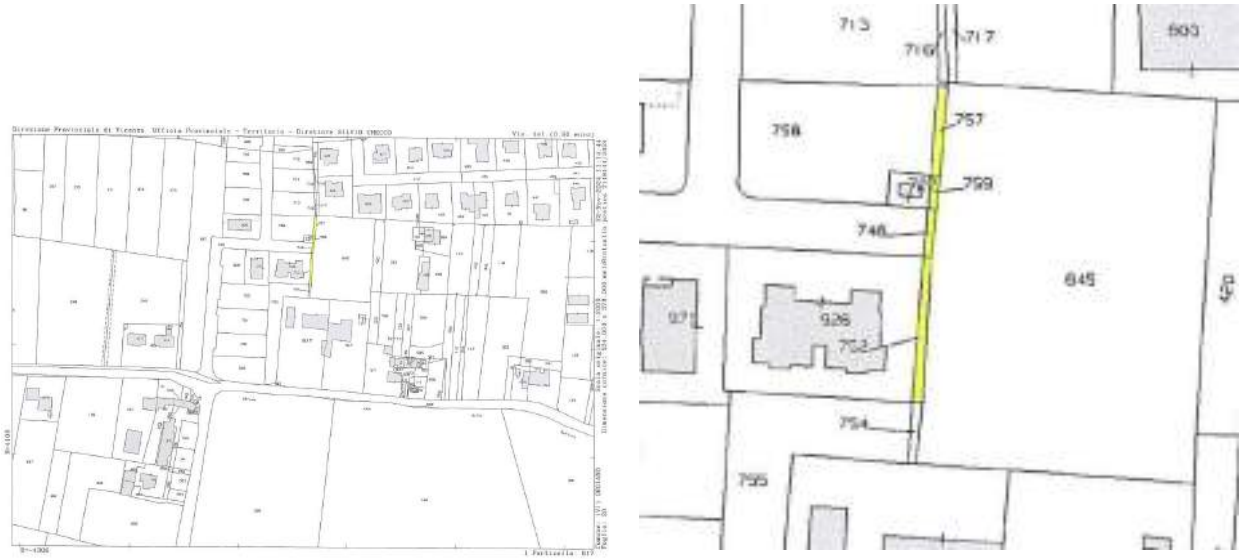


Figura 2. Estratto mappa catastale.

Figura 3.1 Planimetria immobili: /

Figura 4.1 Stato reale dei luoghi: /

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

Foto terreni

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

3.5 **Certificazione energetica:** Trattasi di terreni pertanto la certificazione energetica non è prevista.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

I terreni sono in capo alla Società ********** con sede in ******* (**), cf: **********, proprietà per la quota di 1/1 in forza di Atto di conferimento in Società Rep. n. ******* del Notaio ********** di ******** (**) in data **/**/*****.

4.1 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Occupazione: Libero.

Titolo di occupazione: Nessuno

Canone di mercato ed indennità di occupazione: /

4.2 ASPETTI CATASTALIVariazioni storiche al Catasto Terreni

La particella censita Catastalmente al Comune di Orgiano – Catasto Terreni – Foglio 20 m.n. **748** oggetto del presente rapporto di valutazione alla data del meccanografico 30/06/1974 era catastalmente censita al mappale n. 226 come ''SEMIN ARBOR'' di classe 4 avente una superficie di 24.315 m² e intestata al Sig. ********** nato a ******* (**) il **/**/****, cf: **********, proprietà per la quota di 1/1.
Con Variazione d'Ufficio n. 120564 del 12/05/1964 la particella rimase di qualità ''SEMIN ARBOR'' di classe 4, ma con una superficie di 24.270 m².
Con frazionamento n. 63.1/1994 del 19/01/1994 la particella venne catastalmente censita al mappale n. 613 ''SEMIN ARBOR'' di classe 4 avente una superficie di 22.742 m².
Con frazionamento n. 471.1/2004 del 21/01/2004 Pratica n. VI0475632 la particella venne catastalmente censita al mappale n. 698 ''SEMIN ARBOR'' di classe 4 avente una superficie di 3185 m².
Con atto di conferimento di Società Rep. n. 28462 del Notaio Golin Franco di Lonigo (VI) in data 21/04/2004 la proprietà della particella oggetto della presente passò in capo capo alla Società ********** con sede in ******** (**), cf: *******, proprietà per la quota di 1/1.
Con frazionamento n. 170609.1/2005 del 05/08/2005 Pratica n. VI0170609 la particella venne catastalmente censita al mappale n. 748 ''SEMIN ARBOR'' di classe 4 avente una superficie di 12 m².

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

La particella censita Catastalmente al Comune di Orgiano – Catasto Terreni – Foglio 20 m.n. **752** oggetto del presente rapporto di valutazione alla data del meccanografico 30/06/1974 era catastalmente censita al mappale n. 226 come ''SEMIN ARBOR'' di classe 4 avente una superficie di 24.315 m² e intestata al Sig. ********** nato a ******* (**) il **/**/****, cf: **********, proprietà per la quota di 1/1.
Con Variazione d'Ufficio n. 120564 del 12/05/1964 la particella rimase di qualità ''SEMIN ARBOR'' di classe 4, ma con una superficie di 24.270 m².
Con frazionamento n. 63.1/1994 del 19/01/1994 la particella venne catastalmente censita al mappale n. 613 ''SEMIN ARBOR'' di classe 4 avente una superficie di 22.742 m².
Con frazionamento n. 471.1/2004 del 21/01/2004 Pratica n. VI0475632 la particella venne catastalmente censita al mappale n. 705 ''SEMIN ARBOR'' di classe 4 avente una superficie di 1.102 m².
Con atto di conferimento di Società Rep. n. 28462 del Notaio Golin Franco di Lonigo (VI) in data 21/04/2004 la proprietà della particella oggetto della presente passò in capo capo alla Società ********** con sede in ******** (**), cf: *******, proprietà per la quota di 1/1.
Con frazionamento n. 170609.1/2005 del 05/08/2005 Pratica n. VI0170609 la particella venne catastalmente censita al mappale n. 752 ''SEMIN ARBOR'' di classe 4 avente una superficie di 40 m².

La particella censita Catastalmente al Comune di Orgiano – Catasto Terreni – Foglio 20 m.n. **757** oggetto del presente rapporto di valutazione alla data del meccanografico 30/06/1974 era catastalmente censita al mappale n. 226 come ''SEMIN ARBOR'' di classe 4 avente una superficie di 24.315 m² e intestata al Sig. ********** nato a ******* (**) il **/**/****, cf: **********, proprietà per la quota di 1/1.
Con Variazione d'Ufficio n. 120564 del 12/05/1964 la particella rimase di qualità ''SEMIN ARBOR'' di classe 4, ma con una superficie di 24.270 m².
Con frazionamento n. 63.1/1994 del 19/01/1994 la particella venne catastalmente censita al mappale n. 613 ''SEMIN ARBOR'' di classe 4 avente una superficie di 22.742 m².
Con frazionamento n. 471.1/2004 del 21/01/2004 Pratica n. VI0475632 la particella venne catastalmente censita al mappale n. 712 ''SEMIN ARBOR'' di classe 4 avente una superficie di 865 m².
Con atto di conferimento di Società Rep. n. 28462 del Notaio Golin Franco di Lonigo (VI) in data 21/04/2004 la proprietà della particella oggetto della presente passò in capo capo Società ********** con sede in ******** (**), cf: *******, proprietà per la quota di 1/1.
Con frazionamento n. 170609.1/2005 del 05/08/2005 Pratica n. VI0170609 la particella venne catastalmente censita al mappale n. 757 ''SEMIN ARBOR'' di classe 4 avente una superficie di 18 m².

La particella censita Catastalmente al Comune di Orgiano – Catasto Fabbricati – Foglio 20 m.n. **759 – F/1** oggetto del presente rapporto di valutazione è stata costituita in data 05/10/2005 Pratica n. VI028528 (n. 4446.1/2005)

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

4.3 Intestatari catastali storici

Dal 21/04/2004 con atto di conferimento in Società Rep. n. 28462 del Notaio Golin Franco di Lonigo (VI) i terreni oggetto della presente risultano essere in capo alla ********** con sede in ******** (**), cf: *******, proprietà per la quota di 1/1.

4.4 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati così indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione di acquisto risultano avere rispondenza formale.

4.5 Giudizio di conformità catastale:

Trattasi di terreni edificabili e di un'area urbana.

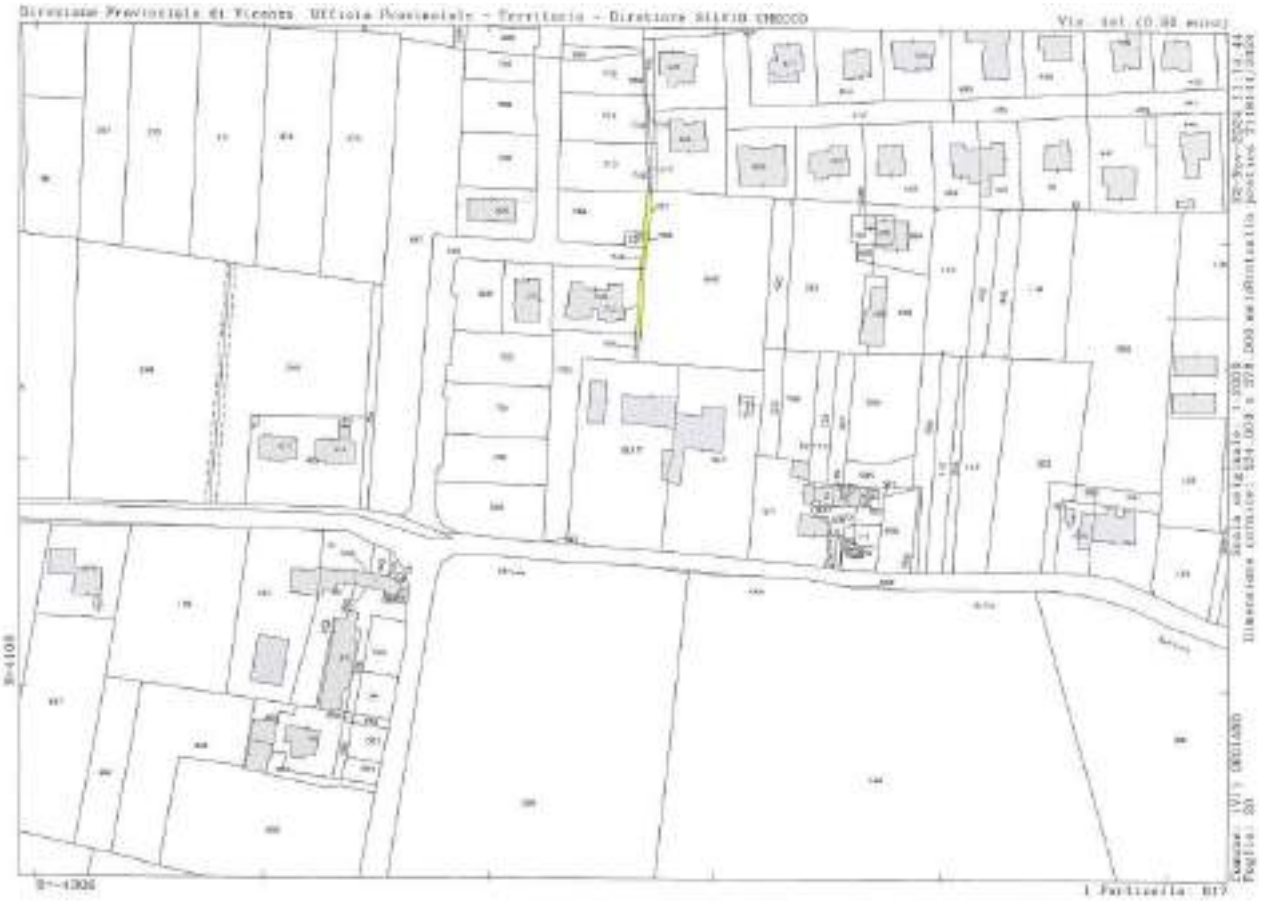


Figura 5. Estratto mappa catastale

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

5.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 21/04/2004 con atto di conferimento in Società Rep. n. 28462 del Notaio Golin Franco di Lonigo (VI) il terreno risulta essere in capo alla ********** con sede in ******** (**), cf: *******, piena proprietà per la quota di 1/1.

6. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

Trattasi di terreno edificabile e di un'area urbana.

6.1 Certificato di destinazione urbanistica

E' stato acquisito il presente certificato presso il Comune di Orgiano in data 12/12/2024, il quale certifica che:

- Il terreno identificato catastalmente al Foglio 20 mappale n. **759** – Sistema dei Servizi – Aree per attrezzature di interesse comune – art. 48;
- Il terreno identificato catastalmente al Foglio 20 mappale n. **757** ricade in zona ZTO C2 – Art. 41;
- Il terreno identificato catastalmente al Foglio 20 mappale n. **752** ricade in zona ZTO C2 – Art. 41;
- Il terreno identificato catastalmente al Foglio 20 mappale n. **748** ricade in zona ZTO C2 – Art. 41;

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

6.2 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.za

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

7. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

7.1 Oneri e vincoli

a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: NO
b) procedure espropriative per pubblica utilità: NO
c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: NO
d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: NO
e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: NO
f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: NO
g) provvedimenti di sequestro penale: NO
h) domande giudiziali: NO
i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO
j) convenzioni urbanistiche: NO
k) convenzioni matrimoniali: NO
l) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: NO
m) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: NO
n) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: NO
o) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: NO
p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: NO
q) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: NO
r) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: NO
s) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: NO
t) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: NO

7.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 12/04/2025)

Ipoteca volontaria in data 08/06/2012 R.G. 10306 e R.P. 1400 a favore di XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX, per la quota di 1/1, contro ********** con sede in ****** (**), cf: ******, per la quota di 1/1, per la quota di 1/1 e e ********** nato a ***** (**) il **/**/****, cf: **********, relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà.
Ipoteca sorta in forza di concessione a garanzia di apertura di credito Rep. n. 55425/14927 del Notaio Golin Franco di Lonigo (VI) in data 29/05/2012 per un importo capitale di € 100.000,00 e totale di € 200.000,00.

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 25/10/2024 R.G. 22870, R.P. 16707 a favore di XXXXXX con sede in XXXXXXXX, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, contro ********** con sede in ****** (**), cf: ******, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà della quota di 1/1 e ********** nato a ***** (**) il
//****, cf: **********, relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà della quota di 1/1.

7.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura gli oneri e i vincoli elencato nel precedente punto 8.2

8. SUOLO DEMANIALE

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

9. USO CIVICO O LIVELLO

Non sono noti pesi ed oneri.

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

10.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Trattasi di un TERRENI

a. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: Nessuna.
b. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: No
c. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: No
d. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: No
e. dotazioni, impianti e servitù condominiali: No
f. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: No
g. certificati di conformità degli impianti condominiali: No

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

11.1 Metodo di valutazione

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile o del terreno nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

"Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (EuropeanValuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market ComparisonApproach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA IncomeApproach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market ComparisonApproach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degl'immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini."

11.2 Stima del valore di mercato

"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".

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

immagini

IMMAGINI

Vista aerea anno 2013

Vista aerea anno 2024

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

Rapporto di valutazione

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesse

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.***

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA).**

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene.
8) Conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

mappe catastali

MAPPE CATASTALI

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

urbanistica

Z.T.O. C.2

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

Mercato Immobiliare

Osservazione del mercato immobiliare

L'immobile in esame (Subject aerea edificata) è localizzato nel comune di **ORGIANO** in zona **OMI D1 Periferica LOCALITA' TEONGHIO ED AREE LIMITROFE**. I contratti ricercati sono le CPV, riferite a fabbricati di dimensioni medie ubicati fra il centro e la periferia. Il mercato è quello del nuovo o ristrutturato a nuovo, la domanda è costituita da famiglie per cambio di abitazione o per nuova abitazione.

Descrizione Subject e ricerca Immobili Comparabili:

Si sono considerati **n. 8 comparabili** (poi applicati solo 5) oggetto di compravendita in periodo recente, ultimi anni e corrispondenti alle tipologie costruttive A/2 e A/7. Tutti i comparabili sono ubicati nel foglio 20 della frazione di Teonghio e nel **raggio di soli 150 mt.** La divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 5 %, quindi si è fatta la media aritmetica fra i prezzi corretti fra i tre comparabili **C - D - E, corrispondenti alla potenzialità edificatoria edilizia del lotto,** la cui divergenza è inferiore al 5%, in base agli **Standard IVS - EVS**.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: ORGIANO

Fascia/zona: Periferica/LOCALITA'%20TEONGHIO%20ED%20AREE%20LIMITROFE

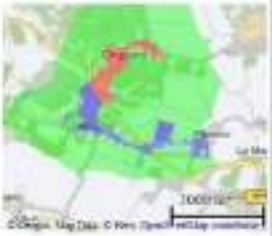
Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1200	L			
Ville e Villini	Ottimo	1100	1300	L			



Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

RL residenziale

TASSO DI RENDIMENTO LORDO RESIDENZIALE

Per calcolare il ***tasso di rendimento lordo (TRL)***, necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, è stato calcolato usando i dati medi nel comune di **ORGIANO** in zona **OMI D1** Periferica **LOCALITA' TEONGHIO** ED AREE LIMITROFE, ricavati dalle quotazioni del Borsino Immobiliare. Della banca dati si è utilizzato il valore medio unitario di locazione e il valore medio commerciale per il segmento residenziale.

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
€ 3,90	€ 4,21	€ 4,52

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
€ 3,36	€ 3,61	€ 3,86

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
€ 2,31	€ 2,76	€ 3,21

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di ville

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
€ 3,49	€ 3,84	€ 4,19

	Canone a m² mensile	canone annuo a m²
Abitazioni 1° fascia	€ 4,21	€ 50,52
Abitazioni fascia media	€ 3,61	€ 43,32
Abitazioni 2° fascia	€ 2,76	€ 33,12
Ville e villini	€ 3,84	€ 46,08
MEDIA	€ 3,61	**€ 43,26**

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
€ 1.140	€ 1.232	€ 1.325

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
€ 966	€ 1.042	€ 1.118

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
€ 723	€ 839	€ 954

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
€ 947	€ 1.042	€ 1.138

	Valore a m² di sup. commerciale SEL
Abitazioni 1° fascia	€ 1.232,00
Abitazioni fascia media	€ 1.042,00
Abitazioni 2° fascia	€ 839,00
Ville e villini	€ 1.042,00
MEDIA	**€ 1.038,75**

Il ***tasso di rendimento lordo (TRL)*** è pertanto dato dal rapporto fra la media dei canoni annui unitari e la media dei valori di mercato unitari, relativi al segmento di mercato degli immobili RESIDENZIALI.

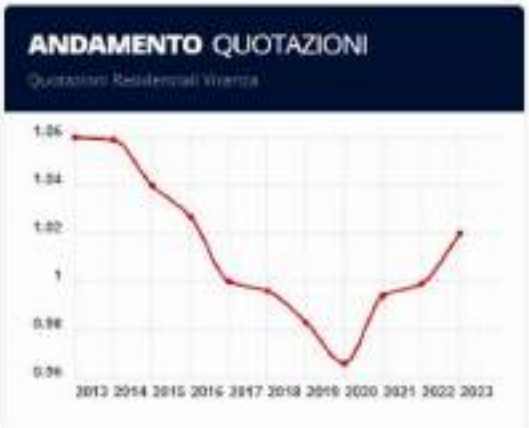
TASSO DI RENDIMENTO LORDO	=	Media Locazione	=	€ 43,26	**4,165%**
		Media Valore Mercato		€ 1.038,75	

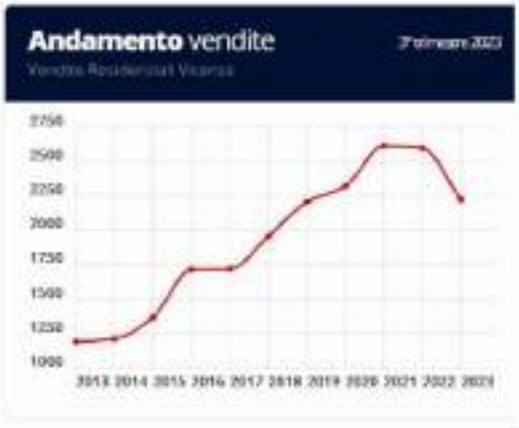
Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

Andamento Mercato Immobiliare

Andamento Mercato immobiliare

Andamento Mercato Immobiliare Vicenza

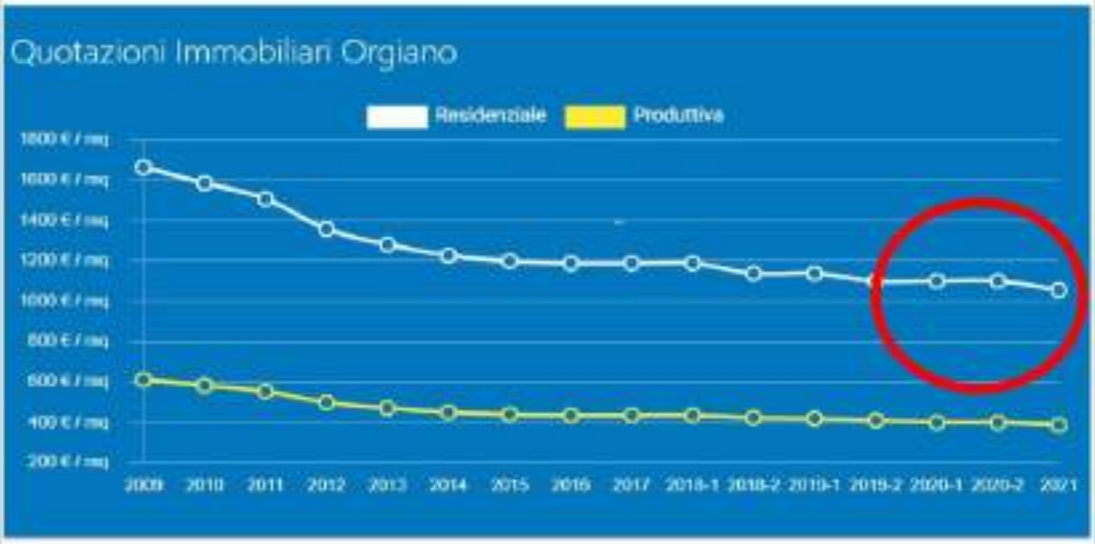




Andamento di Mercato dei prezzi degli immobili nel comune di **ORGIANO** in zona **OMI D1** Periferica **LOCALITA' TEONGHIO** ED AREE LIMITROFE, relativamente al segmento di mercato della tipologia appartamento di civile abitazione. Dal grafico si può notare che negli untimi anni l'andamento dei prezzi è sufficientemente costante fino al 2021. (*Banca Dati Agenzia delle Entrate*)

Storico Quotazioni Immobiliari di Via Teonghio,1 - Orgiano

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

Subject Attuale

IMMOBILE (SUBJECT) STATO ATTUALE			
Comune di :	ORGIANO	Ubicazione	Via Papa G. Paolo II

Descrizione	Terreno Edificabile	giacitura	**Pianeggiante**
Tipologia	Terreno Edificabile in zona semicentrale confinante con la via pubblica e con una recente lottizzazione. Il compendio è formato da più particelle, che formano più lotti regolari pianeggianti, completamente urbanizzato. Il terreno in base al CDU del 19.12.2024, classifica il terreno in **Zona C2** - Completamento edilizio -art. 41, Aree già oggetto di riduzione della zona di rispetto cimiteriale (LR 11/2004, art. 41, comma bis) – art. 19, il terreno ricade in vincolo sismico – zona 3 (art. 9). Il **mappale 697** ricade quasi completamente in **ZTO E**– art. 50 Aree già oggetto di riduzione della zona di rispetto cimiteriale (LR 11/2004, art. 41, comma bis) – art. 19 e in parte in ZTO C2 – art. 41. Mentre il **mappale 759** di soli 8 mq ricade in sistema dei servizi - Aree per attrezzature di interesse comune – art. 48		
Potenzialità Edificatoria	I lotti, in base al piano di lottizzazione, presenta un indice fondiario di **1,60 mc/mq**, con un rapporto di copertura max del 30 % e una altezza Max sul fronte dell'edificio di h=7,50 mt. Il numero di piani ammesso è pari a n.2 fuori terra ed uno interamente o parzialmente interrato per **BIFAMILIARI** o **TRIFAMILIARI**		

Dati Censuari Catasto Terreni

Comune	foglio	mapp	Qualità	Superficie	R.D.
ORGIANO	20	697	Semin Arbor	5.787,00	31,38 €
		700	Semin Arbor	995,00	5,40 €
		701	Semin Arbor	1.052,00	5,70 €
		702	Semin Arbor	1.042,00	5,65 €
		708	Semin Arbor	844,00	4,58 €
		709	Semin Arbor	739,00	4,01 €
		713	Semin Arbor	809,00	4,39 €
		714	Semin Arbor	785,00	4,26 €
		716	Semin Arbor	33,00	0,12 €
		717	Semin Arbor	49,00	0,17 €
		718	Semin Arbor	21,00	0,07 €
		719	Semin Arbor	48,00	0,17 €
		748	Semin Arbor	12,00	0,07 €
		752	Semin Arbor	40,00	0,22 €
		757	Semin Arbor	18,00	0,10 €
		759	Ente Urbano	8,00	0,00 €
		TOTALE		**12.282,00**	66,29 €

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

Subject Attuale

Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo 6 nuovo					**4**
Superficie Attuale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	RM	Superficie	Tipo caratteristica
	Seminativo arborato	SEA	12.274,00	100%	12.274,00	Quantitativa
	Ente Urbano	ENU	8,00	100%	8,00	Quantitativa
	Tare produttive	TAR	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Superficie Fondiaria TOTALE				**12.282,00**	Mq.
Data di Valutazione	10/04/2025					
Attuali Intestati						
Provenienza dato	Atto del 21.04.2004 Pubblico ufficiale GOLIN FRANCO Sede LONIGO (VI) Repertorio n. 28.462 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 7668.1/2004 Reparto PI di VICENZA in atti dal 13.05.2004					
Attuali Intestati 697						
Provenienza dato	FRAZIONAMENTO del 21.01.2004 Pratica n. VI0475632 in atti dal 21.01.2004 (n. 474.1/2004)					

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

Subject Lotto 4

IMMOBILE (SUBJECT) LOTTO 4 UNITA' TIPO FUTURA

Comune di :	ORGIANO	Ubicazione	Via Papa G. Paolo II	snc

Ipotesi di trasformazione	**Trifamiliare** su due livelli con seminterrato e area scoperta esclusiva		piano	**S1 - T - 1**		
Tipologia	Il LOTTO 4 costituito dal mappale 708 ricade in **ZTO - C.2** art. 41; *indice di edificabilità fondiario di* ***1,60 mc/mq***; *indice di copertura fondiario* max 30% e altezza massima degli edifici ml. 7,50. Il lotto ha una superficie fondiaria di **844,00 mq**. questo permetterebbe una volumetria realizzabile di 844x1,60= **1.350,40 mc** fuori terra, per una superficie lorda residenziale realizzabile pari a: 1350,40 : 3,10 = **mq. 435,60**. Si può ipotizzare la costruzione di una **trifamiliare** con le seguenti caratteristiche medie: al piano terra giardino esclusivo, ingresso, cucina-soggiorno, ripostiglio e un bagno; al piano primo disimpegno, due/tre camere, un bagno, un ripostiglio e due poggioli; al piano seminterrato cantina, lavanderia, centrale termica e autorimessa. Ciascuna così mediamente costituita:					
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Sup. fondiaria
	ORGIANO	20	708	cat. A/2	cat. C/6	844,00
Capacità Edificatoria	Volume fuori terra		844,00	1,60	**1.350,40**	V. Totale
	Sup. lorda residen.		1.350,40	3,10	**435,61**	S. Totale
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo 6 nuovo					**6**
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	116,16	100%	116,16	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	20,33	30%	6,10	Quantitativa
	Cantina/lavanderia	CAN	31,22	50%	15,61	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Taverna	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	37,75	50%	18,88	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	116,16	10%	11,62	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	91,84	2%	1,84	Quantitativa
	Affacci	AFF			3	Qualitativa
	Att. di prest. Energ.	APE			A4	Qualitativa
				Superficie commerciale	**170,20**	Mq.
Data di Valutazione	10/04/2025					
n: bagni dotazione	2					

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

scheda comp A

IMMOBILE COMPARABILE -A-

Comune di :	ORGIANO	Ubicazione	Via Papa G. Paolo II	n°22

Descrizione	Unità residenziale	piano	**S1 - T - 1**	Edificato p.d.c. 17.10.2007 D.I.A. in data 18.08.2009 Agibilità in data 11.08.2010	
Tipologia	Abitazione al piano primo e piano primo sotto strada, con pertinenziali autorimessa al piano scantinato e cortile esclusivo. Accesso dalla corte esclusiva articolato in: soggiorno-cucina con poggiolo, disimpegno per la zona notte, due camere entrambe con poggiolo e un bagno, i vani hanno altezza di h=2,70 mt.; lavanderia con un bagno al piano sottostrada con altezza di h=2,40 mt, autorimessa al piano interrato con area di manovra comune e altezza di h=2,40 mt. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)				
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Posto auto
	ORGIANO	20	869	Sub 13 cat. A/2	Sub 8 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo 6 nuovo					**4**

Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	101,81	100%	101,81	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	18,34	30%	5,50	Quantitativa
	Cantina/lavanderia	CAN	32,69	50%	16,35	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Taverna	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	51,77	50%	25,89	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	101,81	10%	10,18	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	147,88	2%	2,96	Quantitativa
	Affacci	AFF			3	Qualitativa
	Att. di prest. Energ.	APE			B	Qualitativa
				Superficie commerciale	**162,68**	Mq.

Provenienza dato	Atto di compravendita del 26.07.2023 rep. n. 17.811 racc. n. 12.411 Notaio dott. MICHELE DAL MASO in Rossano Veneto - (VI) -	
Data formazione prezzo	26/07/2023	
n: bagni dotazione	2	
Prezzo di vendita	€ 120.000,00	(euro centoventimila/00)

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

scheda comp B

IMMOBILE COMPARABILE -B-

Comune di :	ORGIANO	Ubicazione	Via Antonio Faccin	n°36

Descrizione	Unità residenziale	piano	**S1 - T**	Edificato c.e. del 26.08.1982 c.e. 1988 - 1990 SCIA 2023 Agibilità in data 30.11.1988	
Tipologia	Abitazione indipendente da cielo a terra ad uso civile abitazione non di lusso, posta su due livelli (piano terra/rialzato e primo-sottostrada), con pertinenziale garage ubicato al piano primo-sottostrada ed area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva; L'unità è articolata in: al piano terra rialzato portico, ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno zona notte con tre camere, due bagni e un poggiolo, il piano ha altezza di h=2,80mt. al piano seminterrato taverna, cantina, lavanderia, un bagno e ripostiglio, il piano ha altezza media di h=2,25 mt.				
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa / Posto auto
	ORGIANO	20	475	Sub 4 - 6 cat. A/7	Sub 5 cat. C/6
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo 6 nuovo				**5**

Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	166,75	100%	166,75	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	46,01	30%	13,80	Quantitativa
	Cantina/lavanderia	CAN	92,03	50%	46,02	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Taverna	TAV	56,86	50%	28,43	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	37,65	50%	18,83	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	166,75	10%	16,68	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	890,16	2%	17,80	Quantitativa
	Affacci	AFF			4	Qualitativa
	Att. di prest. Energ.	APE			C	Qualitativa
				Superficie commerciale	**308,30**	Mq.

Provenienza dato	Atto di compravendita del 04.07.2023 rep. n. 152.977 racc. n. 41.136 Notaio dott. BENIAMINO ITRI in Lonigo - (VI) -	
Data formazione prezzo	04/07/2023	
n: bagni dotazione	3	
Prezzo di vendita	€ 280.000,00	(euro duecentottantamila/00)

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

scheda comp C

IMMOBILE COMPARABILE -C-

Comune di :	ORGIANO	Ubicazione	Via Antonio Faccin	n°22

Descrizione	Unità residenziale	piano	**S1 - T**	Edificato l.e. del 27.11.1974 c.e. 1980 p.d.c. sanat. 2020 Agibilità in data 05.03.1982	
Tipologia	Abitazione indipendente da cielo a terra ad uso civile abitazione non di lusso, posta su due livelli (piano terra/rialzato e primo-sottostrada), con pertinenziale garage ubicato al piano primo-sottostrada ed area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva; L'unità è articolata in: al piano terra rialzato poggiolo, ingresso, cucina, salotto, disimpegno zona notte con due camere, un bagno e un ripostiglio, il piano ha altezza di h=2,80mt. al piano seminterrato taverna, cantina, lavanderia, un bagno e ripostiglio, il piano ha altezza media di h=2,25 mt.				
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa / Posto auto
	ORGIANO	20	414	Sub 4 - 6 cat. A/2	Sub 5 cat. C/6
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo 6 nuovo				**4**

Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	116,74	100%	116,74	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	25,11	30%	7,53	Quantitativa
	Cantina/lavanderia	CAN	65,93	50%	32,97	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Taverna	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	52,30	50%	26,15	Quantitativa
	Posto auto coperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	116,74	10%	11,67	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	752,74	2%	15,05	Quantitativa
	Affacci	AFF			4	Qualitativa
	Att. di prest. Energ.	APE			F	Qualitativa
			Superficie commerciale		**210,12**	Mq.

Provenienza dato	Atto di compravendita del 13.10.2020 rep. n. 146.327 racc. n. 36.275 Notaio dott. BENIAMINO ITRI in Lonigo - (VI) -	
Data formazione prezzo	13/10/2020	
n: bagni dotazione	1	
Prezzo di vendita	€ 155.000,00	(euro centocinquantacinquemila/00)

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

scheda comp D

IMMOBILE COMPARABILE -D-

Comune di :	ORGIANO	Ubicazione	Via Papa G. Paolo II	n°17

Descrizione	Unità residenziale	piano	**S1 - T**	Edificato p.d.c. 07.04.2004 p.d.c. 2006 D.I.A. 15.11.2007 Agibilità in data 27.05.2008	
Tipologia	Abitazione al piano terra e piano primo sottostrada, con pertinenziali autorimessa al piano scantinato e giardino esclusivo. Accesso dall'ingresso comune articolato in: soggiorno-cucina che da sul giardino privato, disimpegno per la zona notte, due camere e due bagni entrambi finestrati, i vani hanno altezza di h=2,70 mt.; autorimessa al piano interrato con area di manovra comune e altezza di h=2,40 mt. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)				
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Posto auto
	ORGIANO	20	804	Sub 2 cat. A/2	Sub 8 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo 6 nuovo					**5**

Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	81,72	100%	81,72	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Cantina/lavanderia	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Taverna	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	45,32	50%	22,66	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	81,72	10%	8,17	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	49,18	2%	0,98	Quantitativa
	Affacci	AFF			3	Qualitativa
	Att. di prest. Energ.	APE			B	Qualitativa
			Superficie commerciale		**113,54**	Mq

Provenienza dato	Atto di compravendita del 21.09.2021 rep. n. 25.043 racc. n. 14.778 Notaio dott. ANDREA MARTINI di PAOLO in Costabissara – (VI)	
Data formazione prezzo	21/09/2021	
n: bagni dotazione	2	
Prezzo di vendita	€ 110.000,00	(euro centodiecimila/00)

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

scheda comp E

IMMOBILE COMPARABILE -E-

Comune di :	ORGIANO	Ubicazione	Via Papa G. Paolo II	n°18

Descrizione	Unità residenziale	piano	**S1 - T - 1**	Edificato p.d.c. 17.10.2007 D.I.A. in data 18.08.2009 Agibilità in data 17.11.2009

Tipologia

Abitazione al piano primo e secondo, con pertinenziali autorimessa, cantina-lavanderia al piano interrato e cortile esclusivo. L'unità è articolato in: al piano terra soggiorno-cucina, disimpegno e un bagno; al piano primo disimpegno per la zona notte, due camere entrambe con poggiolo e un bagno, tutti i vani hanno altezza di h=2,70 mt.; lavanderia con un bagno al piano sottostrada con altezza di h=2,40 mt. autorimessa al piano interrato con area di manovra comune e altezza di h=2,40 mt. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)

Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Posto auto
ORGIANO	20	869	Sub 2 cat. A/2	Sub 6 cat. C/6	

Stato conservazione

Usato in stato di conservazione e manutenzione
1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo 6 nuovo

4

Superficie commerciale comparabile

Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
Sup. principale	SUP	101,06	100%	101,06	Quantitativa
Poggioli-portico	POG	19,45	30%	5,84	Quantitativa
Cantina/lavanderia	CAN	51,21	50%	25,61	Quantitativa
Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
Taverna	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
Autorimessa	AUT	36,90	50%	18,45	Quantitativa
Posto auto coperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
Giardino/scoperto	SCO	101,06	10%	10,11	Quantitativa
Giardino/scoperto	SCO	25,27	2%	0,51	Quantitativa
Affacci	AFF			2	Qualitativa
Att. di prest. Energ.	APE			D	Qualitativa
			Superficie commerciale	**161,56**	Mq.

Provenienza dato	Atto di compravendita del 23.07.2020 rep. n. 59.228 racc. n. 25.582 Notaio dott. GIOVANNI MURARO in Chiampo - (VI) -
Data formazione prezzo	23/07/2020
n: bagni dotazione	2
Prezzo di vendita	€ 129.000,00 (euro centoventinovemila/00)

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

scheda comp F

IMMOBILE NON COMPARABILE -F-

Comune di :	ORGIANO	Ubicazione	Via Pilastro	n°6

Descrizione	Unità residenziale	piano	T	Edificato i.e. 21.04.1967 Agibilità in data 26.11.1967

Tipologia

Abitazione al piano terra con accesso dalla corte comune articolata in: corridoio, pranzo-cucina con poggiolo, due camere, un ripostiglio e un bagno, i vani hanno altezza di h=3,00 mt.; (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)

Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Posto auto
ORGIANO	20	43	Sub 7 cat. A/2		

Stato conservazione

Usato in stato di conservazione e manutenzione
1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo 6 nuovo

1

Superficie commerciale comparabile

Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
Sup. principale	SUP	104,28	100%	104,28	Quantitativa
Poggioli-portico	POG	0,00	30%	0,00	Quantitativa
Cantina/lavanderia	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
Taverna	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
Affacci	AFF			2	Qualitativa
Att. di prest. Energ.	APE			E	Qualitativa
		Superficie commerciale		**104,28**	Mq.

Provenienza dato	Atto di compravendita del 30.11.2023 rep. n. 18.544 racc. n. 12.923 Notaio dott. MICHELE DAL MASO in Rossano Veneto - (VI) -
Data formazione prezzo	30/11/2023
n: bagni dotazione	1
Prezzo di vendita	€ 35.000,00 (euro trentacinquemila/00)

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

scheda comp G

IMMOBILE NON COMPARABILE -G-					
Comune di :	ORGIANO		Ubicazione	Via Papa G. Paolo II	n°24

Descrizione	Unità residenziale		piano	**S1 - T - 1**	Edificato p.d.c. 09.02.2006 p.d.c. in data 29.05.2007 C.I.I.L.A. in data 10.02.2017
Tipologia	Appartamento posto ai piani terra e primo con annessa area di pertinenza esclusiva, in corso di **COSTRUZIONE**, autorimessa posta al piano interrato anch'essa in corso di **COSTRUZIONE**. (Quote proporzionali delle parti comuni ed indivisibili del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile)				

Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Posto auto
ORGIANO	20	798	Sub 1 cat. F/3	Sub 5 cat. F/3	

Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo 6 nuovo	**GREZZO**

Superficie commerciale comparabile

Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
Sup. principale	SUP	115,00	100%	115,00	Quantitativa
Poggioli-portico	POG	10,00	30%	3,00	Quantitativa
Cantina/lavanderia	CAN	30,00	50%	15,00	Quantitativa
Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
Taverna	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
Autorimessa	AUT	61,00	50%	30,50	Quantitativa
Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
Giardino/scoperto	SCO	115,00	10%	11,50	Quantitativa
Giardino/scoperto	SCO	75,00	2%	1,50	Quantitativa
Affacci	AFF				Qualitativa
Att. di prest. Energ.	APE				Qualitativa
			Superficie commerciale	**176,50**	Mq.

Provenienza dato	Atto di compravendita del 27.12.2021 rep. n. 4.227 racc. n. 3.714 Notaio dott. EGIDIO FERRARA in Lonigo - (VI) -	
Data formazione prezzo	27/12/2021	
n: bagni dotazione	2	
Prezzo di vendita	€ 97.000,00	(euro novantasettemila/00)

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

scheda comp H

IMMOBILE NON COMPARABILE -H-				
Comune di :	ORGIANO	Ubicazione	Via San Feliciano	n°18

Descrizione	Unità residenziale	piano	**S1 - T - 1**	Edificato c.e. del 16.06.1983 D.I.A. in data 04.06.2008 SCIA in sanatoria 01.04.2021	
Tipologia	Abitazione indipendente da cielo a terra ad uso civile abitazione non di lusso, posta su tre livelli (piano terra, primo e secondo), con pertinenziale garage ubicato al piano terra ed area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva; L'unità è articolata in: al piano terra portico, taverna, cantina, lavanderia, un bagno e ripostiglio, il piano ha altezza media di h=2,20 mt.; al piano primo ingresso, cucina, soggiorno e un bagno, disimpegno zona notte con tre camere, due bagni e uno studio, il piano ha altezza di h=2,75mt. al piano secondo due locali uso soffitta, un bagno, un poggiolo e una terrazza, il piano ha altezza massima di h=2,60 mt.				
	Comune	foglio	mapp	Abitazione	Autorimessa	Deposito
	ORGIANO	20	799	Sub 3 cat. A/7	Sub 2 cat. C/6	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo 6 nuovo					**2**

Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	236,51	100%	236,51	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	157,50	30%	47,25	Quantitativa
	Cantina/lavanderia	CAN	87,25	50%	43,63	Quantitativa
	Soffitta	SOF	81,93	50%	40,97	Quantitativa
	Taverna	TAV	96,00	50%	48,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	65,99	50%	33,00	Quantitativa
	Posto auto coperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	236,51	10%	23,65	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	2.781,5	2%	55,63	Quantitativa
	Affacci	AFF			4	Qualitativa
	Alt. di prest. Energ.	APE			E	Qualitativa
				Superficie commerciale	**528,63**	Mq.

Provenienza dato	Atto di compravendita del 29.09.2021 rep. n. 13.382 racc. n. 9.126 Notaio dott. MICHELE DAL MASO in Rossano Veneto - (VI) -	
Data formazione prezzo	29/09/2021	
n: bagni dotazione	4	
Prezzo di vendita	€ 290.000,00	(euro duecentonovantamila/00)

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

tabella dei dati

TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE	ORGIANO	Via Papa G. Paolo II			SPC
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
	Via Papa G. Paolo II n°22	Via Antonio Faccin n°96	Via Antonio Faccin n°22	Via Papa G. Paolo II n°17	Via Papa G. Paolo II n°18	Via Papa G. Paolo II sec
Prezzo totale (euro)	€ 120.000,00	€ 280.000,00	€ 155.000,00	€ 110.000,00	€ 179.000,00	
Data (mesi)	26/07/2023	04/07/2023	13/10/2020	21/09/2021	23/07/2020	10/04/2023
Superficie principale (m²) SIL	101,81	166,75	116,74	81,72	101,06	116,16
Poggioli Portico (m²)	18,45	46,01	25,11	0,00	19,45	20,43
Cantina/Lavanderia (m²)	32,69	92,03	45,93	0,00	51,21	31,22
Soffitta (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Taverna (m²)	0,00	56,86	0,00	0,00	0,00	0,00
Autorimessa (m²)	32,77	37,65	52,42	45,32	36,90	37,75
Posto auto scoperto (m²)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
giardino (m²) 10%	101,81	166,75	116,74	81,72	101,06	116,16
giardino (m²) 2%	107,88	890,16	752,74	49,18	25,27	51,88
Bagni	2	3	1	2	2	2
Livello di piano (n)	S1 - T - 1	S1 - T	S1 - T	S1 - T	S1 - T - 1	S1 - T - 1
Stato di manutenzione (n)*	4	5	4	5	4	6
Qualitativa AFFACCI	3	4	4	3	2	3
Att. di Prest. Energetica APE**	B	C	F	B	D	A4
Superficie commerciale	**161,68**	**800,30**	**210,11**	**113,54**	**161,56**	**178,20**

* 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo 6 nuovo

** G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo ***	**0,20%**
Rapporto mercantile dei poggioli/portici	80,00%
Rapporto mercantile della cantina/lavanderia	50,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile della taverna	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile posto auto scoperto	20,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	0,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 20.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 12.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

tabella dei dati

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE S.R. 05.06.2024 VICENZA

MACROAREE PROVINCIALI DI VICENZA - VARIAZIONE QUOTAZIONE MEDIA

BASSO VICENTINO	*17*	0,10%

Provincia di Vicenza
Macroaree OMI

- AEROPORTO (3)
- ALTO VICENTINO (10)
- ALTOPIANO DI ASIAGO (6)
- BASSANO DEL GRAPPA (8)
- BASSO VICENTINO (17)
- COSTO (12)
- LAVERDA (9)
- PIANURA EST (8)
- PIANURA OVEST (8)
- PIANURA SUD-OVEST (5)
- VAL DI CHIAMPO (7)
- VALDAGNO (8)
- VALLI DEL PASUBIO (11)
- VALSUGANA (6)
- VICENZA CAPOLUOGO (1)

Tabella 2: Quotazione media e variazione per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 1°sem 2024	Quotazione media Variazione % 2°sem 2023 / 1°sem 2024
AEROPORTO	1.294	0,0%
ALTO VICENTINO	1.298	0,5%
ALTOPIANO DI ASIAGO	1.683	1,5%
BASSANO DEL GRAPPA	1.285	1,6%
BASSO VICENTINO	1.061	0,1%
COSTO	1.115	0,0%
LAVERDA	1.234	0,5%
PIANURA EST	1.246	0,1%
PIANURA OVEST	1.312	0,8%
PIANURA SUD-OVEST	1.238	0,8%
VAL DI CHIAMPO	1.292	0,8%
VALDAGNO	1.199	0,5%
VALLI DEL PASUBIO	1.089	0,0%
VALSUGANA	971	0,0%
Vicenza Capoluogo	**1.525**	**-0,1%**
Provincia di Vicenza	**1.298**	**0,6%**

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

prezzi marginali

ANALISI PREZZI MARGINALI

Il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. (* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.3.1) L'aggiustamento dei prezzi, non avviene con il prezzo medio, ma con il prezzo marginale dato dal rapporto fra l'incremento di prezzo e l'incremento di parametro per ogni caratteristica quantitativa. (* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.3.2.3). Per la superficie principale il prezzo marginale è dato dal minimo dei prezzi medi dei comparabili, in quanto il prezzo marginale è sempre minore del prezzo medio. I prezzi marginali possono essere calcolati in termini percentuali riferiti al prezzo dei comparabili e in termini di valore. Per le caratteristiche qualitative, il prezzo marginale può essere stimato con il sistema di stima. (* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.4.1).

Prezzo data A	€ 10,00	euro/mese
Prezzo data B	€ 23,33	euro/mese
Prezzo data C	€ 12,92	euro/mese
Prezzo data D	€ 9,17	euro/mese
Prezzo data E	€ 10,75	euro/mese

Prezzo sup. princ. A	€ 737,64	euro/m^2	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 908,20	euro/m^2	€ 737,64
Prezzo sup. princ. C	€ 737,68	euro/m^2	SEL
Prezzo sup. princ. D	€ 968,86	euro/m^2	
Prezzo sup. princ. E	€ 798,46	euro/m^2	

Prezzo LIV PIANO. A	€ 600,00	euro/piano
Prezzo LIV PIANO. B	€ 1.400,00	euro/piano
Prezzo LIV PIANO. C	€ 775,00	euro/piano
Prezzo LIV PIANO. D	€ 550,00	euro/piano
Prezzo LIV PIANO. E	€ 645,00	euro/piano

Prezzo poggioli/portico	€ 221,29	euro/m^2
Prezzo cantina/lavanderia	€ 368,82	euro/m^2
Prezzo soffitta	€ 368,82	euro/m^2
Prezzo taverna	€ 368,82	euro/m^2
Prezzo autorimessa	€ 368,82	euro/m^2
Prezzo posto auto scoperto	€ 147,53	euro/m^2
Prezzo Giardino 10%	€ 73,76	euro/m^2
Prezzo Giardino 2%	€ 14,75	euro/m^2
Stato di manutenzione	€ 20.000,00	
Bagno	€ 12.000,00	
Condizionatore	€ 3.000,00	

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

tabella di validazione

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 120.000,00		€ 280.000,00		€ 155.000,00		€ 110.000,00		€ 129.000,00	-
Data (mesi)	20,80	€ 208,00	21,53	€ 502,44	54,67	€ 706,11	43,23	€ 396,31	57,40	€ 617,05	
Superficie principale (m^2)	101,81	€ 10.587,70	166,75	-€ 37.314,76	116,74	-€ 425,29	81,72	€ 25.406,92	101,06	€ 11.140,93	116,16
Poggioli/portico (m^2)	18,34	€ 440,06	46,01	-€ 5.483,10	25,11	-€ 1.058,09	0,00	€ 4.498,57	19,45	€ 194,43	20,33
Cantina/Lavanderia (m^2)	32,69	-€ 542,56	92,03	-€ 22.428,39	65,93	-€ 12.802,17	0,00	€ 11.514,19	51,21	-€ 7.373,13	31,22
Soffitta (m^2)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Taverna (m^2)	0,00	€ 0,00	56,86	-€ 20.971,15	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Autorimessa (m^2)	51,77	-€ 5.169,72	37,65	€ 38,03	52,30	-€ 5.365,14	45,32	-€ 2.790,82	36,90	€ 314,65	37,75
Posto auto scoperto (m^2)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m^2) 10%	101,81	€ 1.058,77	166,75	-€ 3.751,48	116,74	-€ 42,53	81,72	€ 2.540,69	101,06	€ 1.114,09	116,16
Giardino (m^2) 2%	147,88	-€ 820,80	890,16	-€ 11.777,53	752,74	-€ 9.750,20	49,18	€ 629,31	25,27	€ 982,05	91,84
Bagni *	2	€ 0,00	3	-€ 10.285,71	1	€ 10.285,71	2	€ 0,00	2	€ 0,00	2
Stato di manutenzione (n)	4	€ 40.000,00	5	€ 20.000,00	4	€ 40.000,00	5	€ 20.000,00	4	€ 40.000,00	6
Livello di piano	1	-€ 600,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	1	-€ 645,00	0
Qualitativa ARFACCI	3		4		4		3		2		3
Att. di Prest. Energetica APE**	B		C		F		B		D		A4
		€ 165.155,45		€ 188.348,35		€ 176.348,35		€ 172.195,16		€ 175.345,07	

VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili **A - B - C - D - E**	**non compar.**	DIVERGENZA	14,0%
Valore unitario €/m^2		FALSO	< 5 %
VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili **C - D - E**	**€ 174.696,19**	DIVERGENZA	2,5%
Valore unitario €/m^2	€ 1.026,41	VERO	< 5 %

* si è considerato una durata	35	e vetustà anni	5	n. unità ipotizzate	3	**€ 174.696,19**
** G=1 F=2 E=3 D=4 C=5 B=6 A1=7 A2=8 A3=9 A4=10				VALORE AREA + IMMOBILE	=	**€ 524.088,58**

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

Valore incidenza area

VALORE con INCIDENZA AREA

La stima del valore di mercato di un'**area edificabile** riguarda un terreno libero da costruzioni, per il quale sia possibile e consentita l'edificazione. I principali procedimenti di stima del valore di mercato di un'area edificabile sono in sintesi: i procedimenti *market oriented**; il valore di trasformazione; e la quota indivisa del terreno nel contratto di permuta. (* *Valutazione Immobiliare Standard di Marco Simonotti)*

Nella stima in oggetto non si sono trovati comparabili simili per aree edificabili oggetto di recenti compravendite, per cui si è applicato il procedimento della **quota indivisa del terreno** mediante una percentuale. La quota indivisa del terreno rappresenta il rapporto mercantile del segmento di mercato della permuta di un'area edificabile con unità immobiliari da costruire. Questo rapporto nella disciplina dell'estimo, viene comunemente definito **incidenza dell'area edificabile i.a.** La incidenza dell'area è data dal seguente rapporto:

$$i.a. = \frac{\text{V. area edificabile}}{\text{V. immobile}}$$

Dal seguente rapporto definito "*rapporto complementare* C_T" (*European valuation standards*) si può determinare il valore dell'area edificabile mediante:

$$\text{V. area edificabile} = \text{V. immobile} \times C_T$$

Mediante un calcolo planivolumetrico si è ipotizzato la costruzione sull'area in oggetto, la costruzione di **una trifamiliare**, con due piani fuori terra e un seminterrato, per una superficie totale lorda **commerciale** di circa **511 m²**. Tramite l'applicazione degli IVS e l'applicazione del procedimento MCA, con comparabili oggetto di compravendita ubicati nelle immediate vicinanze, si è determinato il *più probabile Valore di Mercato* di una unità tipo, che moltiplicato per il numero delle unità darà il valore dell'immobile

Valore immobile	=	€ 524.088,58

Poiché l'area è ubicata nella zona periferica del comune di Orgiano, il rapporto complementare C_T usato è pari al **10 %** (*fonte Consulente Immobiliare 2016 della zone periferica della Provincia di Vicenza*)

V. ordinario area edificabile =	10%	€ 524.088,58	=	€ 52.408,86

Dal Valore ordinario dell'area edificabile, va detratto l'eventuale importo dei costi per la pulizia e bonifica del terreno, per una somma di:	€ -

V. mercato area edificabile =	(Vordinario-Detrazioni)	=	€ 52.408,86

Dall'analisi delle ipotesi fatte di fabbricabilità dell'area, dalla ricerca dei valori mercantili dei fabbricati costruiti, dall'analisi del rapporto complementare, si può determinare che il più probabile valore unitario del mappale 708 del foglio 20 è pari a:

Data di Valutazione	Valore di mercato area edificabile	Superficie Fondiaria		Valore unitario al mq
10/04/2025	€ 52.408,86	844,00	=	**62,10**

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

Valore Seminativo

VALORE SEMINATIVO

EXEO pubblicazioni digitali professionali

OVA
OSSERVATORIO
DEI VALORI AGRICOLI

VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2024
COMUNE DI ORGIANO (VI)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO	39000	82000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

Seminativo

Fertilità	DISCRETA
Accesso	BUONO
Forma	NORMALE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	PICCOLO APP
Giacitura	PIANEGGIANTE

€ 56.244/ha

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

Conclusioni

VALORE DI MERCATO

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparamterica mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

Subject Lotto 9

IMMOBILE (SUBJECT) LOTTO 9				
Comune di :	ORGIANO	Ubicazione	Via Papa G. Paolo II	snc

Ipotesi di trasformazione	**RELIQUATI**		piano	**T**	
Tipologia	Il LOTTO 9 è costituito dai mappali 752 - 748 - 757 che ricadono in ZTO - C.2 art. 41; indice di edificabilità fondiario di 1,60 mc/mq; indice di copertura fondiario max 30% e altezza massima degli edifici ml. 7,50. Questi tre mappali hanno una superficie fondiaria complessiva di 70.00 mq. che permetterebbe un recupero di volume pari a 70,00 x 1,60 = **112,00** mc. Non sono edificabili direttamente, ma potrebbero essere appetibili come terreni **COMPLEMENTARI** ai lotti confinanti. Il mappale 759 di solo 8 mq., ricade in "*Sistema dei servizi - Aree per attrezzature di interesse comune – art. 48*" ed è quindi privo di una propria capacità edificatoria.				
	Comune	foglio	mapp		Sup. fondiaria
	ORGIANO	20	752 - 748 - 757 - 759		70,00
Capacità Edificatoria	Volume fuori terra	70,00	1,60	**112,00**	V. Totale
	Sup. lorda residen.				S. Totale
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 discreto 4 buono 5 ottimo 6 nuovo				

Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Poggioli-portico	POG	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Cantina/lavanderia	CAN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soffitta	SOF	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Taverna	TAV	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Autorimessa	AUT	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Posto auto scoperto	PAS	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino/scoperto	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Affacci	AFF				Qualitativa
	Att. di prest. Energ.	APE				Qualitativa
			Superficie commerciale		**0,00**	Mq.

Data di Valutazione		Sup. fondiaria	€/mq		
	10/04/2025	70,00	€ 62,10	**€ 4.346,71**	
n: bagni dotazione					

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

Ciò premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per il bene pignorato 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 12/04/2025 risulti essere pari a:

€ 4.346,71 arrotondato ad € 4.300,00 (quattromilatrecento/00)

11.3 Determinazione del valore a base d'asta

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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 acquisiti 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.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

*Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 3.655,00 arrotondato ad € 3.600,00 (tremilaseicento /00).***

11.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Dopo le opportune verifiche, non è stato possibile confrontare i valori dei terreni aggiudicati negli ultimi anni, in quanto, nel Comune di Orgiano non è mai stato sottoposto all'asta una serie di lotti di terreni edificabili.

11.5 Giudizio di vendibilità'

Scarsa.

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

12. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

I terreni oggetto della presente risultano essere pignorati per la piena proprietà per la quota di 1/1.

13. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

13.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Trattasi di Società: ********** con sede in ********** (**), cf: ********.

E' stata acquisita la visura camerale della ********** sopra riportata ed allegata al presente rapporto di valutazione.

13.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore: Trattasi di Società.

14. LOTTI

LOTTO 1 COMPOSTO DAL MAPPALE N. 700;
LOTTO 2 COMPOSTO DAL MAPPALE N. 701;
LOTTO 3 COMPOSTO DAL MAPPALE N. 702;
LOTTO 4 COMPOSTO DAL MAPPALE N. 708;
LOTTO 5 COMPOSTO DAL MAPPALE N. 709;
LOTTO 6 COMPOSTO DAI MAPPALI N. 714, 718 e 719;
LOTTO 7 COMPOSTO DAI MAPPALI N. 713, 716 e 717;
LOTTO 8 COMPOSTO DAL MAPPALE N. 697;
LOTTO 9 COMPOSTO DAI MAPPALI N. 757, 759, 748 e 752.

Il presente rapporto di valutazione tiene in considerazione solamente il LOTTO N. 9

15. OSSERVAZIONI FINALI: Nessuna

Cornedo Vicentino, 12/04/2025

Il Tecnico Incaricato
geom. Giampietro Falulera

Documento sottoscritto in forma digitale ai sensi
e per gli effetti del D.L.gs 82/2005 e ss. mm. ed ii

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8

16. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica;
2. Visure, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale;
3. Titolo di provenienza a favore della Società esecutata;
4. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati;
5. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici;
6. Tabelle di stima;
7. Visura camerale;
8. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori.

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ef8669c24f2e36333e5c02d8101f3a8