



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

142/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. L. Prendini

CUSTODE:
IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

AGGIORNATA AL 29/12/2025

LOTTO 1 - Arzignano

LOTTO 2 - Arzignano

TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Se

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

142/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. L. Prendini

CUSTODE:
IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

AGGIORNATA AL 29/12/2025

LOTTO 1 - Arzignano



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provinciali di Vicenza

**ANDREA
BASSO**
n° 1143

TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF:BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 142/2025

LOTTO 1

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

E.I. 142/2025

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 1

Diritto pignorato (cfr pag. 03 e 12): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 03 e 12): Appartamento al secondo piano e posto auto coperto

Ubicazione (cfr pag. 03 e 12): Arzignano – VI – via Dal Molin, 10 secondo piano

Dati Catastali attuali (cfr pag. 03 e 12):

Foglio 2 CF particella 282 sub 3 – A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani; R 987,72 – **per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;**

Foglio 2 CF particella 1423 sub 21 – C/6, classe 3, consistenza 408 m2; R 1.285,36 – **per la quota di 1/14 in capo all'esecutato**

Metri quadri (cfr pag. 3): 212,0

Stato: buono

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 6):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 38): 303.000,00€ - 000 – il valore di stima fa riferimento a compravendite di immobili “comparabili” del periodo antecedente alla “pandemia” c.d. COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 18): 2016: 158.000,00; 2018: 185.000,00; 2016: 202.180,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 19): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 21): 311.000,00 €

Vendibilità/appetibilità: buona

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 3): esecutato e famiglia

Titolo di occupazione (cfr pag. 3): proprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 142/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ARZIGNANO Via Dal Molin 10, della superficie commerciale di **212,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova al secondo piano (accessorio all'interrato e posto auto accessibile dall'esterno) di un edificio a più unità a tre piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dal 1968 è ubicato in Centro Storico del Comune di Arzignano in via dal Molin ma con accesso pedonale diretto da Corso Mazzini dalla Piazzetta di fronte al duomo di Ognissanti ove al piano terra si trovano uffici di Banca

In epoca successiva all'edificazione sono stati eseguiti lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione per il regolare mantenimento dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 282 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 987,72 Euro, indirizzo catastale: Corso Giuseppe Mazzini, 15, piano: Secondo e Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** quota 1/1, derivante da Atto del 02/12/1994 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 68066 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione n. 989 registrato in data 19/12/1994 - COMPRAVENDITA Voltura n. 17277.1/1997 - Pratica n. 224132 in atti dal 07/06 fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati
- foglio 2 particella 1423 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 408 mq, rendita 1.285,36 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini, 25, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** quota 1/14, derivante da Atto del 02/12/1994 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 68066 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione n. 989 registrato in data 19/12/1994 - COMPRAVENDITA Voltura n. 17277.2/1997 - Pratica n. 224132 in atti dal 07/06 fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

212,45 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 366.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 311.000,00
Data di conclusione della relazione:	29/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente occupato dall'esecutato e famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, stipulata il 27/10/2017 a firma di Tribunale di Venezia ai nn. 3806 rep di repertorio, trascritta il 10/11/2017 a Vicenza ai nn. RG 22402; RP 15418, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ordinanza di sequestro conservativo atto del Tribunale ordinario di Venezia.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della procedura ed identificati al Lotto 1

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2009 a firma di notaio Colasanto Michele ai nn. 155208/32586 di rep. di repertorio, iscritta il 01/10/2009 a Vicenza ai nn. RG 20171; RP 4473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 450.000,00 €.

Importo capitale: 300.000,00 €.

Durata ipoteca: dieci anni.

La formalità è riferita solamente a Beni identificati al Lotto 2.

Debitore non datore di ipoteca Cisco Giovanni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/10/2012 a firma di notaio Colasanto Michele ai nn. 161911/36224 rep. di repertorio, iscritta il 18/10/2012 a Vicenza ai nn. RG 18435; RP 2629, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 340.000,00.

Importo capitale: 170.000,00 €.

Durata ipoteca: quindici anni.

La formalità è riferita solamente a Beni identificati al Lotto 2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 31/10/2023 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 1972/2023 di repertorio, iscritta il 14/11/2023 a Vicenza ai nn. RG 25136; RP 3654, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 449.509,36 €.

Importo capitale: 449.509,36 €.

La formalità è riferita solamente a Beni identificati al Lotto 1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 29/04/2025 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 2283 Rep di repertorio, trascritta il 13/05/2025 a Vicenza ai nn. RG 10329; RP 7631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della procedura identificati al Lotto 1 e 2

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
--	---------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
---	---------

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.008,78
---	-------------

Millesimi condominiali:	47,996
-------------------------	--------

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore condominiale ha fornito i dati relativi l'esercizio 2025 ed in particolare del saldo residuo riferito all'immobile in proprietà all'esecutato. Si tratta essenzialmente del consuntivo spese in seguito alla richiesta del condominio di parere preventivo funzionale alla sanatoria dell'intero immobile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Foglio 2 Particella 282 Subalterno 3, sub 9 e Foglio 2 Particella 1423 Subalterno 21**

A *** DATO OSCURATO *** nata a Arzignano (VI) in data 9 ottobre 1969 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni originaria consistenza dell'immobile NCEU Foglio 2 Particella 282 Subalterno 9 è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Colasanto Michele del 2 dicembre 1994 repertorio n. 68066 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 16 dicembre 1994, al numero di registro generale 16744 e numero di registro particolare 11926 da *** DATO OSCURATO *** A Responsabilità Limitata con sede in Verona C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari

a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Arzignano (VI).

A *** DATO OSCURATO *** nata a Arzignano (VI) in data 9 ottobre 1969 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile NCEU Foglio 2 Particella 282 Subalterno 9 e Foglio 2 Particella 1423 Subalterno 21 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Infelisi Ilaria Virginia del 31 luglio 2008 repertorio n. 9474/1806 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 7 agosto 2008 al numero di registro generale 17338 e numero di registro particolare 10987 da *** DATO OSCURATO *** nato a Terlizzi (BA) in data 2 marzo 1951 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Arzignano (VI).

A *** DATO OSCURATO *** nato a Terlizzi (BA) in data 2 marzo 1951 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile NCEU Foglio 2 Particella 282 Subalterno 5, immobile soppresso e variato che ha generato l'immobile NCEU Foglio 2 Particella 282 Subalterno 9 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Infelisi Ilaria Virginia del 19 giugno 2006 repertorio n. 7845/894 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 28 giugno 2006 al numero di registro generale 17944 e numero di registro particolare 10829 da *** DATO OSCURATO *** con sede in Milano C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1

A- *** DATO OSCURATO *** Per Il Leasing Delle Banche Popolari- con sede in Milano C.F. 000846180156 diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCEU Scheda ute n.5973/2 del 1994, immobile variato che ha generato l'immobile NCEU Foglio 2 Particella 282 Subalterno 5 del Gruppo 1 di relazione, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Guglielmi Vito del 30 luglio 1998 repertorio n. 22732 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 4 agosto 1998 al numero di registro generale 14479 e numero di registro particolare 10371 da *** DATO OSCURATO *** ocietà Cooperativa Di Credito A Responsabilità Limitata con sede in Verona C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Arzignano (VI).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione integrale è inserita nel fascicolo degli allegati

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. PC 6062-68** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Banca, negozi, uffici abitazione, presentata il 13/05/1968, rilasciata il 10/07/1968 con il n. 6062 di protocollo, agibilità del 06/10/1971 con il n. 6062/68 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Titolo abilitativo originale di edificazione del complesso edilizio

DIA **N. DIA14826/2000** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne, presentata il 04/05/2000 con il n. 14826 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a sistemazioni interne secondo piano Lotto 1

Permesso di Costruire **N. 06PC0159** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione piano primo , presentata il 08/07/2006, rilasciata il 09/10/2006 con il n.

37861 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 68 in data 01.12.2007 ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 e dell'approvazione in sede di Conferenza di servizi in data 9.12.2008, l'immobile ricade in zona A - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 22 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato (verifica a cura dell'aggiudicatario per l'eventuale esatta e completa individuazione), superino le tolleranze ammesse dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico la documentazione edilizia reperita non corrisponde esattamente allo stato attuale dell'immobile, riscontrando alcune irregolarità nel confronto con lo stato dei luoghi, pertanto non è possibile esprimere un giudizio di conformità.

Anche la documentazione catastale non rispecchia correttamente lo stato in essere.

E' emerso dalla documentazione fornita dall'amministratore condominiale che sono in corso verifiche per la valutazione della regolarità dell'intero immobile (che comprende anche altre proprietà) al fine di valutare una sanatoria generale dell'edificio

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei beni pignorati, dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili è stato possibile riscontrare che vi sono alcune difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, quindi gli stessi non risultano pienamente regolari dal punto di vista urbanistico edilizio. Le difformità riscontrate, sono per quelle più evidenti riportate nei grafici di verifica dello stato dei luoghi (si rimanda in ogni caso ad una puntuale verifica ed alla eventuale successiva istanza di sanatoria che sarà in ogni caso a carico dell'aggiudicatario per la loro esatta e completa individuazione). Il valore di vendita in asta è comprensivo dello sconto applicato in sede di calcolo del Valore FJV per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per gli eventuali vizi non elencati

L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Stima non vincolante costo per eventuale pratica edilizia di regolarizzazione (oneri esclusi):
€ .2500,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali sono state riscontrate alcune difformità per l'appartamento pignorato. I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, mediante redazione di pratica catastale "DOCFA" per modifica/correzione delle planimetrie catastali, esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene, comprendono il rilievo dello stato dei luoghi, le verifiche preliminari presso il catasto e la redazione della pratica di variazione catastale DOCFA

L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Stima non vincolante costo per eventuale pratica catastale di regolarizzazione (oneri esclusi):
€ .1.500,00

[illegible]

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

N. 6700 del REPERTORIO N. 1250 della RACCOLTA
 REPERTORIO TRIENNALE
 COMUNICAZIONE
 Il due dicembre all'anno ventiseptesimo.
 In Ardigione, nel mio studio:
 Il 2 dicembre 1994
 Presenti a me dottor Michele Calcinotto, Notaio in Ardigione,
 con studio in Corso Garibaldi n. 26, iscritto al Collegio Notarile del Distretto Municipale di Verona e Benigno del Gruppo,
 sono presenti i signori:
 [redacted] nato a Verona il 29 ottobre 1939, domiciliato per la carica a Verona presso l'istituto rappresentato, il quale interviene ad agire nel presente atto non in propria ma nella qualità di vice direttore della "BANCA POPOLARE DI VERONA - SOCIETA' COOPERATIVA DI CREDITO A RESPONSABILITA' LIMITATA" - Compagnia del Gruppo Bancario Popolare di Verona - San Basilio - San Prospero, con sede in Verona, Piazza Maggiore n. 2, Codice Fiscale: 0078080370, e munito del mandato autorizzato in virtù dei poteri a lui conferiti con delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 agosto 1994 e del 20 settembre 1994, che in estratti certificati conformi del Notaio Giuseppe Giordano di Verona il 2 novembre 1994, NN. 42848/42849 del Repertorio, al presente atto si allegano sotto la lettera "a" e "b", dispensando i costituiti su Notaio del detto Istituto, nonché in virtù di procura speciale
 - 163

ricevuto dal Notaio Giuseppe Giordano di Verona il 29 marzo 1994, N. 42280 del Repertorio, registrata a Verona il 29 marzo 1994 al n. 1714 del Pubblico, che in copia autentica trova allegata sotto la lettera "a" ed altro atto da me Notaio ricevuto in data odierna, N. 48963 del Repertorio, in corso di registrazione e trascrizione.
 [redacted] nata a Ardigione il 9 ottobre 1968, domiciliata a Ardigione in via Simeonelli n. 11, coniugata, con due figlie: [redacted], coniugata in regime di separazione dei beni.
 I costituiti, della cui identità personale, nonché i poteri in Notaio sono certi, rinunciano d'accordo tra loro e così non consentono all'assistenza dei testimoni e né all'istituzione di procura il presente atto non il quale convergono e stipulano quanto segue:
 CONVENIENZA ED IMMOBILI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO - RITI SPERIMENTALI
 La "BANCA POPOLARE DI VERONA - SOCIETA' COOPERATIVA DI CREDITO A RESPONSABILITA' LIMITATA", come sopra rappresentata e con tutte le garanzie di legge (in adempimento delle promesse di vendita in data 18 ottobre 1994, registrata a Verona il 29 ottobre 1994 al n. 14008 del Pubblico), vende alla signora [redacted], che acquista, la piena proprietà del seguenti immobili ubicati in Comune di Ardigione, facenti parte di un fabbricato condominiale avente accesso dalla via Marconi
 - 164

n. 26, in confine con Salaria Mazzini, con proprietà comune e con restante proprietà della società venditrice.
 - per la piena proprietà, appartenente al piano secondo, scala C, composto di cinque vani e accessori non ancora conformati al piano catastale, con ancora iscritto nel M.C.E.C. del Comune di Ardigione, ma da individuare questa designazione di variazione presentata all'ATO di Verona il 28 luglio 1992 e corredata anche a planimetria in pari data recante il numero di protocollo 373/2, offrendo quanto già catastalmente individuato nel M.C.E.C. alla Sezione A, Foglio 2, Mappale n. 1429 sub 2, 203 sub 1, 204 sub 1, 205 sub 2, 206 sub 2, 207 sub 2, 208 sub 2, 209 sub 2, 210 sub 2, 211 sub 2, 212 sub 2, 213 sub 2, 214 sub 2, 215 sub 2, 216 sub 2, 217 sub 2, 218 sub 2, 219 sub 2, 220 sub 2, 221 sub 2, 222 sub 2, 223 sub 2, 224 sub 2, 225 sub 2, 226 sub 2, 227 sub 2, 228 sub 2, 229 sub 2, 230 sub 2, 231 sub 2, 232 sub 2, 233 sub 2, 234 sub 2, 235 sub 2, 236 sub 2, 237 sub 2, 238 sub 2, 239 sub 2, 240 sub 2, 241 sub 2, 242 sub 2, 243 sub 2, 244 sub 2, 245 sub 2, 246 sub 2, 247 sub 2, 248 sub 2, 249 sub 2, 250 sub 2, 251 sub 2, 252 sub 2, 253 sub 2, 254 sub 2, 255 sub 2, 256 sub 2, 257 sub 2, 258 sub 2, 259 sub 2, 260 sub 2, 261 sub 2, 262 sub 2, 263 sub 2, 264 sub 2, 265 sub 2, 266 sub 2, 267 sub 2, 268 sub 2, 269 sub 2, 270 sub 2, 271 sub 2, 272 sub 2, 273 sub 2, 274 sub 2, 275 sub 2, 276 sub 2, 277 sub 2, 278 sub 2, 279 sub 2, 280 sub 2, 281 sub 2, 282 sub 2, 283 sub 2, 284 sub 2, 285 sub 2, 286 sub 2, 287 sub 2, 288 sub 2, 289 sub 2, 290 sub 2, 291 sub 2, 292 sub 2, 293 sub 2, 294 sub 2, 295 sub 2, 296 sub 2, 297 sub 2, 298 sub 2, 299 sub 2, 300 sub 2, 301 sub 2, 302 sub 2, 303 sub 2, 304 sub 2, 305 sub 2, 306 sub 2, 307 sub 2, 308 sub 2, 309 sub 2, 310 sub 2, 311 sub 2, 312 sub 2, 313 sub 2, 314 sub 2, 315 sub 2, 316 sub 2, 317 sub 2, 318 sub 2, 319 sub 2, 320 sub 2, 321 sub 2, 322 sub 2, 323 sub 2, 324 sub 2, 325 sub 2, 326 sub 2, 327 sub 2, 328 sub 2, 329 sub 2, 330 sub 2, 331 sub 2, 332 sub 2, 333 sub 2, 334 sub 2, 335 sub 2, 336 sub 2, 337 sub 2, 338 sub 2, 339 sub 2, 340 sub 2, 341 sub 2, 342 sub 2, 343 sub 2, 344 sub 2, 345 sub 2, 346 sub 2, 347 sub 2, 348 sub 2, 349 sub 2, 350 sub 2, 351 sub 2, 352 sub 2, 353 sub 2, 354 sub 2, 355 sub 2, 356 sub 2, 357 sub 2, 358 sub 2, 359 sub 2, 360 sub 2, 361 sub 2, 362 sub 2, 363 sub 2, 364 sub 2, 365 sub 2, 366 sub 2, 367 sub 2, 368 sub 2, 369 sub 2, 370 sub 2, 371 sub 2, 372 sub 2, 373 sub 2, 374 sub 2, 375 sub 2, 376 sub 2, 377 sub 2, 378 sub 2, 379 sub 2, 380 sub 2, 381 sub 2, 382 sub 2, 383 sub 2, 384 sub 2, 385 sub 2, 386 sub 2, 387 sub 2, 388 sub 2, 389 sub 2, 390 sub 2, 391 sub 2, 392 sub 2, 393 sub 2, 394 sub 2, 395 sub 2, 396 sub 2, 397 sub 2, 398 sub 2, 399 sub 2, 400 sub 2, 401 sub 2, 402 sub 2, 403 sub 2, 404 sub 2, 405 sub 2, 406 sub 2, 407 sub 2, 408 sub 2, 409 sub 2, 410 sub 2, 411 sub 2, 412 sub 2, 413 sub 2, 414 sub 2, 415 sub 2, 416 sub 2, 417 sub 2, 418 sub 2, 419 sub 2, 420 sub 2, 421 sub 2, 422 sub 2, 423 sub 2, 424 sub 2, 425 sub 2, 426 sub 2, 427 sub 2, 428 sub 2, 429 sub 2, 430 sub 2, 431 sub 2, 432 sub 2, 433 sub 2, 434 sub 2, 435 sub 2, 436 sub 2, 437 sub 2, 438 sub 2, 439 sub 2, 440 sub 2, 441 sub 2, 442 sub 2, 443 sub 2, 444 sub 2, 445 sub 2, 446 sub 2, 447 sub 2, 448 sub 2, 449 sub 2, 450 sub 2, 451 sub 2, 452 sub 2, 453 sub 2, 454 sub 2, 455 sub 2, 456 sub 2, 457 sub 2, 458 sub 2, 459 sub 2, 460 sub 2, 461 sub 2, 462 sub 2, 463 sub 2, 464 sub 2, 465 sub 2, 466 sub 2, 467 sub 2, 468 sub 2, 469 sub 2, 470 sub 2, 471 sub 2, 472 sub 2, 473 sub 2, 474 sub 2, 475 sub 2, 476 sub 2, 477 sub 2, 478 sub 2, 479 sub 2, 480 sub 2, 481 sub 2, 482 sub 2, 483 sub 2, 484 sub 2, 485 sub 2, 486 sub 2, 487 sub 2, 488 sub 2, 489 sub 2, 490 sub 2, 491 sub 2, 492 sub 2, 493 sub 2, 494 sub 2, 495 sub 2, 496 sub 2, 497 sub 2, 498 sub 2, 499 sub 2, 500 sub 2, 501 sub 2, 502 sub 2, 503 sub 2, 504 sub 2, 505 sub 2, 506 sub 2, 507 sub 2, 508 sub 2, 509 sub 2, 510 sub 2, 511 sub 2, 512 sub 2, 513 sub 2, 514 sub 2, 515 sub 2, 516 sub 2, 517 sub 2, 518 sub 2, 519 sub 2, 520 sub 2, 521 sub 2, 522 sub 2, 523 sub 2, 524 sub 2, 525 sub 2, 526 sub 2, 527 sub 2, 528 sub 2, 529 sub 2, 530 sub 2, 531 sub 2, 532 sub 2, 533 sub 2, 534 sub 2, 535 sub 2, 536 sub 2, 537 sub 2, 538 sub 2, 539 sub 2, 540 sub 2, 541 sub 2, 542 sub 2, 543 sub 2, 544 sub 2, 545 sub 2, 546 sub 2, 547 sub 2, 548 sub 2, 549 sub 2, 550 sub 2, 551 sub 2, 552 sub 2, 553 sub 2, 554 sub 2, 555 sub 2, 556 sub 2, 557 sub 2, 558 sub 2, 559 sub 2, 560 sub 2, 561 sub 2, 562 sub 2, 563 sub 2, 564 sub 2, 565 sub 2, 566 sub 2, 567 sub 2, 568 sub 2, 569 sub 2, 570 sub 2, 571 sub 2, 572 sub 2, 573 sub 2, 574 sub 2, 575 sub 2, 576 sub 2, 577 sub 2, 578 sub 2, 579 sub 2, 580 sub 2, 581 sub 2, 582 sub 2, 583 sub 2, 584 sub 2, 585 sub 2, 586 sub 2, 587 sub 2, 588 sub 2, 589 sub 2, 590 sub 2, 591 sub 2, 592 sub 2, 593 sub 2, 594 sub 2, 595 sub 2, 596 sub 2, 597 sub 2, 598 sub 2, 599 sub 2, 600 sub 2, 601 sub 2, 602 sub 2, 603 sub 2, 604 sub 2, 605 sub 2, 606 sub 2, 607 sub 2, 608 sub 2, 609 sub 2, 610 sub 2, 611 sub 2, 612 sub 2, 613 sub 2, 614 sub 2, 615 sub 2, 616 sub 2, 617 sub 2, 618 sub 2, 619 sub 2, 620 sub 2, 621 sub 2, 622 sub 2, 623 sub 2, 624 sub 2, 625 sub 2, 626 sub 2, 627 sub 2, 628 sub 2, 629 sub 2, 630 sub 2, 631 sub 2, 632 sub 2, 633 sub 2, 634 sub 2, 635 sub 2, 636 sub 2, 637 sub 2, 638 sub 2, 639 sub 2, 640 sub 2, 641 sub 2, 642 sub 2, 643 sub 2, 644 sub 2, 645 sub 2, 646 sub 2, 647 sub 2, 648 sub 2, 649 sub 2, 650 sub 2, 651 sub 2, 652 sub 2, 653 sub 2, 654 sub 2, 655 sub 2, 656 sub 2, 657 sub 2, 658 sub 2, 659 sub 2, 660 sub 2, 661 sub 2, 662 sub 2, 663 sub 2, 664 sub 2, 665 sub 2, 666 sub 2, 667 sub 2, 668 sub 2, 669 sub 2, 670 sub 2, 671 sub 2, 672 sub 2, 673 sub 2, 674 sub 2, 675 sub 2, 676 sub 2, 677 sub 2, 678 sub 2, 679 sub 2, 680 sub 2, 681 sub 2, 682 sub 2, 683 sub 2, 684 sub 2, 685 sub 2, 686 sub 2, 687 sub 2, 688 sub 2, 689 sub 2, 690 sub 2, 691 sub 2, 692 sub 2, 693 sub 2, 694 sub 2, 695 sub 2, 696 sub 2, 697 sub 2, 698 sub 2, 699 sub 2, 700 sub 2, 701 sub 2, 702 sub 2, 703 sub 2, 704 sub 2, 705 sub 2, 706 sub 2, 707 sub 2, 708 sub 2, 709 sub 2, 710 sub 2, 711 sub 2, 712 sub 2, 713 sub 2, 714 sub 2, 715 sub 2, 716 sub 2, 717 sub 2, 718 sub 2, 719 sub 2, 720 sub 2, 721 sub 2, 722 sub 2, 723 sub 2, 724 sub 2, 725 sub 2, 726 sub 2, 727 sub 2, 728 sub 2, 729 sub 2, 730 sub 2, 731 sub 2, 732 sub 2, 733 sub 2, 734 sub 2, 735 sub 2, 736 sub 2, 737 sub 2, 738 sub 2, 739 sub 2, 740 sub 2, 741 sub 2, 742 sub 2, 743 sub 2, 744 sub 2, 745 sub 2, 746 sub 2, 747 sub 2, 748 sub 2, 749 sub 2, 750 sub 2, 751 sub 2, 752 sub 2, 753 sub 2, 754 sub 2, 755 sub 2, 756 sub 2, 757 sub 2, 758 sub 2, 759 sub 2, 760 sub 2, 761 sub 2, 762 sub 2, 763 sub 2, 764 sub 2, 765 sub 2, 766 sub 2, 767 sub 2, 768 sub 2, 769 sub 2, 770 sub 2, 771 sub 2, 772 sub 2, 773 sub 2, 774 sub 2, 775 sub 2, 776 sub 2, 777 sub 2, 778 sub 2, 779 sub 2, 780 sub 2, 781 sub 2, 782 sub 2, 783 sub 2, 784 sub 2, 785 sub 2, 786 sub 2, 787 sub 2, 788 sub 2, 789 sub 2, 790 sub 2, 791 sub 2, 792 sub 2, 793 sub 2, 794 sub 2, 795 sub 2, 796 sub 2, 797 sub 2, 798 sub 2, 799 sub 2, 800 sub 2, 801 sub 2, 802 sub 2, 803 sub 2, 804 sub 2, 805 sub 2, 806 sub 2, 807 sub 2, 808 sub 2, 809 sub 2, 810 sub 2, 811 sub 2, 812 sub 2, 813 sub 2, 814 sub 2, 815 sub 2, 816 sub 2, 817 sub 2, 818 sub 2, 819 sub 2, 820 sub 2, 821 sub 2, 822 sub 2, 823 sub 2, 824 sub 2, 825 sub 2, 826 sub 2, 827 sub 2, 828 sub 2, 829 sub 2, 830 sub 2, 831 sub 2, 832 sub 2, 833 sub 2, 834 sub 2, 835 sub 2, 836 sub 2, 837 sub 2, 838 sub 2, 839 sub 2, 840 sub 2, 841 sub 2, 842 sub 2, 843 sub 2, 844 sub 2, 845 sub 2, 846 sub 2, 847 sub 2, 848 sub 2, 849 sub 2, 850 sub 2, 851 sub 2, 852 sub 2, 853 sub 2, 854 sub 2, 855 sub 2, 856 sub 2, 857 sub 2, 858 sub 2, 859 sub 2, 860 sub 2, 861 sub 2, 862 sub 2, 863 sub 2, 864 sub 2, 865 sub 2, 866 sub 2, 867 sub 2, 868 sub 2, 869 sub 2, 870 sub 2, 871 sub 2, 872 sub 2, 873 sub 2, 874 sub 2, 875 sub 2, 876 sub 2, 877 sub 2, 878 sub 2, 879 sub 2, 880 sub 2, 881 sub 2, 882 sub 2, 883 sub 2, 884 sub 2, 885 sub 2, 886 sub 2, 887 sub 2, 888 sub 2, 889 sub 2, 890 sub 2, 891 sub 2, 892 sub 2, 893 sub 2, 894 sub 2, 895 sub 2, 896 sub 2, 897 sub 2, 898 sub 2, 899 sub 2, 900 sub 2, 901 sub 2, 902 sub 2, 903 sub 2, 904 sub 2, 905 sub 2, 906 sub 2, 907 sub 2, 908 sub 2, 909 sub 2, 910 sub 2, 911 sub 2, 912 sub 2, 913 sub 2, 914 sub 2, 915 sub 2, 916 sub 2, 917 sub 2, 918 sub 2, 919 sub 2, 920 sub 2, 921 sub 2, 922 sub 2, 923 sub 2, 924 sub 2, 925 sub 2, 926 sub 2, 927 sub 2, 928 sub 2, 929 sub 2, 930 sub 2, 931 sub 2, 932 sub 2, 933 sub 2, 934 sub 2, 935 sub 2, 936 sub 2, 937 sub 2, 938 sub 2, 939 sub 2, 940 sub 2, 941 sub 2, 942 sub 2, 943 sub 2, 944 sub 2, 945 sub 2, 946 sub 2, 947 sub 2, 948 sub 2, 949 sub 2, 950 sub 2, 951 sub 2, 952 sub 2, 953 sub 2, 954 sub 2, 955 sub 2, 956 sub 2, 957 sub 2, 958 sub 2, 959 sub 2, 960 sub 2, 961 sub 2, 962 sub 2, 963 sub 2, 964 sub 2, 965 sub 2, 966 sub 2, 967 sub 2, 968 sub 2, 969 sub 2, 970 sub 2, 971 sub 2, 972 sub 2, 973 sub 2, 974 sub 2, 975 sub 2, 976 sub 2, 977 sub 2, 978 sub 2, 979 sub 2, 980 sub 2, 981 sub 2, 982 sub 2, 983 sub 2, 984 sub 2, 985 sub 2, 986 sub 2, 987 sub 2, 988 sub 2, 989 sub 2, 990 sub 2, 991 sub 2, 992 sub 2, 993 sub 2, 994 sub 2, 995 sub 2, 996 sub 2, 997 sub 2, 998 sub 2, 999 sub 2, 1000 sub 2, 1001 sub 2, 1002 sub 2, 1003 sub 2, 1004 sub 2, 1005 sub 2, 1006 sub 2, 1007 sub 2, 1008 sub 2, 1009 sub 2, 1010 sub 2, 1011 sub 2, 1012 sub 2, 1013 sub 2, 1014 sub 2, 1015 sub 2, 1016 sub 2, 1017 sub 2, 1018 sub 2, 1019 sub 2, 1020 sub 2, 1021 sub 2, 1022 sub 2, 1023 sub 2, 1024 sub 2, 1025 sub 2, 1026 sub 2, 1027 sub 2, 1028 sub 2, 1029 sub 2, 1030 sub 2, 1031 sub 2, 1032 sub 2, 1033 sub 2, 1034 sub 2, 1035 sub 2, 1036 sub 2, 1037 sub 2, 1038 sub 2, 1039 sub 2, 1040 sub 2, 1041 sub 2, 1042 sub 2, 1043 sub 2, 1044 sub 2, 1045 sub 2, 1046 sub 2, 1047 sub 2, 1048 sub 2, 1049 sub 2, 1050 sub 2, 1051 sub 2, 1052 sub 2, 1053 sub 2, 1054 sub 2, 1055 sub 2, 1056 sub 2, 1057 sub 2, 1058 sub 2, 1059 sub 2, 1060 sub 2, 1061 sub 2, 1062 sub 2, 1063 sub 2, 1064 sub 2, 1065 sub 2, 1066 sub 2, 1067 sub 2, 1068 sub 2, 1069 sub 2, 1070 sub 2, 1071 sub 2, 1072 sub 2, 1073 sub 2, 1074 sub 2, 1075 sub 2, 1076 sub 2, 1077 sub 2, 1078 sub 2, 1079 sub 2, 1080 sub 2, 1081 sub 2, 1082 sub 2, 1083 sub 2, 1084 sub 2, 1085 sub 2, 1086 sub 2, 1087 sub 2, 1088 sub 2, 1089 sub 2, 1090 sub 2, 1091 sub 2, 1092 sub 2, 1093 sub 2, 1094 sub 2, 1095 sub 2, 1096 sub 2, 1097 sub 2, 1098 sub 2, 1099 sub 2, 1100 sub 2, 1101 sub 2, 1102 sub 2, 1103 sub 2, 1104 sub 2, 1105 sub 2, 1106 sub 2, 1107 sub 2, 1108 sub 2, 1109 sub 2, 1110 sub 2, 1111 sub 2, 1112 sub 2, 1113 sub 2, 1114 sub 2, 1115 sub 2, 1116 sub 2, 1117 sub 2, 1118 sub 2, 1119 sub 2, 1120 sub 2, 1121 sub 2, 1122 sub 2, 1123 sub 2, 1124 sub 2, 1125 sub 2, 1126 sub 2, 1127 sub 2, 1128 sub 2, 1129 sub 2, 1130 sub 2, 1131 sub 2, 1132 sub 2, 1133 sub 2, 1134 sub 2, 1135 sub 2, 1136 sub 2, 1137 sub 2, 1138 sub 2, 1139 sub 2, 1140 sub 2, 1141 sub 2, 1142 sub 2, 1143 sub 2, 1144 sub 2, 1145 sub 2, 1146 sub 2, 1147 sub 2, 1148 sub 2, 1149 sub 2, 1150 sub 2, 1151 sub 2, 1152 sub 2, 1153 sub 2, 1154 sub 2, 1155 sub 2, 1156 sub 2, 1157 sub 2, 1158 sub 2, 1159 sub 2, 1160 sub 2, 1161 sub 2, 1162 sub 2, 1163 sub 2, 1164 sub 2, 1165 sub 2, 1166 sub 2, 1167 sub 2, 1168 sub 2, 1169 sub 2, 1170 sub 2, 1171 sub 2, 1172 sub 2, 1173 sub 2, 1174 sub 2, 1175 sub 2, 1176 sub 2, 1177 sub 2, 1178 sub 2, 1179 sub 2, 1180 sub 2, 1181 sub 2, 1182 sub 2, 1183 sub 2, 1184 sub 2, 1185 sub 2, 1186 sub 2, 1187 sub 2, 1188 sub 2, 1189 sub 2, 1190 sub 2, 1191 sub 2, 1192 sub 2, 1193 sub 2, 1194 sub 2, 1195 sub 2, 1196 sub 2, 1197 sub 2, 1198 sub 2, 1199 sub 2, 1200 sub 2, 1201 sub 2, 1202 sub 2, 1203 sub 2, 1204 sub 2, 1205 sub 2, 1206 sub 2, 1207 sub 2, 1208 sub 2, 1209 sub 2, 1210 sub 2, 1211 sub 2, 1212 sub 2, 1213 sub 2, 1214 sub 2, 1215 sub 2, 1216 sub 2, 1217 sub 2, 1218 sub 2, 1219 sub 2, 1220 sub 2, 1221 sub 2, 1222 sub 2, 1223 sub 2, 1224 sub 2, 1225 sub 2, 1226 sub 2, 1227 sub 2, 1228 sub 2, 1229 sub 2, 1230 sub 2, 1231 sub 2, 1232 sub 2, 1233 sub 2, 1234 sub 2, 1235 sub 2, 1236 sub 2, 1237 sub 2, 1238 sub 2, 1239 sub 2, 1240 sub 2, 1241 sub 2, 1242 sub 2, 1243 sub 2, 1244 sub 2, 1245 sub 2, 1246 sub 2, 1247 sub 2, 1248 sub 2, 1249 sub 2, 1250 sub 2, 1251 sub 2, 1252 sub 2, 1253 sub 2, 1254 sub 2, 1255 sub 2, 1256 sub 2, 1257 sub 2, 1258 sub 2, 1259 sub 2, 1260 sub 2, 1261 sub 2, 1262 sub 2, 1263 sub 2, 1264 sub 2, 1265 sub 2, 1266 sub 2, 1267 sub 2, 1268 sub 2, 1269 sub 2, 1270 sub 2, 1271 sub 2, 1272 sub 2, 1273 sub 2, 1274 sub 2, 1275 sub 2, 1276 sub 2, 1277 sub 2, 1278 sub 2, 1279 sub 2, 1280 sub 2, 1281 sub 2, 1282 sub 2, 1283 sub 2, 1284 sub 2, 1285 sub 2, 1286 sub 2, 1287 sub 2, 1288 sub 2, 1289 sub 2, 1290 sub 2, 1291 sub 2, 1292 sub 2, 1293 sub 2, 1294 sub 2, 1295 sub 2, 1296 sub 2, 1297 sub 2, 1298 sub 2, 1299 sub 2, 1300 sub 2, 1301 sub 2, 1302 sub 2, 1303 sub 2, 1304 sub 2, 1305 sub 2, 1306 sub 2, 1307 sub 2, 1308 sub 2, 1309 sub 2, 1310 sub 2, 1311 sub 2, 1312 sub 2, 1313 sub 2, 1314 sub 2, 1315 sub 2, 1316 sub 2, 1317 sub 2, 1318 sub 2, 1319 sub 2, 1320 sub 2, 1321 sub 2, 1322 sub 2, 1323 sub 2, 1324 sub 2, 1325 sub 2, 1326 sub 2, 1327 sub 2, 1328 sub 2, 1329 sub 2, 1330 sub 2, 1331 sub 2, 1332 sub 2, 1333 sub 2, 1334 sub 2, 1335 sub 2, 1336 sub 2, 1337 sub 2, 1338 sub 2, 1339 sub 2, 1340 sub 2, 1341 sub 2, 1342 sub 2, 1343 sub 2, 1344 sub 2, 1345 sub 2, 1346 sub 2, 1347 sub 2, 1348 sub 2, 1349 sub 2, 1350 sub 2, 1351 sub 2, 1352 sub 2, 1353 sub 2, 1354 sub 2, 1355 sub 2, 1356 sub 2, 1357 sub 2, 1358 sub 2, 1359 sub 2, 1360 sub 2, 1361 sub 2, 1362 sub 2, 1363 sub 2, 1364 sub 2, 1365 sub 2, 1366 sub 2, 1367 sub 2, 1368 sub 2, 1369 sub 2, 1370 sub 2, 1371 sub 2, 1372 sub 2, 1373 sub 2, 1374 sub 2, 1375 sub 2, 1376 sub 2, 1377 sub 2, 1378 sub 2, 1379 sub 2, 1380 sub 2, 1381 sub 2, 1382 sub 2, 1383 sub 2, 1384 sub 2, 1385 sub 2, 1386 sub 2, 1387 sub 2, 1388 sub 2, 1389 sub 2, 1390 sub 2, 1391 sub 2, 1392 sub 2, 1393 sub 2, 1394 sub 2, 1395 sub 2, 1396 sub 2, 1397 sub 2, 1398 sub 2, 1399 sub 2, 1400 sub 2, 1401 sub 2, 1402 sub 2, 1403 sub 2, 1404 sub 2, 1405 sub 2, 1406 sub 2, 1407 sub 2, 1408 sub 2, 1409 sub 2, 1410 sub 2, 1411 sub 2, 1412 sub 2, 1413 sub 2, 1414 sub 2, 1415 sub 2, 1416 sub 2, 1417 sub 2, 1418 sub 2, 1419 sub 2, 1420 sub 2, 1421 sub 2, 1422 sub 2, 1423 sub 2, 1424 sub 2, 1425 sub 2, 1426 sub 2, 1427 sub 2, 1428 sub 2, 1429 sub 2, 1430 sub 2, 1431 sub 2, 1432 sub 2, 1433 sub 2, 1434 sub 2, 1435 sub 2, 1436 sub 2, 1437 sub 2, 1438 sub 2, 1439 sub 2, 1440 sub 2, 1441 sub 2, 1442 sub 2, 1443 sub 2, 1444 sub 2, 1445 sub 2, 1446 sub 2, 1447 sub 2, 1448 sub 2, 1449 sub 2, 1450 sub 2, 1451 sub 2, 1452 sub 2, 1453 sub 2, 1454 sub 2, 1455 sub 2, 1456 sub 2, 1457 sub 2, 1458 sub 2, 1459 sub 2, 1460 sub 2, 1461 sub 2, 1462 sub 2, 1463 sub 2, 1464 sub 2, 1465 sub 2, 1466 sub 2, 1467 sub 2, 1468 sub 2, 1469 sub 2, 1470 sub 2, 1471 sub 2, 1472 sub 2, 1473 sub 2, 1474 sub 2, 1475 sub 2, 1476 sub 2, 1477 sub 2, 1478 sub 2, 1479 sub 2, 1480 sub 2, 1481 sub 2, 1482 sub 2, 1483 sub 2, 1484 sub 2, 1485 sub 2, 1486 sub 2, 1487 sub 2, 1488 sub 2, 1489 sub 2, 1490 sub 2, 1491 sub 2, 1492 sub 2, 1493 sub 2, 1494 sub 2, 1495 sub 2, 1496 sub 2, 1497 sub 2, 1498 sub 2, 1499 sub 2, 1500 sub 2, 1501 sub 2, 1502 sub 2, 1503 sub 2, 1504 sub 2, 1505 sub 2, 1506 sub 2, 1507 sub 2, 1508 sub 2, 1509 sub 2, 1510 sub 2, 1511 sub 2, 1512 sub 2, 1513 sub 2, 1514 sub 2, 1515 sub 2, 1516 sub 2, 1517 sub 2, 1518 sub 2, 1519 sub 2, 1520 sub 2, 1521 sub 2, 1522 sub 2, 1523 sub 2, 1524 sub 2, 1525 sub 2, 1526 sub 2, 1527 sub 2, 1528 sub 2,

[illegible]

BENI IN ARZIGNANO VIA DAL MOLIN 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARZIGNANO Via Dal Molin 10, della superficie commerciale di **212,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova al secondo piano (accessorio all'interrato e posto auto accessibile dall'esterno) di un edificio a più unità a tre piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dal 1968 è ubicato in Centro Storico del Comune di Arzignano in via dal Molin ma con accesso pedonale diretto da Corso Mazzini dalla Piazzetta di fronte al duomo di Ognissanti ove al piano terra si trovano uffici di Banca

In epoca successiva all'edificazione sono stati eseguiti lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione per il regolare mantenimento dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 282 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 987,72 Euro, indirizzo catastale: Corso Giuseppe Mazzini, 15, piano: Secondo e Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** quota 1/1, derivante da Atto del 02/12/1994 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 68066 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione n. 989 registrato in data 19/12/1994 - COMPRAVENDITA Voltura n. 17277.1/1997 - Pratica n. 224132 in atti dal 07/06 fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati
- foglio 2 particella 1423 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 408

mq, rendita 1.285,36 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini, 25, piano: Interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** quota 1/14, derivante da Atto del 02/12/1994 Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Sede ARZIGNANO (VI) Repertorio n. 68066 - UR Sede ARZIGNANO (VI) Registrazione n. 989 registrato in data 19/12/1994 - COMPRAVENDITA Voltura n. 17277.2/1997 - Pratica n. 224132 in atti dal 07/06 fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2000.



Vista da Via Dal Molin



Vista dalla Piazzetta in Corso Mazzini



Vista da Corso Mazzini



Vista area di ingresso da via Dal Molin



Ingresso carraio garage

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto aerea



Mappa



Estratto PI

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 282 sub 3 e mapp 1423 sub 21

L'edificio al mapp 282 pluripiano è composto da due appartamenti al primo e secondo piano con ingresso indipendente da via Dal Molin e uffici al piano terra con ingresso diverso, oltre ad aree al piano terra destinate a corte e a posto auto. Fanno parte delle dotazioni comuni il vano scale locali tecnici, al mapp 1423 al piano interrato sub 21 posto auto coperto con accesso da via dal Molin. (vedi planimetrie allegate).

Fanno parte delle dotazioni i beni comuni così come identificati nell'elaborato planimetrico

L'appartamento al secondo piano (sub 3) servito da ascensore è composto da un ingresso/disimpegno, un'ampia zona soggiorno e cucina, tre camere da letto, tre bagni, un ampio terrazzino sul lato nord; al piano interrato un locale accessorio dal quale si accede direttamente dalle scale comuni; al sub 21 un posto auto interrato con accesso carraio da via dal Molin

Finiture interne: le finiture dei soffitti e delle pareti ed in generale di tutta la struttura sono di ottima fattura e pregiate (intonaci, rasature ecc) i pavimenti della zona giorno, corridoi e del piano sono in battuto, le scale sono in marmo, mentre la zona notte ha pavimento in legno, i bagni con pavimenti in battuto e rivestimenti in piastrelle, le porte interne sono in legno così come i serramenti esterni dotati di doppio vetro.

Non si è potuto operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE), l'APE, il certificato di classificazione energetica, verrà eseguito simulando il calcolo come prevede la normativa, demandando successivamente una accurata manutenzione verifica ed eventuale messa a norma dell'impianto esistente.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere sprovvisto di documentazione che ne certifichi la regolarità manutentiva.

Stato di manutenzione generale: Il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi si presume siano in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento.

INTERNO Lo stato complessivo di conservazione interna dell'immobile da quanto si è potuto constatare può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione soprattutto in riferimento al vano scale



Ingresso



Zona giorno



Cucina



Camera



Bagno



Posto auto

CLASSE ENERGETICA:

[164,30 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 120767/2025 registrata in data 24/10/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sup principale	185,00	x	100 %	=	185,00
Terrazzino	16,50	x	33 %	=	5,45
Sup accessorio piano interrato	15,00	x	50 %	=	7,50
Posto auto	29,00	x	50 %	=	14,50
Totale:	245,50				212,45



Stato dei luoghi

TOTALE APPARTAMENTI	16.426.372,51 €	575,00	1.387.773,88 €	1898,0
TOTALE COMMERCIALE	843.000,00	15,00	280.000,00 €	713
APPARTAMENTI - VALORE MED	756,17 €/mq		436,76 € €/mq	
COMMERCIALE - VALORE MED	562,28 €/mq		364,66 € €/mq	

analisi Aste

Comparabile A

Comparabile B

Comparabile C

Tabella dei Prezzi corretti

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 27/09/2016

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: appartamento e pertinenze

Indirizzo: Via A. Diaz

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 158.000,00 pari a 1.316,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 29/09/2018

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: Appartamento e pertinenze

Indirizzo: Via Cavour

Superfici principali e secondarie: 119

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.554,62 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/06/2016

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: Appartamento e pertinenze

Indirizzo: Via A. Papa

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie:

Prezzo: 202.180,00 pari a 1.742,93 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di

stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adotterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della "situazione urbanistica" dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari riferite all'immobile in oggetto.

(Nel principio dell'ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate nella superficie commerciale dell'edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito all'immobile).

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni residenziali (appartamenti) non del tutto paragonabili però a quello in esame dato che il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 440,00 €/m² contro un valore di stima iniziale pari a circa 800,00 €/m² raggiunto in un numero medio di aste pari a 3,4 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

Nello specifico però si precisa che l'appartamento in oggetto presenta caratteristiche, sia per finiture interne ed esterne, che per posizione e centralità sicuramente al di sopra della media tali da

giustificare un giudizio di stima maggiore rispetto quanto analizzato dalle vendite in asta che considerano la media su tutto il territorio comunale.

(si consideri che i dati si riferiscono al periodo pre Covid)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **369.960,82**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	39,18

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 370.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 370.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

Si ribadisce inoltre che il valore di vendita in asta è comprensivo dello sconto applicato in sede di calcolo del Valore FJV (per vendita giudiziaria) per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per gli eventuali vizi non elencati

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Arzignano, agenzie di Arzignano e nelle zone limitrofe agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	212,44	0,00	370.000,00	370.000,00
				370.000,00 €	370.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il Lotto 1 composto dall'appartamento situato in via dal Molin 10 al piano secondo, interrato, posto auto parti comuni e pertinenze, costituisce per la sua natura e conformazione, un unico lotto indipendente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 366.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 54.900,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 100,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 311.000,00**

data: 29/12/2025

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Venezia
Sezione A/1
tecnico incaricato
arch. Andrea Basso
ANDREA BASSO
n° 1143



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

142/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. L. Prendini

CUSTODE:
IVG - Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

AGGIORNATA al 29/12/2025

LOTTO 2 - Arzignano



TECNICO INCARICATO:

arch. Andrea Basso

CF: BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 142/2025

LOTTO 2

SCHEDA SINTETICA ED INDICE

E.I. 142/2025

Giudice dott. L. Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.

Esperto arch. Andrea Basso

LOTTO 2

Diritto pignorato (cfr pag. 23 e 38): piena proprietà

Tipologia bene (cfr pag. 23 e 38): Appartamento al primo piano

Ubicazione (cfr pag. 23 e 38): Arzignano – VI – via Dal Molin, 10 primo piano

Dati Catastali attuali (cfr pag. 23 e 38):

Foglio 2 CF particella 282 sub 9 – A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani; R 755,32 – **per la quota di 1/1 in capo all'esecutato;**

Metri quadri (cfr pag. 23): 185,0

Stato: buono

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 26):

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 39): 303.000,00€ - 000 – il valore di stima fa riferimento a compravendite di immobili “comparabili” del periodo antecedente alla “pandemia” c.d. COVID-19, non essendo possibile alla data odierna avere valori di compravendite che tengano conto di tale fenomeno

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 37): 2016: 158.000,00; 2018: 185.000,00; 2016: 202.180,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr pag. 38): in base ai dati forniti da Astalegale

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 40): 254.000,00 €

Vendibilità/appetibilità: buona

Iniziative di vendita forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 23): esecutato e famiglia

Titolo di occupazione (cfr pag. 23): proprietario

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 142/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ARZIGNANO Via Dal Molin 10, della superficie commerciale di **185,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova al primo piano di un edificio a più unità a tre piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dal 1968 è ubicato in Centro Storico del Comune di Arzignano in via dal Molin ma con accesso pedonale diretto da Corso Mazzini dalla Piazzetta di fronte al duomo di Ognissanti ove al piano terra si trovano uffici di Banca

In epoca successiva all'edificazione sono stati eseguiti lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione per il regolare mantenimento dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 282 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 755,32 Euro, indirizzo catastale: Corso Giuseppe MNazzini, 25, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 31/07/2008 Pubblico ufficiale INFELISI ILARIA VIRGINIA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 9474 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10987.1/2008 Reparto PI di VICENZA in atti dal 11/08/2008
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	185,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 299.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 254.000,00
Data di conclusione della relazione:	29/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile oggetto di pignoramento è attualmente occupato dall'esecutato e famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

abitazione, stipulata il 27/10/2017 a firma di Tribunale di Venezia ai nn. 3806 rep di repertorio, trascritta il 10/11/2017 a Vicenza ai nn. RG 22402; RP 15418, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ordinanza di sequestro conservativo atto del Tribunale ordinario di Venezia.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della procedura ed identificati al Lotto 1

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 11/09/2009 a firma di notaio Colasanto Michele ai nn. 155208/32586 di rep. di repertorio, iscritta il 01/10/2009 a Vicenza ai nn. RG 20171; RP 4473, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 450.000,00 €.

Importo capitale: 300.000,00 €.

Durata ipoteca: dieci anni.

La formalità è riferita solamente a Beni identificati al Lotto 2.

Debitore non datore di ipoteca Cisco Giovanni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/10/2012 a firma di notaio Colasanto Michele ai nn. 161911/36224 rep. di repertorio, iscritta il 18/10/2012 a Vicenza ai nn. RG 18435; RP 2629, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 340.000,00.

Importo capitale: 170.000,00 €.

Durata ipoteca: quindici anni.

La formalità è riferita solamente a Beni identificati al Lotto 2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 31/10/2023 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 1972/2023 di repertorio, iscritta il 14/11/2023 a Vicenza ai nn. RG 25136; RP 3654, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 449.509,36 €.

Importo capitale: 449.509,36 €.

La formalità è riferita solamente a Beni identificati al Lotto 1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 29/04/2025 a firma di Tribunale di Vicenza ai nn. 2283 Rep di repertorio, trascritta il 13/05/2025 a Vicenza ai nn. RG 10329; RP 7631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della procedura identificati al Lotto 1 e 2

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 735,43
Millesimi condominiali:	34,990

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore condominiale ha fornito i dati relativi l'esercizio 2025 ed in particolare del saldo residuo riferito all'immobile in proprietà all'esecutato. Si tratta essenzialmente del consuntivo spese in seguito alla richiesta del condominio di parere preventivo funzionale alla sanatoria dell'intero immobile

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Foglio 2 Particella 282 Subalterno 3 e sub 9 Foglio 2 Particella 1423 Subalterno 21

A *** DATO OSCURATO *** a nata a Arzignano (VI) in data 9 ottobre 1969 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni originaria consistenza dell'immobile NCEU Foglio 2 Particella 282 Subalterno 9 è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Colasanto Michele del 2 dicembre 1994 repertorio n. 68066 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 16 dicembre 1994, al numero di registro generale 16744 e numero di registro particolare 11926 da *** DATO OSCURATO *** - Società Cooperativa Di Credito A Responsabilità Limitata con sede in Verona C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Arzignano (VI).

A *** DATO OSCURATO *** nata a Arzignano (VI) in data 9 ottobre 1969 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile NCEU Foglio 2 Particella 282 Subalterno 9 e Foglio 2 Particella 1423 Subalterno 21 sono

pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Infelisi Ilaria Virginia del 31 luglio 2008 repertorio n. 9474/1806 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 7 agosto 2008 al numero di registro generale 17338 e numero di registro particolare 10987 da *** DATO OSCURATO *** nato a Terlizzi (BA) in data 2 marzo 1951 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Arzignano (VI).

A *** DATO OSCURATO *** nato a Terlizzi (BA) in data 2 marzo 1951 C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile NCEU Foglio 2 Particella 282 Subalterno 5, immobile soppresso e variato che ha generato l'immobile NCEU Foglio 2 Particella 282 Subalterno 9 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Infelisi Ilaria Virginia del 19 giugno 2006 repertorio n. 7845/894 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 28 giugno 2006 al numero di registro generale 17944 e numero di registro particolare 10829 da *** DATO OSCURATO *** S.p.a. con sede in Milano C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1

A- *** DATO OSCURATO *** e Per Il Leasing Delle Banche Popolari- con sede in Milano C.F: 000846180156 diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile NCEU Scheda ute n.5973/2 del 1994, immobile variato che ha generato l'immobile NCEU Foglio 2 Particella 282 Subalterno 5 del Gruppo 1 di relazione, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Guglielmi Vito del 30 luglio 1998 repertorio n. 22732 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 4 agosto 1998 al numero di registro generale 14479 e numero di registro particolare 10371 da *** DATO OSCURATO *** -società Cooperativa Di Credito A Responsabilità Limitata con sede in Verona C.F. *** DATO OSCURATO *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Arzignano (VI).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione integrale è inserita nel fascicolo degli allegati

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. PC 6062-68** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Banca, negozi, uffici abitazione, presentata il 13/05/1968, rilasciata il 10/07/1968 con il n. 6062 di protocollo, agibilità del 06/10/1971 con il n. 6062/68 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Titolo abilitativo originale di edificazione del complesso edilizio

DIA **N. DIA14826/2000** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne, presentata il 04/05/2000 con il n. 14826 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sistemazioni interne secondo piano Lotto 1

Permesso di Costruire **N. 06PC0159** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione piano primo , presentata il 08/07/2006, rilasciata il 09/10/2006 con il n. 37861 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 68 in data 01.12.2007 ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 e dell'approvazione in sede di Conferenza di servizi in data 9.12.2008, l'immobile ricade in zona A - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 22 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato (verifica a cura dell'aggiudicatario per l'eventuale esatta e completa individuazione), superino le tolleranze ammesse dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico la documentazione edilizia reperita non corrisponde esattamente allo stato attuale dell'immobile, riscontrando alcune irregolarità nel confronto con lo stato dei luoghi, pertanto non è possibile esprimere un giudizio di conformità.

Anche la documentazione catastale non rispecchia correttamente lo stato in essere.

E' emerso dalla documentazione fornita dall'amministratore condominiale che sono in corso verifiche per la valutazione della regolarità dell'intero immobile (che comprende anche altre proprietà) al fine di valutare una sanatoria generale dell'edificio

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nei beni pignorati, dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili è stato possibile riscontrare che vi sono alcune difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, quindi gli stessi non risultano pienamente regolari dal punto di vista urbanistico edilizio. Le difformità riscontrate, sono per quelle più evidenti riportate nei grafici di verifica dello stato dei luoghi (si rimanda in ogni caso ad una puntuale verifica ed alla eventuale successiva istanza di sanatoria che sarà in ogni caso a carico dell'aggiudicatario per la loro esatta e completa individuazione). Il valore di vendita in asta è comprensivo dello sconto applicato in sede di calcolo del Valore FJV per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per gli eventuali vizi non elencati

L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Stima non vincolante costo per eventuale pratica edilizia di regolarizzazione (oneri esclusi):
€ 2.500,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali sono state riscontrate alcune difformità per l'appartamento pignorato. I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, mediante redazione di pratica catastale "DOCFA" per modifica/correzione delle planimetrie catastali, esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene, comprendono il rilievo dello stato dei luoghi, le verifiche preliminari presso il catasto e la redazione della pratica di variazione catastale DOCFA

L'immobile risulta **non conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Stima non vincolante costo per pratica catastale di regolarizzazione (oneri esclusi): €.1500,00



BENI IN ARZIGNANO VIA DAL MOLIN 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARZIGNANO Via Dal Molin 10, della superficie commerciale di **185,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile a destinazione d'uso residenziale oggetto della presente perizia si trova al primo piano di un edificio a più unità a tre piani fuori terra. L'edificio, edificato a partire dal 1968 è ubicato in Centro Storico del Comune di Arzignano in via dal Molin ma con accesso pedonale diretto da Corso Mazzini dalla Piazzetta di fronte al duomo di Ognissanti ove al piano terra si trovano uffici di Banca

In epoca successiva all'edificazione sono stati eseguiti lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione per il regolare mantenimento dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 282 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 755,32 Euro, indirizzo catastale: Corso Giuseppe MNazzini, 25, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 31/07/2008 Pubblico ufficiale INFELISI ILARIA VIRGINIA Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 9474 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10987.1/2008 Reparto PI di VICENZA in atti dal 11/08/2008
fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2006.



Vista da via Dal Molin



Vista dalla Piazzetta in Corso Mazzini



Vista da Corso Mazzini



Vista area di ingresso da via Dal Molin

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Foto Aerea



Mappa



Estratto PI

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Mappale 282 sub 9

L'edificio al mapp 282 pluripiano è composto da due appartamenti al primo e secondo piano con ingresso indipendente da via Dal Molin e uffici al piano terra con ingresso diverso, oltre ad aree al piano terra destinate a corte e a posto auto. Fanno parte delle dotazioni comuni il vano scale locali tecnici. (vedi planimetrie allegate).

Fanno parte delle dotazioni i beni comuni così come identificati nell'elaborato planimetrico

L'appartamento al primo piano (sub 9) servito da ascensore è composto da un ampio ingresso/soggiorno, una zona cucina/pranzo, due camere da letto, un bagno, zone accessorie; attualmente viene utilizzato come ausilio all'appartamento al piano secondo pur rimanendo una unità completamente indipendente

Finiture interne: le finiture dei soffitti e delle pareti ed in generale di tutta la struttura sono di ottima fattura e pregiate (intonaci, rasature ecc) i pavimenti sono in piastrelle di marmo, il bagno con pavimenti e rivestimenti in piastrelle, le porte interne sono in legno così come i serramenti esterni dotati di doppio vetro.

Non si è potuto operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE), l'APE, il certificato di classificazione energetica, verrà eseguito simulando il calcolo come prevede la normativa, demandando successivamente una accurata manutenzione verifica ed eventuale messa a norma dell'impianto esistente.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere sprovvisto di documentazione che ne certifichi la regolarità manutentiva.

Stato di manutenzione generale: Il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e cemento, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi si presume siano in latero-cemento; il solaio di copertura anch'esso si presume sia con struttura in latero-cemento.

INTERNO Lo stato complessivo di conservazione interna dell'immobile da quanto si è potuto constatare può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale

manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua edificazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.

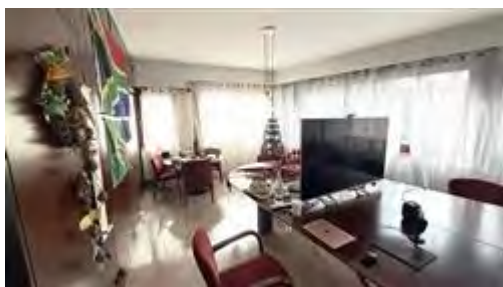
PARTI COMUNI: Da quanto si è potuto rilevare nelle parti comuni, non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione soprattutto in riferimento al vano scale



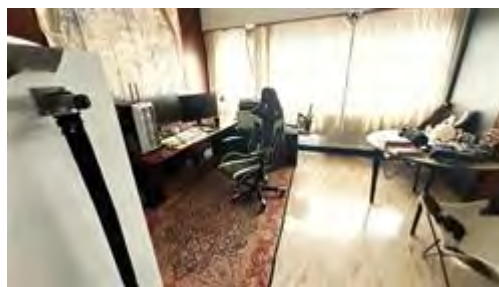
Ingresso/Soggiorno



Camera



Cucina/Pranzo



Camera/Studio



Bagno



Disimpegno

CLASSE ENERGETICA:



[113,40 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 120772/2025 registrata in data 24/10/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

[illegible]

Comparabile C

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

Prezzo: 158.000,00 pari a 1.316,67 Euro/mq

Descrizione: Appartamento e pertinenze

Indirizzo: Via Cavour

Superfici principali e secondarie: 119

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.554,62 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 06/06/2016

Fonte di informazione: Atto notarile

Descrizione: Appartamento e pertinenze

Indirizzo: Via A. Papa

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie:

Prezzo: 202.180,00 pari a 1.742,93 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adotterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come "l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della "situazione urbanistica" dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari

riferite all'immobile in oggetto.

(Nel principio dell'ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate nella superficie commerciale dell'edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito all'immobile).

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni residenziali (appartamenti) non del tutto paragonabili però a quello in esame dato che il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 440,00 €/m² contro un valore di stima iniziale pari a circa 800,00 €/m² raggiunto in un numero medio di aste pari a 3,4 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

Nello specifico però si precisa che l'appartamento in oggetto presenta caratteristiche, sia per finiture interne ed esterne, che per posizione e centralità sicuramente al di sopra della media tali da giustificare un giudizio di stima maggiore rispetto quanto analizzato dalle vendite in asta che considerano la media su tutto il territorio comunale.

(si consideri che i dati si riferiscono al periodo pre Covid)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **302.840,83**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	159,17

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 303.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 303.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene

oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative e quantitative.

Si ribadisce inoltre che il valore di vendita in asta è comprensivo dello sconto applicato in sede di calcolo del Valore FJV (per vendita giudiziaria) per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per gli eventuali vizi non elencati

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Arzignano, agenzie di Arzignano e nelle zone limitrofe agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	185,00	0,00	303.000,00	303.000,00
				303.000,00 €	303.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il Lotto 2 composto dall'appartamento situato in via dal Molin 10 al piano primo, parti comuni e pertinenze, costituisce per la sua natura e conformazione, un unico lotto indipendente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 299.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 44.850,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 254.000,00

data 29/12/2025



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Venezia
Sezione A/a
il tecnico incaricato
arch. Andrea Basso
**ANDREA
BASSO**
n° 1143