

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
PRIMA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare**

**BANCO BPM S.P.A.**  
per mezzo della procuratrice  
**GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.**

**Contro**

**sig. XXXXXX XXXXXX**

N. Gen. Rep. **324/2023**

**Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Custode Giudiziario: IVG VICENZA

**RELAZIONE DI STIMA**

***Beni in Comune di Arzignano***

**Lotto 1 di 1**

*Tecnico incaricato Ing. Carlo Casonato*  
*Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza N. 2788*  
*Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA al N. 1834*  
*C.F. CSNCRL79R14LS40N - P.Iva 04020580249*

*con studio presso QB Vicenza Est – Business Center*  
*Strada Pelosa, 183 - 36100 Vicenza (VI)*  
*telefono: +39 347 9327986*  
*e-mail: carlo.casonato@gmail.com*  
*PEC: carlo.casonato@ingpec.eu*

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato  
Esperto: Ing. Carlo Casonato  
Custode: IVG  
1 di 28

## SCHEDA SINTETICA E INDICE LOTTO N 1 (DI UNO)

Procedura Es. Imm. n. **324/2023 R.G.**

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 11.03.2024

Esperto ing. Carlo Casonato

**Diritto pignorato** (cfr pag. 6): piena proprietà per l'intero;

**Tipologia bene** (cfr pag. 8): Appartamento ai piani terra e primo e garage al piano interrato all'interno di un fabbricato condominiale in Comune di Arzignano (VI);

**Ubicazione** (cfr pag. 8): Arzignano (VI), via Giovan Battista Tiepolo n. 57;

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 13): in Arzignano, C.F. fg. 16:

- m.n. 1181 sub 5, via G. B. Tiepolo, p. T-1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. tot. 148 mq, rend. € 637,82;
- m.n. 1181 sub 4, via G. B. Tiepolo, p. S1, cat. C/6, cl. 2, cons. 29 mq, sup. cat. tot. 29 mq, rend. € 77,88;

**Metri quadri** (cfr pag. 26): commerciali circa 159 mq;

**Stato** (cfr pag. 13): discreto;

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 16): vi sono difformità fra lo stato assentito e lo stato dei luoghi;

**Valore di mercato, OMV** (cfr pag. 27): € 233.907,44

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr all 12): € 143.824,00 del 06/07/2022, € 230.000,00 del 21/07/2021, € 190.000,00 del 27/04/2022, € 220.000,00 del 18/07/2023;

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr all 12): in base ai dati forniti da Astalegale risulta che il costo unitario medio di immobili venduti all'asta nei dintorni e simili al subject è di circa 654,40 €/mq;

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag. 27): € 197.000,00;

**Valore credito** (cfr all credit. precedente): € 136.547,29 (da atto di precetto)

**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 28): sufficiente;

**Possibili interessati** (cfr pag. 28): non noti;

**Iniziative di vendita** (cfr pag. 28): pubblicità sul sito del Tribunale, a mezzo canale di Astalegale;

**Occupazione** (cfr pag. 20): occupato dall'esecutato e dalla compagna;

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 20): /

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità:** ///

## **ALLEGATI LOTTO UNICO**

- All 1 Atto di compravendita notaio G. Muraro rep. 46.403 racc. 15.845 del 14.09.2011;
- All 2 Mappa wegis;
- All 3 Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- All 4 Visure catastali;
- All 5 Sovrapposizione ortofoto - mappa catastale;
- All 6 Documentazione fotografica;
- All 7 Schema planimetrico dello stato dei luoghi;
- All 8 APE;
- All 9 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale;
- All 9.1 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito;
- All 10 Documentazione edilizio urbanistica;
- All 11 CDU;
- All 12 MCA e confronto dati Asta legale;
- All 13 Certificati anagrafici esecutato;

## QUESITO e GIURAMENTO

*"Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare-vademecum dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto le due diligences gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti".*

Per mezzo di giuramento telematico in data 02.11.2023, a seguito di nomina del Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato, il sottoscritto esperto, ing. Carlo Casonato, ha accettato l'incarico.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Per la redazione della presente stima sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti:

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli (atti di compravendita) dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- Reperito mediante il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate l'atto di provenienza del bene;
- richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Arzignano e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo pec in data 13.11.2023. La documentazione edilizio-urbanistica relativa al bene pignorato è stata visionata durante l'accesso agli atti avvenuto in data 16.01.2024 con documentazione scansionata e spedita in formato pdf a mezzo email in data 17.01.2024. Il CDU è stato inviato a mezzo pec in data 20.11.2023;
- richiesta all'Agenzia delle Entrate di verificare l'esistenza di contratti di locazione a nome degli esecutati inerenti l'immobile: la ricerca da parte dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo.

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire da Asta legale spa i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare. Le risultanze sono riportate in [all.12](#).

Il sottoscritto Esperto, mediante comunicazione alle parti, ha fissato per il giorno 15.12.2023 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Nel giorno stabilito il sottoscritto Esperto ha trovato presso i luoghi oggetto di pignoramento il custode giudiziario IVG, dando così inizio alle operazioni peritali.

È stato quindi verificato lo stato dei luoghi, eseguito un rilievo visivo dei beni ed il necessario rilievo fotografico.

A completare, stesura e consegna stima finale.

**Note inerenti gli accertamenti eseguiti e alla redazione della presente stima:**

- 1) Tutti gli allegati costituiscono parte integrante della presente relazione;
- 2) Sulle aree, alla data della presente stima non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale;
- 3) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la consistenza fisica degli immobili oggetto di esecuzione;
- 4) La vendita è forzata (art 2919 e ss del Codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità;
- 5) La vendita è a corpo, per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo a variazioni di prezzo.
- 6) Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica, se presente, reperibile presso gli uffici comunali inerente tali aspetti;
- 7) Non è stato possibile valutare la presenza o meno di elementi contenenti amianto (esempio eternit).
- 8) Essendo l'immobile vetusto, a prescindere dall'eventuale attestato di agibilità, è improbabile che l'immobile rispetti le attuali normative in materia di tecniche costruttive, di normativa antisismica, di insonorizzazione delle pareti, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti.
- 9) Le considerazioni presenti nel cap 6 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull'immobile;
- 10) Le considerazioni all'interno del cap 3 sono utilizzate al fine di determinare il prezzo a base d'asta e non a fornire una consulenza sulla consistenza catastale dell'immobile;

Si richiamano qui i contenuti dell'estratto delle linee guida del CSM (delibera 11 ottobre 2017) per gli immobili destinati all'asta giudiziaria (pag. 18 – Allegato 4). Tra il resto, è citato quanto segue:

- [...] precisato che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/1985, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- [...] precisato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 380/2001) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- [...] che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- [...] indicato che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni [...]

**Controllo preliminare della completezza della documentazione:** è stata depositata in data 10.11.2023 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, con deposito in PCT presso la cancelleria.

La documentazione è risultata completa con note:

*“- da verificare le variazioni catastali dei beni, come intervenute, nel corso delle operazioni peritali;  
- da verificare lo stato civile dell'esecutato nel momento in cui è diventato titolare dei beni pignorati, presso i competenti uffici, a cura dell'esperto.”*

Seguendo la traccia dettata dal disciplinare-vademecum dell'esperto, richiamato nel quesito, si procede con la risposta ad ogni singolo Quesito posto.

## **PREMESSA:**

Il compendio pignorato comprende un appartamento ai piani terra e primo e garage al piano interrato all'interno di un fabbricato condominiale in Comune di Arzignano (VI).

La presente relazione riguarda ed è circoscritta esclusivamente alle unità immobiliari identificate in premessa con i relativi dati catastali; non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad essa correlate. Il lotto è unico.

## **1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza degli atti di acquisto trascritti a loro favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

### **Diritto:**

- In forza di **atto di compravendita** notaio G. Muraro rep. 46.403 racc. 15.845 **del 14.09.2011**, trascritto il 06.10.2011 ai nn. 19.103/12.384 ([all.1](#)), passavano al sig. Xxxxxx Xxxxxx i seguenti beni:

#### **Comune di Arzignano, C.F., foglio 16,**

- **m.n. 1181 sub 5**, via G. B. Tiepolo, p. T.1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6,5 vani, R.C.E. 637,82;
- **m.n. 1181 sub 4**, via G. B. Tiepolo, p. ST, cat. C/6, cl. 2, cons. 29 mq, R.C.E. 77,88;

*“con la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 Cod. Civ, ed in particolare dell'ente comune così censito al C.F.: Comune di Arzignano - foglio 16 - particella n. 1181 sub 1 [...] corte e scivoli - bene non censibile comune [...]”.*

### **Pignoramento: pignoramento trascritto il 25.09.2023:**

Contro il sig. Xxxxxx Xxxxxx per il **diritto di proprietà per la quota di 1/1:**

#### **Comune di Arzignano, C.F., Foglio 16,**

- **m.n. 1181 sub 5**, nat. A/2, cons. 6,5 vani, via G. B. Tiepolo snc, piano T.1;
- **m.n. 1181 sub 4**, nat. C/6, cons. 29 mq, via G. B. Tiepolo snc, piano ST;

**Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (25.09.2023):**

**Intestato a XXXXXX XXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:**

**Comune di Arzignano, C.F., Foglio 16,**

- **m.n. 1181 sub 5**, via G. B. Tiepolo, p. T-1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. tot. 148 mq, rend. € 637,82;
- **m.n. 1181 sub 4**, via G. B. Tiepolo, p. S1, cat. C/6, cl. 2, cons. 29 mq, sup. cat. tot. 29 mq, rend. € 77,88;

*Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:*

**Difformità fra il diritto e l'atto di pignoramento:**

*Nessuna difformità.*

**Difformità fra l'atto di pignoramento e i dati di identificazione catastale alla data del pignoramento:**

*Nessuna difformità.*

**Coerenze (mappa wegis [all.2](#))**

Nel Fg. 16 del Comune di Arzignano:

Relativamente alla mappa Wegis, in senso orario, secondo NESO,

il **m.n. 1181** confina con: m.n. 1180, m.n. 449, m.n. 915, m.n. 1001, m.n. 931, m.n. 426 (salvo più precisi).

Nel Fg. 16 del Comune di Arzignano:

Relativamente all'elaborato planimetrico ([all.3](#)), in senso orario, secondo NESO,

il **m.n. 1181 sub 5 al piano terra** confina con: sub 1 (corte comune), sub 26, m.n. 426, sub 7 (salvo più precisi);

il **m.n. 1181 sub 5 al piano primo** confina con: pareti perimetrali, sub 26, sub 7 (salvo più precisi);

il **m.n. 1181 sub 4 al piano interrato** confina con: sub 1 (corte comune), sub 2, terrapieno, sub 6 (salvo più precisi);



**All.5:** ortofoto con sovrapposizione catastale.

## **2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE:**

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà di un appartamento al piano terra e primo e di un garage al piano interrato all'interno di un fabbricato condominiale di tipo a schiera in Comune di Arzignano (VI).

### *Ubicazione:*

L'immobile è situato in Comune di Arzignano, in zona residenziale, ad ovest rispetto al centro storico, in via G. Tiepolo al civico n. 57 (strada senza uscita). Gli immobili sono accessibili direttamente dalla pubblica Via e transitando sulla corte comune sub 1.

Il centro di Arzignano dista all'incirca 1,5 km e nell'area circostante sono presenti i principali servizi essenziali quali ad esempio bar e ristoranti, negozi di vario genere, scuole di vario ordine e grado, chiesa, impianti sportivi, etc.

### *Descrizione:*

L'ingresso all'appartamento avviene percorrendo una rampa esclusiva di scale esterna che porta al terrazzo, il quale affaccia sul fronte principale. Sono presenti al PT i locali ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto e un bagno, oltre a un disimpegno. Sul fronte posteriore è presente un secondo poggiolo che conduce, mediante una rampa di scale, alla corte esclusiva (orto esclusivo). Al piano primo sono invece presenti un sottotetto (utilizzato come camera), un ripostiglio e un wc dotato di



lucernario. Dal sottotetto si accede ad una terrazza che affaccia sul fronte principale dell'edificio. Scale interne collegano i due piani. L'altezza del locale sottotetto al piano primo è inferiore a m 2,70.

I serramenti esterni dell'abitazione sono dotati di inferriate.

All'esterno della proprietà, oltre l'orto esclusivo, è presente una pista ciclabile e il torrente Chiampo.

Al garage sub 4 si accede solo esternamente attraverso il basculante transitando sulla corte comune / rampa di ingresso di cui al sub 1.

Le altezze dei locali, misurate a campione, sono le seguenti:

piano - locale	Misurata	Catastale	Da assentito
Piano terra	272/273 cm	270 cm	270 cm
Piano interrato - garage	242 cm	220 cm	240 cm



Foto 1: Vista lato anteriore: in rosso l'abitazione ai piani terra e primo e il garage al piano interrato



Foto 2: PT - Soggiorno



Foto 3: PT - Cucina



Foto 4: PT - Bagno



Foto 5: PT - Camera n. 1



Foto 6: PT - Camera n. 2



Foto 7: PT - Scale di accesso al piano primo



Foto 8: P1 - Sottotetto

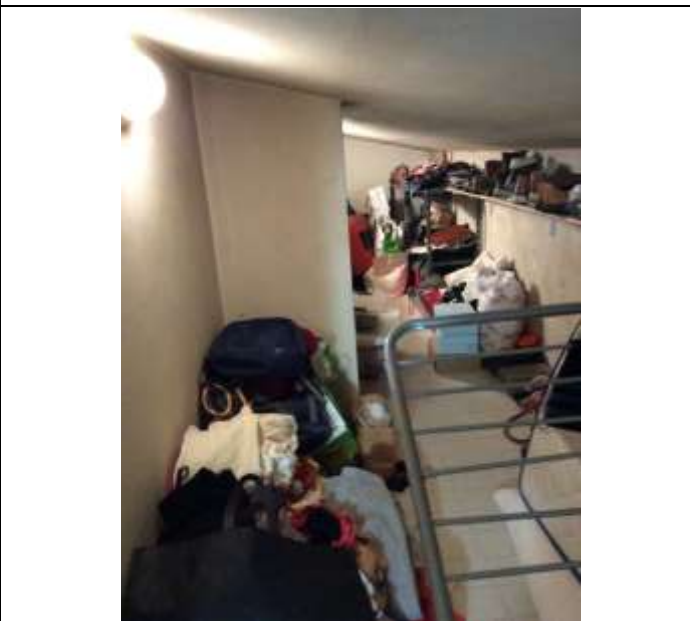


Foto 9: P1 - Ripostiglio



Foto 10: P1 - Caldaia



Foto 11: P1 - Bagno



Foto 12: P1 - Terrazzo con accesso da sottotetto



Foto 13: PT - Terrazzo fronte principale



Foto 14: PT - Terrazzo sul retro

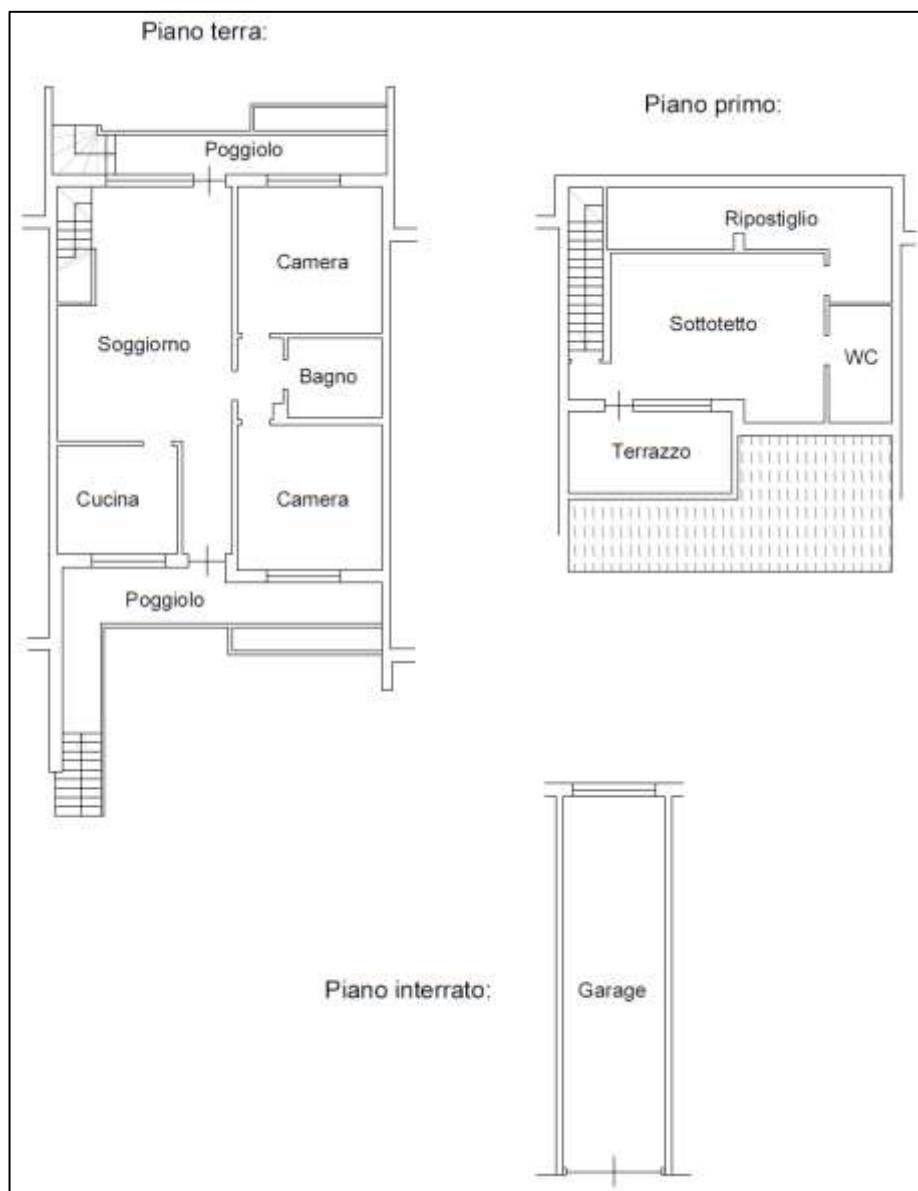


Foto 15: Corte esclusiva



Foto 16: Garage

Documentazione fotografica [all.6](#)



Schema dello stato dei luoghi [all.7](#)

La rappresentazione dello stato dei luoghi è puramente indicativa e di massima - il mobilio e gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi.

#### Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

#### Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

L'impianto di riscaldamento è autonomo e la caldaia è situata nel locale ripostiglio al piano primo. La distribuzione del calore avviene mediante termosifoni. La caldaia produce anche acqua calda sanitaria. È presente un climatizzatore d'aria al piano primo.

Sono presenti gli impianti di distribuzione del gas metano, acqua ed elettrico.

Come riferito in sede di sopralluogo, le utenze sono intestate all'esecutato.

Non è nota la corrispondenza alla normativa vigente di canne fumarie e dei vari impianti, il loro funzionamento e la conformità degli stessi.

### Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano discrete/buone.

### Necessità di interventi manutentivi urgenti

Dal sopralluogo a vista non risultano necessari interventi manutentivi urgenti.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata muffa/umidità nel wc del piano primo.

### Certificazione energetica

È stato redatto l'APE.

## **3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO:**

### **Identificato al catasto alla data del 03.11.2023 ([all.4](#))**

Intestato a Xxxxxx Xxxxxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

Comune di Arzignano, C.F., Foglio 16,

- m.n. 1181 sub 5, via G. B. Tiepolo, p. T-1, cat. A/2, cl. 2, cons. 6,5 vani, sup. cat. tot. 148 mq, rend. € 637,82;
- m.n. 1181 sub 4, via G. B. Tiepolo, p. S1, cat. C/6, cl. 2, cons. 29 mq, sup. cat. tot. 29 mq, rend. € 77,88;

**Si esplica di seguito la storia catastale nel ventennio dei mappali oggetto di pignoramento, rimandando a quanto riportato nell'[all.4](#):**

### **Catasto Terreni:**

Nel Comune di Arzignano, al **Catasto Terreni, Foglio 16,**

- il **mappale 1181** deriva dal mappale 449, PRATO IR AR di 9.635 mq, il quale è così identificato da Impianto meccanografico del 30/06/1973 e successivamente con FRAZIONAMENTO in atti dal 06/03/1986 (n. 4281) e FRAZIONAMENTO in atti dal 06/03/1986 (n. 3382). Con FRAZIONAMENTO in atti dal 06/03/1986 (n. 5484) viene creato il mappale 1181, PRATO IR AR di 3.490 mq, il quale diventa ENTE URBANO di 3.490 mq con VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/1990 Pratica n. 377139 in atti dal 05/12/2002 (n. 18.1/1990) e viene successivamente identificato con Tipo Mappale del 19/04/2006 Pratica n. VI0081210 in atti dal 19/04/2006 (n. 81210.1/2006).

### **Catasto Fabbricati:**

Nel Comune di Arzignano, al **Catasto Fabbricati, Foglio 16,**

- il **mappale 1181 sub 4** è identificato inizialmente da COSTITUZIONE del 24/08/1990 in atti dal 08/10/1998 (n. 7510/1990) e viene successivamente identificato con:
  - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
  - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994;

- VARIAZIONE del 17/07/2014 Pratica n. VI0109928 in atti dal 17/07/2014 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 40806.1/2014);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- il **mappale 1181 sub 5** è identificato inizialmente da COSTITUZIONE del 24/08/1990 in atti dal 08/10/1998 (n. 7510/1990) e viene successivamente identificato con:
  - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
  - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994;
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Rispondenza Formale/difformità fra atto di pignoramento/negozio di acquisto con le risultanze catastali alla data del pignoramento:**

si veda risposta al quesito n.1

**Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (25.09.2023):** nessuna

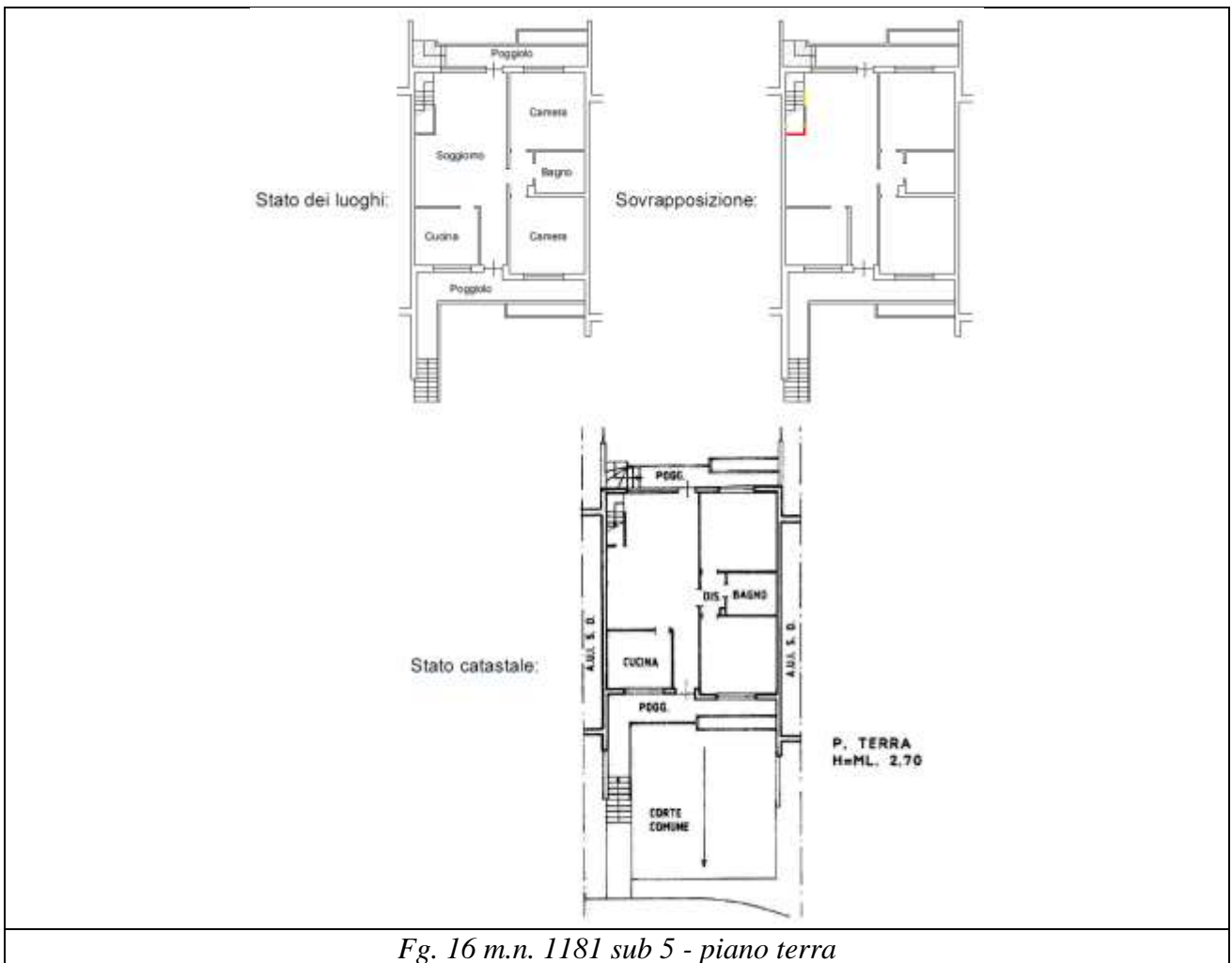
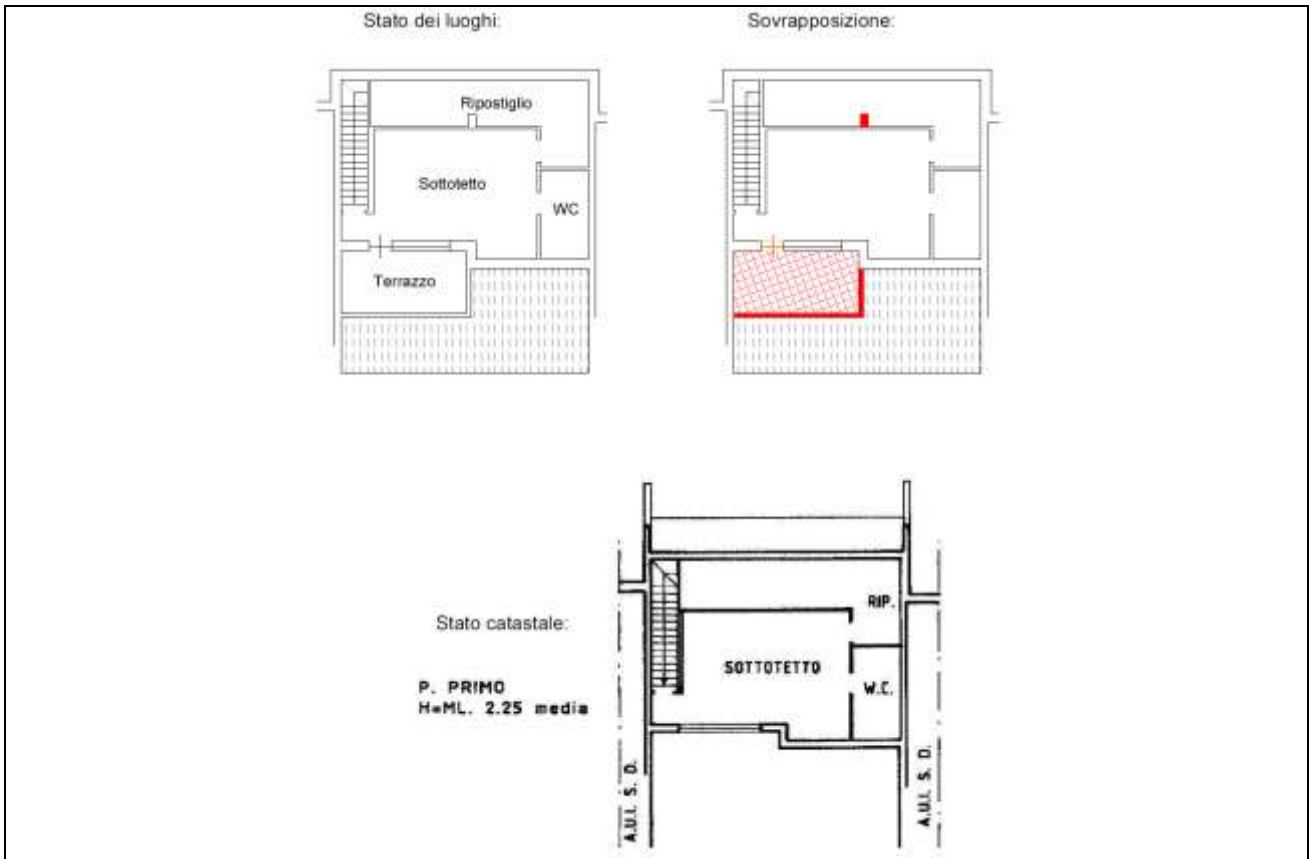
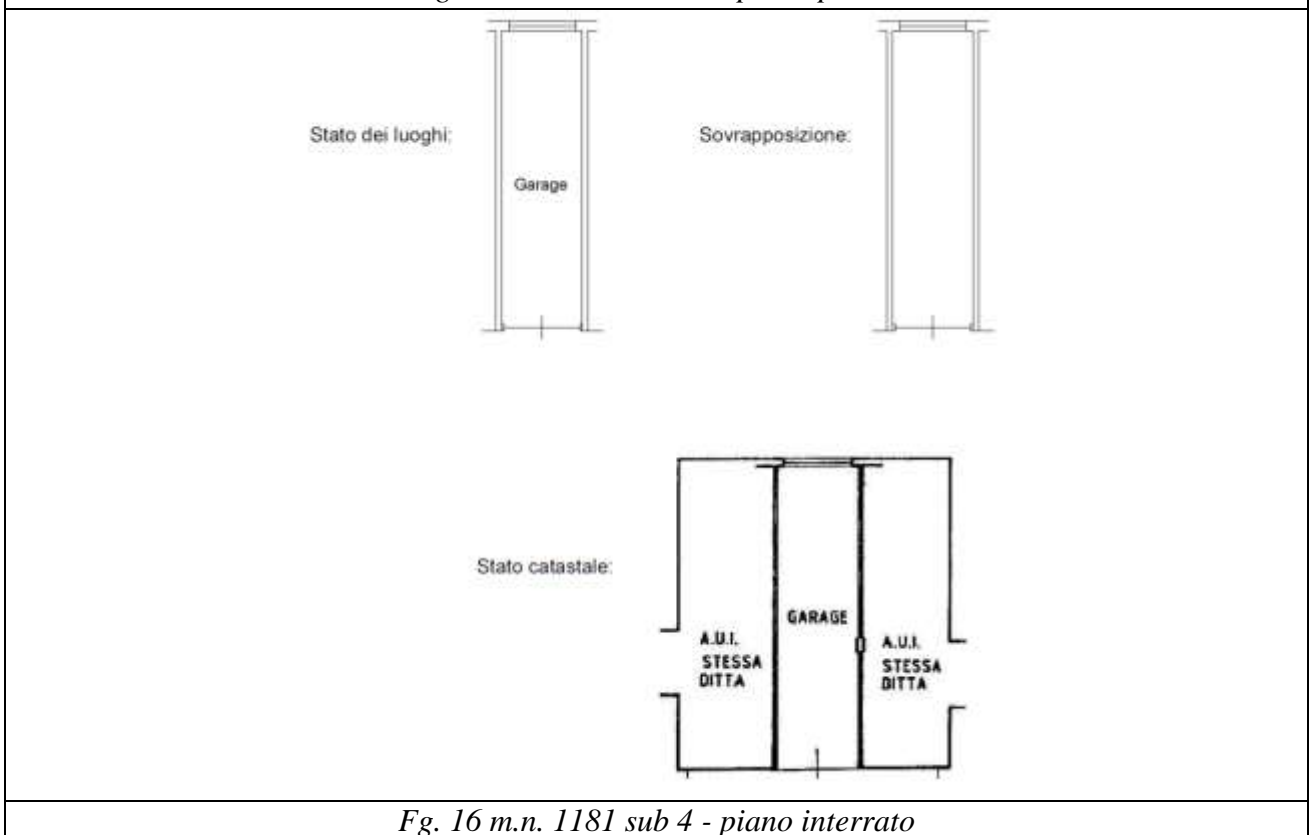


Fig. 16 m.n. 1181 sub 5 - piano terra



*Fig. 16 m.n. 1181 sub 5 - piano primo*



*Fig. 16 m.n. 1181 sub 4 - piano interrato*

*In [all.9](#) è rappresentata la sovrapposizione - puramente indicativa - tra lo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo e lo stato catastale.*

Fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali si sono rilevate le difformità indicate nelle allegate sovrapposizioni.

All'interno della planimetria catastale l'altezza del garage al piano interrato è indicata 220 cm, l'altezza rilevata risulta essere circa 240 cm.

È necessario aggiornare la planimetria catastale, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 6, ed attribuendo eventuale nuova rendita catastale, con specifica pratica predisposta da tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio.

I costi presunti per l'aggiornamento della planimetria catastale ammontano a indicativi

€ 1.500,00

Si precisa che i costi espressi sono stati valutati in questa sede esclusivamente ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, essi rappresentano una indicazione orientativa di massima. Eventuali maggiori costi sono ricompresi nel ribasso percentuale applicato.

#### **4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA**

Si veda indice del lotto.

#### **5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA**

Come indicato nel Certificato ipotecario, cui si rimanda per quanto non riportato nel presente elenco, da oltre il ventennio, sui beni pignorati:

- Con **Atto di compravendita** del **notaio Michele Colasanto** da Arzignano (VI), **in data 15.05.1981** rep. n. 3668 e trascritto il 09.06.1981 ai nn. 6745/5559 i beni sono pervenuti alla "XXXXXX". sede Arzignano (VI) per la quota di 1/1 di piena proprietà (nella loro precedente identificazione al C.T. sez. C fg. 2 part. 449) da potere di:
  - XXXXXX XXXXXX nato il XXXXXX ad Arzignano (VI),
  - XXXXXX XXXXXX nato il XXXXXX ad Arzignano (VI),
  - XXXXXX XXXXXX nata il XXXXXX ad Arzignano (VI),
  - XXXXXX XXXXXX nato il XXXXXX a Vicenza (VI),
  - XXXXXX XXXXXX nata il XXXXXX a Lonigo (VI),
  - XXXXXX XXXXXX nata il XXXXXX ad Arzignano (VI).
  
- Successivamente con atto del notaio Ferrigato Umberto in data 20.07.1995 rep. n. 103181/11171 e trascritto il 24.01.1997 ai nn. 1699/1307, la società "XXXXXX" con sede Arzignano (VI) C.F. 00624210241 muta la propria denominazione sociale in "XXXXXX". Si rileva inoltre la medesima mutazione di denominazione con atto del notaio Colasanto Michele, in data 18.12.1997 rep. n. 86634 e trascritto il 30.12.1997 ai nn. 21160/14971. In entrambe le predette note non vi è indicazione dei beni oggetto della presente relazione.



- Con **atto di compravendita** del **notaio Muraro Giovanni** da Chiampo (VI), **in data 14.09.2011** rep. n. 46403/15845 e trascritto il 06.10.2011 ai nn. 19103/12384 i beni sono pervenuti all'esecutato **XXXXXX XXXXXX** nato il 05.04.1955 ad Arzignano (VI) C.F. CVZDRN55D05A459Q **per la quota di 1/1 piena proprietà** da potere di "XXXXXX" sede Arzignano (VI) C.F. 00624210241.

## 6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Arzignano, è stata messa a disposizione e consultata, in sede di accesso agli atti, la seguente documentazione, successivamente inviata in formato pdf:

- **Concessione per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio** - rif. n. 2043/88 **del 22.03.1988** - rep. n. 340 del 05.05.1988;
- **Concessione in sanatoria per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio** - n. ist. 90-252.1 prot. 22222 **del 14.12.1990** - rep. n. 64 del 25.01.1991;
- **Permesso di abitabilità e/o agibilità del 24.07.1991;**

il tutto è riportato in [all.10](#)

È allegato alla presente stima il CDU, indicante le destinazioni urbanistiche ricadenti sui mappali oggetto di pignoramento e vincoli. ([all.11](#)).

### ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE

Anzitutto si deve premettere che l'analisi del presente capitolo è riferita solamente ai beni pignorati e non al complesso immobiliare di cui fa parte.

Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del fabbricato all'interno del mappale di proprietà, la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia (distanze dai confini e distanze tra i fabbricati) né la corrispondenza dell'effettiva cubatura dell'intero fabbricato condominiale.

Si precisa che la rilevazione dello stato dei luoghi è indicativa e di massima in quanto gli oggetti presenti durante il sopralluogo non hanno consentito la completa misurazione dei luoghi stessi.

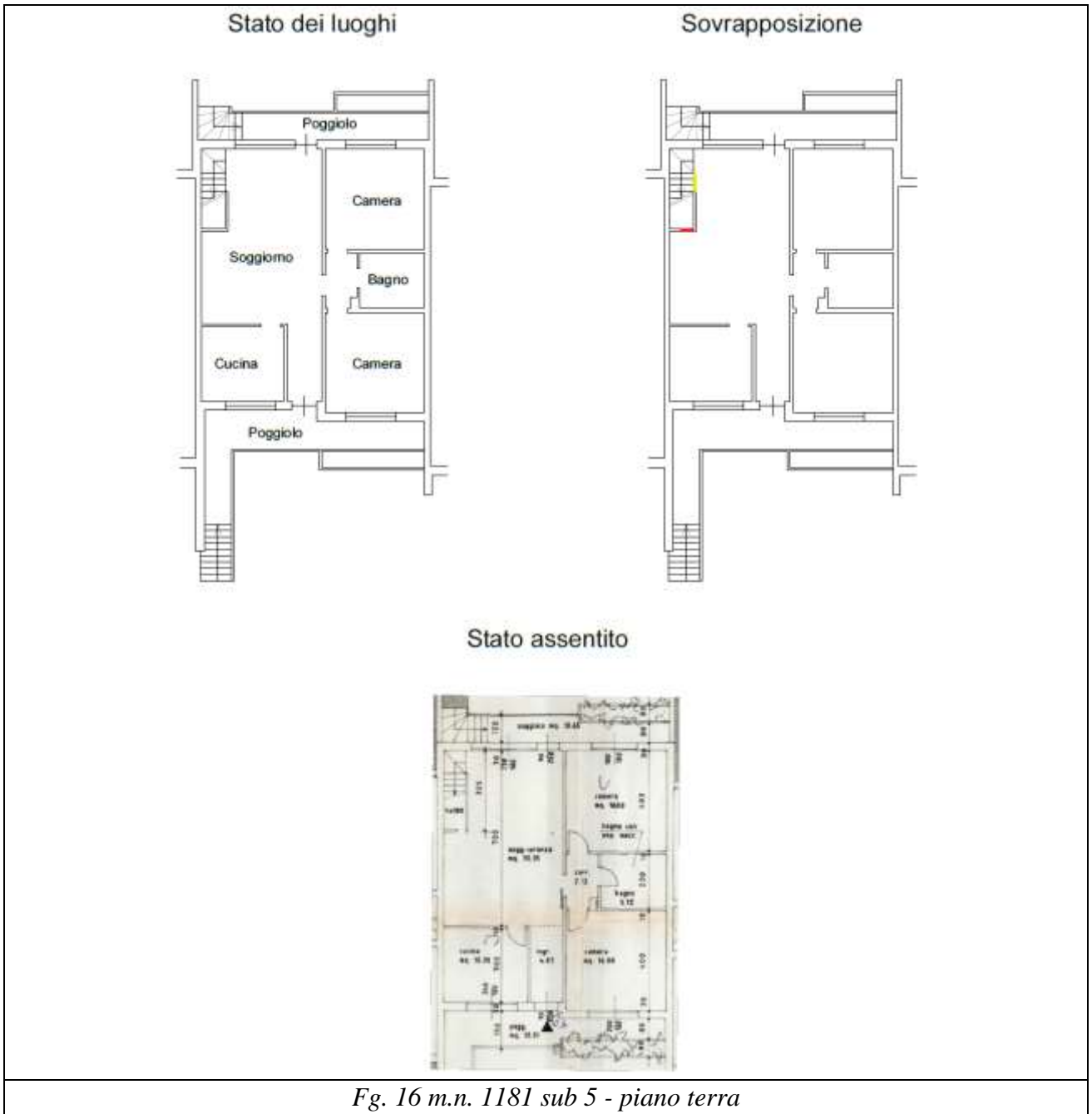
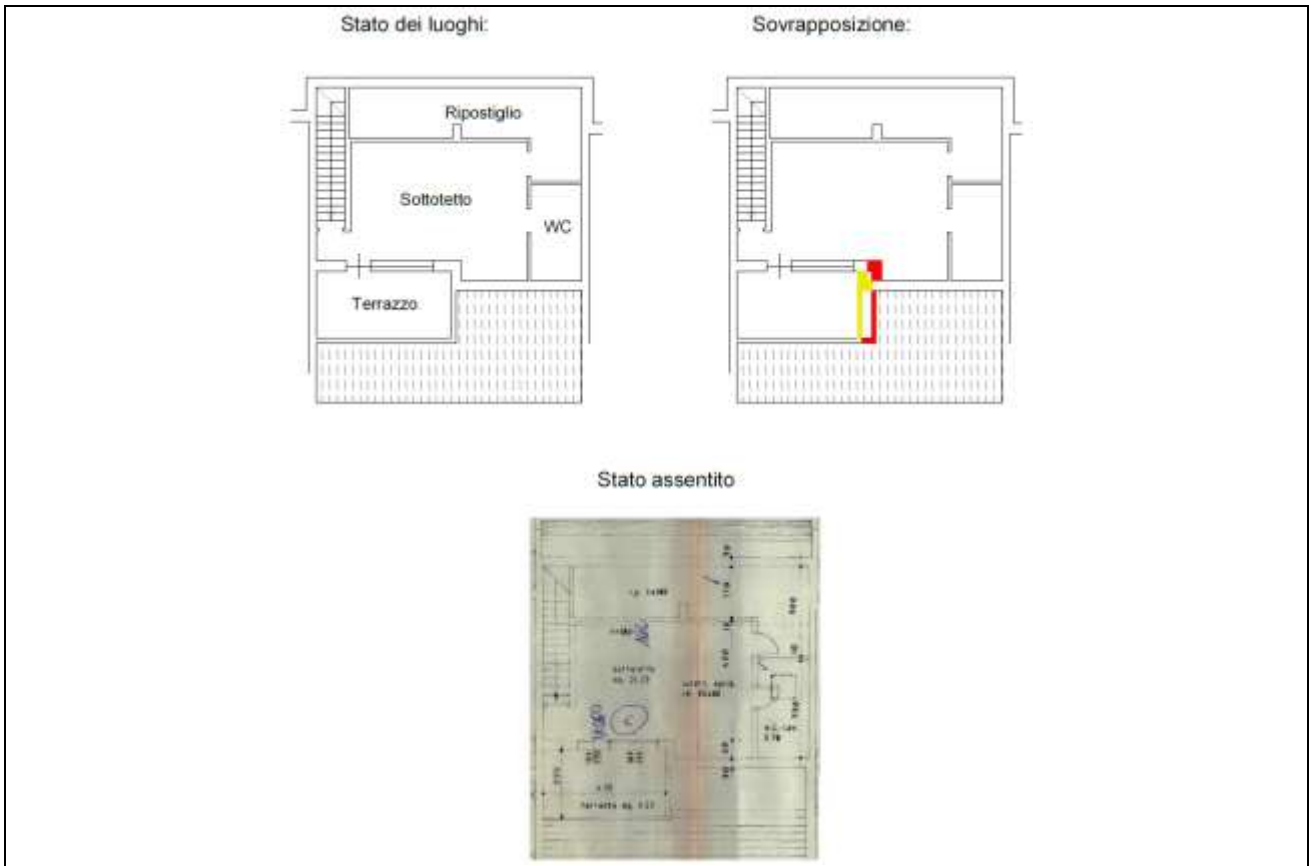
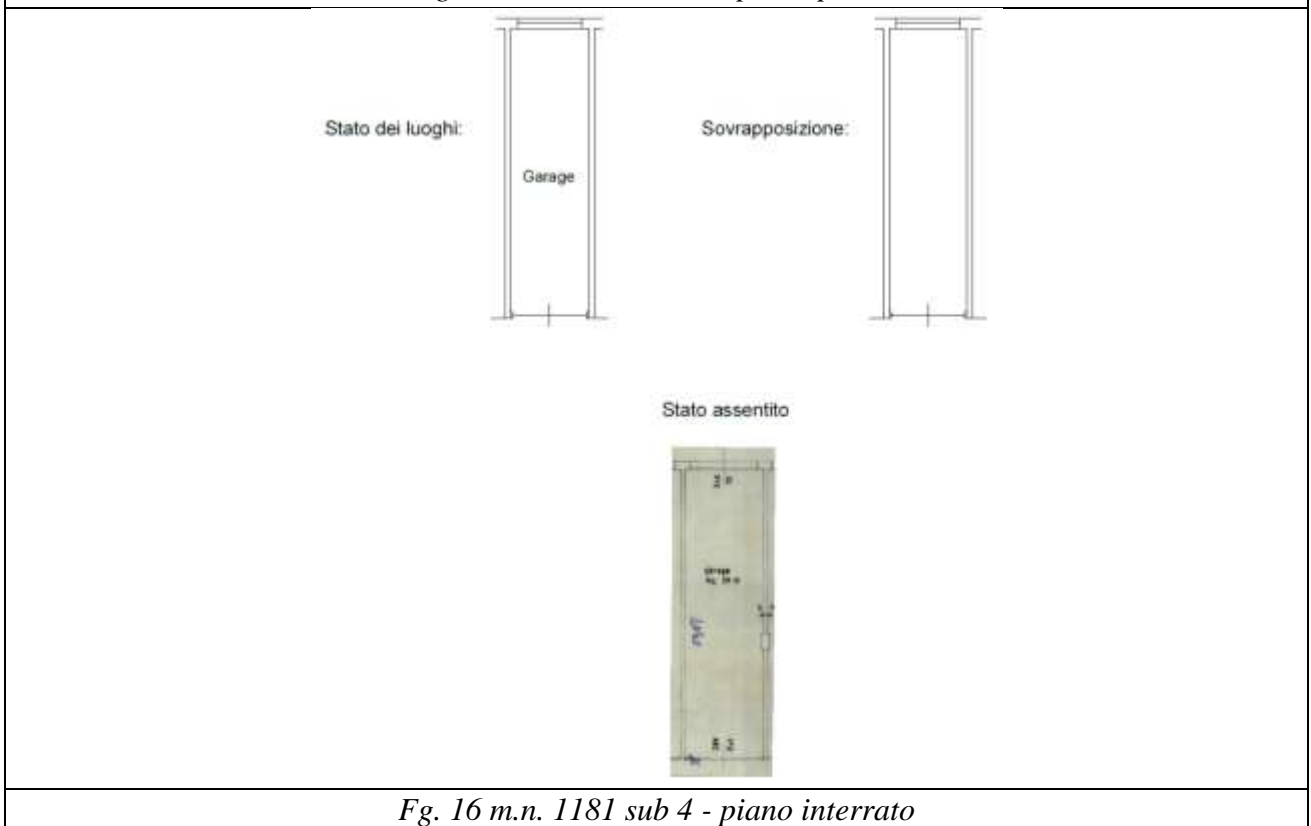


Fig. 16 m.n. 1181 sub 5 - piano terra



*Fig. 16 m.n. 1181 sub 5 - piano primo*



*Fig. 16 m.n. 1181 sub 4 - piano interrato*

In [all.9.1](#) è rappresentata la sovrapposizione puramente indicativa fra lo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi e lo stato assentito

Fra lo stato dei luoghi e gli elaborati assentiti sono state riscontrate le difformità sopra indicate.

Al piano terra, in merito alla possibile presenza di un ripostiglio nel sottoscala, a causa della presenza di un pannello e mensole che ne impediva l'ispezione durante il sopralluogo, non è noto se il foro di accesso sia effettivamente presente o se sia stato chiuso. Inoltre il tramezzo di separazione tra scale e soggiorno risulta più corto rispetto a quanto indicato nelle tavole grafiche assentite. Il tutto come nelle fotografie di seguito riportate:



La terrazza al piano primo risulta avere dimensioni differenti rispetto al progetto assentito.

Per quanto riguarda gli esterni, si segnala la diversa posizione delle fioriere al piano terra nei poggioli fronte principale e fronte posteriore, realizzati completamente verso l'esterno.



*Progetto assentito*



*Stato di fatto*

Le difformità rilevate sono indicativamente sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato e il pagamento di una sanzione di circa 516,00 € o, in alternativa, i luoghi dovranno essere ripristinati così come rappresentati nei progetti assentiti.

Ai fini della valutazione del prezzo a base d'asta, le difformità e le problematiche sopra indicate saranno comprese all'interno del ribasso percentuale, così come consentito da vademecum ed in via puramente indicativa (cap. 12).

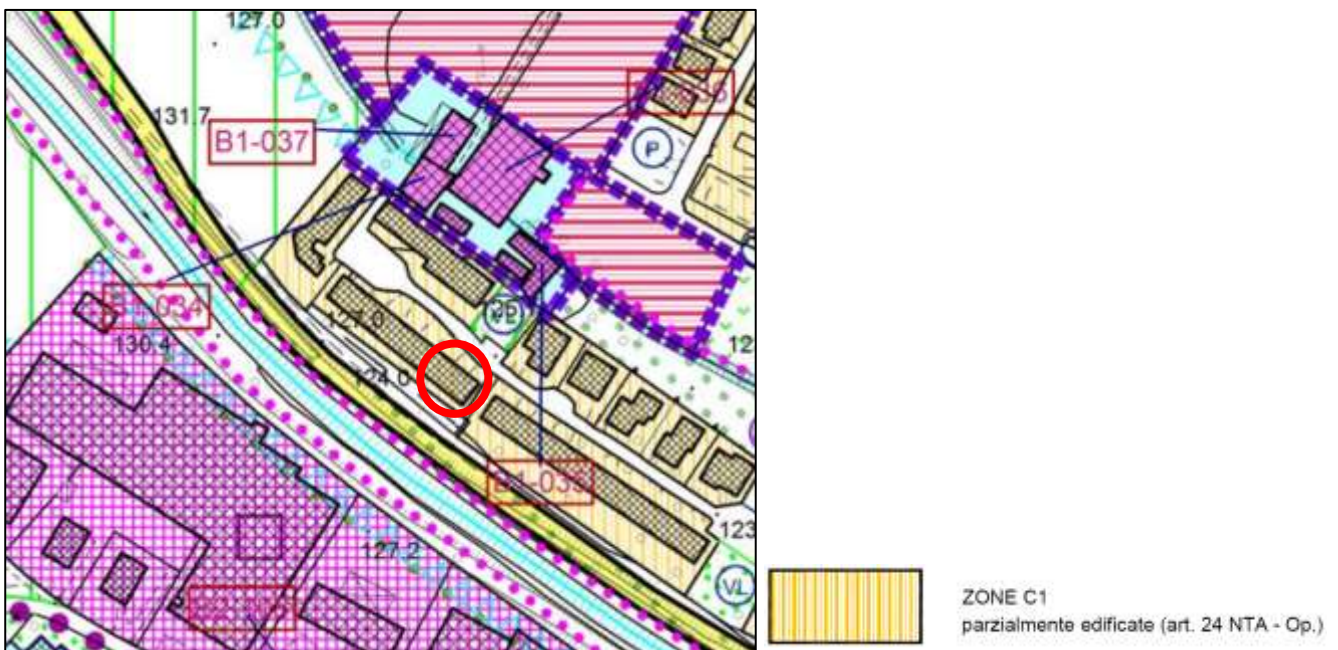
Nota: i costi esatti necessari per l'eventuale regolarizzazione/fiscalizzazione potranno essere determinati dall'Ufficio Tecnico competente solo al momento dell'effettiva presentazione della pratica.

## 7. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo i beni risultavano occupati dall'esecutato sig. XXXXXX XXXXXX. L'esecutato dichiara che l'immobile è abitato stabilmente come prima casa dallo stesso e dalla propria compagna sig.ra XXXXXX XXXXXX (non presente in sede di sopralluogo).

## 8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- A) **Presenza di altre procedure espropriative relative ai beni pignorati:** non noti;
- B) **Esistenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati:** non noti;
- C) **Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge:** non risulta per il bene oggetto di perizia;
- D) **Vincoli storico artistici:** Non risultano. Si rimanda a quanto indicato in CDU.  
Si riporta inoltre di seguito un estratto delle tavole relative al Piano degli Interventi del Comune di Arzignano, reperibili dal sito internet istituzionale:



*Comune di Arzignano – Estratto del Piano degli interventi  
(il cerchio di colore rosso individua la posizione degli immobili relativi alla presente relazione)*

- E) **Regolamento condominiale:** l'esecutato afferma che non è presente un regolamento condominiale e che non è stato nominato un Amministratore di condominio per la gestione delle parti comuni.
- F) **Atti impositivi di servitù:** nell'atto di compravendita all 1 sono riportate le seguenti servitù condominiali e di passaggio pedonale.

**Articolo 5 - Stato di fatto e di diritto degli immobili**

5.1) Gli immobili sono trasferiti a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ed in particolare con le servitù attive e passive di fatto esistenti, tra le quali:

- \* le **servitù condominiali** per la posa ed il mantenimento di tubazioni per servizi e sottoservizi vari (servitù di elettrodotto, acquedotto, gasdotto ed altre), anche a carico delle aree di pertinenza di proprietà esclusiva delle unità immobiliari al piano terra;
- \* la **servitù di passaggio pedonale** costituita con atto ricevuto in data 15 maggio 1981 n. 3.668/939 repertorio Notaio Michele Colasanto di Arzignano, meglio descritto al successivo articolo 9), il cui testo si riporta integralmente:  
"- i venditori si riservano espressamente il diritto di passaggio pedonale lungo tutto il confine nord dell'appezzamento di terreno venduto delimitato dalla roggia demaniale attualmente esistente al di là della quale trovansi altre proprietà dei venditori.  
Il diritto di passaggio potrà essere esercitato tanto in direzione est quanto in direzione ovest ed al solo fine di consentire l'accesso alle chiuse della suddetta roggia, una delle quali trovasi ubicata in posizione nord-est rispetto alla restante proprietà dei venditori individuata dal mappale frazionato n. 875 (ex 449/b)."

G) **Altro:** /

#### SEZIONE A) ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

**Domande giudiziali:** non risultano;

**Atti di asservimento e cessioni di cubatura:** non risultano;

**Convenzioni matrimoniali:** vedi quanto indicato in 8C;

**Altri pesi e/o Limitazioni d'uso:** non risultano;

**Provvedimenti d'imposizione di vincoli storico artistici e di altro tipo:** si vedano i vincoli indicati in CDU e le relative norme NTA indicate ([all.11](#)).

## **SEZIONE B) ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**

**Aggiornamento alla data del 12.01.2024 delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della  
certificazione ipocatastale:**

### **SUGLI IMMOBILI PIGNORATI**

**ISCRIZIONE CONTRO del 06/10/2011** - Registro Particolare 4113 Registro Generale 19104  
Pubblico ufficiale NOTAIO MURARO GIOVANNI Repertorio 46404/15846 del 14/09/2011  
IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Beni: Comune di Arzignano, fg. 16 m.n. 1181 sub 4 e 5;

A favore di: Banca Popolare Di Verona - S. Geminiano e S. Prospero S.P.A. sede Verona (VR)  
C.F. 03689960239;

Contro: Xxxxxx Xxxxxx nato il 05/04/1955 ad Arzignano (VI) C.F. CVZDRN55D05A459Q;

Durata: 25 anni

Importo capitale: € 182.826,68      importo totale: € 365.000,00

**TRASCRIZIONE CONTRO del 25/09/2023** - Registro Particolare 15317 Registro Generale 20947  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE di VENEZIA Repertorio 3802 del 18/07/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Beni: Comune di Arzignano, fg. 16 m.n. 1181 sub 4 e 5 per l'intero;

A favore di: Banco BPM S.P.A.;

Contro: Xxxxxx Xxxxxx;

### **9. VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

Non risulta.

### **10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO**

Non risultano.

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

In sede di sopralluogo non è stata rilevata la presenza di un cartello informativo con l'indicazione dell'Amministratore condominiale. L'esecutato sig. Xxxxxx Xxxxxx ha dichiarato e confermato che non è stato nominato alcun Amministratore per la gestione delle parti comuni.

**Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali fisse):** non noto;

**Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** non noto;

**Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia:** non noto;

**Eventuali dotazioni condominiali e altre informazioni utili:** come riportato in all. 1;

**Eventuali cause in corso nei confronti dei proprietari eseguiti da parte del Condominio medesimo:** non noto;

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### Metodo di valutazione:

Per la definizione del valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Ricordando che:

- il valore di mercato, secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa risulta definito come segue:

*“Il valore di mercato è 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”;*

- ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne meglio il significato, ed in particolare:

*“l’ammontare stimato...”* si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l’immobile in un’operazione di mercato determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l’esperienza per compiere la valutazione. È il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall’acquirente;

*“...per il quale un determinato immobile può essere compravenduto...”* si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l’effettivo prezzo di vendita;

*“...alla data della valutazione...”* richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvenga simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

*“...tra un acquirente...”* si riferisce al soggetto motivato all’acquisto ma non costretto, che non brama né è intenzionato a comprare a qualsiasi prezzo. L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato;

*“...un venditore...”* non brama e non è forzato alla vendita, non è disposto a vendere a qualsiasi prezzo né a battersi per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato attuale. Il venditore è motivato a vendere l’immobile alle condizioni di mercato, al miglior prezzo ottenibile dopo un’adeguata attività di marketing;

*“...essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti...”* fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro, che può rendere il prezzo non tipico del mercato o influenzato a causa di un elemento sostituito un valore speciale;



“...dopo un'adeguata attività di marketing...” significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

“...durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza...” presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente, dei potenziali usi e dello stato del mercato al momento della valutazione. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita di mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

“...e senza alcuna costrizione.” stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento;

ed inoltre:

- il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza considerare le spese di transazione (Notaio, imposte, etc.) e le spese di trascrizione;
- valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio il finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione;

il metodo M.C.A.:

- permette di trovare il valore ricercato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili (definiti “COMPARABILI”) per caratteristiche tecniche e segmento di mercato, oggetto di recenti compravendite e di cui è noto il prezzo;
- è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione;
- si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

### **Valore di mercato attribuito:**

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che l'esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, in quanto economicamente più interessante rispetto ad una qualsiasi altra alternativa.

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), 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.

Premesso che:

il termine “prezzo marginale” indica il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a secondo del caso proposto con una formula matematica appropriata”;

il termine “superficie esterna lorda (SEL)” indica “l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”;

il termine “rapporto mercantile” indica “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”;

con il termine “segmento di mercato” viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il “segmento di mercato” in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione (dov’è);
- tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- definito il “segmento di mercato”;
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente le caratteristiche dei beni “Comparabili”;
- indicati i rapporti mercantili;
- calcolato le superfici commerciali e definito i “prezzi marginali”.

Per utilizzare il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) sono stati reperite le compravendite degli immobili individuati nell’[all.12](#) con le relative schede di calcolo.

La superficie commerciale convenzionale del subject (desunta dalle planimetrie catastali e dal rilievo sommario effettuato in loco) viene riportata nella seguente tabella:

Nota 1: il rapporto mercantile del garage è stato considerato al 25% in quanto mancante di un collegamento diretto con l’appartamento;

Nota 2: il piano primo (sottotetto) è considerato come accessorio avendo altezza inferiore a 270 cm;

Superficie commerciale Subject	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. Principale Appart.	PRI	98	100%	98	Quantitativa
	Accessori P1	ACC	63	50%	31,5	Quantitativa
	Terrazzi / Poggioli < 25mq	TER1	25	30%	7,5	Quantitativa
	Terrazzi / Poggioli > 25mq	TER2	13	10%	1,3	Quantitativa
	Garage accesso scoperto	GAR	32	25%	8	Quantitativa
	Corte	COR	126	10%	12,6	Quantitativa
		<i>tot</i>			<i>158,9</i>	
	<b>Totale Superficie Commerciale</b>					<b>159</b>

Il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a

€ 233.907,44

Inoltre considerato:

- che la presente stima ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati;
- che al termine “vendita forzata” viene dato il seguente significato “*termine usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato*”;
- le differenze esistenti, al momento della stima, tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare (elenco non esaustivo):
  - le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
  - nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
  - nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia alle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione;
  - nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
  - le considerazioni effettuate nel paragrafo 6 Regolarità edilizia e urbanistica - ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE, che vi potrebbero essere ulteriori difformità nell'immobile e/o nelle parti comuni riconducibili a abusi edilizi, non indicati nel cap. 6;
  - etc.

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice dell'Esecuzione, al fine di definire il prezzo a base d'asta e al fine di considerare le problematiche urbanistico-edilizie sopra descritte, una percentuale di deprezzamento del 15%, come consentita dal vademecum, ed in via puramente indicativa.

Quindi:

- più probabile valore di mercato dei beni pari a € 233.907,44
- riduzione, proposta, 15% pari a - € 35.086,12

Il valore di cui sopra deve tenere conto di quanto segue:

- Costi relativi alle difformità catastali - € 1.500,00
- Costi relativi alle difformità urbanistiche  
Compresi nel ribasso percentuale

Pertanto il più probabile valore di mercato stimato del bene, dedotti i costi sopra esposti corrisponde a

€ 197.321,32

**Valore di vendita forzata proposto e arrotondato in**

**€ 197.000,00**

**Giudizio di vendibilità:**

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in una fascia di vendibilità sufficiente. Non noti possibili acquirenti.

**Forme di pubblicità:**

la Pubblicità degli avvisi potrà essere effettuata attraverso siti internet specializzati, quotidiani di informazione locali di maggiore diffusione, riviste di settore.

**13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

Non c'è quota.

**14. ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

Si allegano i certificati anagrafici dell'esecutato sig. XXXXXX XXXXXX ([all.13](#)).

Vicenza, 5 febbraio 2024

L'Esperto stimatore

Ing. Carlo Casonato