

# TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

## Sezione Esecuzioni Immobiliari di Vicenza

Procedimento Esecutivo N.73/2023 R.G.

Giudice delegato Dott. LUCA PRENDINI

Procedente AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Esecutati



### ELABORATO PERITALE – LOTTO N.3

Tecnico incaricato: Architetto Riccardo Pozza  
iscritto all'ordine Architetti della Provincia di VI al N.684  
iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza

C.F. PZZRCR61S07E762L  
con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti, 15  
telefono: 0424 227262  
email: pozzaar@libero.it  
email (pec): riccardo.pozza@archiworldpec.it



## SCHEMA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 73/2023 R.G.

Giudice dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 12/12/2023

Esperto arch. Riccardo Pozza

**Diritto pignorato** (cfr pag.4-5): proprietà per la quota di 1/1

**Tipologia bene** (cfr pag.6-15): porzione nord di un edificio residenziale di tipo bifamiliare in corso di ultimazione

**Ubicazione** (cfr pag.5): Arzignano (VI), Via Trento n.57/A

**Dati Catastali attuali** (cfr pag.15-16): Comune di Arzignano (VI) – Catasto Fabbricati Foglio 2:

- Particella n.1551 sub.5 – Via Trento n.57/A – piano: S1-T-1 – Categoria: F/3;
- Particella n.1551 sub.8 – Via Trento n.57/A – piano: S1 – Categoria: F/3;
- Particella n.1551 sub.9 – Via Trento n.57/A – piano: S1 – Categoria: F/3;
- Particella n.1551 sub.1 – Via Trento n.57/A – B.c.n.c.;
- Particella n.1551 sub.3 – Via Trento n.57/A – Corte comune ai sub.5, sub.8 e sub.9.

**Metri quadri** (cfr pag.21): 391,42

**Stato** (cfr pag.10): in corso di ultimazione per le opere di finitura interna e impiantistiche

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag.20): le altezze dei locali al piano interrato, inferiori a quelle consentite, consentiranno di ottenere l'abitabilità solo per i vani di servizio (centrali termiche, vani tecnici e garage) ubicati a tale livello

**Valore di mercato, OMV** (cfr pag.23): € 357.500,00

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr pag.22): 20/04/2023 (€ 310.000,00), 27/07/2021 (€ 300.000,00), 29/04/2022 (€ 195.000,00)

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr pag.23-24): in base ai dati forniti da Astalegale e allo studio fatto dai Geometri e reperibile sul sito del Tribunale risulta, per il Comune di Arzignano (VI) e nel caso di edilizia residenziale, un valore medio di aggiudicazione di €/mq. 432,00

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag.23): € 204.000,00

**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag.23): buono

**Possibili interessati** (cfr pag.28): non sono al momento noti possibili acquirenti

**Iniziativa di vendita** (cfr pag.23): pubblicazioni su siti internet specializzati ("asta legale.net" – "asteonline.it" – "tribunale.vicenza.giustizia.it/aste"), rivista "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA"

**Occupazione** (cfr pag.24): al momento del sopralluogo le unità erano in corso di ultimazione e non abitabili

**Titolo di occupazione** (cfr pag.24): nella disponibilità della proprietà

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr pag.29): nulla da segnalare



# PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

## 1. PREMESSA

Con ordinanza del 29/05/2023 l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Sonia Pantano nominava in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe il sottoscritto Arch. Riccardo Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 684 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, il quale in data 31/05/2023 accettava l'incarico e provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati.

In data 28/09/2023 il Giudice Dott. Luca Prendini ha sostituito la Dott.ssa Sonia Pantano.

## 2. QUESITO

"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), 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".

## 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali inizialmente presso il proprio studio provvedendo, in data 31/05/2023, tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio, all'acquisizione di adeguata documentazione catastale, e in data 06/06/2023 ad inoltrare tramite Mail al Comune di Arzignano (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti".

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati è stato effettuato il giorno mercoledì 13 settembre 2023 alle ore 14.00 alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e del Sig. , padre dell'esecutato Sig. .

## 4. NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso del sopralluogo e fino alla data di deposito della presente relazione di stima:

1. non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno né prova né notizie della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interrimento di sostanze tossiche e/o nocive;
2. non è stato eseguito, poiché non richiesto, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la sola consistenza fisica degli immobili pignorati e, riguardo agli edifici, non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali comuni e/o dell'intero complesso condominiale a cui non può essere esteso l'accertamento;
3. non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico



e termico degli edifici (o parti di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;

4. le misure ricavate in loco sono state confrontate con le planimetrie reperite presso i pubblici uffici, ed in particolare quelle depositate presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio e quelle relative ai titoli autorizzativi agli atti presso l'Ufficio tecnico Comunale;
5. la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR N.380/2021, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
6. la vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
7. la vendita è forzata (art. 2919 e sgg. Codice Civile) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa veduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
8. ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, competerà all'aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
9. risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi:
  - alla regolarizzazione delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
  - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
  - riparazione e/o adeguamento impianti;
  - acquisizione di certificazioni in genere;
  - sistemazioni di danni e/o difetti occulti;
  - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
10. tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti del quale potranno essere utilizzati solo ai fini della presente procedura esecutiva, non potendo essere impiegati per altri scopi.

## 5. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

### Diritto

Proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ ( ) il  
(C.F. \_\_\_\_\_), delle unità immobiliari che vengono così descritte  
nell'Atto di pignoramento:  
(...)

**per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà in capo a** \_\_\_\_\_ :

Catasto Fabbricati del Comune di Arzignano (VI), Foglio 2

*Mapp. 1551, Sub. 5, Cat. F/3, Via Trento n. 57/A, Piano S1-T-1;*

*Mapp. 1551, Sub. 8, Cat. F/3, Via Trento n. 57/A, Piano S1;*

*Mapp. 1551, Sub. 9, Cat. F/3, Via Trento n. 57/A, Piano S1;*

*Mapp. 1551, sub. 3, bene comune non censibile;*

*Mapp. 1551, sub. 2, bene comune non censibile;*

*Mapp. 1151, Sub. 1, bene comune non censibile; (...)*



Relativamente a quanto sopra indicato, il sottoscritto esperto stimatore segnala che l'unità di cui al Foglio 2 Particella n.1151 sub.3, così come indicata sia nell'Atto di Pignoramento che nella successiva Nota di Trascrizione, in realtà è l'immobile identificato al Foglio 2 Particella n.1551 sub.3, come da Istanza di rettifica della nota di trascrizione depositata da Parte procedente in data 15/03/2023.

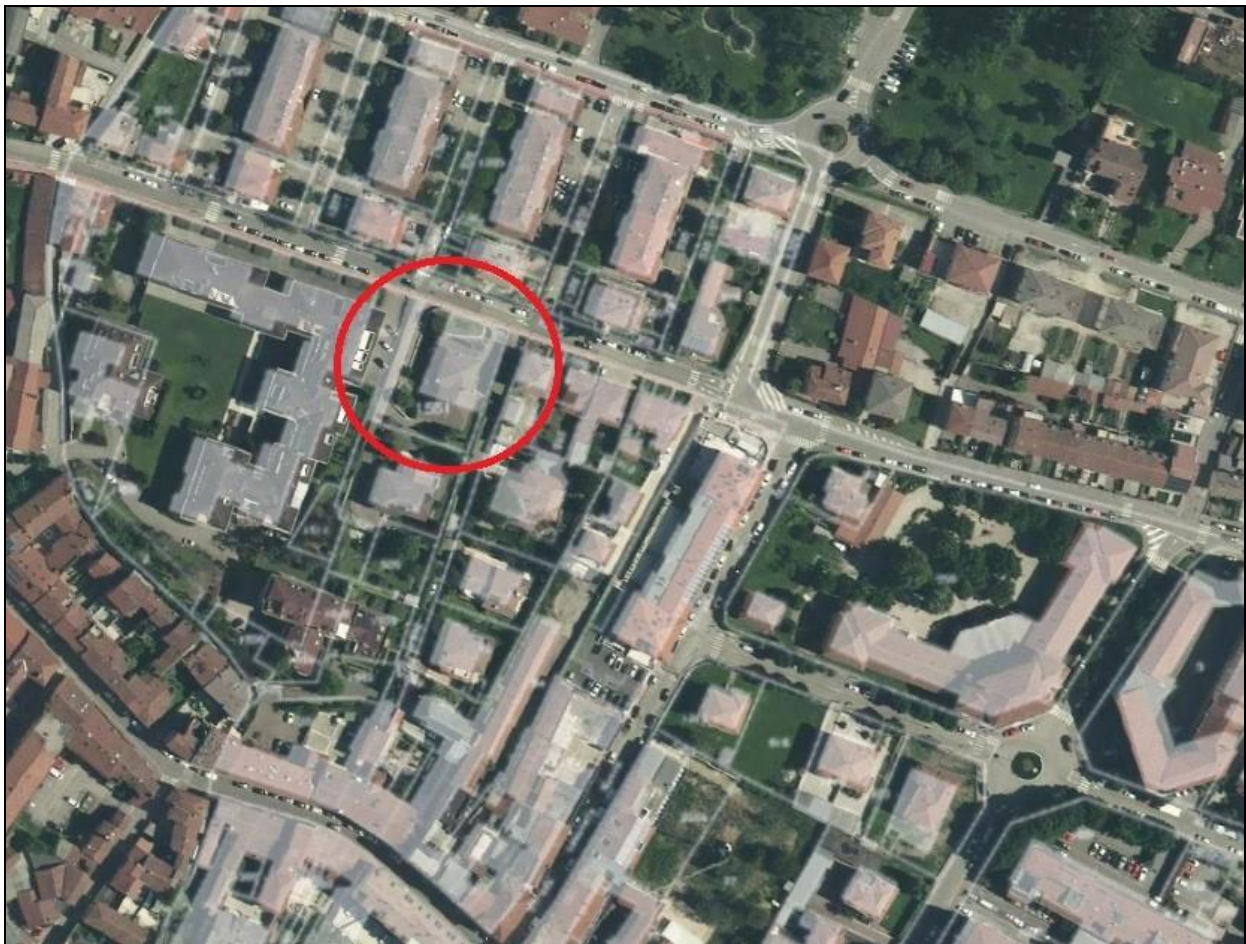
A tale istanza è seguita udienza in data 13/04/2023 nella quale il G.E. (...) *si riserva ogni valutazione sulla questione all'esito della nomina dell'esperto e della verifica, da parte di costui, dell'effettiva inesistenza di un bene catastalmente identificato al fg 2 mapp. 1151 sub.3. (...)*

Il sottoscritto ha pertanto effettuato le verifiche catastali da cui risulta non esservi alcun bene censito al Catasto Fabbricati del Comune di Arzignano al Foglio 2 Particella n.1151 sub.3 e alla richiesta di visura effettuata risulta "Nessuna corrispondenza trovata".

Si conferma pertanto quanto segnalato dal legale di parte nella propria Istanza depositata in data 15/03/2023, e cioè che quanto indicato sia nell'Atto di Pignoramento che nella Nota di Trascrizione dello stesso è riconducibile ad un errore materiale.

### Localizzazione

- Provincia        Vicenza
- Comune        Arzignano
- Via              Trento
- Civici           n. 57/B (accesso pedonale) – 57/C (accesso carraio)
- Zona            semicentrale con sufficiente dotazione di parcheggi pubblici



ORTOFOTO – SOVRAPPOSIZIONE FOTO SATELLITARE CON ESTRATTO MAPPA CATASTALE



## Beni e ubicazione

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva fanno parte della porzione sud di un edificio residenziale di tipo bifamiliare, alla data del sopralluogo in corso di ultimazione, ubicato ai civici n.57/B e n.57/C di Via Trento nel Comune di Arzignano (VI), a circa 550 ml. a nord/ovest della Sede Municipale in una zona a destinazione prevalentemente residenziale.

In particolare le unità sono le seguenti:

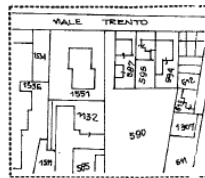
- abitazione su tre livelli (piani interrato, terra e primo) individuata al Catasto Fabbricati, Foglio 2 Particella n.1551 sub.5;
- garage al piano interrato individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 2 Particella n.1551 sub.8;
- garage al piano interrato individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 2 Particella n.1551 sub.9;
- corte comune ai subb.5, 8, 9 individuata al Catasto Fabbricati, Foglio 2 Particella n.1551 sub.3;
- bene comune non censibile individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 2 Particella n.1551 sub.1, comune a tutte le unità del fabbricato bifamiliare con servitù di passaggio a favore della Particella n.1132 intestata a terzi.

### DENUNCIA TIPO MAPPALE

N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

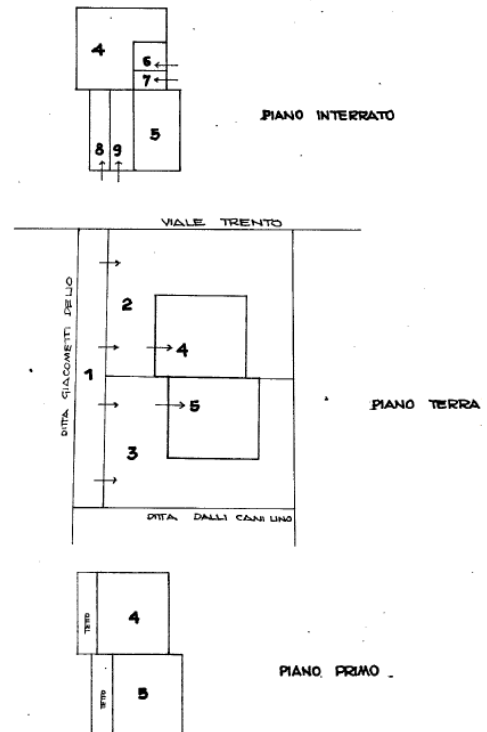
N.C.T.			N.C.E.U.		
Fg.	Ar.	Map.	Fg.	Ar.	Map.
2	/	1551	/	2	1551

ESTRATTO  
MAPPA - N.C.T. -  
SCALA 1:2000



#### ELENCO SUBALTERNI

- SUB. 1 - BENE COMUNE NON CENSIBILE -  
(CON SERVITÙ DI PASSAGGIO A FAVORE DEL MAPP. 1132 - DITTA DALLI CANI LINO)
- SUB. 2 - CORTE COMUNE AL SUB. 4, SUB. 6, SUB. 7 -
- SUB. 3 - CORTE COMUNE AL SUB. 5, SUB. 8, SUB. 9 -
- SUB. 4 - ABITAZIONE -
- SUB. 5 - ABITAZIONE -
- SUB. 6 - RIMESSA -
- SUB. 7 - RIMESSA -
- SUB. 8 - RIMESSA -
- SUB. 9 - RIMESSA -



## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ARZIGNANO		2	1551		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA TRENTO	57/A	T			Bene comune non censibile
2	VIA TRENTO	57/A	T			Bene comune non censibile
3	VIA TRENTO	57/A	S1 - T			Bene comune non censibile
4	VIA TRENTO	57/A	1 - S1 - T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
5	VIA TRENTO	57/A	1 - S1 - T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
6	VIA TRENTO	57/A	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
7	VIA TRENTO	57/A	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
8	VIA TRENTO	57/A	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
9	VIA TRENTO	57/A	S1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI (fuori scala) ED ELENCO DEGLI STESSI

La costruzione dell'edificio ha avuto inizio nel corso degli anni '80 del secolo scorso nell'ambito dell'intervento di demolizione di un fabbricato artigianale esistente (ante 01/09/1967) e costruzione di due volumi edilizi ad uso residenziale, e cioè un'abitazione intestata a terzi (Particella n.1132) e l'edificio bifamiliare di cui fanno parte le unità di cui al presente Lotto N.3, che al momento del sopralluogo in data 13/09/2023 si presentava ancora in fase di ultimazione per quanto concerne le opere di finitura interna.

Il lotto su cui insiste l'edificio bifamiliare di cui alla Particella n.1551 si presenta planimetricamente di forma regolare e confina a nord con la pubblica via, sui restanti lati con altre proprietà; la recinzione è costituita da zoccolo in muratura e ringhiera metallica su fronte sud a confine con la Particella n.1132 di cui sopra, da muro sui restanti lati.

I due accessi all'area pertinenziale il fabbricato sono collocati su fronte nord che si affaccia sulla pubblica via, e sono costituiti da due cancelli (pedonale e carroia) entrambi in metallo e collocati in prossimità dell'angolo nord/est (civico n.57/A), che immettono su corsie lastricate in porfido ad opera incerta a servizio esclusivo della porzione nord (Lotto N.2) dell'edificio bifamiliare, e altri due cancelli pedonale e carroia (civici n.57/B e n.57/C), con le stesse caratteristiche dei precedenti e collocati in prossimità dell'angolo nord/ovest, che collegano la pubblica via con la corsia (b.c.n.c. di cui al Foglio 2 Particella n.1551 sub.1), pavimentata sempre in porfido ad opera incerta comune a tutte le unità della bifamiliare con servitù di passaggio a favore della Particella n.1132 intestata a terzi; tali accessi su angolo nord/ovest consentono l'ingresso pedonale e carroia alla porzione di bifamiliare oggetto della presente relazione di stima (Lotto N.3).

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che il fabbricato presenta strutture verticali in muratura, solai misti in latero-cemento (travetti e pignatte), copertura a falde inclinate con struttura in latero-cemento e manto in tegole, pluviali e scossaline in lamiera di rame, facciate esterne intonacate e in parte rivestite in pietra (porzione piano interrato fuori terra in corrispondenza degli accessi alle autorimesse), soglie in pietra, cornici in calcestruzzo a vista, parapetti al piano terra in ringhiera metallica a ritti verticali, parapetto terrazza piano primo in muratura con addossata copertura portico.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE (fuori scala)



Documentazione fotografica ([Allegato L.03.02](#))



Vista da nord/est



Accessi fronte nord/ovest



Corsia b.c.n.c. (Particella n.1551 sub.1) da sud



Fronte ovest con ingresso al piano terra



Vista da sud/ovest



Rampa accesso carraio piano interrato da ovest



Fronte sud da rampa accesso carraio



Ingressi autorimesse da corsia manovra a sud







Fronti sud ed est da corte esclusiva



Fronte est da corte esclusiva



Piano terra fronte sud



Portico ad ovest da sud verso nord

## Descrizione

### 1. Abitazione (Catasto Fabbricati, Foglio 2 – Part. n.1551 sub.5)

Unità immobiliare ad uso civile abitazione su tre livelli (piani interrato, terra e primo) che dagli elaborati grafici di progetto autorizzato ([Allegato L.03.05](#)) risulta così composta:

- piano interrato: centrale termica, cantina, disimpegno, anti-bagno e bagno, taverna, cucinotto;
- piano terra: portici ad ovest e ad est, atrio ingresso, studio, pranzo, soggiorno, corridoio, cucina, anti bagno e bagno;
- piano primo: atrio notte, n. 3 camere ciascuna con proprio bagno interno, terrazza a ovest.

Le altezze interne rilevate sono quelle a massetto finito (manca la posa della pavimentazione), e risultano di circa ml.2,93 al piano terra e circa ml.2,73 al piano primo, per cui a completamento della posa dovranno essere conformi a quanto indicato nella sezione di progetto; per quanto concerne il piano interrato, invece, l'altezza rilevata a pavimento finito di circa ml.2,27 risulta inferiore a ml.2,50 nella sezione di progetto e a quella minima di ml. 2,40 consentita per i locali accessori, ma superiore a ml.2,20 permessi per i locali di servizio (centrale termica, vani tecnici e garage).

nella sezione di progetto e a quella minima consentita per quanto concerne i locali accessori (ml. 2,40).

L'accesso principale alla porzione di bifamiliare avviene attraverso due cancelli, uno pedonale e l'altro carraio, collocati su lato nord/ovest del lotto prospiciente Via Trento, con corsia pedonale e carraia pavimentata in porfido (Particella n.1551 sub.1) che è comune a tutto l'edificio bifamiliare con servitù di passaggio a favore della Particella n.1132 intestata a terzi; dalla corsia comune si sviluppano, in direzione ovest/est, una rampa carraia a servizio delle autorimesse poste al piano interrato, e una corsia pedonale che attraversa il giardino pertinenziale e conduce al portico



principale fronte ovest dove si trova l'ingresso delimitato da oscuro in alluminio a doppia anta. I tre livelli sono collegati internamente da scala a due rampe affiancate con alzate e pedate prive di rivestimento e parapetto in muratura.

Si segnala che rispetto alle ultime planimetrie di progetto autorizzate ([Allegato L.03.05](#)), al momento del sopralluogo in data 13/09/2023 sono state rilevate le seguenti principali modifiche:

#### Piano interrato

- spostamento della porta di collegamento tra autorimesse e cantina;
- e installazione di una porta divisoria tra corridoio e scala di collegamento con il piano primo, ed eliminazione del primo gradino che era previsto si sviluppasse sul corridoio stesso.

#### Piano terra

Nessuna variazione.

#### Piano primo

- spostamento della porta di collegamento tra camera a sud/ovest e bagno interno collegato.

Le modifiche rilevate dovranno essere riportate nella richiesta di Nuova Concessione da presentare presso i competenti uffici comunali poiché l'ultima autorizzazione risale all'anno 2001.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo si trovava allo stato grezzo avanzato, finita esternamente (tranne la tinteggiatura delle pareti perimetrali) e con realizzazione delle seguenti opere di finitura interna: oscuri in alluminio, porta del tipo tagliafuoco di collegamento con le autorimesse al piano interrato, porta in metallo del locale C.T. al piano interrato che si affaccia su area di manovra fronte sud, pavimentazioni in piastrelle al solo piano interrato, rivestimento delle pareti del bagno al piano interrato in tessere di mosaico.

Le lavorazioni da eseguire per l'ultimazione dei lavori risultavano le seguenti:

- posa pavimenti ai piani terra e primo;
- fornitura e posa serramenti esterni (sono stati installati solo gli oscuri);
- fornitura e posa porte interne;
- posa elementi radianti dell'impianto di riscaldamento e installazione caldaia;
- completamento impianto elettrico con passaggio dei cavi (previa verifica di quelli già in parte presenti) e installazione placche e corpi illuminanti;
- completamento bagni con posa sanitari e rubinetteria;
- tinteggiature interne ed esterne.

L'importo delle opere da realizzare risulta di € 88.000,00 (arrotondati), come da tabella di valutazione ([Allegato L.03.10](#)); si precisa che tale costo rappresenta una indicazione orientativa di massima.

#### Documentazione fotografica ([Allegato L.03.02](#))



Piano interrato – Centrale termica



Piano interrato – Cantina da autorimessa





Piano interrato – Ingresso disimpegno da autorimessa



Piano interrato – Anti bagno e bagno



Piano interrato – Bagno



Piano interrato – Disimpegno



Piano interrato – Scala interna da disimpegno



Piano interrato – Taverna con accesso cucinotto



Piano interrato – Angolo sud/est taverna



Piano interrato – Angolo nord/est taverna





Piano interrato – Parete est taverna



Piano interrato – Cucinotto da est verso ovest



Piano Terra –Atrio ingresso da ovest verso est



Piano terra – Angolo sud/est pranzo



Piano terra – Angolo nord/est soggiorno



Piano terra – Porta tra soggiorno e corridoio



Piano terra – Corridoio da ovest verso est



Piano terra – Angolo nord/est cucina





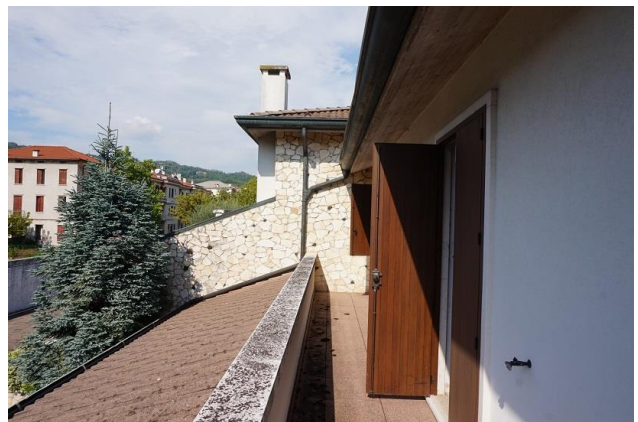
Piano terra – Anti bagno e bagno



Piano terra – Scala interna



Piano primo – Scala e atrio notte



Piano primo – Terrazza a ovest



Piano primo – Atrio notte da est verso ovest



Piano primo – Camera a nord/ovest



Piano primo – Bagno camera a nord/ovest



Piano primo – Ingresso camera a nord/ovest





Piano primo – Camera a nord/est



Piano primo – Bagno camera nord/est



Piano primo – Camera a sud



Piano primo – Bagno camera a sud

## 2. Autorimesse al piano interrato (Catasto Fabbricati, Foglio 2 – Part. n.1551 sub.8 e sub.9)

Le due autorimesse al piano interrato si sviluppano in continuità tra di loro formando di fatto un unico vano avente asse longitudinale in direzione nord/sud, con due accessi collocati su fronte sud delimitati da portoni sezionali ad azionamento automatico, finestre su bocca di lupo lato ovest con serramento in legno e vetrocamera, porta tagliafuoco di collegamento con disimpegno vani unità abitativa, pavimento in piastrelle di gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

L'altezza interna di circa ml.2,26 risulta inferiore ai ml.2,50 indicati nella sezione di progetto, ma comunque superiore a ml.2,20 consentita per i locali di servizio (centrali termiche, vani tecnici e garage).

### Documentazione fotografica ([Allegato L.03.02](#))



Piano interrato – Autorimessa (Part.1551 sub.9) da sud



Piano interrato – Autorimessa (Part.1551 sub.8) da sud





Piano interrato – Autorimessa (Part.1551 sub.8) da nord



Piano interrato – Autorimesse da disimpegno abitazione

### **Necessità di interventi manutentivi urgenti**

Nessuno.

### **Certificazione energetica**

L'unità immobiliare ad uso abitazione, Particella n.1551 sub.4, si trova allo stato grezzo avanzato e priva degli impianti tecnologici.

Nell'Appendice A del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico in data 26/06/2015, sono indicati i casi di esclusione dell'obbligo di dotazione dell'APE e, al punto G), troviamo gli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

## **6. STORIA CATASTALE**

### **Dati catastali attuali**

A tutto il 31/05/2023 l'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), risulta proprietario per la quota di 1/1 delle seguenti unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 2

- **Particella n.1551 sub.5** – Via Trento n.57/A – piano: S1-T-1 – Categoria: F/3;
- **Particella n.1551 sub.8** – Via Trento n.57/A – piano: S1 – Categoria: F/3;
- **Particella n.1551 sub.9** – Via Trento n.57/A – piano: S1 – Categoria: F/3.

Tali unità condividono le seguenti Particelle anch'esse oggetto di pignoramento:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 2

- **Particella n.1551 sub.1** – Via Trento n.57/A – piano: T – Bene comune non censibile (b.c.n.c.) a tutte le unità del fabbricato bifamiliare con servitù di passaggio a favore della Particella n.1132 intestata a terzi e non oggetto di procedura;
- **Particella n.1551 sub.3** – Via Trento n.57/A – piano: T – Corte comune ai sub.8 e sub.9.

Il terreno su cui sorge l'edificio bifamiliare risulta censito al Catasto Terreni, Fg.2 Particella n.1551 – ENTE URBANO di are 13.96, deriva dalla Particella n.1132 di are 28.49 in seguito a *FRAZIONAMENTO del 03/03/1981 Pratica n. 336205 in atti dal 06/11/2002 FRZ. 28/81 (n.28.1/1981).*

### **Variazioni storiche**

Particella n.1551 sub.5

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/07/2020 Pratica n. VI0063888 in atti dal 21/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 28475.1/2020);
- VARIAZIONE del 18/05/2007 Pratica n. VI0361336 in atti dal 05/09/2007 VERIFICA STATO



ATTUALE U.I. (n. 227615.1/2007);

- COSTITUZIONE del 18/01/1988 in atti dal 10/02/2000 (n. 254.1/1988).

Particella n.1551 sub.8

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/07/2020 Pratica n. VI0063891 in atti dal 21/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 28478.1/2020);
- VARIAZIONE del 18/05/2007 Pratica n. VI0361336 in atti dal 05/09/2007 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 227615.1/2007);
- COSTITUZIONE del 18/01/1988 in atti dal 10/02/2000 (n. 254.1/1988).

Particella n.1551 sub.9

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/07/2020 Pratica n. VI0063892 in atti dal 21/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 28479.1/2020);
- VARIAZIONE del 18/05/2007 Pratica n. VI0361336 in atti dal 05/09/2007 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 227615.1/2007);
- COSTITUZIONE del 18/01/1988 in atti dal 10/02/2000 (n. 254/1988).

Particella n.1551 sub.1

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/07/2020 Pratica n. VI0063884 in atti dal 21/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 28471.1/2020);
- VARIAZIONE del 04/07/2014 Pratica n. VI0101610 in atti dal 04/07/2014 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 36422.1/2014);
- COSTITUZIONE del 18/01/1988 in atti dal 10/02/2000 (n. 254.1/1988).

Particella n.1551 sub.3

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/07/2020 Pratica n. VI00638886 in atti dal 21/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 28473.1/2020);
- VARIAZIONE del 04/07/2014 Pratica n. VI0101612 in atti dal 04/07/2014 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 36424.1/2014);
- COSTITUZIONE del 18/01/1988 in atti dal 10/02/2000 (n. 254/1988).

**Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento**

In riferimento all'Atto di Pignoramento e alla Nota di trascrizione dello stesso, si riportano le seguenti considerazioni:

- come indicato ai capitoli precedenti della presente relazione di stima, è stato verificato che nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di trascrizione l'unità identificata al Foglio 2 Particella n.1151 sub.3 è invece quella censita al Foglio 2 Particella n.1551 sub.3 (b.c.n.c. – corte), come da Istanza di rettifica della Nota di trascrizione depositata da Parte procedente in data 15/03/2023 causa errore materiale, e da verifiche effettuate dallo scrivente esperto stimatore;
- per quanto riguarda la proprietà della Particella n.1551 sub.2, si segnala che la stessa non è in proprietà all'esecutato Sig. \_\_\_\_\_ come indicato nei più volte citati documenti, ma alla Sig.ra \_\_\_\_\_ essendo tale unità un bene comune non censibile alle Particelle n.1551 sub.4, sub.6 e sub.7 alla stessa intestate, come si evince dall'Atto di Donazione in data 08/04/2013, N.119.178 di Rep. e N.39.682 di Racc. Notaio Dott. Paolo Dianese di Vicenza ([Allegato L.03.07](#)), e dalla planimetria catastale "Dimostrazione della suddivisione in subalterni" ([Allegato L.03.03](#)).

**Giudizio di regolarità/Docfa**

Le planimetrie delle unità immobiliari non sono depositate agli atti; l'unica planimetria catastale risulta quella della "DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUBALTERNI depositata presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza in data 18/01/1988 che non risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato, poiché le autorimesse al piano interrato risultano unite a formare un unico vano ampliato verso nord fino alla parete perimetrale del fabbricato.





## Confini

Il lotto di terreno di cui alla Particella n.1551 su cui sorge l'edificio bifamiliare confina in senso orario (N.E.S.O.): pubblica via (N.), Particella n.1696 (E.), Particella n.1132 (S.), Particella n.2252 (O.).

L'abitazione bifamiliare di cui alla Particella n.1551 sub.5, ai due livelli fuori terra confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.1551 sub.4 e sub.2 (N.), Particella n.1551 sub.3 (E.-S.-O.).

L'autorimessa al piano interrato di cui alla Particella n.1551 sub.8 confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.1551 sub.4 (N.), Particella n.1551 sub.9 (E.), area di manovra su Particella n.1551 sub.3 (S.), terrapieno (O.).

L'autorimessa al piano interrato di cui alla Particella n.1551 sub.9 confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.1551 sub.4 (N.), Particella n.1551 sub.5 (E.), area di manovra su Particella n.1551 sub.3 (S.), Particella n.1551 sub.8 (O.).

La corsia di accessi carraio e pedonale al Piano terra di cui alla Particella n.1551 sub.1 confina in senso orario (N.E.S.O.): pubblica via (N.), Particella n.1551 sub.2 e sub.3 (E.), Particella n.1132 (S.), Particella n.2252 (O.).

La corte comune ai sub.5, sub.8 e sub.9 di cui alla Particella n.1551 sub.3 confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.1551 sub.2 e sub.4 (N.), Particella n.1696 (E.), Particella n.1132 (S.), Particella n.1551 sub.1 (O.).

Si è proceduto alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi, utilizzando una foto satellitare, con l'estratto di mappa catastale, da cui è emerso che la sagoma del fabbricato non è stata correttamente inserita in mappa ([Allegato L.03.01](#)).

Le altre lievi imprecisioni visibili derivano dalle deformazioni insite nella generazione delle ortofoto.

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA

### Titoli urbanistici ([Allegato L.03.05](#))

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Arzignano (VI), sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, risulta che il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto della presente è stato costruito nell'ambito di un più ampio intervento di demolizione di un fabbricato artigianale esistente, con domanda presentata in data 03/03/1975, frazionamento del terreno approvato in data 03/03/1981, e realizzazione di due edifici residenziali.

I titoli edilizi riguardanti il fabbricato di tipo bifamiliare di cui fanno parte le unità individuate al "Lotto N.2" di cui alla presente relazione di stima, sono i seguenti:

- CONCESSIONE PER OPERE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO N.242-81-158962 in data 13/01/1982 per (...) *costruire un fabbricato ad uso residenziale nell'area contraddistinta catastalmente alla Sez. A Fg. 2° mapp. n. 1551 + (1132) in questo Comune, in Via Trento (...)*;
- CONCESSIONE PER OPERE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO N.243/81/LF7mf in data 11/04/1985 per (...) *variare la precedente concessione di un fabbricato ad uso residenziale nell'area contraddistinta catastalmente alla Sez. A Fg. 2 mapp. n. 1551 in questo Comune, in Via Trento (...)*;
- CONCESSIONE PER OPERE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO Rif. N.11410 /88- 202.0 in data 19/09/1988 per (...) *NUOVA CONCESSIONE PER ULTIMAZIONE LAVORI Fabbricato a destinaz.: RESIDENZIALE- Ubicazione: VIA TRENTO N.000/000 di questo Comune su terreno con Fg./mapp.N. 02/1551(...)*;
- CONCESSIONE PER OPERE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL TERRITORIO N° Prot. 5995 N° Ist. 91-337.0 Prot.27848 in data 01/04/1992 per (...) *NUOVA*







**ESTRATTO TAVOLA DI PROGETTO – CONC. EDILIZIA N° prot. 22088 del 10/07/1998**

**Situazione urbanistica**

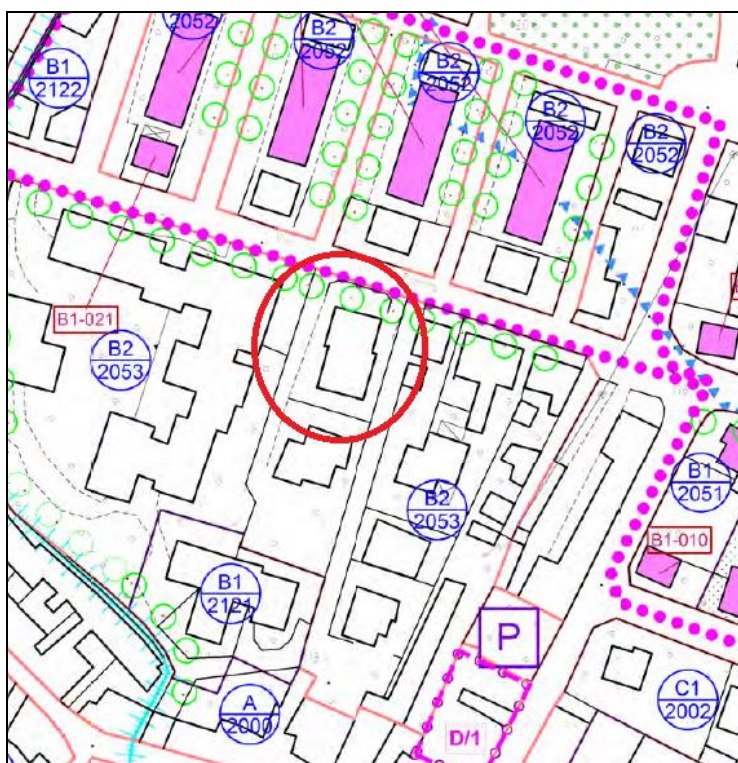
Come riportato nel CDU datato 20/10/2023 Prot. 0021607, inviato a mezzo PEC dal Comune di Arzignano (VI) e allegato alla presente Relazione ([Allegato L.03.06](#)), l'area su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di procedura viene così classificata:

Foglio	Mappale	P.A.T.	P.I. ZTO e Vincoli
2	1551	1. Carta dei Vincoli	Porzione in Zona B2 di completamento, isolato B2/2053 (art. 24) Porzione in Viabilità: strade esistenti (Via Trento) (art. 35, 38) Porzione in Alberature di pregio di progetto
		/	
		2. Carta delle Invarianti	
		/	
		3. Carta delle Fragilità	
		Compatibilità geologica: Area idonea (art. 24) Dissesto idrogeologico: Carta delle Trasformabilità ATO n. 1 – Arzignano centro (art. 25) Aree di urbanizzazione consolidata (art. 29)	

ZTO	Isolato	ATO	Var. PI	Sup. mq	Indice di copertura %	Indice IF o IT o volume mc/mq	Altezza massima m	ERS ERP mc	Attuazione	Prescrizioni
B1	2114	I	---	4.133	40%	IF 2,80	9,00 10,50	0	IED	I nuovi edifici e gli eventuali ampliamenti dovranno tenere conto del percorso pedonale e ciclabile previsto su via Girardi. Nell'area è compresa una porzione di attrezzatura pubblica (SIP) dove si trova una torre di servizio in contrasto per altezza con il circondario e di cui il PRG prevede la demolizione.
B2	2053	I	---	21.179	30%	IF 2,50	10,50 12,00	0	IED	Sono consentiti tutti gli interventi compatibili con i parametri e gli indici di PRG.
C2	2134	I	7	4.153	30%	IT 1,20	12,50 14,00	0	IUP - PUA preventivo - Piano Particolareggiato	Lo IUP dovrà definire la percentuale massima di superficie utile da destinare ad attività commerciali e direzionali che non potrà in seguito essere modificata in incremento. Data la carenza di aree a parcheggio nel contesto, lo standard primario da destinare a parcheggio pubblico dovrà essere calcolato in ragione di 7 mq/abitante. Lo IUP dovrà inoltre tenere conto della accessibilità all'area destinata a verde privato e individuata nella planimetria di PRG sul retro della zona C2. PRESCRIZIONI: - le aree a verde pubblico attrezzato dovranno essere accorpate per entrambe le ZTO C2, quella in argomento C2/2081 e C2/2134, al fine di ottenere un'unica consistente area usufruibile e per evitare l'individuazione di superfici non funzionali alla manutenzione ed all'utilizzo da parte dei futuri residenti; - gli spazi a parcheggio dovranno essere equamente distribuiti funzionalmente alle unità abitative che verranno realizzate. Inoltre, si prescrive, data la vicinanza del Centro Storico, che venga posta particolare attenzione alla sintassi e alle soluzioni architettoniche sulla progettazione della nuova edificazione in generale, al fine che l'intervento sia rispettoso non solo dell'intorno, ma particolarmente agli edifici storici presenti contermini all'area trattata, ancorché si tratti in alcuni casi di architettura povera, ma comunque che fa parte della tradizione storico culturale della comunità. A seguito della DGRV n. 2883 del 18/9/2007 valgono le prescrizioni generali riportate all'art. 24 delle NTA-Op riferite alla Variante al PRG n. 23.

**NOTA:** la cifra in rosso indica la nuova altezza massima prevista dalla Variante 17 adottata con delibera C.C. n. 45 del 27/7/2023, mentre quella in nero indica quella vigente.





ESTRATTO “Piano degli Interventi – TAV. 13.3.12.G” – (fuori scala)

### **Abitabilità e agibilità**

La porzione di edificio bifamiliare non è stata ultimata.

### **Abusi**

Come già indicato ai punti precedenti della presente relazione, nel corso del sopralluogo si è riscontrata una importante difformità per quanto riguarda l’altezza dei vani posti al piano interrato poiché, sono stati rilevati circa ml.2,27 a massetto finito (manca la posa della pavimentazione) diversamente da ml.2,50 indicati nella sezione di progetto riportata nelle tavole progettuali (le misure di rilievo e di progetto si riferiscono a tutti i locali).

L’altezza di tali vani risulterà quindi inferiore a ml.2,40 previsti dalla normativa per quanto concerne i vani abitabili, mentre è superiore a ml.2,20 consentita per i locali di servizio (centrali termiche, vani tecnici e garage).

### **Sanabilità e costi**

Per la difformità di altezza dei locali posti al piano interrato (escluse autorimesse e C.T.) non sarà possibile ottenere l’abitabilità degli stessi per cui, non potendo effettuare la loro demolizione senza incidere sulla stabilità del fabbricato, nella valutazione dei beni si è tenuto conto della loro superficie considerata come “vani non abitabili”.

Le spese per richieste autorizzative, completamento lavori e accatastamento immobili, come riportato nelle tabelle di valutazione, ammontano a circa € 12.000,00 (Euro dodicimila/00), comprensive di diritti comunali e catastali, oltre al compenso del professionista incaricato.

In tal senso si precisa che tale costo rappresenta una indicazione orientativa di massima.

## **8. VALORE E VENDIBILITA’**



## Consistenza

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le *ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI* emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25).

Pertanto si adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/2 di portici;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi, sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, non collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;
- 2/3 per le autorimesse.

## Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Interrato	Autorimesse	71,35	0,66	47,09
	Accessori	8,75	0,66	5,78
	Vani non abitabili	82,13	0,33	27,10
Terra	Portico	78,05	0,50	39,03
	Corte esclusiva 1	228,35	0,16	36,53
	Corte esclusiva 2	71,55	0,05	3,58
Terra/primo	Abitazione	228,35	1,00	228,35
Primo	Terrazza	12,00	0,33	3,96
TOTALE				391,42

## Metodo di valutazione

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene 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".*

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è 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 metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell'immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Fabbricato di civile abitazione su due livelli (piani terra e primo), oltre a rimessa al piano terra e corte esclusiva
Ubicazione	Comune di Arzignano (VI), Via Brunico n.6
Dati Catastali	Catasto Fabbricati – Foglio 1 – Particella n.827 sub.3 (A/7) e sub.2 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 20/04/2023, Rep.175.687 – Racc.44.824 Notaio Dott. Michele Colasanto di Arzignano (VI)
Prezzo di vendita	310.000,00 (Euro trecento diecimila/00)

COMPARABILE B	
Descrizione	Fabbricato di civile abitazione su due livelli fuori terra (piani terra e primo) ed un seminterrato, oltre ad autorimessa al piano terra e corte esclusiva
Ubicazione	Comune di Arzignano (VI), Via Radura snc
Dati Catastali	Catasto Fabbricati – Foglio 3 – Particella n.1532 sub.2 (A/7) e sub.3 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 27/07/2021, Rep.6.749 – Racc.5.474 Notaio Dott.ssa Claudia Crocenzi di Arzignano (VI)
Prezzo di vendita	300.000,00 (Euro trentacinquemila/00)

COMPARABILE C	
Descrizione	Fabbricato di civile abitazione su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo) ed un seminterrato, oltre a garage al piano terra e corte esclusiva
Ubicazione	Comune di Arzignano (VI), Via Cortina snc
Dati Catastali	Catasto Fabbricati – Foglio 1 – Particella n.609 sub.4 (A/7) e sub.3 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 29/04/2022, Rep.4.487 - Racc.3.945 Notaio Dott. Egidio Ferrara di Lonigo (VI)
Prezzo di vendita	195.000,00 (Euro cento novantacinquemila/00)

Lo sviluppo della valutazione è riportato nell'[Allegato L.03.09](#).

È stato inoltre eseguito il confronto con i dati di recenti aggiudicazioni all'asta di immobili ad uso



abitativo nel Comune di Arzignano ([Allegato L.03.11](#)).

### **Valore di mercato attribuito**

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per gli immobili in oggetto costituiti da porzione sud di abitazione bifamiliare non ancora ultimata su tre livelli (piani interrato, terra e primo), con autorimesse al piano interrato ed area di corte esclusiva, si è ottenuto il valore di mercato pari a € **357.500,00** (arrotondato).

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Con riferimento alla vendita forzata, circostanza alla quale sono soggetti i beni sopradescritti, è ragionevole ipotizzare una riduzione del valore sopra stimato (Valore di Mercato) del 15%, pari a € 53.625,00, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili o non, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Riepilogo voci in detrazione:

- Adeguamento e correzioni della stima	–	€ 53.625,00
- Importo lavori opere di finitura da realizzare	–	€ 88.000,00
- Spese tecniche per completamento lavori e accatastamento immobili	–	€ 12.000,00
		<hr/>
	Totale	– € 153.625,00

**Valore base d'Asta degli immobili** = € 357.500,00 – € 153.625,00 = € 203.875,00 che si arrotondano ad € **204.000,00** (Euro duecentoquattromila/00).

Tale valore si intende al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano le unità immobiliari, ed escluse eventuali sanzioni previste dagli uffici comunali per i vani non abitabili posti al piano interrato che non sono al momento quantificabili.

### **Giudizio di vendibilità'**

Buono.

### **Forme di pubblicità**

Si consigliano le iniziative di vendita con le seguenti forme di pubblicità:

- pubblicazione sui siti internet specializzati quali "astalegale.net", "asteonline.it" e su quello del Tribunale di Vicenza ([tribunale.vicenza.giustizia.it/aste](http://tribunale.vicenza.giustizia.it/aste));
- pubblicazione sulla rivista "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

### **Valori medi aggiudicazioni precedenti** ([Allegato L.03.11](#))

I dati forniti da Astalegale per le aggiudicazioni non sempre riportano le superfici commerciali degli immobili, indicati nella descrizione e non in dettaglio come redatti dallo stimatore.

Inoltre, poiché mancano indicazioni specifiche circa lo stato e l'età degli immobili, cioè di quegli elementi necessari al fine di determinare valore unitari espressi in €/mq. comparabili per tipologia e caratteristiche a quelli delle unità oggetto di procedura, si ritiene che tali dati assumano un valore puramente indicativo.

Si procede di seguito con l'elaborazione dei dati ricavati con individuazione dei valori minimo e massimo e del valore ponderato (somma valori aggiudicati diviso somma superfici commerciali) applicato alla superficie commerciale degli immobili stimati, con simulazioni valori di



aggiudicazione e rapporto percentuale con valore a base d'asta indicato nelle perizie di stima.

Descrizione valori di aggiudicazione	Valore €/mq.		Simulazione	Percentuale
Valore massimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	1.408	€ 541.864,58	268%
Valore medio aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	432	€ 166.253,90	82%
Valore minimo aggiudicato recenti aste abitazioni	€/mq.	141	€ 54.263,43	27%

Per quanto concerne lo studio dei Geometri relativo all'anno 2017, pubblicato sul sito del Tribunale e che si riferisce a tutte le categorie di immobili, si è riscontrato che i dati elaborati indicano un rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore stimato mediamente del 44,08%.

In riferimento al Comune di Arzignano (VI) hanno inoltre evidenziato che il rapporto tra il prezzo di aggiudicazione ed il valore di stima è del 53,60%, con una media degli esperimenti di vendita pari a 3,25.

## 9. STATO DI POSSESSO

### Debitore

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultavano in corso di ultimazione per quanto concerne le opere di finitura interne, e quindi non abitabili.

**Locazione:** no.

**Comodato:** no.

**Assegnazione al coniuge:** no

**Opponibilità (art. 2923 c.c.):** no.

## 10. VINCOLI E ONERI

### Pertinenze

Quota di comproprietà su stradina pertinenziale, comune ad altra porzione di bifamiliare, individuata alla Particella n.1551 sub.1 (bene comune non censibile), gravata da servitù di passaggio pedonale e veicolare a favore della Particella n.1132 del Foglio 2 intestata a terzi.

**Usufrutto, uso, abitazione:** no.

### Servitù

Dall'Atto di "DONAZIONE DI PIENA PROPRIETA'" in data 08/04/2013, N.119.178 di Rep. e N.39.682 di Racc. Notaio Dott. Paolo Dianese di Vicenza ([Allegato L.03.07](#)), risulta la seguente servitù:

*(...) A ciascuna porzione di fabbricato spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comune del fabbricato bifamiliare di cui fa parte ai sensi di legge, in particolare sulla stradina pertinenziale m.n. 1551 sub 1 (bene comune non censibile) gravata da servitù di passaggio pedonale e veicolare a favore del m.n. 1132 del Foglio 2 di Arzignano. (...)*





Anche nell'Atto di "DONAZIONE" in data 06/05/1988, N.79.195 di Rep. e N.12.211 di Racc. Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 24/05/1988 ai n.ri 6440 R.G. e 4831 R.P. ([Allegato L.03.07](#)) . era indicato (...) *Il M.N. 1551/1 resta gravato di servitù di passo con ogni mezzo a favore del M.N. 1132 sito a Sud. (...)*

**Convenzioni edilizie:** no.

**Vincoli storico-artistici:** no.

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** no.

#### **Altri vincoli o oneri**

Nessuno

#### **Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni**

La porzione di bifamiliare risulta in corso di ultimazione e non ancora abitabile.

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):** nulla da segnalare.

## **11. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

### **Titolo di acquisto del debitore ([Allegato L.03.07](#))**

Il Sig. esecutato è divenuto proprietario dei beni pignorati attraverso il seguente atto:

- Atto di "DONAZIONE DI PIENA PROPRIETA'" in data 08/04/2013, N.119.178 di Rep. e N.39.682 di Racc. Notaio Dott. Paolo Dianese di Vicenza – ivi trascritto in data 10/04/2013 ai n.ri 6851 R.G. e 4759 R.P., attraverso il quale il Dott. \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) dona al proprio figlio Sig. \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) la piena proprietà delle unità immobiliari che vengono così identificate:

*(...) nel fabbricato bifamiliare in corso di costruzione sito in ARZIGNANO (VI), Via Trento n.57/B, insistente sul terreno censito al Catasto Terreni di detto Comune, al Foglio 2, col m.n. 1551 ente urbano di are 13.96 (are tredici e centiare novantasei), la piena proprietà della porzione denominata "B", in corso di costruzione, costituita da abitazione con portici e terrazza, articolata ai piani terra e primo con area di corte esclusiva di pertinenza al piano terra e con accessori al piano interrato, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 2, coi m.n.:*

*1551 sub 3, bene comune non censibile, corte comune ai sub 5, 8 e 9,*

*1551 sub 5, Viale Trento, p.St.T-I, unità in corso di costruzione,*

*1551 sub 8, Viale Trento, p.St., unità in corso di costruzione,*

*1551 sub 9, Viale Trento, p.St., unità in corso di costruzione.*

*(...)*

*A ciascuna porzione di fabbricato spetta la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato bifamiliare di cui fa parte ai sensi di legge, in particolare sulla stradina pertinenziale m.n. 1551 sub 1 (bene comune non censibile) gravata da servitù di passaggio pedonale e veicolare a favore del m.n. 1132 del Foglio 2 di Arzignano. (...)*

### **Regime patrimoniale**

Come da certificato rilasciato dal Comune di Arzignano (VI) in data 07/06/2023 l'esecutato risulta di stato civile libero ([Allegato L.03.08](#)).



## Elenco precedenti proprietari nel ventennio

I beni erano in ditta:

- fino al 08/04/2013: nato ad ( ) il (C.F. ) per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di “Atto di Donazione” in data 06/05/1988, Rep. N.79.195 Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 24/05/1988 ai n.ri 6440 R.G. e 4831 R.P..

## Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 14/03/2023 ai n.ri 5531 R.G. – 3903 R.P., Atto Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Vicenza in data 06/02/2023 rep.n.508, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA” con sede a Napoli (NA) – C.F. 05828330638, contro nato ad ( ) il (C.F. ) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all’Unità negoziale n.2 e per il diritto di proprietà relativamente all’Unità negoziale n.5.

Immobili: Comune di Arzignano (VI)

### Unità negoziale n.2

Catasto Fabbricati – Foglio 2:

- Particella n.1551 sub.5 – Nat. F3 – UNITA’ IN CORSO DI COSTRUZIONE;
- Particella n.1551 sub.8 – Nat. F3 – UNITA’ IN CORSO DI COSTRUZIONE;
- Particella n.1551 sub.9 – Nat. F3 – UNITA’ IN CORSO DI COSTRUZIONE.

### Unità negoziale n.5

Catasto Fabbricati – Foglio 2:

- Particella n.1151 sub.3 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Particella n.1551 sub.2 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Particella n.1551 sub.1 – Nat. E – ENTE COMUNE.

## **N.B.**

*Si segnala che:*

- *causa errore materiale l’unità indicata nell’Atto di Pignoramento e nella successiva Nota di Trascrizione al Foglio 2 Particella n.1151 sub.3, in realtà è l’immobile identificato al Foglio 2 Particella n.1551 sub.3, come da Istanza di rettifica della nota di trascrizione depositata da Parte procedente in data 15/03/2023 (a cui si rimanda), e da verifiche effettuate dallo scrivente esperto stimatore;*
  - *nell’Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione viene indicato che l’esecutato ha diritto di proprietà sulla Particella n.1551 sub.2 la quale invece è un b.c.n.c. ai subb.4, 6 e 7 intestati ad altra proprietaria, come si evince da Atto di Donazione in data 08/04/2013, N.119.178 di Rep. e N.39.682 di Racc. Notaio Dott. Paolo Dianese di Vicenza, e dalla documentazione catastale (Dimostrazione della suddivisione in subalterni);*
  - *il pignoramento riguarda inoltre altri immobili, intestati anche a terzi, che non fanno parte del Lotto N.3 di cui alla presente relazione di stima.*
- Sequestro Conservativo trascritto a Vicenza il 08/07/2013 ai n.ri 12480 R.G. – 8808 R.P., Atto Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 17/05/2013 rep.n.3346/2013, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO a favore di “BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.” con sede a Vicenza (VI) – C.F. 00204010243, contro nato ad ( ) il (C.F. ) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all’Unità negoziale n.1

### Unità negoziale n.1

Catasto Fabbricati – Foglio 2:



- Particella n.1551 sub.3 – Nat. CO – CORTE O RESEDE;
- Particella n.1551 sub.5 – Nat. C – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE;
- Particella n.1551 sub.8 – Nat. C – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE;
- Particella n.1551 sub.9 – Nat. C – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE.

**N.B.: si segnala che:**

- nella nota di trascrizione alla "Unità negoziale n.2" è nuovamente indicata anche la Particella n.1551 sub.5 di proprietà dell'esecutato;
- l'Atto riguarda inoltre altri immobili, intestati a terzi, che non fanno parte del Lotto N.3 di cui alla presente relazione di stima.

- Domanda Giudiziale trascritta a Vicenza il 13/08/2013 ai n.ri 15095 R.G. – 10717 R.P., Atto Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 25/07/2013 rep.n.4475/2013, DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE a favore di "BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A." con sede a Vicenza (VI) – C.F. 00204010243, contro nato ad ( ) il (C.F. ) e nato ad ( ) il (C.F. ) sui seguenti immobili

Catasto Fabbricati – Foglio 2:

- Particella n.1551 sub.3 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Particella n.1551 sub.5 – Nat. C – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE;
- Particella n.1551 sub.8 – Nat. C – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE;
- Particella n.1551 sub.9 – Nat. C – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE.

- Domanda Giudiziale trascritta a Vicenza il 10/06/2015 ai n.ri 9830 R.G. – 7236 R.P., Atto Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 21/04/2015 rep.n.3193/2015, DOMANDA GIUDIZIALE – ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI a favore di "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING BANCA PER I SERVIZI ALLE IMPRESE SPA" con sede a Siena (SI) – C.F. 92034720521, contro nato ad ( ) il (C.F. ) relativamente all'Unità negoziale n.1.

Unità negoziale n.1

Catasto Fabbricati – Foglio 2:

- Particella n.1551 sub.3 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Particella n.1551 sub.5 – Nat. C – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE;
- Particella n.1551 sub.8 – Nat. C – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE;
- Particella n.1551 sub.9 – Nat. C – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE.

**N.B.: si segnala che:**

- alla Trascrizione è seguita Domanda di Annotazione presentata in data 19/04/2022 ai n.ri 8772 R.G. e 1010 R.P., che riguarda altri beni che non costituiscono il Lotto N.3.

Iscrizioni:

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all'Atto Giudiziario rep. n.1613/2013 in data 30/04/2013 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza il 02/05/2013 ai n.ri 8182 R.G. – 1045 R.P., a favore di "BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A." con sede a Vicenza (VI) – C.F. 00204010243, contro nato ad ( ) il (C.F. ) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'Unità negoziale n.2 e per il diritto di proprietà relativamente all'Unità negoziale n.3 – Capitale € 5.158.979,11, Iscriz. ipotec. per € 800.000,00

Unità negoziale n.2

Catasto Fabbricati – Foglio 2:

- Particella n.1551 sub.4 – Nat. C – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE;



- Particella n.1551 sub.5 – Nat. C – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE;
- Particella n.1551 sub.6 – Nat. C – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE;
- Particella n.1551 sub.7 – Nat. C – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE;
- Particella n.1551 sub.8 – Nat. C – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE;
- Particella n.1551 sub.9 – Nat. C – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE;
- Particella n.1551 sub.2 – Nat. CO – CORTE O RESEDE;
- Particella n.1551 sub.3 – Nat. CO – CORTE O RESEDE;

Unità negoziale n.3

Catasto Fabbricati – Foglio 2:

- Particella n.1551 sub.1 – Nat. E – ENTE COMUNE.

**N.B.: si segnala che:**

- a margine dell’Iscrizione viene indicato che in virtù degli Atti di donazione trascritti in data 10/04/2013 RG 6850 RP 4758 e RG 6851 RP 4759 e dell’Atto di cessione di diritti reali trascritto in data 18/04/2013 RG 7406 RP 5099, la presente Iscrizione viene eseguita in funzione di “una Instauranda causa revocatoria”;
- all’Iscrizione è seguita Domanda di Annotazione presentata in data 07/07/2021 ai n.ri 15696 R.G. e 2016 R.P., che riguarda altri beni che non costituiscono il Lotto N.3.

**Elenco delle formalità che saranno cancellate**

Sulla base dell’elenco di cui al punto precedente, saranno cancellate iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli.

Dalla data 29/09/2023 a cui fa fede la relazione storico-ventennale a carico degli esecutati certificata dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini di Santa Maria Capua Vetere (CE), a tutto il 03/11/2023 la situazione risulta invariata come da visura aggiornata eseguita dallo scrivente ([Allegato L.03.04](#)).

**12. LOTTI**

**Opportunità di divisione in lotti**

I beni di cui al Lotto N.3 non sono divisibili.

**Composizione e valore**

Lotto unico costituito da porzione sud di abitazione bifamiliare non ancora ultimata su tre livelli (piani interrato, terra e primo), con autorimesse al piano interrato ed area di corte esclusiva.

Valore € 357.500,00

Prezzo base d’Asta € **204.000,00**

**Possibili interessati**

Non sono al momento noti possibili acquirenti.

**13. COMODA DIVISIBILITA’**

**Giudizio:** i beni non sono divisibili.

**Separazione quota:** no.



**Divisione totale:** no.

**Valore quota:** no.

#### **14. OSSERVAZIONI FINALI**

**Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:** nulla da segnalare.

Bassano del Grappa, 06 novembre 2023

L'esperto estimatore  
Dott. Arch. Riccardo Pozza  
(sottoscrizione apposta digitalmente)



## ALLEGATI

- L.03.01 Ortofoto – Sovrapposizione foto satellitare con estratto Mappa Catastale.
- L.03.02 Documentazione fotografica:
- Foto dal n.1 al n. 46.
- L.03.03 Documentazione Catastale:
- Estratto mappa Foglio 2, Comune di Arzignano (VI) – scala 1: 2.000;
  - Frazionamento N.28/81 in data 03/03/1981;
  - Elaborato con Planimetria Dimostrazione grafica dei subalterni, Foglio 2 Particella n.1551;
  - Elenco dei subalterni, Foglio 2 Particella n.1551;
  - Visure.
- L.03.04 Documentazione ipo-catastale:
- Relazione notarile;
  - Aggiornamento ispezioni.
- L.03.05 Documentazione Edilizia:
- Autorizzazioni;
  - Elaborati grafici.
- L.03.06 Documentazione urbanistica:
- CDU in data 20/10/2023.
- L.03.07 Atti di provenienza:
- DONAZIONE DI PIENA PROPRIETA' in data 08/04/2013;
  - DONAZIONE in data 06/05/1988.
- L.03.08 Atti e certificati debitore.
- L.03.09 Tabelle per determinazione valore immobili:
- Tabella dei dati;
  - Rapporti mercantili;
  - Analisi dei prezzi marginali;
  - Tabella dei prezzi corretti;
  - Verifica attendibilità del Valore di stima;
  - Valori a base d'asta;
  - Confronto con precedenti aggiudicazioni all'asta;
- Scheda dei beni comparabili (“A”, “B”, “C”) e dei beni stimati (“S”).
- L.03.10 Tabella valutazione lavori per ultimazione porzione di bifamiliare.
- L.03.11 Dati recenti aggiudicazioni all'asta immobili ad uso abitativo nel Comune di Arzignano (VI).

