

Appartamento piano primo con autorimessa piano interrato siti in Arzignano loc. S. Zeno via Del Ballo n. 1/a



## TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 170/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

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

LOTTO UNICO



Giudice: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **13/11/25 ore 9.00**

Identificazione beni: **Beni in Arzignano (VI), Via Del Ballo 1/a Loc. S. Zeno**

C.F. COMUNE DI VICENZA - foglio 17 particelle :

- 1744 subalterno 24 Cat. A/3, Cl. 3, Cons. vani 3, sup. totale 65 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 60 - R.C. € 278,89 , Piano T , Via Del Ballo S.n.c.
- 1744 subalterno 13 Cat. C/6, Cl. 2, Cons. m<sup>2</sup>. 29 , Superficie Catastale Totale m<sup>2</sup> 34 R.C. € 77,88 , Piano S1, Via Del Ballo S.n.c.

Esperto stimatore: **Arch. Giuseppe Gavazzo** – Via Dal Ponte 187/8 – Torri di Quartesolo Mail:[info@studiogavazzo.it](mailto:info@studiogavazzo.it)– tel: 0444/583245

Custode Giudiziario: **IVG VICENZA** - Via Volto, civ. 63 - Costozza di Longare (VI)  
Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) – tel: 0444.953915

## 1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **170/2025**  
promossa da:

contro

**Giudice:** Dott. Luca Prendini**Udienza ex art. 569 c.p.c.: 22.07.25 ore 12.20****Esperto stimatore:** Arch. Giuseppe Gavazzo**Diritto pignorato** piena proprietà per la quota di 1/1**Eventuali comproprietari non esec.** Nessuno (pag. 6)**Tipologia bene pignorato** appartamento al piano terra con autorimessa al ,piano interrato**Ubicazione** Arzignano (VI) - Viale Del Ballo , civ. 1/a  
(pag. 6)

Dati Catastali attuali C.F. COMUNE DI ARZIGNANO foglio 17 particelle :

- 1744 subalterno 24 Cat. A/3, Cl. 3, Cons. vani 3, sup. totale 65 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte m<sup>2</sup>60 - R.C. € 278,89 , Piano T , Via Del Ballo S.n.c.

- 1744 subalterno 13 Cat. C/6, Cl. 2, Cons. m<sup>2</sup>. 29 , Superficie Catastale Totale m<sup>2</sup> 34 R.C. € 77,88 , Piano S1, Via Del Ballo S.n.c.

Corrispondenza dati: manca la numerazione civica

**Metri quadrati** locali di abitazione 60m<sup>2</sup> circa, terrazzi 19 m<sup>2</sup> circa,  
(pag. 7) autorimessa 44 m<sup>2</sup> circa, giardino 51m<sup>2</sup> \**Stato di manutenzione** buono  
(pag. 7)**Differenze rispetto al pignoramento** nessuna  
(pag. 11)**Situazione urbanistica/edilizia/ catastale-irregolarità/abusi** Le difformità riscontrate rientrano nella tolleranze e pertanto l'immobile è da considerarsi  
(pag. 20)**imposte di legge** Valore lordo di mercato OMV € 142.250,00  
(pag. 263)**Valore di vendita forzata proposto** valore a base d'asta dei beni € 119.212,00  
(pag. 25) **offerta minima € 89.400,00****Occupazione** nella disponibilità dell'Esecutato che lo utilizza come residenza  
(pag. 10) propria**Titolo di occupazione** -----  
(pag. 12)**Oneri** spese condominiali arretrate ultimi due anni e straordinarie già  
(pag. 22) deliberate € ----**APE** classe B  
(pag. 10)**Problemi particolari** -----  
**informazioni utili criticità**  
(pag. 25)**Lotti** UNICO  
(pag. 25)

**Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandato all'Esperto Stimatore.**

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo a un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni e le aree scoperte, i perimetri degli edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi e ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale e impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi a eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili e arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

## SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
1.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	5
2.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE .....	5
2.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....	5
2.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	6
2.3	Confini N-E-S-O .....	7
2.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	7
2.5	Certificazione energetica .....	13
3.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	13
3.1	Possesso .....	13
3.2	Titolo di occupazione, canone di mercato e indennità di occupazione.....	13
4.	ASPETTI CATASTALI .....	13
4.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	13
4.2	Intestatari catastali storici.....	13
4.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento .....	14
4.4	Giudizio di conformità catastale .....	14
5.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	17
5.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	17
6.	ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI .....	18
6.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	18
6.2	Abusi/difformità riscontrati.....	19
6.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	19
7.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	20
7.1	Oneri e vincoli .....	20
7.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 20/04/2024) .....	21
7.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	21
8.	SUOLO DEMANIALE.....	22
9.	USO CIVICO O LIVELLO .....	22
10.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	22
10.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni .....	22
11.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	22
11.1	Metodo di valutazione .....	22
11.2	Stima del valore di mercato .....	23
11.3	Determinazione del valore a base d'asta .....	23
11.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	24
11.5	Giudizio di vendibilità' .....	24
12.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ' .....	24
13.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	24
13.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	24
13.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore esecutato.....	24
14.	LOTTI.....	25
15.	OSSERVAZIONI FINALI.....	25
16.	ELENCO ALLEGATI.....	26

Appartamento piano primo con autorimessa piano interrato siti in Arzignano loc. S. Zeno via Del Ballo n. 1/a

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

17/06/25 : nomina Esperto nella presente Procedura (*trasmessa con pec in data 17/06/25*)

25/06/25 : giuramento in forma telematica

16/07/25: deposito tramite PTC della Check List - verifica completezza della documentazione depositata

30/07/25: primo accesso ai beni pignorati

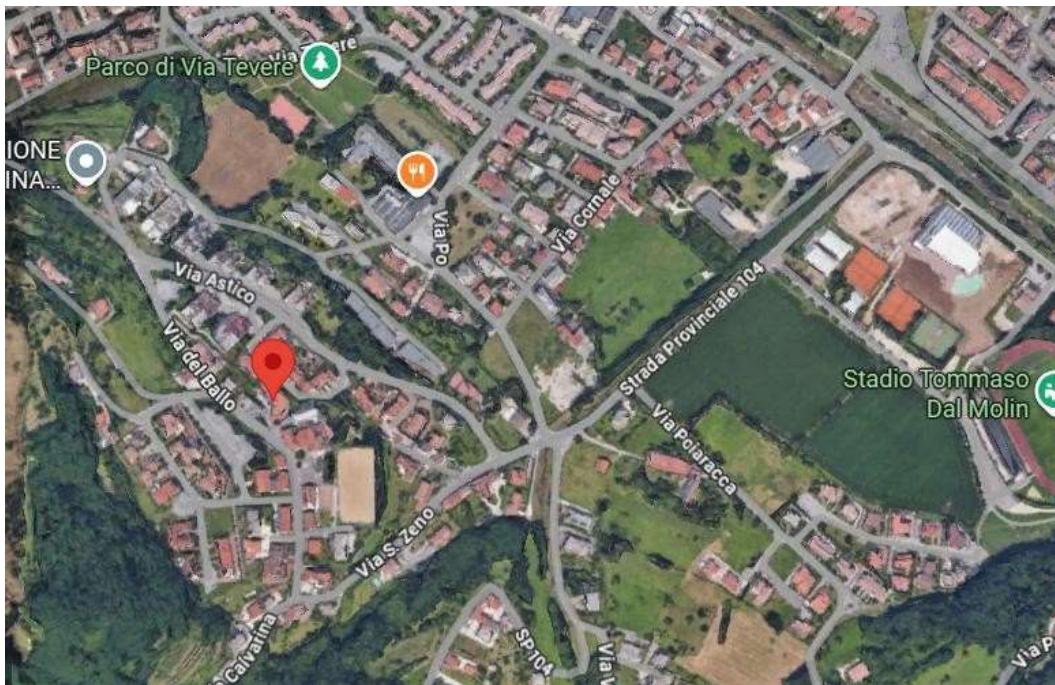
Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Vicenza con istanza di accesso agli atti inoltrata in data **15/07/25**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA
- i certificati di stato civile e residenza sono stati acquisiti ;
- la situazione debitoria relativa alle spese condominiali è stata acquisita in data 01/09/25

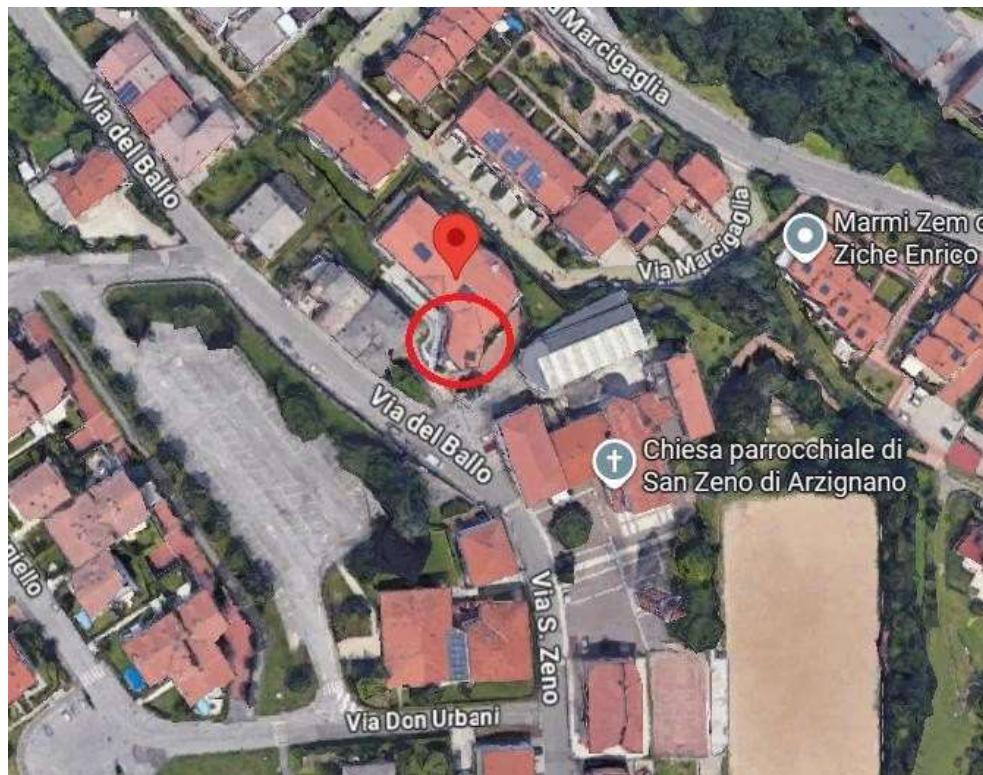
## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

**Appartamento al piano primo con autorimessa al piano interrato** di una palazzina sita in zona periferica del Comune di Arzignano (VI), Loc. S.Zeno Via Del Ballo 1/a



Vista Google Earth generale



Vista Google Earth puntuale

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

#### Diritto

Piena proprietà dell'intero

#### Identificazione catastale

Identificato presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio e in Ditta a:

Per la quota di 1/1 in separazione dei beni :

**XXXXXXX**, nato a Vicenza (VI) il XXX

C.F. COMUNE DI ARZIGNANO - foglio 17 particelle :

- **1744 subalterno 24** Cat. A/3, Cl. 3, Cons. vani 3, sup. totale 65 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 60 - R.C. € 278,89 , Piano T , Via Del Ballo S.n.c.
- **1744 subalterno 13** Cat. C/6, Cl. 2, Cons. m<sup>2</sup>. 29 , Superficie Catastale Totale m<sup>2</sup> 34 R.C. € 77,88 , Piano S1, Via Del Ballo S.n.c.

**Corrispondenza dati:** manca la numerazione civica

N.B.

Alle unità immobiliare sopra scritte compete la quota di 62,097/1000 (sessantadue virgola zero novantasette millesimi), di cui 55,959/1000 per l'appartamento e 6,138/1000 per il garage - delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 Cod. Civ., ed in particolare degli enti comuni così censiti al Catasto Fabbricati: Comune di Arzignano - foglio 17 (diciassette) particelle:

1744 sub 1 piano T - corte - bene non censibile comune a tutti subalterni;

1744 sub 2 piano S1 - scivolo di accesso, androne - bene non censibile comune ai subalterni dal n. 7 al n. 17;

1744 sub 3 piano S1 vano scale - bene non censibile comune a tutti i subalterni;

1744 sub 6 piano T.1 - vano scale - bene non censibile comune ai subalterni n.r 24, 25, 26, 29, 30, 31.

Così come riportato nell'atto di acquisto Trascritto a VICENZA il 15 luglio 2011 al n. 14142 R.G. al n. 9094 R.P.

**Lotti:** UNICO.

### 3.3 Confini N.E.S.O.

**Confini di proprietà** particella n. 1744 sub 24 (appartamento piano terra ), ruotando in senso n.e.s.o. rispetto all'elaborato planimetrico sub 26 -sub 25 ( porzione)- per 3 lati, muro perimetrale su giardino di proprietà sub. 24

**Confini di proprietà** della particella n. 1744 sub 13 (garage interrato), ruotando in senso n.e.s.o rispetto all'elaborato planimetrico : area di manovra sub 2 - sub. 1 - per 2 lati: muro perimetrale su terrapieno .

Salvo i più precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Trattasi di appartamento sito al piano primo di una palazzina con garage interrato facenti parte di una palazzina , il tutto ubicato in zona periferica, loc. S.Zeno del Comune di Arzignano e precisamente in Via Del Ballo n. 1/a

L'appartamento misura una superficie lorda complessiva di circa mq.60,00 oltre a circa mq. 44,00 di garage interrato e circa mq. 51,00 di verde in proprietà ed uso esclusivo. L'appartamento si compone di cucina-soggiorno, bagno, camera e disbrigo , oltre allo scoperto di uso esclusivo .

Al piano interrato si trova l'autorimessa della superficie di circa mq. 44 . L'appartamento è direttamente accessibile dalla corte comune ( par. 1744 sub 1) , mentre il garage è accessibile dallo scivolo di accesso-androne .

Destinazione	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq
appartamento	60	100%	60,00
autorimessa	44	60%	26.40
giardino esclusivo	51	10%	5.10
Sup. lorda totale mq.	155	Sup. Comm.le totale mq	91.50

#### Stato di manutenzione :

Buono

#### Caratteristiche descrittive:

##### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: presumibilmente a platea in c.a.; condizioni: non ispezionabili.

*Strutture verticali:* tipologia: muratura e c.a.; condizioni: buone

*Solai:* tipologia: laterocemento e a lastra

condizioni: buone

*Scala:* tipologia: c.a.; condizioni: buone

*Copertura:* tipologia: capanna , materiale: laterocemento e tegole/coppi ; condizioni: buone

##### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: ad anta e battente, materiale: pvc con vetro-camera, protezione: avvolgibili in pvc ; condizioni: buone

*Infissi interni:* tipologia: ad anta, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

*Manto di cop.:* materiale: coppi , coibentazione: non verificabile, condizioni: non verificabili.

*Pareti esterne:* materiale: muratura in laterizio; rivestimento: intonaco al civile tinteggiato; condizioni: buone.

*Pavim. interna:* materiale: legno ; condizioni: buone  
bagno - materiale: ceramica condizioni:  
buone.

autorimessa p. int. materiale: ceramica/gres; condizioni: discrete.

*Pareti interne:* materiale: intonaco di cemento al civile tinteggiato, condizioni: buone.

*Rivestimento:* bagno ceramica

*Appartamento piano primo con autorimessa piano interrato siti in Arzignano loc. S. Zeno via Del Ballo n. 1/a*

- il bagno è dotato dei sanitari d'uso in ceramica bianca con rubinetterie cromate monocomando; condizioni: buone .

*Scala condominiale*: tipologia: a rampe, rivestimento: marmo ; condizioni: buone;

*Porta di ingresso* : tipologia: blindata ad anta, materiale: rivestimento in legno ; condizioni: buone

**Impianti:**

*Gas*: tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas, condizioni: da verificare -le dichiarazioni di conformità sono indicate alla istanza di agibilità

*Elettrico*: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da verificare- le dichiarazioni di conformità sono indicate alla istanza di agibilità

*Telefonico*: tipologia: sottotraccia, condizioni: da verificare - le dichiarazioni di conformità sono indicate alla istanza di agibilità

*Citofonico*: tipologia: citofono, condizioni: da verificare - le dichiarazioni di conformità sono indicate alla istanza di agibilità

*Antenna*: tipologia: rettilinea, condizioni: da verificare - le dichiarazioni di conformità sono indicate alla istanza di agibilità

*Idrico*: tipologia: sottotraccia - condizioni: da verificare- le dichiarazioni di conformità sono indicate alla istanza di agibilità

*Termico*: riscaldamento autonomo con caldaia, alimentazione: gas metano, diffusori: impianto a pavimento , condizioni: da verificare.

L'immobile oggetto della procedura è in stato di manutenzione complessivamente buono sia per quanto riguarda gli impianti che le finiture si segnala la presenza di muffe in corrispondenza degli spigoli fra le pareti e con il soffitto.

**Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica):**

Non si rilevano necessari interventi urgenti per l'immobile.

Non sono state fornite le certificazioni relative agli impianti dell'unità immobiliare oggetto di valutazione che andranno eventualmente verificati e se necessario messi a norma o dotati del certificato di rispondenza, si precisa che le dichiarazioni di conformità degli impianti sono indicate alla richiesta di agibilità



**Figura 1. Sovraposizione ortofoto con mappa catastale.**

Appartamento piano primo con autorimessa piano interrato siti in Arzignano loc. S. Zeno via Del Ballo n. 1/a

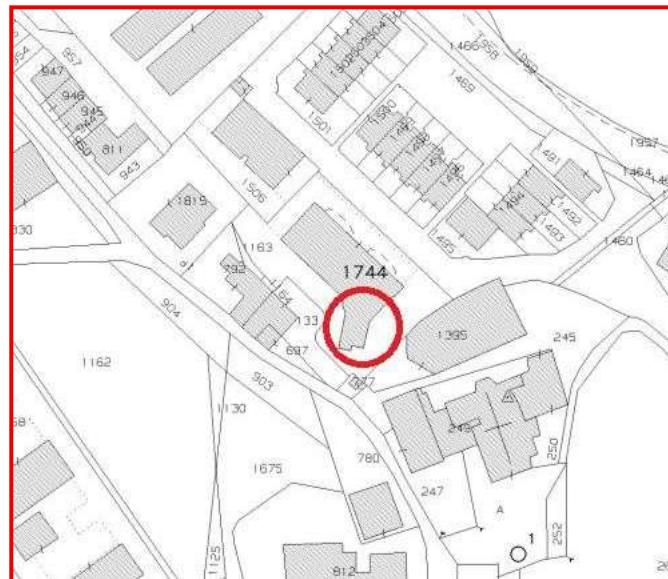


Figura 2. Estratto mappa catastale.



Il contesto



soggiorno



cucina



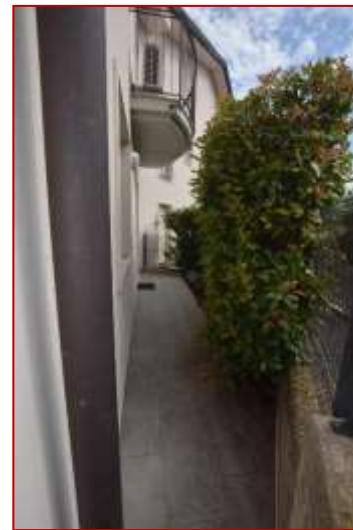
camera



bagno



garage



scoperto

**Figura 3. Foto immobile**

### 3.5 Certificazione energetica

Classe energetica B - EPgl,ren 90,5850 Kwh/mq

## 4. STATO DI POSSESSO EOCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

L'immobile è nella disponibilità dell'Esecutato che lo utilizza come residenza

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

## 5. ASPETTI CATASTALI

## 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati

### Dati identificativi

Comune di ARZIGNANO

Foglio 17 Particella 1744 Subalterno 24

- Variazione del 24/03/2011 Pratica n. VI0152062 in atti dal 24/03/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 80094.1/2011)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### Dati identificativi

Comune di ARZIGNANO

Foglio 17 Particella 1744 Subalterno 13

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/10/2011 Pratica n.VI0380720 in atti dal 26/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 157073.1/2011)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

## 5.2 Intestatari catastali storici

### Storia degli intestati dell'immobile

Foglio 17 Particella 1744 Subalterno 24

XXX nato a CHIAMPO (VI) il 21/03/1959 proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 24/03/2011

Atto del 11/07/2007 Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Sede CHIAMPO (VI) Repertorio n. 37648 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11929.1/2007 Reparto PI di VICENZA in atti dal 23/07/2007

## 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nessuna.

## 5.4 Giudizio di conformità catastale

Non sono state riscontrate difformità di rilievo per le quali sia necessario aggiornare le planimetrie catastali

### Sanabilità e costi:

Costi: Oneri catastali € -----; Spese tecniche € -----

Data: 02/07/2025 - n. T220411 - RichieJemc\_Telematico

**Elaborato Planimetrico - Cittato dei Fibbocati - Similazione al 02/07/2025 - Comune di ARZIGNANO (A4593) - < Fuolo 17 Paricella 1744 >**

## Elaborato planimetrico

**Giudice: Dott. LUCA PRENDINI**

Esperto incaricato: Arch. Giuseppe Gavazzo

*Appartamento piano primo con autorimessa piano interrato siti in Arzignano loc. S. Zeno via Del Ballo n. 1/a*

Data: 02/07/2025 - n. T42537 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Vicenza</b>		Dichiarazione protocollo n. V10152062 dal 24/03/2011 Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzignano Via Del Ballo civ. SNC Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 17 Particella: 1744 Subalterno: 24 Compilata da: Sorzi Fausto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Vicenza N. 01900	
Scheda n. 1 Scala 1:200			
Ultima planimetria in sitt Data: 02/07/2025 - n. T42537 - Richiedente: GVZGPP60C27L840B Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)			

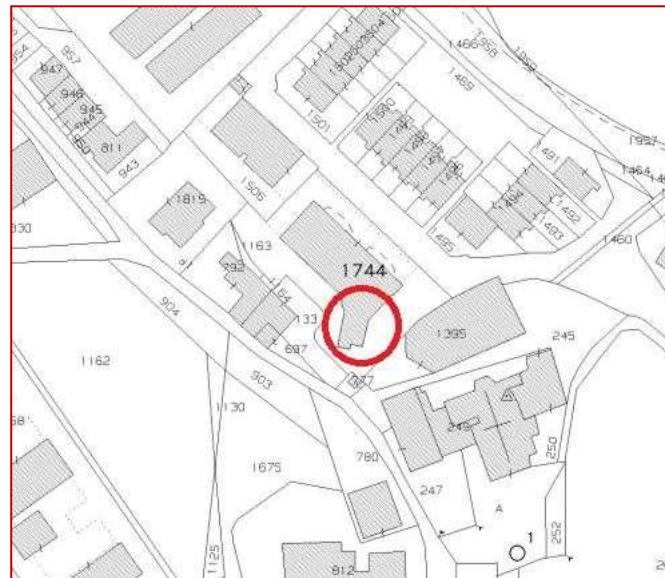
Catasto del Fabbricato - Situazione al 02/07/2025 - Comune di ARZIGNANO(A459) - < Foglio 17 - Particella 1744 - Subalterno 24 >

VIA DEL BALLO n. SNC Piano T

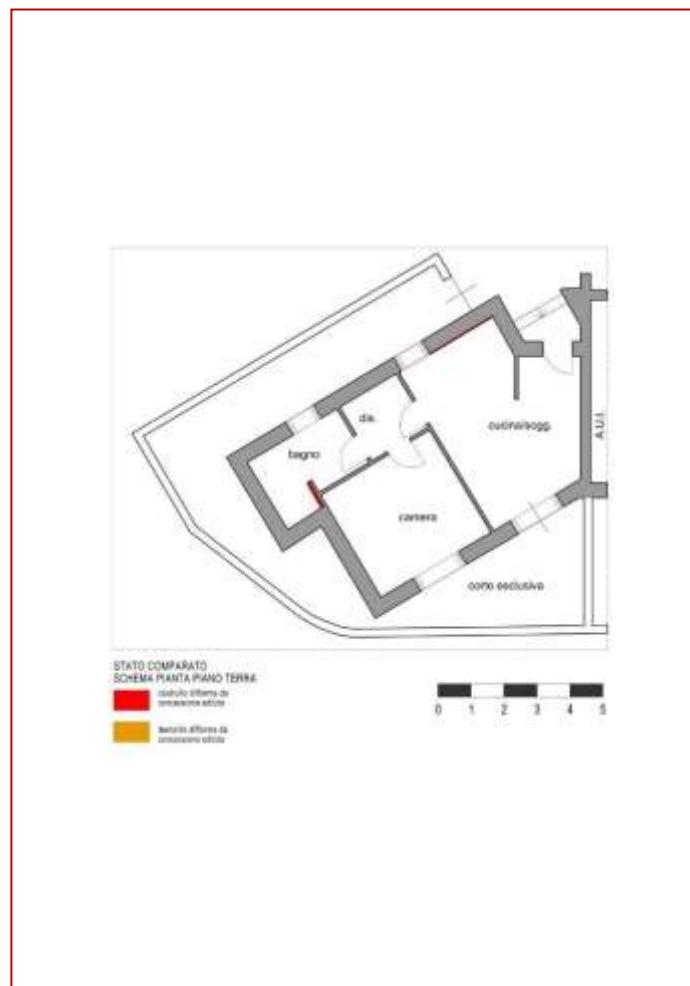
Planimetria subalterno 24

Planimetria subalterno 13

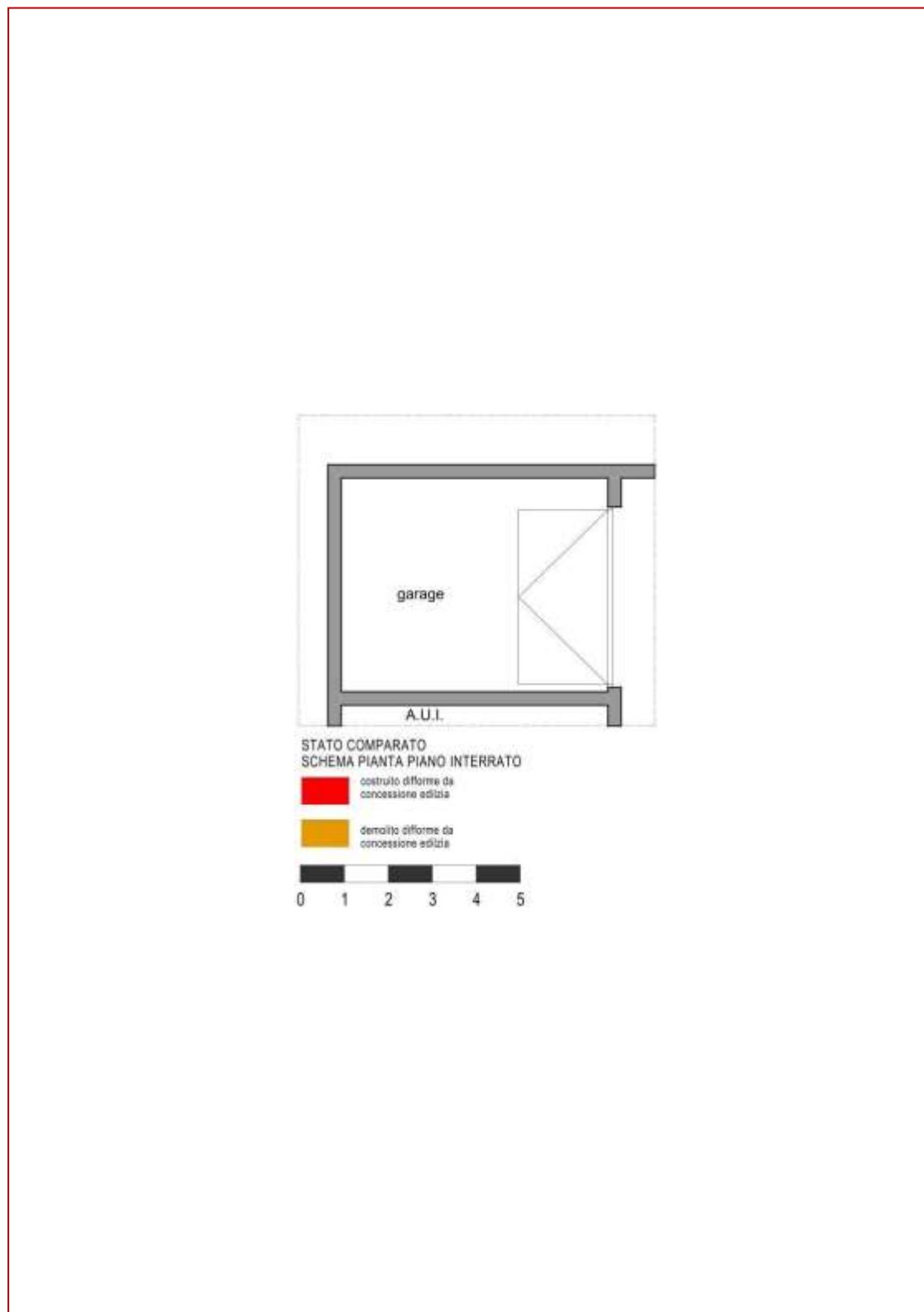
#### **Figura 4. Planimetrie catastali dei beni.**



**Figura 5. Estratto di mappa**



## Pianta appartamento piano terra



Pianta garage interrato

**Figura 7. Sovraposizione tra lo stato reale dei luoghi e la pianta autorizzata**

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### Titolo di acquisto del debitore:

A XXX XXXXXX nato a Vicenza in data XXXC.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 17 Particella 1744 Subalterno 24, NCEU Foglio 17 Particella 1744 Subalterno 13 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Muraro Giovanni del 1 luglio 2011 repertorio n. 46096/15619 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 15 luglio 2011 al numero di registro generale 14142 e numero di registro particolare 9094 da XXXnato a Chiampo (VI) in data XXXXXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Arzignano (VI).

A XXX XXXXXX nato a Vicenza in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 62,097/1.000 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 17 Particella 1744 Subalterno 1, NCEU Foglio 17 Particella 1744 Subalterno 2, NCEU Foglio 17 Particella 1744 Subalterno 3, NCEU Foglio 17 Particella 1744 Subalterno 6 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Muraro Giovanni del 1 luglio 2011 repertorio n. 46096/15619 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 15 luglio 2011 al numero di registro generale 14142 e numero di registro particolare 9094 da XXXnato a Chiampo (VI) in XXXXXX C.F. XXX per i diritti pari a 62,097/1.000 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Arzignano (VI)

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

A XXXnato a Chiampo (VI) in data XXXXXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 9, NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 5, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Muraro Giovanni del 11 luglio 2007 repertorio n. 37648/9317 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 20 luglio 2007 al numero di registro generale 19860 e numero di registro particolare 11929 da **XXX nato a Vicenza in data XXXXXX C.F. XXXXX** per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, XXXMaria nata a Arzignano (VI) in data XXXXXX C.F. XXXXX per i diritti pari a 1/1 di usufrutto degli immobili siti nel comune di Arzignano (VI).

A XXXnato a Vicenza in data XXXXXX C.F. XXXXX per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà gli immobili NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 4, NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 5, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, ed altri immobili sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 16 maggio 2003 repertorio n. 6/164 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 5 novembre 2003 al numero di registro generale 26229 e numero di registro particolare 17342 da **XXX XXXXXX nato a Arzignano (VI) in XXXXXX C.F. XXXXX** per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà e deceduto in data 3 maggio 2000 degli immobili siti nel comune di Arzignano (VI). Per la suddetta denuncia di successione si rileva:

- atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità del Notaio Muraro Giovanni del 11 luglio 2007 repertorio n. 37648/9317 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 7 settembre 2011 al numero di registro generale 17640 e numero di registro particolare 11491 a favore di **XXXnato a Vicenza in data XXXXXX C.F. XXX** per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, **XXX XXX nata a Arzignano (VI) in data XX XXXXXX C.F. XXXX** per i diritti pari a 1/1 di usufrutto degli immobili NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 9, NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 5 e contro XXX XXXX nato a Arzignano (VI) in data XXXXXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 3 maggio 2000 degli immobili siti nel comune di Arzignano (VI).

- atto pubblico notarile di rinunzia ad azione di riduzione del Notaio Muraro Giovanni del 11 luglio 2007 repertorio n. 37647/9316 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità

---

*Appartamento piano primo con autorimessa piano interrato siti in Arzignano loc. S. Zeno via Del Ballo n. 1/a*

---

Immobiliare di Vicenza in data 20 luglio 2007 al numero di registro generale 19859 e numero di registro particolare 11928 a favore di **XXX XXXX nato a Arzignano (VI) in data XXXXX XXX** C.F. XXX per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà degli immobili NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 1, NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 2, NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 3, NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 4, NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 5, NCT Foglio 17 Particella 133, NCT Foglio 17 Particella 1210 e **contro XXX XXX nata a XXXXXXXXXX (VI) in data XXXXXXXXXX** C.F. XXXXXXX per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Arzignano (VI).

- **atto pubblico notarile di rinunzia ad azione di riduzione** del Notaio Muraro Giovanni del 12 maggio 2003 repertorio n. 21117 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 4 giugno 2003 al numero di registro generale 13895 e numero di registro particolare 9430 a favore di **XXX XXX nato a Arzignano (VI) in data XXXXX XXX** C.F. XXX per i diritti pari a 2/3 di piena proprietà degli immobili NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 1, NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 2, NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 3, NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 4, NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 5, NCT Foglio 17 Particella 133, NCT Foglio 17 Particella 1210 e **contro XXX XXX nata a Arzignano (VI) in data XXXXXXXXXX** C.F. XXX per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, XXXnato a Vicenza in data XXXXXXXX C.F. XXXXXX per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà degli immobili siti nei comuni di Arzignano (VI).

A **XXX XXX nata a Arzignano (VI) in data XXXXXXXX** C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di usufrutto gli immobili NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 4, NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 5, soppresi che generano gli immobili di cui alla procedura, ed altri immobili sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio Del Registro del 16 maggio 2003 repertorio n. 6/164 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 5 novembre 2003 al numero di registro generale 26229 e numero di registro particolare 17342 da **XXX XXXX nato a Arzignano (VI) in XXXXXXXXX** C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di usufrutto e deceduto in data 3 maggio 2000 degli immobili siti nel comune di Arzignano (VI). Per la suddetta denuncia di successione si rileva:

- **atto pubblico notarile di Accettazione Tacita di Eredità** del Notaio Muraro Giovanni del 11 luglio 2007 repertorio n. 37648/9317 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 7 settembre 2011 al numero di registro generale 17640 e numero di registro particolare 11491 a favore di **XXX nato a Vicenza in XXXXXXXXXX** C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, XXX XXX nata a Arzignano (VI) in data XX XXXXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di usufrutto degli immobili NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 9, NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 5 e **contro XXX XXXX nato a Arzignano (VI) in data XXXXXXXX** C.F. XXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 3 maggio 2000 degli immobili siti nel comune di Arzignano (VI).

- **atto pubblico notarile di rinunzia ad azione di riduzione** del Notaio Muraro Giovanni del 11 luglio 2007 repertorio n. 37647/9316 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 20 luglio 2007 al numero di registro generale 19859 e numero di registro particolare 11928 a favore di **XXX XXXX nato a Arzignano (VI) in data XXXXX XXX** C.F. XXX per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà degli immobili NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 1, NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 2, NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 3, NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 4, NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 5, NCT Foglio 17 Particella 133, NCT Foglio 17 Particella 1210 e **contro XXX XXXXXX nata a Bassano Del Grappa (VI) in data XXXXX** C.F. XXX per i

diritti pari a 1/4 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Arzignano (VI).

- **atto pubblico notarile di rinuncia ad azione di riduzione** del Notaio Muraro Giovanni del 12 maggio 2003 repertorio n. 21117 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 4 giugno 2003 al numero di registro generale 13895 e numero di registro particolare 9430 a favore di **XXX XXXXXX nato a Arzignano (VI) in data XXXXX XXXX** C.F. XXX per i diritti pari a 2/3 di piena proprietà degli immobili NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 1, NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 2, NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 3, NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 4, NCEU Foglio 17 Particella 133 Subalterno 5, NCT Foglio 17 Particella 133, NCT Foglio 17 Particella 1210 e **contro XXX XXXX nata a Arzignano (VI) in data XXXXXX XXXX** C.F. XXXX per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà, XXXnato a Vicenza in data XXXXXXXXXX C.F. XXXXX per i diritti pari a 1/3 di piena proprietà degli immobili siti nei comuni di Arzignano (VI).

A **XXX XXXX nato a Arzignano (VI) in data XXXXXXXXXX** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per:

- **atto pubblico notarile di divisione** del Notaio Mario Pagani del 20 ottobre 1960 repertorio n. 4868 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data XXXXXXXXX al numero di registro generale 7386 e numero di registro particolare 6184 **contro XXX XXXXXXXXX nato a Arzignano (VI) in data XXXXXXXXX, XXX XXXX nato a Arzignano (VI) in data XXXXXXXXXX, XXX XXXXX nata a Arzignano (VI) in data XXXXXXXX, XXX XXXX nata a Arzignano (VI) in data XXXXXXXXXX, XXX XXXX nata a Arzignano (VI) in data XXXXXX.**

- **atto pubblico notarile di compravendita** del Notaio Alessandro Pagani del 28 maggio 1958 repertorio n. 12659 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 23 giugno 1958 al numero di registro generale 4141 e numero di registro particolare 3441 **contro XXX XXX nato a Arzignano (VI) in data XXXXXXXXXX XXX, XXX XXX nata a Arzignano (VI) in data XXXXXX XXX, XXX XXXXX nata a Arzignano (VI) in data 19 novembre XX.**

## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Dalla documentazione prodotta dal competente Ufficio Comunale, risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n . 06PC0236 rilasciato in data 30/06/2007 (demolizione e ricostruzione con ampliamento)
- Voltura Permesso di Costruire n. prot. 16 rif. Prot. n. 38959 del 19/10/2006 codice istanza 06PC02365 ( voltura)
- Permesso di costruire in sanatoria n. 10PC0225 del 11/04/2011 prot. 11413 del 09/11/2010 codice pratica 10PC0236
- Certificato di agibilità rilasciato 06/06/2011in data prot. n. 18799 prot n. 13171 del 28/04/2011 codice pratica 10PC0225
- Concessione in sanatoria n. prot. 18538 del 30/08/1991
- abitabilità in data 09/09/1964

### 7.2 Abusi/difformità riscontrati:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Lieve modifica distributiva interne

### 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità riscontrate rientrano nella tolleranze e pertanto l'immobile è da considerarsi regolare

## **Perimetro del “mandato”**

L’incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell’impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell’incarico e competerà all’aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica verrà eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l’Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l’altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche “urbanistico-edilizie” non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari. Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicheranno solo le principali difformità riscontrate allo scopo di visivamente.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all’accessibilità e all’abbattimento delle barriere architettoniche. L’acquisto all’asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell’immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell’immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all’immobile.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l’aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l’eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l’eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione percentuale finale del prezzo per “assenza da garanzia per vizi” operata nel paragrafo di stima.

## **8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE**

### **8.1 Oneri e vincoli**

*Appartamento piano primo con autorimessa piano interrato siti in Arzignano loc. S. Zeno via Del Ballo n. 1/a*

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati -----
- b) procedure espropriative per pubblica utilità -----
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale -----
- d) provvedimenti impositivi di vincolistorico-artistici -----
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso -----
- f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato -----
- g) provvedimenti di sequestro penale -----
- h) domande giudiziali -----
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni dicubatura -----
- j) convenzioni urbanistiche -----
- k) convenzioni matrimoniali -----
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge -----
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente -----
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ. -----
- o) i contratti di locazione ultra novennali con canone giudicato vile -----
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale -----
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo -----
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni:----
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati -----
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti -----
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale:  
spese condominiali arretrate ultimo biennio circa ---  
spese condominiali straordinarie -----  
spese annue medie circa € 350/400

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

## 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (aggiornato al 20/06/25)

- ❖ Iscrizione derivante da **IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo fondiario , atto Notaio Muraro Giovanni del 1 luglio 2011 repertorio n. 46097/15620 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 15 luglio 2011 al numero generale 14143 e al numero particolare 3083 **a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, domicilio ipotecario eletto in Montebelluna (TV) XXXXXXXX Dall'armi Ispezione Ipotecaria Ufficio Provinciale Di Vicenza Territorio Data 04/06/2025 per **capitale di € 105.000,00** oltre ad interessi e spese per una **somma complessiva di € 189.000,00, durata 20 anni, a carico di XXX XXXXXX** nato a Vicenza in data XXXC.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 17 Particella 1744 Subalterno 24, NCEU Foglio 17 Particella 1744 Subalterno 13; a carico di XXX XXX XXXX nato a Vicenza in data XXXC.F. XXX per i diritti pari a 62,097/1.000 di piena proprietà su NCEU Foglio 17 Particella 1744 Subalterno 1, NCEU Foglio 17 Particella 1744 Subalterno 2, NCEU Foglio 17 Particella 1744 Subalterno 3, NCEU Foglio 17 Particella 1744 Subalterno 6.
- ❖ Iscrizione derivante da **Ipoteca Legale ruolo** (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) atto **Equitalia Nord S.p.a. di Milano** del 8 ottobre 2015 repertorio n. 884/12415 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 12 ottobre 2015 al numero generale 17312 e al numero particolare 2806 **a favore di Equitalia Nord S.p.a. con sede in Milano C.F. 07244730961**, domicilio ipotecario eletto in Via Medici, 13 Vicenza, per **capitale di € 27.651,65** oltre ad **interessi e spese per una somma complessiva di € 55.303,30, a carico di XXX XXXXX nato a**

**Vicenza in data XXXC.F. XXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 17 Particella 1744 Subalterno 24, NCEU Foglio 17 Particella 1744 Subalterno 13.**

❖ **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. Tribunale Di Vicenza del 26 maggio 2025 repertorio n. 2851 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 6 giugno 2025 al numero generale 12452 e al numero particolare 9150 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX, **a carico di XXX XXXX XXXX nato a Vicenza in data XXX C.F. XXXXXX** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 17 Particella 1744 Subalterno 13, NCEU Foglio 17 Particella 1744 Subalterno 24; a carico di XXXXXX XXXXXnato a Vicenza in data XXX C.F. XXXXXX per i diritti pari a 62,097/1.000 di piena proprietà su NCEU Foglio 17 Particella 1744 Subalterno 1, NCEU Foglio 17 Particella 1744 Subalterno 2, NCEU Foglio 17 Particella 1744 Subalterno 3, NCEU Foglio 17 Particella 1744 Subalterno 6.

Aggiornamento ispezioni al 09/10/25

## 9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

Non si è rilevato alcun uso civico o livello.

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

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

Amministratore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX- Arzignano-

- |  |                 |
|--|-----------------|
| a. Importo annuo delle spese fisse di gestione<br>(variabili) circa:   | € circa 350/400 |
| b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute circa:   | € -----         |
| c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi<br>due anni anteriori alla data della perizia circa: | € --            |
| d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:   |                 |
| e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione:   |                 |
| f. dotazioni, impianti e servitù condominiali:   |                 |
| g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati:  |                 |
| h. certificati di conformità degli impianti condominiali:  |                 |

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

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

*Appartamento piano primo con autorimessa piano interrato siti in Arzignano loc. S. Zeno via Del Ballo n. 1/a*

In particolare e in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precise negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno o all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. *"Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principie criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato e alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) e il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precise negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.*

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

## 12.2 Stima del valore di mercato

*"La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso a immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Si precisa che i valori corretti per poter determinare il valore di mercato del subject devono rientrare nel 5÷10% di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore – min valore) / min valore < 5÷10%. Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto a una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato arrotondato per eccesso pari a:*

**€ 140.250,00 (euro centoquarantamiladuecentocinquanta /00) pari a circa €/m<sup>2</sup> 1532 ,00 arr. al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali a esempio quelli per la regolarizzazione catastale e urbanistico/edilizia".**

Le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata sono riportate nell'allegato 9.

## 12.3 Determinazione del valore a base d'asta

*Il valore di cui sopra deve essere ridotto al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, :*

*- costi per la regolarizzazione catastale circa:*

**€ ---**

Appartamento piano primo con autorimessa piano interrato siti in Arzignano loc. S. Zeno via Del Ballo n. 1/a

- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica circa:	€ ----
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio circa:	€ —
- <u>altri costi/oneri: rateizzazione spese condominiali straordinarie</u>	€ ---
<b>TOTALE</b>	<b>€ ----</b>

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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede digara.
- f) Di eventuali ulteriori difformità non rilevate ed evidenziate nella relazione e/o maggiori costi che risultassero dalla presentazione delle pratiche in sanatoria etc.

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

Quindi si otterranno i seguenti valori:

- **Valore di stima € 142.250,00**
- **Costi e spese, come sopra esposti € 0.00**
- **Valore di stima al netto dei costi e spese 142.250,00**
- **Riduzione del 15% ( 140.250 x 15%) = € - 21.037,50**
- **prezzo a base d'asta dei beni pari a € 140.250,00 -21.037,50= € 119.212,50**
- **offerta minima decrementata del 25% € 89.409,37 che si arrotonda per difetto a € 89.400,00 (ottantanove mila quattrocento)**

## 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Compravendita in data 01/07/2011 -- prezzo dichiarato in atto € 130.000,00.

## 12.5 Giudizio di vendibilità'

Discreta

## 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITÀ'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dell'intero.

## 14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

La residenza attuale anagrafica del debitore esecutato così ricavata dal certificato rilasciato dall'Anagrafe del Comune di Arzignano risulta la seguente:

residente ad Arzignano -- Via Del Ballo n. 1

*Appartamento piano primo con autorimessa piano interrato siti in Arzignano loc. S. Zeno via Del Ballo n. 1/a*

---

#### **14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore**

L'esecutato è libero

#### **15. LOTTI**

UNICO.

#### **16. OSSERVAZIONI FINALI**

Nessuna.

Torri di Quartesolo 10/10/2025

L'Esperto Incaricato  
Arch. Giuseppe Gavazzo  
(firmato digitalmente)

#### **ELENCO ALLEGATI**

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Atto di provenienza
4. Titoli e concessioni
5. Ispezioni e certificati
6. Stato di fatto e comparato
7. APE
8. Gestione e spese condominiali
9. Sistema di stima e comparabili
10. Allegati liberi
11. Avvisi alle parti