

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

**Esecuzione Immobiliare**

**IFIS NPL SERVICING S.P.A.**  
nella sua qualità di procuratrice speciale della Società  
**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

**Contro**

**sig. XXX XXX XXX**  
**sig. XXX XXX XXX**

N. Gen. Rep. **416/2023**

**Giudice dr.ssa Maria Antonietta Rosato**  
Custode Giudiziario: IVG Vicenza

**RELAZIONE DI STIMA rev1**

*Beni in Comune di Arzignano*

**Lotto n. 1 di 1**

*Tecnico incaricato Ing. Ludovica Guerrato Trissino*  
*Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza N. 2413*  
*Iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA al N. 1710*  
*C.F. GRRLVC77C54A459L – P.Iva 03628630240*

*con studio in Trissino (VI), Piazza Mazzini 7*  
*telefono: 0445.491573*  
*fax: 0445.497561*  
*e-mail: guerratotrissino@ordine.ingegneri.vi.it*  
*PEC: ludovica.guerratotrissino@ingpec.eu*

Giudice: Dr.ssa Maria Antonietta Rosato  
Esperto: Ing. Ludovica Guerrato Trissino  
Custode: IVG

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

Procedura Es. Imm. n. **416/2023 R.G.**

Giudice dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 07.06.2024

Esperto ing. Ludovica Guerrato Trissino

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

**Tipologia bene** (cfr pag. 8): Appartamento al piano secondo, posto auto in autorimessa comune e cantina al piano interrato, il tutto all'interno di un condominio denominato "Ai Pini" in Comune di Arzignano.

**Ubicazione** (cfr pag. 8): Arzignano (VI), via Riotorto n. 2/A int. 8;

**Dati Catastali attuali** (cfr pag. 13): in Comune di Arzignano, Catasto Fabbricati, fg. 24:

- m.n. 219 sub 11, via Riotorto, piani S1-2, cat. A/2, cl. 2, cons. vani 5, sup. cat. tot. 91 mq, rend. Eu 490,63;
- m.n. 219 sub 18, via Riotorto, piano S1, cat. C/6, cl. 2, cons. 14 mq, sup. cat. tot. 14 mq, rend. Eu 37,60;

**Metri quadri** (cfr pag. 20): commerciali circa 96 mq;

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

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

**Valore di mercato, OMV** (cfr pag. 21): € 75.833,01

**Date/valori comparabili reperiti** (cfr all 12): € 115.000,00 del 13.01.2023, € 75.000,00 del 08.05.2023, € 116.000,00 del 11.12.2023 (tutti i comparabili sono ubicati all'interno dello stesso fabbricato del subject);

**Valori medi aggiudicazioni precedenti** (cfr all 12): in base ai dati forniti da Astalegale risulta che il costo unitario medio di immobili venduti all'asta nel medesimo comune e simili è di circa 425,54 €/mq

**Valore di vendita forzata proposto** (cfr pag. 22): € 52.000,00

**Valore credito** (cfr all creditore precedente.): € 131.079,33 (da atto di precetto)

**Vendibilità/appetibilità** (cfr pag. 27): sufficiente

**Possibili interessati** (cfr pag. 27): non noti

**Iniziative di vendita** (cfr pag. 27): pubblicità sul sito del Tribunale, a mezzo canale di Astalegale

**Occupazione** (cfr pag. 18): al momento del sopralluogo gli immobili erano occupati;

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 18): nessuno;

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (cfr cap. 8.): parte dei documenti di accesso agli atti sono irreperibili.

- Il sig Xxx Xxx Xxx risulta sposato il giorno xxx in [REDACTED] e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non riporta annotazioni;

**ALLEGATI LOTTO N. 1 di 1**

- All 1 Atto di compravendita notaio G. Muraro rep. 18.919 racc. 2.358 del 27.11.2002;
- All 2 Mappa wegis;
- All 3 Planimetrie catastali;
- All 4 Visure catastali;
- All 5 Ortofoto con sovrapposizione catastale;
- All 6 Documentazione fotografica;
- All 7 Schema planimetrico dello stato dei luoghi;
- All 8 APE;
- All 9 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale;
- All 9.1 Sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e lo stato assentito;
- All 10 Documentazione edilizio urbanistica;
- All 11 CDU;
- All 12 MCA e confronto con dati Astalegale;
- All 13 Certificati anagrafici eseguiti;
- All 14 Regolamento di condominio;
- All 15 Certificati anagrafici occupanti;

## QUESITO e GIURAMENTO

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

Per mezzo di giuramento telematico in data 15.01.2024, a seguito di nomina del Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato, il sottoscritto esperto, ing. Ludovica Guerrato Trissino, ha accettato l'incarico.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di aggiornare all'attualità quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli (atti di compravendita) dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- Reperito mediante il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate l'atto di provenienza del bene;
- richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Arzignano e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica: le richieste sono state inoltrate a mezzo pec in data 31.01.2024; la documentazione relativa al bene pignorato è stata fotografata in sede di sopralluogo presso l'Ufficio tecnico in data 12.03.2024 e 09.04.2024.
- richiesta all'Agenzia delle Entrate di verificare l'esistenza di contratti di locazione a nome degli esecutati inerenti l'immobile: la ricerca da parte dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo;

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

La sottoscritta ha fissato per il giorno 15.02.2024 il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, dando così inizio alle operazioni peritali.

Nel giorno stabilito la sottoscritta ha trovato presso i luoghi oggetto di pignoramento il custode giudiziario IVG, con cui precedentemente si era concordata la visita.

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

A completare, stesura e consegna stima finale.

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

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

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

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

**Controllo preliminare della completezza della documentazione:** è stata depositata in data 31 01 2024 la check list, redatta in concerto con il consulente legale del custode Avv. Elisa Tagliaro Fortuna, con deposito in PCT presso la cancelleria.

La documentazione è risultata completa con note:

- “- relativamente all’esecutato “Xxx Xxx Xxx”, lo stesso è identificato come precede nell’atto di pignoramento e nell’atto mutuo, mentre nella nota di trascrizione del pignoramento il nome Xxx è indicato con una “T” finale (XxxT). Nella sezione D della stessa nota di trascrizione, il nome è riportato come Xxx; i restanti dati anagrafici coincidono;*
- salvo errori di visibilità, non risulta depositato l’avviso ex art. 498 c.p.c.;*
- da verificare gli stati civili degli esecutati nel momento in cui sono diventati titolari dei beni pignorati, presso i competenti uffici, a cura dell’esperto;*
- dalla documentazione ex art. 567 c.p.c., risulta trascritto precedente pignoramento in data 17.07.2012; trattasi dell’es. imm. n. 401/2012 e che parte procedente dichiara essere stata estinta nel 2015 per mancato pagamento del fondo spese al delegato;*
- da verificare le variazioni catastali dei beni, come intervenute;*
- salvo errori di visibilità, risulta depositata un’ispezione ipotecaria della nota di trascrizione del pignoramento e non il c.d. “duplo”.”*

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

#### **PREMESSA:**

Il compendio oggetto di pignoramento è composto dalla piena proprietà di un appartamento al piano secondo, posto auto in autorimessa comune e cantina al piano interrato, il tutto all’interno di un condominio denominato “Ai Pini” in Comune di Arzignano.

Il lotto è unico.

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

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

#### **Diritto:**

In forza di atto di compravendita notaio G. Muraro rep. 18.919 racc. 2.358 del 27.11.2002, trascritto il 19.12.2002 nn. 30.184/20.265 ([all.1](#)), i seguenti beni passano per la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno ai sig.ri Xxx Xxx Xxx e Xxx Xxx Xxx:

Comune di Arzignano, C.F., sezione D fg. 5:

- m.n. 219 sub 11, via Riotorto, piano 2, cat. A/2, cl. 2, vani 5, rend. Eu 490,63;
- m.n. 219 sub 18, via Riotorto, piano ST, cat. C/6, cl. 2, cons. 14 mq, rend. Eu 37,60;

*“con la proporzionale quota di comproprietà, pari a complessivi 61,845/1000 [...] delle parti comuni dell’edificio a norma dell’art. 1117 Cod. Civ.”*

**Pignoramento:** Atto di pignoramento trascritto il 01.12.2023 e successivamente rettificato con trascrizione del 13 02 2024 nr 2231/3019

Contro i sig.ri Xxx Xxx Xxx e Xxx Xxx Xxx per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno degli immobili:

Comune di Arzignano, C.F., fg. 24:

- m.n. 219 sub 11, via Riotorto, piani S1-2, cat. A/2, cons. vani 5;
- m.n. 219 sub 18, via Riotorto, piano S1, cat. C/6, cons. 14 mq;

**Identificato al catasto alla data della trascrizione del pignoramento (01.12.2023):**

Intestato ai sig.ri Xxx Xxx Xxx e Xxx Xxx Xxx per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni per la quota di 1/2 ciascuno:

Comune di Arzignano, C.F., fg. 24:

- m.n. 219 sub 11, via Riotorto, piani S1-2, cat. A/2, cl. 2, cons. vani 5, sup. cat. tot. 91 mq, rend. Eu 490,63;
- m.n. 219 sub 18, via Riotorto, piano S1, cat. C/6, cl. 2, cons. 14 mq, sup. cat. tot. 14 mq, rend. Eu 37,60;

*Difformità nei dati di identificazione catastali rilevate:*

**Difformità fra l'atto di compravendita e l'atto di pignoramento:**

Tra compravendita e pignoramento cambia l'identificativo catastale del foglio catastale associato alle particelle in esame passando da "sezione D fg. 5" a "fg. 24". Vedasi cap. 3 per ulteriori dettagli.

L'atto di pignoramento trascritto il 01.12.2023 e stato successivamente rettificato con trascrizione del 13 02 2024 nr 2231/3019

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

Nelle visure catastali l'esecutato "Xxx Xxx Xxx" è identificato come nell'atto di pignoramento rettificato con trascrizione del 13 02 2024 nr 2231/3019.

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

Nel fg. 24 del Comune di Arzignano:

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

- il **m.n. 219 confina** con: m.n. 746, m.n. 743, m.n. 780, m.n. 1099, m.n. 469, m.n. 470, m.n. 761, m.n. 1174, m.n. 270, strada (salvo più precisi);
- il **m.n. 270 confina** con: m.n. 219, m.n. 761, strada (salvo più precisi);

Nel fg. 24 del Comune di Arzignano:

Relativamente alle planimetrie catastali ([all.3](#)), in senso orario, secondo NESO,

- il **m.n. 219 sub 11 al piano secondo confina** con: vano scale comune, pareti perimetrali, altra U.I. (part. 761 e 1174), pareti perimetrali, altra U.I. (salvo più precisi);
- il **m.n. 219 sub 11 al piano interrato confina** con: terrapieno, altra U.I., corridoi comuni (salvo più precisi);
- il **m.n. 219 sub 18 al piano interrato confina** con: altre U.I. (posti auto), area di manovra comune (salvo più precisi);

Nota: non è presente l'elaborato planimetrico del fabbricato.



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

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

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un appartamento al piano secondo, posto auto in autorimessa comune e cantina al piano interrato, il tutto all'interno di un condominio denominato "Ai Pini" in Comune di Arzignano.

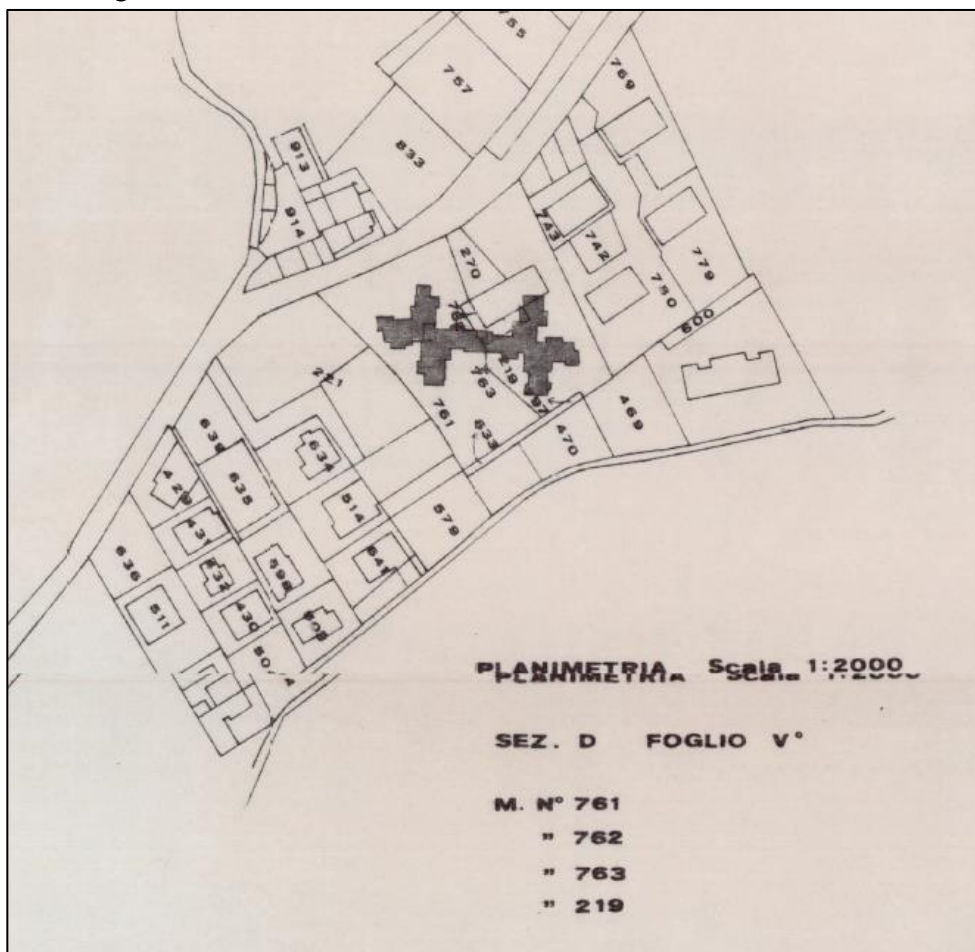
### *Ubicazione e descrizione:*

Gli immobili sono situati all'interno di un maggior fabbricato denominato condominio "ai Pini", ubicato in zona residenziale, comoda al centro storico di Arzignano. L'area circostante è fornita dei principali servizi essenziali quali ad esempio bar e ristoranti, negozi di vario genere e tipo, ospedale, scuole, etc.



L'accesso all'immobile avviene da via Riotorto n 2.

Il condominio, formato da due corpi a forma di croce, è circondato da una corte che consente sia di accedere alle scale comuni, sia il passaggio delle autovetture verso le autorimesse interrato. Il sedime della corte, come il sedime del condominio (due corpi), insiste sui mm.nn. 219, 270, 761, 1174 fg. 24 del Comune di Arzignano. Allo stato la corte non è separata fra un mappale e l'altro e forma un unico. Il sedime della porzione di condominio (un corpo) in cui è ubicato l'immobile pignorato insiste sui mm.nn. 219 e 270. È stata istituita servitù di passaggio e transito per i condomini della porzione di fabbricato il cui sedime ricade sul m.n. 761- 762-763 sull'area scoperta mm.nn. 219 e 270. Non è stata reperita servitù analoga sul m.n. 761 a favore dei mm.nn. 219 e 270.



I mappali nn. 219 e 761 su cui ricade la corte sono ente urbano senza intestatari, mentre il m.n. 270 risulta fabbricato rurale intestato al sig. xxx, nato nel 1913, e il m.n. 1174 è intestato a terzi.

Scale comuni e ascensore permettono il collegamento tra i vari piani dell'edificio. L'appartamento al piano secondo è composto da soggiorno, cucina, tre locali attualmente adibiti a camere da letto (di cui due aventi superficie calpestabile inferiore ai 9 mq), bagno, ripostiglio e un balcone.

Alla cantina al piano interrato si accede internamente transitando attraverso corridoi comuni.

All'autorimessa comune al piano interrato si accede in auto direttamente dalla corte.

Le altezze dei locali rilevate a campione sono le seguenti:

- appartamento piano secondo: 271-272 cm;
- cantina piano interrato: 224 cm;
- posto auto piano interrato: 212 cm;

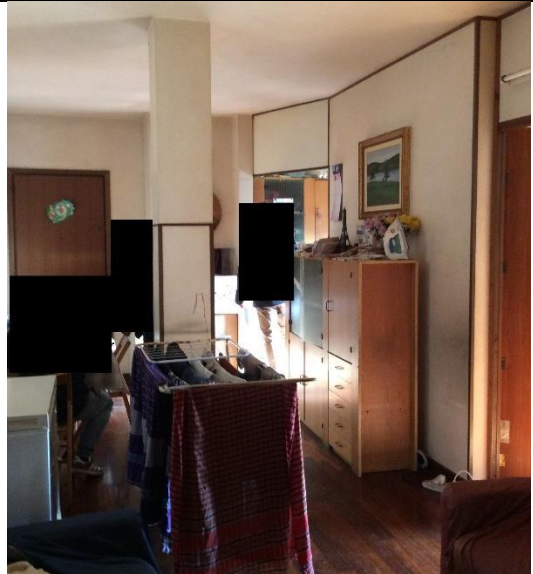


Foto 1: Vista dall'esterno dell'edificio condominiale  
In rosso l'appartamento oggetto di perizia al P2

Foto 2: Soggiorno



Foto 3: Cucina



Foto 4: Camera 1



Foto 5: Balcone



Foto 6: Camera 2



Foto 7: Camera 3



Foto 8: Bagno

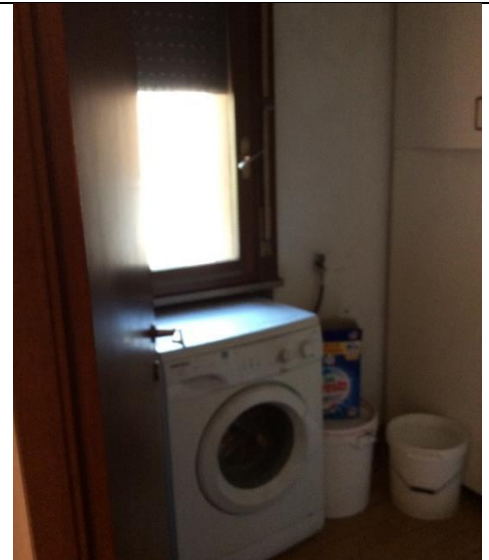


Foto 9: Ripostiglio



Foto 10: Autorimessa P-1: area di manovra comune

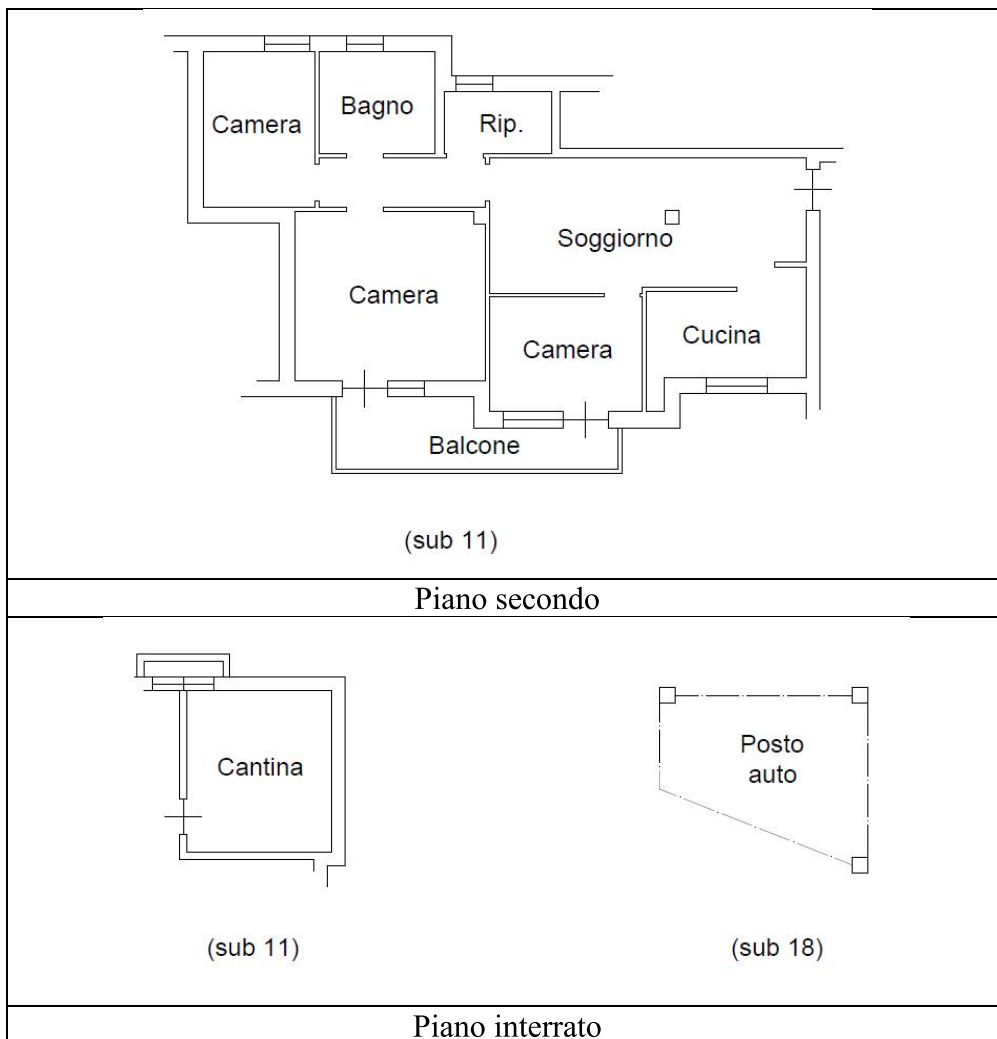


Foto 11: Autorimessa P-1: posto auto  
(indicativamente segnato in rosso)



Foto 12: P-1: Cantina

Documentazione fotografica [all.6](#)



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

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

### Materiali e finiture

Come da documentazione fotografica allegata.

### Impiantistica e rispondenza degli impianti alla vigente normativa

L'impianto di riscaldamento è autonomo e il riscaldamento avviene attraverso la caldaia situata nel locale ripostiglio. La distribuzione del calore avviene mediante termosifoni. La caldaia fornisce inoltre acqua calda sanitaria.

Sono presenti l'impianto elettrico e del gas metano. È presente un condizionatore estivo, non è noto il funzionamento.

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

### Stato di conservazione

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano scarse.

### Necessità di interventi manutentivi urgenti

Dal sopralluogo a vista si è potuta verificare la presenza di muffa sulle pareti. In occasione del sopralluogo la caldaia aveva una perdita d'acqua.

### Certificazione energetica

È stato redatto l'APE. ([all.8](#)).

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

### **Identificato al catasto alla data del 19.01.2024 ([all.4](#))**

Intestato ai sig.ri Xxx Xxx Xxx e Xxx Xxx Xxx per il diritto di proprietà in regime di separazione dei beni per la quota di 1/2 ciascuno:

Comune di Arzignano, C.F., fg. 24:

- m.n. 219 sub 11, via Riotorto, piani S1-2, cat. A/2, cl. 2, cons. vani 5, sup. cat. tot. 91 mq, rend. Eu 490,63;
- m.n. 219 sub 18, via Riotorto, piano S1, cat. C/6, cl. 2, cons. 14 mq, sup. cat. tot. 14 mq, rend. Eu 37,60;

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

### **Catasto Terreni:**

Nel Comune di Arzignano, al **Catasto Terreni, Foglio 24,**

- **il mappale 219** è così identificato da Impianto meccanografico del 30/06/1973 e viene identificato successivamente con FRAZIONAMENTO del 10/10/1972 in atti dal 06/03/1986 ZAMBON B (n.

215282) e FRAZIONAMENTO del 14/10/1975 in atti dal 06/03/1986 ZAMBON B (n. 215582), VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/09/1978 Pratica n. VI0068938 in atti dal 04/04/2006 (n. 415.1/1978).

- **il mappale 270** è così identificato da Impianto meccanografico del 30/06/1973 e viene identificato successivamente con FRAZIONAMENTO del 14/10/1975 in atti dal 14/01/1991 ZAMBON B (n. 215582).

### **Catasto Fabbricati:**

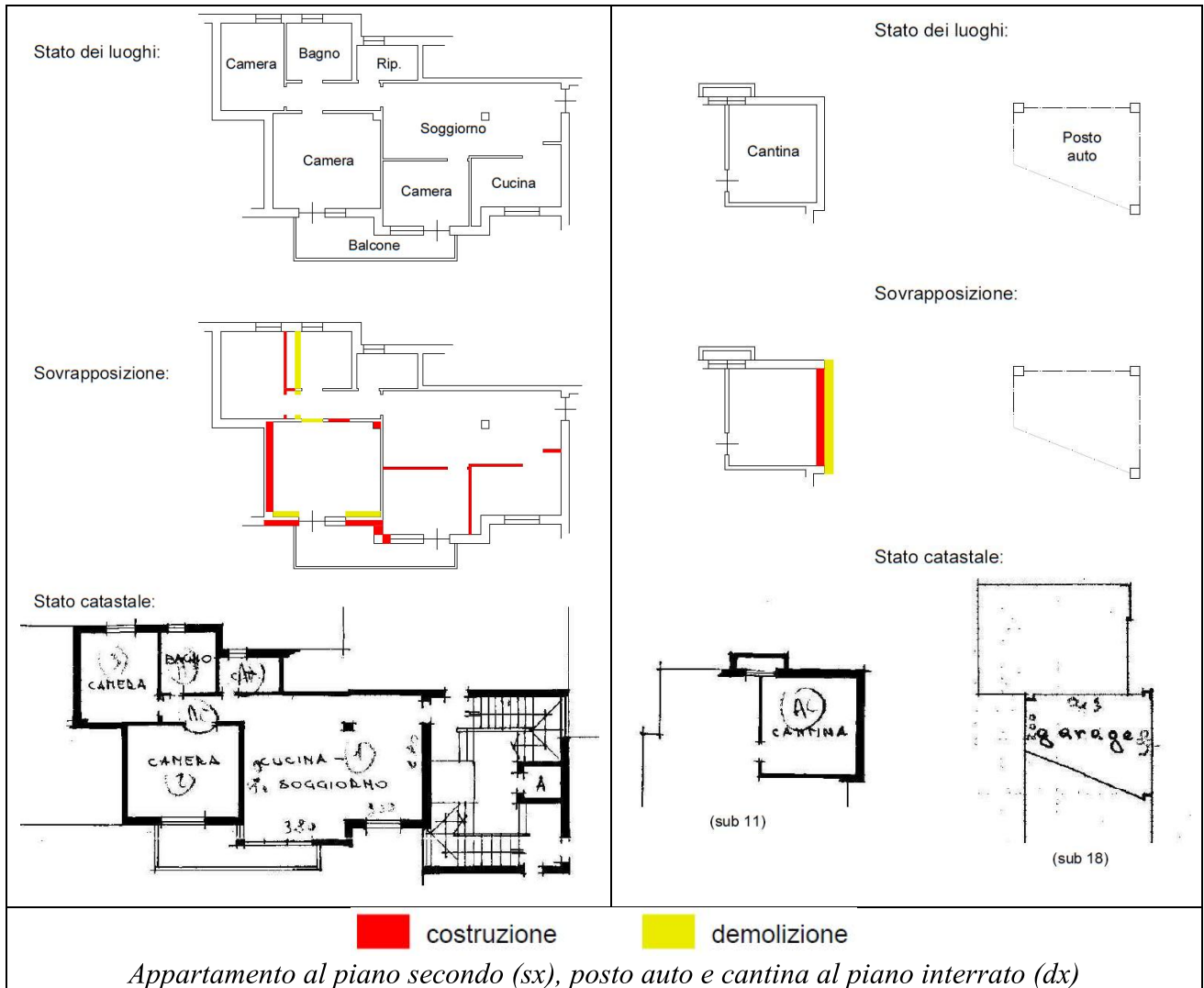
Nel Comune di Arzignano, al **Catasto Fabbricati, Foglio 24,**

- **il mappale 219 sub 11** è così identificato con Impianto meccanografico del 30/06/1987 (al tempo Sez. Urb. D foglio 5) e viene successivamente definito con:
  - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
  - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994;
  - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/04/2006 Pratica n. VI0068952 in atti dal 04/04/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 10096.11/2006);
  - VARIAZIONE del 30/05/2013 Pratica n. VI0125488 in atti dal 30/05/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 68432.1/2013)
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- **il mappale 219 sub 18** è così identificato con Impianto meccanografico del 30/06/1987 (al tempo Sez. Urb. D foglio 5) e viene successivamente definito con:
  - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
  - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994;
  - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/04/2006 Pratica n. VI0068952 in atti dal 04/04/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 10102.17/2006);
  - VARIAZIONE del 30/05/2013 Pratica n. VI0125500 in atti dal 30/05/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 68439.1/2013)
  - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

**Rispondenza Formale/ difformità fra atto di pignoramento/negozio di acquisto con le risultanze catastali alla data del pignoramento:** si veda risposta al quesito n 1.

**Variazioni catastali avvenute successivamente alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento (01.12.2023):**

nessuna



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

Si precisa che non è stato eseguito un rilievo topografico del lotto.

Le visure catastali del mn 270 fg 24 CT riportano fabbricato rurale, intestato al sig xxx. E' necessario aggiornare le visure e la mappa a cura di tutti i comproprietari.

Non sono indicate le altezze dei vari piani all'interno delle planimetrie catastali.

È necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali, tenuto conto anche di quanto riportato nel cap. 6, attribuendo eventuale nuova rendita catastale, con specifica pratica predisposta da tecnico competente in materia e da rivolgere all'Agenzia del Territorio.

I costi presunti per l'aggiornamento delle planimetrie catastali ammontano a indicativi

€ 1.500,00

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

#### 4. PREDISPOSIZIONE DELLA SCHEDA SINTETICA

Si veda indice del lotto.

#### 5. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

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

- A **Xxx Xxx Xxx** nato in [REDACTED] in data xxx C.F. xxx per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, **Xxx Xxx Xxx** nato in [REDACTED] in data xxx C.F. xxx per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportati in NCEU a Sezione Urbana D foglio 5 particella 219 subalterno 11, riportati in NCEU a Sezione Urbana D foglio 5 particella 219 subalterno 18 sono pervenuti per atto pubblico notarile di **compravendita del notaio Muraro Giovanni del 27 novembre 2002** repertorio n. 18.919 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 19 dicembre 2002 al numero di registro generale 30.184 e numero di registro particolare 20.265 da xxx nata a [REDACTED] in data xxx C.F. xxx per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Arzignano (VI) di cui alla procedura;

#### 6. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Arzignano è stata inviata a mezzo e-mail dall'Ufficio tecnico la seguente parziale documentazione ([all 10](#)):

- Autorizzazione per costruzioni edilizie in data 20 maggio 1974, prot.n. 4261/74;
- Autorizzazione per Variante al progetto n 118/74 approvato in data 20.05.1974, del 4 aprile 1978, prot.n. 9368/118-74
- Permessi di abitabilità in data 3 settembre 1976 n 4261/118-74 (riferito alla “*sola metà sud del fabbricato*”) e 2 ottobre 1978 n 4261/118-74 (riferito “*limitatamente alla metà nord del fabbricato*”);

il tutto è riportato in [all.10](#)

**All'interno della pratica edilizia prodotta dal Comune di Arzignano non sono state reperite le tavole grafiche allegate ai titoli edilizi.**

**In merito è stata rilasciata dall'UT la dichiarazione di irreperibilità della pratica edilizia ([all 10.1](#))**

L'esperto rileva che in atto di compravendita utilizzato come comparabile MCA è indicata la Variante del 3 settembre 1976, prot.n. 9368/76; il titolo non è stato reperito nell'accesso agli atti.

Nel corso di accesso agli atti sono state reperite pratiche minori, riguardanti unità immobiliari del condominio in proprietà a terzi.

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



## ABUSI e COSTI DELLE SANATORIE

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

Dalle indagini effettuate non è possibile indicare la corrispondenza del posizionamento del bene (condominio) all'interno del mappale di proprietà né la sua conformità sul regime delle distanze in edilizia.

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

Le pratiche messe a disposizione dall'U.T. del Comune di Arzignano sono parziali e mancanti delle tavole grafiche progettuali.

La definizione dello stato assentito, secondo il D.P.R. 380/2001 all'art. art. 9 bis comma 1 bis (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020) è la seguente:

<< *Art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili*

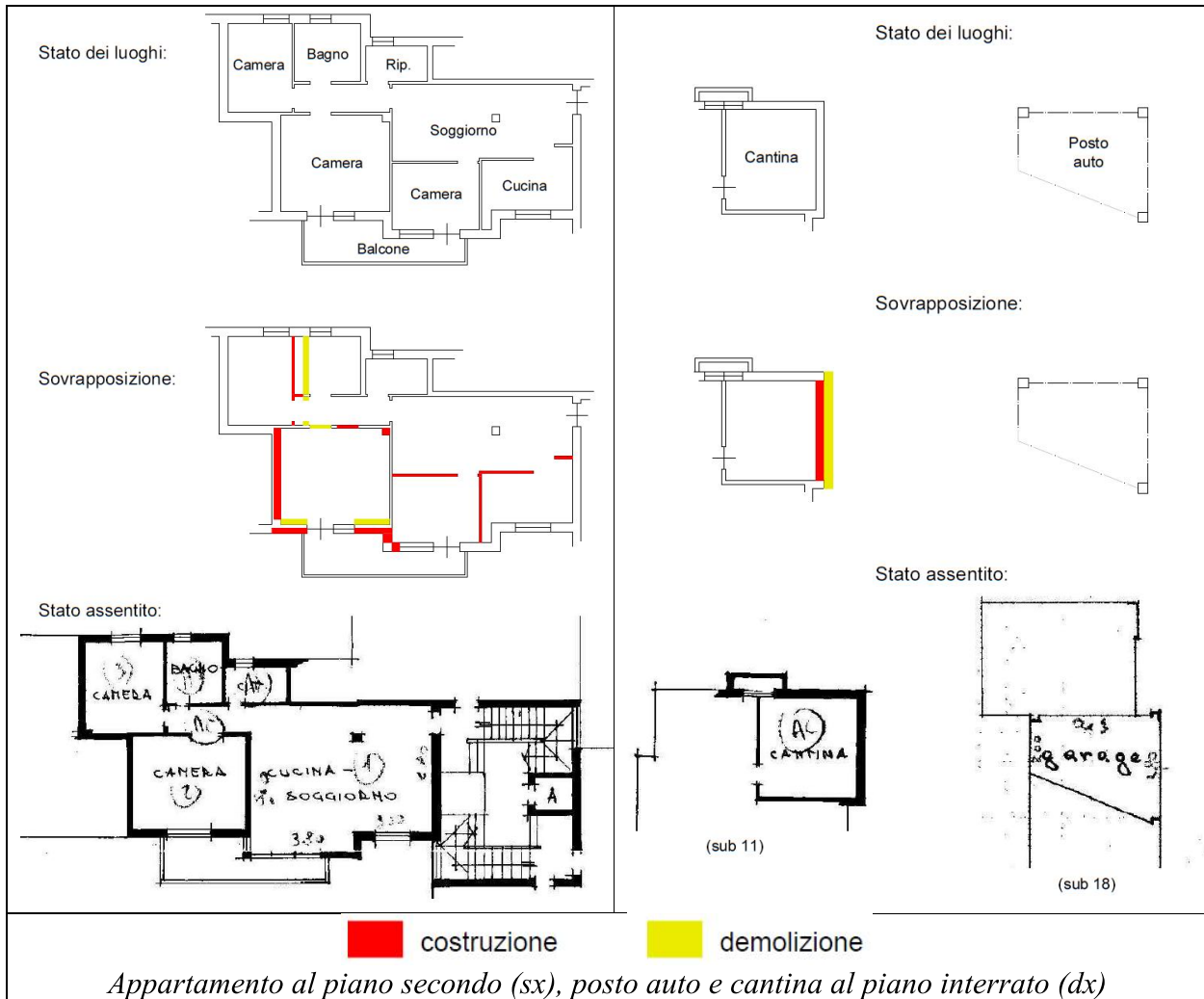
[...]

*comma 1-bis) Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. >>*

Mancando le tavole grafiche relative al progetto edilizio dell'immobile pignorato, "lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto" (D.P.R. 380/2001 all'art. art. 9 bis comma 1 bis).

Nel caso in specie, si rileva che il mn 270 risultava fabbricato rurale, ma la scrivente, dal momento che sono stati reperiti i titoli edilizi di costruzione del condominio, reputa ragionevole che siano da considerare come primo impianto le planimetrie catastali conseguenti alla costruzione del condominio. Basandosi quindi su questa ipotesi sono state sviluppate le seguenti tavole di raffronto.

Le planimetrie catastali sono state redatte con gli strumenti dell'epoca e sono prive di quote, quindi lo spessore dei muri non è stato verificabile e la rappresentazione è in scala. Sono state indicate quindi le difformità che eccedono il 2%, tenuto conto della difficoltà di verifica sopra riportate.



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

Le difformità su tramezzi inseriti in soggiorno cucina: non sono sanabili in quanto non sono garantiti i rapporti aero illuminanti dei locali.

Il bagno è stato ampliato con conseguente riduzione della superficie della camera: la camera, a seguito di questa riduzione, è inferiore a 9 mq minimi previsti dalle norme igienico sanitarie.

La superficie della cantina è stata ridotta.

Nelle planimetrie catastali non sono riportate le altezze dei locali, dunque non è verificabile questo aspetto.

Le difformità rilevate sulle murature perimetrali sono di natura condominiale: la loro eventuale sanabilità coinvolge quindi anche parti terze alla presente procedura.

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

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

## **7. STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE**

Al momento del sopralluogo i beni erano occupati senza titolo.

Uno degli occupanti, sig. xxx, ha informato, in corso di sopralluogo, che l'appartamento è occupato da n. 3 persone: sé medesimo, sig. xxx e il sig xxx.

Con riferimento al sig. xxx l'Ufficiale di anagrafe del Comune di Arzignano ha informato che *“non ha attualmente alcuna residenza in Italia e non è mai stato residente nel Comune di Arzignano”*.

Sono allegati in [all.15](#) gli estratti anagrafici degli occupanti.

Per verificare il possibile costo di un canone di locazione per i beni pignorati si è proceduto ad effettuare una ricerca sugli annunci immobiliari reperibili in internet. Sono stati interrogati i siti OMI e Borsino immobiliare.

Sono stati desunti prezzi di locazione per la zona in questione e, facendone una media, si ottiene un valore medio di canoni di locazione di circa 4,27 €/mq mese.

Rapportandoli alla superficie dell'immobile (cap. 12), la sottoscritta reputa che il più probabile canone di locazione per l'immobile pignorato sia di circa 410,00 €/mese.

L'indennità di occupazione, come indicato nel vademecum dell'esperto, da richiedersi al terzo occupante, sarà in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato in quanto dovrà tener conto della durata ridotta e precaria dell'occupazione, dell'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene etc...

Tali considerazioni sono discrezionali, di conseguenza, la sottoscritta suggerisce di considerare l'indennità di occupazione pari ai due terzi del canone di locazione di mercato:

$$2/3 \times 410,00 \text{ €/mese} = 273,00 \text{ €/mese}$$

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

- A) Presenza di altre procedure espropriative relative ai beni pignorati:** pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili, atto del Tribunale di Vicenza del 01/06/2012 rep. n. 3181/2012, trascritto a Vicenza in data 17/07/2012 ai nn. 13.463 R.G. / 10.166 R.P.. trattasi dell'es. imm. n. 401/2012 e che parte procedente dichiara essere stata estinta nel 2015 per mancato pagamento del fondo spese al delegato;
- B) Esistenza di procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati:** non risultano.
- C) Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge:** non risulta;
- D) Vincoli storico artistici:** Non risultano. Si rimanda a quanto indicato in CDU.

Si riportano di seguito gli estratti delle tavole relative al Piano degli Interventi del Comune di Arzignano, reperibili dal sito internet istituzionale:



*Estratto Piano degli interventi - TAV. 13.1.12 D, agg. aprile 2020  
In rosso la posizione indicativa degli immobili oggetto di perizia*

- E) **Regolamento condominiale:** è stata fornita copia dall'amministratore ([all.14](#)).
- F) **Atti impositivi di servitù:** come riportato in [all.1](#)

5) Presta la parte venditrice le garanzie di legge in ordine alla proprietà e libertà dei beni da ipoteche e da altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli qui non dichiarate e da diritti di prelazione in genere a favore di terzi. La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza del patto riportato nell'atto in data 2 marzo 1979 n. 56.343 repertorio Notaio Bruno Zambon di Arzignano, (ivi registrato il 19 marzo 1979 al n. 585 vol. 33, trascritto a Vicenza il 28 marzo 1979 ai n.ri 3252/2741), che qui si riporta integralmente:  
"La parte venditrice dichiara e quella acquirente ne prende formalmente atto, che sull'area scoperta inerente all'immobile in contratto, hanno diritto di passo e transito senza condizioni, i condomini dell'adiacente fabbricato ai mappali 761, 762, 763, sezione D, foglio quinto di Arzignano."

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

**Domande giudiziali:** non risultano;

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

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

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

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

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

**Aggiornamento alla data del 03.05.2024 delle Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie della certificazione ipocatastale**

### **SUGLI IMMOBILI PIGNORATI**

**ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2002** - Registro Particolare 6309 Registro Generale 30185

Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 18920 del 27/11/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A favore: VENETO BANCA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L. - C.F. 00208740266;

Contro: XXX XXX XXX ;  
XXX XXX XXX ;

Capitale: 134.000,00 € Totale: 241.200,00 €

Durata: 25 anni

Immobili: Arzignano (VI), Sez. Urb. D fg. 5 part. 219 subb 11 e 18;

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 4196 del 21/10/2022: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (Rinnovazione)

**TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/2012** - Registro Particolare 10166 Registro Generale 13463

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI VICENZA Repertorio 3181/2012 del 01/06/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: VENETO BANCA S.C.P.A. - C.F. 00208740266;

Contro: XXX XXX XXX;  
XXX XXX XXX;

Immobili: Arzignano (VI), Sez. Urb. D fg. 5 part. 219 subb 11 e 18;

**ISCRIZIONE CONTRO del 23/02/2021** - Registro Particolare 583 Registro Generale 3788

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 660/2020 del 24/04/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore: ██████████ - C.F. ██████████ ;  
Contro: XXX XXX XXX;  
          XXX XXX XXX;  
Capitale: 3.246,47 €                    Totale: 10.000,00 €  
Immobili: Arzignano (VI), fg. 24 part. 219 subb 11 e 18;

**ISCRIZIONE CONTRO del 21/10/2022** - Registro Particolare 4196 Registro Generale 23825  
Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 18920 del 27/11/2002  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO

A favore: VENETO BANCA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L. - C.F. 00208740266;  
          AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. - C.F. 05828330638;  
Contro: XXX XXX XXX;  
          XXX XXX XXX;  
Capitale: 134.000,00 €                    Totale: 241.200,00 €  
Immobili: Arzignano (VI), fg. 24 part. 219 subb 11 e 18;  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6309 del 2002

**TRASCRIZIONE CONTRO del 01/12/2023** - Registro Particolare 19439 Registro Generale 26608  
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI VICENZA Repertorio 5749 del 07/11/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. - C.F. 05828330638;  
Contro: XXX XXX XXX;  
          XXX XXX XXXT;  
Immobili: Arzignano (VI), fg. 24 part. 219 subb 11 e 18;

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 2231 del 13/02/2024

Nota: l'esecutato sig. "Xxx Xxx Xxx" è erroneamente identificato come "Xxx Xxx Xxxt"

Rettifica a **TRASCRIZIONE CONTRO del 13/02/2024** - Registro Particolare 2231 Registro  
Generale 3019

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 5749 del  
07/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. - C.F. 05828330638;  
Contro: XXX XXX XXX;  
          XXX XXX XXX;  
Immobili: Arzignano (VI), fg. 24 part. 219 subb 11 e 18;

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

Non risulta

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

Non risultano

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

Il Condominio ██████████ è gestito, alla data della presente relazione, dall'amministratore sig.ra ██████████ la quale, con email del 12.04.2024, ha informato che:

**Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione** (es. spese condominiali fisse): circa 20.000 € annui per l'intero condominio (circa 650 € annui per l'immobile in oggetto).

**Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:** al 31.12.2023 la spesa straordinaria per l'ascensore di € 1.087,23 è stata pagata per l'importo di € 1.000,00 mancando dunque € 87,23;

**Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni alla data della perizia:** dai documenti contabili forniti al 31.12.2023 il debito complessivo dovuto è di 3.014,64 €. L'amministratore informa che le spese condominiali scadute e non pagate alla data del 19.04.2024 sono di € 1.440,00;

**Eventuali dotazioni condominiali:** come descritte in narrativa;

**Eventuali cause in corso:** non risultano. Si rileva che il condominio ha iscritto ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo contro gli esecutati: ISCRIZIONE del 23/02/2021 - Registro Particolare 583 Registro Generale 3788;

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### Metodo di valutazione:

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

Ricordando che:

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

*“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”;*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ed inoltre:

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

il metodo M.C.A.:

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



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

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

Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Premesso che:

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

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

il termine "rapporto mercantile" indica *"il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale"*;

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

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

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

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

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

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

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

<b>Superficie commerciale Subject</b>	Destinazione e Acronimo		Mq. lordi	Indice-Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. Principale	PRI	86	100%	86	Quantitativa
	Balcone	BAL	9	30%	2,7	Quantitativa
	Sup. cantina	CAN	14	25%	3,5	Quantitativa
	Sup. posto auto coperto	PAU	14	25%	3,5	Quantitativa
	<i>Tot</i>				95,7	
	<b>Totale Superficie Commerciale</b>				<b>96</b>	<b>mq</b>

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

€ 75.833,01

Inoltre considerato:

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

Il sottoscritto Esperto propone al Giudice dell'Esecuzione, al fine di definire il prezzo a base d'asta e al fine di considerare le problematiche sopra descritte, una percentuale di deprezzamento del 30% sul più probabile valore di mercato, come consentita dal vademecum, ed in via puramente indicativa

Quindi:

- più probabile valore di mercato dei beni pari a	€ 75.833,01
- riduzione, proposta, 30% pari a	- € 22.749,90
- Costi relativi alle difformità urbanistiche	Compresi nel ribasso percentuale
- Costi relativi alle difformità catastali	- € 1.500,00
Pertanto il più probabile valore di mercato stimato del bene, dedotti i costi sopra esposti corrisponde a	€ 51.583,11
<b>Valore di vendita forzata dell'intero proposto e arrotondato in</b>	<b>€ 52.000,00</b>

**Giudizio di vendibilità:**

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

**Forme di pubblicità:**

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

**13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA**

Non c'è quota

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

Si allegano i certificati anagrafici relativi agli esecutati ([all.13](#)).

Il sig. Xxx Xxx Xxx risulta sposato il giorno ████████ in ████████ e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non riporta annotazioni.

L'Ufficio anagrafe del Comune di Arzignano ha altresì specificato che “*Non risultano atti di stato civile trascritti a nome del Sig. Xxx Xxx Xxx, essendo questi di cittadinanza straniera. Per tale motivo non è possibile il rilascio di alcun certificato/estratto di stato civile.*”

Si precisa che in atto notarile di provenienza ([all.1](#)) gli esecutati dichiarano:

di essere cittadini del [REDACTED] e di essere coniugati,  
pertanto il rapporto patrimoniale tra coniugi è soggetto alla  
legge di detto Stato, ma di essere comunque coniugati in re-  
gime di separazione dei beni.

Trissino, 07.05.2024

L'Esperto stimatore

Ing. Ludovica Guerrato Trissino