



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA N. 107/2023 RGE**

**ELABORATO PERITALE - PRIVACY**

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

**Lotto Unico**



Giudice: **Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**

Creditore procedente: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **30/06/2025**

Identificazione beni: Beni in Rossano Veneto (VI), Via Tenente Zanon, 6  
Dati Catastali: NCEU, foglio 5, P.Illa 2096 sub.11 (A/2) e sub.18 (C/6)  
per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Alfonso Pozza** – V.lo Matteotti, 15 Bassano del Grappa (VI)  
Mail: [poztaal@libero.it](mailto:poztaal@libero.it) – tel: 0424/227262

Custode Giudiziario: **Società I.V.G. Vicenza** – Via Volto, 63 Longare (VI)  
Mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) – tel: 0444/953915



## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **107/2023**, promossa da: **AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro –

**Giudice:** Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

**Udienza ex art. 569 c.p.c.:** 30/06/2025

**Esperto stimatore:** Arch. Alfonso Pozza

**Diritto pignorato** (pag. 10): proprietà per la quota di 1/1 (intero)

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 10): nessuno

**Tipologia beni pignorati** (pag. 8): appartamento di civile abitazione posto al piano primo, oltre a garage al piano interrato

**Ubicazione** (pag. 6): Rossano Veneto (VI), Via Tenente Zanon n.6

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 16 – 17): NCEU, Foglio 5, Particella n.2096 sub.11 (A/2) e sub.18 (C/6)

**Metri quadri** (pag. 15): locali di abitazione mq.78,60 circa, terrazza mq.2,45 circa, loggia mq.9,05 circa, garage mq.30,95 circa

**Stato di manutenzione** (pag. 10, 14): buono sia per l'abitazione che per il garage

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 18): nessuna

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 23): non sono state riscontrate difformità edilizie e/o catastali

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 31): € 131.000,00

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 30 – 34): Comparabile A: 07/11/2024 (€ 160.000,00), Comparabile B: 28/03/2023 (€ 115.000,00), Comparabile C: 25/02/2025 (€ 288.000,00)

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 36): € 111.500,00

**Valore debito:** € 135.811,82 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

**Occupazione** (pag. 16): occupati da soggetto terzo alla procedura con regolare contratto di locazione

**Titolo di occupazione** (pag. 16): contratto di locazione

**Oneri** (pag. 26, 29): vedere Capitolo 8 della presente relazione

**APE** (pag. 15): per l'abitazione è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica, Classe D

**Problemi particolari - informazioni utili – criticità** (pag. 38): nessuna

**Lotti** (pag. 33): lotto unico



**Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata 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 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 e le aree scoperte i perimetri edifici e 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 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 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, 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 ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri 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 ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.



## SOMMARIO

1.	SCHEMA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE .....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	10
3.3	Confini N-E-S-O .....	10
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	10
3.5	Certificazione energetica .....	15
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE .....	16
4.1	Possesso.....	16
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	16
5.	ASPETTI CATASTALI.....	16
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni .....	16
5.2	Intestatari catastali storici .....	17
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento .....	18
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	18
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	20
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	21
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI .....	23
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità (Allegato N.7) .....	23
7.2	Abusi/difformità riscontrati .....	24
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	24
7.4	Disciplina urbanistica (Allegato N.8).....	24
7.5	Perimetro del “mandato” .....	25
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI.....	26
8.1	Oneri e vincoli .....	26
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 29/05/2025).....	27



---

8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	30
9.	SUOLO DEMANIALE .....	33
10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	33
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	33
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni .....	33
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	34
12.1	Metodo di valutazione .....	34
12.2	Stima del valore di mercato (Allegato N.9).....	35
12.3	Determinazione del valore a base d'asta .....	36
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	37
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	37
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	37
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	37
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato (Allegato N.10) .....	37
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	37
15.	LOTTE.....	37
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	38
17.	ELENCO ALLEGATI.....	39



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni peritali si sono svolte secondo il seguente ordine cronologico:

- 27/01/2025: nomina da parte dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Vicenza Dott.ssa Maria Antonietta Rosato dell'esperto stimatore, con comunicazione pervenuta a quest'ultimo a mezzo PEC in data 29/01/2025;
- 29/01/2025: accettazione incarico da parte del sottoscritto Arch. Alfonso Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n.731 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, che provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati;
- 03/02/2025: verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., hanno avuto inizio le operazioni peritali con l'acquisizione delle schede catastali tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio;
- 04/02/2025: invio mail all'Ufficio anagrafe del Comune di Cassola (VI) per richiesta certificati dell'esecutato che non risiede presso gli immobili pignorati; la documentazione è stata recapitata via mail in data 04/02/2025;
- 04/02/2025: invio mail all'Ufficio tecnico del Comune di Rossano Veneto (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti"; la richiesta è stata evasa in data 18/02/2025 con l'invio della documentazione;
- 05/02/2025: invio mail all'Ufficio anagrafe del Comune di Rosà (VI) per richiesta certificato di matrimonio dell'esecutato; il documento è stato recapitato via PEC in data 05/02/2025;
- 18/02/2025: invio via mail al Custode Giudiziario della bozza di Check List;
- 01/04/2025: alle ore 9.45 è stato effettuato, alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza, un primo sopralluogo presso gli immobili pignorati, ma non è stato possibile accedere agli stessi in quanto nessuno si è presentato per parte esecutata;
- 11/04/2025: deposito Check List;
- 06/05/2025: alle ore 10.00 è stato effettuato, alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza, un secondo sopralluogo presso gli immobili pignorati, ma non è stato possibile accedere agli stessi in quanto nessuno si è presentato per parte esecutata;
- 14/05/2025: alle ore 14.30 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e del Sig. conduttore che risiede presso gli stessi;
- 14/05/2025: invio via mail all'Amministratore Condominiale di richiesta delle spese di gestione degli immobili; la documentazione è stata ricevuta via mail in data 22/05/2025.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva fanno parte del "Condominio IL QUADRO" ubicato in via Tenente Zanon n.6 nel Comune di Rossano Veneto (VI) a circa 700 m a sud della Sede Municipale in una zona semicentrale a prevalente destinazione residenziale.



Il Comune di Rossano Veneto, posto all'intersezione tra le province di Vicenza, Padova e Treviso, si trova in provincia di Vicenza dalla quale dista circa 31 Km.; ben servito dal punto di vista viabilistico, è dotato dei principali servizi quali scuole (dell'infanzia, primaria, secondaria di I° grado), negozi di vicinato, supermercati, ufficio postale, stazione ferroviaria, fermate autobus.

La principale via di comunicazione per raggiungere in auto il Comune è l'autostrada A4 Torino-Trieste da percorrere fino all'intersezione con l'A31 Valdastico; imboccata quest'ultima si procede fino al casello di Vicenza nord per continuare poi lungo le SS53 e SR53 in direzione nrd/est; in treno invece la stazione di Rossano Veneto è posta lungo la linea FS sulla direttrice Padova-Bassano del Grappa (VI).

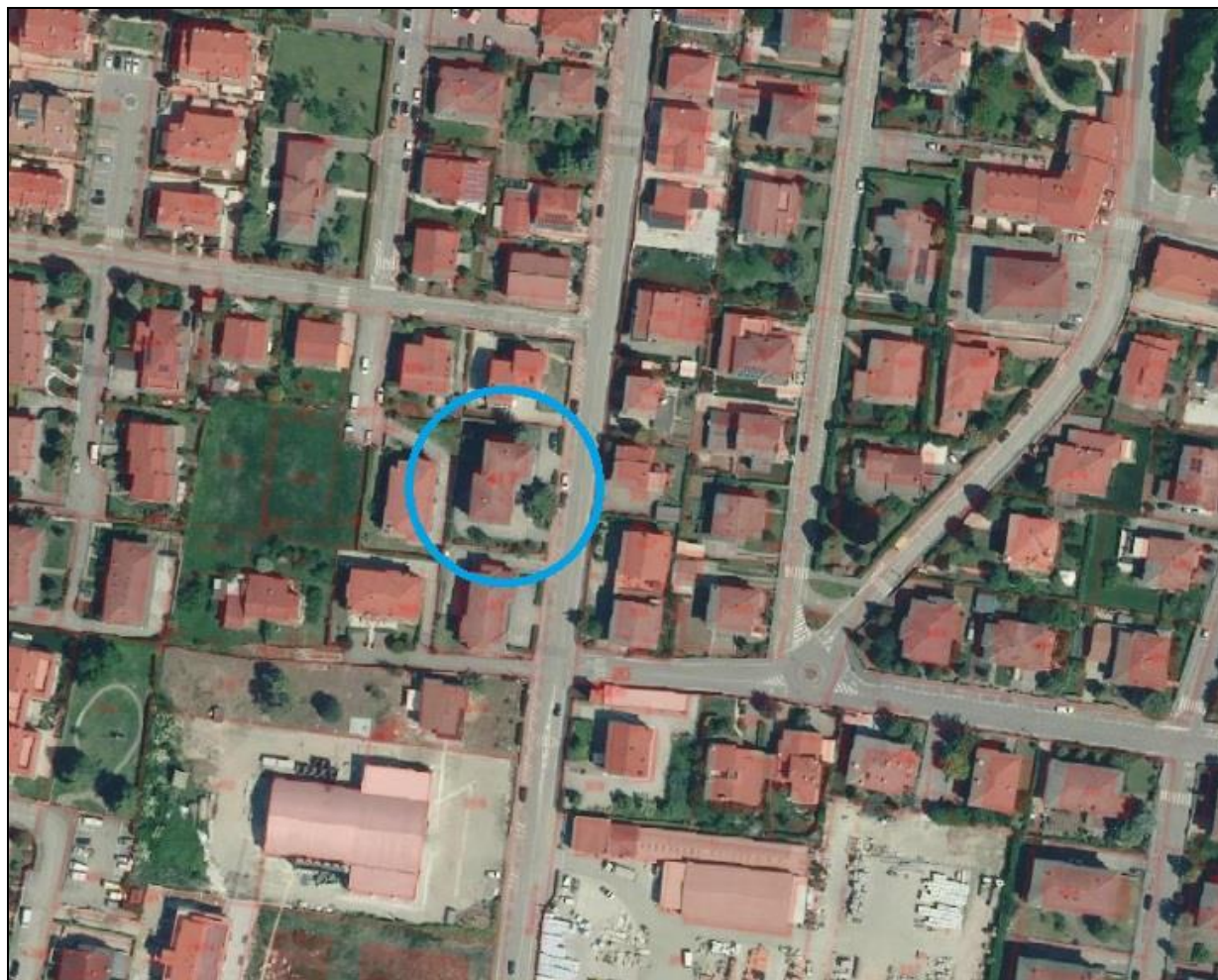


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale ([Allegato N.4](#))





**Figura 2. Estratto mappa catastale (Allegato N.4)**

Il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva è così costituito:

- A. appartamento di civile abitazione al piano primo, individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 5 Particella n.2096 sub.11;
- B. garage al piano interrato individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 5 Particella n.2096 sub.18.

In particolare le unità fanno parte del Condominio “IL QUADRO”, un fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa su 3 livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo) ed un piano interrato, serviti internamente da vano scala con ascensore.

Il lotto su cui sorge l’edificio, planimetricamente a forma di quadrilatero quasi regolare e individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 5 Particella n.2096, confina a sud con la pubblica via, sugli altri lati con proprietà di terzi; su fronte ovest del lotto, da strada privata che parte dalla pubblica via a sud e pavimentata in masselli di calcestruzzo, sono collocati i due cancelli di accesso pedonale e carraio.

Varcato il cancello di accesso pedonale, in metallo a ritti verticali, una corsia pavimentata in piastrelle di gres conduce al portoncino di ingresso in legno con specchiatura in vetro, che immette su vano scala a tre rampe planimetricamente a forma di “U” con ascensore centrale, pianerottoli, alzate e pedate rivestiti in marmo e corrimano in legno.

Il cancello di accesso carraio, a due ante in pannelli pieni di metallo ad azionamento motorizzato, immette su rampa in calcestruzzo lavorato a spina di pesce, che collega la strada privata con l’area di manovra coperta al piano interrato con fondo in calcestruzzo liscio, sulla quale disimpegnano i portoni basculanti di accesso ai garages.

La recinzione sul lato sud prospiciente la pubblica via e di separazione con la strada privata a ovest è costituita da muretto con sovrastante ringhiera metallica a ritti verticali, sugli altri lati da muretto con sovrastante rete metallica sostenuta da stanti in ferro.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di procedura, è stato realizzato negli anni 2004/2006, e dal sopralluogo effettuato si evince che lo stesso presenta fondazioni continue in cls armato, struttura portante verticale in cls armato al piano interrato, in muratura di laterizio ai piani fuori terra,



pareti divisorie in forati, primo solaio del tipo “predalles”, solai misti in latero-cemento (travetti e pignatte in laterizio) ai piani superiori, copertura a due falde con struttura in legno e manto in coppi, pluviali e scossaline in rame, facciate esterne intonacate e tinteggiate, davanzali in marmo, parapetti delle terrazze in pannelli pieni.

**Figura 3. Foto esterni** ([Allegato N.2](#))



Vista sud/est da Via Tenente Zanon



Vista sud da Via Tenente Zanon



Vista sud/ovest fabbricato e strada privata



Vista fronte ovest e accesso carraio



Vista fronte ovest e ingresso pedonale



Fronte ovest - Individuazione immobile





Ingresso pedonale da strada privata



Ingresso carraio da strada privata

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

#### Diritto pignorato

Proprietà per la quota di 1/1 del Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il  
(C.F. \_\_\_\_\_).

I diritti indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità del Sig. esecutato il quale é divenuto proprietario dei beni pignorati, per la quota di 1/1, in seguito ad "Atto di compravendita agevolata soggetta ad I.V.A." in data 18/12/2006, Rep. N.32.022 Racc. N.8.212 Notaio Dott. Massimo Stefani di Bassano del Grappa (VI), ivi trascritto in data 29/12/2006 ai n.ri 16124 R.G. e 10090 R.P..

#### Identificazione catastale dei beni

Le unità immobiliari oggetto di procedura risultano catastalmente così identificate:

Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5

- Particella n.2096 sub.11 – Categoria: A/2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n.2096 sub.18 – Categoria: C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Effettuate le necessarie valutazioni in relazione alle caratteristiche dei beni e all'andamento del mercato locale, il sottoscritto esperto stimatore ritiene opportuno, nell'interesse della procedura e per una maggiore probabilità di vendita, procedere con la formazione di un **UNICO LOTTO**.

### 3.3 Confini N-E-S-O

Il terreno su cui sorge il fabbricato condominiale (Foglio 5, Particella n.2096) confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.1843 (N.), Particella n.1579 (E.), pubblica via (S.), Particella n.1537 (O.), salvi i più precisi.

L'unità abitativa al piano primo confina in senso orario (N.E.S.O.): stacco del fabbricato (N.), Particella n.2096 sub.12 (E.), Particella n.2096 sub.5 – vano scala condominiale (S.), stacco del fabbricato (O.), salvi i più precisi.

Il garage al piano interrato confina in senso orario (N.E.S.O.): Particelle n.2096 sub.7 e sub.4 – b.c.n.c. (N.), Particella n.2096 sub.3 – area di manovra coperta comune (E.), Particella n.2096 sub.17 (S.), terrapieno (O.), salvi i più precisi.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

A. **Appartamento al piano primo (Catasto Fabbricati, Foglio 5 Particella n.2096 sub.11)**



Appartamento ad uso civile abitazione al piano primo che dalla scheda catastale ([Allegato N.4](#)) e dagli elaborati grafici di progetto ([Allegato N.7](#)) risulta così composto: cucina/soggiorno, disimpegno, n.2 camere, bagno, loggia ad ovest, terrazzo a nord.

Le altezze interne rilevate, circa ml.2,73, sono lievemente difformi da quanto indicato nella scheda catastale (ml.2,70).

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione buono con portoncino d'ingresso in legno del tipo blindato, serramenti esterni in legno con vetrocamera, oscuri in legno, porte interne in legno, pavimenti zona giorno e disimpegno in piastrelle ceramiche, in parquet di legno nelle camere, pavimenti loggia e terrazzo in piastrelle di gres, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Il bagno ha pavimento e pareti rivestiti in piastrelle ceramiche, scaldasalviette, attacco lavatrice, cabina doccia, lavabo, bidet e vaso sanitario.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario.

L'impianto di riscaldamento si avvale di una caldaia ubicata nella loggia lato ovest, che alimenta radiatori tubolari.

Il sottoscritto ritiene che per controllare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale degli impianti tecnologici, sarebbe necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico.

Premesso che dalle informazioni raccolte non risultano essere stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, sulla base del sopralluogo effettuato e delle attuali condizioni dell'unità immobiliare, non si ritengono al momento necessari interventi manutentivi urgenti.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie calpestabile di circa mq.63,80 (vani principali appartamento piano primo), circa mq.2,15 (terrazza a nord), circa mq.7,95 (loggia a ovest).

**Figura 4. Foto abitazione** ([Allegato N.2](#))



Piano Terra – Ingresso condominiale



Piano Terra – Rampa scale



Piano Primo – Ingresso appartamento



Piano Primo – Zona ingresso da soggiorno





Piano Primo – Soggiorno angolo nord/est



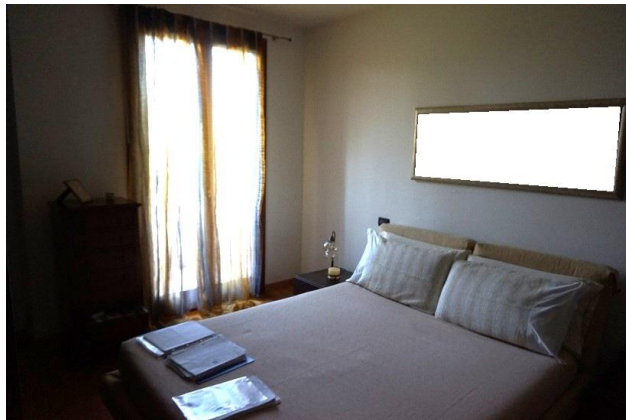
Piano Primo – Soggiorno angolo nord/ovest



Piano Primo – Zona cottura



Piano Primo – Porta disimpegno da cucina



Piano Primo – Camera matrimoniale



Piano Primo – Camera a ovest



Piano Primo – Camera a ovest



Piano Primo – Bagno





Piano Primo – Loggia a ovest



Piano Primo – Caldaia su loggia

***B. Garage al piano interrato (Catasto Fabbricati, Foglio 5 Particella n.2096 sub.18)***

Il vano, ubicato su angolo sud/est del fabbricato, si trova in buone condizioni di manutenzione con accesso da corsia di manovra coperta comune mediante portone basculante in lamiera, pavimento in calcestruzzo liscio, pareti in getto di calcestruzzo armato e soffitto in lastre di tipo “predalles” a vista; l’altezza interna è di circa ml.2,80, mentre nella scheda catastale è indicata un’altezza di ml.2,70.

L’unità immobiliare sviluppa una superficie calpestabile di circa mq.27,90.

**Figura 5. Foto garage (Allegato N.2)**



Piano Terra – Ingresso garage da scivolo



Piano Interrato – Rampa scivolo



Piano Interrato – Portone accesso garage da corsia



Piano Interrato – Garage da est verso ovest





cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25); pertanto si adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi, sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, non collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;
- 1/10 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al triplo della superficie dell'unità principale servita;
- 1/20 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al quintuplo della superficie dell'unità principale servita;
- 2/3 per le autorimesse;
- 1/2 per i posti auto coperti;
- 1/5 per i posti auto scoperti.

#### Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Interrato	Garage	30,95	0,66	20,43
Primo	Abitazione	78,60	1,00	78,60
	Terrazzo a nord	2,45	0,33	0,81
	Loggia a ovest	9,05	0,50	4,52
<b>TOTALE</b>				<b>104,36</b>

### 3.5 Certificazione energetica

Per l'unità abitativa (Catasto Fabbricati, Foglio 5 – Particella n.2096 sub.11), si è provveduto alla stesura dell'APE (codice identificativo n.60841/2025, validità fino al 22/05/2035) a firma del P.I. Lino Fusina di Bassano del Grappa ([Allegato N.1](#)).

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "D", con un valore di prestazione energetica globale pari a 102,42 kWh/m<sup>2</sup> anno.



## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Possesso

Gli immobili pignorati, di proprietà dell'esecutato, sono stati locati a soggetto terzo, Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_) che risulta risiedere presso gli stessi, come si evince da Certificato di Stato di famiglia rilasciato dal Comune di Rossano Veneto (VI) in data 16/05/2025 (Allegato N.10).

### 4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

Gli immobili pignorati al momento del sopralluogo risultavano locati con "Contratto di locazione ad uso abitazione" stipulato in data 01/04/2009 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate sede di Bassano del Grappa (VI) in data 30/04/2009 al n. 1920 Serie 3, per la durata di 4 anni dal 15/04/2009 al 14/04/2013 e rinnovato automaticamente ogni 4 anni, con canone annuo dichiarato di Euro 3.600,00. L'immobile è stato locato completamente arredato. ([Allegato N.11](#))

All'ultima scadenza (14/04/2025) era già stato trascritto l'Atto di Pignoramento (06/04/2023), per cui si ritiene che il contratto non sia opponibile alla procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima.

#### Verifica congruità Canone di Locazione

Relativamente all'importo del canone annuo di locazione si è proceduto ad una verifica se lo stesso fosse inferiore di un terzo al valore locativo di mercato attraverso un confronto tra le offerte locative per immobili ad uso abitativo nel Comune di Rossano Veneto (VI), ed i dati elaborati dal "Borsino Immobiliare della Provincia di Vicenza".

Relativamente a beni con caratteristiche dimensionalmente comparabili a quelli oggetto di procedura, l'unica proposta rilevata da annunci di agenzie immobiliari operanti in zona, è la seguente:

- appartamento nuovo all'ultimo piano arredato in zona centrale, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera matrimoniale, una camera doppi, due servizi, lavanderia, sgabuzzino garage, con superficie calpestabile di circa mq.80,00; il canone mensile richiesto è di € 800,00 che corrispondono a € 10,00 €/mq.

Il Borsino Immobiliare della Provincia di Vicenza, che riporta i valori medi rilevati dalle agenzie immobiliari, per il Comune di Rossano Veneto (VI) indica, per la zona in cui sono ubicate le unità oggetto di procedura, un valore massimo di circa € 4,96/mq. per appartamenti in stabili di 1^ fascia (non arredati).

Elaborando i dati sopra, sulla base della collocazione dell'immobile in posizione semicentrale, la vetustà e stato di conservazione, si assume come valore unitario di riferimento l'importo arrotondato di circa € 5,00/mq. da moltiplicare per la superficie calpestabile di circa mq.85,00.

Valore locazione stimato: € 6,00/mq. x 85,00 mq. = € 510,00/mese > € 300,00/mese.

Il canone applicato, essendo inferiore per 1/3 al giusto prezzo, non risulta pertanto congruo.

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dati catastali attuali ([Allegato N.4](#))



A tutto il 26/09/2024 il Sig. esecutato \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), risulta proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, e complessivamente per l'intero, delle seguenti unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5

- **Particella n.2096 sub.11** – Via Tenente Zanon n.6 – piano: 1 – Categoria: A/2 – Classe: 3 – Consistenza: 4,5 vani – Superficie catastale: Totale mq.79, Totale escluse aree scoperte mq.76 – Rendita: € 395,09;
- **Particella n. n.2096 sub.18** – Via Tenente Zanon n.6 – piano: S1 – Categoria: C/6 – Classe: 2 – Consistenza: 29 mq. – Superficie catastale: Totale mq.31 – Rendita: € 55,42.

### Variazioni storiche

#### Particella n.2096 sub.11

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2011 Pratica n. VI0389663 in atti dal 09/11/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 159786.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/03/2007 Pratica n. VI0164688 in atti dal 29/03/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11963.1/2007);
- COSTITUZIONE del 30/03/2006 Pratica n. VI0065386 in atti dal 30/03/2006 COSTITUZIONE (n. 1421.1/2006).

#### Particella n.2096 sub.18

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2011 Pratica n. VI0389690 in atti dal 09/11/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 159799.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/03/2007 Pratica n. VI0164688 in atti dal 29/03/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11963.1/2007);
- COSTITUZIONE del 30/03/2006 Pratica n. VI0065386 in atti dal 30/03/2006 COSTITUZIONE (n. 1421.1/2006).

Il fabbricato è stato costruito su terreno allora individuato catastalmente al Foglio 5 Particella n.1844 (ex 1012/b) generata in seguito a frazionamento in data 24/01/2002 della precedente Particella n.1012, ora identificato al Catasto Terreni Foglio 5 Particella n.2096, ENTE URBANO di are 10.31.

## 5.2 Intestatari catastali storici

Allo stato attuale i beni oggetto di procedura risultano catastalmente intestati a:

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Precedentemente i beni oggetto di procedura risultavano catastalmente intestati a:

Catasto Fabbricati, Foglio 5 Particella n.2096 sub.11

- fino al 18/12/2006: IMMOBILIARE NORD EST S.R.L. con sede a San Giorgio in Bosco (PD) (C.F.03730300286) proprietà per la quota di 1/1;
- fino al 04/04/2006: IMMOBILIARE NORD EST S.R.L. con sede a San Giorgio in Bosco (PD) (C.F.03730300286) proprietà per la quota di 4/6, Bigolin Dino nato a Rossano Veneto (VI) il 18/04/1937 (C.F. BGL DNI 37D18 H580H) proprietà per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni e Parise Emma nata a Rossano Veneto (VI) il 11/04/1937 (C.F. PRS MME 37D51 H580R) proprietà per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni.



Catasto Fabbricati, Foglio 5 Particella n.2096 sub.18

- fino al 18/12/2006: IMMOBILIARE NORD EST S.R.L. con sede a San Giorgio in Bosco (PD) (C.F.03730300286) proprietà per la quota di 1/1;
- fino al 04/04/2006: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni;
- fino al 04/04/2006: IMMOBILIARE NORD EST S.R.L. con sede a San Giorgio in Bosco (PD) (C.F.03730300286) proprietà per la quota di 4/6, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni.

**5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento**

Nell'Atto di pignoramento le unità immobiliari oggetto di procedura vengono così descritte:

(...)

Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5

*MN. 2096 Sub.11 – Nat. A/2 – Vani 4,5 – Classe 3 – Piano 1 – Via Tenente Zanon n. 6 – R.C. € 395,09*

*MN. 2096 Sub.18 – Nat. C/6 – mq. 29 – Classe 2 – Piano S1 – Via Tenente Zanon n. 6 – R.C. € 55,42*

(...)

Nella Nota di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari oggetto di procedura vengono così descritte:

(...)

Immobile n.1

*Comune H580 – ROSSANO VENETO (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 5 Particella 2096 Subalterno 11 Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4,5 vani Indirizzo VIA TENENTE ZANON N. civico 6 Piano 1*

Immobile n.2

*Comune H580 – ROSSANO VENETO (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Foglio 5 Particella 2096 Subalterno 18 Natura C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 29 metri quadri Indirizzo VIA TENENTE ZANON N. civico 6 Piano S1 (...)*

Dalle indagini effettuate risulta che, relativamente ai beni oggetto della presente relazione di stima, l'Atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione dello stesso riportano dati conformi a quelli catastali.

**5.4 Giudizio di conformità catastale**

A. Appartamento al piano primo (Catasto Fabbricati Foglio 5, Particella n.2096 sub.11)

La planimetria agli atti dell'unità abitativa al piano primo, di cui alla scheda depositata in data 30/03/2006 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 14/05/2025.



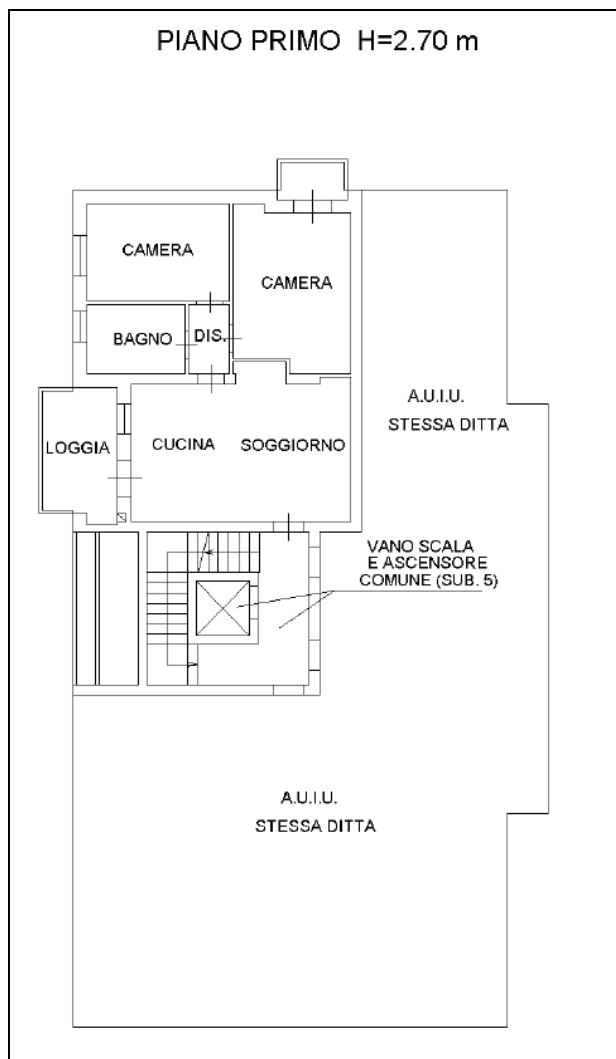


Figura 7. Estratto scheda catastale abitazione piano primo (fuori scala) – ([Allegato N.4](#))

**B. Garage (Catasto Fabbricati Foglio 5, Particella n.2096 sub.18)**

La planimetria agli atti del garage al piano interrato, di cui alla scheda depositata in data 30/03/2006 presso l’Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 14/05/2025.



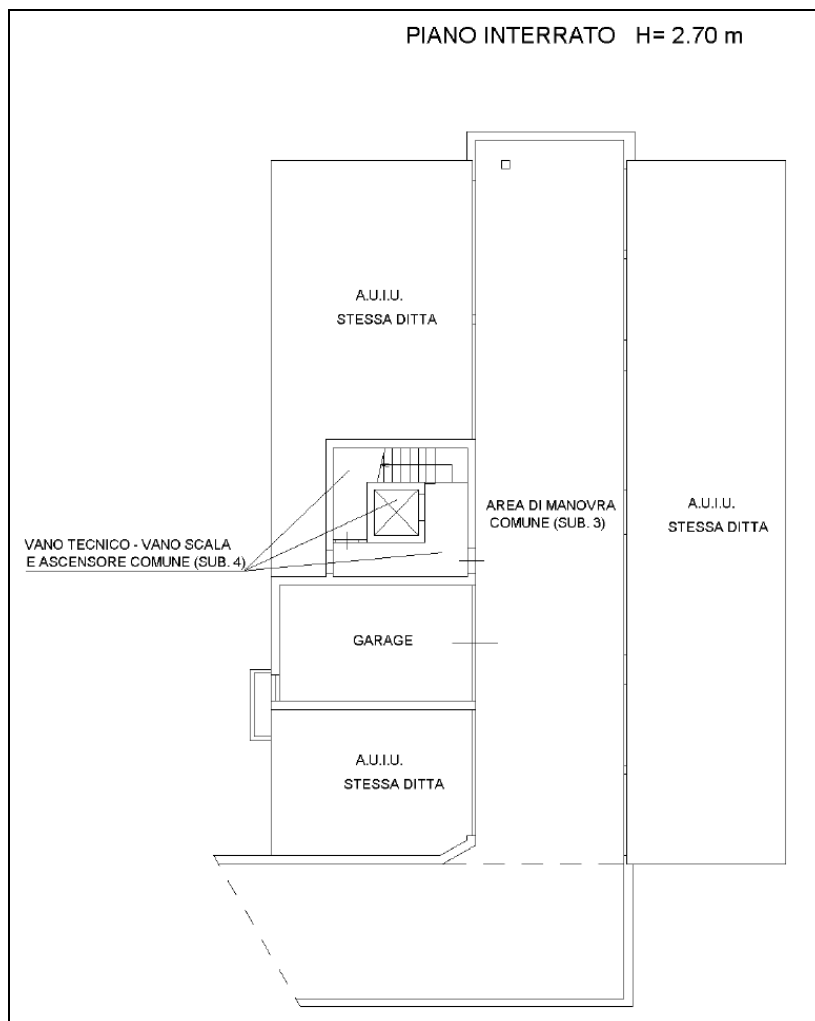


Figura 8. Estratto scheda catastale garage (fuori scala) – ([Allegato N.4](#))

## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

- Il Sig. esecutato risulta titolare per la quota di 1/1 dei beni oggetto di procedura a seguito di **Atto di compravendita** in data 18/12/2006, N.32.022 di Rep. e N.8.212 di Racc. Notaio Dott. Massimo Stefani di Bassano del Grappa (VI), ivi trascritto in data 29/12/2006 ai n.ri 16124 R.G. e 10090 R.P..

I precedenti atti di provenienza sono i seguenti:

Catasto Fabbricati, Foglio 5 Particella n.2096 sub.11

- **Atto – Identificazione catastale** in data 04/04/2006, Rep. N.30.483 Notaio Dott. Massimo Stefani di Bassano del Grappa, ivi trascritto in data 26/04/2006 ai n.ri 5170/3213;
- **Atto di Trasferimento e precostituzione di condominio** in data 11/02/2004, Rep. N.24.858 Racc. N.5.155 Notaio Dott. Massimo Stefani di Bassano del Grappa, ivi trascritto in data 10/03/2004 ai n.ri 2476 R.G. e 1676 R.P. (trasferimento), n.ri 2477 R.G. e 1677 R.P. (precostituzione di condominio);
- **Sentenza** emessa dal Tribunale di Bassano del Grappa in data 20/12/1989 al N. 4/90 Rep. N.28 trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa in data 11/04/1990 ai n.ri 2214 R.G. e 1753 R.P..



Catasto Fabbricati, Foglio 5 Particella n.2096 sub.18

- **Atto di Permuta** in data 04/04/2006, Rep. N.30.483 Notaio Dott. Massimo Stefani di Bassano del Grappa, ivi trascritto in data 26/04/2006 ai n.ri 5171/3214;
- **Atto – Identificazione catastale** in data 04/04/2006, Rep. N.30.483 Notaio Dott. Massimo Stefani di Bassano del Grappa, ivi trascritto in data 26/04/2006 ai n.ri 5170/3213;
- **Atto di Trasferimento e precostituzione di condominio** in data 11/02/2004, Rep. N.24.858 Racc. N.5.155 Notaio Dott. Massimo Stefani di Bassano del Grappa, ivi trascritto in data 10/03/2004 ai n.ri 2476 R.G. e 1676 R.P. (trasferimento), n.ri 2477 R.G. e 1677 R.P. (precostituzione di condominio);
- **Sentenza** emessa dal Tribunale di Bassano del Grappa in data 20/12/1989 al N. 4/90 Rep. N.28 trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa in data 11/04/1990 ai n.ri 2214 R.G. e 1753 R.P..

**6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli**

I beni oggetto di procedura erano in ditta:

Catasto Fabbricati, Foglio 5 Particella n.2096 sub.11

- fino al 18/12/2006: IMMOBILIARE NORD EST S.R.L. con sede a San Giorgio in Bosco (PD) (C.F.03730300286) proprietà per la quota di 1/1, in forza di “Atto – Identificazione catastale” in data 04/04/2006, Rep. N.30.483 Notaio Dott. Massimo Stefani di Bassano del Grappa, ivi trascritto in data 26/04/2006 ai n.ri 5170/3213.

Con tale Atto la Società IMMOBILIARE NORD EST S.R.L. già proprietaria della quota di 4/6 acquisiva dai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/6 ciascuno, divenendo pertanto proprietaria della quota di 1/1;

- fino al 04/04/2006: IMMOBILIARE NORD EST S.R.L. con sede a San Giorgio in Bosco (PD) (C.F.03730300286) proprietà per la quota di 4/6, [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni, in forza di “Atto di Trasferimento e precostituzione di condominio” in data 11/02/2004, Rep. N.24.858 Racc. N.5.155 Notaio Dott. Massimo Stefani di Bassano del Grappa, ivi trascritto in data 10/03/2004 ai n.ri 2476 R.G. e 1676 R.P. (trasferimento), n.ri 2477 R.G. e 1677 R.P. (precostituzione di condominio), da potere di [REDACTED]

[REDACTED] venderono la quota indivisa di 2/3 di piena proprietà del terreno allora catastalmente individuato al N.C.T. Foglio 5 Particella n.1844) ex n.1012/B);

- fino al 11/02/2004: [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1, in forza di Sentenza emessa dal Tribunale di Bassano del Grappa in data 20/12/1989 al N. 4/90 Rep. N.28 trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa in data 11/04/1990 ai n.ri 2214 R.G. e 1753 R.P.; tale sentenza riguarda l'intera Particella n.1012 che, con vari frazionamenti, ha generato l'attuale Particella n.2096.

Catasto Fabbricati, Foglio 5 Particella n.2096 sub.18

- fino al 18/12/2006: IMMOBILIARE NORD EST S.R.L. con sede a San Giorgio in Bosco (PD) (C.F.03730300286) proprietà per la quota di 1/1 in forza di “Atto di Permuta” in data 04/04/2006, Rep. N.30.483 Notaio Dott. Massimo Stefani di Bassano del Grappa, ivi trascritto in data 26/04/2006 ai n.ri 5171/3214, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] proprietari per la quota di 1/2 ciascuno;
- fino al 04/04/2006: [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in forza di “Atto – Identificazione catastale” in data 04/04/2006, Rep. N.30.483 Notaio Dott. Massimo Stefani di Bassano del Grappa, ivi trascritto in data 26/04/2006 ai n.ri 5170/3213.  
Con tale i Sig.ri [REDACTED]  
[REDACTED] già proprietari della quota di 1/6 ciascuno acquisivano dalla Società IMMOBILIARE NORD EST S.R.L. con sede a San Giorgio in Bosco (PD) (C.F.03730300286) la restante quota di 4/6, divenendo pertanto proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.
- fino al 04/04/2006: IMMOBILIARE NORD EST S.R.L. con sede a San Giorgio in Bosco (PD) (C.F.03730300286) proprietà per la quota di 4/6, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per la quota di 1/6 in regime di comunione dei beni, in forza di “Atto di Trasferimento e precostituzione di condominio” in data 11/02/2004, Rep. N.24.858 Racc. N.5.155 Notaio Dott. Massimo Stefani di Bassano del Grappa, ivi trascritto in data 10/03/2004 ai n.ri 2476 R.G. e 1676 R.P. (trasferimento), n.ri 2477 R.G. e 1677 R.P. (precostituzione di condominio), da potere di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] vendettero la quota indivisa di 2/3 di piena proprietà del terreno allora catastalmente individuato al N.C.T. Foglio 5 Particella n.1844 ) ex n.1012/B);
- fino al 11/02/2004: [REDACTED]  
[REDACTED] proprietà per la quota di 1/1, in forza di Sentenza emessa dal Tribunale di Bassano del Grappa in data 20/12/1989 al N. 4/90 Rep. N.28 trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa in data 11/04/1990 ai n.ri 2214 R.G. e 1753 R.P.; tale sentenza riguarda l’intera Particella n.1012 che, con vari frazionamenti, ha generato l’attuale Particella n.2096.

Si segnala che l’attuale Particella n.2096, su cui è stato realizzato il fabbricato che comprende i beni pignorati, deriva dalla Particella n.1844 (ex 1012/B) generata in seguito a frazionamento in data 24/01/2002 della precedente Particella n.1012.



## 7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità (Allegato N.7)

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Rossano Veneto (VI), sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, risulta che i titoli edilizi riguardanti il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, sono i seguenti:

- Permesso di Costruire n. 2712 P.E. 23/2003, Prot. 2416/03, in data 19/01/2004 per (...) *COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE A DIECI ALLOGGI sito in Rossano Veneto Via TEN. A. ZANON Sez. Unica foglio 5 – mappali 1843, 1844 (...)*;
- Volturazione Concessione edilizia N. 2712 del 19/01/2004 – Volturazione Pratica Edilizia N. 23/2003 Prot. N. 3932 in data 02/03/2004 per cambio d'intestazione della Concessione;
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) 164/05 Prot. N. 17022 in data 13/09/2005 per (...) *Variante a Permesso di Costruire N. 2712 censita al Fg. N. 5 mapp. 1843 -1844;*
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) 37/06 Prot. N. 3561 in data 21/02/2006 per (...) *costruzione di una recinzione con apertura di accesso carraio e pedonali dell'unità immobiliare sita in Via T. Zanon, censita al Fg. N. 5 Mapp. 1844;*
- Autorizzazione allo scarico al suolo Reg. 1183 Prot. n. 9078 in data 10/05/2006;
- Certificato di Agibilità Reg. n. 1183 Prot. n. 9079 in data 10/05/2006.

PIANTA PIANO INTERRATO Scala 1:100

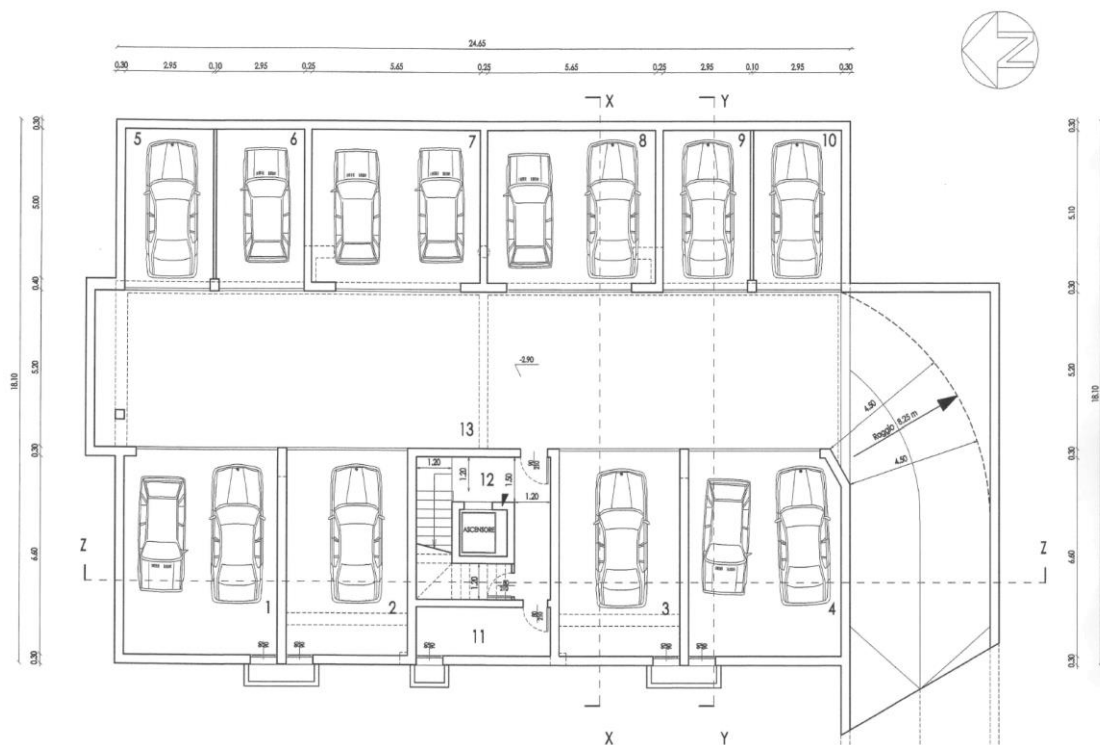


Figura 9. Planimetrie D.I.A. 164/05 Prot. N. 17022 in data 13/09/2005 (fuori scala)

PIANTA PIANO PRIMO Scala 1:100

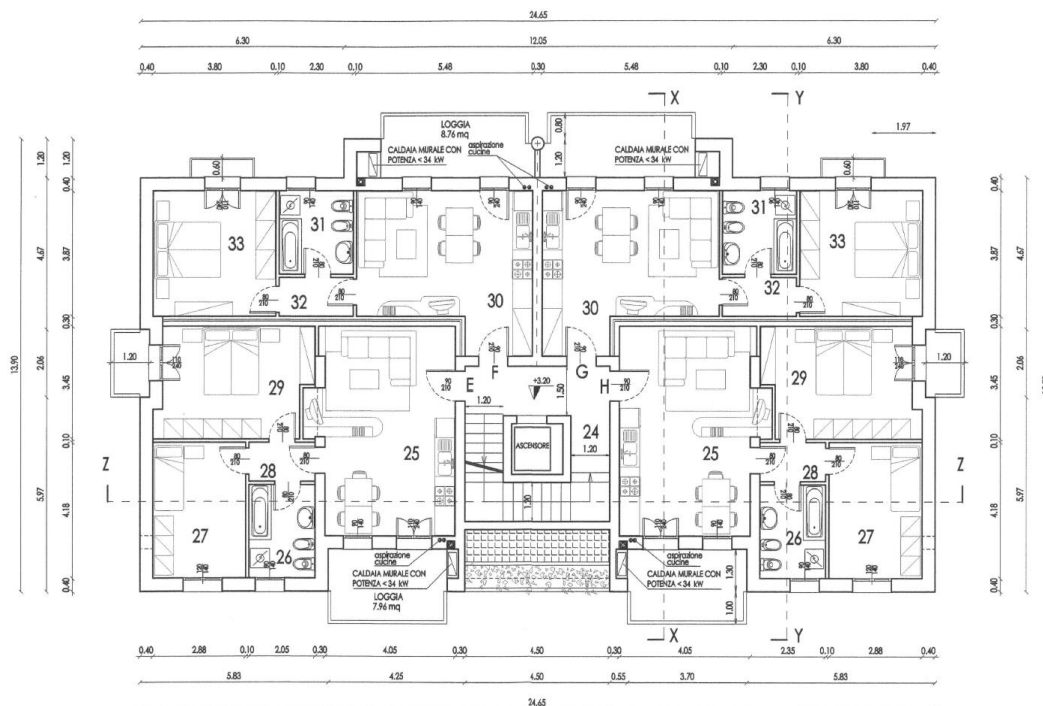


Figura 10. Planimetrie D.I.A. 164/05 Prot. N. 17022 in data 13/09/2005 (fuori scala)

## 7.2 Abusi/difformità riscontrati

### A. Abitazione (Catasto Fabbricati Foglio 5, Particella n.2096 sub.11)

Dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato nel corso del sopralluogo in data 14/05/2025, non si è riscontrata alcuna difformità; pertanto l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico edilizio.

### B. Garage (Catasto Fabbricati Foglio 5, Particella n.2096 sub.18)

Dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato nel corso del sopralluogo in data 14/05/2025, non si è riscontrata alcuna difformità; pertanto l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico edilizio.

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

Lo stato degli immobili rilevato corrisponde agli elaborati di progetto autorizzati.

## 7.4 Disciplina urbanistica (Allegato N.8)

Gli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel Comune di Rossano Veneto (VI), P.I. Variante n.11 Novembre 2024, individuano il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura all'interno di una "Zona Omogenea C1.1", cioè zone con prevalente destinazione residenziale urbanizzate.

In tali zone il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto.

I parametri edificatori sono i seguenti:

- Indice di edificabilità fondiaria: 1,2 mc./mq.
- Altezza massima: m. 9,50
- Superficie coperta: max. 40%

In particolare il fabbricato ricade in zona “C1.1/55”.

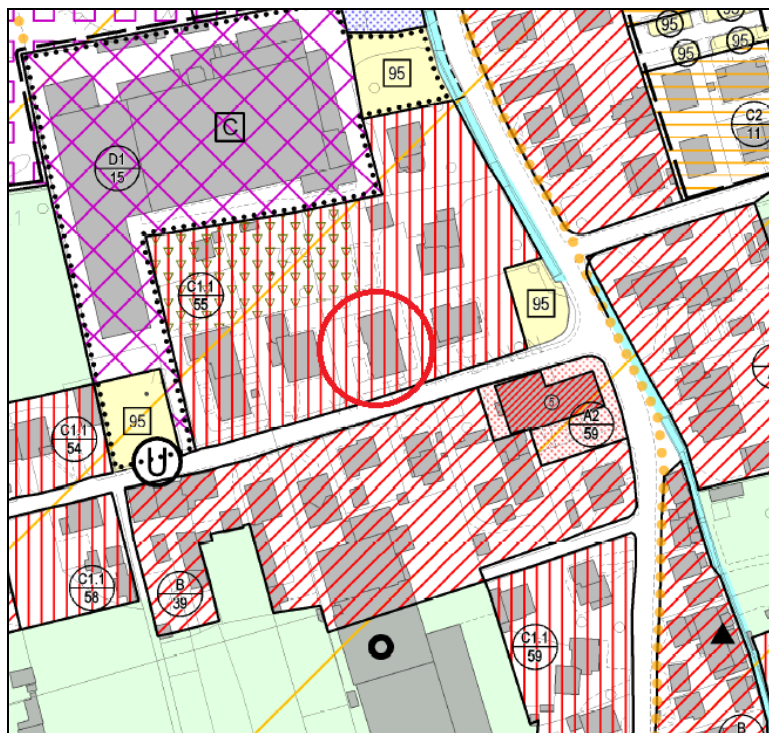


Figura 11. Estratto Tav. 2 b PIANO DEGLI INTERVENTI – VARANTE N.11 – novembre 2024

## 7.5 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 rappresentarle 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 imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri 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 % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

## 8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI

### 8.1 Oneri e vincoli

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: **nessuno**;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: **nessuna**;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: **nessuno**;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: **nessuno**;
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **sì (non trascritto)**;
- f) atti impositivi di servitù sui beni pignorati: **nessuno**;
- g) provvedimenti di sequestro penale: **nessuno**;
- h) domande giudiziali: **nessuna**;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**;
- j) convenzioni urbanistiche: **nessuna**;
- k) convenzioni matrimoniali: **nessuna**;
- l) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: **nessuno**;
- m) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: **nessuno**;



- n) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **no**;
- o) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale:

Per quanto riguarda il Condominio "IL QUADRO" di cui fanno parte le unità oggetto di procedura sono stati istituiti i seguenti vincoli:

- **Vincolo di inedificabilità e cessione di cubatura** come da Atto in data 19/12/2003, Rep. N.24.520 Notaio Dott. Massimo Stefani di Bassano del Grappa, ivi trascritto in data 14/01/2004 ai n.ri 502/363 R.G. e 503/364 R.P.;
  - **Servitù di passaggio con ogni mezzo** a carico della porzione dell'area urbana di cui al M.N. 1844 (porzione attualmente corrispondente al M.N. 2096 sub.1 del catasto fabbricati) e a favore del M.N. 1843, come da Atto in data 11/02/2004, Rep. N.24.858 Racc. N.5155 Notaio Dott. Massimo Stefani di Bassano del Grappa, ivi trascritto in data 10/03/2004 ai n.ri 2476/2477/2478 R.G. e 1676/1677/1678 R.P.;
  - **Vincolo di destinazione a parcheggio ad uso pubblico** ai sensi dell'art.28 bis delle Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Rossano Veneto, gravante il M.N. 2096 sub.2 b.c.n.c., e **parcheggio ad uso privato** ai sensi dell'art. 28 ter delle Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Rossano Veneto, gravante tra l'altro il M.N. 2096 sub.17, come da Atto in data 04/04/2006, Rep. N.30.484 Notaio Dott. Massimo Stefani di Bassano del Grappa, ivi registrato in data 12/04/2006 al n.ro 740 Serie 2;
- p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: **nessuno**;
- q) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: **nessuno**;
- r) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: **nessuno**;
- s) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: **nessuno**;
- t) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: **nessuno**.

Si evidenzia 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 (al 29/05/2025)

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 20/07/2018 ai n.ri 7598 R.G. – 5343 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 14/06/2018 rep.n.4681/2018, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di "BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A." con sede a Bolzano .Bozen. (BZ) – C.F. 00129730214, contro nato a ( ) il (C.F. ), proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'Unità negoziale n.1 e proprietà per la quota di 94,090/1000 relativamente all'Unità negoziale n.3

Unità Negoziale n.1

Immobili: Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

- Particella n.2096 sub.11 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n.2096 sub.18 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE,



Unità Negoziale n.3

Immobili: Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

- Particella n.2096 sub.1 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Particella n.2096 sub.2 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Particella n.2096 sub.3 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Particella n.2096 sub.4 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Particella n.2096 sub.5 – Nat. E – ENTE COMUNE.

**N.B.:** *il pignoramento riguarda inoltre altri immobili, intestati anche a terzi, che non fanno parte della procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima;*

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 06/04/2023 ai n.ri 3597 R.G. – 2613 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Vicenza in data 28/02/2023 rep.n.938, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.” con sede a Napoli (NA) – C.F. 05828330638, contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), proprietà per la quota di 1/1

Immobili: Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

- Particella n.2096 sub.11 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n.2096 sub.18 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Iscrizioni:

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all’Atto Giudiziario rep. n.3666/2013 in data 20/11/2013 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Bassano del Grappa (VI) il 03/12/2013 ai n.ri 9561 R.G. – 1245 R.P., a favore di “BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.” con sede a Vicenza (VI) – C.F. 00204010243, contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), proprietà per la quota di 1/1 relativamente all’Unità negoziale n.1 (parte) – Capitale € 109.382,02, Iscriz. ipotec. per € 150.000,00

Unità Negoziale n.1

Immobili: Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

- Particella n.2096 sub.11 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n.2096 sub.18 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

**N.B.:** *l’ipoteca riguarda inoltre altri immobili, intestati anche a terzi, che non fanno parte della procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima;*

- Ipoteca Giudiziale derivante da VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE DEI CONIUGI OMOLOGATA di cui all’Atto Giudiziario rep. n.4620 in data 25/09/2003 del Tribunale di Bassano del Grappa (VI), ivi iscritta il 09/12/2013 ai n.ri 9711 R.G. – 1267 R.P., a favore di \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_), proprietà per la quota di 1/1 – Capitale € 120.000,00, Interessi € 10.000,00, Spese € 20.000,00, Iscriz. ipotec. per € 150.000,00

Immobili: Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

- Particella n.2096 sub.11 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n.2096 sub.18 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

**N.B.:** *l’ipoteca riguarda inoltre altri immobili, intestati sempre al Sig. esecutato, che non fanno parte della procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima;*



- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all’Atto Giudiziario rep. n.615 in data 30/01/2014 del Tribunale di Treviso, iscritta a Bassano del Grappa (VI) il 07/02/2014 ai n.ri 892 R.G. – 115 R.P., a favore di “BANCO POPOLARE SOCIETA’ COOPERATIVA” con sede a Verona (VR) – C.F. 03700430238, contro nato a ( ) il (C.F. ), proprietà per la quota di 1/1 relativamente all’Unità negoziale n.1 (parte) e proprietà per la quota di 94,090/1000 relativamente all’Unità negoziale n.2 – Capitale € 146.912,44, Spese € 3.087,56, Iscriz. ipotec. per € 150.000,00

Unità Negoziale n.1

Immobili: Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

- Particella n.2096 sub.11 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n.2096 sub.18 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Unità Negoziale n.2

Immobili: Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

- Particella n.2096 sub.1 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Particella n.2096 sub.2 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Particella n.2096 sub.3 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Particella n.2096 sub.4 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Particella n.2096 sub.5 – Nat. E – ENTE COMUNE.

***N.B.:** l’iscrizione riguarda inoltre altri immobili, intestati anche a terzi, che non fanno parte della procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima;*

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all’Atto Giudiziario rep. n.2012/2014 in data 29/04/2014 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Bassano del Grappa (VI) il 02/05/2014 ai n.ri 3209 R.G. – 440 R.P., a favore di “BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOC. COOP. A R.L.” con sede a Marostica (VI) – C.F. 00145380242, contro nato a ( ) il (C.F. ), proprietà per la quota di 1/1 relativamente all’Unità negoziale n.1 (parte) e proprietà per la quota di 94,090/1000 relativamente all’Unità negoziale n.5 – Capitale € 114.639,26, Iscriz. ipotec. per € 150.000,00

Unità Negoziale n.1

Immobili: Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

- Particella n.2096 sub.11 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n.2096 sub.18 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Unità Negoziale n.5

Immobili: Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

- Particella n.2096 sub.1 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Particella n.2096 sub.2 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Particella n.2096 sub.3 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Particella n.2096 sub.4 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Particella n.2096 sub.5 – Nat. E – ENTE COMUNE.

***N.B.:** l’iscrizione riguarda inoltre altri immobili, intestati anche a terzi, che non fanno parte della procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima;*

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all’Atto Giudiziario rep. n.2012/2014 in data 29/04/2014 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Bassano del Grappa (VI) il 02/05/2014 ai n.ri 3210 R.G. – 441 R.P., a favore di “BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOC. COOP. A R.L.” con sede a Marostica (VI) – C.F. 00145380242, contro



nato a ( ) il (C.F. ), proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'Unità negoziale n.1 (parte) e proprietà per la quota di 94,090/1000 relativamente all'Unità negoziale n.5 – Capitale € 185.360,74, Iscriz. ipotec. per € 250.000,00

Unità Negoziale n.1

Immobili: Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

- Particella n.2096 sub.11 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n.2096 sub.18 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Unità Negoziale n.5

Immobili: Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

- Particella n.2096 sub.1 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Particella n.2096 sub.2 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Particella n.2096 sub.3 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Particella n.2096 sub.4 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Particella n.2096 sub.5 – Nat. E – ENTE COMUNE.

*N.B.: l'iscrizione riguarda inoltre altri immobili, intestati anche a terzi, che non fanno parte della procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima;*

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all'Atto Giudiziario rep. n.8549/2015 in data 27/10/2015 del Tribunale di Brescia, iscritta a Bassano del Grappa (VI) il 14/12/2015 ai n.ri 9291 R.G. – 1562 R.P., a favore di "BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A." con sede a Brescia (BS) – C.F. 03480180177, contro nato a ( ) il (C.F. ), proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'Unità negoziale n.2 (parte) – Capitale € 232.953,92, Interessi € 3.494,31, Spese € 3.551,77, Iscriz. ipotec. per € 240.000,00

Unità Negoziale n.2

Immobili: Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

- Particella n.2096 sub.11 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n.2096 sub.18 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

*N.B.: l'iscrizione riguarda inoltre altri immobili, intestati anche a terzi, che non fanno parte della procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima.*

### 8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, sono i seguenti:

**a) iscrizioni ipotecarie**

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all'Atto Giudiziario rep. n.3666/2013 in data 20/11/2013 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Bassano del Grappa (VI) il 03/12/2013 ai n.ri 9561 R.G. – 1245 R.P., a favore di "BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A." con sede a Vicenza (VI) – C.F. 00204010243, contro nato a ( ) il (C.F. ), proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'Unità negoziale n.1 (parte)

Immobili: Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

- Particella n.2096 sub.11 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n.2096 sub.18 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;
- Ipoteca Giudiziale derivante da VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE DEI CONIUGI OMOLOGATA di cui all'Atto Giudiziario rep. n.4620 in data 25/09/2003 del



Tribunale di Bassano del Grappa (VI), ivi iscritta il 09/12/2013 ai n.ri 9711 R.G. – 1267 R.P., a favore di [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per la quota di 1/1

Immobili: Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

– Particella n.2096 sub.11 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

– Particella n.2096 sub.18 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all’Atto Giudiziario rep. n.615 in data 30/01/2014 del Tribunale di Treviso, iscritta a Bassano del Grappa (VI) il 07/02/2014 ai n.ri 892 R.G. – 115 R.P., a favore di “BANCO POPOLARE SOCIETA’ COOPERATIVA” con sede a Verona (VR) – C.F. 03700430238, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] ( ) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietà per la quota di 1/1 relativamente all’Unità negoziale n.1 (parte) e proprietà per la quota di 94,090/1000

Unità Negoziale n.1

Immobili: Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

– Particella n.2096 sub.11 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

– Particella n.2096 sub.18 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Unità Negoziale n.2

Immobili: Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

– Particella n.2096 sub.1 – Nat. E – ENTE COMUNE;

– Particella n.2096 sub.2 – Nat. E – ENTE COMUNE;

– Particella n.2096 sub.3 – Nat. E – ENTE COMUNE;

– Particella n.2096 sub.4 – Nat. E – ENTE COMUNE;

– Particella n.2096 sub.5 – Nat. E – ENTE COMUNE;

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all’Atto Giudiziario rep. n.2012/2014 in data 29/04/2014 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Bassano del Grappa (VI) il 02/05/2014 ai n.ri 3209 R.G. – 440 R.P., a favore di “BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOC. COOP. A R.L.” con sede a Marostica (VI) – C.F. 00145380242, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] ( ) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietà per la quota di 1/1 relativamente all’Unità negoziale n.1 (parte) e proprietà per la quota di 94,090/1000 relativamente all’Unità negoziale n.5

Unità Negoziale n.1

Immobili: Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

– Particella n.2096 sub.11 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

– Particella n.2096 sub.18 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Unità Negoziale n.5

Immobili: Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:

– Particella n.2096 sub.1 – Nat. E – ENTE COMUNE;

– Particella n.2096 sub.2 – Nat. E – ENTE COMUNE;

– Particella n.2096 sub.3 – Nat. E – ENTE COMUNE;

– Particella n.2096 sub.4 – Nat. E – ENTE COMUNE;

– Particella n.2096 sub.5 – Nat. E – ENTE COMUNE;

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all’Atto Giudiziario rep. n.2012/2014 in data 29/04/2014 del Tribunale di Vicenza, iscritta a Bassano del Grappa (VI) il



02/05/2014 ai n.ri 3210 R.G. – 441 R.P., a favore di “BANCA POPOLARE DI MAROSTICA SOC. COOP. A R.L.” con sede a Marostica (VI) – C.F. 00145380242, contro nato a ( ) il (C.F. ), proprietà per la quota di 1/1 relativamente all’Unità negoziale n.1 (parte) e proprietà per la quota di 94,090/1000 relativamente all’Unità negoziale n.5

Unità Negoziale n.1

Immobili: Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:  
– Particella n.2096 sub.11 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;  
– Particella n.2096 sub.18 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Unità Negoziale n.5

- Immobili: Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:  
– Particella n.2096 sub.1 – Nat. E – ENTE COMUNE;  
– Particella n.2096 sub.2 – Nat. E – ENTE COMUNE;  
– Particella n.2096 sub.3 – Nat. E – ENTE COMUNE;  
– Particella n.2096 sub.4 – Nat. E – ENTE COMUNE;  
– Particella n.2096 sub.5 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all’Atto Giudiziario rep. n.8549/2015 in data 27/10/2015 del Tribunale di Brescia, iscritta a Bassano del Grappa (VI) il 14/12/2015 ai n.ri 9291 R.G. – 1562 R.P., a favore di “BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB S.P.A.” con sede a Brescia (BS) – C.F. 03480180177, contro nato a ( ) il (C.F. ), proprietà per la quota di 1/1 relativamente all’Unità negoziale n.2 (parte)

Unità Negoziale n.2

Immobili: Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:  
– Particella n.2096 sub.11 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;  
– Particella n.2096 sub.18 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

**b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento immobiliare trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 20/07/2018 ai n.ri 7598 R.G. – 5343 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 14/06/2018 rep.n.4681/2018, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “BANCA POPOLARE DELL’ALTO ADIGE S.P.A.” con sede a Bolzano .Bozen. (BZ) – C.F. 00129730214, contro nato a ( ) il (C.F. ), proprietà per la quota di 1/1 relativamente all’Unità negoziale n.1 e proprietà per la quota di 94,090/1000 relativamente all’Unità negoziale n.3

Unità Negoziale n.1

Immobili: Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:  
– Particella n.2096 sub.11 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;  
– Particella n.2096 sub.18 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE,

Unità Negoziale n.3

Immobili: Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:  
– Particella n.2096 sub.1 – Nat. E – ENTE COMUNE;  
– Particella n.2096 sub.2 – Nat. E – ENTE COMUNE;  
– Particella n.2096 sub.3 – Nat. E – ENTE COMUNE;  
– Particella n.2096 sub.4 – Nat. E – ENTE COMUNE;



- Particella n.2096 sub.5 – Nat. E – ENTE COMUNE;
- Pignoramento immobiliare trascritto a Bassano del Grappa (VI) il 06/04/2023 ai n.ri 3597 R.G. – 2613 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Vicenza in data 28/02/2023 rep.n.938, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.” con sede a Napoli (NA) – C.F. 05828330638, contro nato a ( ) il (C.F. ), proprietà per la quota di 1/1  
Immobili: Comune di Rossano Veneto (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5:
  - Particella n.2096 sub.11 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
  - Particella n.2096 sub.18 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

## 9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello e uso civico.

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

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

Le unità immobiliari fanno parte del Condominio “IL QUADRO” con sede in Rossano Veneto (VI) Via Tenente Zanon n.6 di cui è amministratrice lo studio “Amministrazioni Zen s.a.s.” con sede in San Giuseppe di Cassola (VI), che in data 22/05/2025 ha inviato via mail le spese condominiali degli ultimi esercizi e la situazione dei versamenti effettuati dall’esecutato e dal conduttore; i dati forniti sono i seguenti:

Bilancio consuntivo individuale

Esercizio ordinario 2023/2024 (dal 01/06/2023 al 31/05/2024)

#### Unità 05

- Proprietà	€	231,93
- Conduttore	€	493,21
	TOTALE €	725,14

Bilancio preventivo individuale

Esercizio ordinario 2024/2025 (dal 01/06/2024 al 31/05/2025)

#### Unità 05

- Proprietà	€	270,61
- Conduttore	€	521,89
	TOTALE €	792,50

Le spese condominiali relative agli ultimi due esercizi ammontano complessivamente ad € 1.517,64.



Alla data del 22/05/2025 di ricevimento della documentazione da parte dell'Amministratore Condominiale, non vi sono spese insolute da parte dell'esecutato e del conduttore che pertanto sono in regola con i pagamenti.

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato degli immobili verrà determinato 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.

In particolare ed in linea di principio verranno utilizzati i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

*“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e 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 ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate 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.”*

Il metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell'immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.



I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

<b>COMPARABILE A</b>	
Descrizione	Appartamento al piano terra con corte esclusiva, oltre a garage e lavanderia al piano interrato
Ubicazione	Comune di Rossano Veneto (VI), Quartiere dell'Indipendenza n.218
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, 5 – Particella n.2076 sub.6 (A/2) e sub.12 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 07/11/2024, Rep.27.747 – Racc.18.004 Notaio Dott. Carlo Santamaria Amato di Piovene Rocchette (VI)
Prezzo di vendita	160.000,00 (Euro centosessantamila/00)

<b>COMPARABILE B</b>	
Descrizione	Appartamento al piano primo, oltre a garage e lavanderia al piano interrato
Ubicazione	Comune di Rossano Veneto (VI), Quartiere dell'Indipendenza n.218
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 5 – Particella n.2076 sub.8 (A/2) e sub.15 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 28/03/2023, Rep.18.180 – Racc.14.602 Notaio Dott. Stefano Loretto di Thiene (VI)
Prezzo di vendita	115.000,00 (Euro centoquindicimila/00)

<b>COMPARABILE C</b>	
Descrizione	Appartamento al piano primo con vano scala ad uso esclusivo, oltre a garage e vani accessori al piano interrato
Ubicazione	Comune di Rossano Veneto (VI), Via Vittorio Bachelet n.40
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 5 – Particella n.2564 sub.5 (A/2) e sub.7 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 25/02/2025, Rep.21.782 - Racc17.596 Notaio Dott. Stefano Loretto di Thiene (VI)
Prezzo di vendita	288.000,00 (Euro duecentoottantottomila/00)

## 12.2 Stima del valore di mercato ([Allegato N.9](#))

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 ed 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 ad 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, 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 ad una qualsiasi altra alternativa, e il più probabile valore di mercato alla data del **29/05/2025** risulti essere pari a:

**€ 131.000,00 (centotrentunomila/00 €), pari a 1.255,27 €/m<sup>2</sup>.**

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.

### 12.3 Determinazione del valore a base d’asta

I valori di cui sopra vengono ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l’uso del metodo IVS-MCA, e cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- |                                                                         |   |      |
|-------------------------------------------------------------------------|---|------|
| - costi per la regolarizzazione catastale:                              | € | 0,00 |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € | 0,00 |
| - altri costi/oneri:                                                    | € | 0,00 |

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto propone al Giudice dell’esecuzione un prezzo a base d’asta del cespite 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 (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possono concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell’immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti 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;



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 ed 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 di gara.

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 il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **111.500,00 (€ centoundicimilacinquecento/00).**"

#### **12.4 Confronto con trasferimenti pregressi**

Nell' Atto di compravendita agevolata soggetta ad I.V.A." in data 18/12/2006, Rep. N.32.022 Racc. N.8.212 Notaio Dott. Massimo Stefani di Bassano del Grappa (VI), ivi trascritto in data 29/12/2006 ai n.ri 16124 R.G. e 10090 R.P. attraverso il quale l'esecutato è divenuto proprietario dei beni pignorati, il prezzo convenuto e accettato era di complessivi € 120.000,00 (Euro centoventimila/00) più I.V.A..

#### **12.5 Giudizio di vendibilità'**

Buono.

### **13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'**

Gli immobili risultano pignorati per l'intera proprietà (1/1).

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

#### **14.1 Dati e residenza del debitore esecutato ([Allegato N.10](#))**

Come da certificato storico di residenza rilasciato in data 04/02/2025, l'esecutato risulta risiedere nel Comune di Cassola (VI) in Via Padre A. Toniolo n.20 interno A1 dal 24/06/2009.

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

Dal certificato rilasciato dal Comune di Rosà (VI) in data 05/02/2025, l'esecutato risulta essere stato coniugato con matrimonio celebrato in data 15/03/1992; a margine del documento risultano le seguenti ANNOTAZIONI:

*(...) Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.*

*Con provvedimento del Tribunale di Bassano del Grappa in data 25/09/2003 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. (...)*

Pertanto al momento dell'acquisto dei beni pignorati (18/12/2006) il Sig. esecutato risultava di stato civile libero.

### **15. LOTTI**

Lotto unico costituito da appartamento ad uso abitazione posto al piano primo, oltre a garage al piano interrato.



## 16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Bassano del Grappa, li 29/05/2025

Il Tecnico Incaricato  
Dott. Arch. Alfonso Pozza  
(sottoscrizione apposta digitalmente)



## 17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi corrispondente a stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappa catastale, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore del soggetto esecutato e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Titoli edilizi ed elaborati grafici
8. Disciplina urbanistica
9. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
10. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio del soggetto esecutato e certificati occupante
11. Documentazione relativa allo stato di occupazione degli immobili: contratto di locazione a terzi e interrogazione Agenzia delle Entrate
12. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
13. Ricevute invio perizia agli esecutati ed ai creditori

