



# TRIBUNALE ORDINARIO -VICENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 251/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
dott.ssa M. Nitti

CUSTODE:  
IVG - Vicenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

### LOTTO 1 - Appartamento

del 25/08/2025



TECNICO INCARICATO:

**arch. Andrea Basso**

CF:BSSNDR68E13A703B

con studio in BASSANO DEL GRAPPA (VI) Vicolo San Sebastiano 1

email: architettobasso@icloud.com

PEC: andrea.basso@archiworldpec.it



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza

**ANDREA  
BASSO**  
n°1143

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2024

# LOTTO 1

## SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Giudice dott.ssa M. Nitti

Udienza ex art. 569 c.p.c. del 03/10/2025

Esperto arch. Andrea Basso

### LOTTO 1

**Diritto pignorato** (cfr pag. 03 e 15): piena proprietà per la quota di 1/1

**Tipologia bene** (cfr pag. 03 e 15): Unità residenziale al piano Primo e Secondo

**Ubicazione** (cfr pag. 03 e 15): Camisano V.no – VI – Piazza Umberto I, 14

**Dati Catastali** attuali (cfr pag 03 e 15):

foglio 13 particella 79 sub 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 12 vani, rendita 929,62 – piena proprietà per la quota di 1/1 (1/2 ciascun esecutato);

**Metri quadri** (cfr pag. 3): 363,25 mq

**Stato** (cfr pag. 17): normale

**Situazione urbanistico/edilizia** (cfr pag. 6):

**Valore di mercato, OMV** (cfr pag. 23): 460.000,00 € - Valore quota 460.000,00 € – il valore di stima è calcolato utilizzando comparabili riferiti anche a compravendite di immobili del periodo antecedente al COVID, non essendo possibile reperire valori di compravendite più recenti che tengano conto di tale fenomeno

**Date/valori comparabili** reperiti (cfr pag. 20): 2016: 300.000,00; 2017: 200.000,00; 220.000,00; i valori trovati si riferiscono anche al periodo antecedente al COVID, non essendo possibile reperire valori di compravendite più recenti che tengano conto di tale fenomeno

**Valori medi aggiudicazioni** precedenti (cfr pag. 22): in base ai dati forniti da Astalegale

**Valore di vendita forzata** della quota proposto (cfr pag. 24): 387.600,00 €

**Vendibilità/appetibilità:** normale

**Iniziativa di vendita** forme di pubblicità opportune in relazione al tipo di bene (Agenzie del luogo/delegato alla vendita, pubblicità su quotidiani locali)

Occupazione (cfr pag. 4): libero

**Titolo di occupazione** (cfr pag. 4): proprietario quota

**Problemi particolari-** informazioni utili – criticità: vedi conformità

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CAMISANO VICENTINO Piazza umberto I 14, della superficie commerciale di **363,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile a destinazione d'uso residenziale (Lotto 1) oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità (residenziale - commerciali) a tre piani fuori terra. L'edificio, edificato in epoca remota è ubicato in zona centrale del Comune di Camisano prospiciente la Piazza principale del paese

In epoca successiva all'edificazione sono stati eseguiti lavori di ordinaria manutenzione e sistemazione per il regolare mantenimento dell'immobile, se ne ha traccia a partire dalla fine degli anni '50 dello scorso secolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo e Secondo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 79 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 12 vani, rendita 929,62 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA UMBERTO I n. 21, piano: Piano T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 30/05/2022 Pubblico ufficiale GIAROLO ALBERTO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 7165 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 9842.1/2022 Reparto PI di VICENZA in atti dal 17/06/2022

Coerenze: Muro esterno, parti comuni

fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni - - Si precisa che il Sub 11 terrazzo al primo piano, come si legge dalla documentazione catastale è un Bene Comune Non Censibile (BCNC) comune a tutti i subalterni della particella 79 e quindi comune anche a tutti i lotti anche se non direttamente accessibile se non pasdsando attraverso il lotto 1

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, . Immobile costruito in epoca remota ristrutturato nel 1995.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**363,25 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 456.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 387.600,00
Data di conclusione della relazione:	25/08/2025

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi e nella disponibilità degli esecutati.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/10/2008 a firma di Notaio Angiola Giordani ai nn. 34187 di Rep. di repertorio, iscritta il 09/10/2008 a Vicenza ai nn. 21882 RG e 4655 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.300.000,00€.

Importo capitale: 650.000,00€.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni CAMISANO VICENTINO fg. 13 m.n. 79 sub. 7 - m.n. 79 sub. 9 - m.n. 79 sub. 10 - m.n. 79 sub. 3 + enti comuni m.n. 79 sub. 5 e 8 Ann.to del 27/02/2017 n. 451 R.P. .

Restrizione beni: svincolati m.n. 79 sub. 9 - m.n. 79 sub. 12;

ipoteca **legale**, stipulata il 19/10/2021 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione Roma ai nn. 3175/12421 rep. di repertorio, iscritta il 20/01/2021 a Vicenza ai nn. 24306 R.G. e 3843 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione - Ruolo e Avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 453.546,56€.

Importo capitale: 226.773,28€.

La formalità è riferita solamente a Beni CAMISANO VICENTINO fg. 13 m.n. 79 sub. 7 - m.n. 79

sub. 10

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 15/06/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario di Vicenza ai nn. 2798/2024 rep. di repertorio, trascritta il 05/07/2024 a Vicenza ai nn. 14776 R.G. e 10864 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A carico: xxxxxxxxxxxxxxxx Beni CAMISANO VICENTINO fg. 13 m.n. 79 sub. 7 - m.n. 79 sub. 10

A carico: xxxxxxxxxxxxxxxx Beni CAMISANO VICENTINO fg. 13

m.n. 79 sub. 3 + enti comuni m.n. 79 sub. 11 e 8.

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il Lotto 1 è una unità edilizia a se stante indipendente dagli altri lotti, non fa parte di un condominio, ha accesso autonomo e diretto dall'esterno, non sono stati forniti dati relativi alle eventuali spese comuni inerenti la gestione del fabbricato (manutenzioni ordinarie e straordinarie copertura, facciate ecc.)

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### TITOLO DI PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO:

in forza di atto donazione del 30/03/1995 n. 92341 rep. Notaio Francesco D'Ercole, trascritto il 11/04/1995 ai nn. 5558 R.G. e 4005 R.P. e rettificata con nota trascritta a Vicenza il 27/12/2004 ai nn. 31805 R.G. e 20220 R.P.; il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* riservandosi a se stesso l'usufrutto generale vitalizio e dopo di lui a sua moglie \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a xxxxxxxxxxxxxxxx dona la nuda proprietà dei m.n. 79 sub. 3, m.n. 79 sub. 4 e m.n. 79 sub. 5 (b.c.n.c.) nel Comune di Camisano Vicentino sez. A fg. 13 passano in ditta a

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a xxxxxxxxxxxx nuda proprietà per 1/1

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato xxxxxxxxxxxxxxxx usufrutto per 1/1;

in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* i del 11/05/2007 l'usufrutto passa a

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a xxxxxxxxxxxxxxxx usufrutto per 1/1

con variazione del 31/08/2004 pratica VI0217490 in atti dal 31/08/2004 divisione diversa distribuzione degli spazi interni (n. 24557.1/2004) il m.n. 79 sub. 4 viene soppresso e varia nei:

m.n. 79 sub. 6 Piazza Umberto I cat. C/1 mq. 343

m.n. 79 sub. 7 Piazza Umberto I cat. C/1 mq. 134;

con variazione del 10/11/2005 pratica VI0237867 in atti dal 10/11/2005 dirisione diversa distribuzione degli spazi interni (n. 33350.1/2005) il m.n. 79 sub. 6 viene soppresso e varia nel:

m.n. 79 sub. 10 Piazza Umberto I cat. C/1 mq. 184;

in forza di donazione accettata del 08/03/2013 n. 37510 rep. Notaio Giordani Angiola e trascritto a Vicenza il 11/03/2013 ai nn. 4908 R.G. e 3347 R.P.: la Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dona l'usufrutto dei m.n. 79 sub. 7, m.n. 79 sub. 9, m.n. 79 sub. 10 (enti comuni m.n. 79 sub. 5 e 8) nel Comune di Camisano Vicentino fg. 13 passano a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a xxxxxxxxxxxx proprietà per 1/1

in forza del Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare del 26/05/2016 rep. 9665/2016 Tribunale di Vicenza e trascritto il 07/06/2016 ai nn. 16639 R.G. e 11881 R.P.; il m.n. 79 sub. 3 nel Comune di Camisano Vicentino fg. 13 viene assegnato il diritto di abitazione a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a xxxxxxxxxxxx;

in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 19/09/2016 n. 1091 rep. Notaio Giarolo Alberto e trascritto a Vicenza il 30/09/2016 ai nn. 17907 R.G. e 12757 R.P.; il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , dichiarando che l'usufrutto che spetta alla signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* rimaneva impregiudicato oltre al diritto di abitazione a favore della signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* cedeva il m.n. 79 sub. 3 (+ citato ente comune m.n. 79 sub. 5) nel Comune di Camisano Vicentino fg. 13 passa a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato ad xxxxxxxxxxxx nuda proprietà per 1/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata ad xxxxxxxxxxxx nuda proprietà per 1/2;

in forza di atto donazione accettata del 30/05/2022 n. 7165 rep. Notaio Giarolo Alberto e trascritto a Vicenza il 15/06/2022 ai nn. 13773 R.G. e 9842 R.P.; la signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* donava il suo diritto di usufrutto del m.n. 79 sub. 3 (+ citato ente comune m.n. 79 sub. 11) nel Comune di Camisano Vicentino fg. 13 passa in ditta a:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato ad xxxxxxxxxxxx per la proprietà di 1/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata ad xxxxxxxxxxxx per la proprietà di 1/2

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il complesso immobiliare prospiciente Piazza Umberto I è di epoca storica edificato in data anteriore all'adozione dei vari strumenti urbanistici.

Il primo documento urbanistico reperito è del 1956 ed è riferito ad un nulla osta per la modifica delle vetrine

Negli anni si sono susseguite innumerevoli pratiche edilizie sia riferita alla parte commerciale che alla parte residenziale. Modifiche interne, ristrutturazione, sanatoria.

Accesso al Lotto 3 dal Lotto 1: il Lotto 3 è stato oggetto di una recente pratica edilizia di trasformazione (93/2015) che prevedeva la realizzazione di una scala esterna per collegare il piano terra al primo piano eliminando l'esistente scala interna. Allo stato attuale la scala interna è stata demolita mentre non è mai stata realizzata la scala esterna. I titoli edilizi per fare tale trasformazione sono scaduti nei termini e va verificato con i competenti uffici il loro eventuale rinnovo per completare i lavori. **Attualmente per accedere al primo piano del lotto 3 si deve passare attraverso il Lotto 1** (abitazione) ed entrare attraverso il terrazzo comune (sub 11) al Lotto 1 (sub 3) e Lotto 3 (sub 10) - Si precisa che il Sub 11 terrazzo al primo piano, come si legge dalla documentazione catastale è un Bene Comune Non Censibile (BCNC) comune a tutti i subalterni della particella 79 e quindi comune anche a tutti i lotti anche se non direttamente accessibile se non passando attraverso il lotto 1

Pertanto l'agibilità reperita e riferita al lotto 3 (342/78 - 2057/87 - 4721/87) è precedente a tale trasformazione. Solamente in seguito alla definizione e chiusura della pratica edilizia sarà possibile procedere con la richiesta di una nuova agibilità

**La documentazione integrale è inserita nel fascicolo degli allegati ed è parte integrante della perizia**

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **13-91** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Trasformazione urbanistica, presentata il 25/01/1991 con il n. 739 Prot di protocollo, rilasciata il 10/02/1992 con il n. 13/91 di protocollo, agibilità del 05/07/2000 con il n. 8756 prot di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 1.

Il riferimento all'Agibilità è la data di richiesta ed è riferita alle successive pratiche edilizie chieste in rinnovo della principale

Permesso di Costruire N. **83/2004** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di redistribuzione locali commerciali, presentata il 04/04/2004 con il n. 5539 Prot di protocollo, rilasciata il 27/08/2004 con il n. 83/2004 di protocollo, agibilità del 07/03/2006 con il n. 1563 Prot di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 2

Permesso di Costruire N. **93/2015** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche interne e sistemazione facciata, presentata il 16/06/2015 con il n. 8690 Prot di protocollo, rilasciata il 31/05/2016 con il n. 93/2015 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotto 3.

La pratica in oggetto non è stata conclusa in quanto non ultimate le opere, allo stato attuale è stata tolta la scala interna ma non costruita la cala esterna, l'accesso al primo piano avviene attraverso il terrazzo comune (sub 11) con l'unità residenziale Sub 3

Concessione Edilizia N. **342/78** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Attività e trasformazione edilizia negozio al piano terra e primo, presentata il 25/10/1978, rilasciata il 13/06/1979 con il n. 342/78 di protocollo, agibilità del 26/11/1980 con il n. 342/78 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Attualmente Lotti 2 e 3

Concessione edilizia in sanatoria N. **PE 889** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di adeguamento edificio, rilasciata il 04/03/1992 con il n. 2057/87 Prot di protocollo, agibilità del 03/07/1992 con il n. 4721/87 Prot di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Lotti 1 - 2 - 3 si tratta della sanatoria dell'intero edificio

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PI - piano degli interventi adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale in data 22/02/2018, ratificato con Decreto del Presidente della Provincia n. 22 inizia l'iter di approvazione prima del P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) che successivamente diventa P.I. (Piano degli interventi),

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**Si precisa che l'eventuale conformità edilizia e catastale si basa sulle informazioni reperite e**

fornite dai vari enti, non è stato pertanto possibile verificare se ci fossero ulteriori documenti e/o informazioni che potessero contrastare con quanto rilevato.

Si precisa inoltre che, qualora le differenze in termini di consistenza metrica tra quanto rilevato e quanto autorizzato (verifica a cura dell'aggiudicatario per l'eventuale esatta e completa individuazione), superino le tolleranze ammesse dalla normativa, si dovrà verificare la possibilità, con gli enti preposti, di procedere con una pratica di sanatoria che non sempre la normativa consente di ottenere.

Nel caso specifico data la mole degli atti rilasciati nel corso del tempo per l'edificazione e trasformazione del complesso immobiliare e la particolare situazione che necessita di ulteriori autorizzazioni per il completamento delle opere (e l'eventuale loro regolarizzazione), allo stato attuale, non è possibile esprimere un completo giudizio di conformità.

Diversa la questione riferita alla documentazione catastale che maggiormente rispecchia lo stato in essere o che è comunque facilmente sistemabile.

Si precisa che una eventuale pratica per sanare lo stato dei luoghi, con particolare riferimento a differenze di sagoma o volume, trattandosi di un edificio a più unità edilizie, dovrà essere fatto per l'intero immobile

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: In sede di accesso agli atti non è stata fornita documentazione grafica sullo stato autorizzato dell'immobile, si sono reperiti solamente i riferimenti alle pratiche edilizie. Si desume però dal successivo accatastamento che ci sono alcune difformità tra quanto indicato nelle planimetrie catastali e quanto attualmente rilevato, quindi gli stessi presumibilmente non risultano pienamente regolari. Le difformità riscontrate, sono per quelle più evidenti riportate nei grafici di verifica dello stato dei luoghi (si rimanda in ogni caso ad una puntuale verifica ed alla eventuale successiva istanza di sanatoria che sarà in ogni caso a carico dell'aggiudicatario per la loro esatta e completa individuazione). Il valore di vendita in asta è comprensivo dello sconto applicato in sede di calcolo del Valore FJV per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per gli eventuali vizi non elencati

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costo tecnico eventuale pratica di regolarizzazione (oneri e sanzioni esclusi): € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: eventuale pratica di regolarizzazione se a buon fine



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa disposizione di alcune pareti interne

Costi di regolarizzazione:

- Pratica adeguamento planimetria catastale (oneri esclusi): €. 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi tecnici riferiti alla pratica di adeguamento delle planimetrie

Data: 04/12/2024 Ora: 15:43:26  
 Vista n. 1726608 Pag. 1

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2024

Comune di CAMBRANO AVESTINO (Caltanissetta)  
 Provincia di AVERSA  
 Foglio n. 17 Particella n. 3

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DI RIFORMA		DATI DI RIFORMA	
N.	Descrizione	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe
1	Edificio	1	1	1	1	1	1

Comune di CAMBRANO AVESTINO (Caltanissetta)  
 Provincia di AVERSA  
 Foglio n. 17 Particella n. 3

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DI RIFORMA		DATI DI RIFORMA	
N.	Descrizione	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe
1	Edificio	1	1	1	1	1	1

Comune di CAMBRANO AVESTINO (Caltanissetta)  
 Provincia di AVERSA  
 Foglio n. 17 Particella n. 3

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DI RIFORMA		DATI DI RIFORMA	
N.	Descrizione	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe
1	Edificio	1	1	1	1	1	1

Comune di CAMBRANO AVESTINO (Caltanissetta)  
 Provincia di AVERSA  
 Foglio n. 17 Particella n. 3

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DI RIFORMA		DATI DI RIFORMA	
N.	Descrizione	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe
1	Edificio	1	1	1	1	1	1

Comune di CAMBRANO AVESTINO (Caltanissetta)  
 Provincia di AVERSA  
 Foglio n. 17 Particella n. 3

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DI RIFORMA		DATI DI RIFORMA	
N.	Descrizione	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe
1	Edificio	1	1	1	1	1	1

Comune di CAMBRANO AVESTINO (Caltanissetta)  
 Provincia di AVERSA  
 Foglio n. 17 Particella n. 3

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DI RIFORMA		DATI DI RIFORMA	
N.	Descrizione	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe
1	Edificio	1	1	1	1	1	1

Comune di CAMBRANO AVESTINO (Caltanissetta)  
 Provincia di AVERSA  
 Foglio n. 17 Particella n. 3

visura

Data: 04/12/2024 Ora: 15:43:26  
 Vista n. 1726608 Pag. 1

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2024

Comune di CAMBRANO AVESTINO (Caltanissetta)  
 Provincia di AVERSA  
 Foglio n. 17 Particella n. 3

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DI RIFORMA		DATI DI RIFORMA	
N.	Descrizione	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe
1	Edificio	1	1	1	1	1	1

Comune di CAMBRANO AVESTINO (Caltanissetta)  
 Provincia di AVERSA  
 Foglio n. 17 Particella n. 3

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DI RIFORMA		DATI DI RIFORMA	
N.	Descrizione	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe
1	Edificio	1	1	1	1	1	1

Comune di CAMBRANO AVESTINO (Caltanissetta)  
 Provincia di AVERSA  
 Foglio n. 17 Particella n. 3

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DI RIFORMA		DATI DI RIFORMA	
N.	Descrizione	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe
1	Edificio	1	1	1	1	1	1

Comune di CAMBRANO AVESTINO (Caltanissetta)  
 Provincia di AVERSA  
 Foglio n. 17 Particella n. 3

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DI RIFORMA		DATI DI RIFORMA	
N.	Descrizione	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe
1	Edificio	1	1	1	1	1	1

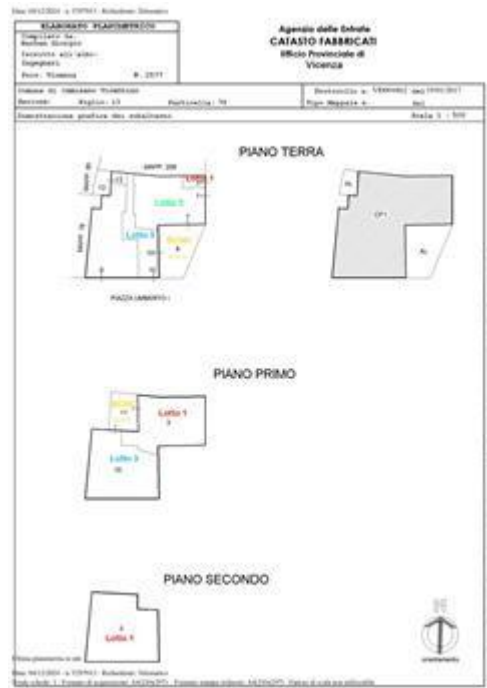
Comune di CAMBRANO AVESTINO (Caltanissetta)  
 Provincia di AVERSA  
 Foglio n. 17 Particella n. 3

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DI RIFORMA		DATI DI RIFORMA	
N.	Descrizione	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe
1	Edificio	1	1	1	1	1	1

Comune di CAMBRANO AVESTINO (Caltanissetta)  
 Provincia di AVERSA  
 Foglio n. 17 Particella n. 3

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DI RIFORMA		DATI DI RIFORMA	
N.	Descrizione	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe	Classe
1	Edificio	1	1	1	1	1	1

Comune di CAMBRANO AVESTINO (Caltanissetta)  
 Provincia di AVERSA  
 Foglio n. 17 Particella n. 3



#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Atto separazione con assegnazione beni

ESSENTE DA BOLLO

di Alberto Garoldi  
NOTAIO

Reg. in a. Vicenza 1.  
il 29 settembre 2019  
al n. 5668 serie 17.

Trascritto a  
Vicenza  
il 30 settembre 2019  
al n. 17907 R.G.  
al n. 22767 R.P.

**CESSEZIONE DI DIRITTI IMMOBILIARI  
IN ESECUZIONE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE  
EMOLOGATA DAL TRIBUNALE DI VICENZA**  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemillesimo e primo diciannovesimo del mese di settembre  
19/09/2019  
nel mio studio in Vicenza (VI), Cortè Vascovello n. 4,  
Avanti a me Dott. ALBERTO GAROLDI Notaio residente a Vicenza ed  
iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Notarili Riondi di  
Vicenza e Bassano del Grappa, alla presenza delle parti, nota ed idoneo  
Signore:

1. **Stefano Giulio Isabella Asta**, a Vicenza (VI) il 30 giugno 1992 e  
residente a Torri di Quartesio (VI), Via Del Financier n. 31,  
2. **Maurizio Antonina** nata a Sanrigo (VI) il 27 ottobre 1960 e residente a  
Montebelluna Conca Ditta (VI), Via Burelli n. 24,  
sono personalmente presenti i Signori:

1. **\_\_\_\_\_** nata a Padova (PD) il 13 dicembre 1959 e  
residente a Camisano Vicentino (VI) in Piazza Pio X n. 14,  
codice fiscale \_\_\_\_\_  
il quale dichiara di essere legittimamente separato;  
2. **\_\_\_\_\_** nata ad Arzignano (VI) il 4 agosto 1988 e  
residente a Camisano Vicentino (VI) in Piazza Pio X n. 14,  
codice fiscale \_\_\_\_\_  
il quale dichiara di essere di stato libero;  
3. **\_\_\_\_\_** nata ad Arzignano (VI) il 13 gennaio 1994 e  
residente a Camisano Vicentino (VI) in Piazza Pio X n. 14,  
codice fiscale \_\_\_\_\_  
la quale dichiara di essere di stato libero.

I componenti, della cui identità personale le Notare sono certo,  
convergono e stipulano quanto segue:

1. **PREMESSO**  
- che in data 28 maggio 2018, con Decreto del Tribunale Ordinario di  
Vicenza R.G. 1932/2018, veniva autorizzata la separazione consensuale  
dei coniugi Signori \_\_\_\_\_ e  
conseguenti tutti i loro effetti;  
- che è ora intenzione del Componente, in esecuzione di quanto  
contenuto nel citato decreto, di addivenire a quanto segue:

1. **TAVOLA PRELIMINARE**  
- a consegnare parte integrante e sostanziale del presente atto, si  
conviene e stipula quanto segue:

ARTICOLO 1)

Il Signor \_\_\_\_\_ in esecuzione del decreto di separazione, meglio  
sopra richiamato,  
**cede a trasferire**  
**SENZA CORRISPETTIVO ALCUNO**  
ai Signori \_\_\_\_\_  
che accettano ed acconsentono.

in parti uguali fra loro:

**A) (Ente sulla proprietà e comunque ogni diritto, di qualsiasi natura ed  
entità spettanti al cedente, sulla seguente unità immobiliare formata  
parte di un fabbricato sito in Camisano Vicentino (VI), Piazza Pio X n.  
14, insediato sul m. n. 79 di are 03.10 (tre cinque e centare dieci) del  
foglio 13 (ventunesimo), cui identificata catastalmente:**  
**IN COMUNE DI CAMISANO VICENTINO (VI)**  
CATASTO FABBRICATI - foglio 13 (ventunesimo)  
**abitazione** m. n. 79 sub 3 (tre) Piazza Umberto I n. 21 - Piano 1°-2°-  
Cat. A/2 - cl. 1 - metr. 12 - RC EURO 929,62.  
Per una migliore descrizione dell'abitazione suddetta si allegano sub A) il  
termino un unico fascicolo la planimetria catastale e l'elaborata  
planimetria unitamente all'elenco subterno.

**Al) (fini catastali):**  
La suddetta particella m. n. 79 sub 3 deriva da VARIAZIONE del 3  
indirizzo 1988 n. 1466, L.1/1988 in atti dal 13 settembre 1997 PROG.  
PD 96-ART.15 CONT. ST. DA VER. SUCCESSIVA VARIAZIONE del 29  
giugno 2006 n. 5517, L.2/2006 in atti dal 29 giugno 2006 (protocollo n.  
149683) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI  
INTERNO-RESTRUTTURAZIONE.

**CONTROPREZZA:**  
Sono comprese nella cessione le quote di comproprietà, relativa all'  
unità immobiliare suddetta sul fabbricato, parti comuni e servizi della  
fabbrica, sul terreno e sui e sensi dell'art. 1117 del C.C. ed in particolare  
sulla seguente particella:  
**COMUNE DI CAMISANO VICENTINO - CATASTO FABBRICATI - foglio  
13 (ventunesimo)**  
m. n. 79 sub 5 (cinque) Piazza Umberto I - Piano 1°-1° R.C. R.C. (C.T. E  
TERAZZAZI) A TUTTI I SUBI,  
di cui all'elaborato planimetria come sopra allegato.

**COMPRESI:**  
L'abitazione m. n. 79 sub 3 (tre) confina in un unico corpo con:  
m. n. 79 sub 7 e m. n. 206 - Piazza Umberto I,  
salvo altri e più esatti e precisi,  
ed ogni effetto il cedente Signor \_\_\_\_\_ dichiara che  
l'usufrutto sull'unità immobiliare suddetta spetta alla Signora  
\_\_\_\_\_ nata a Bassano del Grappa (VI) il 4 settembre 1942 che rimane  
irregolabile.

Inoltre come stabilito al punto 2) del citato decreto di separazione il  
diritto di abitazione sulla casa suddetta con gli arredi ad essa esistenti è stato  
assegnato alla Signora **Bucchi Giulia**, dritto trascritto presso l'Agenzia  
delle Entrate, Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio - Servizio di  
Pubblicità Immobiliare in data 7 settembre 2018 al n. 18339 R.G. e n.  
11881 R.P.,

**B) la quota dell'80% (ottanta per cento) di piena proprietà**  
- sulla seguente unità immobiliare sito in Camisano Vicentino (VI),  
insediata comproprietà ed interessata il m. n. 341 di are 10.50 (tre  
dieci e centare cinquanta) del foglio 21 (ventuno) cui identificata  
catastalmente:  
**IN COMUNE DI CAMISANO VICENTINO (VI)**

CATASTO FABBRICATI - foglio 21 (ventunesimo)  
**deposito** m. n. 341 Via Pinardi - Piano Terra - Cat. C/2 - cl. 2 - mq. 99 -  
RC-EURO 127,62.

Per una migliore descrizione di quanto qui ceduto si allega sub B) la  
planimetria catastale.

**Al) (fini catastali):**  
Si precisa che l'Unità Urbana m. n. 341 deriva dalla particella m. n. 184 di  
magior superficie del Catasto Terreno giunto Tipo Mappale del 7 aprile  
2004 n. 74582.1/2004 in atti dal 7 aprile 2004 (protocollo n.  
V02074582).  
La particella m. n. 341 deriva da COSTITUZIONI del 10 maggio 2004 n.  
3172.1/2004 in atti dal 10 maggio 2004 (protocollo n. V0117452).

**COMPRESI:**  
Il deposito m. n. 341 confina con:  
m. n. 340 su due lati - m. n. 688 - m. n. 671 -  
salvo altri e più esatti e precisi.  
- sui seguenti terreni a destinazione agricola così identificati  
catastalmente:  
**IN COMUNE DI CAMISANO VICENTINO (VI)**  
CATASTO TERRENI - foglio 21 (ventunesimo)  
m. n. 121 di are 12.45 RD-EURO 10,56 RA-EURO 5,79  
m. n. 340 di are 36.90 RD-EURO 31,29 RA-EURO 17,15  
Totale are 49.35 RD-EURO 41,85 RA-EURO 22,94  
(sono are quarantacinque e centare trediciquattro).

**Al) (fini catastali):**  
Si precisa che il terreno m. n. 340 deriva dalla particella 184 di maggior  
superficie, giunto Tipo Mappale del 7 aprile 2004 n. 74582.1/2004 in atti  
dal 7 aprile 2004 (protocollo n. V02074582).

**COMPRESI:**  
Il terreno m. n. 341 confina con:  
m. n. 671 - m. n. 78 - m. n. 186 - m. n. 340 -  
il terreno m. n. 340 confina con:  
m. n. 121 - m. n. 186 - m. n. 183 - m. n. 119 - m. n. 666 - m. n. 341 -  
m. n. 671 -  
salvo altri e più esatti e precisi.

ARTICOLO 2)

Le parti attribuite, oggetto della presente cessione vengono cedute, nelle  
condizioni di stato ad essere in cui attualmente si trovano, con ogni  
inerente diritto ed onere, azione e ragione, adiacenza, pertinenza ed  
cessione, servizio attiva e passiva.

ARTICOLO 3)

La presente cessione viene effettuata dal Signor \_\_\_\_\_  
a titolo gratuito e quindi senza corrispettivo, ma non costituisce  
donazione né atto di liberalità, rientrando nella regolamentazione dei  
rapporti patrimoniali all'atto della separazione ed essendo connessi e  
funzionali alla risoluzione della crisi coniugale/familiare.  
Le parti attribuite sono a quanto ceduto il complessivo valore di **Euro  
100.000,00 (centomila virgola zero zero)**.  
Il cedente rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.  
Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto conosce delle sanzioni

previste dall'art. 76, del D.P.R. 26 dicembre 2000 n. 445 per le  
ipotesi di fattispecie in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in  
relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 della legge 4 agosto  
2006 n. 248 di conversione del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223  
dichiarano che per la stipulazione del presente contratto non è stato  
pagato un prezzo e non si sono avvalsi di un mediatore.

ARTICOLO 4)

La proprietà ed il possesso si trasferiscono a far data di oggi per tutti gli  
effetti utili ed onerosi ad eccezione del possesso dell'abitazione m. n. 79  
sub 3 (tre) che viene consegnato dal cedente nel momento del  
consolidamento dei diritti reali minori alla nuda proprietà.

ARTICOLO 5)

Garantisce il cedente Signor **CASONATO GIOVANNI** la piena e legittima  
proprietà e libertà degli immobili ceduti, liberi da ipoteche ed altri oneri  
e pesi, ed eccezione:  
- dell'ipoteca iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale  
di Vicenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 9  
ottobre 2008 al n. 21882 R.G. e 4635 R.P. per la complessiva somma  
di Euro 1.300.000,00 (milionetrecentamila virgola zero zero) a favore  
della **BANCA DEL CENTROVENETO - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA'  
COOPERATIVA - LONGARE** con sede in Longare (VI) che colpisce tra  
l'altro la particella m. n. 79 sub 3 (tre);  
- dell'ipoteca iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale  
di Vicenza - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11  
marzo 2013 al n. 4909 R.G. e 572 R.P. per la complessiva somma di  
Euro 180.000,00 (centottantamila virgola zero zero) a favore della  
**BANCA DEL CENTROVENETO - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA'  
COOPERATIVA - LONGARE** con sede in Longare (VI) per originari Euro  
90.000,00 (novantamila virgola zero zero), che colpisce tra l'altro il m. n.  
79 sub 3 (tre);  
Il cedente Signor **CASONATO GIOVANNI** si obbliga ed impegna a  
continuare a pagare le rate relative ai suddetti finanziamenti, restando  
inteso che non ci sarà nessun accollo dei suddetti debiti e degli obblighi  
derivato da parte dei figli cessionari Signori **CASONATO GIACOMO** e  
**CASONATO LODOVICO**.

ARTICOLO 6)

**PRELIMINARE**  
a) La particella m. n. 79 sub 3 (tre) perviene al cedente Signor  
\_\_\_\_\_ per la nuda proprietà con atto di Donazione in  
data 30 marzo 1995 n. 92.341 di rep. e n. 11.346 di racc. Notaio  
D'Ercole Dott. Francesco di Vicenza, registrato a Vicenza in data 12  
aprile 1995 al n. 1283 serie IV e trascritto a Vicenza in data 11 aprile  
1995 al n. 5558 R.G. e 4005 R.P.,  
b) i terreni m. n. 121 e 184 (da quest'ultimo deturati i m. n. 340 -  
341) pervengono al cedente Signor \_\_\_\_\_ in forza di  
Atto di Permessa in data 30 ottobre 2002 n. 26.152 di rep. e n. 4187 di  
racc. Notaio Giordani Dott.ssa Angiola di Camisano Vicentino, registrato  
a Vicenza in data 12 novembre 2002 al n. 3010 serie IV e trascritto  
presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio  
- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 3 novembre 2002 al n. 1

25828 R.G. e 37064 R.P.

ARTICOLO 7)  
Il Signor [redacted] dichiara di essere padre del Signor [redacted]

ARTICOLO 8)  
Alcuni della Vostra Normativa Urbanistica  
relativamente all'immobiliare n. 79 sub 3 (tre) e Signor [redacted]  
ai sensi e per gli effetti della Legge 28.2.1985 n. 47 e del  
D.P.R. 380/2001 e successive proroghe e modificazioni, dichiara, previa  
annotazione da parte di un Notaio delle conseguenze penali  
delle dichiarazioni mendaci, che i lavori relativi alla costruzione del  
fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare n. 79 sub 3 (tre) sono  
iniziati in data anteriore al giorno 1 settembre 1967.  
Successivamente detta fabbrica è stata ristrutturata ed ampliata in  
assenza di concessione per cui vennero presentate al Comune di  
Cansiano Vicentino (VI) domande di sanatoria, con successivo rilascio  
da parte di esso (omune delle sanatorie):  
- in data 10 febbraio 1992 è stata rilasciata dal Comune di Cansiano  
Vicentino concessione edilizia n. 739 di prot. N. 135-92 per lavori  
edilizi alla parte residenziale del fabbricato, lavori iniziati in data 5  
febbraio 1992;  
- in data 4 marzo 1992 è stata rilasciata dal Comune di Cansiano  
Vicentino concessione edilizia in sanatoria n. 2057/87 Prot. Uff. Tecnica  
n. 389 Pratica con rilascio del certificato di abitabilità in data 3 luglio  
1992 stessi numeri;  
- in data 4 marzo 1992 è stata rilasciata dal Comune di Cansiano  
Vicentino concessione edilizia in sanatoria n. 4721/87 Prot. Uff. Tecnica  
n. 942 Pratica con rilascio del certificato di abitabilità in data 3 luglio  
1992 stessi numeri;  
- in data 13 settembre 1996 è stata rilasciata concessione (rinnoio) N.  
147, 96-38.0 Prot. 2121.  
relativamente al deposito n. 341 dichiara il cedente Signor  
[redacted] che lo stesso è stato costruito in forza del  
permesso di costruire rilasciato dal Comune di Cansiano Vicentino (VI)  
in data 1 dicembre 2003 art. n. prot. 10309 e variante in corso d'opera  
rilasciato in data 20 maggio 2004 prot. n. 2595 pratica edilizia  
2004/251.  
In data 15 giugno 2004 Prot. 9153 è stata richiesta l'agibilità, attestata  
per decorrenza del termine.  
Successivamente non sono state approvate agli immobili suddetti  
modifiche tali da richiedere provvedimenti autorizzativi da parte  
dell'autorità competente.  
La parte cedente, dichiara e garantisce la piena regolarità degli  
immobili in contratto sotto il profilo delle norme urbanistiche ed  
edilizie, che gli stessi sono regolarmente commerciabili.  
relativamente ai terreni n. n. 121 - 340 (ex n. 184) il cedente  
Signor [redacted] dichiara che gli stessi hanno la  
Destinazione Urbanistica in Zona E3 quale risulta dal certificato rilasciato  
dal Comune di Cansiano Vicentino (VI) in data 16 settembre 2016 Prot.  
n. 13.669 che in originale si allega sotto la lettera C) al presente atto



con dichiarazione da parte del cedente che dalla data del rilascio del  
suddetto Certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti  
urbanistici.

ARTICOLO 9)  
Agli effetti fiscali, la parti chiedono l'esenzione dall'imposta di bollo, di  
registro, ipotecaria, catastale, tassa ipotecaria e di ogni altra tributo, in  
quanto atto posto in essere in esecuzione degli accordi assunti in sede di  
separazione consensuale omologata.

In tutto come previsto dall'art. 23 della Legge 6 marzo 1987, n. 74,  
affermato con sentenza [Corte Costituzionale n.154 del 10 maggio  
1999] e precisato con circolare del Ministero delle Finanze n.49/91, del 16  
marzo 2000 e successive modifiche ed integrazioni.

La spesa del presente atto e sue conseguenze sono a carico del Signori  
CASONATO GIOVANNI e BUCCILLE GIULIA in parti uguali.

ARTICOLO 10)  
GARANZIA DELLA PARTE CEDENTE)  
Relativamente all'abitazione n. n. 79 sub 3 (tre) il cedente Signor  
CASONATO GIOVANNI garantisce la conformità di tutti gli impianti, alla  
normativa in materia di sicurezza degli impianti posti al servizio  
dell'edificio in oggetto, vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati  
realizzati.  
Le parti contraenti convengono che sulla parte cedente non graverà alcun  
obbligo di adeguamento dei predetti impianti alla normativa  
eventualmente sopravvenuta rispetto a quella vigente all'epoca in cui gli  
impianti vennero realizzati.  
Per quanto riguarda il deposito n. n. 341 il cedente dichiara che lo  
stesso è privo di impianti.

ARTICOLO 11)  
PRESTAZIONE ENERGETICA)  
In ordine all'obbligo della parte cedente di consegnare l'attestato di  
Prestazione Energetica per l'abitazione in oggetto n. n. 79 sub 3 (tre)  
così come previsto dai Decreti Legislativi n. 192/2005 e 311/2006 e  
successive modifiche ed integrazioni, il Signor [redacted]  
dichiara di aver già consegnato l'attestato di Prestazione Energetica  
redatto in data 9 aprile 2016 dall'Architetto Gianluigi Dotti, Pietro - Viale  
Lupo La Malfa n. 8 - Cansiano Vicentino (VI) - iscritta all'Albo degli  
Architetti della Provincia di Vicenza al n. 2201.  
La parte cedente dichiara e dà atto di aver ricevuto dalla parte  
cedente le informazioni e la documentazione, comprensiva  
dell'attestato di prestazione energetica, accertato che viene allegato  
sub D) al presente atto.  
La parte cedente dichiara altresì di essere certa che il suddetto  
attestato ha validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo  
rilascio e deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o  
riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio e dell'unità  
immobiliare.  
La parte cedente, dichiara che detto attestato di Prestazione Energetica  
è pienamente valido ed efficace, non è scaduto, e non risulta decaduto,  
anche tenuto conto della data del suo rilascio, stante l'assenza di cause,  
sopravvenute, tali da avere determinato, in maniera aderente, dello

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Atto donazione

REPUBBLICA ITALIANA  
L'anno all'indomani del compimento della Terza  
indizione in Venezia, nel mio ufficio in Via Apollonia n. 31  
30 marzo 1495  
Donato a me detto FRANCESCO GIUSEPPE DONATO residente  
in Venezia, iscritto nel ruolo dei Signori Senatori veneti  
di Venezia e Tesoro del Senato, assistente delle signorine  
GIUSEPPE ELISA nata a Venezia il 10 giugno 1976, residente a  
Caldogno (VI), Via Pissardi n. 70, insegnante;  
GIUSEPPE ANNA nata a Venezia il 20 settembre 1951, residente a  
Venezia, Via Depressati n. 80, insegnante;  
residenti una ed a Venezia di legge 1808 con loro dichiarate  
in un 1 compromessi confermano  
sono presenti 2 testimoni  
[redacted] nato a Cansiano Vicentino (VI) il 14 novembre  
1913, residente a Cansiano Vicentino (VI) Via Bona n. 60,  
commerciante;  
de abitabilità di essere ed essere sotto il signore numero di  
ufficio Finanze [redacted]  
A. Il presente contratto, in pratica di separazione di beni,  
fatto a Padova il 23 dicembre 2009, esistente  
in a Cansiano Vicentino (VI) Via Bona n. 60, commerciante;  
che dichiara di essere ed essere sotto il signore numero di  
ufficio Finanze [redacted]

OPERATORE AMMINISTRATIVO  
Massimo Demari  
e di essere compiuto in regime di separazione di beni,  
dell'abitabilità personale del quale in tutto sono otto.  
Due componenti, alla presenza delle testimoni, dichiara-  
re: essere genitore e figlio, con quest'atto consegnato e  
stipulato questo esposto.  
Il signor [redacted] riservato a me stesso l'usufrutto  
generale vitalizio a dipi di lei e sua moglie signora [redacted]  
[redacted] nata a Bassano del Grappa (VI) il 4 settembre 1965,  
due il figlio [redacted] che con grave malia ancora  
è incapace, in tutta proprietà dell'immobile posto in Comune  
di CANTIANO VICENTINO, alla percella 59 n. r. l. f., fog. 154  
(Cofondazione) n. n.  
79 sub 3 Piazza Defezio 27 (appartamento al piano 2° composto  
da bagno, camera, cucina, sala, camera, bagno, ripostiglio e  
terrace, con annesso al piano 2°).  
79 sub 4 Piazza Defezio 27 (Deposito al piano Terra n. 19).  
nata n. n. 79 sub 3 - bene non commerciabile come al sub n. n. 7  
contatto (terrace e servizio).  
e sistema atto di prestazione  
[redacted] n. n. 30, 301, Piazza Defezio 15, n. n. 79, sotto alla  
noti).  
E così, tenuto conto di tutti gli elementi e contenuti  
del presente, nella esclusa ed esclusa e con assistenza in  
personale gli istruiti, sottoscritti a favore del Signor  
Donatario, il Donato, la cui buona signora del bene

...della Banca Popolare Vicentina S.p.A. e s.r.l. con sede in  
Vicenza, dipendente dal contratto di apertura di credito in  
conto corrente con garanzia ipotecaria a pagina notale sottor-  
scritto in data 10 febbraio 1983 esp. n. 22.600 euro n.  
7.000 registrato all'Ufficio del Registro di Vicenza  
il 2.1.1983 n. 220 - numero).

Dichiarando il debitore, il debitore dichiara di aver  
avuto a proprio carico tutte le obbligazioni a suo tempo ac-  
cettate dal "creditor" oggi debitore, con il quale risulta  
avuto esp. n. 22.600 notale autorizzato, per l'importo riva-  
rente della somma finanziata e relativi interessi, accessori  
e spese e col nome di "creditor" di tempo in tempo all'art.  
1907 del codice civile.

Il debitore provvede a notificare immediatamente copia del  
presente atto alla Banca Popolare Vicentina società cooperativa  
per azioni a responsabilità limitata della Banca Popolare  
Vicentina s.p.a. s.r.l., con sede in Vicenza Via Sta.  
Zanetta n. 21, allegando dovuti estratti di giornale  
come in Vienna, presso il Tribunale della Città.

In parti dichiaro di rinviare a qualsiasi diritto  
all'azione legale e dispenso il debitore dall'adempimento del

Regolare l'esecuzione da ogni sua responsabilità al riguardo.

Agli effetti fiscali a questo quanto viene attribuito il  
valore di lire 306.000.000 (trecento sei milioni e  
seicentomila) -

Agli effetti sostanziali e fiscali le parti dichiarano  
espressamente di volersi attenere alle disposizioni portate  
dalla legge 17 maggio 1980 n. 170.

Il valore economico degli atti e per gli effetti  
dell'art. 1 della legge 3 gennaio 1980 n. 15, parte comuni-  
cane da me tenuto e inviato nella consegna della dichiara-  
zione, nonché con il Pubblico Ufficiale, sotto la sua per-  
sonale responsabilità dichiarata ed accettata.

con riferimento al disposto della legge 16 giugno 1980 n.  
185, che il reddito dell'immobile oggetto di questo atto è  
stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la  
quale alla data odierna il termine di presentazione è scade-  
to.

per gli effetti dell'art. 26 della legge 28.2.1985 n. 47,  
che la contrazione dell'immobile in contratto ha avuto luogo  
autorizzandosi all'1 settembre 1982.

che successivamente al fabbricato è stata rinfiltrata ed  
adattata in modo da consentire per tale stesso presentato  
al Comune di Lantico, Vicenza, Comune di Lantico, con  
autorizzazione edilizia, da parte di mio Genitore il 6 marzo 1982  
di concessione in comodato d'uso - 200/100 metri - 200 metri n.

...del debitore n. n. 21/1983 esp. n. 221, tenuto in via Pratica,  
ad abitabilità il 3 luglio 1980, senza successi.

che il 10 febbraio 1982 è stata rinfiltrata dal Comune di  
Lantico Vicentino concessione prov. n. 778 per lavori edili-  
ti alla parte residenziale del fabbricato, lavori iniziati il  
5 febbraio 1982 e non ancora ultimati.

La parte Acquirente dichiara di essere a conoscenza che  
le sezioni precise della legge per la riduzione della mor-  
tuita ipotecaria e dell'ipoteca, interessano anche all'  
espletto di redditi edili ed la particolare computare  
l'ipotesi dell'atto.

In parti, relativamente a questo atto dichiarato ed  
adattato, riconosco il Notale rispetto da mia personale re-  
sponsabilità.

In nome del debitore atto, interessi e conseguenti a  
carico del debitore che dichiara di assumere.

Il debitore dichiara che la presente è la prima comunicazione  
da lui eseguita a favore del debitore e la prima in merito  
che, se che, tra, con, due parti è stato stipulato in data 3  
febbraio 1982 esp. n. 22.600 euro n. 8.833 notale auto-  
rizzato, registrato all'Ufficio del Registro di Vicenza il  
1.12.1982 n. 221, con il numero 118 - 8.800.000 di cui lire  
8.800.000 per l'1982 - trascritto alla Conservatoria dei  
28.12. di Vicenza il 2.1.1983 nn. 14/150, atto di vendita di  
2002 immobiliare in Comune Vicentino del valore di lire

25.000.000 (venticinque milioni)

...dichiaro in modo da rinviare quest'atto da me redatto e  
firmato in modo da rinviare quest'atto da me redatto e  
firmato presso il Tribunale di Lantico, che dichiaro  
condone alle loro redditi l'appartamento e autorizzarmi di-  
stribuire parte a margine dell'altro figlio con la restituzione a  
con un Notale.

scritto in parte di un Notale e per altra parte dell'ipote-  
ca di persona di mia figlia in cifra nel paggio di che  
vali di carta così fatta:

<b>SPECIFICA</b>	
Capitale	20.000
Interesse	1000
Spese	2000
Totale	22.000
di cui	2.000
di cui	2.000
Totale	4.000

...firmato e sottoscritto  
...firmato e sottoscritto  
...firmato e sottoscritto

BENI IN CAMISANO VICENTINO PIAZZA UMBERTO I 14

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAMISANO VICENTINO Piazza umberto I 14, della superficie commerciale di **363,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile a destinazione d'uso residenziale (Lotto 1) oggetto della presente perizia si trova all'interno di un edificio a più unità (residenziale - commerciali) a tre piani fuori terra. L'edificio, edificato in epoca remota è ubicato in zona centrale del Comune di Camisano prospiciente la Piazza principale del paese

In epoca successiva all'edificazione sono stati eseguiti lavori di ordinaria manutenzione e sistemazione per il regolare mantenimento dell'immobile, se ne ha traccia a partire dalla fine degli anni '50 dello scorso secolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo e Secondo, ha un'altezza interna di 2,70 al primo, 280/245 al secondo. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 79 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 12 vani, rendita 929,62 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA UMBERTO I n. 21, piano: Piano T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 30/05/2022 Pubblico ufficiale GIAROLO ALBERTO Sede VICENZA (VI) Repertorio n. 7165 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 9842.1/2022 Reparto PI di VICENZA in atti dal 17/06/2022

Coerenze: Muro esterno, parti comuni

fanno parte della proprietà i beni comuni condominiali nella quota di riferimento anche se non espressamente citati come da elenco subalterni - - Si precisa che il Sub 11 terrazzo al primo piano, come si legge dalla documentazione catastale è un Bene Comune Non Censibile (BCNC) comune a tutti i subalterni della particella 79 e quindi comune anche a tutti i lotti anche se non direttamente accessibile se non pasdsando attraverso il lotto 1

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, . Immobile costruito in epoca remota ristrutturato nel 1995.



*Vista esterna da Piazza Umberto I*



*Vista esterna da Piazza Umberto I*



*Vista esterna da Piazza Umberto I*



*Vista esterna da Piazza Umberto I*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

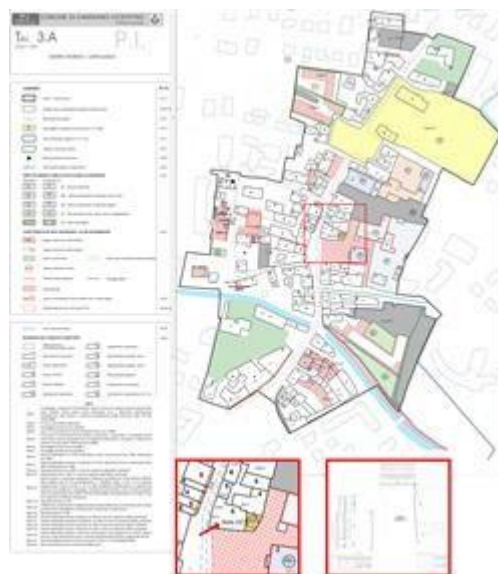
I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Foto Aerea*



*Mappa Catastale*



Strumento urbanistico

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Mappale 79 sub 3 - Appartamento al piano primo e secondo**

L'edificio pluripiano è composto prospiciente Piazza Umberto primo è suddiviso in più unità residenziali e commerciali indipendenti, oltre ad aree al piano terra pedonali e destinate a posto auto non comuni a tutti i lotti. (vedi planimetrie allegate ed elenco dei subalterni).

L'immobile residenziale identificato al sub 3, è un appartamento disposto su due piani (primo e secondo) con vano scale ed ingresso direttamente da Piazza Umberto I, è composto da un ampio soggiorno di ingresso con zona pranzo e cucina, un ampio terrazzo ad uso esclusivo, un disimpegno con bagno e ripostiglio un secondo terrazzo non esclusivo (sub 11 comune a tutti i lotti) e vano scale per il piano superiore composto da un vasto spazio adibito a secondo soggiorno che disimpegna verso tre ampie camere, ripostiglio, guardaroba e due bagni.

**Finiture interne:** le finiture dei soffitti e delle pareti ed in generale di tutta la struttura sono di ottima fattura e pregiate (intonaci, rasature ecc) i pavimenti della zona giorno, notte, corridoi sono in legno, le scale sono in marmo, i bagni con pavimenti e rivestimenti in piastrelle le porte interne sono in legno scuro così come i serramenti esterni dotati di doppio vetro.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idraulico dei quali non è stata reperita alcuna certificazione di conformità, l'impianto termico esistente, risulta essere sprovvisto di documentazione che ne certifichi la regolarità manutentiva.

Non si è potuto operare l'iscrizione al Catasto Impianti Regionali (CIRCE), l'APE, il certificato di classificazione energetica, verrà eseguito simulando il calcolo come prevede la normativa, demandando successivamente una accurata manutenzione verifica ed eventuale messa a norma dell'impianto esistente e/o eventuale sostituzione del gruppo termico.

Per la distribuzione interna a maggior chiarimento si vedano le planimetrie allegate.

**Stato di manutenzione generale:** il fabbricato è realizzato con struttura mista portante in muratura e legno, le pareti divisorie sono in laterizio, i solai intermedi si presume siano in legno; il solaio di copertura anch'esso con struttura in legno. L'edificio è dotato di oscuranti in legno.

**INTERNO :** Lo stato complessivo di conservazione interna dell'appartamento da quanto si è potuto constatare può essere considerato normale (in riferimento all'epoca della sua ultima ristrutturazione), infatti come si vede dalle foto le finiture interne sono in uno stato di conservazione tale che non si

ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria ad eccezione del pavimento il legno che presenta zone di distacco, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile.

E' invece necessario un completo intervento di controllo e verifica del funzionamento degli impianti con una eventuale messa a norma degli stessi.

ESTERNO Lo stato complessivo di conservazione esterno dell'immobile da quanto si può dedurre può essere considerato buono (in riferimento all'epoca della sua ultima ristrutturazione), infatti come si vede dalle foto le finiture esterne dell'intero edificio, sono in uno stato di conservazione tale per cui non si ravvisa la necessità di alcuna opera di manutenzione straordinaria, è invece auspicabile operare la normale manutenzione ordinaria per il mantenimento dell'immobile. Non sono evidenti segnali di degrado e/o indizi che indichino un cattivo stato di manutenzione generale dell'immobile o che facciano presumere siano necessari interventi particolari.



*Ingresso Soggiorno/Pranzo*



*Cucina*



*Disimpegno zona scale/notte*



*Camera*



*Bagno zona notte*



*Soggiorno zona notte*

CLASSE ENERGETICA:



[179,0 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 94668/2025 registrata in data 20/08/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*



Comparabile C			
Descrizione dato	compravendita immobiliare a destinazione residenziale fra soggetti privati		
Tipologia	appartenente e pertinenze		
Epoca costruttiva/stato	costruzione anni 1977 e altro intervento edilizio 1992		
Comune	Carraro - Veneto		
Indirizzo	Via Leonardo Da Vinci		
Data rilevata	luglio 12 - maggio 016 - vol. 2/CA/0		
Superficie ML (m <sup>2</sup> ) superficie esterna totale	Descrizione	Denote	Valore
	superficie principale	SIUP	107,00
	superficie balconatazzi	SIUB	13,00
	superficie cortina	SIUC	
	superficie alluvionata	SIUA	0,00
	superficie accessori	SIUS	0,00
Altra superficie esclusiva	superficie esclusiva esclusiva	SIUE	
Servizi spazi	numero	SER	2
Box auto	numero	BOX	
Posti auto scoperti	numero	PAC	
Stato di manutenzione parti principali	1 scorcio 2 sufficiente 3 buono	MBP	3
Stato di manutenzione parti accessori	1 scorcio 2 sufficiente 3 buono	MBA	3
Stato di manutenzione impianti	1 scorcio 2 sufficiente 3 buono	MBO	3
Livello di piano	Dep.4. - Dep.1. - Dep.2. - Dep.3. -	LIV	0
Impianto condizionamento	Espresso/altro Climatizzatore	COND	0
Data compravendita	data o mese dell'atto notarile	DAT	06/05/2017
Prezzo pattuito	valore in atto o riferito dalle fonti	PRE	300.000,00 €
Fonte del dato	Atto di compravendita e data 1960/2017 Reg. 3030 e n. Proc. 8941 del Notaio Angelo Giordani - Carraro - Veneto		
Foto aerea			

Comparabile C

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI			
Descrizione	Superficie (m <sup>2</sup> )	Prezzo (€)	Prezzo Corretto (€/m <sup>2</sup> )
Superficie principale	107,00	107.000,00	1.000,00
Superficie balconatazzi	13,00	13.000,00	1.000,00
Superficie cortina			
Superficie alluvionata	0,00		
Superficie accessori	0,00		
Altra superficie esclusiva			
Prezzo totale		120.000,00	1.000,00
Prezzo pattuito		300.000,00	
Prezzo Corretto		120.000,00	
Prezzo Corretto / Prezzo Pattuito			0,40
Prezzo Corretto / Superficie			1.000,00
Prezzo Corretto / Prezzo Corretto			1,00

Tabella dei prezzi corretti

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 07/12/2016  
 Fonte di informazione: Atto notarile  
 Descrizione: Appartamento e pertinenze  
 Indirizzo: Via Filanda  
 Superfici principali e secondarie: 179  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 300.000,00 pari a 1.675,98 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 23/01/2017  
 Fonte di informazione: Atto notarile  
 Descrizione: Appartamento e pertinenze

Indirizzo: Via delle Fratte  
Superfici principali e secondarie: 122  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 200.000,00 pari a 1.639,34 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 08/06/2017  
Fonte di informazione: Atto notarile  
Descrizione: Appartamento e pertinenze  
Indirizzo: Via Leonardo da Vinci  
Superfici principali e secondarie: 171  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 220.000,00 pari a 1.286,55 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, una volta reperita tutta la documentazione dell'unità oggetto di stima, documentazione catastale, documentazione edilizia e urbanistica si è proceduto al calcolo della consistenza metrica, all'analisi del mercato finalizzato al recupero di beni comparabili a quelli qui in oggetto tenendo conto di tutte le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, quali possono essere la posizione rispetto ai centri abitati, la loro destinazione urbanistica, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia del bene, la presenza di aree scoperte ed ogni altra considerazione di carattere generale che possa influire sulla stima; successivamente si è proceduto con il raffronto delle indicazioni raccolte con quanto desunto dalle banche dati a disposizione. Tutto questo al fine di esprimere il più corretto giudizio di stima.

Dopo tale premessa, ricordando che in funzione della motivazione per la quale viene eseguita la valutazione, ogni bene preso in considerazione può essere stimato nell'ottica di vari aspetti economici proprio in funzione delle motivazioni per le quali si esegue la stima; pertanto si adotterà come metodo di stima per determinare il valore di mercato del bene oggetto della presente, il metodo pluriparametrico secondo gli Standard di Valutazione Internazionali (IVS – Edizione 2007) che definiscono il valore di mercato come "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".

Pertanto, per il caso in esame, si procederà utilizzando come parametro di raffronto e calcolo i beni comparabili reperiti 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 applicando quindi, ai fini della valutazione immobiliare, il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) che consente di affidarsi a valori certi di compravendita realizzati in un tempo ravvicinato a quello della valutazione, nella stessa zona del bene da valutare e per lo stesso segmento di mercato.

Valutando quindi, i prezzi di mercato rilevati, la tipologia e tutte le circostanze che concorrono a formulare un valore di stima ordinario (ricordo che il valore di vendita e quello di acquisto in genere non coincidono perché influenzati da speculazioni più o meno incisive), ritengo di determinare per l'immobile in oggetto il valore di stima riferito allo stato e alle condizioni attuali tenendo conto anche dello scopo della presente stima, della "situazione urbanistica" dell'immobile e delle eventuali difformità riscontrate nonché delle sue particolarità legate all'ubicazione e commerciabilità, avendo considerato inoltre, le eventuali dotazioni di spazi comuni, aree pertinenziali e dotazioni particolari

riferite all'immobile in oggetto.

(Nel principio dell'ordinarietà le superfici scoperte degli immobili produttivi non vengono computate nella superficie commerciale dell'edificio in quanto si presume siano per lo meno pari o maggiore della superficie coperta, se ne terrà quindi conto nel prezzo unitario per metro quadrato riferito all'immobile).

A tale scopo si veda tutta la documentazione raccolta, schede dei comparabili e subject, tabella dei dati, dei prezzi marginali e tabella dei prezzi corretti riportati sia nella presente perizia che, in forma completa nel fascicolo degli allegati

Nel caso specifico in esame, l'analisi dei comparabili ha portato a prendere in considerazione tre immobili che per caratteristiche e localizzazione meglio si prestavano a essere utilizzati per le dovute comparazioni.

Si è provveduto inoltre acquisire i dati da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, delle aggiudicazioni degli ultimi anni nel comune ove sono ubicati i beni da stimare, l'analisi degli stessi confrontati per categorie simili al bene oggetto di perizia, ha dato valide indicazioni sui valori dei comparabili nella zona specifica in cui si trova il bene oggetto di stima. L'analisi dell'andamento delle aste ha dato validi spunti per capire ed interpretare al meglio lo scopo della stima. Nello specifico si allega schema con valori medi delle aste aggiudicate e dei valori di stima.

L'analisi dei soli beni venduti all'asta (non si sono presi in considerazione i beni che ancora non sono stati aggiudicati) hanno evidenziato un valore medio di vendita all'asta per beni residenziali (appartamenti) non del tutto paragonabili però a quello in esame dato che il dato è generalizzato per tutta l'area comunale, pari a c. 740,00 €/m<sup>2</sup> contro un valore di stima iniziale pari a circa 1.100,00 €/m<sup>2</sup> raggiunto in un numero medio di aste pari a 2,3 - a maggior chiarimento si veda lo schema allegato

Nello specifico però si precisa che l'appartamento in oggetto presenta caratteristiche sicuramente al di sopra della media tali da giustificare un giudizio di stima maggiore rispetto quanto analizzato dalle vendite in asta che considerano la media su tutto il territorio comunale.

(si consideri che alcuni dei dati si riferiscono al periodo pre Covid)

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **458.620,46**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	1.379,54

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 460.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 460.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In definitiva, al fine di esprimere un valore il più possibile corrispondente al valore di mercato dell'immobile, si è adottata la procedura precedentemente descritta basata sul raffronto del bene oggetto di stima con beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, qualitative

e quantitative.

Si ribadisce inoltre che il valore di vendita in asta è comprensivo dello sconto applicato in sede di calcolo del Valore FJV (per vendita giudiziaria) per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per gli eventuali vizi non elencati

A tale scopo si sono consultate diverse fonti di informazione che permettessero di reperire dati recenti sulle dinamiche di mercato locale di beni simili ed in particolare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Camisano Vicentino, agenzie: di Camisano Vicentino e nelle zone limitrofi agli immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI, Sister e pubblicazioni di settore, ed inoltre: banche dati, reali compravendite in zona per la ricerca di comparabili

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	363,25	0,00	460.000,00	460.000,00
				<b>460.000,00 €</b>	<b>460.000,00 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene, per conformazione e sua natura al momento non presenta la possibilità di essere comodamente diviso in ulteriori lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 456.000,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€. 68.400,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 387.600,00**

data 25/08/2025

il tecnico incaricato  
arch. Andrea Basso  
Conservatori Provinciali di Venezia



ARCHETTO  
Sezione A/a  
ANDREA  
BASSO  
n° 1143