



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 21/2025 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 1 di 2



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**
Creditore procedente: ***dato oscurato***
Esecutati: ***dato oscurato*** e ***dato oscurato***
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **30.09.2025 ore 10:00**
Identificazione beni: Beni in Arzignano, Via Conghe n. 103
Dati Catastali: NCEU di Arzignano, foglio 23, p.lla 1159 (A7)
per il diritto di piena proprietà per la quota complessiva di 1/1
Esperto stimatore: **arch. Duccio Antonio Dinale** - Via Dante Alighieri n. 5/3, Marostica
(VI) - Mail: duccioantonio.dinale@gmail.com
tel: 0424 226415
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza** - Via Volto n. 63 - 36023
Longare (VI) - Mail: immobiliari@ivgvicenza.it
tel: 0444 953553 – 0444 953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 21/2025, promossa da: *dato oscurato* contro *dato oscurato* e *dato oscurato*

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 30.09.2025 ore 10:00

Esperto stimatore: arch. Duccio Antonio Dinale

Diritto pignorato (pag. 7): 1/1 della piena proprietà, in capo a 1/2 ciascuno degli esecutati

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 7): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): abitazione unifamiliare con area scoperta esclusiva

Ubicazione (pag. 6): Arzignano (VI), Via Conche n. 103

Dati catastali attuali dei beni (pag. 14): N.C.E.U. di Arzignano, Foglio 23, particella 1159 (A/7)

Metri quadri (pag. 6): locali di abitazione 209,73 m² lordi, portico 4,56 m², locali interrati 72,88 m², area scoperta 326,95 m² – Superficie commerciale complessiva 293,29 m²

Stato di manutenzione (pag. 6): ottimo

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 15): nessuna

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 16): nessuna irregolarità

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 21): 435.000,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 20): Comparabile A: 14.04.2025, € 335.000,00

Valore di vendita forzata proposto (pag. 22): 369.450,00 €

Valore debito: € 209.335,59, oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 14): *dato oscurato*, con la propria famiglia

Titolo di occupazione (pag. 14): proprietario

Oneri (pag. 18): iscrizione del 25.07.2002 nn. R.G.17.636 e R.P. 3.744 (ipoteca volontaria); iscrizione del 08.06.2016 nn. R.G. 2.303 e R.P. 389 (ipoteca volontaria); iscrizione del 17.09.2020, nn. R.G. 16.962 e R.P. 2.708 (ipoteca giudiziale); iscrizione del 09.10.2020, nn. R.G. 18.545 e R.P. 2.984 (ipoteca giudiziale); trascrizione del 28.01.2025 nn. R.G. 1.645 e R.P. 1.178 (Verbale di pignoramento immobili)

APE (pag. 14): Classe energetica C – Valore di prestazione energetica globale 85,07 kWh/m²anno, Codice identificativo 96612/2025 valido fino al 28.08.2035

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 23): in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.2

Lotti (pag. 23): 1 di 2



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 soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo 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 degli edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi 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 immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

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



SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	6
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	6
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	7
3.5	Certificazione energetica.....	14
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	14
4.1	Possesso	14
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	14
5.	ASPETTI CATASTALI (Allegato 3).....	14
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	14
5.2	Intestatari catastali storici.....	15
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	15
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	15
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	16
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	16
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	16
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	16
7.2	Abusi/difformità riscontrati	17
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	17
7.4	Perimetro del “mandato”	17
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	18
8.1	Oneri e vincoli.....	18
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 28/08/2025) (Allegato 12)	18
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	19
9.	SUOLO DEMANIALE	19
10.	USO CIVICO O LIVELLO	20



11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	20
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	20
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	20
12.1	Metodo di valutazione.....	20
12.2	Stima del valore di mercato.....	21
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	22
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	22
12.5	Giudizio di vendibilità'	23
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	23
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI.....	23
14.1	Dati e residenza dei debitori esecutati	23
14.2	Stato civile e regime patrimoniale dei debitori.....	23
15.	LOTTI.....	23
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	23
17.	ELENCO ALLEGATI	24



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con ordinanza del 11/03/2025 l'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Sonia Pantano nominava, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe, il sottoscritto Arch. Duccio Antonio Dinale, iscritto all'Ordine degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Vicenza al n. 730 A/a e all'Elenco dei Periti del Tribunale di Vicenza – ex Bassano del Grappa al n. 48 Cat. Industriale, con studio in Marostica (VI), via Dante Alighieri n. 5/3, il quale in data 27/03/2025 accettava l'incarico provvedendo a depositare per via telematica il giuramento di rito.

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, inizialmente presso il proprio studio, provvedendo alla stesura della Check List, al suo invio in data 30/05/2025 al Custode giudiziario e, infine, al deposito della stessa in data 09/07/2025.

In data 31/03/2025, 27/05/2025 e 30/05/2024, tramite accesso informatico all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Vicenza – Territorio, il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione della documentazione ipotecaria e catastale.

In data 26/05/2025 alle ore 9:30, alla presenza del custode IVG di Vicenza e del debitore esecutato, è stato effettuato l'accesso agli immobili oggetto di Procedura e sono state eseguite tutte le operazioni di rito.

In data 27/05/2025, tramite posta certificata, il sottoscritto ha provveduto alla richiesta dei certificati di residenza e di stato civile degli esecutati al Comune di Arzignano e in data 07/07/2025, tramite sportello SUAP, si è inoltrata "Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi".

Acquisita la documentazione necessaria si è proceduto alla stesura definitiva della seguente perizia, che si divide per capitoli, rispondendo alle singole domande del quesito.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Abitazione unifamiliare con area scoperta esclusiva, composta complessivamente da due piani fuori terra e un piano interrato. Il tutto sito in Comune di Arzignano, in Via Conche n. 103. L'accesso all'immobile avviene da Ovest, grazie alla corte comune individuata al N.C.E.U. del Comune di Arzignano (VI), Foglio 23, particella n. 381, che collega l'accesso all'abitazione a Via Conche. Si precisa in ogni caso che, nella visura catastale effettuata su tale mappale, nel campo annotazioni risulta riportato quanto segue: *"comune ai num 373, 375, 382, 383, 323 e ad enti urbani del foglio 23"*, pertanto, il mappale n. 1159 (oggetto della presente relazione) non viene espressamente indicato in visura ([Allegato 1](#)).

L'immobile, collocato in ambito collinare a Nord-Ovest del Comune di Arzignano, dista circa 3 km dal centro del capoluogo e ricade urbanisticamente in Z.T.O. AdED n. 14 *"Ambiti di edificazione diffusa"*, il fabbricato è caratterizzato da grado di tutela E *"Edifici di epoca recente senza caratteristiche in linea con l'ambiente"* e ricade in area a vincolo idrogeologico-forestale. ([Allegato 2](#)).

Il traffico nella zona è scarso, come anche i parcheggi; sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

I beni oggetto di pignoramento sono così individuati (Allegato 3):

- Catasto Fabbricati, Comune di ARZIGNANO, Provincia di VICENZA, Foglio 23, particella 1159, categoria A/7 (abitazione in villino), Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale totale 288 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 286 mq, rendita € 1.027,23; Via Conche n. 25; Piano S1-T-1.

Intestati:

- *dato oscurato*, nato in *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà;
- *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Michele Colasanto in data 28/06/1999 ai nn. 99.228 di repertorio e 17.048 di raccolta, trascritto in data 12/07/1999 presso la Conservatoria di Vicenza ai nn. 16.878 di R.G. e 11.892 di R.P. (Allegato 4)

3.3 Confini N-E-S-O

L'immobile confina a Nord con strada pubblica Via Conche, a Est con il mappale n. 388, a Sud con il mappale n. 1241 e a Ovest con la corte comune di cui al mappale n. 371. Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un'abitazione unifamiliare, con area scoperta esclusiva, composta complessivamente da due piani fuori terra e uno interrato e realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967. L'immobile è stato successivamente interessato da un intervento di risanamento conservativo con demolizione e ricostruzione a partire dai primi anni 2000.

L'unità è così distribuita: al piano terra portico ed ingresso verso Sud-Ovest, soggiorno centrale, cucina e pranzo open-space verso Est, antibagno, servizio igienico e lavanderia verso Nord-Ovest; al piano primo disimpegno centrale, servizio igienico verso Nord-Ovest, due camere da letto verso Sud e camera da letto padronale con servizio igienico dedicato verso Est; al piano interrato un ripostiglio.

L'immobile, strutturalmente, presenta: fondazioni in cemento armato; pareti esterne in termolaterizio con strato isolante e rifodera interna in laterizio, intonacate e tinteggiate; solai in cemento armato contro terra, di tipo predalles tra piano interrato e piano primo, in laterocemento tra piani terra e primo; copertura ventilata con struttura in legno, strato isolante e manto in coppi di laterizio; scale interne in cemento armato, rivestite in pietra.

L'appartamento presenta le seguenti finiture: pareti interne in laterizio intonacato e tinteggiato; infissi esterni in legno e pvc, con vetrocamera; oscuri in legno alla vicentina; infissi interni in legno, alcuni con specchiatura in vetro e con apertura ad anta; portoncino d'ingresso in legno, blindato e con apertura ad anta; pavimentazione alla veneziana al piano terra e primo, in calcestruzzo al piano interrato; rivestimento in pietra in cucina e nei servizi igienici; cancello pedonale metallico.



A completamento delle caratteristiche, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico (luce e FM), idrico, fognario (pubblico), TV (antenna parabolica), antifurto, aspirazione centralizzata, telefonico, gas, riscaldamento autonomo a pavimento alimentato da caldaia a gas metano. Tali impianti, sulla base del sopralluogo eseguito e delle informazioni ottenute, sono da ritenersi conformi, in quanto successivi all'emanazione della L. 46/91. È inoltre presente la predisposizione per l'impianto di climatizzazione.

Il bene oggetto di pignoramento si presenta, nel suo complesso, in ottimo stato di conservazione. Si segnala in ogni caso che il piano interrato è stato oggetto di allagamento, pertanto sarà necessario ripristinare l'impermeabilizzazione e la pavimentazione del vano.

L'altezza interna è pari a 2,60 m nella zona giorno, a 2,45 m nell'ingresso, nel servizio igienico e nella lavanderia al piano terra e a 3,32 m (altezza media) al piano primo.

Per la determinazione delle superfici commerciali (S.E.L.) sono stati utilizzati gli indici mercantili indicati dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e, nello specifico, si sono presi in considerazione i seguenti coefficienti: 1/1 per l'abitazione, 2/3 per il ripostiglio interrato e 1/10 per l'area scoperta esclusiva.

La **superficie commerciale lorda complessiva** che ne deriva è pari a **mq 293,29**, come risulta dallo schema grafico allegato ([Allegato 5](#)).

La principale arteria di collegamento è la S.P. 31, denominata "Valdichiampo", che collega il Comune di Montebello Vicentino a Crespadoro.

Nelle vicinanze dell'immobile sono presenti servizi rilevanti quali: Asili nido e scuole dell'infanzia, primaria e secondaria, Biblioteca, Ufficio Postale, Farmacia, Ospedale, ecc.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale ([Allegato 6](#))



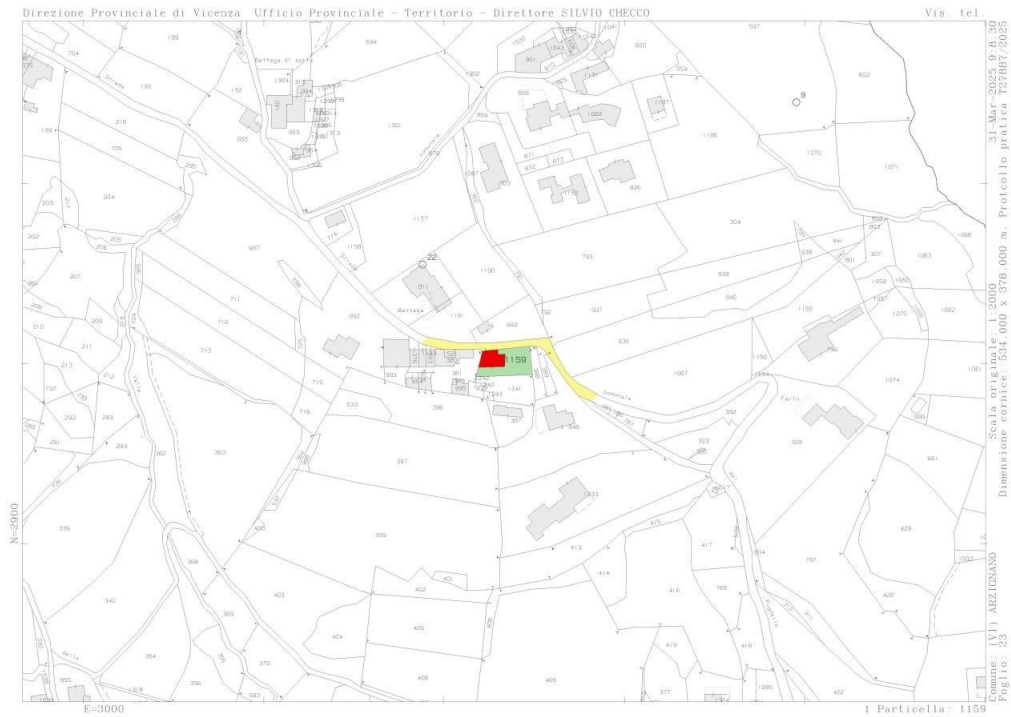
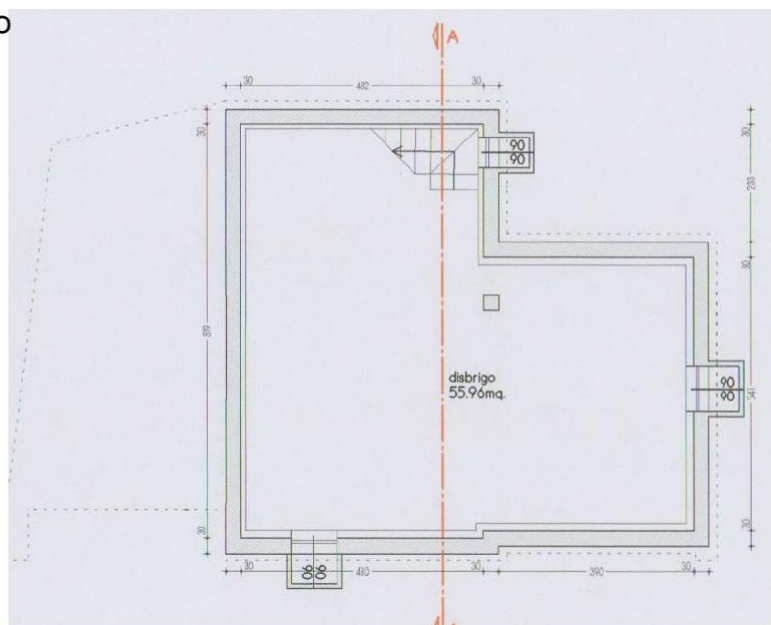
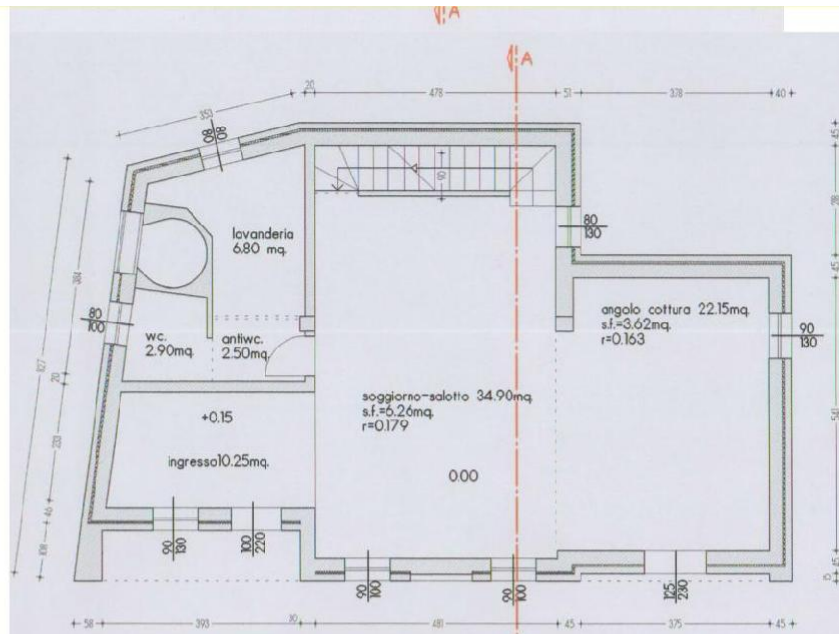


Figura 2. Estratto mappa catastale (Allegato 3)

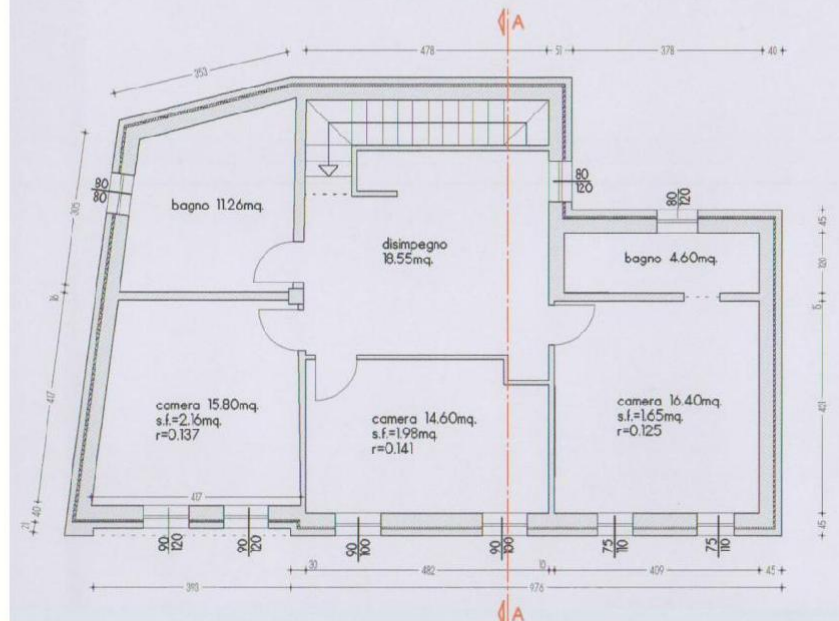
Pianta piano interrato



Pianta piano terra



Pianta piano primo

Figura 3. Planimetrie immobili ([Allegato 7](#))



Vista da Sud-Ovest



Vista da Nord-Ovest



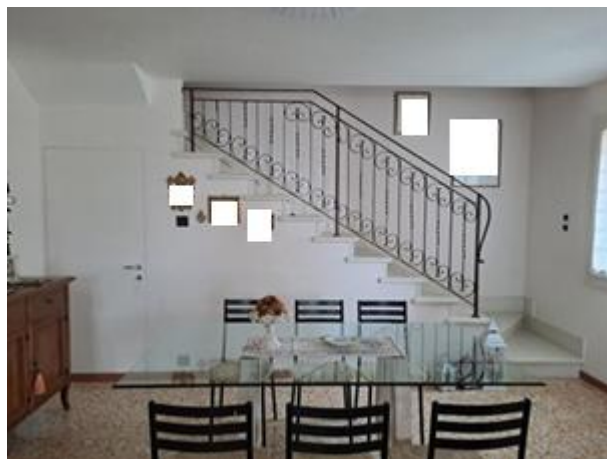
Vista da Nord-Est



Vista dell'area scoperta esclusiva



Vista dell'ingresso



Vista della zona giorno





Vista della zona giorno



Vista della cucina



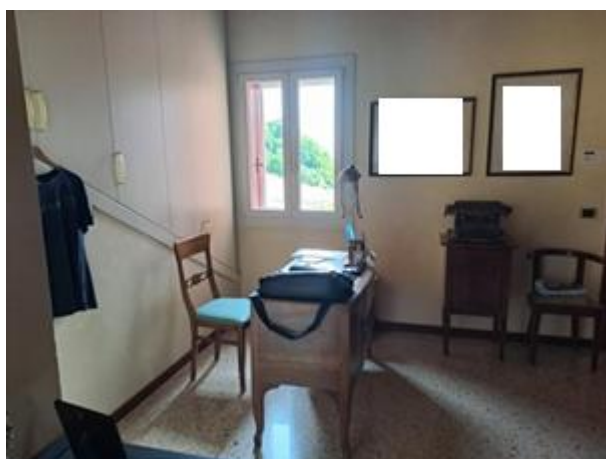
Vista della cucina



Vista del servizio igienico



Vista della lavanderia



Vista del disimpegno





Vista del servizio igienico



Vista della camera da letto



Vista della camera da letto



Vista del servizio igienico



Vista della camera da letto



Vista del ripostiglio interrato

Figura 4. Foto immobili ([Allegato 8](#))

3.5 Certificazione energetica

Non essendo stata reperita documentazione sulla certificazione energetica dell'immobile si è provveduto alla stesura della stessa.

La classe energetica attribuita all'immobile risulta la "C", con un valore di prestazione energetica globale pari a 85.07 kWh/m²anno. Codice identificativo: 96612/2025, valido fino al 28.08.2035. ([Allegato 9](#))

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile pignorato, alla data del sopralluogo, risultava occupato dal *dato oscurato*, con la propria famiglia.

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

Il bene risulta occupato dal debitore esecutato, in qualità di proprietario.

5. ASPETTI CATASTALI (Allegato 3)

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Fabbricati, Comune di ARZIGNANO, Provincia di VICENZA, Foglio 23, particella 1159, dati derivanti da:

- Dal 09/11/2015 - Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 14/05/2009 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/05/2009 Pratica n. VI0173938 in atti dal 14/05/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8360.1/2009);
- Dal 14/05/2008 – VARIAZIONE del 14/05/2008 Pratica n. VI0168811 in atti dal 14/05/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 7826.1/2008).

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente (Foglio 23, particella 629):

- Dal 07/11/2006 – VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/11/2006 Pratica n. VI0246812 in atti dal 07/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 57173.1/2006);

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente (Sezione urbana D, Foglio 4, particella 629):

- Dal 18/11/2003 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/11/2003 Pratica n. 419415 in atti dal 18/11/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 100675.1/2003);
- Dal 21/01/1999 – DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/01/1999 in atti dal 19/07/1999 PASSAGGIO INTERMEDIO N. 1 – SUCCESSIONE (n. 11892.T01/1999);
- Dal 01/01/1992 – VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

Mappali Terreni Correlati Codice Comune A459 – Foglio 23 – Particella 1159.



5.2 Intestatari catastali storici

Catasto Fabbricati, Comune di ARZIGNANO, Provincia di VICENZA, Foglio 23, particella 1159, intestati:

- Dal 28/06/1999 – *dato oscurato*, nato in *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato* e *dato oscurato*, nata ad *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 ciascuno, fino ad oggi;
- Dal 21/01/1999 fino al 28/06/1999 – *dato oscurato*, nata ad *dato oscurato* il *dato oscurato* C.F. *dato oscurato* e *dato oscurato*, nata ad *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 ciascuna fino al 28/06/1999;
- Dal 29/12/1982 fino al 21/01/1999 – *dato oscurato*, nata ad *dato oscurato* il *dato oscurato* C.F. *dato oscurato*, *dato oscurato*, nata ad *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato* e *dato oscurato*, nata a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Vi è esatta corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dalla verifica tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza non sono emerse difformità catastali, pertanto vi è conformità tra la situazione reale e quanto riportato nelle planimetrie catastali corrispondenti.

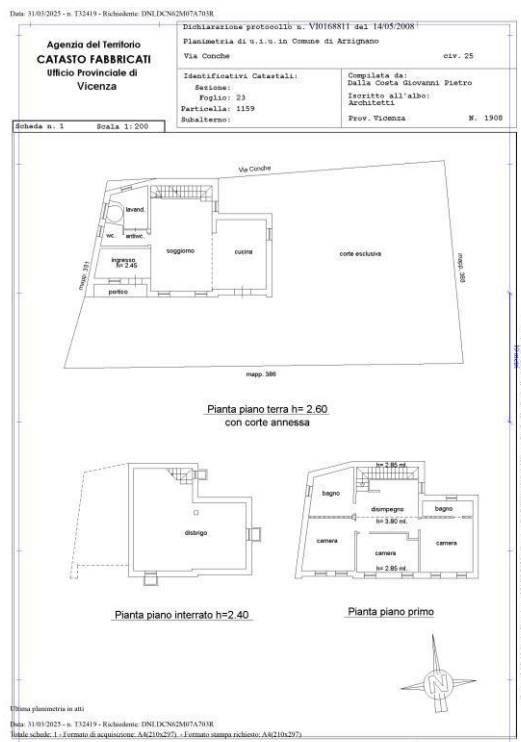


Figura 5. Planimetrie catastali dei beni (Allegato 3)



Figura 6. Estratto mappa catastale (Allegato 3)

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

- Dal 28/06/1999 ad oggi: *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato* e *dato oscurato*, nata ad *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni; in forza di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Michele Colasanto in data 28/06/1999 ai nn. 99.228 di repertorio e 17.048 di raccolta, trascritto in data 12/07/1999 presso la Conservatoria di Vicenza ai nn. 16.878 di R.G. e 11.892 di R.P. (Allegato 4)

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'immobile, realizzato in data anteriore al 1967, è stato successivamente interessato dai seguenti interventi edilizi (Allegato 10):

- Concessione edilizia n. 130/83/LF/mf del 22/11/1983 per costruzione recinzione;
- Concessione edilizia n. 01PC0302 del 07/05/2003 per risanamento conservativo, a cui è seguita Concessione edilizia n. 03PC0131 del 05/08/2003 per variante in corso d'opera;



- Permesso di costruire in sanatoria n. 07PC0066 del 28/01/2008 per parziale sanatoria per opere eseguite in difformità dalla Concessione edilizia n. 03PC0132, a cui è seguito Certificato di agibilità del 28/05/2008.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza e lo stato reale dei luoghi non sono state riscontrate difformità edilizie. ([Allegato 11](#))

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

L'immobile risulta conforme dal punto di vista edilizio, pertanto non sono necessari interventi di regolarizzazione.

7.4 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 soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo 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 o 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 SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

I vizi di carattere "edilizio" (stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti) sono già stati considerati in sede di valutazione dell'immobile.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 28/08/2025) ([Allegato 12](#))

Direzione Provinciale di VICENZA – Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.
Comune di ARZIGNANO (VI) Catasto Fabbricati - Foglio 23 – particella 1159:

1. ISCRIZIONE del 25/07/2002 – Registro Particolare 3744 Registro Generale 17636
Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 121718 del 15/07/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Soggetti a favore: *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
Soggetti contro: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato* e *dato oscurato*, nata il *dato oscurato* ad *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà
2. ISCRIZIONE del 08/02/2016 – Registro Particolare 389 Registro Generale 2302
Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 52923/20644 del 29/01/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Soggetti a favore: *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà



Soggetti contro: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato* e *dato oscurato*, nata il *dato oscurato* ad *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni

3. ISCRIZIONE del 17/09/2020 – Registro Particolare 2708 Registro Generale 16962

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 849/2017 del 08/02/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Soggetti a favore: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

Soggetti contro: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

4. ISCRIZIONE del 09/10/2020 – Registro Particolare 2984 Registro Generale 18545

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 849 del 08/02/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Soggetti a favore: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* ad *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

Soggetti contro: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

5. TRASCRIZIONE del 28/01/2025 – Registro Particolare 1178 Registro Generale 1645

Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 7363 del 07/01/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetti a favore: *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Soggetti contro: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato* e *dato oscurato*, nata il *dato oscurato* ad *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni

Sezione D: “*SI PRECISA CHE L'ESECUTATO *dato oscurato* E' NATO IL *dato oscurato* A *dato oscurato*. *** SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO*”.

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

In seguito all'aggiudicazione del bene saranno regolarizzate le iscrizioni di cui al paragrafo precedente e cancellata la trascrizione di cui al precedente punto 5.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono in suolo demaniale.



10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile non risulta essere costituito in Condominio, pertanto non vi sono spese condominiali deliberate o arretrate.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato sulla base di procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali IVS (International Valuation Standard), Europei EVS (European Valuation Standard) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, utilizzando il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach).

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali IVS (International Valuation Standard) ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”*.

Ai fini della stima del valore del bene di cui al presente Lotto, poiché è stata reperita, negli ultimi due anni, solamente una compravendita immobiliare di un edificio comparabile, si è tenuto conto dei correnti metodi di valutazione, utilizzato il metodo del confronto di mercato (MCA) per il bene reperito, mediato con i valori unitari medi forniti dalle banche dati disponibili: O.M.I. (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), Borsino Immobiliare e Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza.

Le ricerche effettuate hanno consentito di reperire i dati di una compravendita certa, avvenuta negli ultimi due anni, relativa ad un immobile con caratteristiche prossime a quelle dell'unità oggetto di valutazione e riconducibile allo stesso segmento di mercato del bene oggetto di procedura. Si sono dunque considerati il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile allo stato attuale comparato con i dati statistici inerenti al valore di un



immobile residenziale simile considerando i seguenti parametri: ubicazione dei beni, situati in Comune di Arzignano (VI); dimensioni; qualità architettonica e costruttiva del fabbricato e dotazioni di servizi.

Eseguite le opportune verifiche, fatti gli opportuni conteggi e considerazioni, il sottoscritto esperto ha: definito il “segmento di mercato”; definito, sia qualitativamente sia quantitativamente, le caratteristiche dei beni “Comparabili”; indicati i rapporti mercantili; indicata la differenza di prezzo data dalla qualità delle finiture e dalla differenza di classe energetica tra il bene da stimare e il “comparabile”; calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL); definito i “prezzi marginali”; ottenendo come risultato finale un primo valore di mercato del bene. Il valore di stima deriva dunque dal prezzo dell’immobile di confronto, corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame e successivamente mediato con i valori unitari medi forniti dalle banche dati disponibili, poiché non è stato possibile reperire più compravendite confrontabili tra loro.

12.2 Stima del valore di mercato

Il valore di mercato dell’immobile oggetto di esecuzione (subject), come precedentemente descritto, deriva dall’iniziale comparazione dello stesso con un immobile con caratteristiche simili, ubicato nei pressi del subject e che è stato di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione ha previsto, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche del comparabile, in modo che questo sia più simile possibile al subject e che implicano dunque modifiche al valore reale di vendita del comparabile che determinano il valore corretto.

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per l’unità immobiliare in oggetto costituita da un’abitazione unifamiliare, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate il sottoscritto ritiene che per il bene pignorato la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, si è ottenuto come più probabile valore di mercato alla data del 25/08/2025 un valore pari a: € 446.556,72, arrotondato a € 446.000,00.

Ora, non potendo considerare tale valore attendibile, in quanto il comparabile reperito è unico, si è proceduto a valutare il valore al metro quadro del bene, al fine di mediarlo con quanto fornito dalle banche dati precedentemente indicate: il valore al metro quadro del bene sarà pari a $\text{€ } 446.000,00 / 293,29 \text{ mq} = 1.520,68 \text{ €/mq}$.

Le banche dati disponibili forniscono invece, per Ville e villini in situate in area collinare in Comune di Arzignano (VI), i seguenti valori: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle Entrate) fornisce un valore al metro quadro compreso tra 1.400,00 e 1.650,00 €/mq; Borsino Immobiliare fornisce dei valori al metro quadro compresi tra 968,00 e 1.281,00 €/mq; Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza fornisce valori al metro quadro compresi tra 1.450,00 e 2.125,00 €/mq.

Dall’analisi di tali dati si riscontra che il valore di mercato medio per un bene sito in Comune di Arzignano (VI), a destinazione residenziale e con stato conservativo ottimo, si attesta, come evidenziato nel prospetto allegato, sui 1.484,95 €/mq (Sup. lorda).

Il **Valore di mercato finale** del bene, dunque, risulta essere pari a $293,29 \text{ mq} \times 1.484,95 \text{ €/mq} = 435.522,24 \text{ €}$, arrotondato a **€ 435.000,00 (diconsi euro quattrocentotrentacinquemila/00)**. ([Allegato 13](#))



12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, 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
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 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:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali 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, per la quota di diritto pignorata**, è così calcolato:

Riduzione per vendita giudiziaria € 435.000 x 15% = € 65.250,00

Valore a base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

(€ 435.000,00 – € 65.250,00) = **€ 369.750,00 (euro trecentosessantanovesettecentocinquanta/00)."**

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Sulla base dei dati forniti da Astalegale, adeguatamente analizzati ed estrapolati, sembra probabile che la vendita dei beni oggetto di procedura possa avvenire al "terzo esperimento", come meglio descritto nell'ultimo allegato alla presente. Si precisa in ogni caso che il file fornito da Astalegale non riferisce, in genere, tutte le opportune informazioni utili ai fini di una corretta comparazione tra i beni aggiudicati e il bene oggetto della presente procedura; pertanto, i risultati ottenuti sono da utilizzare con estrema cautela. ([Allegato 16](#))



12.5 Giudizio di vendibilità'

Si ritiene che la commerciabilità del bene sia sufficiente sia per lo stato del bene che a causa delle dovute incertezze date dall'attuale andamento del mercato immobiliare.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il bene è stato pignorato per l'intera quota di piena proprietà.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati

Il Sig. *dato oscurato*, debitore esegutato, risulta iscritto presso l'Anagrafe del Comune di *dato oscurato* in via *dato oscurato* dal 12/12/2019.

La Sig.ra *dato oscurato*, debitrice esegutata, risulta iscritta presso l'Anagrafe del Comune di *dato oscurato* (VI) in via *dato oscurato* dal 12/09/2019. (Allegato 17)

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

Gli esegutati hanno contratto matrimonio il *dato oscurato* presso il Comune di *dato oscurato*, come da atto n. *dato oscurato* P. *dato oscurato* S. *dato oscurato* dell'anno *dato oscurato*. Nell'estratto dell'atto di matrimonio è inoltre riportato quanto segue:

“Con dichiarazione resa nell'atto originale di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale ordinario di Vicenza in data 26.02.2016 n. 8324/2015 è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi. Arzignano, 29.04.2016

Con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di ARZIGNANO in data 11 LUGLIO 2019 di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile a N. 154 P. 2 S. C anno 2019, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto dei predetti registri, al N. 176 P. 2 S. C anno 2019, sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto.” (Allegato 17)

15. LOTTI

Lotto 1 di 2.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Marostica, lì 29/08/2025

Il Tecnico Incaricato
Arch. Duccio Antonio Dinale



17. ELENCO ALLEGATI

1. Visura storica catastale corte comune
2. Estratto P.I. vigente, Scheda di ambito n 14 e artt. nn. 33, 53 e 53 bis delle N.T.A.
3. Documentazione catastale (estratto di mappa, visure e schede catastali)
4. Titolo di provenienza
5. Calcolo consistenza
6. Sovrapposizione ortofoto-catastale
7. Piante dello stato attuale dei luoghi
8. Documentazione fotografica
9. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
10. Copia provvedimenti edilizi
11. Copia elaborati grafici ultimo progetto approvato
12. Ispezioni ipotecarie
13. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
14. Comparabili
15. Quotazioni immobiliari
16. Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
17. Certificati di residenza ed estratto dell'atto di matrimonio dei debitori eseguiti
18. Ricevuta invio perizia agli eseguiti ed ai creditori

