



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 377/2024 RGE
ELABORATO PERITALE

AI SENSI DELL'ART. 173 BIS D.A. C.P.C., COME MODIFICATO PER EFFETTO DEL D.L. 83/2015

LOTTO N. 01



IDENTIFICAZIONE BENI:	APPARTAMENTO VIA RIOTORTO N.06 - COMUNE ARZIGNANO (VI)
DIRITTO:	PROPRIETÀ 1/1
DATI CATASTALI:	FG 24; PART. N. 335 SUB.06; PART. 1352
GIUDICE:	DOTT. SONIA PANTANO
CREDITORE PROCEDENTE:	AMCO SPA-CRIBIS CREDIT MANAGEMENT
ESECUTATO:	-----
UDIENZA EX ART.569 C.P.C.:	13.11.2025 ORE 10.00
ESPERTO STIMATORE:	ARCH. MARCO DELLAI ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI VICENZA AL N. 968 C.F.: DLLMRC57R25L840S -P.IVA: 03517560243 STUDIO IN VICENZA VIA ORAZIO MARINALI N.27 - TEL.: 3387156566 MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT
CUSTODE GIUDIZIARIO:	IVG VICENZA

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

PROCEDURA ES.IMM.	N. 377/2024
PROMOSSA DA:	AMCO SPA-CRIBIS CREDIT MANAGEMENT
CONTRO	-----
GIUDICE:	DOTT. SONIA PANTANO
UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.:	13.11.2025 ORE 10.00
ESPERTO STIMATORE:	ARCH. MARCO DELLAI
DIRITTO PIGNORATO (PAG.6):	PROPRIETÀ 1/1
EVENTUALI COMPROPRIETARI NON ESECUTATI (PAG. 6):	NO
TIPOLOGIA BENE PIGNORATO (PAG. 6):	APPARTAMENTO AL P.2° E GARAGE AL P.T.
UBICAZIONE (PAG. 6):	COMUNE DI ARZIGNANO VIA RIOTORTO N.06
DATI CATASTALI ATTUALI DEI BENI (PAG.10):	
COMUNE DI ARZIGNANO (VI)	
CATASTO FABBRICATI	
PROPRIETÀ: ----- NATO IN INDIA (EE) IL 10/01/1987 C.F.: -----PROPRIETÀ 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI.	
• FG. 24; MAPP. N. 335; SUB. 6; CAT. A/4; CL. 6; CONSIST. 4 VANI; SU. CAT. MQ 87; RENDITA € 268,56; VIA RIOTORTO N. 584; PIANO 2° S1;	
• FG. 24; MAPP. N. 1352; CAT. C/6; CL. 2; CONSIST. 12 MQ; SU. CAT. MQ 15; RENDITA € 32,23; VIA RIOTORTO N.06; PIANO T;	
METRI QUADRI COMPLESSIVI (PAG. 6):	M² 94
STATO DI MANUTENZIONE (PAG. 6):	INSUFFICIENTE
DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO (PAG. 11):	NESSUNO
SITUAZIONE URBANIST. / EDILIZIA/CATASTALE - IRREGOLARITÀ/ABUSI (PAG. 12):	REGOLARE IN BASE ALLA DOCUMENTAZIONE REPERITA DAL COMUNE
VALORE LORDO DI MERCATO, (PAG. 16):	
LOTTO 1 – TOTALE € 65.372,57 (VALORE DI MERCATO DEI BENI)	
DATE/VALORI COMPARABILI REPERITI (PAG.15):	ANNO 2024-2025 (VEDI ALL. 11)
VALORE DI VENDITA FORZATA PROPOSTO (07):	
LOTTO 1 € 56.000/00 (VALORE A BASE D'ASTA DEI BENI)	
VALORE DEBITO:	€ 47.884,22
OCCUPAZIONE (PAG. 10):	-----
TITOLO DI OCCUPAZIONE (PAG. 10):	AFFITTUARIO CON CONTRATTO DI AFFITTO
ONERI (PAG.22):	
APE (PAG. 9):	SI
PROBLEMI PARTICOLARI - INFORMAZIONI UTILI – CRITICITÀ (PAG. 23):	DA QUANTO VERIFICATO NON SONO SORTE PROBLEMATICHE

LOTTI (PAG.17):**01**

PRECISAZIONI: SUL PERIMETRO DELL'INCARICO DEMANDATA ALL'ESPERTO STIMATORE. L'INCARICO NON RIGUARDA RILIEVI TOPOGRAFICI, STRUTTURALI, PROSPETTICI, DELL'IMPIANTISTICA, AMBIENTALI, ANALISI E/O VERIFICHE DEL SUOLO E SOTTOSUOLO, PARTI CONDOMINIALI E/O ALTRI ACCERTAMENTI ESTRANEI AL BENE PIGNORATO, IN QUANTO LE VERIFICHE SONO DOCUMENTALI, FOTOGRAFICHE E A VISTA, SALVO IL RILIEVO PLANIMETRICO PER LA VERIFICA DELLA CONSISTENZA DEI SOLO IMMOBILI PIGNORATI, SIA PER LA STIMA CHE PER IL CONFRONTO DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE. LE SOMME PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE SONO PRESUNTE IN BASE AL MINOR COSTO MEDIO CONSIDERANDO RIPRISTINI E/O SANATORIE AMMESSE, CONSIDERANDO ANCHE CHE I COMUNI POSSONO APPLICARE LE SANZIONI DA UN MINIMO AD UN MASSIMO PREVISTO PER LEGGE, CHE SPETTA AL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO SULLA BASE DI UNA PUNTUALE PRATICA PRESENTATA IN COMUNE E PRESSO GLI EVENTUALI ALTRI ENTI PUBBLICI INTERESSATI. PER I TERRENI E LE AREE SCOPERTE I PERIMETRI EDIFICI E LE CONSISTENZE DERIVANO DAI DOCUMENTI CATASTALI OD EDILIZIE ED OGNI PUNTUALE VERIFICA DEI CONFINI CATASTALI/REALI ANCHE CON AUSILIO DI STRUMENTI TOPOGRAFICI NON È PREVISTO NELL'INCARICO E COMPETERÀ ALL'AGGIUDICATARIO, CHE DOVRÀ CONSIDERARE PREVENTIVAMENTE TALE STATO DEL BENE.

SI RIBADISCE CHE LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA VERRÀ ESEGUITA SULLA BASE DEI DOCUMENTI DISPONIBILI E REPERITI PRESSO L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E NON COMPRENDE, IN QUANTO COMPORTANO RILIEVI ALTIMETRICI E TOPOGRAFICI, LA VERIFICA DEI CONFINI, LA POSIZIONE DEL FABBRICATO RISPETTO AL LOTTO DI PERTINENZA, LE DISTANZE TRA I FABBRICATI, L'ALTEZZA E IL VOLUME DEL FABBRICATO OGGETTO DI STIMA, IL RILIEVO PUNTUALE DELLO STATO DI FATTO E I RILIEVI TOPOGRAFICI DELLE AREE; SARÀ ESEGUITO SOLAMENTE UN RILIEVO SOMMARIO DELLA CONSISTENZA FISICA DELLE UNITÀ OGGETTO DI ESECUZIONE AL FINE DI EVIDENZIARE/RILEVARE EVENTUALI DIFFORMITÀ PLANIMETRICHE.

NEL CASO DI UNITÀ INSERITE IN CONTESTI IMMOBILIARI CONDOMINIALI LE VERIFICHE NON SARANNO ESTESE ALLE PARTI COMUNI E ALLE ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI.

GLI SCHEMI GRAFICI PREDISPOSTI PER EVIDENZIARE LE DIFFERENZE INDICHERANNO SOLO LE PRINCIPALI DIFFORMITÀ RISCONTRATE ALLO SCOPO DI RAPPRESENTARLE VISIVAMENTE.

NON SONO RICHIESTE VERIFICHE DELLA PARTE STRUTTURALE ED IMPIANTISTICA, NÉ DEL RISPETTO ALLE VIGENTI NORMATIVE IN MATERIA DI TECNICHE COSTRUTTIVE, DI ANTISISMICA, DI ACUSTICA, DI CONTENIMENTO ENERGETICO, DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E RELATIVA ALL'ACCESSIBILITÀ E ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

L'ACQUISTO ALL'ASTA AVVIENE A CORPO E NON A MISURA (EVENTUALI DIFFERENZE DI CONSISTENZA NON DARANNO LUOGO A VARIAZIONI DI PREZZO), COME VISTO E PIACIUTO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA IL BENE, SENZA GARANZIA PER VIZI E DIFETTI (ART. 2922 DEL C.C.), SIA VISIBILI CHE OCCULTI, CON LE RELATIVE SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, APPARENTI E NON APPARENTI, DI FATTO E DI DIRITTO ESISTENTI, IL TUTTO RICOMPRESO ALL'INTERNO DELLA RIDUZIONE PERCENTUALE FORFETTARIA OPERATA IN SEDE DI VALUTAZIONE.

IN TALE RIDUZIONE DEVONO INTENDERSI RICOMPRESI ANCHE GLI ONERI E LE SPESE RELATIVI AD EVENTUALI ALTRI ABUSI/DIFFORMITÀ NON PRETTAMENTE RELATIVI ALLE UNITÀ IMM.RI PIGNORATE, E RELATIVI ALLE PARTI COMUNI, DATO CHE NON SI È AVUTO MANDATO DI ESAMINARE TALI ASPETTI.

NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI LE STIME E LE VENDITE NON COMPRENDONO MOBILI ED ARREDI DI QUALSIASI GENERE PRESENTI NELL'IMMOBILE E/O FOTOGRAFATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.

SOMMARIO

1.	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	10
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE	10
4.1	POSSESSO	10
4.2	TITOLO DI OCCUPAZIONE, CANONE DI MERCATO ED INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE	10
5.	ASPETTI CATASTALI	10
5.1	VARIAZIONI STORICHE AL CATASTO FABBRICATI E TERRENI (VEDI ALL.04)	10
5.2	INTESTATARI CATASTALI STORICI	11
5.3	OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO	11
5.4	GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE	11
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA	11
6.1	ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI	12
7.	ASPETTIE URBANISTICO- EDILIZI	12
7.1	TITOLI URBANISTICI, ABITABILITÀ E AGIBILITÀ (VEDI ALL. 06)	12
7.2	ABUSI/DIFFORMITÀ RISCONTRATI	12
7.3	VERIFICA DELLA SANABILITÀ/REGOLARIZZAZIONE DEI BENI E COSTI	12
7.4	DESTINAZIONE URBANISTICA (VEDI ALL 08):	12
7.5	PERIMETRO DEL “MANDATO”	12
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	13
8.1	ONERI E VINCOLI	13
8.2	ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (AL 09.10.2025)	14
8.3	ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	15
9.	SUOLO DEMANIALE	15
10.	USO CIVICO O LIVELLO	15

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	15
11.1 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI	15
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	15
12.1 METODO DI VALUTAZIONE	15
12.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO (VEDI ALL. N. 07)	16
12.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA (VEDI ALL. N.11)	16
12.4 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI	16
12.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ'	16
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	17
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO	17
14.1 DATI RESIDENZA DEI DEBITORI ESECUTATI (VEDI ALL. N. 12)	17
14.2 STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	17
15. LOTTI	17
16. OSSERVAZIONI FINALI	17
16.1 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:	17
17. ALLEGATI	17

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

-DATA DEL SOPRALLUOGO: 28.03.2025;
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE: 08.10.2025;
-DATA UFFICI COMUNALI: 20.08.2025.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 DESCRIZIONE SINTETICA E UBICAZIONE DEI BENI

Il bene è costituito da un appartamento a uso residenziale situato al primo secondo, con due cantine al piano seminterrato, più un garage al piano terra.

L'unità fa parte di un edificio condominiale composto da tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, per un totale di n. 6 unità abitative. Nell'area esterna vi è un corpo di fabbrica indipendente, ad un piano fuori terra, dove si trovano i garage condominiali. L'immobile è ubicato nel Comune di Arzignano (VI), via Riotorto n. 06, in una zona centrale a prevalente destinazione residenziale.

PROSPETTO NORD-OVEST



PROSPETTO NORD-EST



PROSPETTO SUD-EST



GARAGE



3.2 DIRITTO PIGNORATO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI

PROPRIETÀ: ----- NATO IN INDIA (EE) IL 10/01/1987 C.F.: ----- PROPRIETÀ 1/1 IN
REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI.

COMUNE DI ARZIGNANO (VI)

CATASTO FABBRICATI

- FG. 24; MAPP. N. 335; SUB. 6; CAT. A/4; CL. 6; CONSIST. 4 VANI; SU. CAT. MQ 87; RENDITA € 268,56;
VIA RIOTORTO N. 584; PIANO 2° S1;
- FG. 24; MAPP. N. 1352; CAT. C/6; CL. 2; CONSIST. 12 MQ; SU. CAT. MQ 15; RENDITA € 32,23;
VIA RIOTORTO N.06; PIANO T;

3.3 CONFINI N-E-S-O

PARTICELLA 335	PARTICELLA 1352
A NORD: MAPP. 780;	A NORD: MAPP. 785;
A EST: MAPP 780;	A EST: MAPP 468;
A SUD: MAPP.780;	A SUD: MAPP.780;
A OVEST: MAPP.780	A OVEST: MAPP.780

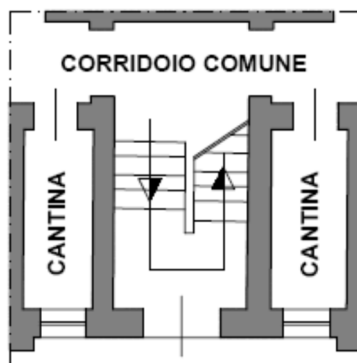
3.4 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento ad uso residenziale, situato al secondo piano di un fabbricato condominiale, con annesse cantine ubicate al piano seminterrato, oltre a un garage collocato in un piccolo fabbricato indipendente, posto nell'area di pertinenza e separato dal corpo principale del condominio.

L'appartamento residenziale si articola come segue:

- **PIANO SEMINTERRATO:** due locali cantina, non comunicanti tra loro, ciascuno con accesso indipendente dal corridoio condominiale;

PIANO SEMINTERRATO



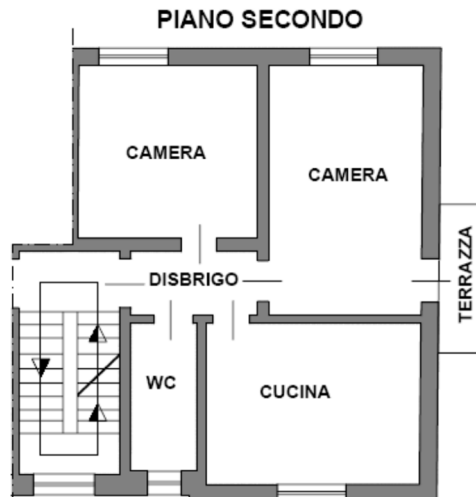
P. SEMIN. - CANTINA PRIMA



P. SEMIN. - CANTINA SECONDA



- **PIANO SECONDO:** con cucina soggiorno, due camere, un bagno e una terrazza. L'accesso avviene tramite il vano scala comune.

**INGRESSO****CUCINA SOGGIORNO****CAMERA****BAGNO**

Esternamente, l'edificio è circondato su tutti i lati da una corte ad uso comune, parzialmente asfaltata e in parte sistemata a prato. Lo stato di manutenzione di quest'area è complessivamente **scarso**.

Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

- pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- serramenti esterni in legno con tapparelle in PVC;
- porte interne in legno tamburato;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con estesi problemi di muffe su tutti i locali.

Gli impianti presenti sono:

- impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori lamellari in alluminio;
- impianto elettrico.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento risulta nel complesso **insufficiente**.

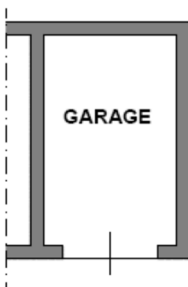
La superficie commerciale dell'unità è la seguente:

- piano seminterrato (cantine) di circa mq 12,00 circa con altezza interna di ml 2,20 circa;
- piano secondo di circa mq 80, con altezza interna ml 2,95, più circa 3,40 mq di terrazze.

Il garage si trova in un piccolo fabbricato separato dall'edificio principale, situato nell'area condominiale dove sono presenti anche gli altri garage pertinenziali agli appartamenti. Esso è costituito da un unico locale di circa 15,00 mq, con soffitto in andamento.

Le finiture comprendono pavimento in cemento liscio e pareti e soffitti intonacati. Su una parete interna è presente una crepa visibile di dimensioni significative

PIANO TERRA



Le superfici sopra indicate sono commerciali calcolate al lordo dei muri interni, di quelli perimetrali e di 1/2 dei muri confinanti con altre unità.

Il fabbricato condominiale risulta realizzato in data **anteriore al 1967**. Il Comune di Arzignano non ha reperito alcun atto autorizzativo relativo all'immobile (vedi dichiarazione allegata – **All. 06**).

Il fabbricato secondario, adibito a garage, è stato realizzato successivamente, **nel 2003** (vedi **All. 06**).

NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:

L'appartamento si trova in uno stato di **conservazione e manutenzione insufficiente**. Si rende necessario un intervento risolutivo per eliminare i diffusi fenomeni di umidità presenti in tutti gli ambienti, oltre a una verifica e aggiornamento degli impianti esistenti, che risultano datati.

Per quanto riguarda il garage, sarà necessario intervenire sulla crepa presente nella parete interna.

3.5 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare rientra in **CLASSE ENERGETICA G** - EP gl, nren 287,58 kWh/m² anno (**VEDI ALLEGATO 10**)

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 POSSESSO

----- NATO IN INDIA (EE) IL 10/01/1987 C.F.: -----PROPRIETÀ 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI.

4.2 TITOLO DI OCCUPAZIONE, CANONE DI MERCATO ED INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

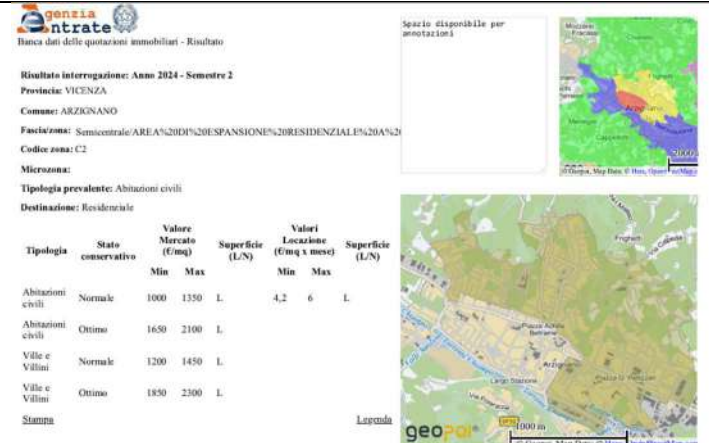
L'immobile è occupato dal sig. ----- con regolare contratto d'affitto registrato il 21.09.2017 n. di reg. 96, 3T/ 2581, della durata di 4 anni a partire dal 15.09.2017 fino al 14.09.2021. Le parti potranno recedere il contratto mediante avviso con lettera raccomandata tre mesi prima.

Il canone d'affitto è stato fissato in di € 400,00 mensili. (**VEDI ALL. 12**)

Si sottolinea che il contratto d'affitto è stato stipulato in data precedente alla data del pignoramento.

OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):

L'IMPORTO DELL'AFFITTO È CONGRUO ESSENDO LO STESSO SUPERIORE AL 1/3 DEL GIUSTO PREZZO.

<i>CONSIDERANDO L'IMPORTO DEL CONTRATTO D'AFFITTO ANNUO È DI € 4.800,00 E LA SUPERFICIE COMMERCIALE DEI BENI LOCATI PARI A MQ 95, DAL LORO RAPPORTO, SI DETERMINA UN VALORE UNITARIO ANNUO PARI AD €/MQ 50,52. PRENDENDO A RIFERIMENTO IL VALORE UNITARIO MEDIO D'AFFITTO ESPRESSO DALL' OMI CHE INDICA UN IMPORTO MEDIO DI €/MQ 61,20=(4,2+6)/2*12 SI DEDUCE CHE IL VALORE DI AFFITTO APPLICATO NEL CONTRATTO (€ 50,52) È CONGRUO ESSENDO LO STESSO SUPERIORE A 1/3 DEL GIUSTO PREZZO</i>						
	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	Superficie (L/N)
			Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1000	1350	L	4,2	6
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2100	L		
Ville e Villini	Normale	1200	1450	L		
Ville e Villini	Ottimo	1850	2300	L		
Stampa						

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 VARIAZIONI STORICHE AL CATASTO FABBRICATI E TERRENI (**VEDI ALL.04**)

COMUNE DI ARZIGNANO (VI)

CATASTO FABBRICATI

PROPRIETÀ: ----- NATO IN INDIA (EE) IL 10/01/1987 C.F.: -----PROPRIETÀ 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI.

- **FG. 24; MAPP. N. 335; SUB. 6; CAT. A/4; CL. 6; CONSIST. 4 VANI; SU. CAT. MQ 87; RENDITA € 268,56; VIA RIOTORTO N. 584; PIANO 2° S1;**
- **FG. 24; MAPP. N. 1352; CAT. C/6; CL. 2; CONSIST. 12 MQ; SU. CAT. MQ 15; RENDITA € 32,23; VIA RIOTORTO N.06; PIANO T;**

VARIAZIONI STORICHE:

CATASTO TERRENI

FG 24 MAPPALE 335 ENTE URBANO DI AREA 01.83

-All'impianto meccanografico del 30.06.1973 il bene era individuato al mapp.335 ENTE URBANO di aree 01.83

CATASTO FABBRICATI

FG 24 MAPPALE 335 SUB 6, CAT. A/4

-All'impianto meccanografico del 30.06.187 il bene era individuato al mapp.335 sub.06, cat. A/4;

-Con VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

-Con VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 08/11/2006 Pratica n. VI0248601 in atti dal 08/11/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 57566.1/2006) l'ex FOGLIO SEZ. D, FOGLIO 5 DIVENTA FOGLIO 24

-Con VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

CATASTO TERRENI

FG 24 MAPPALE 1352 ENTE URBANO DI AREA 00.15

-All'impianto meccanografico del 30.06.1973 il bene era individuato al mapp.741, CORTE di aree 21.49;

-Con FRAZIONAMENTO del 31/08/1976 Pratica n. 87572 in atti dal 20/03/2002 (n. 91.1/1976) il mapp. 741 viene soppresso e viene creato tra gli altri il mapp. 786 INCOLT. STERILE di aree 00.15;

-Con TABELLA DI VARIAZIONE del 11/10/2002 Pratica n. 258822 in atti dal 11/10/2002 (n. 10653.1/2002) il mapp. 786 viene soppresso e viene creato il mapp. 1352 ENTE URBANO di aree 00.15

CATASTO FABBRICATI

FG 24 MAPPALE 1352, CAT. C/6

-COSTITUZIONE del 27/12/2002 Pratica n. 404282 in atti dal 27/12/2002 COSTITUZIONE (n. 6429.1/2002);

-Con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0053608 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6815.1/2005);

-Con VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

5.2 INTESTATARI CATASTALI STORICI

-Fino al 10.04.1997 il bene era intestato al A.T.E.R. AGENZIA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE DI VICENZA:

-Dal 10.04.1997 al 08.11.2006 il bene era intestato [REDACTED] nato ad Arzignano il 29.05.1944 C.F.: PRSSGG44E29A459V*

-DAL 08.11.2006 AD OGGI il bene è intestato a ----- nato in India (ee) il 10/01/1987 C.F.: -----
-----proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

5.3 OSSERVAZIONI RISPETTO AI DATI DEL PIGNORAMENTO

Dalla verifica tra gli atti di pignoramento, le note di trascrizione, l'atto di acquisto e dati catastali, vi è corrispondenza.

5.4 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

MAPPA:

- CORRETTA.

ELABORATO PLANIMETRICO:

- NON PRESENTE.

SCHEDA CATASTALE:

- CORRETTA.

VISURE:

- CORRETTE.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 10.04.1997 N. REP. 108120 NOTAIO GIUSEPPE GIARDINA TRASCRITTO A VICENZA IN DATA 28.04.1997 AI NN. R.G. 6799 E R.P. 4961, CON IL QUALE IL SIG. [REDACTED] ACQUISTAVA DA A.T.E.R. AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE IL MAPP. 336 SUB.06, MAPP. 786 SOPPRESSO CHE GENERA IL MAPP. 1352.

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 06.12.2016 N. REP. 3898/3112 NOTAIO DE NEGRI TOMMASO, TRASCRITTO A VICENZA IN DATA 27.12.2016 AI NN. R.G.24228, R.P. 17311, CON IL QUALE IL SIG. [REDACTED], VENDEVA A ----- I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

6.1 ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO E TITOLI

-Fino al 10.04.1997 il bene era intestato al A.T.E.R. AGENZIA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE DI VICENZA:

-Dal 10.04.1997 al 06.12.2016 il bene era intestato [REDACTED] nato ad Arzignano il 29.05.1944 C.F.: PRSSGG44E29A459V*

-DAL 06.12.2016 AD OGGI il bene è intestato a ----- nato in India (EE) il 10/01/1987 C.F.: -----
-----proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

7. ASPETTIE URBANISTICO- EDILIZI

7.1 TITOLI URBANISTICI, ABITABILITÀ E AGIBILITÀ (VEDI ALL. 06)

TITOLI URBANISTICI:

- Per l'unità immobiliare di cui al **FG.24, MAPP. 335, SUB.06, cat. A/4**, il Comune di Arzignano non ha reperito alcun atto autorizzativo (VEDI DICHIARAZIONE ALLEGATA – ALL. 06)
- Per l'unità immobiliare di cui al **FG.24, MAPP. 1352, cat. C/6**, sono stati trovati i seguenti atti autorizzativi (VEDI ALL. 06):
 - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA DEL 15.04.1998 N. 98PC030** COSTRUZIONE GARAGE IN SANATORIA

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:

-**CERTIFICATO DI ABITABILITÀ DEL 01.08.2003 N. PROT. 28789 RC/CB** RELATIVA ALLA -CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA DEL 15.04.1998 N. 98PC030

7.2 ABUSI/DIFFORMITÀ RISCONTRATI

Da quanto si è potuto verificare e in base alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Arzignano l'immobile non presenta difformità edilizie.

7.3 VERIFICA DELLA SANABILITÀ/REGOLARIZZAZIONE DEI BENI E COSTI

7.4 DESTINAZIONE URBANISTICA (VEDI ALL 08):

L'area sul quale insiste l'immobile è classificata secondo l'attuale Piano degli Interventi comunale in **ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B1/2007**, normata dall'art. 24 delle Norme Tecniche Operative.

7.5 PERIMETRO DEL "MANDATO"

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

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

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

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

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

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 ONERI E VINCOLI

- **PROCEDIMENTI GIUDIZIALI CIVILI RELATIVI AI MEDESIMI BENI PIGNORATI;**
- **PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ;**
- **PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE DELLA CASA CONIUGALE;**
- **PROVVEDIMENTI IMPOSITIVI DI VINCOLI STORICO-ARTISTICI;**
- **L'ESISTENZA DI REGOLAMENTO CONDOMINIALE E LA EVENTUALE TRASCRIZIONE DELLO STESSO;**
- **ATTI IMPOSITIVI DI SERVITÙ SUL BENE PIGNORATO;**
- **PROVVEDIMENTI DI SEQUESTRO PENALE;**
- **DOMANDE GIUDIZIALI;**
- **ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA;**
- **CONVENZIONI URBANISTICHE;**
- **CONVENZIONI MATRIMONIALI;**
- **PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE;**
- **I DIRITTI D'USO, ABITAZIONE, SERVITÙ ED USUFRUTTO TRASCRITTI SUCCESSIVAMENTE ALL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA DEL CREDITORE PROCEDENTE;**

- IL FONDO PATRIMONIALE E DI NEGOZI DI DESTINAZIONE EX ART. 2645-TERCOD. CIV.;
- I CONTRATTI DI LOCAZIONE ULTRANOVENNALI CON CANONE GIUDICATO VILE;
- ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE, ECC.), ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE;
- PROVVEDIMENTI DI IMPOSIZIONE DI VINCOLI DI ALTRO TIPO;
- ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO PER LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ED EDILIZIA DEI BENI;
- EVENTUALI COSTI PER OPERE DI RIMESSA IN PRISTINO, O DEMOLIZIONE, O BONIFICA DA AMIANTO O DA SITI INQUINATI;
- VIZI DI CARATTERE "EDILIZIO" PER STATO DI MANUTENZIONE E VETUSTÀ DI ELEMENTI STRUTTURALI, FINITURE ED IMPIANTI;
- ONERI CONSEGUENTI AL FATTO CHE LE UNITÀ IN ESAME FANNO PARTE DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE

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

8.2 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (AL 09.10.2025)

TRASCRIZIONI A FAVORE:

ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 06.12.2016 N. REP. 3898/3112 NOTAIO DE NEGRI TOMMASO, TRASCRITTO A VICENZA IN DATA 27.12.2016 AI NN. R.G.24228, R.P. 17311, CON IL QUALE IL SIG. [REDACTED] VENDEVA A ----- I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

TRASCRIZIONI A CARICO:

PIGNORAMENTO trascritto a Vicenza in data 24.10 2024 ai nn. 22722 R.G. e 16597 R.P., verbale pignoramenti immobili atto del Tribunale di Vicenza in data 18.09.2024 n. rep. 5247, a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, a carico di -----.

BENI PIGNORATI:

COMUNE DI ARZIGNANO

CATASTO FABBRICATI

FG. 24; MAPP. N. 335; SUB. 6; CAT. A/4

FG. 24; MAPP. N. 1352; CAT. C/6;

ISCRIZIONI A CARICO:

-IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, ATTO DEL 06.12.2016 N. REP. 3899/3113 DEL NOTAIO DE NEGRI TOMMASO, ISCRITTO A VICENZA IN DATA 27.12.2016 AI NN. 24230 R.G. E 4234 R.P. A FAVORE DI BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA QUOTA CAPITALE € 80.000,00, OLTRE AD INTERESSI E SPESE PER UNA SOMMA COMPLESSIVA DI € 160.000,00 DURATA 30 ANNI A CARICO DI -----.

BENI IPOTECATI:

COMUNE DI ARZIGNANO

CATASTO FABBRICATI

FG. 24; MAPP. N. 335; SUB. 6; CAT. A/4

FG. 24; MAPP. N. 1352; CAT. C/6;

ISCRIZIONI A FAVORE:

8.3 ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

ISCRIZIONE IPOTECARIA E TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO DI CUI SOPRA.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati **NON ricadano** su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non gravati

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

11.1 ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI

DA QUANTO RILEVATO NON RISULTANO SPESE CONDOMINIALI

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 METODO DI VALUTAZIONE

La valutazione dell'immobile si è basata su criteri del confronto di mercato, nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli Standard di Valutazione Internazionali secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno-borsa, con il metodo denominato M.C.A. (Market Comparison Approach) delle stime pluriparametriche secondo le seguenti fasi:

- ricerca di comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- rilevazione dei dati immobiliari;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- compilazione della tabella dati;
- stima dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione

Nel caso specifico dalla redazione della Tabella Valutativa era emerso un Valore dell'immobile oggetto di stima (Subject) che non rientrava nell'intervallo della **Divergenza ammessa**, tra i Valori di Stima dei comparabili adottati. Pertanto si è proceduto alla rielaborazione dei **Prezzi Corretti** applicando il metodo del "SISTEMA DI STIMA" che consiste nell'aggiustamento dei **Prezzi Corretti** in base alle differenti caratteristiche qualitative di ogni immobile, messe a confronto con quelle dall'immobile oggetto di stima (Subject), mediante un insieme di equazioni.

- sintesi valutativa.

Al valore totale così determinato è stata applicata:

-una riduzione del **15%** per

- a. eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b. eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c. mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d. 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. possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.
- f. eventuali difformità edilizie non rilevate.

Per i comparabili sono stati analizzati atti di compravendita. (**VEDI ALL.11**)

12.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO (VEDI ALL. N. 07)

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

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 11/06/2024 risulta essere pari a:

VALORE DI MERCATO:

LOTTO N. 01 - € 65.372,57 (€ SESSANTACINQUEMILATRECENTOSETTANTADUE/57), PARI A 693,29 €/M²

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

In allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata (VEDI ALL. N.11)

12.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA (VEDI ALL. N.11)

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

Al valore totale di mercato, così determinato è stata applicata una riduzione del **15%**, al fine di rendere più appetibile l'acquisto del bene.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali 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.
- f) **Per eventuali difformità edilizie non rilevate.**

VALORE A BASE D'ASTA TOTALE:

LOTTO N. 01 € 56.000,00 (€ CINQUANTASEMILA/00), PARI A 589,29 €/M²

12.4 CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI

Nessun trasferimento pregresso.

12.5 GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ'

Il giudizio di vendibilità dell'immobile può risultare: **SCARSO** visto lo stato di manutenzione e conservazione.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

GIUDIZIO:

SEPARAZIONE QUOTA

DIVISIONE TOTALE

VALORE QUOTA:

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO**14.1 DATI RESIDENZA DEI DEBITORI ESECUTATI (VEDI ALL. N. 12)**

----- nato [REDACTED]

iscritto nell'anagrafe della popolazione residente con abitazione i [REDACTED]

Ha avuto le seguenti vicende anagrafiche:

14.2 STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Relativamente allo stato civile dell'esecutato non è stato possibile recuperare la documentazione necessaria in quanto il matrimonio è stato celebrato in India e non è stato trascritto in Italia.

Si precisa in ogni caso che al momento dell'acquisto (06.12.2016) nell'atto di compravendita, lo stesso si dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni secondo l'ordinamento indiano.

15. LOTTI

La divisibilità del presente compendio immobiliare non risulta opportuna trattandosi di un appartamento di modeste dimensioni.

16. OSSERVAZIONI FINALI**16.1 INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:**

VICENZA 10.10.2025

IL CTU

ARCH. MARCO DELLAI

17. ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	10. APE
2. MAPPA CATASTALE	11. COMPARABILI
3. SCHEDA CATASTALE	12. CONTRATTO D'AFFITTO
4. VISURE CATASTALI	13. CERTIFICATI
5. SCHEMA GRAFICO	14. CORRISPONDENZA
6. AUTORIZZAZIONI	
7. TABELLE DI STIMA	
8. ESTRATTO PIANO INTERVENTI	
9. ATTO PROVENIENZA	