TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 9/2026 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico

Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: **XXXXXXXXXXXXX**

Esecutato: **XXXXXXXXXXXXX**

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**14/07/2026**
Identificazione beni:	Beni in Crespadoro (VI), Via Cappello, 17 Dati Catastali: NCEU, foglio 8°, p.lla 859 (A/3), per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Esperto stimatore:	**Geom. Bucco Simone** - Via Montello, 44 Marostica (VI) Mail: simone@simonebuccogeometra.eu – tel: 0424/472076
Custode Giudiziario:	**IVG** - Via Volto, 63 Longare (VI) Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953553

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **9/2026**, promossa da: **XXXXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXXXXXXX.**

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/07/2026

Esperto stimatore: Geom. Bucco Simone

Diritto pignorato (pag. 8): piena proprietà per la quota di 1/1.

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 8): Nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 7): abitazione costituita da porzione di fabbricato in linea, sviluppata su tre piani fuori terra oltre un sottotetto composta da zona giorno e bagno al piano terra, camera e disimpegno ai piani primo e secondo e soffitta al piano terzo; completo di area pertinenziale sul lato sud. L'immobile è in condizioni di manutenzione insufficienti, privo di impianto di riscaldamento e con impianti non a norma. L'edificio sorge all'interno di una contrada, collinare/montana e l'accesso avviene da mappali di terze parti, senza servitù costituita ma con uno stato di fatto perpetuato negli anni.
L'immobile è sito in via Cappello n. 17, nel Comune di Crespadoro (VI) a circa 2,5 Km ad ovest rispetto al centro del comune.
Il fabbricato originario è di vecchia epoca di costruzione, presumibilmente risalente all'inizio del 1900.
La superficie lorda (su più piani) è pari a 106 mq.

Ubicazione (pag. 7): Comune di Crespadoro (VI), via Cappello n. 17.

Dati catastali attuali dei beni (pag. 17): Comune Crespadoro N.C.E.U., foglio 8° **mappale 859**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 93 mq, escluse aree scoperte 89 mq, rendita € 242,73, via Cappello, piano T-1-2.

Metri quadri (pag. 7): la superficie esterna lorda è pari a 106 mq (su più piani).

Stato di manutenzione (pag. 7): insufficiente

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 17): I dati indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli indicati nella trascrizione, nonché a quelli riportati in visura catastale; vi è quindi corrispondenza tra gli stessi.

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 21): lo stato attuale è lievemente difforme alla planimetria catastale, e, pertanto, nel caso di vendita al di fuori della procedura esecutiva, dovrà essere redatta variazione catastale. Per quanto concerne l'aspetto edilizio urbanistico non sono state reperite pratiche presso il Comune di Crespadoro. L'edificio è indubbiamente antecedente al 1967, quindi è da ritenersi regolare. Sarà comunque necessaria una regolarizzazione, tenendo in considerazione le planimetrie catastali in atti.
L'appartamento nel complesso non è conforme pur essendo regolarizzabile.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 26): il valore di mercato del bene dell'intero è pari ad € 41.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 25): comparabile A compravendita del 17/09/2025 € 50.000,00, comprabile B compravendita del 02/12/2024 € 57.000,00.

Valore di vendita forzata proposto (27): € 30.000,00

Valore debito: € 7.160,35 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento.

Occupazione (pag. 16): l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Titolo di occupazione (pag. 16): proprietà.

Oneri (pag. 23): le unità non sono inserite in condominio.

APE (pag. 16): l'Espero ha fatto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, l'immobile è risultato classificato in classe "G" con indice pari a 145,19 kWh/m^{2}anno

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 28): vedasi cap. 16. Gli impianti da, una valutazione a vista, non sono a norma. Manca il generatore di calore. L'accesso alla proprietà avviene da particelle di terze parti, senza servitù trascritta ma trattasi di situazione perpetuata negli anni.

Lotti (pag. 28): la presente è composta da lotto unico con unico bene immobile per il quale è venduta la quota di 1/1.

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

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

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.

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI 7
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE 7
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni 7
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni 8
3.3 Confini N-E-S-O 8
3.4 Descrizione dettagliata dei beni 8
3.5 Certificazione energetica 16
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 16
4.1 Possesso 16
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione 16
5. ASPETTI CATASTALI 17
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 17
5.2 Intestatari catastali storici 17
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 17
5.4 Giudizio di conformità catastale 17
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 21
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 21
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI 21
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità 21
7.2 Abusi/difformità riscontrati 21
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 22
7.4 Perimetro del “mandato” 22
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 23
8.1 Oneri e vincoli 23
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 08/06/2026) 23
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 24
9. SUOLO DEMANIALE 24
10. USO CIVICO O LIVELLO 24

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 25

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni 25

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 25

12.1 Metodo di valutazione 25

12.2 Stima del valore di mercato 26

12.3 Determinazione del valore a base d'asta 27

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi 27

12.5 Giudizio di vendibilità' 27

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 28

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI 28

14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati 28

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori 28

15. LOTTI 28

16. OSSERVAZIONI FINALI 28

17. ELENCO ALLEGATI 30

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 30/01/2026 il sottoscritto Geometra Simone Bucco, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza al N° 2249, abilitato R.E.V. Recognised European Valuer con il N° REV-IT/CNGeGL/2023/5 TEGoVA, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza (ex Bassano del Grappa) al N° 20087, con studio tecnico in Marostica (VI) in via Montello n° 44, veniva nominato Esperto nella presente procedura, dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sonia Pantano.

In data 04/02/2026 ricevevo comunicazione via pec dell'incarico disponendo il giuramento telematico entro 7 giorni ed il medesimo giorno provvedevo a depositate l'accettazione dell'incarico con giuramento telematico ed in data 05/02/2026 depositavo accettazione di incarico.

In data 09/03/2026 inoltravo richiesta di certificati anagrafici e di stato civile al Comune di Crespadoro, nonché di accertamento per la presenza di contratti di locazione e/ o comodato all'Agenzia delle Entrate

In data 09/03/2026 inviavo comunicazione di primo sopralluogo alle parti, fissandolo per il successivo 17/03/2026 alle ore 14:00, presso i luoghi oggetto della presente.

In data 16/03/2025 inviavo check list preliminare al custode giudiziario per il visto. In data 28/04/2026 mi perveniva check list con visto che depositavo in data 04/05/2026, inoltrando il documento depositato anche al Custode Giudiziario.

In data 17/03/2026 all'orario stabilito insieme al custode giudiziario, mi recavo presso i beni in esame ed eseguivo documentazione fotografica, rilievo delle unità, nonché reperivo le informazioni necessarie alla redazione della presente.

In data 13/04/2026 inoltravo richiesta di accesso agli atti al Comune di Crespadoro, la cui risposta è pervenuta poi in data 16/04/2026

Nei giorni successivi eseguivo ulteriori verifiche tra le quali le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sede di Vicenza e l'assunzione dei valori di mercato e dei comparabili per la valutazione tramite I.V.S. anche presso agenzie immobiliari locali e Notai.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

La presente procedura esecutiva è relativa ad abitazione costituita da porzione di fabbricato in linea, sviluppata su tre piani fuori terra oltre un sottotetto composta da zona giorno e bagno al piano terra, camera e disimpegno ai piani primo e secondo e soffitta al piano terzo; completo di area pertinenziale sul lato sud. L'immobile è in condizioni di manutenzione insufficienti, privo di impianto di riscaldamento e con impianti non a norma. L'edificio sorge all'interno di una contrada, collinare/montana e l'accesso avviene da mappali di terze parti, senza servitù costituita ma con uno stato di fatto perpetuato negli anni.

L'immobile è sito in via Cappello n. 17, nel Comune di Crespadoro (VI) a circa 2,5 Km ad ovest rispetto al centro del comune.

Il fabbricato originario è di vecchia epoca di costruzione, presumibilmente risalente all'inizio del 1900.

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

La superficie lorda (su più piani) è pari a 106 mq.

Si tratta di una zona completa dei servizi principali di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

L'esecutato detiene la piena proprietà per la quota di 1/1 sull'unità oggetto di pignoramento. Il tutto è confermato sia dagli atti di provenienza che nelle visure catastali.

In riferimento ai beni oggetto di esecuzione ed alla loro corrispondenza con i dati catastali, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati:

- Comune di Crespadoro, N.C.E.U., **foglio 8° mappale 859**, categoria A/3. I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso corrispondono ai dati identificativi catastali del bene.

Presa cognizione dello stato dei luoghi, della conformazione degli immobili, della loro situazione catastale e valutata la commerciabilità degli stessi, il sottoscritto Esperto incaricato ritiene che i beni debbano essere venduti in un unico lotto.

Lotto unico:

porzione di fabbricato in linea, sviluppata su tre piani fuori terra oltre un sottotetto composta da zona giorno e bagno al piano terra, camera e disimpegno ai piani primo e secondo e soffitta al piano terzo; completo di area pertinenziale sul lato sud. L'immobile è in condizioni di manutenzione insufficienti, privo di impianto di riscaldamento e con impianti non a norma. L'edificio sorge all'interno di una contrada, collinare/montana e l'accesso avviene da mappali di terze parti, senza servitù costituita ma con uno stato di fatto perpetuato negli anni. L'immobile è sito in via Cappello n. 17, nel Comune di Crespadoro (VI) a circa 2,5 Km ad ovest rispetto al centro del comune.

Il fabbricato originario è di vecchia epoca di costruzione, presumibilmente risalente all'inizio del 1900.

La superficie lorda (su più piani) è pari a 106 mq.

Il lotto è identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Crespadoro, foglio 8° mappale 859.

Il mappale 859 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con le pubbliche vie e con i mappali 255, 470, 880, 264 e 937, salvo più precisi.

3.3 Confini N-E-S-O

L'appartamento di cui al mappale 859 confina a partire da nord, in direzione nord, est, sud ed ovest con le pubbliche vie e con i mappali 255, 470, 880, 264 e 937, salvo più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Servizi.

L'edificio in cui è sita l'unità oggetto della presente relazione è ubicato in Comune di Crespadoro in una contrada a circa 2,5 Km ad ovest rispetto al centro, in zona collinare/montana a circa 700 m di altitudine. Nel complesso il Comune è dotato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

Si tratta di un Comune di piccole dimensioni, sviluppato nella parte nord della provincia, nella vallata del Chiampo, a nord dei Comuni di Arzignano e Chiampo.

Il Comune di Crespadoro offre i servizi, principali e non, sono presenti negozi al dettaglio, supermercati, farmacia, banca, posta, municipio, parchi giochi, asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria, bar, ristoranti, pizzerie, per le restanti scuole e per i restanti servizi bisogna spostarsi nei vicini comuni Chiampo ed Arzignano, ecc. L'ospedale più vicino è quello di Arzignano.

Collegamenti.

Per quanto concerne i collegamenti, è presente il servizio di autobus pubblici con fermata a valle rispetto alla contrada, nella zona centrale di Crespadoro; trattasi di linea extraurbana che collega il Comune ai comuni limitrofi, da dove sono poi presenti le linee di collegamento ad ampio raggio. Le stazioni ferroviarie più vicine sono quelle di Montebello Vicentino a circa 23-25 Km, San Bonifacio a circa 27-29 Km.

L'autostrada più vicina è l'A4 con il casello di Montebello Vicentino a circa 23-25 Km.

Nel complesso la zona è discretamente collegata al contesto, proprio a causa della dislocazione in altura rispetto al centro comune.

Qualità e rating interno immobile.

L'unità oggetto della presente si inserisce in un edificio in linea di tipologia tipica delle contrade, presente fin dalle mappe di impianto.

L'unità si affaccia sui lati sud e nord, mentre sui lati est ed ovest è in aderenza ad altre unità; ogni vano è dotato di forometrie per il corretto apporto di aerazione ed illuminazione naturali, ad esclusione del bagno, privo anche di ventilazione forzata.

L'edificio è complessivamente sviluppato su tre piani fuori terra oltre a sottotetto, l'accesso avviene dal lato sud, attraverso particelle di altre proprietà, quest'ultime confinanti con la strada. La strada vicina è una strada di collegamento alla contrada, di ridotte dimensioni e con traffico contenuto, per lo più di accesso ad altri fabbricati limitrofi.

L'edificio si presenta in condizioni di manutenzione complessivamente insufficienti, ma esternamente si presenta in discrete condizioni.

Nel complesso l'esposizione e la panoramicità sono discrete, la luminosità è discreta, gli impianti necessitano di verifiche circa la rispondenza alle normative vigenti, l'appartamento è privo di generatore di calore, i servizi sono insufficienti.

Strutture dell'immobile.

In riferimento alla tipologia strutturale dell'immobile, l'Esperto fa riferimento a quanto rilevabile nello stato di fatto ed a quanto rilevato durante il sopralluogo, limitatamente all'unità oggetto di pignoramento.

L'edificio è costituito da murature portanti e perimetrali realizzate con tutta probabilità in pietra, intonacate e tinteggiate a civile.

I solai sono in legno sia quelli interpiano che quello di copertura. Più precisamente, il solaio di copertura ha struttura in legno e sovrastanti tavelloni in laterizio con manto in coppi.

Le scale sono in legno.

Elementi di finitura.

Per quanto concerne le finiture dell'unità oggetto della presente, trattasi di finiture tipiche del periodo di costruzione e della destinazione d'uso dell'immobile.

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

La pavimentazione dei vani al piano terra è in piastrelle ceramiche, mentre i piani superiori sono dotati di un rivestimento in PVC, posato al di sopra del tavolato in legno. I rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle ceramiche.

Le scale come già detto sono in legno, ed in parte con rivestimento di PVC.

I serramenti a chiusura dei fori porta e finestra esterni sono in legno con vetro singolo e scuri in legno. Soglie, davanzali e stipiti sono in marmo.

Le porte interne sono in legno.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile, salvo la presenza di alcuni rivestimenti in listelli di legno e/o di pvc.

L'area esterna pertinenziale, che si sviluppa sul lato sud dell'abitazione è pavimentata in conglomerato bituminoso.

Impianti.

Gli impianti sono di vecchia epoca, in parte sottotraccia ed in parte a vista, da una prima sommaria verifica non sono a norma. Sono presenti l'impianto elettrico ed idrotermosanitario.

L'edificio è allacciato all'energia elettrica, all'acquedotto comunale ed alla pubblica fognatura, non vi è l'allacciamento al gas metano.

L'appartamento è sprovvisto di riscaldamento in quanto la caldaia non è presente.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta con un boiler elettrico.

Descrizione dettagliata.

L'unità oggetto della presente è parte di un fabbricato in linea di contrada, confinante ad altri fabbricati sui lati est ed ovest.

Il prospetto visibile, è semplice e rispecchia l'epoca costruttiva sia nella conformazione che nelle caratteristiche, con forometrie inserite in modo armonioso, allineate tra i piani, completate da importanti stipiti in marmo.

Nel complesso l'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra oltre al sottotetto.

L'unità è dotata di area esterna che si sviluppa sul lato sud, per l'intera larghezza della facciata e che può essere utilizzata per il posteggio di autoveicolo. Non vi è delimitazione dei confini e, come già specificato la particella ha accesso dalle altre particelle confinanti che costituiscono la contrada.

Al fabbricato in esame si accede dal piano terra, sul prospetto sud, e si apre direttamente nella zona giorno di circa 14 mq, da cui si passa ad un disimpegno di circa 2 mq su cui si affaccia un bagno di circa 3 mq e la scala di collegamento con il piano superiore al cui arrivo si trova un disimpegno di circa 6 mq su cui si apre una camera di circa 13 mq, la scala conduce poi al piano secondo dove si trovano un disimpegno di circa 10 mq ed una seconda camera di circa 11 mq, la scala porta poi al piano sottotetto avente una superficie di circa 22 mq.

I vani hanno forma pressoché regolare, salvo la presenza di murature non perfettamente in squadra tra loro e sono dotati di forometrie che consentono il giusto rapporto di superficie finestrata apribile e illuminazione diretta naturale, ad esclusione del bagno e dei disimpegni.

Lo stato di conservazione dell'unità è insufficiente.

Si rimanda alla visione della documentazione fotografica di cui all'allegato n. 2 alla presente, nonché alle planimetrie di cui all'allegato n. 3 alla presente.

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

Il sottoscritto ha eseguito la sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto satellitare; premesso che trattasi di una sovrapposizione non del tutto corretta in quanto le "due fonti" sono diverse (la mappa catastale deriva da una precisa misurazione strumentale della terra mentre l'altra è una foto satellitare), dalla sovrapposizione si evince che la sagoma dell'intero fabbricato e del lotto corrispondono con un buon grado di approssimazione all'ortofoto (vedasi allegato n. 4 alla presente).

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

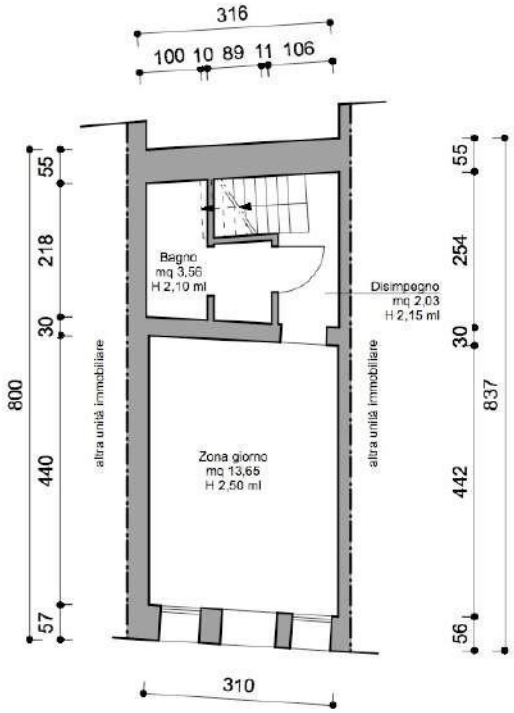
Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

Figura 2. Estratto mappa catastale.

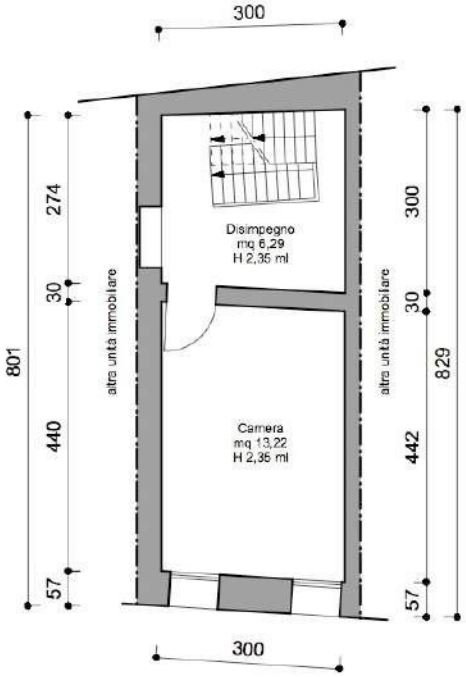
Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

RILIEVO DELLO STATO ATTUALE

PIANTA PIANO TERRA
Scala 1:100



PIANTA PIANO PRIMO
Scala 1:100



Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

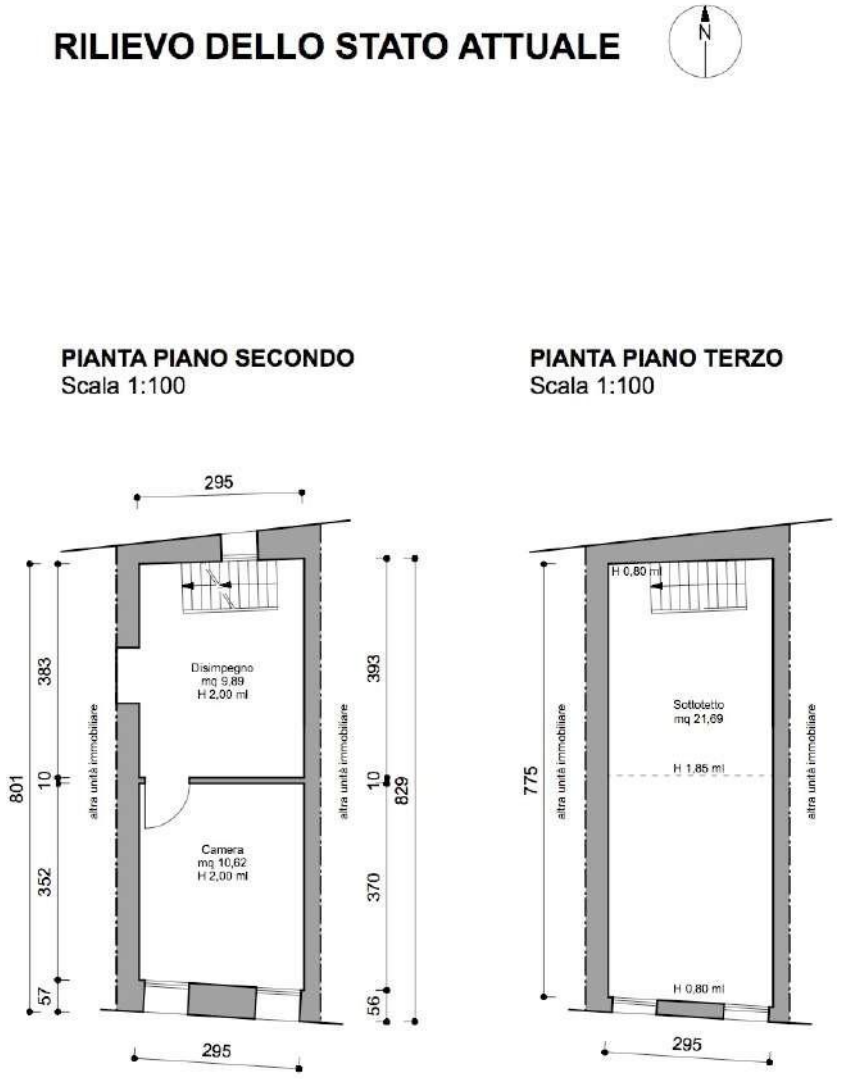


Figura 3. Planimetria immobili.

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

CONO VISUALE N° 1

CONO VISUALE N° 2

CONO VISUALE N° 3

CONO VISUALE N° 4

CONO VISUALE N° 5

CONO VISUALE N° 6

CONO VISUALE N° 7

CONO VISUALE N° 8

CONO VISUALE N° 9

CONO VISUALE N° 10

CONO VISUALE N° 11

CONO VISUALE N° 12

CONO VISUALE N° 13

CONO VISUALE N° 14

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

Figura 4. Foto immobile.

3.5 Certificazione energetica

Per quanto concerne la certificazione energetica l'esecutato non ha fornito l'Attestato di Prestazione Energetica e conseguentemente l'Esperto ha provveduto a redigerlo. Come indicato nella descrizione l'unità è sprovvista di generatore di calore, è quindi stato redatto un Attestato di Prestazione Energetica simulato da cui risulta che l'unità oggetto di esecuzione è in classe energetica "G" con indice pari a 145,19 kWh/m^{2}anno (vedasi attestato riportato all'allegato n. 1). L'APE redatto ha validità di 10 anni fino al 10/06/2036 salvo modifiche all'involucro dell'unità o agli impianti.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Eseguite le opportune verifiche ed ispezioni, alla data del 08/06/2026 l'unità di cui alla presente è in proprietà a: XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1.

Durante il sopralluogo è emerso che le unità è abitata ed utilizzata direttamente dall'esecutato.

L'Esperto ha anche inoltrato richiesta di accertamento sulla presenza di contratti di locazione e/o comodato registrati sull'unità, all'Agenzia delle Entrate, ed è pervenuta risposta negativa dall'ufficio di Valdagno.
La documentazione è riportata all'allegato n. 10 alla presente.

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

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato avente titolo di proprietario dell'immobile.

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

In riferimento alla situazione catastale attuale degli immobili oggetto di pignoramento, eseguite le opportune ricerche il sottoscritto rileva i seguenti dati (vedasi allegato n. 4 alla presente):

- Comune di Crespadoro N.C.E.U., foglio 8° **mappale 859**, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 93 mq, escluse aree scoperte 89 mq, rendita € 242,73, via Cappello, piano T-1-2.

  Gli attuali dati catastali sono rimasti invariati dall'atto di pignoramento e derivano da costituzione del 22/10/1996 in atti dal 25/10/1996 n. B02610/1996, successivamente non sono intervenute variazioni che hanno portato modifiche ai dati identificativi dei beni.

  Il mappale 859 risulta essere ente urbano di 65 mq a seguito di variazione per bonifica identificativo catastale del 11/12/2014 pratica VI0285304 in atti dal 11/12/2014 n. 9766.1/2014 con soppressione del mappale 730 derivante a sua volta dal mappale 263 quest'ultimo presente fin dall'impianto meccanografico del 30/09/1974.

5.2 Intestatari catastali storici

L'unità oggetto della presente, catastalmente ha avuto le seguenti intestazioni:

- XXX nata a XXXX il XXXX dal 22/10/1996 al 04/05/1998;
- XXXXXX (CF XXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXX dal 22/10/1996 al 04/05/1998;
- XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXX dal 04/05/1998 al 02/02/2001;
- XXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX dal 04/05/1998 al 02/02/2001;
- XXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX dal 02/02/2001 al 09/04/2003;
- XXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXX) nato in XXXXXXXXXX il XXXXXXX dal 09/04/2003 fino ad oggi.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli indicati nella trascrizione, nonché a quelli riportati in visura catastale; vi è quindi corrispondenza tra gli stessi.

Per quanto concerne l'atto di provenienza, è stata acquistata l'unità come da pignoramento e trascrizione dello stesso.

5.4 Giudizio di conformità catastale

In riferimento alla situazione catastale l'Esperto ha eseguito un rilievo dello stato attuale, ed è stata eseguita successivamente la sovrapposizione con la planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Vicenza.

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

La planimetria catastale approvata e depositata corrisponde in modo sostanziale a quanto rilevato pur essendo presenti alcune discrasie che non influiscono sulla consistenza del bene.

Si ritiene comunque necessario, nel caso di vendita al di fuori del procedimento esecutivo, procedere alla regolarizzazione delle planimetrie mediante presentazione di variazione catastale docfa, con corretta rappresentazione planimetrica. Il costo per procedere a tale operazione viene stimato in € 1.500,00 compresi diritti, spese tecniche IVA e Cassa Previdenziale.

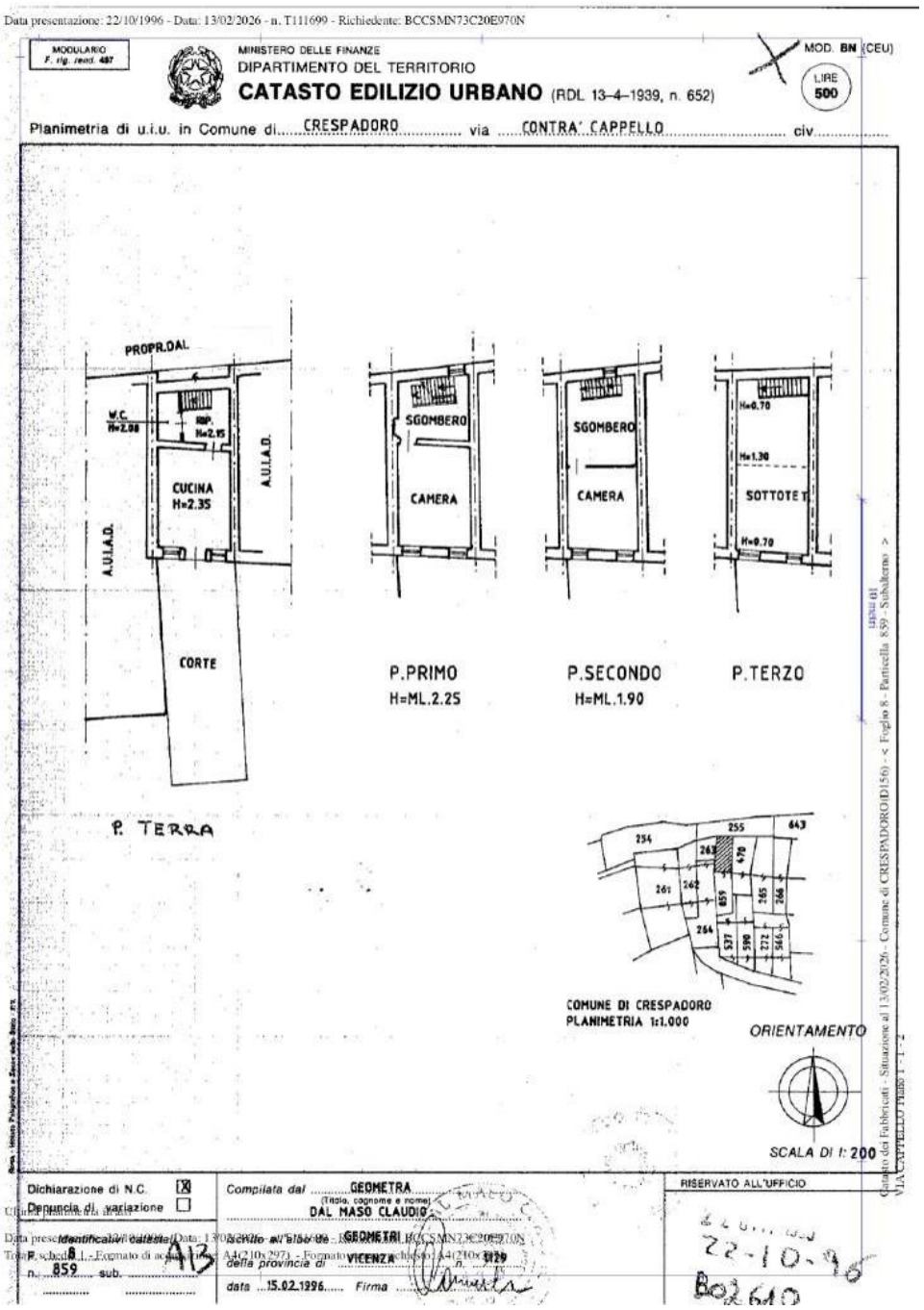


Figura 5. Planimetrie catastali dei beni.

L'elaborato planimetrico non è presente in banca dati

Figura 6. Estratto elaborato planimetrico dei beni.

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

Figura 7. Estratto mappa catastale

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

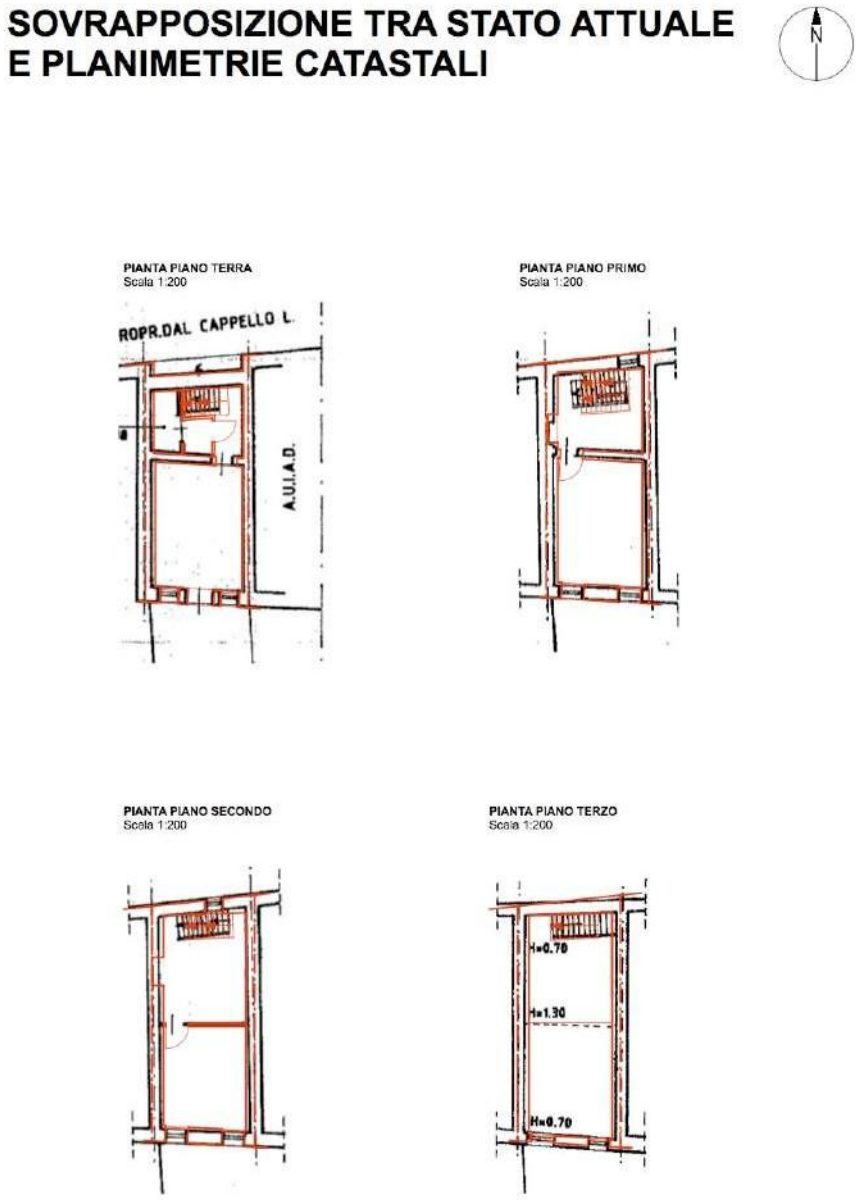


Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

L'unità oggetto della presente nel ventennio è sempre stata in proprietà all'odierno esecutato, acquisita con atto di compravendita rep. 91.981, racc. 26.443, del 09/04/2003 del Notaio Dott. Mario mastelli di Soave, registrato a Soave il 08/05/2003 al n. 488, serie 1T, trascritto a Vicenza il 09/05/2003 R.G. 11826 R.P. 8055, il Sig. XXXXXXX (CF XXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXX, vendeva l'unità oggetto della presente al Sig. XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXX il XXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXX.

Va specificato che nell'atto di acquisto dell'immobile non vi è alcuna specificazione sull'accesso allo stesso che avviene attraverso proprietà terze. Lo stato di fatto è stato perpetuato negli anni, ma non vi è alcuna servitù trascritta.

All'allegato n. 5 alla presente si riporta la copia dell'atto di provenienza.

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Il sottoscritto ha eseguito accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Crespadoro e per quanto concerne l'immobile oggetto della presente è stato comunicato non essere presente alcuna pratica. Tale affermazione è stata confermata anche dall'odierno esecutato per il periodo in cui esso è proprietario.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Preso atto che non sono presenti pratiche edilizio urbanistiche relative all'immobile ine same e che lo stesso è sicuramente risalente ad epoca antecedente il 01/09/1967 e più precisamente ai primi anni del 1900. Il sottoscritto per la verifica di conformità si è basato sulle differenze tra lo stato attuale e le planimetrie catastali, ovvero quanto riportato al precedente paragrafo n. 5.4. Nel caso di presentazione di eventuali pratiche di ristrutturazione e/o manutenzione, sarà necessario regolarizzare lo stato di fatto con idonea pratica per la rappresentazione dello stato attuale.

L'appartamento nel complesso, sotto il profilo edilizio urbanistico, va quindi considerato non conforme ma sanabile.

Non presente alcun elaborato progettuale

Figura 9. Comparazione stato attuale – stato rilevato.

Non presente alcun elaborato progettuale

Figura 10. Stato approvato.

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Secondo quanto precisato al paragrafo precedente l'unità non essendo conforme necessita di regolarizzazione con rappresentazione dello stato attuale dell'immobile.
Si ritiene di considerare un compenso per tale "regolarizzazione" comprensivo di diritti, eventuali sanzioni, spese tecniche IVA e Cassa Previdenziale per un totale complessivo pari a € 3.000,00.

Per quanto concerne la situazione urbanistica, trattandosi di fabbricato, l'Esperto non ha richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica; allo stato attuale, nel Comune di Crespadoro, è presente il Piano degli Interventi vigente secondo cui l'immobile in questione ricade all'interno della zona "A2 – conservazione ambientale" .
Per gli edifici in zona A sono comunque sempre previsti gli interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo.
La zona è sottoposta a vincolo idrogeologico forestale.
Si rimanda alla visione delle Norme del Piano degli interventi e della documentazione riportata all'allegato n. 7 alla presente.

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 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.

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

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 immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari 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

In riferimento a vincoli ed oneri gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto ha eseguito una verifica sia per quanto concerne gli oneri derivati dal Piano Urbanistico del Comune di Crespadoro, sia negli atti di provenienza degli immobili e sia per eventuali convenzioni e/o atti giudiziari.

Per quanto riguarda i vincoli di natura urbanistica si rimanda a quanto già descritto al precedente paragrafo 7.3, precisando che il fabbricato è sottoposto al solo vincolo idrogeologico forestale.

Per quanto concerne vincoli riportati da atti di provenienza non ne sono stati evidenziati.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 08/06/2026)

Il sottoscritto Esperto, dopo aver preso visione della documentazione allegata ai fascicoli di causa ed in particolare della certificazione ipotecaria aggiornata alla data del 21/01/2026, ha eseguito ulteriori verifiche aggiornate a tutto il 08/06/2026 (vedasi allegato n. 6 alla presente). Sulla base delle visure e delle verifiche redatte dal sottoscritto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sugli immobili pignorati che verranno cancellate e/o ridotte, è il seguente:

Iscrizione in data 09/05/2003 R.G. 11827 R.P. 2328

Favore: XXXX.

Contro: XXXXX.

Per: ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Dott. Mario Mastelli di Soave rep. 91982/26444 del 09/04/2003, per un importo capitale di € 36.000,00 ed un importo totale di € 54.000,00.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Crespadoro, foglio 8°, mappale 859, categoria A/3, consistenza 5 vani.

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

Note: per la riduzione/cancellazione dell'iscrizione l'importo è pari ad € 35,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).

Iscrizione in data 14/04/2023 R.G. 8232 R.P. 1083

Favore: XXXX.

Contro: XXXXX.

Per: ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Dott. Mario Mastelli di Soave rep. 91982 del 09/04/2003, per un importo capitale di € 36.000,00 ed un importo totale di € 54.000,00.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Crespadoro, foglio 8°, mappale 859, categoria A/3, consistenza 5 vani, via Cappello.

Note: per la riduzione/cancellazione dell'iscrizione l'importo è pari ad € 35,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).

Trascrizione in data 21/01/2026 R.G. 1040 R.P. 776

Favore: XXXXX.

Contro: XXXXX.

Per: Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Vicenza rep. 7365 del 24/12/2025.

Immobili: N.C.E.U. Comune di Crespadoro, foglio 8°, mappale 859, categoria A/3.

Note: per la riduzione/cancellazione della trascrizione l'importo è pari ad € 294,00 (salvo diversa liquidazione da parte dell'Agenzia delle Entrate al momento dell'effettiva riduzione/cancellazione).

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

Come sopra anticipato, le note di cui al paragrafo precedente verranno cancellate e/o ridotte con l'aggiudicazione del bene. In particolare trattasi di:

- Iscrizione in data 09/05/2003 R.G. 11827 R.P. 2328
- Iscrizione in data 14/04/2023 R.G. 8232 R.P. 1083
- Trascrizione in data 21/01/2026 R.G. 1040 R.P. 776

9. SUOLO DEMANIALE

Il bene oggetto della presente procedura non ricade su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Il bene oggetto della presente procedura non è gravato da censo, livello o uso civico.

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'unità in esame non è inserite in condominio.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

I beni oggetto di pignoramento, verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard), ovvero con procedimenti scientifici basati su regole certe, dimostrabili e condivise (best practise). I presupposti di una stima devono quindi essere i seguenti: una base pluriparametrica, un procedimento tecnico scientifico basato su formule e dati riscontrabili, norme e metodologie estimative condivise.

Il criterio di stima sarà quindi il valore di mercato ovvero 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.

Più precisamente il criterio utilizzato è il Market Comparison Approach (M.C.A.), ovvero un procedimento di stima che rientra nelle stime pluriparametriche e che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato.

Il M.C.A. è un processo logico di comparazione tra le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione.

Il M.C.A. si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il M.C.A. è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.

Perché la stima eseguita con questo metodo sia attendibile risulta di estrema importanza la cura e l'attenzione con cui il perito sceglie i dati per effettuare la comparazione.

Saranno quindi tenute in considerazione tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, la loro conformazione, la dotazione di servizi la presenza di eventuale area scoperta, le condizioni di manutenzione ed ogni altra caratteristica ritenuta utile.

Per il presente calcolo sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili, ovvero compravendite di immobili simili a quello in esame.

Sono doverose alcune premesse sulla base delle quali l'Esperto ha provveduto a definire il valore degli immobili e la ricerca dei comparabili:

- sono state trovate due compravendite di immobili posti a breve distanza dal subject, e della medesima tipologia;
- le compravendite sono avvenute negli ultimi 24 mesi antecedenti la presente relazione, precisando che il mercato immobiliare della zona non risulta essere molto attivo;

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

- si è prestata attenzione al grado di manutenzione delle unità prese a confronto ed a quella in esame.

In particolare per ottenere il valore finale l'Esperto ha individuato le superfici delle unità, lo stato di manutenzione, il numero di servizi sia delle unità prese come comparabili, sia del subject.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.

Per la determinazione del valore finale di vendita della proprietà sottoposta ad esecuzione, vanno altresì tenuti in considerazione:

- che l'immobile in esame è attualmente occupato direttamente dall'esecutato;
- lo stato di manutenzione del bene;
- l'andamento di mercato immobiliare di immobili simili.

12.2 Stima del valore di mercato

"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 il bene pignorato 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 14/06/2026 risulti essere pari a:

€ 41.000,00 (quarantunomila/00 €), pari a 386,79 €/m² *tenuto in considerazione che la superficie commerciale è pari a 106,00 mq.*

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 come si vedrà con maggiore dettaglio al paragrafo successivo".

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

Si rimanda alla visione dell'allegato n. 8 alla presente per le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

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:* *€ 1.500,00*
- *spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:* *€ 3.000,00*
- *spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:* *€ X.000*
- *altri consti/oneri:* *€ X.000*

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 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.

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. Si precisa che la detrazione tiene in considerazione le problematiche relative alla mancanza di generatore di calore, dell'accesso tramite proprietà terze senza servitù trascritta ma con stato di fatto perpetuato nel tempo, nonché la necessità di regolarizzazione del bene.

Quindi il ***prezzo a base d'asta dei beni,*** *è pari a:* ***€ 30.350,00 arrotondato ad € 30.000,00 (€ trentamila/00).****"*

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

L'immobile in esame si è trasmesso per compravendita nel 2003 per un prezzo di € 26.000,00.

12.5 Giudizio di vendibilità'

L'immobile ha un'appetibilità appena sufficiente; infatti negli ultimi anni, non sono state reperite molte compravendite nella zona, né tanto meno nelle contrade.

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento in questione è relativo alla piena proprietà della quota di 1/1 in capo all'esecutato. Trattandosi di una sola unità, venduta per l'intero non si sono fatte valutazioni di suddivisione dei beni.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE DEGLI ESECUTATI

14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati

Essendo il proprietario dell'immobile di cui alla presente soggetto privato si è provveduto a reperire i certificati anagrafici e di stato civile, presso gli uffici anagrafe e stato civile del comune di Crespadoro.

Il Sig. XXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXX, risulta residente all'interno dell'immobile oggetto della presente, ovvero in via Cappello n. 17, a Crespadoro (VI), a far data dal 22/04/2003 ad oggi, salvo un periodo di irreperibilità dal 15/02/2024 al 19/06/2025.

All'allegato n. 9 alla presente sono riportati i vari certificati reperiti.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

Il Comune di Crespadoro ha fornito il certificato di stato civile e l'estratto di matrimonio secondo cui il Sig. XXXXXXXXX è sposato con la Sig.ra XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXX il XXXXXX, a far data dal 13/08/2004.

Non risulta il regime patrimoniale. Va comunque specificato che il bene è stato acquistato prima del matrimonio.

All'allegato n. 9 alla presente sono riportati i vari certificati reperiti.

15. LOTTI

Il bene oggetto della presente risulta un unico bene ed è venduto in un unico lotto.

16. OSSERVAZIONI FINALI

L'esperto incaricato alla presente procedura, dopo tutto quanto descritto ai precedenti paragrafi, ritiene di dover riassumere e precisare quanto segue:

La presente procedura esecutiva è relativa ad abitazione costituita da porzione di fabbricato in linea, sviluppata su tre piani fuori terra oltre un sottotetto composta da zona giorno e bagno al piano terra, camera e disimpegno ai piani primo e secondo e soffitta al piano terzo; completo di area pertinenziale sul lato sud. L'immobile è in condizioni di manutenzione insufficienti, privo di impianto di riscaldamento e con impianti non a norma. L'edificio sorge all'interno di una contrada, collinare/montana e l'accesso avviene da mappali di terze parti, senza servitù costituita ma con uno stato di fatto perpetuato negli anni.

L'immobile è sito in via Cappello n. 17, nel Comune di Crespadoro (VI) a circa 2,5 Km ad ovest rispetto al centro del comune.

Il fabbricato originario è di vecchia epoca di costruzione, presumibilmente risalente all'inizio del 1900.

La superficie lorda (su più piani) è pari a 106 mq.

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

Si tratta di una zona completa dei servizi principali di urbanizzazione primaria e secondaria.

- trattasi di abitazione costituita da porzione di fabbricato in linea, sviluppata su tre piani fuori terra oltre un sottotetto composta da zona giorno e bagno al piano terra, camera e disimpegno ai piani primo e secondo e soffitta al piano terzo; completo di area pertinenziale sul lato sud. L'immobile è in condizioni di manutenzione insufficienti, privo di impianto di riscaldamento e con impianti non a norma. L'edificio sorge all'interno di una contrada, collinare/montana e l'accesso avviene da mappali di terze parti, senza servitù costituita ma con uno stato di fatto perpetuato negli anni.
- L'immobile è sito in via Cappello n. 17, nel Comune di Crespadoro (VI) a circa 2,5 Km ad ovest rispetto al centro del comune.
- Il fabbricato originario è di vecchia epoca di costruzione, presumibilmente risalente all'inizio del 1900.
- La superficie lorda (su più piani) è pari a 106 mq.
- Le condizioni dell'immobile sono insufficienti.
- Sono necessarie regolarizzazioni catastali ed edilizio urbanistiche.
- L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato.
- Il lotto ha un'appetibilità appena sufficiente.
- Viene venduta la piena proprietà per la quota di 1/1.
- Il prezzo base di stima corretto tiene in considerazione l'attuale periodo economico.
  Valore di mercato € 41.000,00.
  Valore di stima corretto € 30.000,00.

Marostica, lì 12/06/2026

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esecutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Documentazione urbanistica, provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto di matrimonio
10. Documentazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile
11. Ricevuta invio perizia alle parti

Firmato Da: SIMONE BUCCO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 849915dce6bc041be74a9d03303d081