TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 261/2025 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

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

Giudice:	**Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**
Creditore procedente:	**Omissis**
Esecutati:	Sig. **Omissis** Sig.ra **Omissis**
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**14 settembre 2026**
Identificazione beni:	Beni in San Pietro Mussolino (VI), Via Chiesa Nuova n°130 Dati Catastali: NCEU, foglio 1 p.lla 461, sub. 3 graffata con la particella 460 (abitazione piani S1, T, 1°, 2°, 3°) p.lla 463, sub. 1 (autorimessa piano T) p.lla 463, sub. 2 (deposito piani T e 1°) intestati a **Omissis** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Esperto stimatore:	**Geom. Marzio Dal Toso** - Viale d'Alviano, 21 36100 Vicenza Mail: marzio.studio@alice.it – tel: 0444/922203
Custode Giudiziario:	**Istituto Vendite Giudiziarie** - Via Volto, 63 36023 Costozza di Longare (VI) Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **261/2025**, promossa da: **Omissis**.
contro il Sig. **Omissis** e Sig.ra **Omissis**.
La procedura n. 261/2025 è stata riunita con la procedura 394/2025 per gli immobili censiti nel Comune di San Pietro Mussolino (VI), Mappale 460 graffato con il Mappale 461 sub. 3 (abitazione), Mappale 463 Sub. 1 (garage), Mappale 463 Sub. 2 (deposito) promossa da **Omissis** contro il Sig. **Omissis** e la Sig.ra **Omissis**.

Nell'atto di pignoramento si dichiara che il Sig. **Omissis** e la Sig.ra **Omissis** risultano essere coniugati in regime di comunione legale dei beni, pertanto, alla Sig.ra **Omissis**, pur non essendo debitrice della banca procedente, è stato notificato anch'essa l'atto di pignoramento.

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 14/09/2026 ore 11.00

Esperto stimatore: Geometra Marzio dal Toso

Diritto pignorato (pag. 15):

Omissis per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Omissis poiché coniugata in regime di comunione legale dei beni come risulta dal pignoramento RG 394/25

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 15): assenti

Tipologia bene pignorato (pag. 14): unità immobiliare residenziale sviluppata su cinque piani con corte esclusiva, con annessi deposito ed autorimessa. Per accedere all'unità immobiliare residenziale è necessario transitare su altre proprietà (mappale 459 a sud-ovest e 461 a est) sulle quali non risulta essere registrata e trascritta servitù di passaggio. Quindi l'immobile si ritiene privo di servitù di passaggio.

Ubicazione (pag. 14): Via San Pietro Vecchio n° 130, nel Comune di San Pietro Mussolino (VI)

Dati catastali attuali dei beni (pag. 15):
Nuovo Catasto edilizio Urbano (NCEU)

Comune di San Pietro Mussolino, Foglio 1
P.lla 461 Sub. 3 graffata con la P.lla 460, A/3 Classe 3 di Vani 3, rendita € 193.67
P.lla 463 Sub. 1, C/6 Classe 2 di 11 m^2, rendita € 13.63
P.lla 463 Sub. 1, C/2 Classe 2 di 44 m^2, rendita € 36.36

Metri quadri (pag. 17 - 18): abitazione von terrazzo di 193,00 m² circa, cortile esclusivo perimetrale di 38,00 m² circa, deposito/legnaia di 57,00 m² circa, autorimessa di 15,00 m² circa.

Stato di manutenzione (pag. 25): **appena sufficiente**

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 29): non sono state rilevate differenze ma si precisa che il Ruolo Generale 261/2025 è stato unito con il Ruolo Generale 394/2025

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 40):

SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito dell'accesso agli atti avvenuto presso l'Ufficio Tecnico di San Pietro Mussolino (VI) con richiesta protocollata in data 09/09/2025 al Prot. 0003864, con Comunicazione Prot.

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

2025/0003986/GEN/UTC del 17/09/2025, l'Ufficio Tecnico comunica che agli atti dell'archivio PRATICHE EDILIZIE non sono stati reperiti atti abilitativi relativi ai fabbricati oggetto di Perizia

Si procede pertanto ai sensi dell'Art. 9 bis, Comma 1 bis e 1 ter, DPR 380-2001 ad eseguire la sovrapposizione dello stato rilevato con le planimetrie catastali. Dalla sovrapposizione si è riscontrato che quanto rilevato **non sia conforme** alle planimetrie catastali per i seguenti motivi:

Abitazione Fg. 1, Mapp. 460 sub. 3 graffato con il Mapp. 461

Piano Interrato

- Diverso dimensionamento di forometrie;
- Lieve spostamento delle pareti divisorie interne.

Piano Terra

- Realizzazione del primo gradino della scala esterna su altra proprietà.

Piano Primo

- Lieve traslazione delle finestre.

Piano Secondo

- Diversa inclinazione dei muri interni;
- Lieve traslazione delle pareti divisorie e del pilastro;
- Traslazione di forometrie.

Piano Terzo

- Diversa rappresentazione del vano a chiusura della scala;
- Diverse altezze della pompeiana.

Si precisa che durante il sopralluogo eseguito in data 10/02/2026 non è stato possibile accedere a piccolo ripostiglio del piano interrato insistente sulla particella 461 sub. 3 in quanto allagato. ***Si evidenzia inoltre che l'accesso all'abitazione avviene esclusivamente attraverso il passaggio su altra proprietà (mapp. 461 e 459) e che eseguite le dovute ricerche presso l'Archivio Notarile e l'Archivio di Stato di Vicenza non è stata riscontrata registrazione di tale servitù.***

Autorimessa Fg. 1, Mapp. 463 sub. 1

Piano Terra

- Difformità muri perimetrali;
- Diversa realizzazione della finestra;

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

Deposito Fg. 1, Mapp. 463 sub. 2

Piano Terra

- Difformità muri perimetrali;
- Diversa realizzazione della finestra;

Piano Primo

- Difformità muri perimetrali;
- Diverse altezze;

Nella sovrapposizione si è tenuto conto della tolleranza Costruttiva ed Esecutiva rapportata alla metratura in applicazione dall'Art. 34 bis DPR 380/2001 (*Comma 1BIS "Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: dal 2% al 6% secondo la superficie utile dell'unità immobiliare*).

La situazione urbanistica dell'autorimessa e del deposito è da sanare con SCIA in Sanatoria, e/o con Legittimazione asseverata da tecnico abilitato (in base al DPR 380/01 e s.m.i. art 34 bis comma 3) mentre, per quanto riguarda l'abitazione è necessario il deposito di pratica edilizia per identificazione dello stato di fatto con costo stimato, di circa **€ 2.000,00 per la sanatoria + € 1.000,00 per la corretta identificazione dello stato di fatto** + cassa professionale ed IVA (con costi decurtati dal prezzo di vendita). L'Ufficio Tecnico Comunale come da comunicazione fornita al Perito Estimatore, valuta di applicare una sanzione economica per la sanatoria di **€. 2.064,00** o di quanto previsto dall'ufficio tecnico comunale ed eventualmente Ufficio delle Entrate, già compresa nel costo precedentemente stimato.

Si precisa che gli immobili sono privi di agibilità in quanto ante 1967, ed essendo anche privi di qualsiasi pratica edilizia, si sottolinea che tale situazione andrà obbligatoriamente evidenziata in atto notarile. Per gli immobili realizzati prima del 1° settembre 1967, la legge (L. 47/1985 e legge Ponte L. 765/1967) permette di vendere l'edificio sostituendo gli estremi della licenza edilizia con una dichiarazione sostitutiva in cui il venditore attesta che l'opera è iniziata prima di tale data. Questa dichiarazione è obbligatoria nel rogito per evitare la nullità dell'atto.

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

SITUAZIONE CATASTALE

Situazione irregolare: ad oggi depositate presso il Catasto di Vicenza planimetria del 23/02/1994 e del 06/05/1994. La planimetria dell'abitazione non è conforme allo stato rilevato per i seguenti motivi:

Abitazione Fg. 1, Mapp. 460 sub. 3 graffato con il Mapp. 461

Piano Interrato

- Diverso dimensionamento di forometrie;
- Lieve spostamento delle pareti divisorie interne.

Piano Terra

- Realizzazione del primo gradino della scala esterna su altra proprietà.

Piano Primo

- Lieve traslazione delle finestre.

Piano Secondo

- Diversa inclinazione dei muri interni;
- Lieve traslazione delle pareti divisorie e del pilastro;
- Traslazione di forometrie.

Piano Terzo

- Diversa rappresentazione del vano a chiusura della scala;
- Diverse altezze della pompeiana.

Si precisa che durante il sopralluogo eseguito in data 10/02/2026 non è stato possibile accedere a piccolo ripostiglio del piano interrato insistente sulla particella 461 sub. 3 in quanto allagato. ***Si evidenzia inoltre che l'accesso all'abitazione avviene esclusivamente attraverso il passaggio su altra proprietà (mapp. 461 e 459) e che eseguite le dovute ricerche presso l'Archivio Notarile e l'Archivio di Stato di Vicenza non è stata riscontrata registrazione di tale servitù.***

Autorimessa Fg. 1, Mapp. 463 sub. 1

Piano Terra

- Difformità muri perimetrali;
- Diversa realizzazione della finestra;

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

Deposito Fg. 1, Mapp. 463 sub. 2

Piano Terra

- Difformità muri perimetrali;
- Diversa realizzazione della finestra;

Piano Primo

- Difformità muri perimetrali;
- Diverse altezze;

La situazione catastale è sanabile aggiornando le tre planimetrie con costi di circa **€ 1000,00** + cassa professionale ed IVA, decurtati dal prezzo di vendita.

Alla luce di quanto sopra si evidenzia che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico (seppur già decurtate dal prezzo di vendita), in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura. La procedura specifica finale andrà valutata con il proprio tecnico in concilio con tecnici Comunali e Catastali.

Si evidenzia che da visura storica della particella 463 ai terreni l'originaria particella 463 è stata fusa con la particella 464 e entrambe le particelle (ex fabbricati rurali) avevano diritto alle particelle 462 e 468 del foglio 1 del Comune di San Pietro Mussolino.

Si riporta mappa dei terreni cartacea:

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 56):
€. 74.302,80 (settantaquattromilatrecentodue/80)

Date/valori comparabili reperiti (pag. 46):

NON TROVANDO PREZZI COMPARABILI NELLA ZONA non è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Valore di vendita forzata proposto (pag. 57): il valore di vendita forzata proposto è pari a:
€ 47.700,00 (€. quarantasettemilasettecento/00).

Valore debito: €. 116.979,81 oltre interessi sul debito residuo dall'11/03/2025 sino al saldo effettivo e comunque entro i limiti del tasso soglia tempo vigente, oltre oneri ed accessori di legge al tasso soglia tempo per tempo vigente, oltre oneri ed accessori di legge.

Occupazione (pag. 25): **OCCUPATO** da:

Via San Pietro Vecchio n°130, San Pietro Mussolino (VI)

- **Omissis**
- **Omissis**
- **Omissis**
- **Omissis**

Titolo di occupazione (pag. 25):

Occupato con titolo del proprietario.

Valore mutuo/Decreto ingiuntivo: Mutuo Casa Ipotecario del 24/03/2005 Rep. n. 32710 – Racc. n. 7106 del Notaio Carlo Sapienza di Arzignano (VI), registrato ad Arzignano il 12/04/2005 al n°985 serie 1T e trascritto a Vicenza il 13/04/2005 ai numeri RG 9017 e RP 1981 della somma di €. 117.000,00 e successiva rinnovazione del Notaio Carlo Sapienza di Arzignano (VI) registrata a Vicenza il 25/02/2025 ai numeri RG 3775 e RP 671.

Elenco degli oneri e vincoli che restano a carico dell'acquirente (Capitolo 8.1 pag. 34): Gli oneri giuridici gravanti sui beni che non sono stati cancellati nel contesto della procedura, oltre alle spese condominiali arretrate ultimi due anni (in questo caso non presenti), che saranno a carico dell'aggiudicatario sono:

a) manutenzioni ordinarie e straordinarie condominiali impianti ed immobile;

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

b) manutenzioni ordinarie e straordinarie unità private e impianti da adeguare DM 37/08 e s.m.i.;
c) difformità catastali degli immobili con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di **€ 1000,00 + cng** ed iva (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta ma resta a carico aggiudicatario);
d) difformità urbanistico edilizie degli immobili, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di **€ 2.000,00 per la sanatoria + € 1.000,00 per la corretta identificazione dello stato di fatto + € 2.064,00** sanzioni amministrative (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta, ma resta a carico aggiudicatario);
e) intervento di incapsulamento pannelli di copertura in amianto insistenti sul torrino scala esterno sul tetto dell'abitazione e su parte della copertura del deposito/garage per un costo di **€ 2.800,00** + iva compreso ponteggi / automezzo con piattaforma elevatrice (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta, ma resta a carico dell'aggiudicatario);

Elenco degli oneri e dei vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (Capitolo 8.1 pag. 47)**:**

L'esperto indica di seguito gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura; in particolar modo si segnalano:

a) iscrizioni ipotecarie (vedi Capitolo 8.2 pag. 49);
b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi ecc.) (vedi Capitolo 8.2 pag. 49);
c) mutuo casa ipotecario del 24/03/2005 RP 32710 RC 7106 del Notaio Carlo Sapienza di Arzignano (VI), registrato ad Arzignano il 12/04/2005 al n°985 serie 1T e trascritto a Vicenza il 13/04/2005 ai numeri RP 1981 RG 9017 e rinnovato con iscrizione ipotecaria del 25/02/2025 RP 671 RG 3775.

d) eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli (vedi Capitolo 7.2 pag. 40);

APE (pag. 25): l'immobile è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica e la relativa classe è la **G**

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 58): vedasi cap. 16 - Osservazioni finali ed in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.1.

- Sanatoria Urbanistica/Legittimazione tecnico Abilitato (con costi detratti dal prezzo di vendita);
- Aggiornamento catastale (con costi detratti dal prezzo di vendita);
- Adeguamento impianti ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i.;

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

- E' presente Mutuo Casa Ipotecario del 24/03/2005 Rep. n. 32710 – Racc. n. 7106 del Notaio Carlo Sapienza di Arzignano (VI), registrato ad Arzignano il 12/04/2005 al n°985 serie 1T e trascritto a Vicenza il 13/04/2005 ai numeri RG 9017 e RP 1981 della somma di €. 117.000,00 e successiva rinnovazione del Notaio Carlo Sapienza di Arzignano (VI) registrata a Vicenza il 25/02/2025 ai numeri RG 3775 e RP 671;
- Incapsulamento eternit su coperture (con costi detratti dal prezzo di vendita);
- Deprezzamento immobile residenziale del 15% per mancanza di servitù di passaggio formalmente trascritta;
- Gli immobili sono privi di agibilità e, in quanto ante 1967, ed essendo anche privi di qualsiasi pratica edilizia, si sottolinea che tale situazione andrà obbligatoriamente evidenziata in atto notarile;
- Da visura storica ai terreni della particella 463 emerge che la particella ha diritto alle corti particelle 462 e 468. Si precisa che ad oggi la corte 462 è conglobata nel cortile della particella 420 ed è chiuso da recinzione ed accessibile ai soli residenti della particella 462 (la particella 462 non è oggetto di pignoramento specifico).

Lotti (pag. 58): trattasi di ***LOTTO UNICO***

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte i perimetri edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

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: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI 14
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE 14
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni 14
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni 15
3.3 Confini N-E-S-O 15
3.4 Descrizione dettagliata dei beni 16
3.5 Certificazione energetica 25
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 25
4.1 Possesso 25
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione 26
5. ASPETTI CATASTALI 26
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 26
5.2 Intestatari catastali storici 28
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 29
5.4 Giudizio di conformità catastale 29
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 39
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 39
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI 40
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità 40
7.2 Abusi/difformità riscontrati 40
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 45
7.4 Perimetro del “mandato” 46
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 47
8.1 Oneri e vincoli 47
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli 49
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 51
9. SUOLO DEMANIALE 52
10. USO CIVICO O LIVELLO 52

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 52

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni 52

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 52

12.1 Metodo di valutazione 52

12.2 Stima del valore di mercato 53

12.3 Determinazione del valore a base d'asta 56

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi 57

12.5 Giudizio di vendibilità' 47

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 57

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO 58

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato 58

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore 58

15. LOTTI 58

16. OSSERVAZIONI FINALI 58

17. ELENCO ALLEGATI 60

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'accettazione dell'incarico professionale ricevuto in data 24/07/2024.

Sono successivamente susseguite:

- giuramento telematico eseguito in data 05/09/2025;
- richiesta documentazione catastale eseguita in data 05/09/2025;
- deposito richiesta di contratti e comodati in data 05/09/2025 + 12/02/2026 + 13/02/2026 e ricevimento di lettera attestante la presenza degli stessi in data 11/02/2026 e 23/02/2026;
- deposito della richiesta di accesso alla documentazione urbanistica eseguito in data 09/09/2025 con ricevimento di lettera attestante la mancata presenza di documentazione urbanistica in data 17/09/2026;
- eseguito sopralluogo in data 10/02/2026;
- deposito richiesta documentazione anagrafica 11/09/2025 + 09/02/2026 con ricevimento dei documenti in data 23/09/2025 + 10/02/2026;
- eseguite Ispezioni Ipotecarie in data 01/06/2026;
- prezzo di stima formulato in data 11/06/2026.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

L'immobile oggetto di perizia consiste in un'abitazione distribuita su cinque piani con annessi corte parte esclusiva, locale attiguo di deposito ed autorimessa siti nel Comune di San Pietro Mussolino (VI), in Via San Pietro Vecchio n°130.

L'abitazione presenta accesso esclusivo principale mediante scala esterna collegata con percorso pedonale di altra proprietà Mappale 459 e secondo accesso dal mappale 461 posto ad est sempre di altra proprietà. ***Si evidenzia inoltre che l'accesso all'abitazione avviene esclusivamente attraverso il passaggio su altra proprietà (mapp. 461 e 459) e che eseguite le dovute ricerche presso l'Archivio Notarile e l'Archivio di Stato di Vicenza non è stata riscontrata registrazione di tale servitù.***

Al locale di deposito e all'autorimessa si accede invece attraverso la corte comune (area rurale).

L'abitazione è distribuita su 5 piani. Nell'interrato sono ubicati il bagno, cantina ed un ripostiglio (non accessibile al momento del sopralluogo), al piano terra sono collocati la cucina ed il soggiorno, al piano primo n°2 camere, al piano secondo n°2 camere e nell'ultimo piano una terrazza praticabile con annessa pergola in metallo.

I locali accessori esterni invece consistono in una autorimessa e in un deposito al piano terra con sovrastante legnaia al piano primo.

L'immobile è situato in zona periferica di San Pietro Mussolino (VI), precisamente a Nord Ovest del centro del paese. La zona in cui si trova ha destinazione prettamente residenziale ed è considerata a livello urbanistico una "Zona A – Comparto di edifici storico ambientali". In prossimità dell'immobile sono ubicate sono ubicati degli agriturismi e dei luoghi di culto. La prima fermata dell'autobus dista circa m. 150. La via di comunicazione principale limitrofa è la Strada Provinciale 43 Valdichiampo. Il primo casello autostradale è a circa 20 km, ed è il casello di Montebello.

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Il diritto reale pignorato RISULTA ESSERE CONFORME a quanto dichiarato nell'atto di acquisto e precisamente:

proprietà per la quota di 1/1 intestata a

- **Omissis**

di un'abitazione sviluppata su cinque piani con corte esclusiva perimetrale ed annessi autorimessa e locale di deposito, posta nel Comune di San Pietro Mussolino (VI).

Con integrazione mediante pignoramento RG 394/25 ora fuso con l'RG 261/25 viene citata inoltre, la Sig.ra **Omissis** poiché risulta essere coniugata con il Sig. **Omissis** in regime di comunione legale dei beni.

I beni pignorati per quanto indicato nell'Atto di Pignoramento, risultano essere identificati catastalmente con:

~ Comune di San Pietro Mussolino, Fg. 1, mapp. 461 sub. 3 graffato con la particella 460 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 3 vani, Rendita 193,67 – Via Chiesa Nuova n°130 Piano S1-T-1-2;

~ Comune di San Pietro Mussolino, Fg. 1, mapp. 463 sub. 1 - Categoria C/6 - Classe 2 - Consistenza 11 m^2, Rendita 13,63 – Via Chiesa Nuova Piano T;

~ Comune di San Pietro Mussolino, Fg. 1, mapp. 463 sub. 2 - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 44 m^2, Rendita 36,36 – Via Chiesa Nuova Piano T-1;

3.3 Confini N-E-S-O

- l'intera particella identificata con Comune di San Pietro Mussolino, Fg. 1, **mapp. 460** confina a:

Nord Est con la particella 420;
Sud Est con la particella 461;
Sud Ovest con la particella 459;
Nord Ovest con la particella 420.

- l'intera particella identificata con Comune di San Pietro Mussolino, Fg. 1, **mapp. 463** confina a:

Nord Est con Via San Pietro Vecchio e mapp. 461;
Sud Est con Via San Pietro Vecchio;
Sud Ovest con le particelle 465 e 468;
Nord Ovest con la particella 461.

- l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con San Pietro Mussolino, Fg. 1, **mapp. 460**, graffato con il **mapp. 461 sub. 3** (residenza) confina, per:

la parte prettamente residenziale che si sviluppa al piano interrato terra, primo, secondo e terzo

Nord Est con la particella 420;
Sud Est con la particella 461;
Sud Ovest con la particella 459;
Nord Ovest con la particella 420.

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

- l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con San Pietro Mussolino, Fg. 1, **mapp. 463**, **sub. 1** (garage) confina, per:
la parte prettamente residenziale che si sviluppa al piano interrato terra, primo, secondo e terzo

Nord con il sub. 2;
Est con Via San Pietro Vecchio;
Sud con la particella 465;
Ovest con la particella 468.

- l'Unità Immobiliare, oggetto di procedura, identificata con San Pietro Mussolino, Fg. 1, **mapp. 463**, **sub. 2** (deposito) confina, per:
la parte prettamente residenziale che si sviluppa al piano interrato terra, primo, secondo e terzo

Piano Terra

Nord Est con la particella 461;
Sud Est con MAPP 463 sub. 1;
Sud Ovest con la particella 468;
Nord Ovest con la particella 461.

Piano Primo

Nord Est affaccio sulla particella 461;
Sud Est affaccio su Via San Pietro Vecchio;
Sud Ovest affaccio sulla particella 465 e 468;
Nord Ovest con la particella 461

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un piccolo gruppo di case storiche (epoca presunta fine 1800 inizi 1900) che formano una Contrada denominata "San Pietro Vecchio".

L'immobile si sviluppa su cinque piani: al piano interrato troviamo una cantina (provvista di camino) con bagno e ripostiglio, al piano terra cucina e soggiorno con piccolo cortile pertinenziale, al piano primo e secondo sono collocate due camere e un disimpegno e al piano terzo una terrazza. Le altezze interne variano: il piano interrato è alto ml. 2,13, il piano terra ml. 2,44, il piano primo ml. 2,46, il piano secondo ml. 2,50.

Si precisa che **l'accesso all'abitazione avviene esclusivamente attraverso il passaggio su altre unità immobiliari e precisamente attraverso i mappali 459 (principale) e 461 (secondario). In merito al diritto di passaggio si precisa che dalle ricerche svolte presso l'Archivio Notarile e all'Agenzia delle Entrate non è stata trovata alcuna trascrizione; conseguentemente l'immobile è privo di servitù di passaggio**.

L'immobile residenziale ha pareti esterne realizzate in sasso e mattone intonacate al civile e pareti interne intonacate con intonaco civile e tinteggiate con idropittura semi lavabile. Parte delle pareti e dei soffitti è rivestita con perline di legno. La pavimentazione dell'abitazione è di mattonelle realizzate con graniglia di marmo dette "marmette" mentre quella del bagno è di ceramica; i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono anch'essi di ceramica. Il terrazzo presenta pavimentazione con guaina bituminosa. Si accede al terrazzo attraverso la scala interna in marmo e/o c.a. che fuoriesce nella terrazza con un abbaino **coperto da eternit**. I serramenti esterni sono

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

di legno muniti di vetro singolo, protetti (non tutti i serramenti) da balconi di legno. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato, mentre il portoncino d'ingresso è di legno e vetro (non blindato). Il bagno è dotato dei normali accessori sanitari in vetro-china (lavabo, w.c., doccia), relative rubinetterie in ferro cromato, il tutto in appena sufficienti condizioni manutentive. Il punto di alimentazione acqua e scarico per la lavatrice è ubicato in cantina. Non è stata trovata documentazione di conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. (accesso agli atti comunali, allegati all'agibilità); gli impianti dovranno essere pertanto manutentati ed adeguati ai sensi D.M. 37/08 e s.m.i..
L'immobile è inoltre dotato di un piccolo garage e di un locale di deposito distribuito su due piani. Il piano primo del deposito è accessibile esclusivamente attraverso una scala di legno mobile. Garage e deposito hanno accesso attraverso il mappale 468 (area rurale).

Il garage ed il deposito hanno pareti portanti realizzate in sasso e mattone e parte con mattoni in cls. (molto probabilmente realizzata in epoca successiva). Le pareti sono intonacate a grezzo. Il solaio è in laterocemento mentre **il coperto è formato con travature di legno con rivestimento parte di eternit e parte di coppi.**

Le coperture in eternit dovranno essere opportunamente incapsulate verniciatura con apposite sostanze speciali che, spruzzate sui manufatti, inglobano le fibre e non consentono loro di liberarsi nell'aria rendendo l'ambiente sicuro. Il costo per l'incapsulamento stimato in **Euro 2.800,00** €. sarà detratto dal prezzo di vendita ma resta a carico dell'aggiudicatario e dovrà essere realizzato da ditta specializzata e abilitata previa pratica ULSS

Ai fini del calcolo della superficie commerciale sono stati utilizzati i seguenti indici:

- *Superficie principale* *coefficiente 1,00*
- *Cantina e terrazzo* *coefficiente 0,50*
- *Deposito e garage* *coefficiente 0,50*
- *Legnaia* *coefficiente 0,33*
- *Terreno* *coefficiente 0,20*

Si riporta di seguito la superficie commerciale degli immobili:

ABITAZIONE:

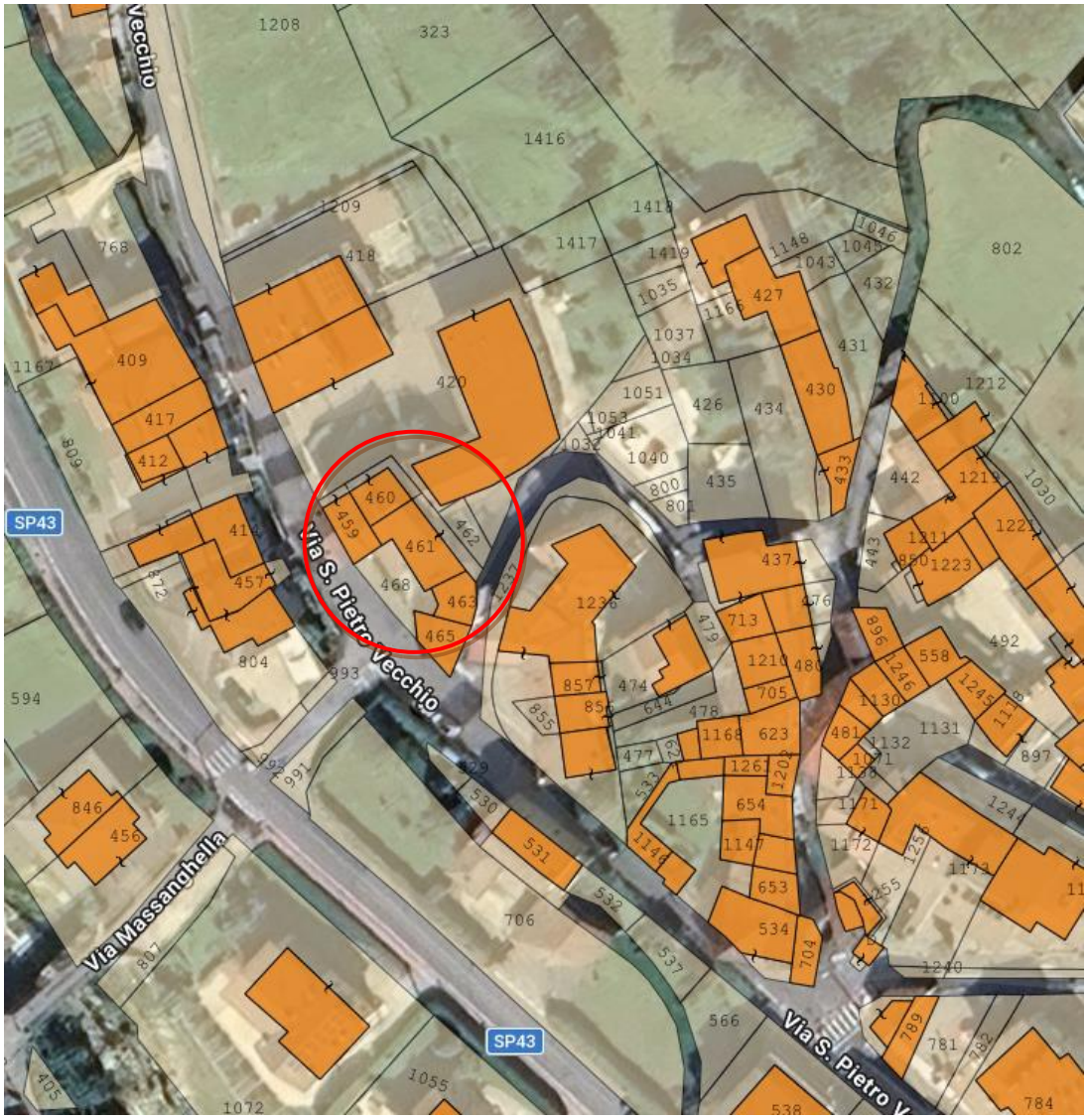
Descrizione e Acronimo	Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali
Sup. principale	122,57	100%	122,57
Ripostiglio/Cantina	35,34	50%	17,67
Terrazzo	35,12	50%	17,56
Giardino/scoperto	37,74	2%	0,75
		SUPERFICIE COMMERCIALE	158,55

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

GARAGE/DEPOSITO:

Descrizione e Acronimo	Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali
Garage	14,67	50%	7,34
Deposito	20,65	50%	10,33
Legnaia	35,77	40%	14,31
		SUPERFICIE AL LORDO DELLA MURATURA	31,97

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore effettua una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI:



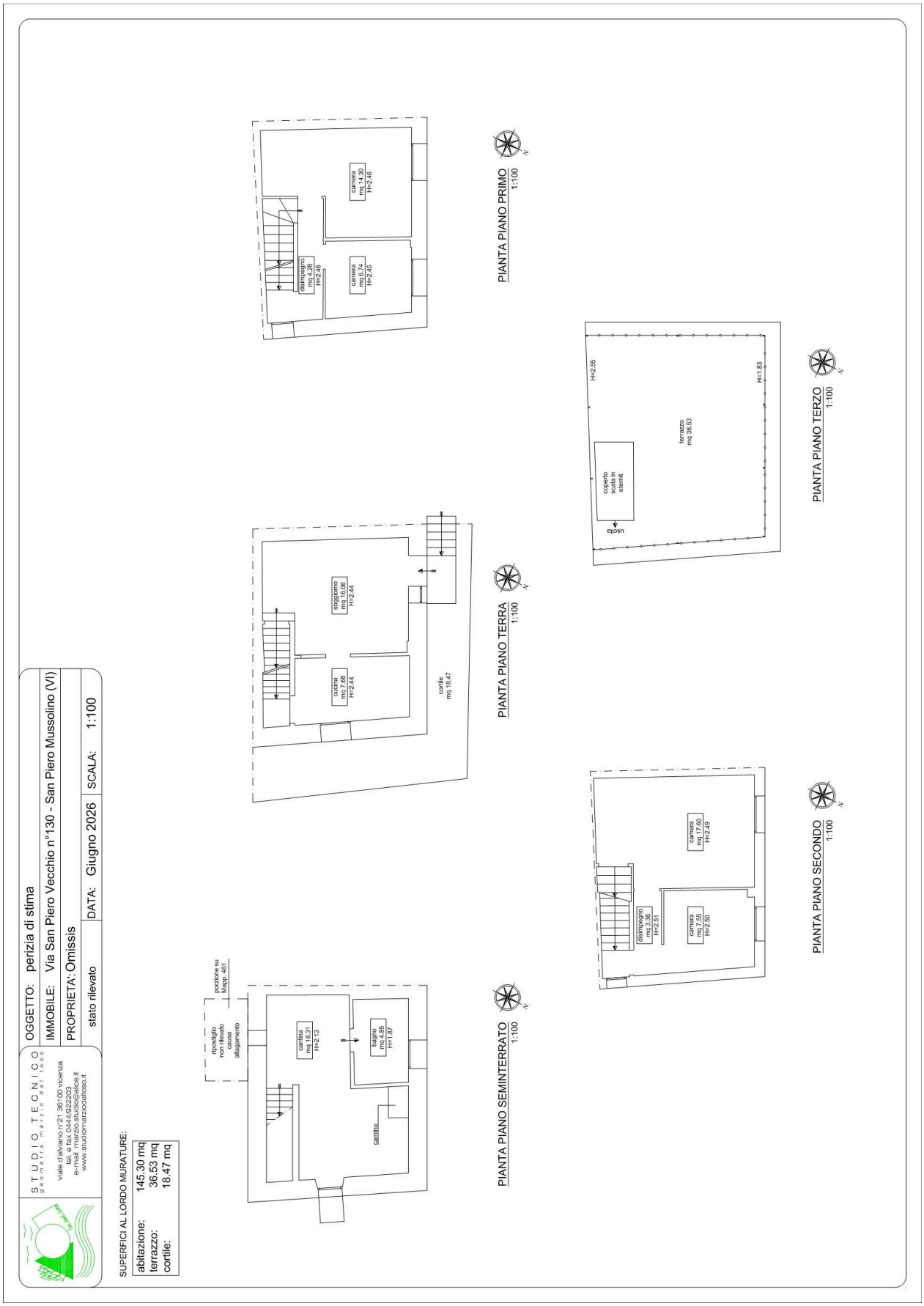
Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

Estratto mappa catastale.

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

Planimetrie immobili



ABITAZIONE

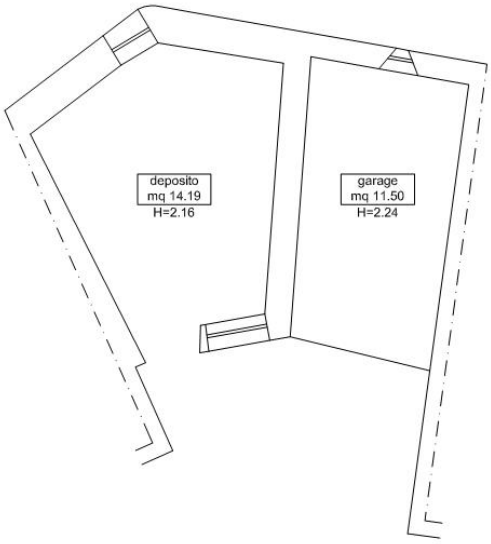
Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

STUDIO TECNICO
geometra marzio dal toso
viale d'alviano n°21 36100 vicenza
tel. e fax 0444/922203
e-mail marzio.studio@alice.it
www.studiomarziodaltoso.it

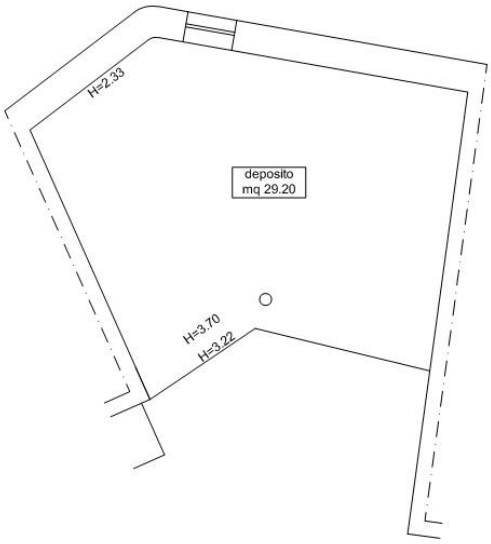
OGGETTO: perizia di stima		
IMMOBILE: Via San Piero Vecchio n°130 - San Piero Mussolino (VI)		
PROPRIETA': Omissis		
stato rilevato	DATA: Giugno 2026	SCALA: 1:100

SUPERFICI AL LORDO MURATURE:

garage:	14.67 mq
deposito:	20.65 mq
legnaia:	35.77 mq



PIANTA PIANO TERRA
1:100



PIANTA PIANO PRIMO
1:100

GARAGE e DEPOSITO

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

Foto immobile

Foto n. 1 – Facciata abitazione

Foto n. 2 – Facciata garage/deposito

Foto n. 3 – Bagno piano interrato

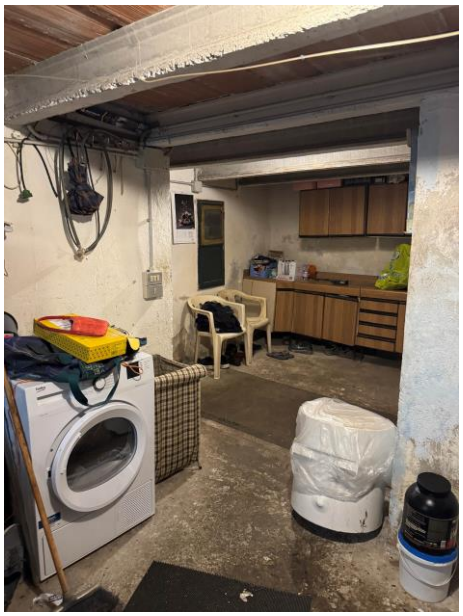


Foto n. 4 – Cantina piano interrato

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

Foto n. 5 – Cucina piano terra

Foto n. 6 – Camera piano primo

Foto n. 7 – Camera piano secondo

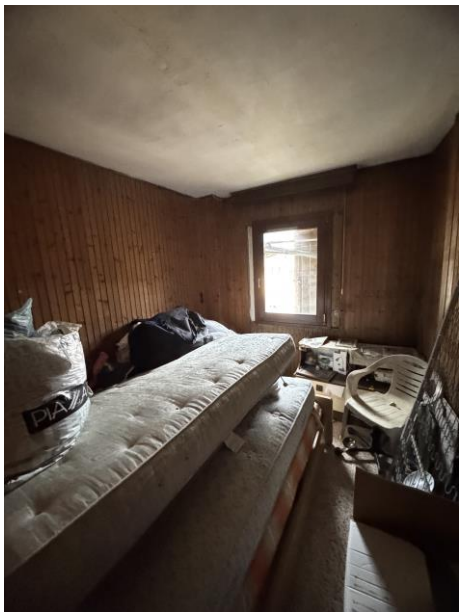


Foto n. 8 – Camera piano secondo

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

Foto n. 9 – Camera piano primo

Foto n. 10 – Scala terrazzo

Foto n. 11 – Scala esterna terrazzo

Foto n. 12 – terrazzo

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

Foto n. 13 – Garage	Foto n. 14 – Deposito

Le condizioni delle unità pignorate, complessivamente, sono **appena sufficienti.**

3.5 Certificazione energetica

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica; lo stesso è stato scaricato dal Portale della regione Veneto. Dal documento in questione risulta che l'oggetto della procedura, per le sue caratteristiche, è in **Classe Energetica G**.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'occupazione, a seguito delle informazioni ottenute durante accesso sopralluogo e presso l'ufficio anagrafe del Comune di San Pietro Mussolino (VI) risultano essere regolari. Ad occupare l'immobile sono:

- **Omissis**
- **Omissis**
- **Omissis**
- **Omissis**

I dati sopra citati sono indicati nello *"stato di famiglia storico"* rilasciato dall'Ufficio Demografico del Comune di San Pietro Mussolino (VI) in data 10/02/2026

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

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

L'immobile, a seguito delle informazioni ottenute durante l'accesso e al sopralluogo e presso l'ufficio anagrafe del Comune di San Pietro Mussolino (VI), risultano essere occupati. Come da verifica di eventuale presenza di contratti di locazione o di comodato registrati, si attesta, in relazione alla richiesta di verifica presso l'ufficio delle entrate di Vicenza DPVI UT Valdagno del 09/02/2026, con risposta in data 11/02/2026, l'esistenza di contratti di locazione e comodati registrati a nome dei sigg. **Omissis** e **Omissis** (vedi All. 9):

- Atto privato n. 1796 serie 3 registrato il 06/08/2008 presso l'Ufficio di Valdagno (VI).

Il Contratto n. 1906/2006 del 18/10/2006 trattasi di "CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO" con durata NON precisata stipulato tra il Sig. **Omissis** e un Sig. per il quale è noto solo il C.F. e precisamente **Omissis**. Il Sig. identificato con il C.F. **Omissis** non è presente tra i residenti presso l'immobile pignorato, come risulta dal Certificato contestuale di residenza rilasciato dal Comune di San Pietro Mussolino il 10/02/2026.

- Atto privato n. 1906 serie 3 registrato il 18/10/2006 presso l'Ufficio di Arzignano (VI).

Il Contratto n. 1906/2006 del 18/10/2006 trattasi di "CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO" con durata illimitata a partire dal 01/10/2006 stipulato tra il Sig. **Omissis** e il Sig. **Omissis**. Il Sig. **Omissis** non è presente tra i residenti presso l'immobile pignorato, come risulta dal Certificato contestuale di residenza rilasciato dal Comune di San Pietro Mussolino il 10/02/2026.

Non viene calcolato il canone d'affitto dell'immobile poiché lo stesso risulta essere occupato dal proprietario con familiari.

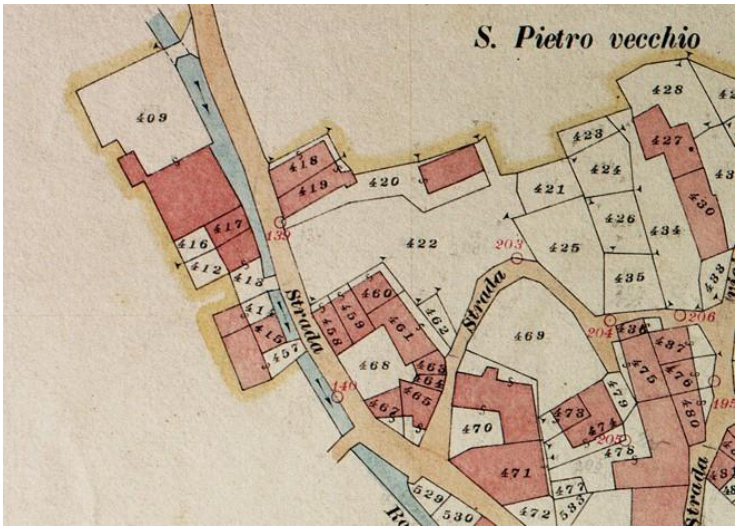
5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il sottoscritto esperto, di seguito, ricostruisce la **storia catastale** indicando, per i beni pignorati le variazioni intervenute nel tempo, ed in particolare, in ordine temporale dalla più recente alla meno recente:

Presso la Sezione Catasto Vicenza la mappa d'impianto (Vedi All. 2) identifica la particella iniziale con Comune di San pietro Mussolino Foglio 1 ex Sez A, Fg. 1, mapp. **460, 461, 463 e 464** come da impianto meccanografico del 30/02/1972 risultante da mappa d'impianto del 1890/1900.

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622



Mappa d'Impianto

Dalla visura storica al Catasto Terreni NON risultano essere state presentate variazioni catastali per le particelle:

Mappale 460

Situazione dell'unità immobiliare all'impianto meccanografico del 30/06/1972

Particella Fg. 1, Mapp. 460 – ENTE URBANO – Mq. 55

Mappale 461

Situazione dell'unità immobiliare all'impianto meccanografico del 30/06/1972

Particella Fg. 1, Mapp. 461 – ENTE URBANO – Mq. 103

Risultano essere invece stata presentata una variazione catastale per la particella:

Mappale 463

Situazione dell'unità immobiliare del 09/06/2004

Particella Fg. 1, Mapp. 463 – ENTE URBANO – Mq. 34

TIPO MAPPALE del 29/12/1993 Pratica n. VI0146066 in atti dal 09/06/2004 3/SPC (n. 124792.1/1993)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:1 Particella: 464;

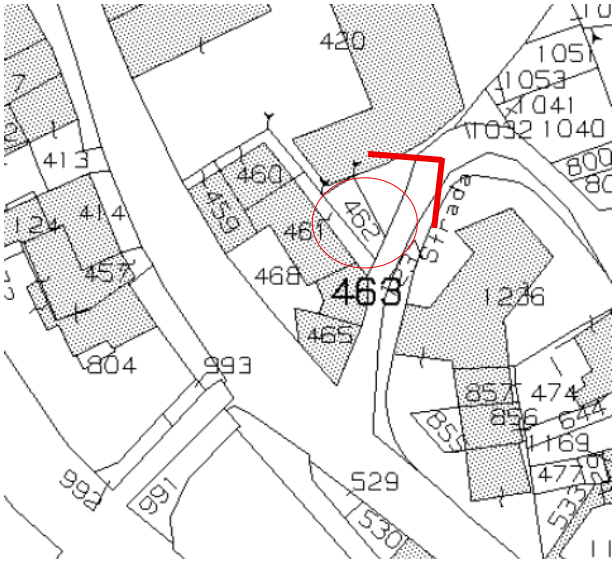
Situazione dell'unità immobiliare del 30/06/1972

Particella Fg. 1, Mapp. 463 – FABBRICATO RURALE – Mq. 20

***Annotazioni di immobile**: CON DIRITTO ALLE CORTI NUM 462 E 468 DEL FOGLIO 1*

Si precisa che ad oggi la corte 462 è conglobata nel cortile della particella 420 dei altra proprietà ed è chiuso da recinzione ed accessibile ai soli residenti della particella 420

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

	
ESTRATTO DI MAPPA CON VISTA FOTO	***VISTA GOOGLE MAPS***

5.2 Intestatari catastali storici

Gli intestatari catastali storici durante il ventennio antecedente il pignoramento, come da visura storica del Catasto Fabbricati, Fg. 1, Mapp. 460, 461 e 463 sono i seguenti (situazione dalla più recente alla meno recente):

Mappale 460 e 461 sub. 3

Situazione degli intestati dal 24/03/2005

Omissis

Proprieta' 1/1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Omissis

Proprieta' 1000/1000

Situazione degli intestati relativa ad atto del 31/10/1952 (antecedente all'impianto meccanografico)

Omissis

Proprieta' 1/3

Omissis

Proprieta' 1/3

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

Omissis

Proprieta' 1/3

Mappale 463 sub 1 e 2

Situazione degli intestati dal 24/03/2005

Omissis

Proprieta' 1/1

Situazione degli intestati dal 29/09/2001

Omissis

Proprieta' 1/3

Omissis

Proprieta' 1/3

Omissis

Proprieta' 1/3

Situazione degli intestati dal 06/05/1994

Omissis

Da verificare usuf. parziale per 333 / 1000

Omissis

Proprieta' 333/1000

Omissis

Proprieta' 333/1000

Omissis

Proprieta' 333/1000

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

non sono state rilevate differenze ma si precisa che il Ruolo Generale 261/2025 è stato unito con il Ruolo Generale 394/2025

5.4 Giudizio di conformità catastale

Il sottoscritto Perito Estimatore, a seguito della sovrapposizione delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio con lo stato reale dei luoghi espone di seguito le difformità riscontrate:

Situazione irregolare: ad oggi depositate presso il Catasto di Vicenza planimetria del 23/02/1994 e del 06/05/1994. La planimetria dell'abitazione non è conforme allo stato rilevato per i seguenti motivi:

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

Abitazione Fg. 1, Mapp. 460 sub. 3 graffato con il Mapp. 461

Piano Interrato

- Diverso dimensionamento di forometrie;
- Lieve spostamento delle pareti divisorie interne.

Piano Terra

- Realizzazione del primo gradino della scala esterna su altra proprietà.

Piano Primo

- Lieve traslazione delle finestre.

Piano Secondo

- Diversa inclinazione dei muri interni;
- Lieve traslazione delle pareti divisorie e del pilastro;
- Traslazione di forometrie.

Piano Terzo

- Diversa rappresentazione del vano a chiusura della scala;
- Diverse altezze della pompeiana.

Si precisa che durante il sopralluogo eseguito in data 10/02/2026 non è stato possibile accedere a piccolo ripostiglio del piano interrato insistente sulla particella 461 sub. 3 in quanto allagato. ***Si evidenzia inoltre che l'accesso all'abitazione avviene esclusivamente attraverso il passaggio su altra proprietà (mapp. 461 e 459) e che eseguite le dovute ricerche presso l'Archivio Notarile e l'Archivio di Stato di Vicenza non è stata riscontrata registrazione di tale servitù.***

Autorimessa Fg. 1, Mapp. 463 sub. 1

Piano Terra

- Difformità muri perimetrali;
- Diversa realizzazione della finestra;

Deposito Fg. 1, Mapp. 463 sub. 2

Piano Terra

- Difformità muri perimetrali;
- Diversa realizzazione della finestra;

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

Piano Primo

- Difformità muri perimetrali;
- Diverse altezze;

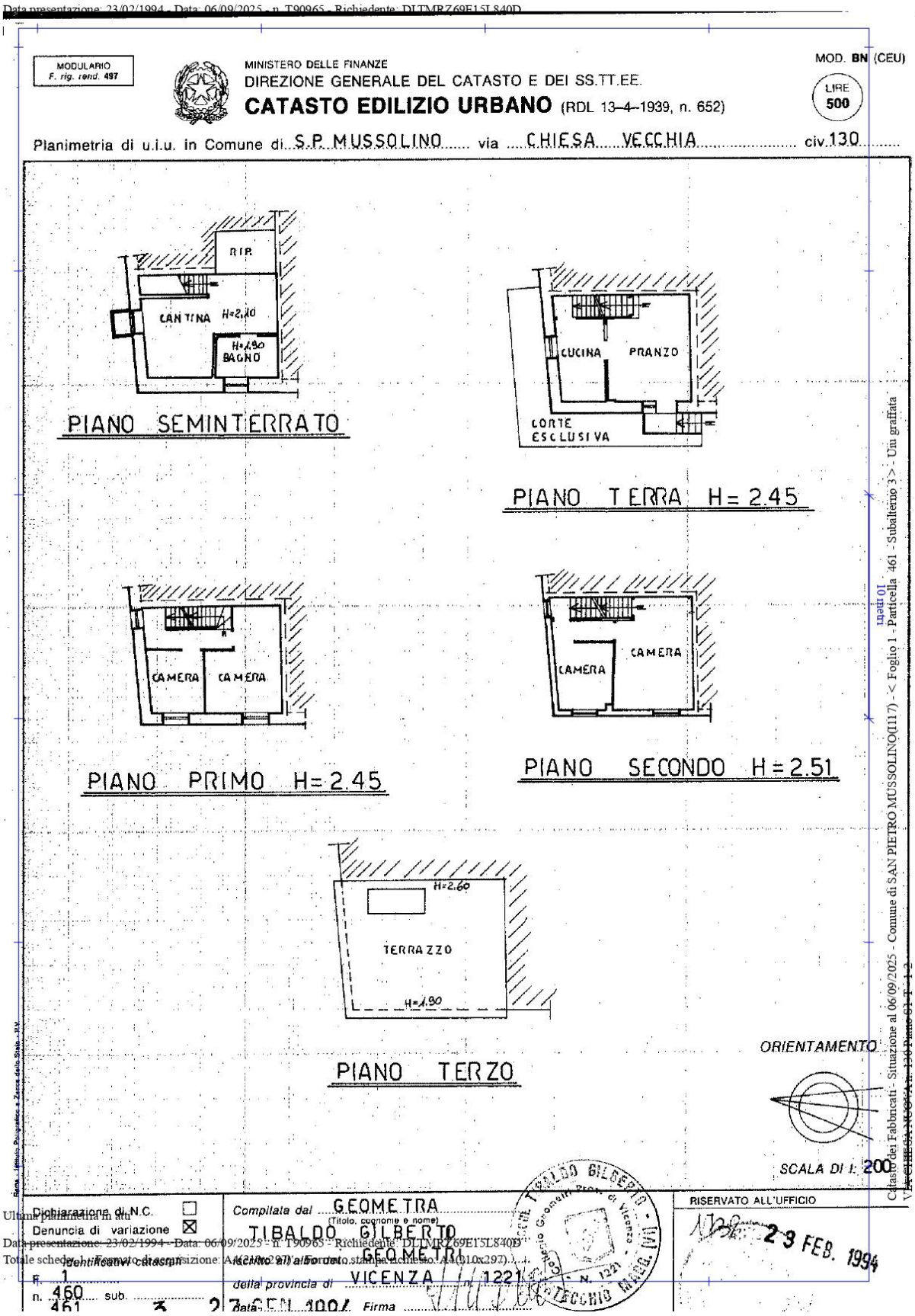
La situazione catastale è sanabile aggiornando le planimetrie con costi di circa **€ 1.000,00** + cassa professionale ed IVA, decurtati dal prezzo di vendita.

Alla luce di quanto sopra si evidenzia che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura. La procedura specifica finale andrà valutata con il proprio tecnico in concilio con tecnici Comunali e Catastali.

Si allegano di seguito copia della planimetria catastale dei beni, della mappa catastale, e della sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.

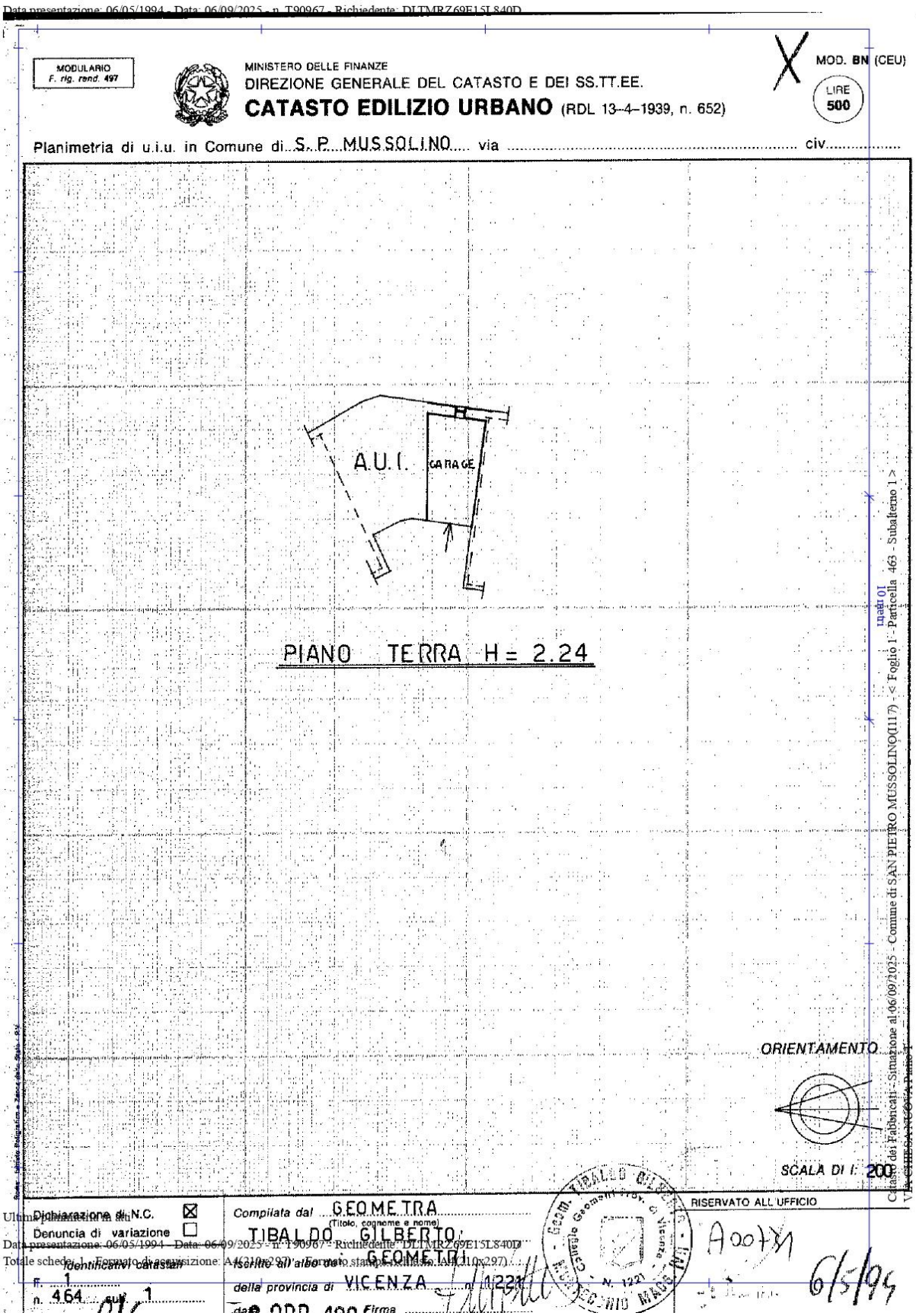
Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

Planimetrie catastali dei beni.



Mapp. 460 graffato con il 461 sub. 3

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622



Mapp. 463 sub. 1

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

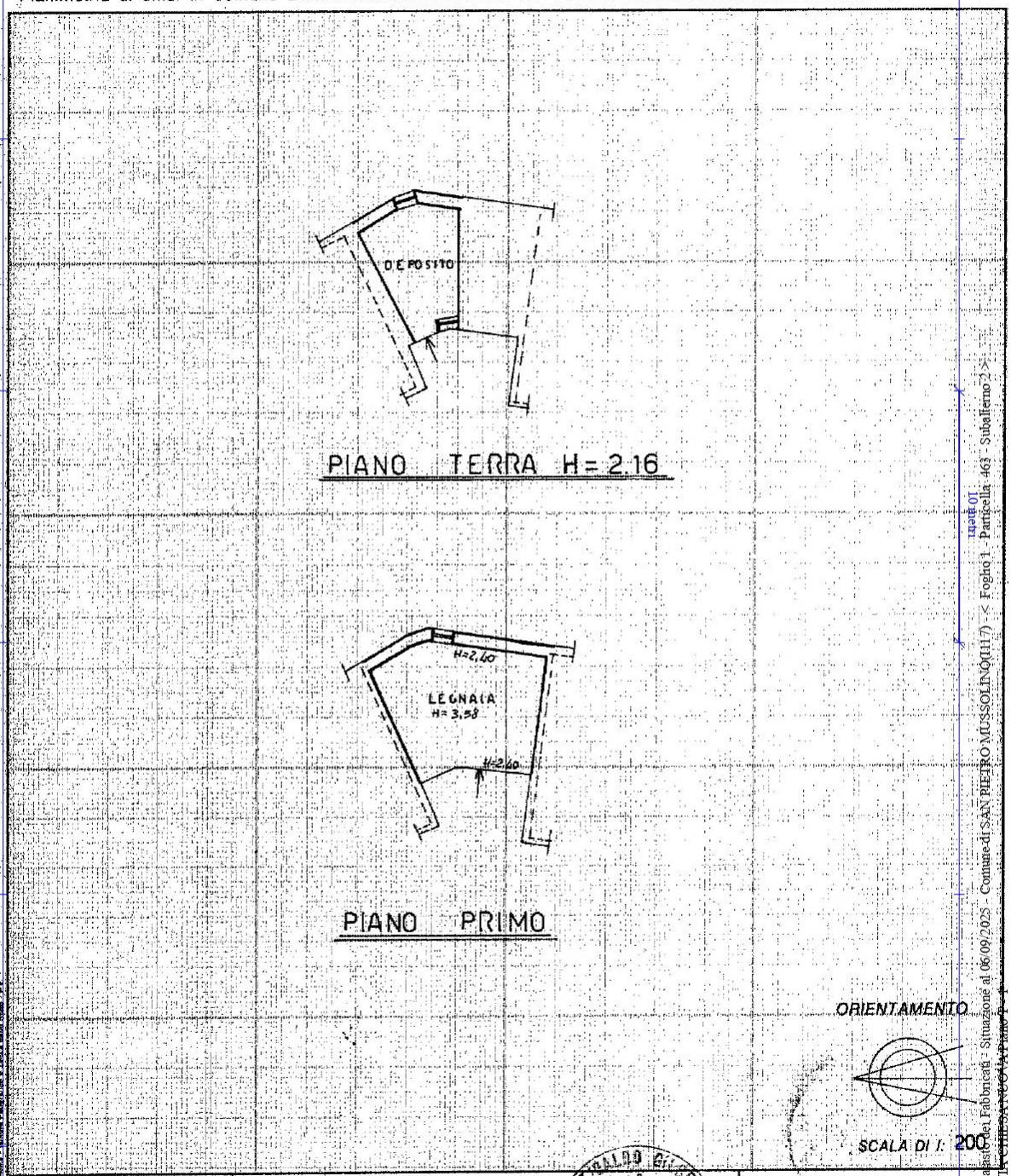
Data presentazione: 06/05/1994 - Data: 06/09/2025 - n. T90968 - Richiedente: DLTMRZ69E15L840D

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)
LIRE 500

Planimetria di u.i.u. in Comune di S.P. MUSSOLINO via CHIESA VECCHIA civ.



Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 06/05/1994 - Data: 06/09/2025 - n. T90968 - Richiedente: DLTMRZ69E15L840D
Totale schede/elaborati costituenti la descrizione: A (210x297) - Formato di stampa richiesto: A4 (210x297)
Identificativi catastali:
F. 1
n. 463 sub. 2
464

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
TIBALDO GILBERTO
GEOMETRI
iscritto all'albo dei
della provincia di VICENZA n. 1221
Data 8 APR. 1996 Firma

TIBALDO GILBERTO - GEOMETRA - Collegio Geometri Prov. di Vicenza - n. 1221

RISERVATO ALL'UFFICIO
A20721

Classe: Fabbricati - Situazione al 06/09/2025 - Comune di SAN PIETRO MUSSOLINO(U117) - < Foglio 1 - Particella 463 - Subalterno 2 >
VICENZA - SAN PIETRO MUSSOLINO - Area di Via Chiesa Vecchia - Prot. n. T90968 del 06/09/2025
Foglio 1 - Particella 463 - Subalterno 2
Data: Lunedì, 8 giugno 2026 - Ora: 15:41

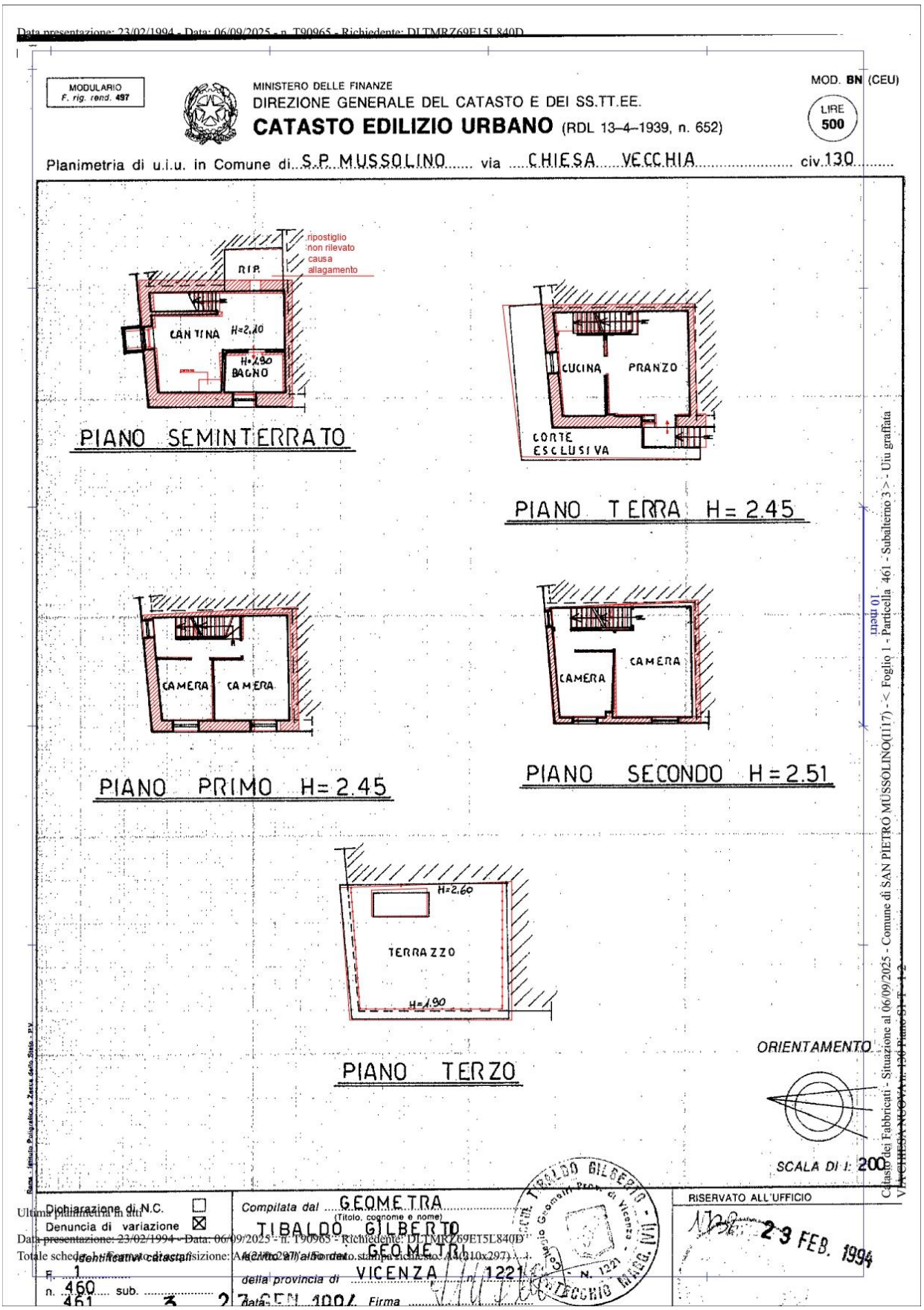
Mapp. 463 sub. 2

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

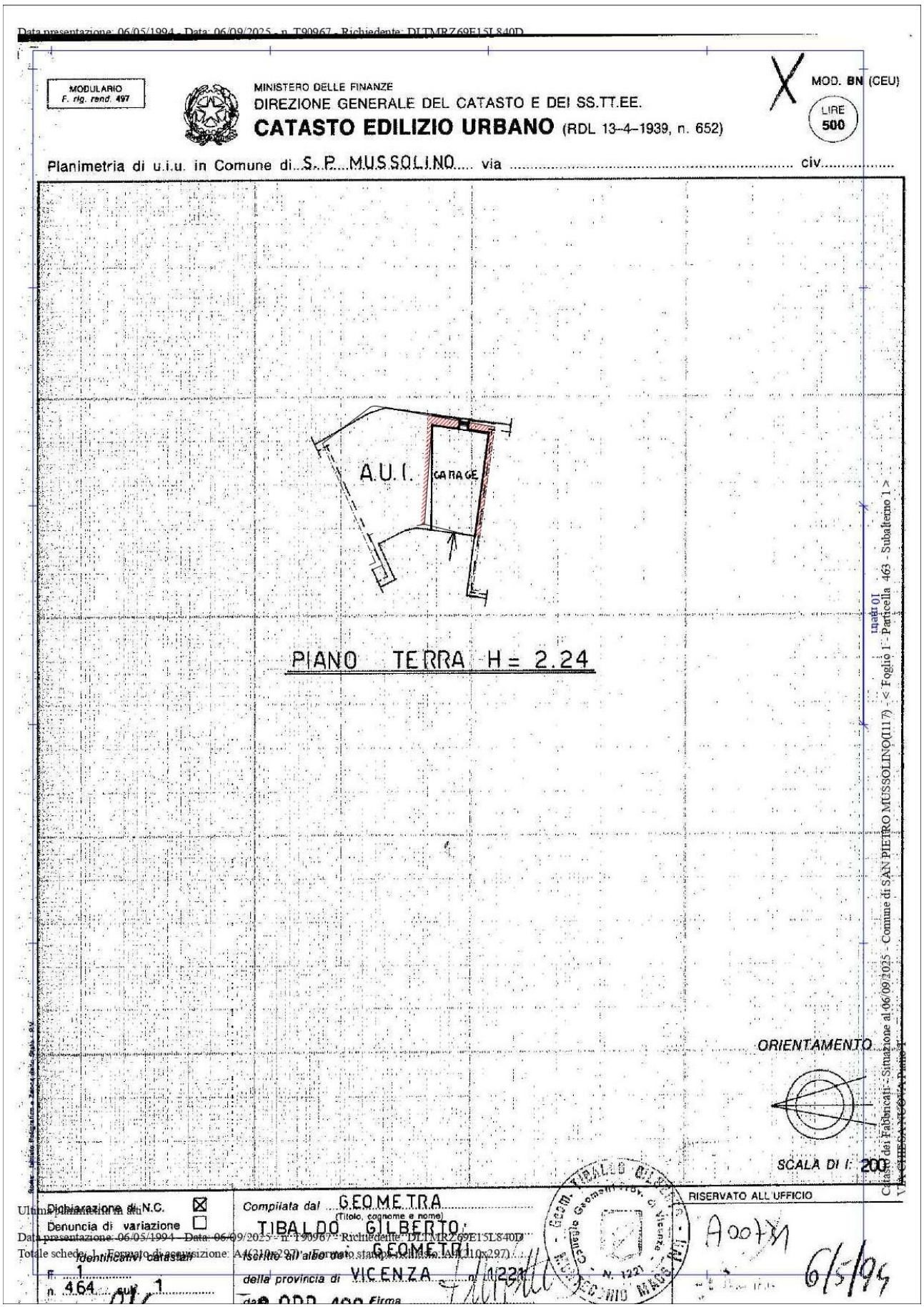
Mappa Catastale

Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

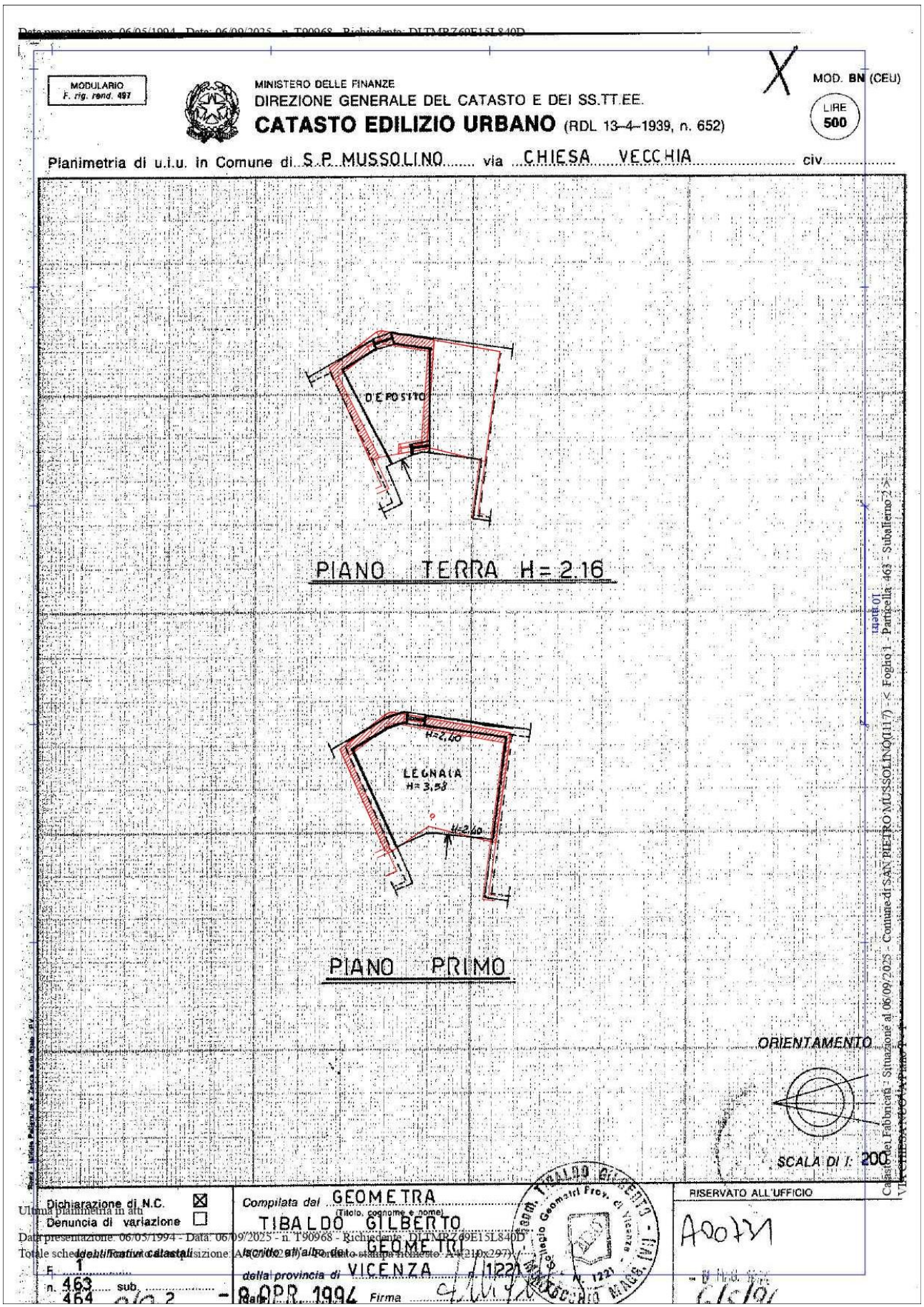


Mapp. 461 sub. 3 graffato con il Mapp. 460



Mapp. 463 Sub. 1

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622



Mapp. 463 Sub. 2

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

L'esperto stimatore dovendo procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti dalla trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà ("inter vivos" a carattere traslativo) trascritto in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento, riporta di seguito gli estremi degli atti registrati e trascritti:

Atto del 24/03/2005

Soggetti:

Omissis

Proprieta' 1/1

Titolo: Atto di **Compravendita** del Notaio Carlo Sapienza di Arzignano (VI) Rep. 32709 Racc. 7105 del 24/03/2005 trascritto a Vicenza (VI) il 13/04/2005 ai nn. Rp/Rg 5717/9016 con il quale il Sig**. Omissis** acquista la quota di Proprieta' di 1/3 di **Omissis**, la quota di Proprieta' di 1/3 di **Omissis** e la quota di Proprieta' 1/3 di **Omissis**.

Oggetto: Unità Immobiliari identificate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza – Territorio – Sezione Catasto Fabbricati con Comune di San Pietro Mussolino (VI), Fg. 1, mapp. 461 sub. 3, graffato con il mapp. 460, Fg. 1, Mapp. 463, Sub. 1 e 2.

Si evidenzia inoltre che sono note informazioni utili contenute nella "Sezione D" delle note di trascrizione/iscrizione dell'atto di Compravendita:

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare).

TUTTI I BENI SONO STATI VENDUTI A CORPO CON OGNI ACCESSORIO, PERTINENZA E DIPENDENZA, DIRITTI E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE LEGALMENTE ESISTENTI, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO. LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO E GARANTITO CHE TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI URBANE IN CONTRATTO NON SONO LOCATE, E CHE QUINDI NON ESISTONO AVENTI DIRITTO A PRELAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 1, LETTERA G), DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431.

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito dell'accesso agli atti avvenuto presso l'Ufficio Tecnico di San Pietro Mussolino (VI) con richiesta protocollata in data 09/09/2025, si è riscontrato che per gli immobili oggetto di perizia non è presente in banca dati documentazione urbanistica. Nello specifico l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Mussolino, nella persona del responsabile dell'Area Tecnica Geom. Stefano Cobbe, mezzo comunicazione PEC, comunica che *"Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti indicata in oggetto, acquisita al protocollo comunale in data 09/09/2025 prot. n. 3864, si comunica che agli atti dell'archivio PRATICHE EDILIZIE di questo ufficio* ***non sono stati reperiti atti abilitativi edilizi*** *relativi al fabbricato censito al catasto al Foglio n. 1 mappale n. 460-461-463 da Voi indicati"*

7.2 Abusi/difformità riscontrati

A seguito dell'accesso agli atti avvenuto presso l'Ufficio Tecnico di San Pietro Mussolino (VI) con richiesta protocollata in data 09/09/2025 al Prot. 0003864, con Comunicazione Prot. 2025/0003986/GEN/UTC del 17/09/2025, l'Ufficio Tecnico comunica che agli atti dell'archivio PRATICHE EDILIZIE non sono stati reperiti atti abilitativi relativi ai fabbricati oggetto di Perizia

Si procede pertanto ai sensi dell'Art. 9 bis, Comma 1 bis e 1 ter, DPR 380-2001 ad eseguire la sovrapposizione dello stato rilevato con le planimetrie catastali. Dalla sovrapposizione si è riscontrato che quanto rilevato **non sia conforme** alle planimetrie catastali per i seguenti motivi:

Abitazione Fg. 1, Mapp. 460 sub. 3 graffato con il Mapp. 461

Piano Interrato

- Diverso dimensionamento di forometrie;
- Lieve spostamento delle pareti divisorie interne.

Piano Terra

- Realizzazione del primo gradino della scala esterna su altra proprietà.

Piano Primo

- Lieve traslazione delle finestre.

Piano Secondo

- Diversa inclinazione dei muri interni;
- Lieve traslazione delle pareti divisorie e del pilastro;

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

- Traslazione di forometrie.

Piano Terzo

- Diversa rappresentazione del vano a chiusura della scala;
- Diverse altezze della pompeiana.

Si precisa che durante il sopralluogo eseguito in data 10/02/2026 non è stato possibile accedere a piccolo ripostiglio del piano interrato insistente sulla particella 461 sub. 3 in quanto allagato. ***Si evidenzia inoltre che l'accesso all'abitazione avviene esclusivamente attraverso il passaggio su altra proprietà (mapp. 461 e 459) e che eseguite le dovute ricerche presso l'Archivio Notarile e l'Archivio di Stato di Vicenza non è stata riscontrata registrazione di tale servitù.***

Autorimessa Fg. 1, Mapp. 463 sub. 1

Piano Terra

- Difformità muri perimetrali;
- Diversa realizzazione della finestra;

Deposito Fg. 1, Mapp. 463 sub. 2

Piano Terra

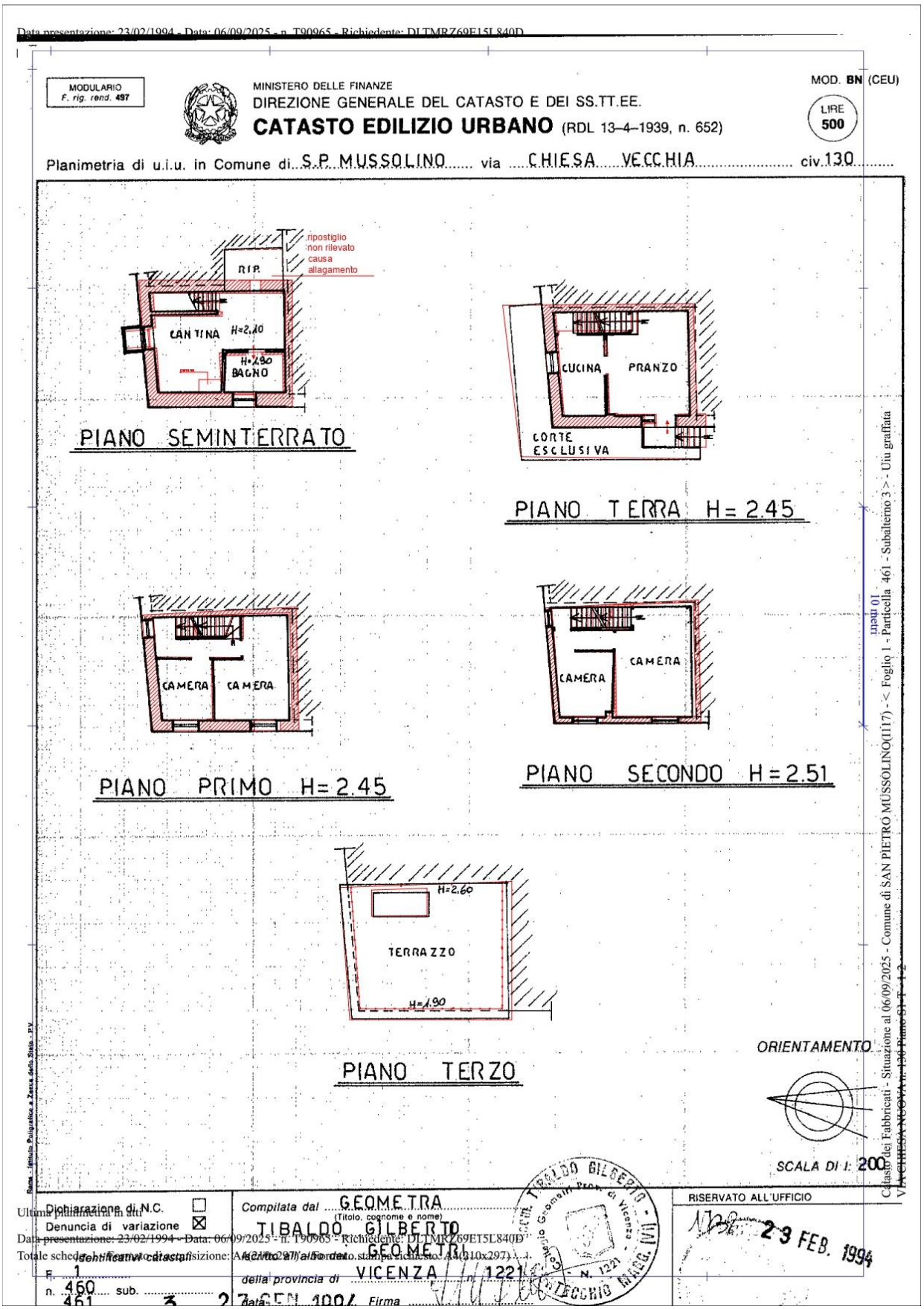
- Difformità muri perimetrali;
- Diversa realizzazione della finestra;

Piano Primo

- Difformità muri perimetrali;
- Diverse altezze;

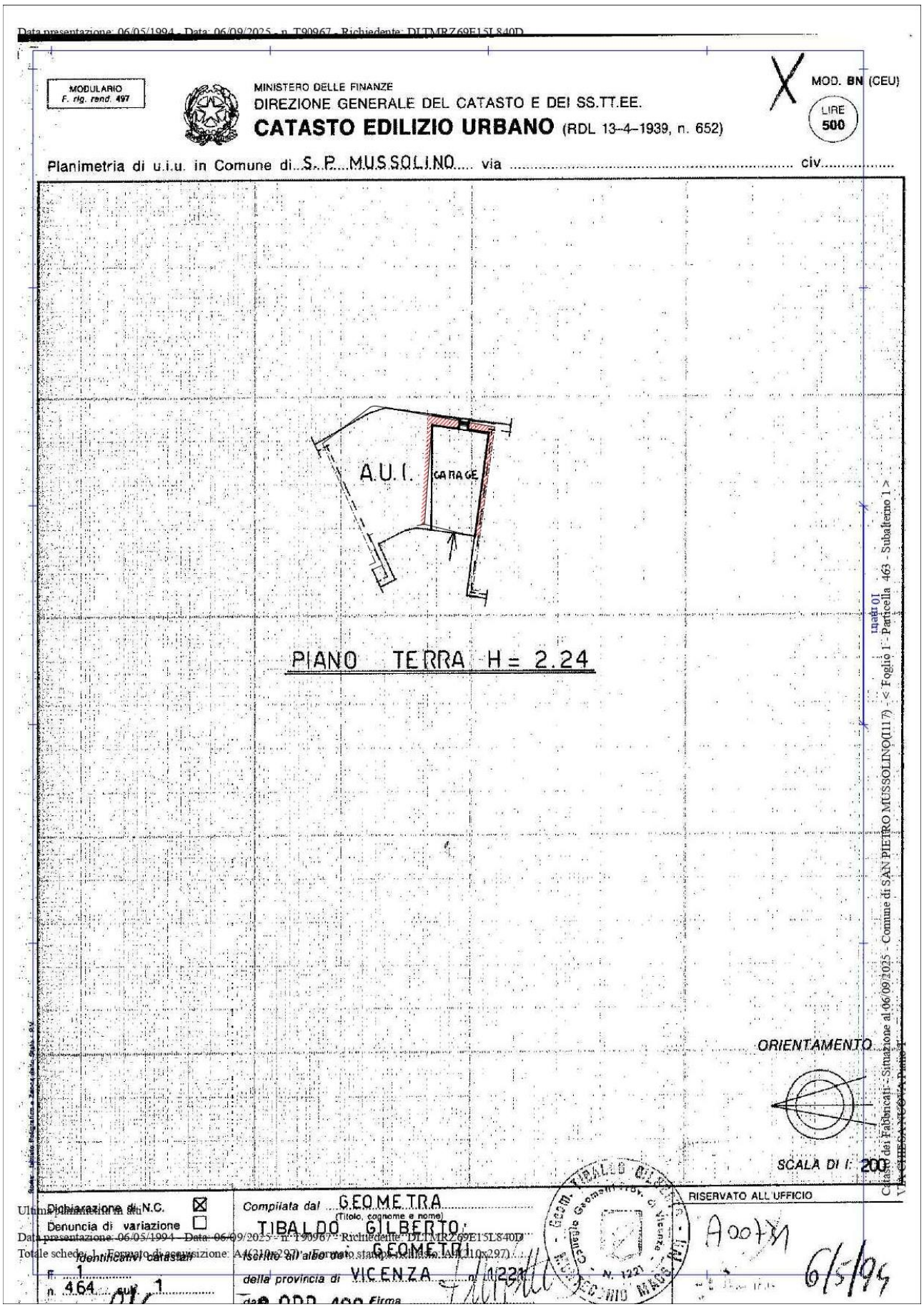
Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

Comparazione stato attuale (planimetrie catastali) – stato rilevato poiché non sono stati trovati progetti dell'immobile depositati presso l'Ufficio Tecnico di San Pietro Mussolino



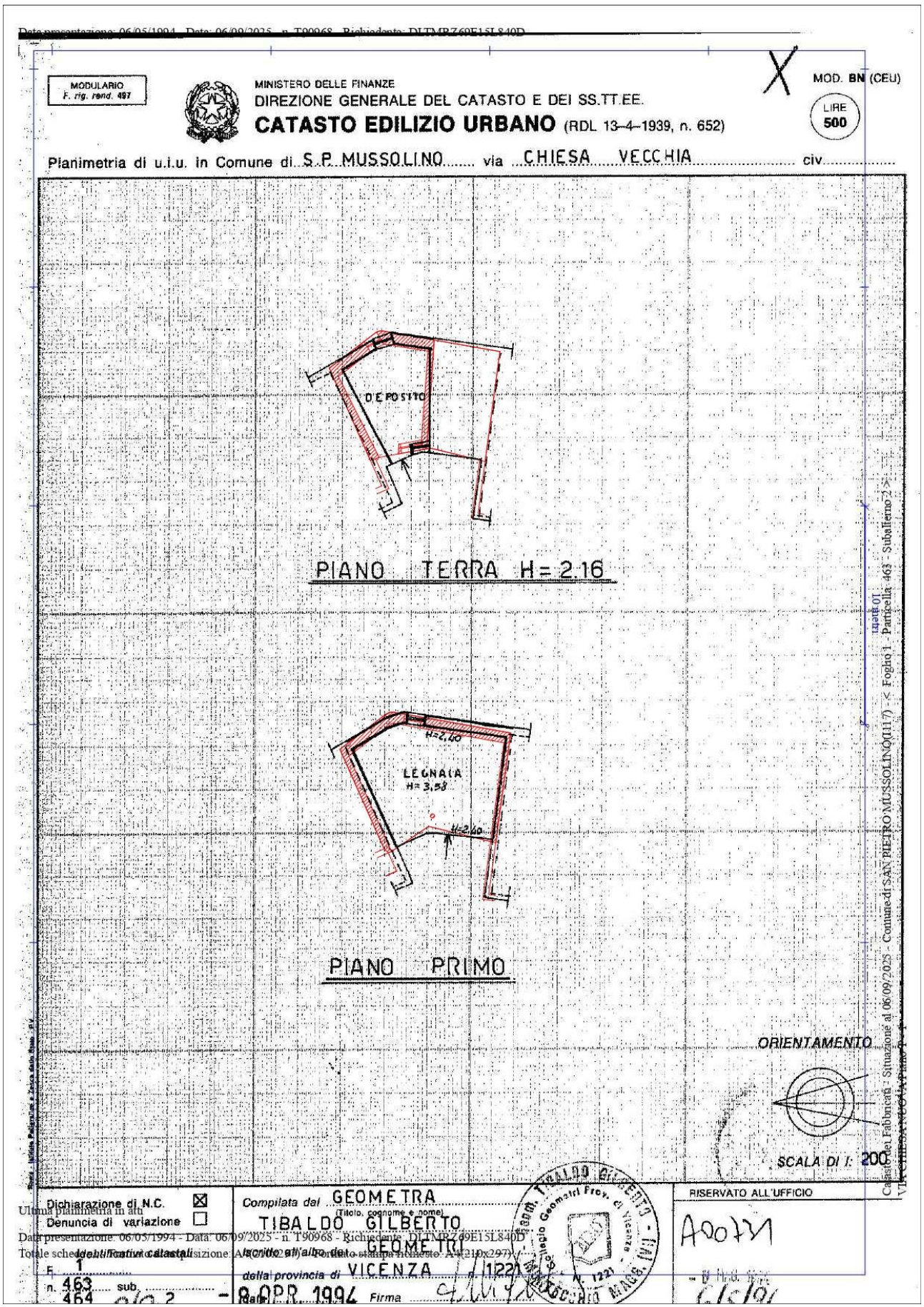
Mapp. 461 sub. 3 graffato con il Mapp. 460

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622



Mapp. 463 Sub. 1

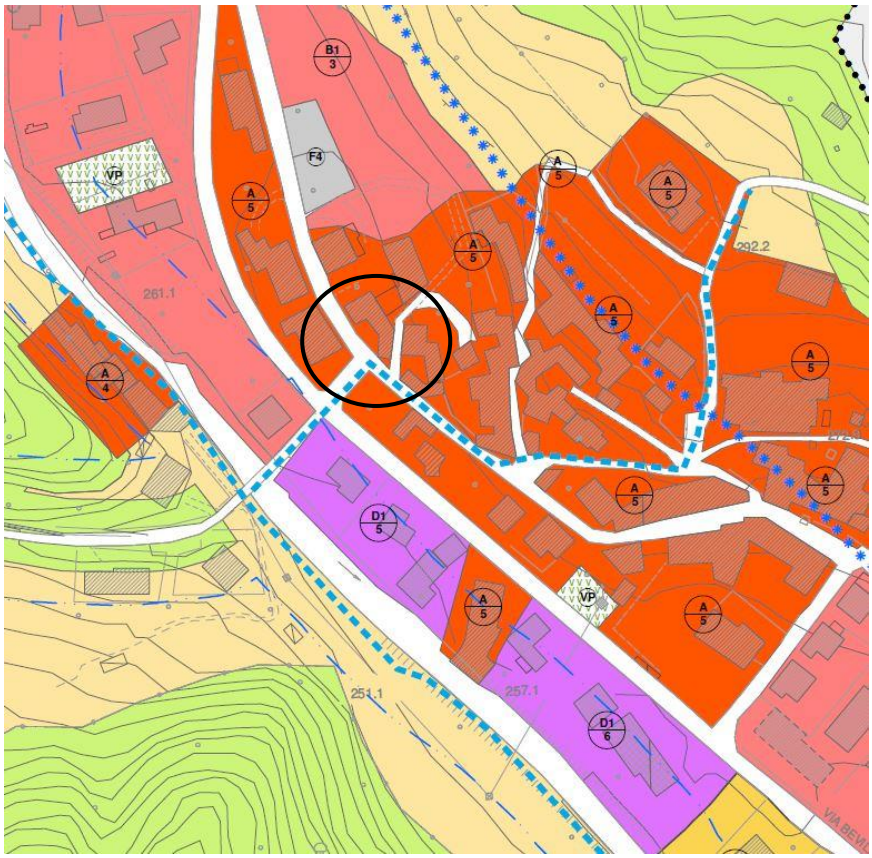
Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622



Mapp. 463 Sub. 2

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi



Non è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

Si specifica comunque, che da controlli urbanistici effettuati presso il Comune di San Pietro Mussolino (VI) ufficio urbanistica, risulta che il terreno su cui insiste il Complesso Immobiliare di cui fanno parte i beni oggetto di procedura è compreso, nel:

PI - Piano degli interventi – Variante 3 2018_PI_VIGENTE:

Zona "A5" – Comparti di edifici di valore storico ambientale Art. 26 NTO

Nella sovrapposizione si è tenuto conto della tolleranza Costruttiva ed Esecutiva rapportata alla metratura in applicazione dall'Art. 34 bis DPR 380/2001 (*Comma 1BIS "Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: dal 2% al 6% secondo la superficie utile dell'unità immobiliare*).

La situazione urbanistica dell'autorimessa e del deposito è sanabile o con SCIA in Sanatoria, e/o con Legittimazione asseverata da tecnico abilitato (in base al DPR 380/01 e s.m.i. art 34 bis comma 3) mentre, per quanto riguarda l'abitazione è necessario il deposito di pratica edilizia per identificazione dello stato di fatto con costo stimato, di circa **€ 2.000,00 per la sanatoria + € 1.000,00 per la corretta identificazione dello stato di fatto** + cassa professionale ed IVA (con costi decurtati dal prezzo di vendita). L'Ufficio Tecnico Comunale come da comunicazione fornita al Perito Estimatore, valuta di applicare una sanzione economica per la sanatoria di **€. 2.064,00** o di quanto previsto dall'ufficio tecnico comunale ed eventualmente Ufficio delle Entrate, già compresa nel costo precedentemente stimato.

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

Si precisa che gli immobili sono privi di agibilità in quanto ante 1967, ed essendo anche privi di qualsiasi pratica edilizia, si sottolinea che tale situazione andrà obbligatoriamente evidenziata in atto notarile. Per gli immobili realizzati prima del 1° settembre 1967, la legge (L. 47/1985 e legge Ponte L. 765/1967) permette di vendere l'edificio sostituendo gli estremi della licenza edilizia con una dichiarazione sostitutiva in cui il venditore attesta che l'opera è iniziata prima di tale data. Questa dichiarazione è obbligatoria nel rogito per evitare la nullità dell'atto.

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.

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

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

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 che restano a carico dell'acquirente:

Gli oneri giuridici gravanti sui beni che non sono stati cancellati nel contesto della procedura, oltre alle spese condominiali arretrate ultimi due anni (in questo caso non presenti), che saranno a carico dell'aggiudicatario sono:

a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati;

non presenti nelle Visure Ipotecarie

b) procedure espropriative per pubblica utilità;

non presenti

c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;

non presenti

d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;

assenti

e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso;

non è presente regolamento condominiale

f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato;

Non esiste una servitù di passaggio pedonale, precisamente per accedere all'unità immobiliare residenziale è necessario transitare su altre proprietà (mappale 459 a sud-ovest e 461 ad est) sulle quali non risulta essere registrata e trascritta alcuna servitù di passaggio. Quindi l'immobile si ritiene privo di servitù di passaggio.

g) provvedimenti di sequestro penale;

assenti

h) domande giudiziali;

non presenti nelle note di iscrizione/trascrizione (vedi visure ipotecarie)

i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

assenti

j) convenzioni urbanistiche;

assenti da documentazione rilasciata dal Comune di San Pietro Mussolino – Ufficio Tecnico

k) convenzioni matrimoniali;

non trovate/assenti

l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

non trovate/assenti

m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente;

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

non presenti nelle note di iscrizione/trascrizione e documentazione catastale (vedi visure ipotecarie)

n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.;

non sono presenti contratti

o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile;

Sono stati reperiti due contratti di locazione:

- Atto privato n. 1796 serie 3 registrato il 06/08/2008 presso l'Ufficio di Valdagno (VI).

Il Contratto n. 1906/2006 del 18/10/2006 trattasi di "contratto di comodato gratuito" con durata NON precisata stipulato tra il Sig. **Omissis** *e un Sig. per il quale è noto solo il C.F. e precisamente* **Omissis**. *Il Sig. identificato con il C.F.* **Omissis** *non è presente tra i residenti presso l'immobile pignorato, come risulta dal Certificato contestuale di residenza rilasciato dal Comune di San Pietro Mussolino il 10/02/2026.*

- Atto privato n. 1906 serie 3 registrato il 18/10/2006 presso l'Ufficio di Arzignano (VI).

Il Contratto n. 1906/2006 del 18/10/2006 trattasi di "contratto di comodato gratuito" con durata illimitata a partire dal 01/10/2006 stipulato tra il Sig. **Omissis** *e il Sig.* **Omissis**. *Il Sig.* **Omissis** *non è presente tra i residenti presso l'immobile pignorato, come risulta dal Certificato contestuale di residenza rilasciato dal Comune di San Pietro Mussolino il 10/02/2026.*

p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;

da Atto di acquisto e visure ipotecarie non risultano pesi trascritti non trovati nella documentazione in possesso. Si precisa nuovamente che esiste una servitù di passaggio non trascritta (vedi punto f succitato);

q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo;

non trovati nella documentazione in possesso

r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni:

- *difformità catastali riscontrate (vedere quesito 3, punto 3.8) con un costo stimato, considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura, di:* ***€ 1000,00*** *+ cng ed iva (costo già decurtato dal prezzo a base d'asta). La regolarizzazione dovrà essere eseguita da tecnico abilitato a cura dell'aggiudicatario;*
- *difformità urbanistico edilizie (vedere quesito 6, punto 6.3) mediante deposito di pratica edilizia per identificazione dello stato di fatto e progetto in sanatoria o legittimazione asseverata da tecnico abilitato e deposito con un costo stimato già decurtato dal prezzo a base d'asta, di* ***€ 3.000,00*** *+ cng ed iva e oneri pari a circa* ***€. 2.064,00****. Considerato che non si è proceduto con la regolarizzazione in corso di procedura la stessa dovrà essere eseguita da tecnico abilitato a carico dell'aggiudicatario.*

s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;

Sono presenti sugli immobili coperture in eternit che dovranno essere opportunamente incapsulate con verniciatura di apposite sostanze speciali che, spruzzate sui manufatti, inglobano le fibre e non consentono loro di liberarsi nell'aria rendendo l'ambiente sicuro. L'intervento prevede un costo di €. ***€ 2.800,00*** *+ iva comprensivo di automezzo con piattaforma elevatrice (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta ma resta a carico dell'aggiudicatario e dovrà essere realizzato da ditta specializzata e abilitata previa pratica ULSS).*

t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

al piano interrato dell'immobile residenziale sono presenti evidenti esfogliazioni di tinteggiatura ed intonaco sulle pareti ed efflorescenze saline sul pavimento in cl.; il soffitto del Piano interrato risulta essere privo di intonaco ad esclusione del bagno. Ulteriori problematiche di esfogliazioni in chiave minore sono presenti sulle pareti dei piani superiori ove non rivestite da perlinato di legno. Le finiture dei piani nel complesso sono in un mediocre stato di manutenzione. Il coperto piano dell'immobile presenta pavimentazione con guaina bituminosa che apparentemente sembra integra, ma nel breve periodo necessiterà di un rifacimento. Da sopralluogo a livello visivo apparentemente non risultano anomalie strutturali. Gli impianti necessitano di essere regolarizzati secondo il D.M. 37/08 e s.m.i. (non sono state trovate dichiarazioni di conformità degli stessi); non sussiste impianto di riscaldamento fisso, ma stufa a pellet esclusivamente al Piano terra, mentre l'acqua sanitaria del bagno è prodotta da scaldacqua elettrico. Sono necessarie manutenzioni ordinarie e straordinarie dell'unità (serramenti, porte, sanitari, rubinetterie, finire al grezzo piano interrato, ringhiera esterna, tetto ecc.).

L'immobile ad uso garage/deposito si presenta in un cattivo stato di conservazione, a causa della vetustà dello stesso e dell'assenza di interventi di riparazioni e manutenzioni nel tempo. Il coperto deve essere completamente rifatto.

Sia sull'immobile residenziale che sul locale accessorio sono presenti porzioni di copertura in eternit che dovranno essere oggetto di incapsulamento di sicurezza.

u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale;
non trovati non trattandosi di edificio condominiale

v) Da eseguirsi manutenzioni ordinarie e straordinarie condominiali impianti ed immobile;
trattasi di edificio residenziale non 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 abilitato 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 01/06/2026)

Comune di SAN PIETRO MUSSOLINO (VI)
Tipo Fabbricati
Foglio: 1 - Particella 460 graffata con il 461 sub. 3

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

TRASCRIZIONI

- **Atto di compravendita**

TRASCRIZIONE del 13/04/2005 - Registro Particolare 5717 Registro Generale 9016
Pubblico ufficiale SAPIENZA CARLO Repertorio 32709/7105 del 24/03/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Sezione D - Ulteriori informazioni

TUTTI I BENI SONO STATI VENDUTI A CORPO CON OGNI ACCESSORIO, PERTINENZA E DIPENDENZA, DIRITTI E SERVITU' ATTIVE E PASSIVE LEGALMENTE ESISTENTI, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVANO. LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO E GARANTITO CHE TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI URBANE IN CONTRATTO NON SONO LOCATE, E CHE QUINDI NON ESISTONO AVENTI DIRITTO A PRELAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 1, LETTERA G), DELLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431.

- **Verbale pignoramento immobili**

TRASCRIZIONE del 26/08/2025 - Registro Particolare 14222 Registro Generale 19393
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 4621 del 29/07/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **Verbale pignoramento immobili**

TRASCRIZIONE del 16/12/2025 - Registro Particolare 20529 Registro Generale 28223
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 7091 del 25/11/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONI

- **Ipoteca Volontaria**

ISCRIZIONE del 13/04/2005 - Registro Particolare 1981 Registro Generale 9017
Pubblico ufficiale SAPIENZA CARLO Repertorio 32710/7106 del 24/03/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 671 del 25/02/2025

Sezione D - Ulteriori informazioni

SI RIMANDA ALLE INFORMAZIONI DEL QUADRO D DELL'IPOTECA DI RINNOVAZIONE.

- **Ipoteca di rinnovazione**

ISCRIZIONE del 25/02/2025 - Registro Particolare 671 Registro Generale 3775
Pubblico ufficiale SAPIENZA CARLO Repertorio 32710 del 24/03/2005
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1981 del 2005

Sezione D - Ulteriori informazioni

L'IPOTECA NN.9017/1981 DEL 13/04/2005 ERA A FAVORE DELLA
. IL NUOVO
IN VIRTU' DI CAMBIO DI RAGIONE SOCIALE DA

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

ATTO NOTAIO GIUSEPPE BOSCHETTI DI VICENZA IN DATA 14 MAGGIO 2005, REPERTORIO N. 187.445/32.551 CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO FRANCESCA BOSCHETTI DI VICENZA IN DATA 8 MARZO 2016, REPERTORIO N. 20.666/6.022, REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DI VICENZA 2 IL 10 MARZO 2016 AL NUMERO 1231 SERIE 1T, LA SOCIET

"; -

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

L'esperto indica di seguito gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura; in particolar modo si segnalano:

a) iscrizioni ipotecarie;
b) nello specifico Mutuo Casa Ipotecario del 24/03/2005 Rep. n. 32710 – Racc. n. 7106 del Notaio Carlo Sapienza di Arzignano (VI), registrato ad Arzignano il 12/04/2005 al n°985 serie 1T e trascritto a Vicenza il 13/04/2005 ai numeri RG 9017 e RP 1981 della somma di €. 117.000,00 e successiva rinnovazione del Notaio Carlo Sapienza di Arzignano (VI) registrata a Vicenza il 25/02/2025 ai numeri RG 3775 e RP 671.;
c) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi ecc.);
d) eventuali domande giudiziarie e relative trascrizioni pregiudizievoli.

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

9. SUOLO DEMANIALE

Il bene oggetto di procedura non ricade su suolo demaniale e non sono emersi provvedimenti di declassamento o pratiche in corso d'istruttoria.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Il bene oggetto di procedura non ricade su suolo demaniale e non sono emersi provvedimenti di declassamento o pratiche in corso d'istruttoria.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Trattasi di ***edificio unifamiliare privo di amministratore*** *pertanto l'*esperto, non ha acquisito informazioni di carattere condominiale:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):
   non sono presenti spese condominiali fisse di gestione o manutenzione.
b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:
   non sono presenti spese straordinarie condominiali.
c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:
   non sono presenti spese condominiali scadute.
d. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato:
   non risultano essere presenti altri procedimenti in corso rispetto al cespite pignorato (vedere Capitolo 7.2 Trascrizioni/Iscrizioni)
e. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione:
   non risulta essere presente regolamento condominiale
f. dotazioni, impianti e servitù condominiali;
   non sono presenti dotazioni, impianti e servitù condominiali
g. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati:
   non sono presenti tabelle millesimali
h. certificati di conformità degli impianti condominiali:
   non sono presenti certificati di conformità d'impianti condominiali.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

NON TROVANDO PREZZI COMPARABILI NELLA ZONA non è stato utilizzato il metodo (che rientra nelle stime pluriparametriche) del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

Si precisa che la valutazione sarà riferita alla Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. di Vicenza se presente, alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ai prezzi di mercato della zona (agenzie immobiliari), ed all'esperienza personale.

12.2 Stima del valore di mercato

La premessa iniziale, a seguito delle indagini di mercato, è che il sottoscritto esperto ritiene per i beni pignorati la destinazione attuale quella più redditizia, **(residenza + accessorio garage/deposito)** in quanto economicamente più interessante nella zona rispetto ad una qualsiasi, altra, alternativa.

Premesso che:

il termine *"superficie esterna lorda (SEL)"* indica *"l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento";*

la *"SEL"*

non comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, o altro U.I., o parti comuni, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione (se esclusivo) verticale (scale, ascensori, etc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;

comprende:

- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica con percentuale variabile dal 10% (corrispondente alla superficie coperta) al 2% area scoperta meno superficie calcolata al 10%;

con il termine "*segmento di mercato"* viene definita, a seguito di una attenta analisi economica-estimativa, una puntuale elementare parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente scindibile;

il *"segmento di mercato"* in termini concreti viene definito sulla base dei seguenti parametri:

- *localizzazione (dov'è);*
- *tipo di contratto (compravendita, affitti, etc.);*
- *destinazione (residenziale, direzionale, artigianale, industriale, etc.);*
- *tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);*
- *tipologia edilizia (edificio multipiano, etc.);*
- *dimensioni (piccole, medie, grandi);*
- *caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);*
- *forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);*
- *livello del prezzo (riferimento temporale);*
- *numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);*

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

- *rapporti mercantili;*

eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- definito il "segmento di mercato";
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL.

VALUTAZIONE IMMOBILE ESECUTATO

Immobili residenziali:

Utilizzando il metodo di stima tradizionale e sulla base delle caratteristiche qualitative/quantitative estimabili, i l'OMI dell'ufficio delle entrate, prezzi di mercato delle agenzie immobiliari di zona, e l'esperienza personale, SI STIMA che il valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di, si precisa quanto segue:

Camera di Commercio di Vicenza

LISTINO PREZZI DEI VALORI IMMOBILIARI AGGIORNATO AL 2025

	nuovo (costruito dal 2022)		recente o ristrutturato a nuovo		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m x 3m) valore a corpo	
	min	max	min	max	min	max	min	max
SAN PIETRO MUSSOLINO								
zona unica	n.d.	n.d.	1.100*	1.350*	325*	500*	8.000*	10.000*

Consultazione puntuale Quotazioni OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: VICENZA
Comune: SAN PIETRO MUSSOLINO
Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI SAN PIETRO VECCHIO
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	1100	1300	L			
Ville e Villini	OTTIMO	1150	1450	L			

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE

Descrizione e Acronimo	Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali
Sup. principale	122,57	100%	122,57
Ripostiglio/Cantina	35,34	50%	17,67
Terrazzo	35,12	50%	17,56
Giardino/scoperto	37,74	2%	0,75
		SUPERFICIE COMMERCIALE	158,55

SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE/DEPOSITO

Descrizione e Acronimo	Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali
Garage	14,67	50%	7,34
Deposito	20,65	50%	10,33
Legnaia	35,77	40%	14,31
		SUPERFICIE AL LORDO DELLA MURATURA	31,97

VALORE DI STIMA:

Valutazione riferita alla Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. di Vicenza se presente, alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio ed ai prezzi di mercato della zona. Per le unità oggetto di valutazione immobiliare si stima un valore di **€ 390,00** al mq.

Il valore dell'immobile residenziale terrà conto dei seguenti deprezzamenti:

- Deprezzamento del 15% dell'abitazione poiché l'immobile residenziale non presenta una servitù di passaggio formalmente trascritta su altra proprietà (mapp. 461 e 459) che comporta un notevole rischio di deprezzamento del valore di mercato, in quanto l'acquirente si trova con un bene che potrebbe risultare inaccessibile o soggetto a contestazioni da parte dei vicini, con relativa azione giudiziaria da parte dell'aggiudicatario al fine di permetterne l'accesso;

- Spesa di incapsulamento dell'eternit esistente ubicato sia sull'immobile residenziale (torretta scala), sia sul garage/deposito. Essendo una superficie di modesta entità si è valutato l'incapsulamento dello stesso mediante l'utilizzo di appositi vernici e sigillanti. La spesa d'incapsulamento viene valutata in €. 2.800,00 comprensiva di oneri di sicurezza ed eventuale noleggio di mezzi per il raggiungimento in quota dei coperti.

Valore residenza Mapp. 460 graffato con il 461 sub. 3:
Mq 158,55 x € 390,00 = € 61.834,50

Valore garage/deposito Mapp. 463 sub. 1 - 2:
Mq 31,97 x € 390,00 = € 12.468,30

TOTALE RESIDENZA € 61.834,50
TOTALE GARAGE/DEPOSITO € 12.468,30

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

Il sottoscritto Geometra *Marzio Dal Toso* con studio professionale a Vicenza in Viale D'Alviano n°21, iscritto regolarmente all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza con il numero 2128, dopo i rilievi eseguiti in loco, le opportune valutazioni di mercato, l'esperienza personale e senza vizio alcuno, stima complessivamente gli immobili in:

TOTALE RESIDENZA € 61.834,50 (Euro sessantunmilaottocentotrentaquattro/50)
TOTALE GARAGE/DEPOSITO € 12.468,30 (Euro dodicimilaquattrocentosessantotto/30)

per un **TOTALE DI €. 74.302,80**

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: € 1.000,00*
- *spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 5.064,00*
- *incapsulamento eternit € 2.800,00*
- *deprezzamento abitazione per servitù di passaggio non trascritta - 15%)*

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.
f) In eventuali lavori di adeguamento degli impianti e/o strutture murarie, serramenti, costi/sanzioni/oneri urbanistico/catastali, aumenti costi bonifica amianto, aumenti costi servitù di passaggio, ecc.

*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.*

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

Quindi ricapitolando, considerato:

- il valore di mercato della residenza a causa dei problemi legati alla servitù di passaggio viene ridotto del 15%: €. 61.834,50 – (€. 61.834,50 x 0.15) = €. 61.834,50 – 9.275,17 = **€. 52.559,33**

- che il valore di mercato stimato dei beni pignorati (metodo MCA dedotti i costi di regolarizzazione) meno i costi da sostenere è pari a **€. 52.559,33 (abitazione) + €. 12.468,30 (garage/deposito) - € 6.064,00** (€. 1.000,00 spese catastali + €. 5.064,00 spese urbanistiche) **- €. 2.800,00** (spese incapsulamento eternit) = **€. 56.163,63**;
- la riduzione, proposta dal perito, del 15% che corrisponde ad **€. 56.163,63** x 0.15 = **€ 8.424,54**
- il **valore a base d'asta** dei beni pignorati corrisponde a:

€. 56.163,63 - € 8.424,54 = €. 47.739,09

Il sottoscritto Geometra *Marzio Dal Toso* con studio professionale a Vicenza in Viale D'Alviano n°21, iscritto regolarmente all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Vicenza con il numero 2128, dopo i rilievi eseguiti in loco, le opportune valutazioni di mercato, l'esperienza personale e senza vizio alcuno, stima complessivamente gli immobili in:

arrotondati per difetto a ***"€ 47.700,00 (€ quarantasettemilasettecento/00)"***

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Con Atto di **Compravendita** del Notaio Carlo Sapienza di Arzignano (VI) Rep. 32709 Racc. 7105 del 24/03/2005, trascritto a Vicenza (VI) il 13/04/2005 ai nn. Rp/Rg 5717/9016 con il quale il sig. **Omissis** acquista da:

Omissis

Proprietaria per 1/3

Omissis

Proprietaria per 1/3

Omissis

Proprietaria per 1/3

gli immobili oggetto di Perizia per **Euro 90.000,00** (Euro novantamila).

12.5 Giudizio di vendibilità'

Il sottoscritto Perito Estimato indica come giudizio di vendibilità gli immobili oggetto di perizia pari a **appena insufficiente**.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il bene oggetto di procedura è valutato ***€ 47.700,00*** ed in quota di:

Omissis
per il diritto di proprietà per la quota di ½ pari ad €. 23.850,00

Omissis
per il diritto di proprietà per la quota di ½ pari ad €. 23.850,00

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

Si precisa che la signora **Omissis**, pur non essendo rilevabile come proprietaria dalle visure catastali e dall' atto di acquisto, rientra in procedura poiché come dichiarato nella RG 394/2025 risulta essere coniugata con il Sig. **Omissis** in regime di comunione legale dei beni nello stato di appartenenza e pertanto la quota risulta essere indivisibile.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Il debitore, Sig. **Omissis**, come risulta da Certificato Contestuale di Residenza di stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di San Pietro Mussolino (VI) in data 10/02/2026.

La debitrice, **Omissis**, come risulta da Certificato Contestuale di Residenza di stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di San Pietro Mussolino (VI) in data 10/02/2026.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Per gli esecutati è stato richiesto, presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di San Pietro Mussolino (VI), l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio. Con documento del 10/02/2026 rilasciato dal Comune di San Pietro Mussolino (VI) risulta che il 16/02/1993 i Sigg. **Omissis** e **Omissis** hanno contratto matrimonio a

Nell'estratto non risultano esserci annotazioni.

Si precisa che nell'Atto di Compravendita del Notaio Carlo Sapienza di Arzignano (VI) Rep. 32709 Racc. 7105 del 24/03/2005 viene citato che i Sigg. **Omissis** e **Omissis** sono sposati con il regime patrimoniale regolato dalla Legge dello Stato al quale appartengono

Con pignoramento RG 394/2025, riunita con RG 261/2025, si dichiara che i Sigg. Omissis e Omissis sono sposati in comunione legale di beni. (Vedi All. 5).

15. LOTTI

Trattasi di **LOTTO UNICO**

16. OSSERVAZIONI FINALI

- L'accesso all'abitazione avviene esclusivamente attraverso il passaggio su altra proprietà (mapp. 461 e 459) e che eseguite le dovute ricerche presso l'Archivio Notarile e l'Archivio di Stato di Vicenza non è stata riscontrata registrazione di tale servitù. **Si è provveduto pertanto ad un deprezzamento del 15% dell'abitazione** poiché la mancanza di servitù di passaggio formalmente trascritta comporta un notevole rischio di deprezzamento del valore di mercato, in quanto l'acquirente si trova con un bene che potrebbe risultare inaccessibile o soggetto a contestazioni da parte dei vicini, con relativa azione giudiziaria da parte dell'aggiudicatario al fine di permetterne l'accesso;
- Da visura storica ai terreni della particella 463 emerge che la particella ha diritto alle corti particelle 462 e 468. Si precisa che ad oggi la corte 462 è conglobata nel cortile della particella 420 di altra proprietà ed è chiuso da recinzione ed accessibile ai soli residenti della particella 420 (la particella 462 non è oggetto di pignoramento specifico);

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

- Gli immobili sono privi di agibilità e, in quanto ante 1967, ed essendo anche privi di qualsiasi pratica edilizia, si sottolinea che tale situazione andrà obbligatoriamente evidenziata in atto notarile. Per gli immobili realizzati prima del 1° settembre 1967, la legge (L. 47/1985 e legge Ponte L. 765/1967) permette di vendere l'edificio sostituendo gli estremi della licenza edilizia con una dichiarazione sostitutiva in cui il venditore attesta che l'opera è iniziata prima di tale data. Questa dichiarazione è obbligatoria nel rogito per evitare la nullità dell'atto.
- Sono presenti sugli immobili coperture in eternit che dovranno essere opportunamente incapsulate con verniciatura di apposite sostanze speciali che, spruzzate sui manufatti, inglobano le fibre e non consentono loro di liberarsi nell'aria rendendo l'ambiente sicuro. L'intervento prevede un costo **€ 2.800,00** + iva comprensivo di automezzo con piattaforma elevatrice (costo che viene decurtato dal prezzo a base d'asta, ma resta a carico dell'aggiudicatario e dovrà essere realizzato da ditta specializzata e abilitata previa pratica ULSS).

Vicenza, lì 15/06/2026

Il Tecnico Incaricato
(Geometra Marzio Dal Toso)

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622

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. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esecutati e occupanti
9. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
10. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori

Firmato Da: MARZIO DAL TOSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d4bd54f5a25a59a776b8eaf20e10622