TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 45/2026 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice:	**Dott. Maria Antonietta Rosato**
Creditore procedente:	**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**
Esecutato:	**********
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**29/09/2026**
Identificazione beni:	Beni in Bolzano Vicentino (VI), Via Marosticana n. 2 Dati Catastali: NCEU, - Foglio 7 p.lla 775, sub. 22 (A/2) p.lla 775, sub. 2, 21, 25 e 26 - BCNC per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Esperto Stimatore:	**Geom. Giampietro Falulera** Via Monte Pasubio, 52 – Cornedo Vicentino (VI) Mail: falulera@studio3tecniciassociati.it – tel: 0445/407932
Custode Giudiziario:	**IVG – Via Volto n. 63 – Costozza di Longare (VI)** Mail: ufficiolegale@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 45/2026, promossa da:

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro **********

Giudice: Dott. Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 29/09/2026

Esperto stimatore: Geom. Giampietro Falulera

Diritto pignorato (pag. 6): Proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 6): No

Tipologia bene pignorato (pag.7): Trattasi di un'abitazione sviluppata ai piani secondo e terzo, con relativo deposito al piano interrato, facenti parte di un fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato sito in Via Marosticana N. 2 del Comune di Bolzano Vicentino, zona centrale del Comune stesso. Oggetto di esecuzione risultano essere anche i BCNC subb.: 2, 21 25 e 26.

Ubicazione (pag.7): Bolzano Vicentino (VI), Via Marosticana N. 2

Dati catastali attuali dei beni (pag. 6): Comune di Bolzano Vicentino – Catasto fabbricati – Foglio 7, m.n. 775, sub. 22 (A/3) e subb. 2, 21, 25 e 26 (BCNC).

Metri quadri (pag.6): Abitazione 260 m² circa, deposito 12 m² circa, bagno p.t. 3 m² circa.

Stato di manutenzione (pag.7): Normale

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 18): No

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag.20 e 24): Risultano esserci delle difformità sia dal punto di vista urbanistico/edilizio che catastale.

Valore di mercato, (pag. 28): € 352.600,00

Valori comparabili reperiti (pag.31): comparabile A: € 135.000,00; comparabile B: € 275.000,00; comparabile C: € 187.000,00

Valore di vendita forzata: (pag. 30): € 296.000,00

Valore debito: € 333.760,89 oltre ai successivi interessi maturandi sulle quote capitali al tasso di mora contrattualmente previsto, oltre ad interessi ex. Art. 2855 c.c. ed alle spese legali relative alla fase esecutiva ed alle successive occorrende.

Occupazione (pag. 17): Le U.I. risultano essere occupate **********

Titolo di occupazione (pag. 17): Proprietà

Oneri (pag. 26): Nessuno.

APE (pag. 17): Classe energetica E – 108,11 kWh/m²

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 32): No

Lotti (pag.32): Lotto unico

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.

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

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

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

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

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

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE 2

1.1 Perimetro del mandato 6

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI 6

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE 6

3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni 6

3.2 Formazione dei lotti 6

3.3 Confini N-E-S-O 6

3.4 Descrizione dei beni 7

3.5 Certificazione energetica 17

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 17

4.1 Possesso 15

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione 15

5. ASPETTI CATASTALI 17

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 17

5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 18

5.3 Giudizio di conformità catastale 20

5.4 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 20

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 21

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 21

7. ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI 21

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità 21

7.2 Abusi/difformità riscontrati 21

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 24

7.4 Certificato di destinazione urbanistica 24

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 25

8.1 Oneri e vincoli 25

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 03/08/2026) 26

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 26

9. SUOLO DEMANIALE 26

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO 26
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 26
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni 26
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 27
12.1 Metodo di valutazione 27
12.2 Stima del valore di mercato 28
12.3 Determinazione del valore a base d'asta 30
12.4 Comparabili utilizzati 31
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 31
12.5 Giudizio di vendibilità' 31
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI 31
14.1 Dati e residenza dei debitori esecutati 31
14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori 31
15. LOTTI 32
16. OSSERVAZIONI FINALI 32
17. ELENCO ALLEGATI 32

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

12/03/2026 – Giuramento
20/03/2026 –Richiesta accesso agli atti e CDU al Comune di Bolzano Vicentino
20/03/2026 - Verifica esistenza contratti di affitto/locazione o comodato d'uso
06/05/2026 – Sopralluogo con IVG
30/06/2026 – Deposito Check-List a fascicolo telematico
01/07/2026 – Redazione perizia di stima
15/07/2026 – Accesso presso U.T. Comune di Bolzano Vicentino
03/08/2026 – Deposito relazione di stima

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Le unità immobiliari pignorate per la quota di 1/1 della piena proprietà, risultano così identificate presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Vicenza – Comune di Bolzano Vicentino (VI) Catasto fabbricati, Foglio 7

- m.n. 775 sub. 22, A/2, cl. 2 – cons. 10,5 vani - 285 m² - Rendita € 1030,33;
- m.n. 775, subb: 2, 21, 25 e 26 - BCNC

Intestate alla Sig.ra ********** nata a ********** (**) il **/**/****, cf: **********, piena proprietà per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita Rep. N. 95332 del Notaio Dianese di Vicenza (VI) in data 07/11/2002.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutata ed i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento risultano avere corrispondenza formale.

3.2 Formazione dei lotti

Fatte le opportune considerazioni e valutazioni, viste le caratteristiche dei beni interessati dalla presente procedura, propone la messa all'asta in un LOTTO UNICO per una maggior appetibilità sul mercato degli stessi.

Confini N-E-S-O

L'U.I. m.n. 775 sub. 22 confina in senso orario con:

- Subb.: 21, 11, 26 e 21 al piano terra;
- Subb.: 21, 23 e 24 al piano secondo;
- Subb.: 21 e 23 al piano sottotetto.

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94

Descrizione dei beni

Trattasi di un'abitazione sviluppata ai piani secondo e terzo, con relativo deposito al piano interrato, facenti parte di un fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato sito in Via Marosticana N. 2 del Comune di Bolzano Vicentino, zona centrale del Comune stesso.
Il fabbricato ha una struttura in laterizio e c.a. con solai e coperto in laterocemento.
Per quanto riguarda le finiture dell'abitazione si evidenziano: pavimentazione in legno in tutti i vani ad eccezione dei bagni nei quali risulta essere in piastrelle di ceramica. Le pareti risultano essere intonacate in tutti i vani ad eccezione delle pareti del bagno le quali risultano essere parzialmente rivestite da piastrelle di ceramica. Le porte interne risultano essere in legno. I serramenti risultano essere in PVC con vetrocamera. Risultano essere presenti i seguenti impianti: riscaldamento con caldaia a parete e trasmissione del calore a mezzo di radiatori tubolari, elettrico con salvavita, idrico sanitario, fognario allacciato alla rete pubblica e condizionamento.
Per quanto riguarda il deposito al piano interrato si evidenziano: pavimentazione in cemento lisciato, pareti intonacate e porta d'ingresso in lamiera, mentre per quanto riguarda il bagno al piano terra si evidenziano: pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti rivestite sempre da piastrelle di ceramica e port d'ingresso in alluminio.
Oggetto di pignoramento risulta essere anche i subb. 2, 21, 25 e 26 (B.C.N.C.), pignorati per la proporzionale quota di proprietà , i quali risultano essere: accesso al piano interrato, atrio, vano scale, ascensore, accessi a camminamenti e rampa di accesso.

Si precisa che durante il sopralluogo è stato rilevato che l'esecutata occupa il locale di deposito al piano interrato sub. 30 (proprietà di terzi) anziché quello di sua proprietà sub. 22

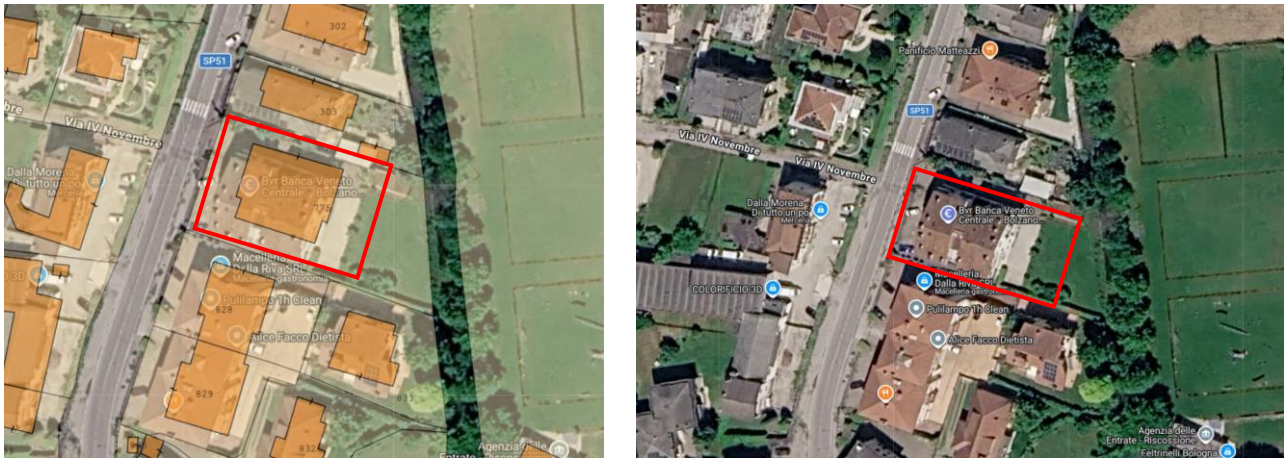
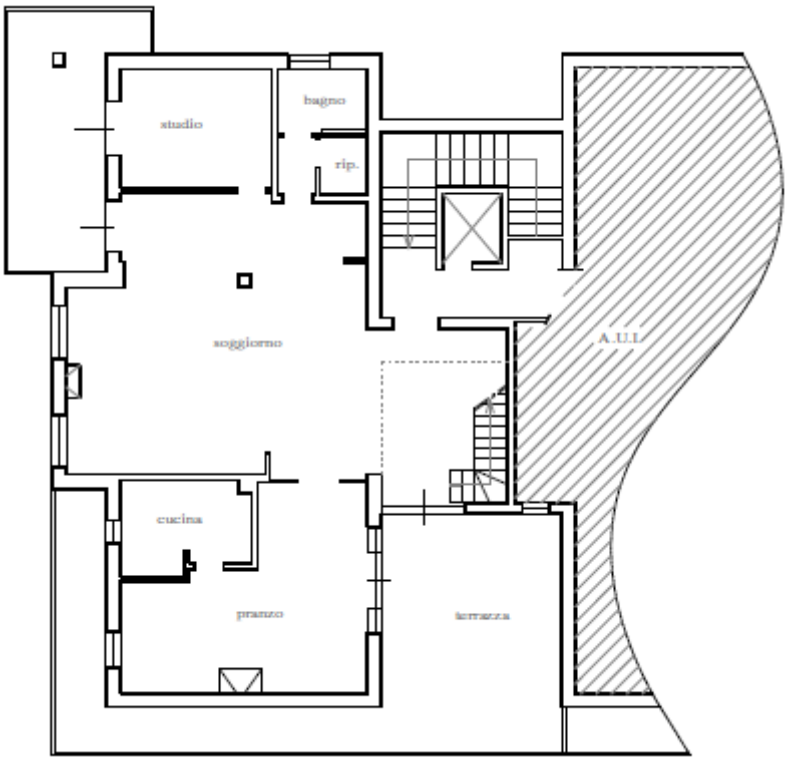
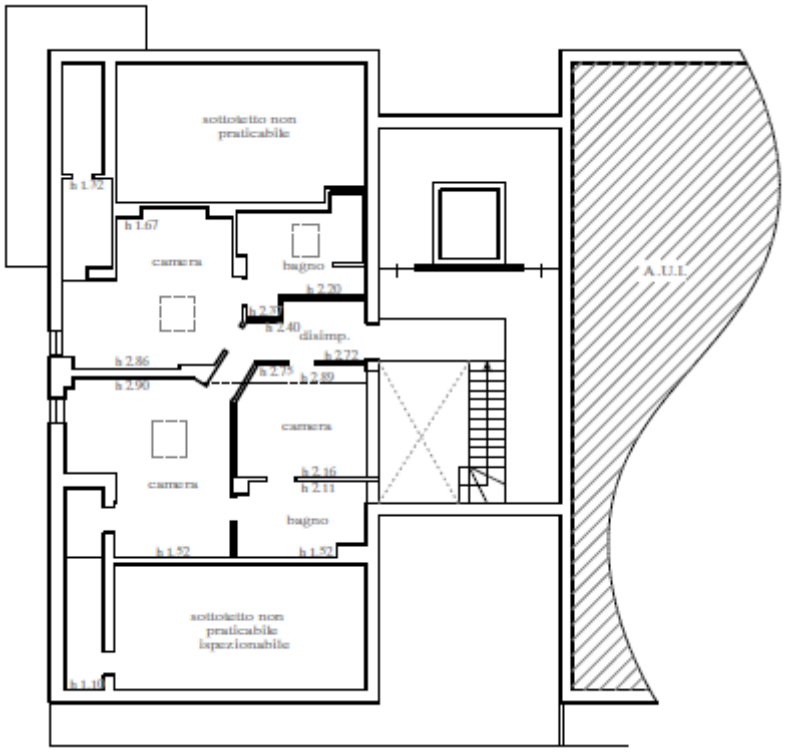


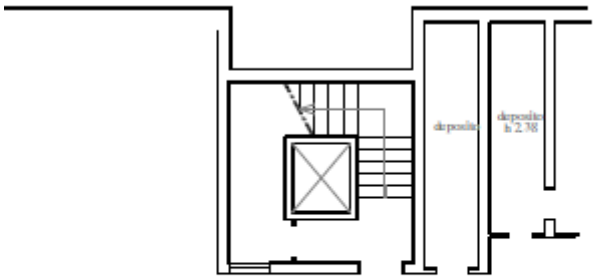
Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94

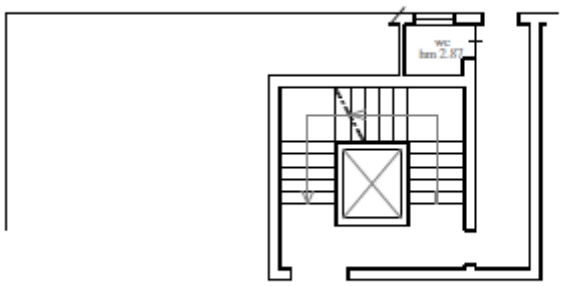




Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94



PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA

Figura 2 Stato reale dei luoghi

(rilievo indicativo non esaustivo)

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94

Documentazione fotografica








Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94










Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94













Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94










Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94













Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94













Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94













Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94





Certificazione energetica

Classe energetica E – 108,11 kWh/m²

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Possesso

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano essere intestate alla Sig.ra ********** nata a ********** (**) il **/**/****, cf: **********, piena proprietà per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita Rep. N. 95332 del Notaio Dianese di Vicenza (VI) in data 07/11/2002.

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

Occupazione:

L'immobile risulta essere occupato dall'esecutata unitamente a **********

Titolo di occupazione:

Proprietà

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94

5. ASPETTI CATASTALI

Variazioni storiche al Catasto Terreni

Per quanto riguarda la particella identificata catastalmente al Comune di Bolzano Vicentino, Catasto fabbricati, Foglio 7, m.n. 775 alla data dell'impianto meccanografico (31/12/1974) era già catastalmente censita come ente urbano ma avente una superficie di 3.028 mq.

Con variazione d'ufficio in atti dal 27/08/1994 MOD. D. 3031/92 (n. 10.1/1993) la particella venne censita catastalmente al m.n. 601 rimanendo un ente urbano di 3.028 mq.

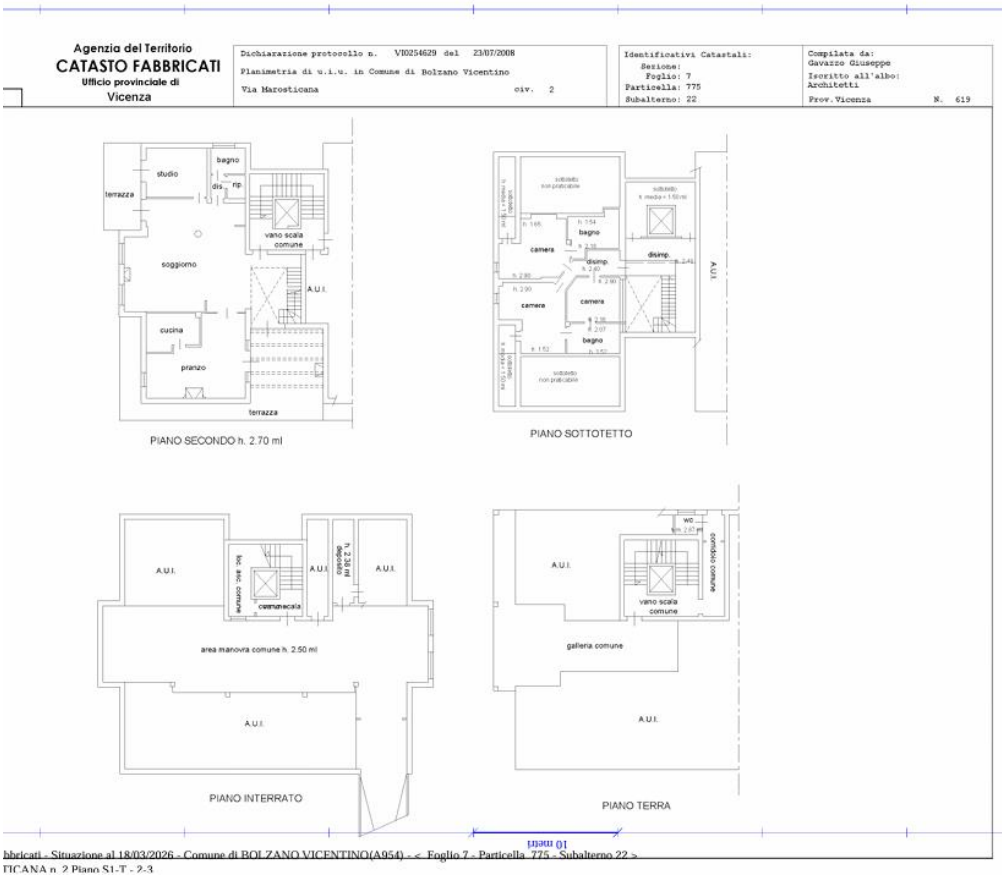
Con variazione d'ufficio in atti dal 14/09/1992 tipo 3460.3/1992 la particella rimase catastalmente censita come ente urbano m.n. 601, ma di 3.028 mq.

Con tipo mappale del 27/09/1993 Pratica n. VI0330563 in atti dal 10/11/2010 (n. 92262.1/1993) la particella venne catastalmente censita al m.n. 775 – ENTE URBANI di 1.895 mq.

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

I dati così indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione di acquisto risultano avere rispondenza formale.

5.1 Giudizio di conformità catastale



Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94

Figura 2. Planimetrie catastali dei beni.

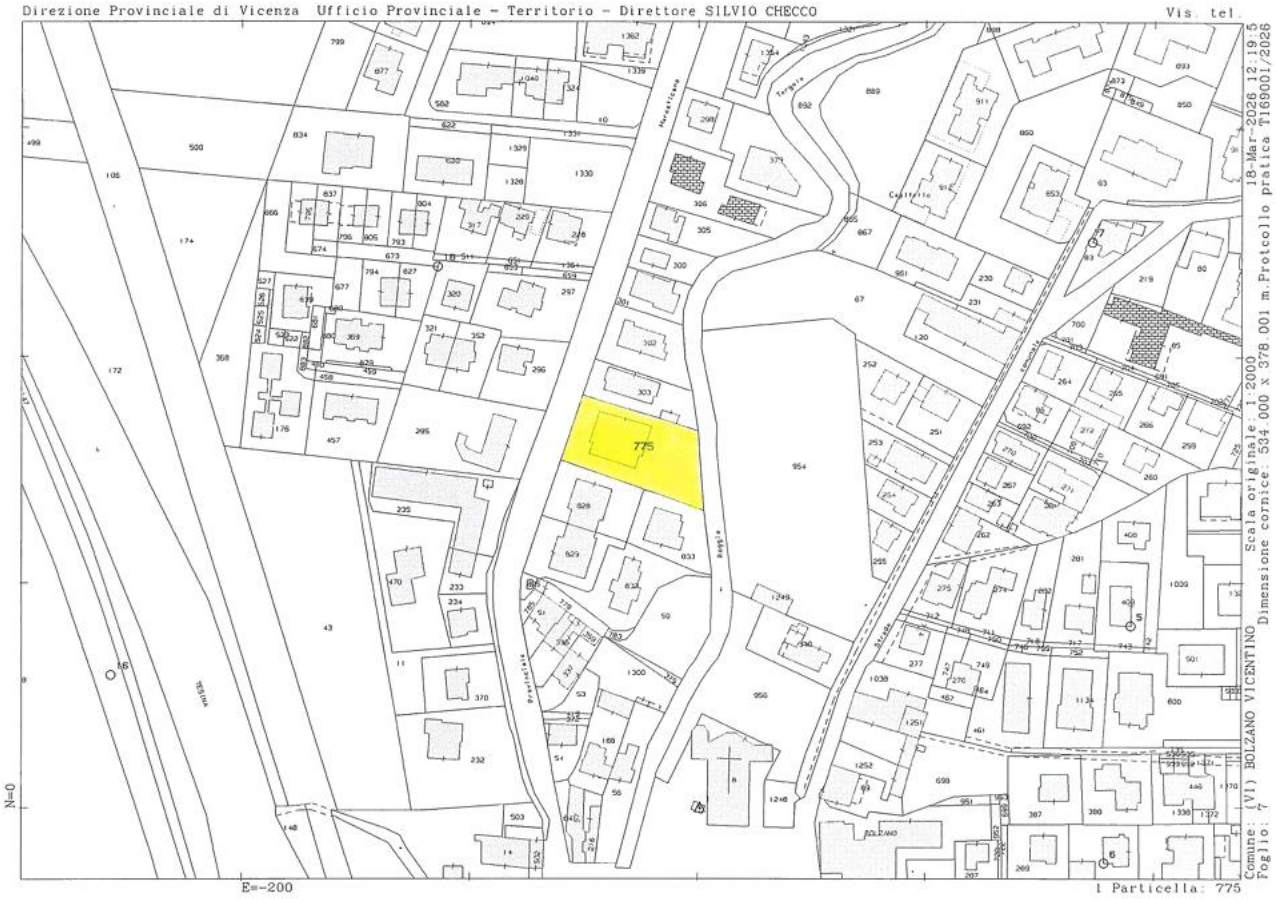
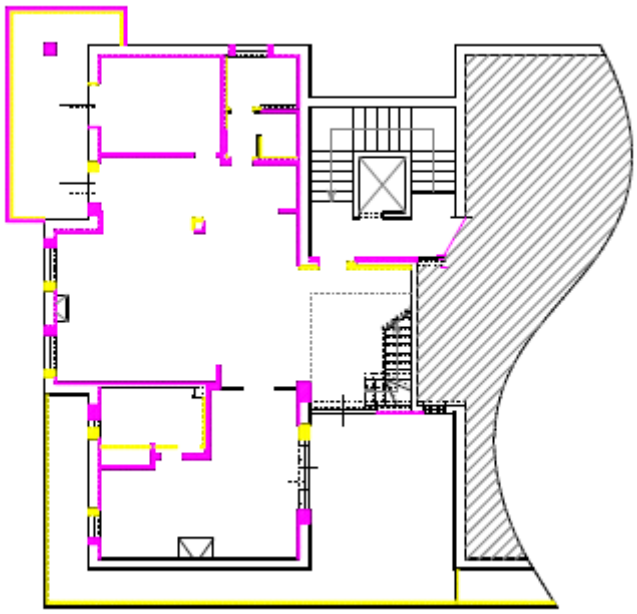


Figura 3. Estratto mappa catastale



Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94

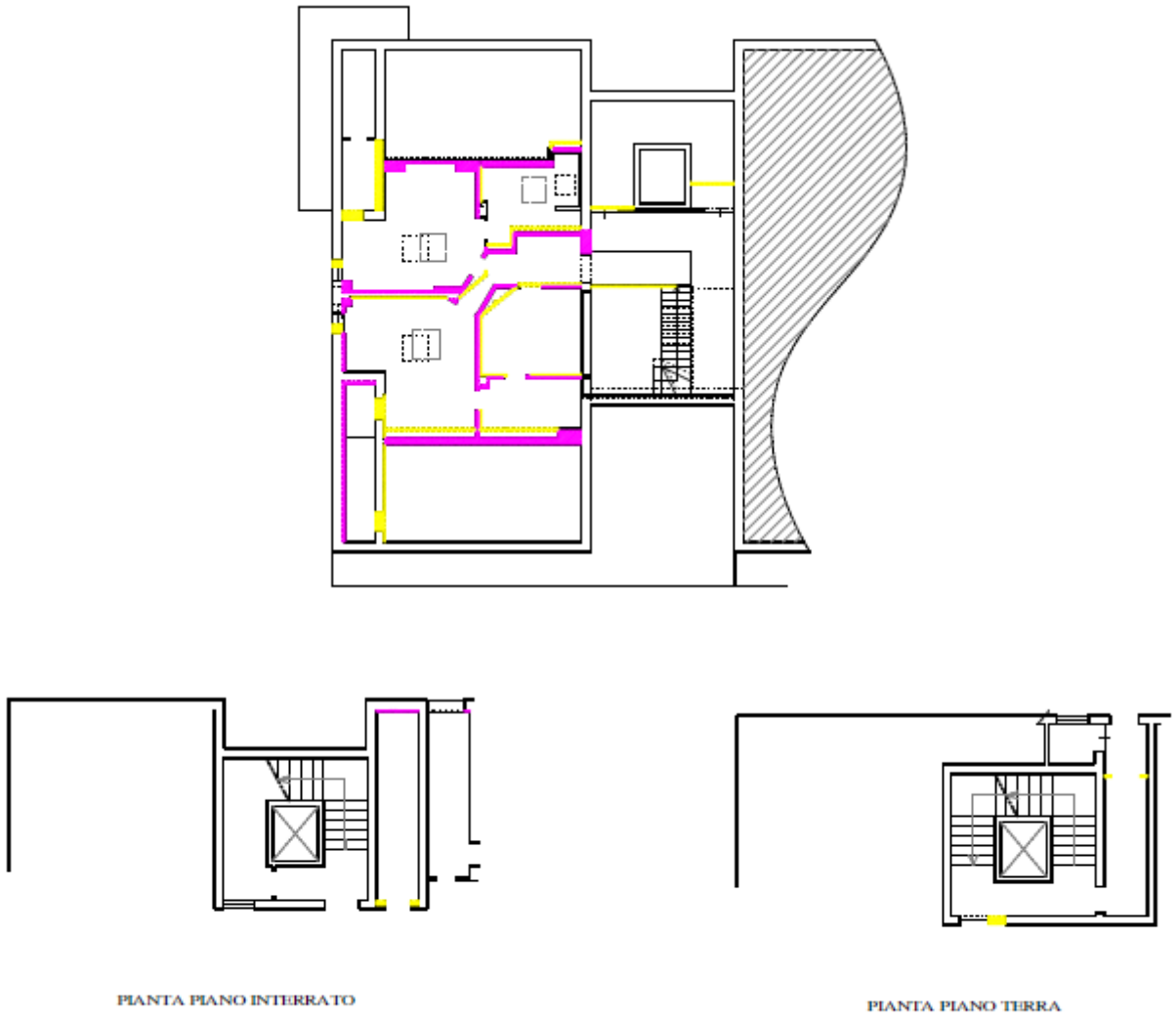


Figura 4. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali

(rilievo indicativo non esaustivo)

Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi catastali

Dall'esame del confronto fra le planimetrie riportate nella scheda catastale e il rilievo dello stato reale dei luoghi sono emerse delle difformità come sopra evidenziate.

Si ritiene necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale relativa all'abitazione in cui costo viene stimato in € 900,00, da detrarre al più probabile valore di mercato.

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Elenco proprietari nel ventennio e titoli

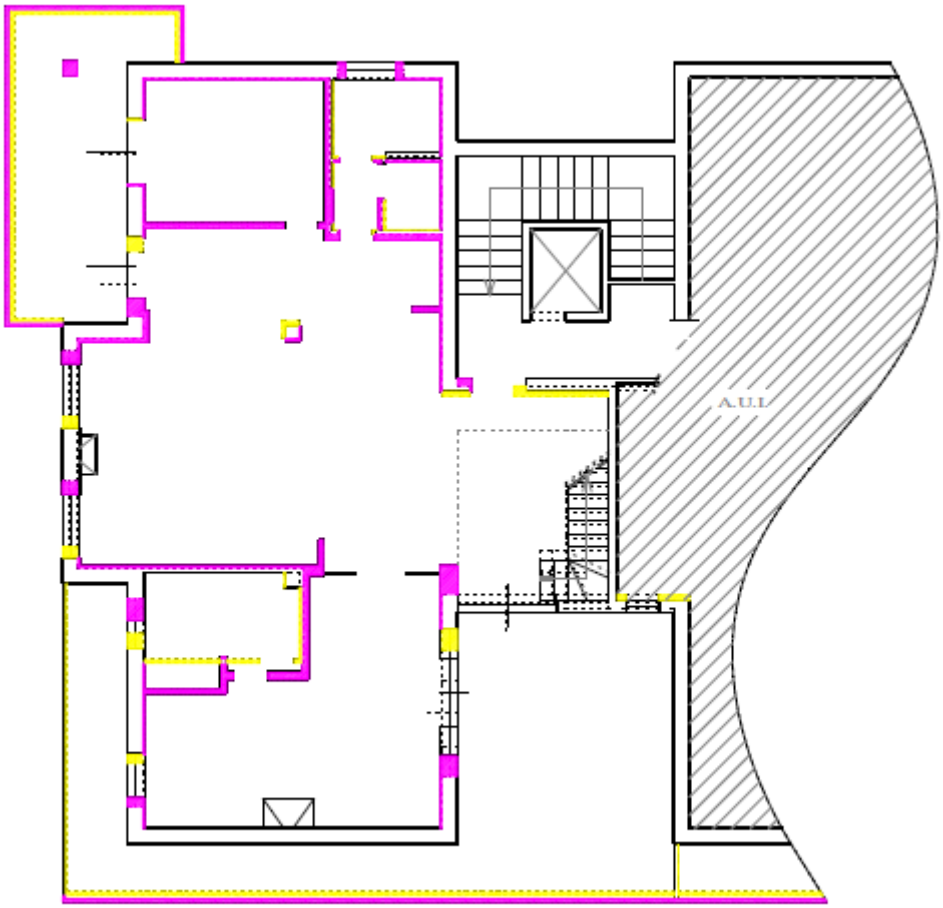
Relativamente ai beni oggetto della presente:
Con atto di compravendita Rep. N. 95332 del Notaio Dianese di Vicenza (VI) in data 07/11/2002 la Sig.ra ********** nata a ********** (**) il **/**/*****, cf: **********, acquistò per la piena proprietà le unità immobiliari oggetto della presente.

ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

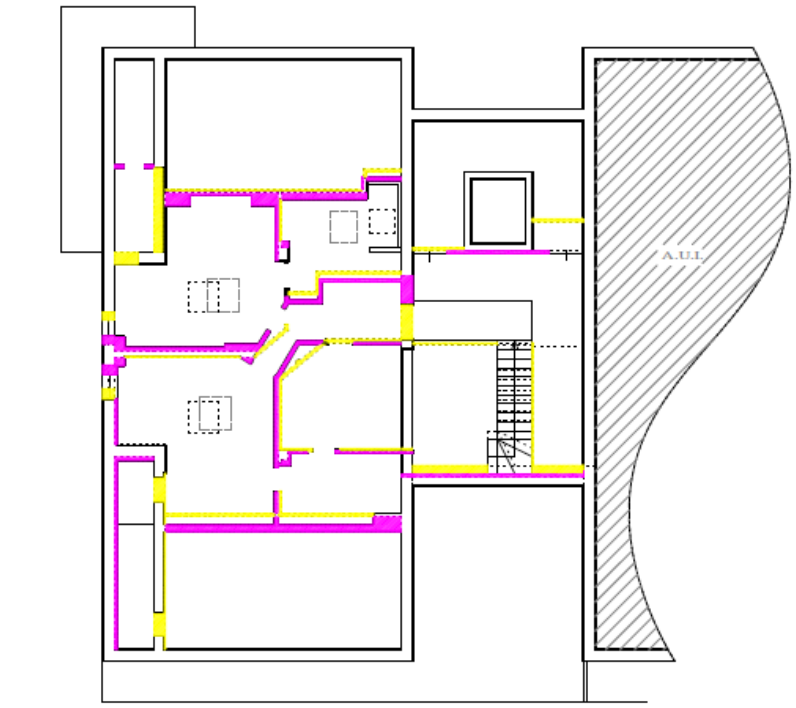
Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

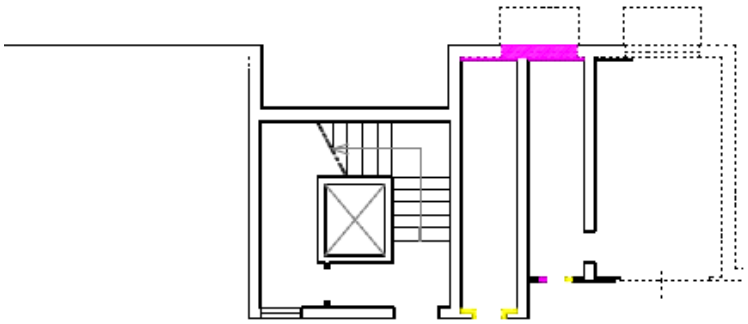
Dall'accesso atti effettuato presso l'U.T. del Comune di Bolzano Vicentino è emerso che l'area di sedime del fabbricato in oggetto è l'area di risulta di un fabbricato costruito prima del 1° settembre 1967, successivamente demolito in base a concessione edilizia N. 99 del 01/08/1991 e ricostruito in base a concessione edilizia n. 43 del 27/04/1993 con varianti del 04/05/1993, del 13/12/1993, del 16/10/1997 e concessione edilizia n. 108 del 16/10/1997.
Permesso di abitabilità Prot. N. 7651 del 24/10/1997

6.1 Abusi/difformità riscontrati

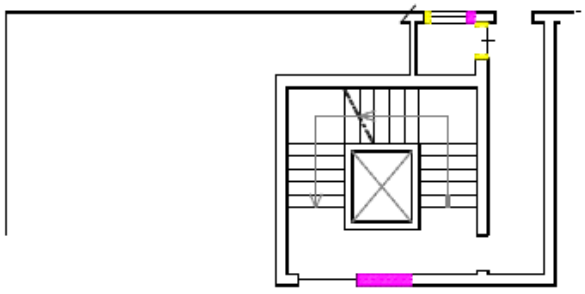


Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94





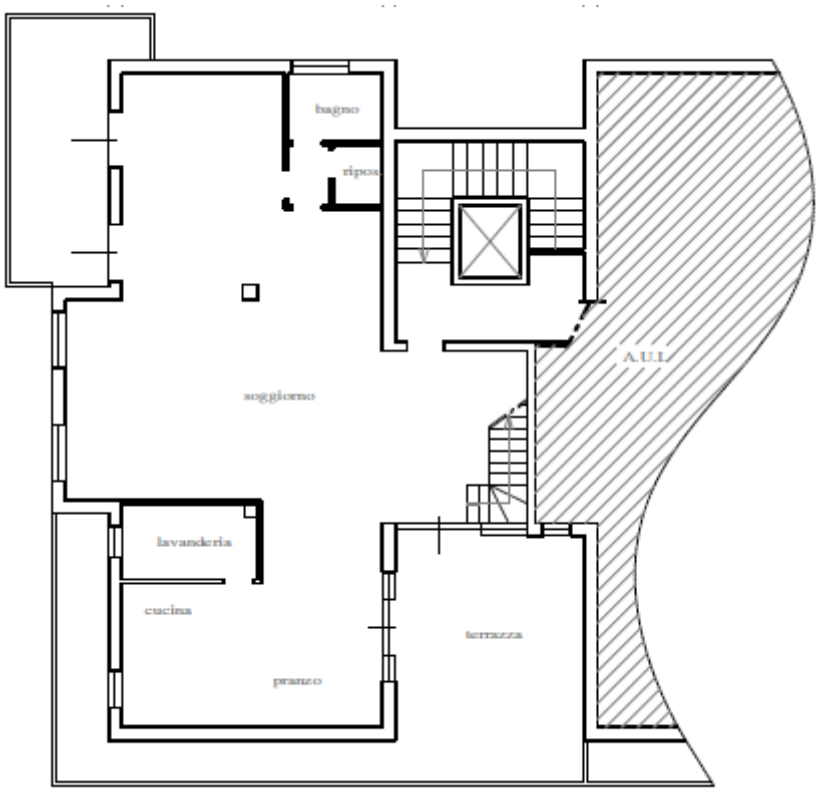
PIANTA PIANO INTERRATO

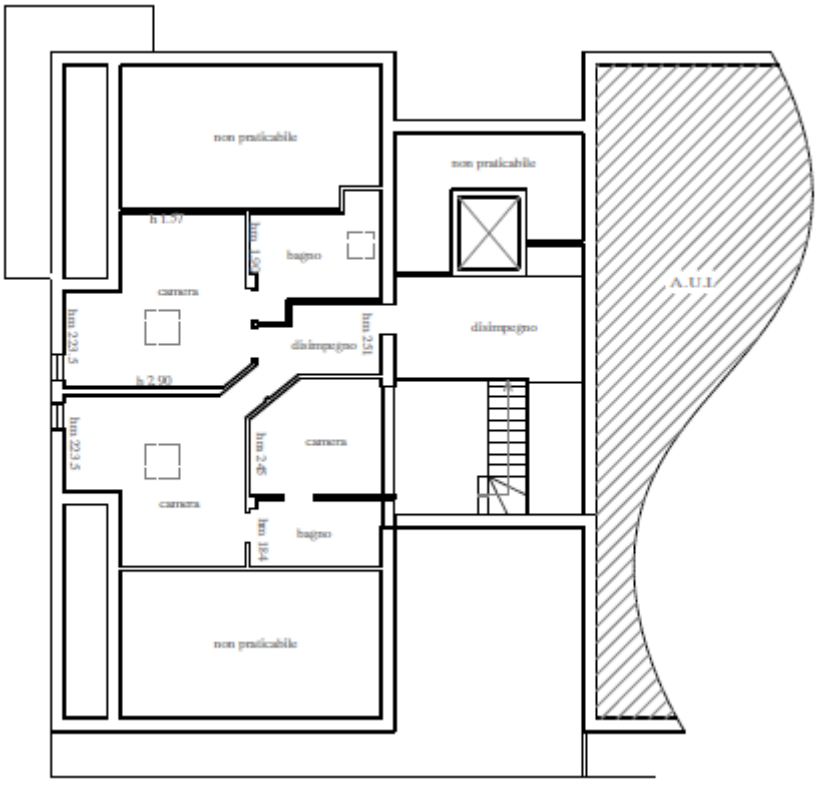


PIANTA PIANO TERRA

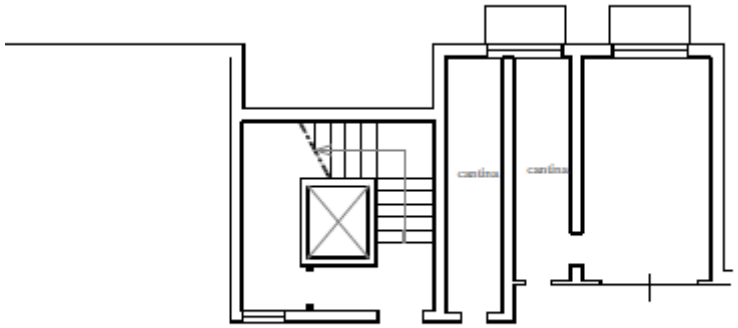
Figura 5. Comparazione stato attuale – stato rilevato
(rilievo indicativo non esaustivo)

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94

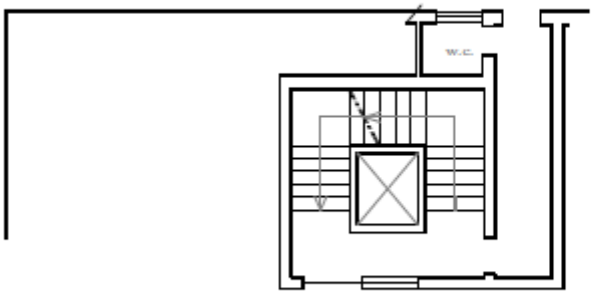




Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94



PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA

Figura 6. Stato approvato.

6.2 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le unità immobiliari non risultano essere conformi a quanto autorizzato in quanto risultano esserci delle difformità urbanistico/edilizie non rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, ai sensi della vigente normativa, è necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria al Comune di Bolzano Vicentino.
Il costo per la presentazione della sanatoria si stima indicativamente in complessivi € 3.500,00, comprensivi della sanzione, da detrarre dal più probabile valore di mercato.

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94

6.3 Certificato di Destinazione Urbanistica

E' stato acquisito il presente certificato presso il Comune di Bolzano Vicentino in data 26/03/2026, il quale certifica che il terreno distinto in Catasto al foglio 7 con il mappale 775 è classificato dal vigente Piano degli Interventi in: ZONA ''B'' - Zone residenziali di completamento di cui all'art. 22 delle NTO del PI.

- Vincolo sismico (zona 2) di cui alla DG.R. 244/2021;
- All'interno della fascia di vincolo Paesaggistico-Ambientale di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs. n. 42/2004 s.m.i.;
- In parte all'interno della fascia di rispetto idraulico ai sensi dell'art. 58 delle NTO del Pl
- PGRA Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del bacino idrografico del fiume Brenta-Bacchiglione (P1-Pericolosità idraulica bassa, in area R2-Rischio idraulico medio)

7. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli

a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: NO
b) procedure espropriative per pubblica utilità: NO
c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: NO
d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: NO
e) l'esistenza di regolamento condominiale: NO
f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: NO
g) provvedimenti di sequestro penale: NO
h) domande giudiziali: NO
i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: NO
j) convenzioni urbanistiche: NO
k) convenzioni matrimoniali: NO
l) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: NO
m) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: NO
n) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: NO
o) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: NO
p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: NO

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 03/08/2026)

Ipoteca volontaria in data 26/11/2002 R.G. 27822 R.P. 5822 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L. con sede in Vicenza (VI), cf: 00204010243, per la quota di 1/1 della piena proprietà contro ********** nata a ********** (**) il **/**/*****, cf: **********, per la quota di 1/1 della piena proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 1 (Comune di Bolzano Vicentino – Foglio 7 m.n. 775 sub. 22)
Ipoteca sorta in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. N. 95333 del Notaio Dianese Paolo del 07/11/2002 per un importo capitale di € 180.000,00 e totale di € 360.000,00.

Ipoteca volontaria in data 04/12/2007 R.G. 31620 R.P. 8218 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L. con sede in Vicenza (VI), cf: 00204010243, per la quota di 1/1 della piena proprietà contro ********** nata a ********** (**) il **/**/*****, cf: **********, per la quota di 1/1 della piena proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 1 (Comune di Bolzano Vicentino – Foglio 7 m.n. 775 sub. 22)
Ipoteca sorta in forza di concessione a garanzia di finanziamento per un importo capitale di € 80.000,00 e totale di € 120.000,00.

Ipoteca volontaria in data 30/11/2011 R.G. 23166 R.P. 4822 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA SOC. COOP. PER AZIONI A R.L. con sede in Vicenza (VI), cf: 00204010243, per la quota di 1/1 della piena proprietà contro ********** nata a ********** (**) il **/**/*****, cf: **********, per la quota di 1/1 della piena proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 1 (Comune di Bolzano Vicentino – Foglio 7 m.n. 775 sub. 22)
Ipoteca sorta in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. N. 51471 del Notaio Di Marco Gianfranco del 04/11/2011 per un importo capitale di € 70.000,00 e totale di € 105.000,00.

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 23/02/2026 R.G. 3414 R.P. 2477 a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede in Milano (MI), cf: 05828330638, per la quota di 1/1 della piena proprietà contro ********** nata a ********** (**) il **/**/*****, cf: **********, per la quota di 1/1 della piena proprietà, relativamente all'unità negoziale n. 1 (Comune di Bolzano Vicentino – Foglio 7 m.n. 775 sub. 22 e enti comuni subb.: 2, 21, 25 e 26)

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Verranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura gli oneri e i vincoli elencato nel precedente punto 8.2.

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94

8. SUOLO DEMANIALE

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

9. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi ed oneri.

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

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

a. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna
b. eventuali spese condominiali scadute non pagate nell'ultimo anno anteriore alla data della perizia: nessuna
c. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: NO

11. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

"Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (EuropeanValuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market ComparisonApproach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA IncomeApproach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market ComparisonApproach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degl'immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

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

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94

11.1 Stima del valore di mercato

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

TABELLE M.C.A.

Tabella dei dati

		COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SUBJECT
Ubicazione		Via Marosticana n. 2	Via Zulian Artemio n. 65	Via Marosticana. 17	Via Marosticana 2
Sup. Principale/ragguagliata(*)		90,00	176,00	94,00	233,00
Sup.	terrazza/poggiolo				48,00
Sup.	terrazza coperta				20,00
Sup.	deposito p.i.				12,00
Sup.	w.c. p.t.				3,00
Sup.	posto auto				
Sup.	cortile				
Sup.	area esterna				
Manutenzione		5	5	6	3
Piano (**)		0	0	0	0
Ascensore		-1	-1	-1	-1
Bagni		1	1	1	4
Zona		0	0	0	0
Qualità / classe energetica		0	0	0	0
Tipologia rilevamento		Atto notarile	Atto notarile	Atto notarile	
Prezzo rilevato		€ 135.000,00	€ 275.000,00	€ 187.000,00	
Sconto sul prezzo rilevato		0%	0%	0%	
Prezzo adottato		€ 135.000,00	€ 275.000,00	€ 187.000,00	
Data		01/09/25	01/11/25	01/10/25	23/07/26
Differenza mesi		10	8	9	

Per quanto riguarda il Subject, il calcolo della superficie reale è stato fatto sulle planimetrie catstali con verifica sul posto di alcune misure a campione.

Gradi di manutenzione: 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4= buono; 5= ottimo

(*) indicare solo la superficie ragguagliata, secondo i coefficienti sotto indicati, oppure la superficie principale e tutte le altre superfici che ricorrono.

(**) Per il piano terra va indicato 0

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94

Tabella dei saggi e dei rapporti

Andamento annuo prezzi	5,97%		rapporto mercantile	sup. principale/ragg.ta	1,00
Rapporto mercantile zona	2,00%		rapporto mercantile	terrazza/poggiolo	0,30
Rapporto mercantile qualità	2,00%		rapporto mercantile	terrazza coperta	0,35
Rapporto mercantile del livello di piano	2,00%		rapporto mercantile	deposito p.i.	0,50
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	-1		rapporto mercantile	w.c. p.t.	0,40
Costo marginale manutenzione	€ 39.200,00		rapporto mercantile	posto auto	0,30
Costo realizzazione di un bagno	€ 8.000,00		rapporto mercantile	cortile	0,10
			rapporto mercantile	area esterna	0,02

Comparabile "A"	Sup. commerciale:	90,00	Prezzo marginale:	€ 1.500,00
Comparabile "B"	Sup. commerciale:	176,00	Prezzo marginale:	€ 1.562,50
Comparabile "C"	Sup. commerciale:	94,00	Prezzo marginale:	€ 1.989,36
Soggetto di stima	Sup. commerciale:	261,60		
	Prezzo marginale assunto:		**€ 1.500,00**	

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	€ 671,63	€/mese
Prezzo data B	€ 1.368,13	€/mese
Prezzo data C	€ 930,33	€/mese
Prezzo superficie principale A	€ 1.500,00	€/mq.
Prezzo superficie principale B	€ 1.562,50	€/mq.
Prezzo superficie principale C	€ 1.989,36	€/mq.
Prezzo livello di piano A	€ 2.700,00	€/mq.
Prezzo livello di piano B	€ 5.500,00	€/mq.
Prezzo livello di piano C	€ 3.740,00	€/mq.
Prezzo terrazza	€ 450,00	€/mq.
Prezzo cantina	€ 525,00	€/mq.
Prezzo portico	€ 600,00	€/mq.
Prezzo garage	€ 750,00	€/mq.
Posto auto	€ 450,00	€/mq.
Prezzo cortile 10%	€ 150,00	€/mq.
Prezzo area esterna 2%	€ 30,00	€/mq.
Stato di manutenzione	€ 39.200,00	
Bagno	€ 8.000,00	

PREZZO MARGINALE
€ 1.500,00

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94

TABELLA DI VALUTAZIONE				
Elemento di confronto		COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO		€ 135.000,00	€ 275.000,00	€ 187.000,00
ZONA		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
QUALITA'		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
DATA		€ 6.716,25	€ 10.945,00	€ 8.372,93
PREZZO PIANO		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP.	principale/ragguagliata	€ 214.500,00	€ 85.500,00	€ 208.500,00
SUP.	terrazza/poggiolo	€ 21.600,00	€ 21.600,00	€ 21.600,00
SUP.	terrazza coperta	€ 10.500,00	€ 10.500,00	€ 10.500,00
SUP.	deposito p.i.	€ 9.000,00	€ 9.000,00	€ 9.000,00
SUP.	w.c. p.t.	€ 1.800,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00
SUP.	posto auto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP.	cortile	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP.	area esterna	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
BAGNO		€ 24.000,00	€ 24.000,00	€ 24.000,00
MANUTENZIONE		-€ 78.400,00	-€ 78.400,00	-€ 117.600,00
PREZZO CORRETTO		€ 344.716,25	€ 359.945,00	€ 353.172,93
PREZZO CORRETTO UNITARIO		€ 3.830,18	€ 2.045,14	€ 3.757,16
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO		€ 1.347,90 /mq		
PREZZO CORRETTO MEDIO	**€ 352.611,39**		**DIVERGENZA:**	**4,42%**
			VERO	**<5%**
VALORE STIMATO € 352.611,39				

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato della PIENA proprietà per la quota di 1/1, alla data del 23/07/2026 risulta essere pari a € 352.611,39 arrotondato ad **€ 352.600,00 (euro trecentocinquaduemilaseicento/00)** al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia".

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: € 900,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica comprensivo di onorario del tecnico, diritti comunali, sanzioni ecc: € 3.500,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni oggetto della presente è pari a:

€ 295.970,00 arrotondato ad € 296.000,00 (duecentonovantaseimila/00).

11.2 Comparabili utilizzati

Comparabile A:

Comune di Bolzano Vicentino, immobile ubicato in Via Marosticana n. 2, superficie 90 m², 1 bagno, piano terra stato di manutenzione Ottimo.

Comparabile B:

Comune di Bolzano Vicentino, immobile ubicato in Via Zulian Artemio n. 65, superficie 176 m², 1 bagno, piano terra stato di manutenzione Ottimo.

Comparabile C:

Comune di Bolzano Vicentino, immobile ubicato in Via Marosticana. 17, superficie 94 m², 1 bagno, piano terra stato di manutenzione Ottimo.

12. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione risultano essere intestate alla Sig.ra: ********** nata a ********** (**) il **/**/*****, cf: **********, proprietà per la quota di 1/1.

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94

Giudizio di vendibilità'

Buono

13. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

13.1 Dati e residenza dei debitori esecutati

In base alle risultanze dell'Ufficio Anagrafe del Comune di ********** l'esecutata Sig.ra ********** nata a ********** (**) il **/**/*****, cf: **********, sia alla data del pignoramento che tutt'ora risulta risiedere in Via ********** del Comune di ******** (**).

Stato civile e regime patrimoniale della debitrice

In base alle risultanze dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Vicenza (VI) l'esecutata Sig.ra ********** nata a ********** (**) il **/**/*****, cf: ********** risulta aver contratto matrimonio con il Sig. ********** nato il **/**/**** a ********** (**) il giorno **/**/**** a ********** (**).

- Con atto in data 14.09.1977 del notaio Giustino Feriani del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, trascritto nei registri di matrimonio Comune di ******* al n. 684-II-C anno 1977, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni ai sensi del 1 comma dell'art. 228 Legge 19.05.1975 n. 151;

- Con atti in data 18.04.1994 e 29.04.1994 a rogito del notaio Paolo Dianese del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa, gli sposi hanno costituito un fondo matrimoniale ai sensi dell'art. 167 del C.C..
  Tale fondo patrimoniale NON interessa i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

- In data 07.11.1994 gli sposi hanno presentato ricorso al Tribunale di Vicenza per ottenere la separazione personale.

14. LOTTI

LOTTO UNICO

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94

15. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Cornedo Vicentino, 09/09/2026

L'ESPERTO
Geom. Giampietro Falulera

Documento sottoscritto in forma digitale ai sensi
e per gli effetti del D.L.gs 82/2005 e ss. mm. ed ii

16. 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 e approvato;
5. Titolo di provenienza a favore dell'esecutata;
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. Comparabili;
9. Certificati di residenza storici, stato civile, stato di famiglia dell'esecutata;
10. Ricevuta invio perizia all'esecutata ed al creditore.

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94