TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 359/2025 RGE

ELABORATO PERITALE PRIVACY

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

Lotto Unico

Giudice:	**Dott.ssa Maria Antonietta Rosato**
Creditore procedente:	***dato oscurato***
Esecutato:	***dato oscurato***
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**06.07.2026, ore 11:00**
Identificazione beni:	Beni in Monteviale, Via Tovazzi n. 44 Dati Catastali: NCEU di Monteviale, foglio 1, p.lla 1302 subb. 1 (bcnc), 2 (A/3) e 3 (D/10) e NCT di Monteviale, foglio 1, p.lle 187 (porzioni AA e AB), 188, 189, 190, 830 e 840 per il diritto di 1/1 della piena proprietà
Esperto stimatore:	**arch. Duccio Antonio Dinale** - Via Dante Alighieri n. 5/3, Marostica (VI) - Mail: duccioantonio.dinale@gmail.com tel: 0424 226415
Custode Giudiziario:	**Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza** - Via Volto n. 63 - 36023 Longare (VI) - Mail: immobiliari@ivgvicenza.it tel: 0444 953553 – 0444 953915

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **359/2025**, promossa da: ***dato oscurato*** contro ***dato oscurato***

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 06.07.2026 ore 11:00

Esperto stimatore: arch. Duccio Antonio Dinale

Diritto pignorato (pag. 6): 1/1 della piena proprietà

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 6): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): compendio composto da due fabbricati, il primo a destinazione residenziale, unifamiliare, con vani accessori a destinazione agricola (stalle, fienili, ricovero attrezzi agricoli ecc.), il secondo destinato a stalla, il tutto con terreni agricoli circostanti

Ubicazione (pag. 6): Monteviale (VI), Via Tovazzi n. 44

Dati catastali attuali dei beni (pag. 17): N.C.E.U. di Monteviale, Foglio 1, particella 1308 subalterni 1 (b.c.n.c.), 2 (A/3) e 3 (D/10) e N.C.T. di Monteviale, Foglio 1, particelle 187 (porzioni AA e AB), 188, 189, 190, 830 e 840

Metri quadri (pag. 6): Superficie commerciale complessiva fabbricato rurale residenziale 435,78 m^2, stalla 323,25 m^2, terreni agricoli 7.718,00 m^2

Stato di manutenzione (pag. 6): scarso

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 19): nessuna

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 22): lievi difformità edilizie e catastali sanabili con un importo complessivo presunto di € 5.000,00

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 27): 362.500,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 26): Fabbricato rurale - Comparabile A: 17/07/2025; Terreni boschivi Comparabile A: 18/06/2025 € 9.000,00, Comparabile B: 24/10/2025 €2.000,00

Valore di vendita forzata proposto (pag. 29): 303.875,00 €

Valore debito: € 115.281,55, oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 17): Sig. *dato oscurato*

Titolo di occupazione (pag. 17): proprietario

Oneri (pag. 24): immobile non costituito in Condominio.

Iscrizione del 19/10/2015 nn. R.G. 2.892 e R.P. 17.810 (ipoteca volontaria); trascrizione del 07/01/2026 nn. R.G. 40 e R.P. 26 (Verbale di pignoramento immobili)

APE (pag. 17): Classe energetica G, 310,45 kWh/mq anno, certificato n. 59177/2026, valido fino al 21/05/2036

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 31): in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.2.

Lotti (pag. 31): unico

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE 2

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE 6

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni 6

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale del bene 6

3.3 Confini N-E-S-O 8

3.4 Descrizione dettagliata dei beni 8

3.5 Certificazione energetica 17

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 17

4.1 Possesso 17

4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione 17

5. ASPETTI CATASTALI (Allegato 02) 17

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 17

5.2 Intestatari catastali storici 19

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 19

5.4 Giudizio di conformità catastale 20

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 22

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli (Allegato 03) 22

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI 23

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità 23

7.2 Abusi/difformità riscontrati 23

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 23

7.4 Perimetro del “mandato” 23

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 24

8.1 Oneri e vincoli 24

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/06/2026) (Allegato 11) 24

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

9. SUOLO DEMANIALE 26

10. USO CIVICO O LIVELLO 26

11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 26

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni 26

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 26

12.1 Metodo di valutazione 26

12.2 Stima del valore di mercato 27

12.3 Determinazione del valore a base d'asta 29

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi 30

12.5 Giudizio di vendibilità' 30

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 30

14. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO (Allegato 18) 31

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato 31

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore 31

15. LOTTI 31

16. OSSERVAZIONI FINALI 31

17. ELENCO ALLEGATI 32

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con ordinanza in data 08/02/2026 l'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Maria Antonietta Rosato nominava, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe, il sottoscritto Arch. Duccio Antonio Dinale, iscritto all'Ordine degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Vicenza al n. 730 A/a e all'Elenco dei Periti del Tribunale di Vicenza – ex Bassano del Grappa al n. 48 Cat. Industriale, con studio in Marostica (VI), via Dante Alighieri n. 5/3, il quale in data 13/02/2026 accettava l'incarico provvedendo a depositare per via telematica il giuramento di rito.

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, inizialmente presso il proprio studio, provvedendo alla stesura della Check List, al suo invio in data 09/03/2026 al Custode giudiziario e infine al deposito della stessa in data 18/05/2026.

In data 23/02/2026 il sottoscritto provvedeva, via e-mail pec, alla richiesta di eventuali contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate, alla richiesta dei certificati di residenza e di stato civile dell'esecutato al Comune di Monteviale e ad inoltrare "Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi".

In data 09/03/2026, tramite accesso informatico all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Vicenza – Territorio, il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione della documentazione ipotecaria e catastale.

In data 31/03/2026 alle ore 9:30, alla presenza del custode IVG di Vicenza e del debitore esecutato, è stato effettuato l'accesso agli immobili oggetto di Procedura e sono state eseguite tutte le operazioni di rito.

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

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Compendio composto da due fabbricati, il primo a destinazione residenziale con vani accessori a destinazione agricola (stalle, fienili, ricovero attrezzi agricoli ecc.), il secondo destinato a stalla, il tutto con terreni agricoli circostanti.

I beni oggetto di valutazione sono siti in Comune di Monteviale, in Via Tovazzi n. 44.

L'accesso al compendio avviene da Sud - Est, attraverso i mappali nn. 189 e 1308, che sono collegati alla pubblica via Tovazzi, che risulta essere, in tale tratto, sterrata.

L'immobile, collocato a Nord-Ovest del Comune di Monteviale (VI), dista circa 3 km dal centro del capoluogo e ricade urbanisticamente in Zona agricola. Il fabbricato residenziale risulta essere soggetto alle schede puntuali d'intervento nn. 15 e 15°, mentre la stalla viene individuata come allevamento intensivo.

L'area risulta gravata da Vincolo sismico O.P.C.M. 3274/2003 (Zona 2), da vincolo idrogeologico e forestale RD 3267/1923 e ricade in fascia di rispetto per allevamenti intensivi, il tutto come specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Monteviale (Allegato 01).

Il traffico nella zona è scarso, come i parcheggi, in quanto trattasi di compendio isolato raggiungibile da strada pubblica sterrata; sono presenti alcuni servizi di urbanizzazione primaria.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale del bene

Il bene oggetto di pignoramento è così individuato (Allegato 02):

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

- Catasto Fabbricati, Comune di MONTEVIALE, Provincia di VICENZA, Foglio 1, particella 1308, subalterno 1, bene comune non censibile; Via Tovazzi n. 44; Piano T;
- Catasto Fabbricati, Comune di MONTEVIALE, Provincia di VICENZA, Foglio 1, particella 1308, subalterno 2, abitazione di tipo economico, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 9,5 vani, Superficie catastale totale 217 m^2, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 217 m^2, rendita Euro 490,63; Via Tovazzi n. 44; Piano T-1-2;
- Catasto Fabbricati, Comune di MONTEVIALE, Provincia di VICENZA, Foglio 1, particella 1308, subalterno 3, fabbricati rurali strumentali all'attività agricola, Categoria D/10, rendita Euro 801,70; Via Tovazzi n. 44; Piano T-1-2;

- Catasto Terreni, Comune di MONTEVIALE, Provincia di VICENZA, Foglio 1, particella 187, Porzione AA, Qualità Prato, Classe 5, Superficie 200 m^2, reddito dominicale Euro 0,46, reddito agrario Euro 0,26; Porzione AB, Qualità Bosco ceduo, Classe 4, Superficie 1.132 m2, reddito dominicale Euro 0,82 reddito agrario Euro 0,23;
- Catasto Terreni, Comune di MONTEVIALE, Provincia di VICENZA, Foglio 1, particella 188, Qualità Seminativo Arborato, Classe 6, Superficie 639 m^2, reddito dominicale Euro 1,16, reddito agrario Euro 1,82;
- Catasto Terreni, Comune di MONTEVIALE, Provincia di VICENZA, Foglio 1, particella 189, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 4.657 m^2, reddito dominicale Euro 20,44, reddito agrario Euro 16,84;
- Catasto Terreni, Comune di MONTEVIALE, Provincia di VICENZA, Foglio 1, particella 190, Qualità Seminativo, Classe 5, Superficie 699 m^2, reddito dominicale Euro 2,17, reddito agrario Euro 2,35;
- Catasto Terreni, Comune di MONTEVIALE, Provincia di VICENZA, Foglio 1, particella 830, Qualità Bosco Ceduo, Classe 4, Superficie 226 m^2, reddito dominicale Euro 0,16, reddito agrario Euro 0,05;
- Catasto Terreni, Comune di MONTEVIALE, Provincia di VICENZA, Foglio 1, particella 840, Qualità Bosco Ceduo, Classe 3, Superficie 165 m^2, reddito dominicale Euro 0,17, reddito agrario Euro 0,03.

Intestati:

- *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dei seguenti atti:

- Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Boschetti Gian Paolo in data 24/04/1986 al n. 62.975 di repertorio, trascritto in data 19/05/1986 presso la Conservatoria di Vicenza ai nn. 5.780 di R.G. e 4.487 di R.P.;
- Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Boschetti Gian Paolo in data 15/03/1985 al n. 53.345 di repertorio, trascritto in data 26/03/1985 presso la Conservatoria di Vicenza ai nn. 3.289 di R.G. e 2.491 di R.P. (Allegato 03)

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

3.3 Confini N-E-S-O

L'intero compendio confina: a nord con i mappali nn. 566, 173 e 625; a est con il mappale n. 174; a sud con i mappali nn. 567, 197, 195, 194, 192, 191 e 505; a ovest con strada pubblica via Tovazzi.

Il mappale n. 1308 (fabbricato a destinazione residenziale, accessori agricoli e stalla) confina: a nord con i mappali nn. 830 e 187; a est con il mappale n. 188, a sud con il mappale n. 189 e a ovest con il mappale n. 840 e con strada pubblica via Tovazzi.

Il mappale n. 187 confina: a nord con i mappali nn. 566, 173 e 625; a sud con i mappali nn. 190, 188 e 1308; a ovest con il mappale n. 830.

Il mappale n. 188 confina: a nord con il mappale n. 187; a est con i mappali nn. 187 e 190; a sud con il mappale n. 189 e a ovest con il mappale n. 1308.

Il mappale n. 189 confina: a nord con i mappali nn. 1308 e 188; a est con il mappale n. 190; a sud con i mappali nn. 195, 194, 192, 191 e 505; a ovest con strada pubblica via Tovazzi.

Il mappale n. 190 confina: a nord con il mappale n. 187; a est con il mappale n. 174; a sud con i mappali nn. 567, 197 e 195; a ovest con i mappali nn. 188 e 189.

Il mappale n. 830 confina: a nord con il mappale n. 566; a est con il mappale n. 187; a sud con il mappale n. 1308; a ovest con il mappale n. 840.

Il mappale n. 840 confina: a nord e ad ovest con il mappale n. 566; a est con i mappali nn. 830 e 1308; a sud con strada pubblica via Tovazzi.

Il tutto salvi più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il compendio oggetto di pignoramento è composto da due fabbricati, il primo a destinazione residenziale con vani accessori a destinazione agricola (stalle, fienili, ricovero attrezzi agricoli ecc.), il secondo destinato a stalla, il tutto con terreni agricoli circostanti.

Fabbricato rurale - parte residenziale

L'immobile, che si distribuisce complessivamente su tre piani fuori terra, è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 ed è così distribuito: ingresso e vano scala centrali, soggiorno, due stalle, cantina e portico verso nord, sala da pranzo, disimpegno, servizio igienico, cucina e ricovero attrezzi agricoli verso est, al piano terra; disimpegno e vano scala centrali, camera da letto e fienili verso ovest, disimpegno due camere da letto e un servizio igienico verso est, al piano primo; soffitte e fienile al piano secondo.

L'immobile, strutturalmente, presenta: fondazioni in pietra; pareti esterne in muratura mista in pietra e laterizio, intonacate e tinteggiate nella parte residenziale; solai in legno; copertura con struttura principale ed arcarecci in legno, a doppia falda, soprastanti tavelloni in laterizio e manto in coppi di laterizio; scale interne a rampa unica, in legno.

L'abitazione presenta le seguenti finiture: pareti interne in laterizio intonacato e tinteggiato; infissi esterni in legno con vetro singolo protetti da balconi in legno con apertura alla vicentina e inferriate metalliche in alcune aperture al piano terra; infissi interni in legno, con apertura ad anta; porta d'ingresso in legno con apertura ad anta e soprastante specchiatura in vetro; pavimentazione in piastrelle ceramiche ovunque al piano terra e tavolato in legno ai piani primo e secondo; rivestimento in piastrelle ceramiche nei servizi igienici.

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

A completamento delle caratteristiche, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico (luce e FM), idrico (alimentato da pozzo autonomo), fognario (privato con vasca a tenuta), gas con bombola, predisposizione per impianto di riscaldamento, boiler elettrico per acqua calda sanitaria. Tali impianti, sulla base del sopralluogo eseguito e dalle informazioni ottenute, sono da ritenersi non conformi; pertanto, dovranno essere oggetto di puntuale verifica e messa a norma.

Il bene oggetto di pignoramento si presenta, nel suo complesso, in scarso stato di conservazione.

L'altezza interna è pari a: 2,65 m – 2,50 m al piano terra, 2,50 m – 2,30 m al piano primo, 1,66 m (altezza media) al piano secondo.

Fabbricato rurale - parte agricola

Le porzioni agricole, direttamente collegate alla porzione residenziale del fabbricato rurale, si distribuiscono a est e ad ovest dello stesso.

Ad est vi sono: due stalle, una cantina ed un portico, al piano terra; tre fienili al piano primo; un ulteriore fienile al piano secondo. Si precisa che non è stato possibile accedere a tale porzione di fabbricato per motivi di sicurezza, in quanto lo stesso si trova in precario stato di manutenzione, con parte della copertura e dei solai interpiano crollati. Tale porzione di fabbricato, strutturalmente, presenta: fondazioni in pietra; pareti esterne in muratura mista in pietra e laterizio; solai in legno; copertura in legno, a doppia falda e manto in coppi di laterizio.

Ad ovest vi è un ricovero attrezzi che, strutturalmente, presenta: struttura in legno, sia verticale che di copertura, ondulina metallica in copertura e tamponamenti in legno nei lati sud, est e nord. Anche in questo caso lo stato di manutenzione è scarso.

Tali porzioni di fabbricato non risultano dotate di impianti.

Stalla

L'immobile, collocato ad est rispetto al fabbricato rurale e distaccato da esso, si distribuisce su un unico piano fuori terra ed è stato realizzato a partire dalla prima metà degli anni Novanta. Si distribuisce in un vano principale, per l'alloggiamento di 26 capi di bestiame, un vano accessorio, denominato "centralina latte" collocato a nord-ovest dell'immobile e in una concimaia con vasca a tenuta per i liquami.

L'immobile, strutturalmente, presenta: fondazioni in cemento armato; struttura portante in cemento armato e pareti in blocchi di cemento; copertura del tipo prefabbricato con travi a doppia T in cemento armato precompresso, a doppia falda e manto in coppi di laterizio.

A completamento delle caratteristiche, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico. Tale impianto, sulla base del sopralluogo eseguito e dalle informazioni ottenute, è da ritenersi non conforme; pertanto, dovrà essere oggetto di puntuale verifica e messa a norma.

Il bene si presenta, nel suo complesso, in scarso stato di conservazione; si segnala, al momento del sopralluogo, la presenza di 16 capi di bestiame al suo interno e di alcune tettoie metalliche nelle sue vicinanze.

Terreni agricoli

A completamento del compendio vi sono inoltre alcuni terreni agricoli con forma irregolare, pianeggianti in corrispondenza dell'accesso al fabbricato rurale e alla stalla e in declivio nelle restanti zone, prevalentemente inerbiti ma con alcune porzioni piantumate con essenze autoctone arbustive.

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

Per la determinazione delle superfici commerciali (S.E.L.) sono stati utilizzati gli indici mercantili indicati dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e, nello specifico, si sono presi in considerazione i seguenti coefficienti: 1/1 per le superfici lorde abitabili del fabbricato rurale e della stalla, 2/3 per la soffitta, 1/2 per il portico e gli annessi agricoli, 1/10 per l'area scoperta comune al fabbricato rurale e alla stalla, 1/1 della superficie catastale dei terreni agricoli.

La **superficie commerciale lorda complessiva** che ne deriva è pari a **mq 435,78** per il fabbricato rurale, **mq 323,25** per la stalla e **mq 7.718,00** per i terreni agricoli, come risulta dallo schema allegato (Allegato 04).

Le principali arterie di collegamento sono la S.P. 36, denominata "Gambugliano", che collega i Comuni di Gambugliano e Vicenza.

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (Allegato 05)

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

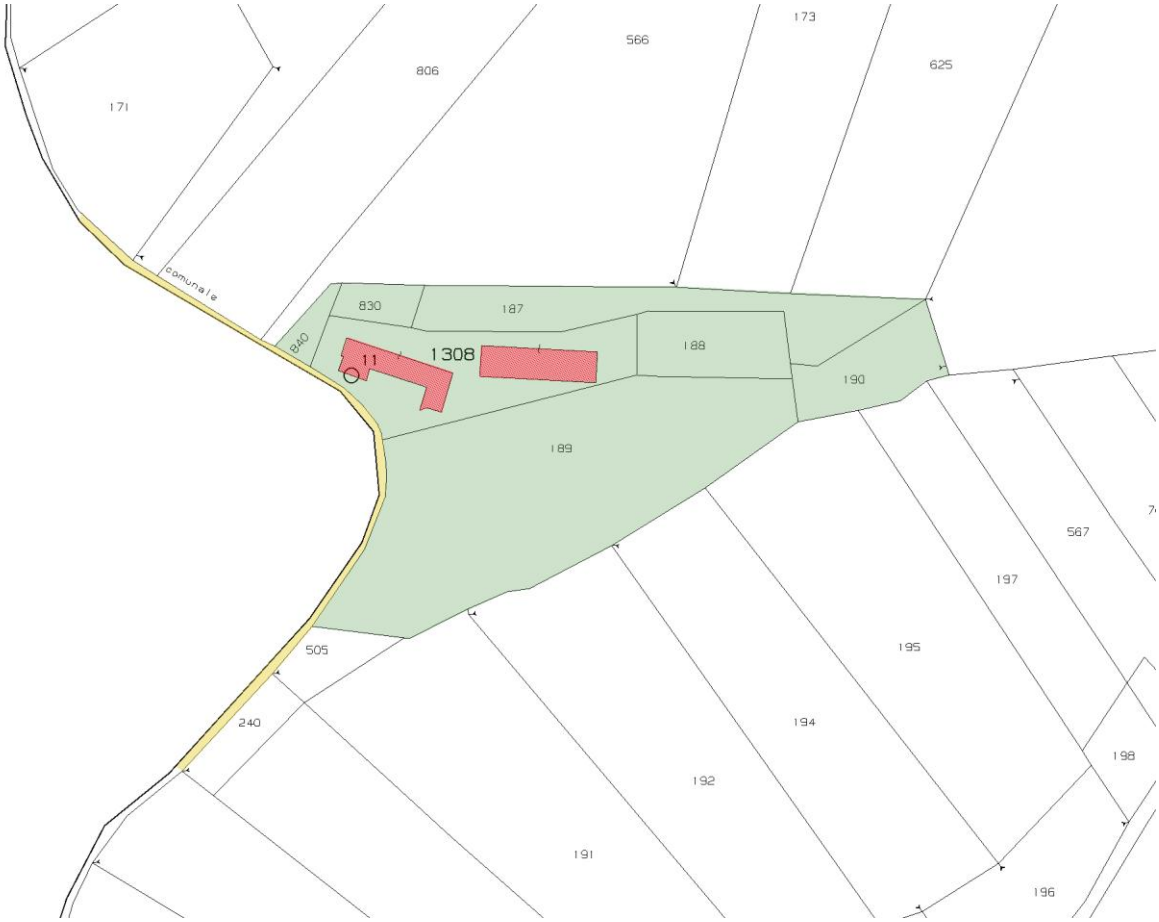
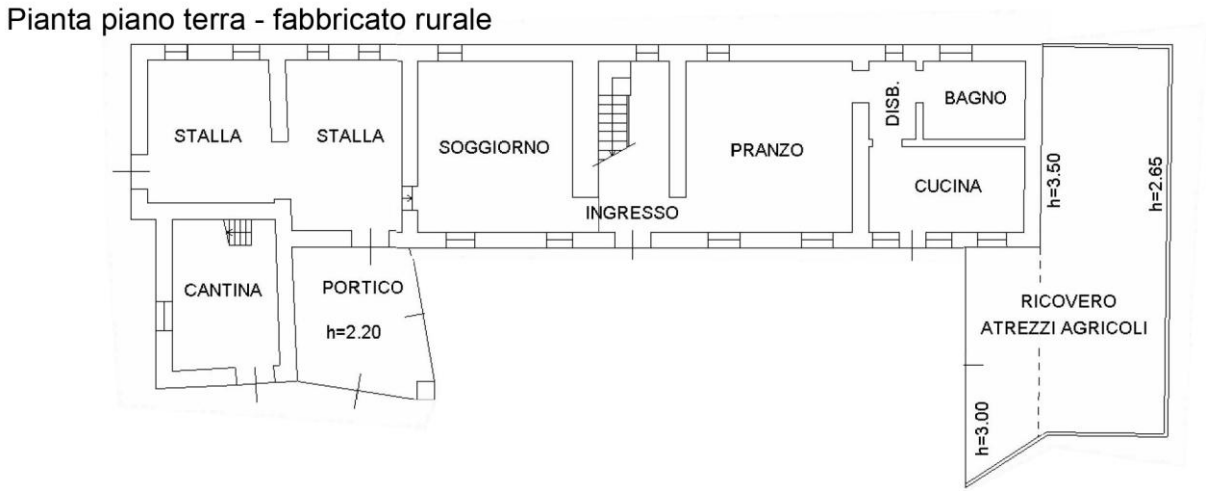
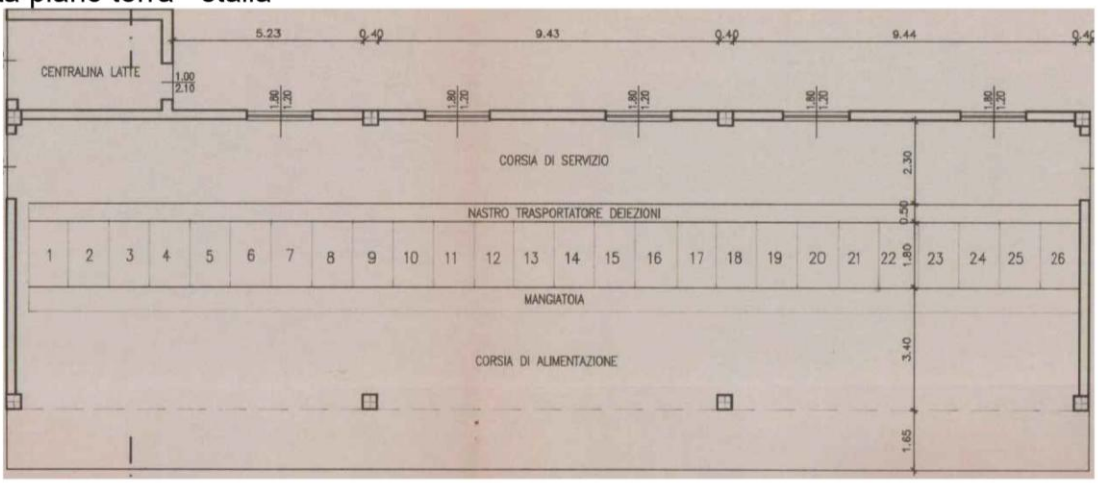


Figura 2. Estratto mappa catastale (Allegato 02)

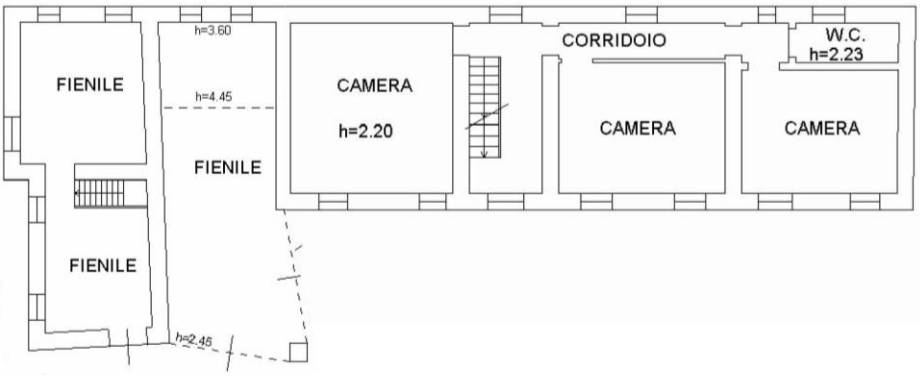


Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

Pianta piano terra - stalla



Pianta piano primo - fabbricato rurale



Pianta piano secondo - fabbricato rurale

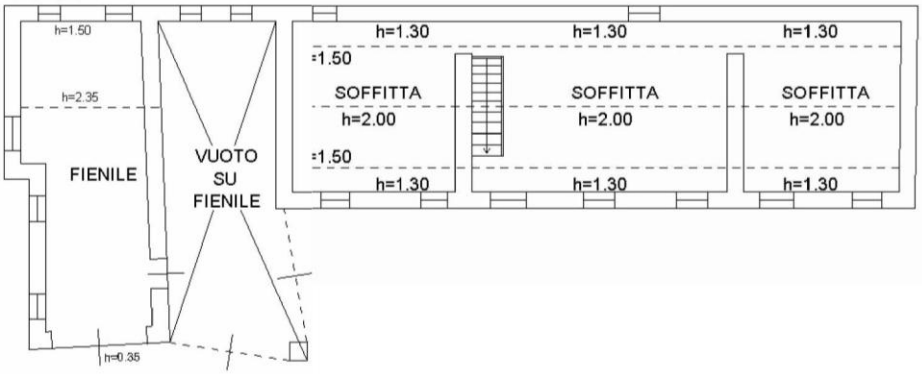


Figura 3. Planimetrie immobili (Allegato 06)

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

Vista generale da Sud

Vista generale da Est

Vista dell'ingresso

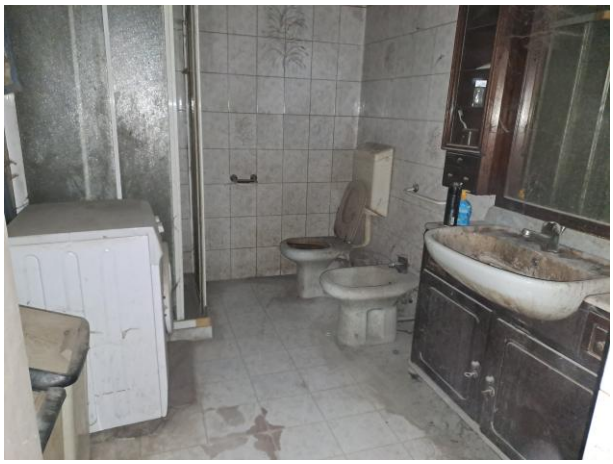
Vista del soggiorno

Vista del soggiorno

Vista della sala da pranzo

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

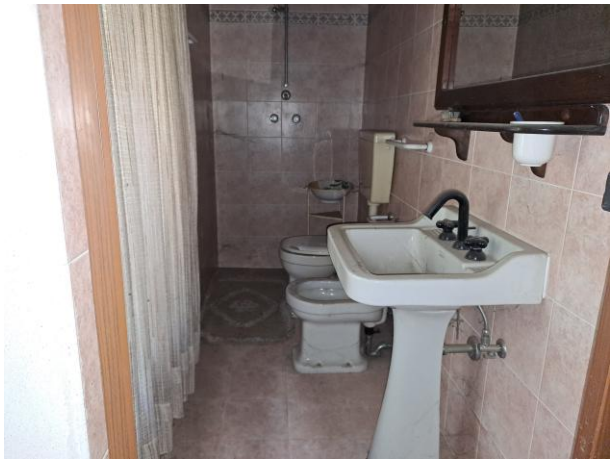
Vista della sala da pranzo


Vista del servizio igienico al piano terra

Vista della cucina

Vista della cucina

Vista della camera da letto centrale


Vista del servizio igienico al piano primo

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

Vista della camera da letto ad est

Vista della camera da letto ad ovest

Vista della soffitta

Vista del portico e degli accessori agricoli

Vista del portico e degli accessori agricoli

Vista del ricovero attrezzi agricoli

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

Vista generale da sud - est

Vista della stalla

Vista della stalla

Vista della concimaia

Vista dei terreni agricoli

Vista dei terreni agricoli

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

Vista dei terreni agricoli

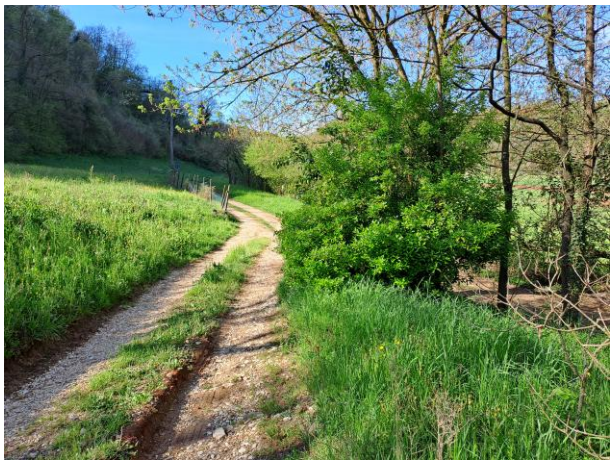

Vista della strada di accesso e dei terreni agricoli

Figura 4. Foto immobili (Allegato 07)

3.5 Certificazione energetica

La classe energetica attribuita al fabbricato rurale risulta la "G", con valore di prestazione energetica globale pari a 310,45 kWh/m^2 anno, come da Attestato di Prestazione Energetica n. 59177/2026, valido fino al 21/05/2036. (Allegato 08)

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Gli immobili pignorati, alla data del sopralluogo, risultavano occupati dall'esecutato *dato oscurato*.

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

Il debitore esecutato occupa gli immobili in qualità di proprietario degli stessi.

5. ASPETTI CATASTALI (Allegato 02)

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Fabbricati, Comune di MONTEVIALE, Provincia di VICENZA, Foglio 1, particella 1308, subalterno 1, dati derivanti da:

- Dal 11/06/2012 – COSTITUZIONE del 11/06/2012 Pratica n. VI0125648 in atti dal 11/06/2012 COSTITUZIONE (n. 3068.1/2012).

Mappali Terreni Correlati Codice Comune F662 – Foglio 1 – Particella 1308.

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

Catasto Fabbricati, Comune di MONTEVIALE, Provincia di VICENZA, Foglio 1, particella 1308, subalterno 2, dati derivanti da:

- Dal 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 14/08/2013 – VARIAZIONE del 14/08/2013 Pratica n. VI0177350 in atti dal 14/08/2013 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 9023.1/2013);
- Dal 09/05/2013 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/05/2013 Pratica n. VI0107430 in atti dal 09/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 59389.1/2013);
- Dal 11/06/2012 – COSTITUZIONE del 11/06/2012 Pratica n. VI0125648 in atti dal 11/06/2012 COSTITUZIONE (n. 3068.1/2012).

Mappali Terreni Correlati Codice Comune F662 – Foglio 1 – Particella 1308.

Catasto Fabbricati, Comune di MONTEVIALE, Provincia di VICENZA, Foglio 1, particella 1308, subalterno 3, dati derivanti da:

- Dal 09/05/2013 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/05/2013 Pratica n. VI0107431 in atti dal 09/05/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 59390.1/2013);
- Dal 11/06/2012 – COSTITUZIONE del 11/06/2012 Pratica n. VI0125648 in atti dal 11/06/2012 COSTITUZIONE (n. 3068.1/2012).

Mappali Terreni Correlati Codice Comune F662 – Foglio 1 – Particella 1308.

Catasto Terreni, Comune di MONTEVIALE, Provincia di VICENZA, Foglio 1, particella 187, dati derivanti da:

- Dal 09/03/2007 – TABELLA DI VARIAZIONE del 09/03/2007 Pratica n. VI0109085 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 28391.1/2007);
- Dal 21/05/2003 – Variazione del 21/05/2003 Pratica n. 396 in atti dal 21/05/2003 (n. 5141.1/2003);
- Dal 27/02/1986 – FRAZIONAMENTO in atti dal 27/2/1986 (n. 581);
- Dall'impianto meccanografico – Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Catasto Terreni, Comune di MONTEVIALE, Provincia di VICENZA, Foglio 1, particella 188, dati derivanti da:

- Dal 21/05/2003 – Variazione del 21/05/2003 Pratica n. 396 in atti dal 21/05/2003 (n. 5141.1/2003);
- Dall'impianto meccanografico – Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Catasto Terreni, Comune di MONTEVIALE, Provincia di VICENZA, Foglio 1, particella 189, dati derivanti da:

- Dal 21/05/2003 – Variazione del 21/05/2003 Pratica n. 396 in atti dal 21/05/2003 (n. 5141.1/2003);
- Dal 28/01/1991 – FRAZIONAMENTO in atti dal 28/001/1991 (n. 581);
- Dall'impianto meccanografico – Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Catasto Terreni, Comune di MONTEVIALE, Provincia di VICENZA, Foglio 1, particella 190, dati derivanti da:

- Dall'impianto meccanografico – Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Catasto Terreni, Comune di MONTEVIALE, Provincia di VICENZA, Foglio 1, particella 830, dati derivanti da:

- Dal 21/05/2003 – Variazione del 21/05/2003 Pratica n. 396 in atti dal 21/05/2003 (n. 5141.1/2003);
- Dal 27/02/1986 – FRAZIONAMENTO in atti dal 27/2/1986 (n. 581);

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

- Dall'impianto meccanografico – Impianto meccanografico del 31/12/1974.

Catasto Terreni, Comune di MONTEVIALE, Provincia di VICENZA, Foglio 1, particella 840, dati derivanti da:
- Dal 27/02/1986 – FRAZIONAMENTO in atti dal 27/2/1986 (n. 981);
- Dall'impianto meccanografico – Impianto meccanografico del 31/12/1974.

5.2 Intestatari catastali storici

Catasto Fabbricati, Comune di MONTEVIALE, Provincia di VICENZA, Foglio 1, particella 1308, subalterni 1, 2 e 3 e Catasto Terreni, Comune di MONTEVIALE, Provincia VICENZA, Foglio 1, particella 830, intestati:
- Dal 15/03/1985 – *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F *dato oscurato*, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà fino ad oggi;
- Dal 23/07/1981 fino al 15/03/1985 – *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*;
- Dall'impianto meccanografico fino al 23/07/1981 - *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*.

Catasto Terreni, Comune di MONTEVIALE, Provincia di VICENZA, Foglio 1, particelle 187, 188, 189 e 190, intestati:
- Dal 24/04/1986 – *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F *dato oscurato*, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà fino ad oggi;
- Dal 12/10/1985 fino al 24/04/1986 – *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*;
- Dal 23/07/1981 fino al 12/10/1985 – *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*;
- Dall'impianto meccanografico fino al 23/07/1981 - *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*.

Catasto Terreni, Comune di MONTEVIALE, Provincia VICENZA, Foglio 1, particella 840, intestati:
- Dal 15/03/1985 – *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F *dato oscurato*, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà fino ad oggi;
- Dal 01/10/1981 fino al 15/03/1985 – *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato* e *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

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

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dalla verifica tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza è emerso che:

- nella porzione abitativa del fabbricato rurale (subalterno 2) vi sono alcune difformità nelle altezze interne e non è stato riportato il gradino esistente tra ingresso e soggiorno al piano terra;
- nella porzione agricola (subalterno 3) del fabbricato rurale non è stato possibile accedere per motivi di sicurezza, pertanto, la verifica della conformità catastale non è stata eseguita; nella stalla, invece, non è stato riportato il vano destinato alla centralina latte.

Tali difformità potranno essere regolarizzate attraverso un nuovo accatastamento a mezzo idonea pratica Docfa, con un costo presunto di € 2.000,00.

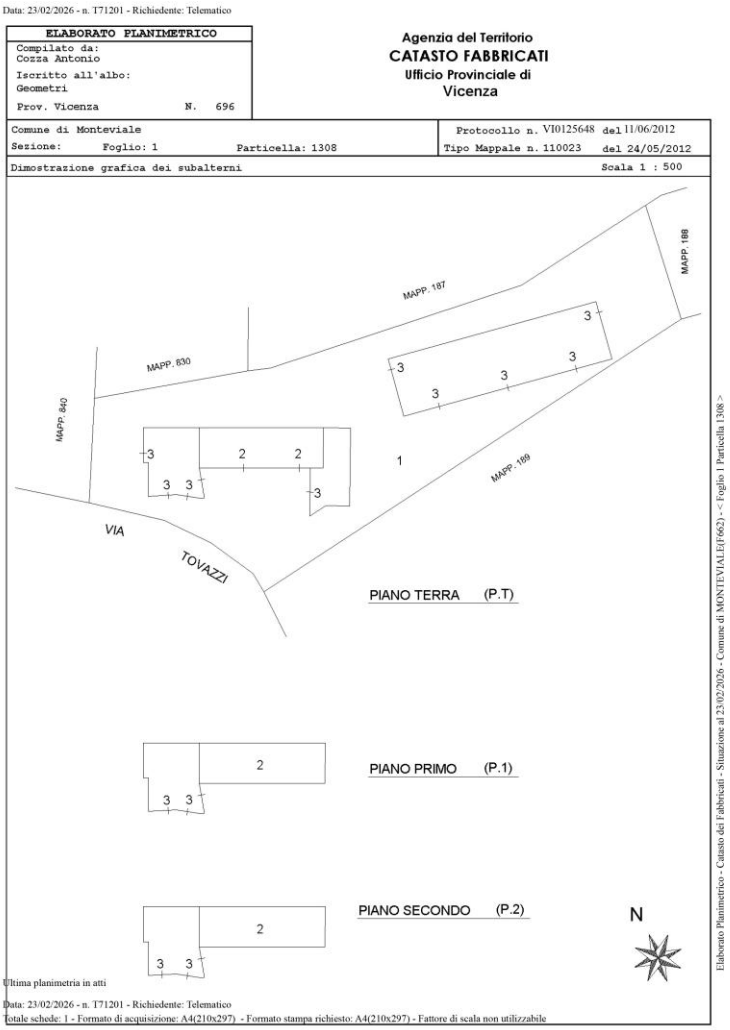
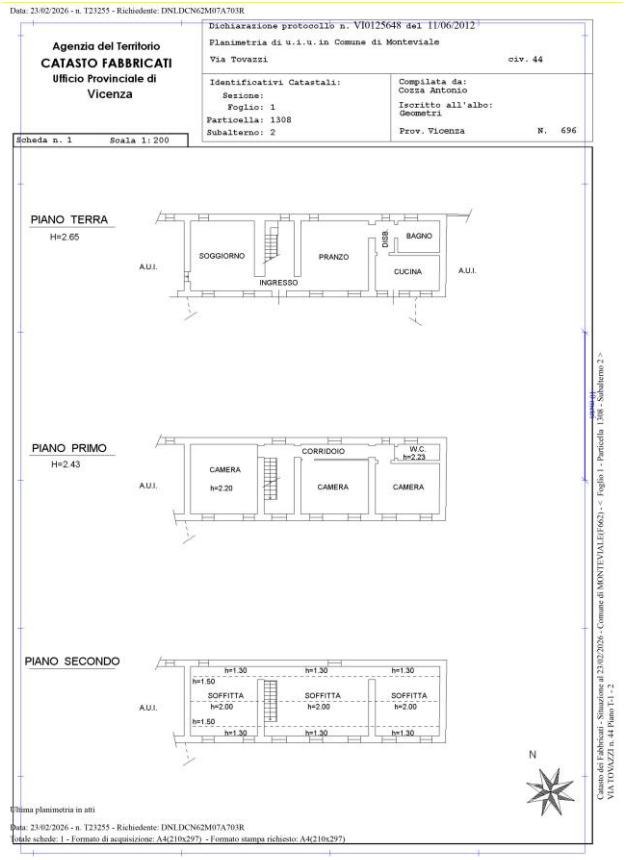


Figura 5. Elaborato planimetrico catastale

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5



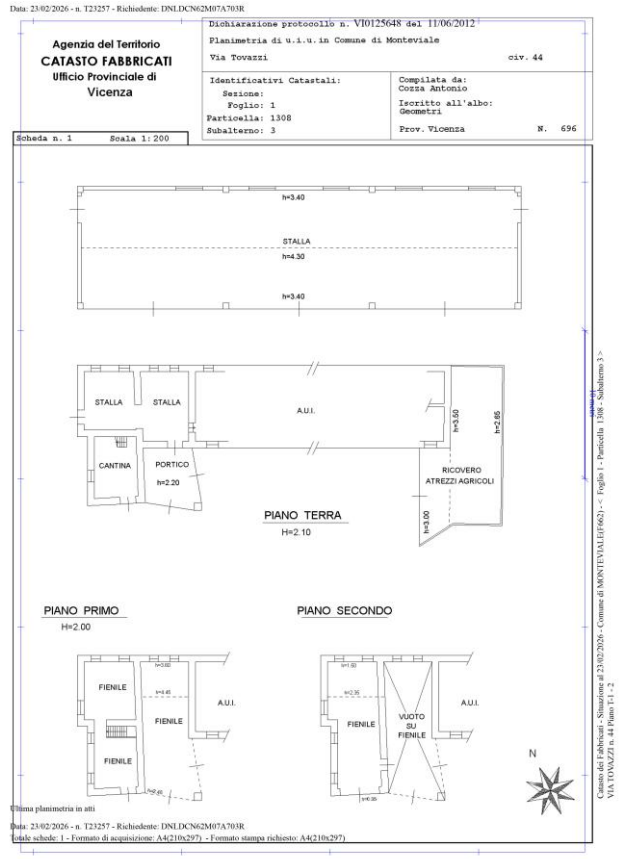


Figura 6. Planimetrie catastali del bene

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

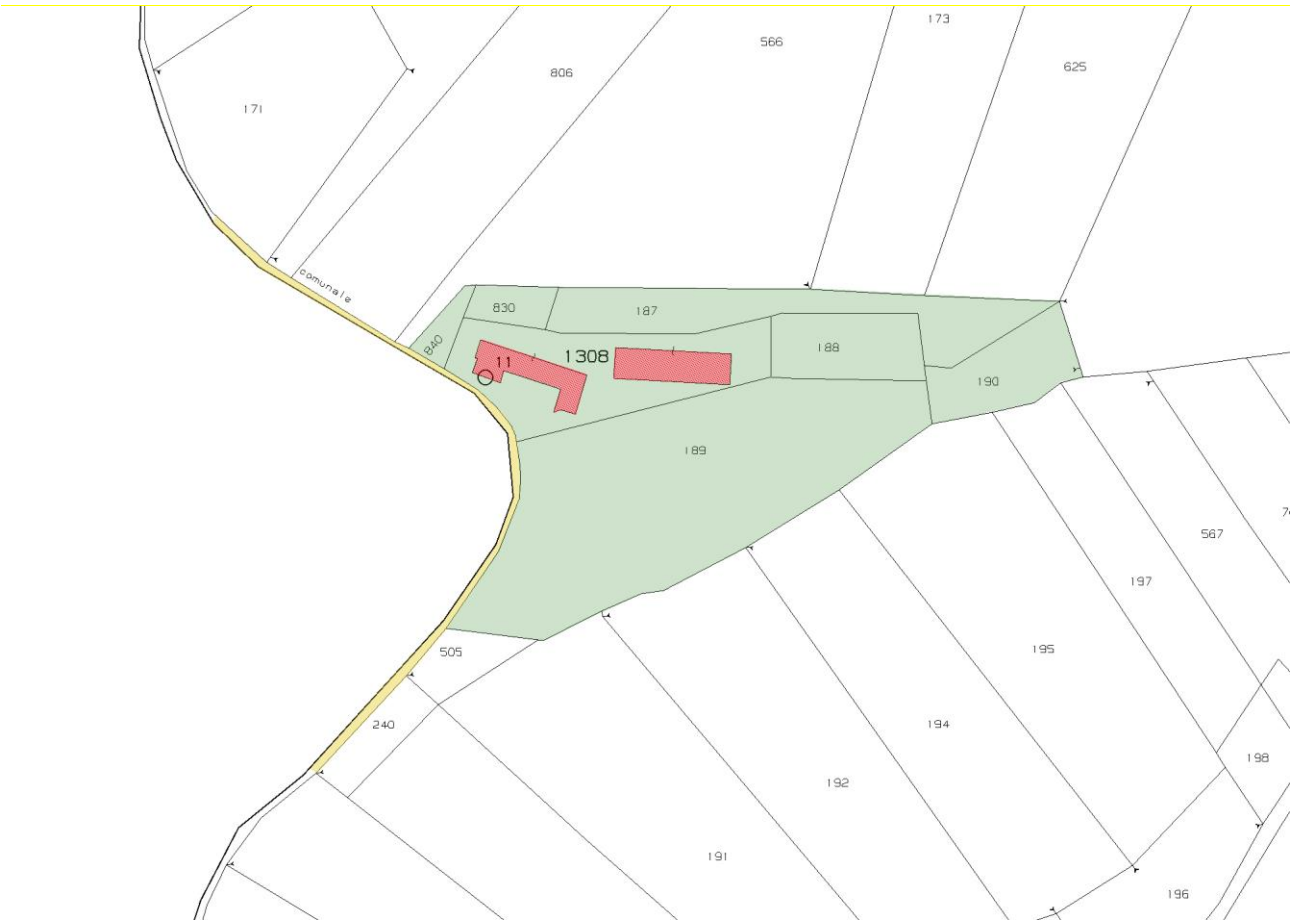


Figura 7. Estratto mappa catastale

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli (Allegato 03)

Catasto Fabbricati, Comune di MONTEVIALE, Provincia di VICENZA, Foglio 1, particella 1308, subalterni 1, 2 e 3 e Catasto Terreni, Comune di MONTEVIALE, Provincia VICENZA, Foglio 1, particelle 830 e 840.

Dal 15/03/1985 ad oggi: *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F *dato oscurato*, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in forza di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Boschetti Gian Paolo in data 15/03/1985 al n. 53.345 di repertorio, trascritto in data 26/03/1985 presso la Conservatoria di Vicenza ai nn. 3.289 di R.G. e 2.491 di R.P.

Catasto Terreni, Comune di MONTEVIALE, Provincia di VICENZA, Foglio 1, particelle 187, 188, 189 e 190.

Dal 24/04/1986 ad oggi: *dato oscurato*, nato a *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F *dato oscurato*, per la quota di 1000/1000 della piena proprietà in forza di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Boschetti Gian Paolo in data 24/04/1986 al n. 62.975 di repertorio, trascritto in data 19/05/1986 presso la Conservatoria di Vicenza ai nn. 5.780 di R.G. e 4.487 di R.P.

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Relativamente al fabbricato rurale, che è sicuramente stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, non è stata reperita alcuna pratica edilizia.

La stalla è stata realizzata invece grazie ai seguenti Provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 76/92 del 25/11/1993 per Costruzione di una stalla;

- Concessione edilizia n. C9700021 del 18/09/1997 per Variante con rinnovo della Concessione edilizia n. C76/92 del 25/11/1993 per l'ultimazione dei lavori di costruzione di una stalla. (Allegato 09).

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra la documentazione edilizia e lo stato reale dei luoghi non si sono riscontrate difformità nei fabbricati ma si segnala la presenza di alcune tettoie metalliche nei pressi della stalla. Si segnala in ogni caso che, relativamente alla stalla, non risulta essere stata depositata richiesta di agibilità né comunicazione di fine lavori.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le tettoie metalliche andranno rimosse e smaltite, con un costo presunto di circa € 3.000,00.

7.4 Perimetro del "mandato"

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

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

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

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

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

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

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

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

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

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

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

Si segnala che i terreni di cui al NC.T. di Monteviale, Foglio 1, Mappali nn. 187, 188 e 189 risultano gravati da Atto di Costituzione di Vincolo di destinazione d'uso rogato dal Notaio Dott. Gian Paolo Boschetti al n. 121.095 di repertorio e 17.571 di raccolta in data 22/07/1993. (Allegato 10)

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/06/2026) (Allegato 11)

Direzione Provinciale di VICENZA – Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.
Comune di MONTEVIALE (VI) Catasto Fabbricati - Foglio 1 – particella 1308, subalterni 1, 2 e 3:

- ISCRIZIONE del 19/10/2015 – Registro Particolare 2892 Registro Generale 17810
  Pubblico ufficiale GIAROLO ALBERTO Repertorio 347/248 del 13/10/2015
  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Soggetti a favore: *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, Domicilio ipotecario eletto in *dato oscurato* – *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

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

- TRASCRIZIONE del 07/01/2026 – Registro Particolare 26 Registro Generale 40
  Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6377 del 17/11/2025
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  Soggetti a favore: *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
  Soggetti contro: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
  Sezione D: "*SI PRECISA QUANTO SEGUE: - GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE. - IL PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 115.281,55 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO. -* *dato oscurato* *CON SEDE IN* *dato oscurato* *ALLA* *dato oscurato*, *QUALE PROCURATRICE SPECIALE DELLA* *dato oscurato* *CON SEDE IN* *dato oscurato*, *ALLA VIA* *dato oscurato*, *RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV,* *dato oscurato* *DEL FORO DI* *dato oscurato* *(CF:* *dato oscurato*) CON STUDIO IN* *dato oscurato*, *VIA* *dato oscurato*, *INDIRIZZO PEC:* *dato oscurato*, *PRESSO CUI E' ELETTIVAMENTE DOMICILIATA.*"

Direzione Provinciale di VICENZA – Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.
<u>Comune di MONTEVIALE (VI) Catasto Terreni - Foglio 1 – particelle 187, 188, 189, 190, 830 e 840:</u>

- ISCRIZIONE del 19/10/2015 – Registro Particolare 2892 Registro Generale 17810
  Pubblico ufficiale GIAROLO ALBERTO Repertorio 347/248 del 13/10/2015
  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Soggetti a favore: *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, Domicilio ipotecario eletto in *dato oscurato* – *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
  Soggetti contro: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

- TRASCRIZIONE del 07/01/2026 – Registro Particola 26 Registro Generale 40
  Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 6377 del 17/11/2025
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  Soggetti a favore: *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
  Soggetti contro: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* a *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
  Sezione D: "*SI PRECISA QUANTO SEGUE: - GLI IMMOBILI, MEGLIO DESCRITTI NELLA SEZIONE B - IMMOBILI, DELLA PRESENTE NOTA, VENGONO SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO E LO STESSO DEVE INTENDERSI ESTESO A TUTTI I DIRITTI, LE SERVITU', PERTINENZE, RELATIVE ACCESSIONI, ACCESSORI E FRUTTI, COME PER LEGGE. - IL*

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER EURO 115.281,55 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFO. - *dato oscurato* *CON SEDE IN* *dato oscurato* *ALLA VIA* *dato oscurato*, *QUALE PROCURATRICE SPECIALE DELLA* *dato oscurato* *CON SEDE IN* *dato oscurato*, *ALLA VIA* *dato oscurato*, *RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV,* *dato oscurato* *DEL FORO DI* *dato oscurato* *(CF:* *dato oscurato*) CON STUDIO IN* *dato oscurato*, *VIA* *dato oscurato*, *INDIRIZZO PEC:* *dato oscurato*, *PRESSO CUI E' ELETTIVAMENTE DOMICILIATA."*

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

In seguito all'aggiudicazione del bene saranno regolarizzate e cancellate le iscrizioni e le trascrizioni di cui al paragrafo precedente.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono in suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

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

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile non risulta essere costituito in condominio, pertanto non vi sono oneri condominiali.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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

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

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

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

Ai fini della stima del valore dei beni di cui al presente Lotto si è proceduto separatamente, secondo la loro natura:

- Fabbricato rurale: poiché è stata reperita, negli ultimi due anni, solamente una compravendita immobiliare di un edificio comparabile, si è tenuto conto dei correnti metodi di valutazione, utilizzato il metodo del confronto di mercato (MCA) per il bene reperito, mediato con i valori unitari medi forniti dalle banche dati disponibili: O.M.I. (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), Borsino Immobiliare e Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza.
  Le ricerche effettuate hanno consentito di reperire i dati di una compravendita certa, avvenuta negli ultimi due anni, relativa ad un immobile con caratteristiche prossime a quelle dell'unità oggetto di valutazione e riconducibile allo stesso segmento di mercato del bene oggetto di procedura. Si sono dunque considerati il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile allo stato attuale comparato con i dati statistici inerenti al valore di un immobile residenziale simile considerando i seguenti parametri: ubicazione dei beni, situati in Comune di Monteviale (VI); dimensioni; qualità architettonica e costruttiva del fabbricato e dotazioni di servizi.
  Eseguite le opportune verifiche, fatti gli opportuni conteggi e considerazioni, il sottoscritto esperto ha: definito il "segmento di mercato"; definito, sia qualitativamente sia quantitativamente, le caratteristiche dei beni "Comparabili"; indicati i rapporti mercantili; indicata la differenza di prezzo data dalla qualità delle finiture e dalla differenza di classe energetica tra il bene da stimare e il "comparabile"; calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL); definito i "prezzi marginali"; ottenendo come risultato finale un primo valore di mercato del bene. Il valore di stima deriva dunque dal prezzo dell'immobile di confronto, corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame e successivamente mediato con i valori unitari medi forniti dalle banche dati disponibili, adeguatamente corretti per lo stato di manutenzione, poiché non è stato possibile reperire più compravendite confrontabili tra loro;
- Stalla: poiché non è stata reperita, negli ultimi due anni, alcuna compravendita immobiliare di edifici comparabili, si è tenuto conto dei valori unitari medi forniti dall'unica banca dati disponibile: Borsino Immobiliare;
- Terreni agricoli: poiché non sono state reperite, negli ultimi due anni, compravendite immobiliari di terreni a destinazione "seminativo" comparabili, si è tenuto conto dei valori agricoli medi per la provincia di Vicenza forniti dall'Agenzia delle Entrate), mentre per terreni a destinazione "bosco ceduo" tali valori sono stati mediati con i valori desunti da due compravendite di terreni comparabili.

12.2 Stima del valore di mercato

Fabbricato rurale

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

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

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per l'unità immobiliare in oggetto costituita da un edificio rurale con annessi e ricoveri agricoli, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate il sottoscritto ritiene che per il bene pignorato la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, si è ottenuto come più probabile valore di mercato alla data del 03/06/2026 un valore pari a: € 126.050,06, arrotondato a € 126.000,00**.**

Ora, non potendo considerare tale valore attendibile, in quanto il comparabile reperito è unico, si è proceduto a valutare il valore al metro quadro del bene, al fine di mediarlo con quanto fornito dalle banche dati precedentemente indicate: il valore al metro quadro del bene sarà pari a € 126.000,00 / 435,78 mq = 289,14 €/mq.

Le banche dati disponibili forniscono invece, per abitazioni situate in area rurale in Comune di Monteviale (VI), i seguenti valori: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) fornisce un valore al metro quadro per abitazioni in stato normale compreso tra 770,00 e 1.100,00 €/mq; Borsino Immobiliare fornisce dei valori al metro quadro per stabili in seconda fascia compresi tra 705,00 e 915,00 €/mq; Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza fornisce per immobili da ristrutturare valori al metro quadro compresi tra 475,00 e 750,00 €/mq.

Dall'analisi di tali dati e dagli aggiustamenti effettuati per lo stato di conservazione del bene si riscontra che il valore di mercato medio per un bene sito in Comune di Monteviale (VI), a destinazione residenziale e con stato conservativo scarso, si attesta, come evidenziato nel prospetto allegato, sui 479,70 €/mq (Sup. lorda).

Il **Valore di mercato finale** del **fabbricato rurale**, dunque, risulta essere pari a 435,78 mq x 479,70 €/mq = 209.043,04 €, arrotondato a **€ 209.000,00 (diconsi euro duecentonovemila/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". (Allegato 12)

Stalla

Poiché, come premesso, non sono state reperite compravendite di immobili comparabili con quello oggetto di valutazione, si è proceduto a valutare il suo valore di mercato sulla base dei dati forniti dall'unica banca dati disponibile poiché l'O.M.I. (Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) non fornisce rilevazioni per immobili destinati a stalle o per capannoni ad esse assimilabili.

L'immobile è stato dunque valutato mediando i valori forniti dal borsino immobiliare relativamente a magazzini e capannoni tipici situati in area rurale in Comune di Monteviale (VI).

I valori medi forniti sono di €/mq 322,00 per magazzini e €/mq 331,00 per capannoni tipici.

Dall'analisi di tali dati si riscontra che il valore di mercato medio per una stalla sita in Comune di Monteviale (VI) è così calcolato: (322,00, + 331,00) / 2 = 326,50 €/mq (Sup. lorda).

Il **Valore di mercato finale** della **stalla**, dunque, risulta essere pari a 323,25 mq x 326,50 €/mq = 105.541,12 €, arrotondato a **€ 105.000,00 (diconsi euro centocinquemila/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".

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

Terreni a destinazione "Seminativo" o "Prato"

Poiché, come premesso, non sono state reperite compravendite di terreni comparabili con quelli oggetto di valutazione, si è proceduto a valutare il loro valore di mercato sulla base dei valori agricoli medi forniti dall'Agenzia delle Entrate – Annualità 2025 per terreni in regione agraria n. 5.

I valori medi forniti sono di €/mq 7,82 per entrambe le colture, con la precisazione che gli stessi debbano essere diminuiti del 5% in collina.

Dall'analisi di tali dati si riscontra che il valore di mercato medio per terreni a destinazione "seminativo" o "prato" siti in Comune di Monteviale (VI) è così calcolato: 7,82€/mq – (7,82 €/mq x 0,05) = 7,43 €/mq (Sup. catastale).

Il **Valore di mercato finale** dei **terreni a destinazione "seminativo" o "prato"**, dunque, risulta essere pari a 6.421,00 mq x 7,43 €/mq = 47.708,03 €, arrotondato a **€ 47.000,00 (diconsi euro quarantasettemila/00).**

Terreni a destinazione "Bosco ceduo"

Tali terreni, come premesso, sono stati valutati sulla base dei valori agricoli medi forniti dall'Agenzia delle Entrate – Annualità 2025 per terreni in regione agraria n. 5, mediati con quelli rilevati da due compravendite di terreni agricoli destinati a "bosco ceduo".

Il valore medio fornito dall'Agenzia delle Entrate è di €/mq 1,50, con la precisazione che lo stesso debba essere diminuito del 5% in collina; pertanto, tale valore è pari a 1,50 €/mq – (1,50 €/mq x 0,05) = 1,43 €/mq, mentre quelli forniti dalle compravendite reperite sono di €/mq 1,46 e di €/mq 0,74.

Dall'analisi di tali dati si riscontra che il valore di mercato medio per terreni a destinazione "bosco ceduo" siti in Comune di Monteviale (VI) è così calcolato: (1,43 + 1,46 + 0,74) / 3 = 1,21 €/mq (Sup. catastale).

Il **Valore di mercato finale** dei **terreni a destinazione "bosco ceduo"**, dunque, risulta essere pari a 1.297,00 mq x 1,23 €/mq = 1.569,37 €, arrotondato a **€ 1.500,00 (diconsi euro millecinquecento/00).**

Il **valore di mercato complessivo del compendio** è dunque pari a:
€ 209.000,00, + € 105.000,00 + € 47.000,00 + € 1.500,00 = **€ 362.500,00 (diconsi euro trecentosessantaduemilacinquecento/00).**

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: € 2.000,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 3.000,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio: € 0,00
- altri costi/oneri: € 0,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al Giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possono concretizzarsi:

a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

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

Quindi il **Valore a base d'asta** dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è dunque pari a:
€ 362.500,00 - € 5.000,00 = € 357.500,00
(€ 357.500,00 – (€ 357.500,00 x 15%)) = € 357.500,00 - € 53.625,00 = **€ 303.875,00 (euro trecentotremilaottocentosettantacinque/00).**"

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Non è stato possibile valutare la probabilità di vendita dei beni oggetto di procedura poiché nei dati forniti da Astalegale non vi sono compendi comparabili con quello di cui alla presente procedura.

12.5 Giudizio di vendibilità'

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

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

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

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

14. RESIDENZA, STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO
(Allegato 18)

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Il Sig. *dato oscurato*, debitore esecutato, risulta iscritto presso l'Anagrafe del Comune di *dato oscurato* in via *dato oscurato* dal 01/10/1997 a oggi.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

L'esecutato risulta essere di stato civile libero.

15. LOTTI

Lotto Unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna

Marostica, lì 05/06/2026

Il Tecnico Incaricato
Arch. Duccio Antonio Dinale

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5

17. ELENCO ALLEGATI

1. Estratto P.I. vigente con relativa legenda; artt. nn. 25, 26, 27 28, 29, 43, 45, 48 e 51 delle N.T.O.; Schede puntuali n. 15 e 15a; Certificato di destinazione urbanistica;
2. Documentazione catastale (estratto di mappa, visura, elaborato planimetrico e scheda catastale)
3. Titolo di provenienza
4. Calcolo consistenza
5. Sovrapposizione ortofoto-catastale
6. Piante dello stato attuale dei luoghi
7. Documentazione fotografica
8. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
9. Documentazione edilizia
10. Atto di costituzione di vincolo
11. Ispezioni ipotecarie
12. Tabelle di stima del fabbricato rurale
13. Comparabile fabbricato rurale
14. Dati osservatori immobiliari per fabbricato rurale
15. Dati osservatori immobiliari stalla
16. Valori agricoli medi
17. Comparabili terreni boschivi
18. Certificati di residenza ed estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato
19. Ricevuta invio perizia all'esecutato ed al creditore

Firmato Da: DINALE DUCCIO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cdf043609d9d64d580e419c703cd9c5