TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 458/2024 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott. Luca Prendini**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **15/01/2026**

Identificazione beni: Beni in Sarcedo (VI), Via Generale A. Dalla Chiesa N. 60
Dati Catastali: NCEU, - Foglio 11
p.lla 565, sub. 9 (A/2)
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

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. 458/2024, promossa da:

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/01/2026

Esperto stimatore: Geom. Giampietro Falulera

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

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 6): No

Tipologia bene pignorato (pag.7): Trattasi di un appartamento sviluppato al piano primo.

Ubicazione (pag.7): Sarcedo (VI), Via Generale A. Dalla Chiesa N. 60

Dati catastali attuali dei beni (pag. 614): Comune di Sarcedo (VI) – Catasto fabbricati – Foglio 11, m.n. 565, sub. 9.

Metri quadri (pag.6): Abitazione 84 m² circa, poggioli 14 m² circa e scale esterne 10 m² circa.

Stato di manutenzione (pag.7): Normale

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 15): No

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 18 e 25): Risultano esserci delle difformità sia dal punto di vista urbanistico/edilizio che catastale.

Valore di mercato: (pag. 3124): € 106.113,56

Date/valori comparabili reperiti (pag.32): comparabile A: 01/02/2025, € 157.000,00; comparabile B: 03/05/2024, € 142.000,00; comparabile C: 07/02/2024, € 130.000,00

Valore di vendita forzata: (27): € 87.000,00

Valore debito: € 56.877,10, oltre successive occorrende ed interessi di legge maturati successivamente la notifica;

Occupazione (pag. 14): L'immobile risulta essere occupato

Titolo di occupazione (pag. 14): L'occupante, utilizza l'immobile in assenza di titolo.

Oneri (pag. 22): Nessuno.

APE (pag. 14): Classe energetica E – 149,08 kWh/m²

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 29): Nessuna

Lotti (pag.33): 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 3

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 14

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 15

4.1 Possesso 15

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

5. ASPETTI CATASTALI 15

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 15

5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 15

5.3 Giudizio di conformità catastale 16

5.4 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 18

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 18

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 18

7. ASPETTI URBANISTICO- EDILIZI 18

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità 18

7.2 Abusi/difformità riscontrati 19

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 21

7.4 Certificato di destinazione urbanistica 21

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 22

8.1 Oneri e vincoli 22

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 28/11/2025) 22

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 23

9. SUOLO DEMANIALE 23

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

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO 23
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 23
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni 23
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 24
12.1 Metodo di valutazione 24
12.2 Stima del valore di mercato 25
12.3 Determinazione del valore a base d'asta 27
12.4 Comparabili utilizzati 28
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 28
12.5 Giudizio di vendibilità' 28
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO 28
14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato 28
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore 29
15. LOTTI 29
16. OSSERVAZIONI FINALI 29
17. ELENCO ALLEGATI 29

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

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

10/04/2025 – Giuramento
23/04/2025 – Verifica esistenza contratti di affitto/locazione o comodato d'uso
26/05/2025 – Primo sopralluogo con IVG
03/09/2025 – Secondo sopralluogo con IVG
16/07/2025 – Deposito Check-List a fascicolo telematico
01/09/2025 – Accesso U.T. Comune di Sarcedo
10/09/2025 – Redazione perizia di stima
28/11/2025 – Deposito redazione di stima

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

3.1 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

L'unità immobiliare, pignorata per la quota 1/1 della piena proprietà, risulta così identificata presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Vicenza – Comune di Sarcedo (VI) – Catasto fabbricati – Foglio 11

- m.n. 565 sub. 9, A/2, cl. 3 – cons. 5 vani, sup. cat. 87 m² - Rendita € 413,17;

Intestata ,
proprieta' per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita Rep. n. 41597 del Notaio Gallo Giorgio in data 27/10/1992.

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

3.3 Confini N-E-S-O

L'U.I. m.n. 565 sub. 9 confina in senso orario al piano terra con i subalterni 13 e 1, mentre confina in senso orario al piano primo con il subalterno 10 e con muri perimetrali esterni.

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

3.4 Descrizione dei beni

Trattasi di un appartamento, sviluppato al piano primo sito in Comune di Sarcedo Via Generale Alberto Dalla Chiesa n. 60, zona centrale del Comune stesso. L'abitazione è composta da: cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, ripostiglio, bagno e tre poggioli di cui uno con c.t..

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 piastrelle di ceramica sia nella zona giorno che nella zona notte. Le pareti risultano essere intonacate in tutti i vani ad eccezione delle pareti del bagno e di una parete della cucina le quali risultano essere rivestite da piastrelle di ceramica. Le porte interne risultano essere in legno tamburato mentre la porta d'ingresso risulta essere semi blindata. I serramenti risultano essere in legno con vetrocamera mentre gli scuri risultano essere dei balconi in legno.

Sono presenti i seguenti impianti: riscaldamento con caldaia a parete e trasmissione del calore a mezzo di radiatori tubolari in ferro, elettrico con salvavita, idrico sanitario, citofono, fognario allacciato alla rete pubblica e condizionamento con una macchina esterna ed uno split interno.

L'u.i. gode di area esterna in proprietà comune insistente al piano terra e posta attorno al fabbricato stesso su tre lati.

Si precisa che la quota parte dell'area area esterna comune di pertinenza dell'u.i. oggetto di esecuzione, individuata catastalmente al Foglio 11 m.n. 565 sub. 1, risulta essere oggetto di contratto di locazione commerciale registrato all'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data 19/06/2024 al n. 003461 – Serie 3T – codice identificativo: T5G24T003461000QH, con decorrenza dal 01/06/2024 e termine al 31/05/2030. Il contratto prevede che, in mancanza di disdetta da comunicarsi con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriori anni 6 (sei).

Si fa presente che, al momento del sopralluogo, il proprietario dei locali commerciali al piano terra (sub.13, non oggetto di esecuzione) fa notare che dal bagno dell'appartamento oggetto di esecuzione (sub.9) si sono verificate delle infiltrazioni dovute a perdite d'acqua dall'u.i. del piano soprastante, oggetto della presente esecuzione.

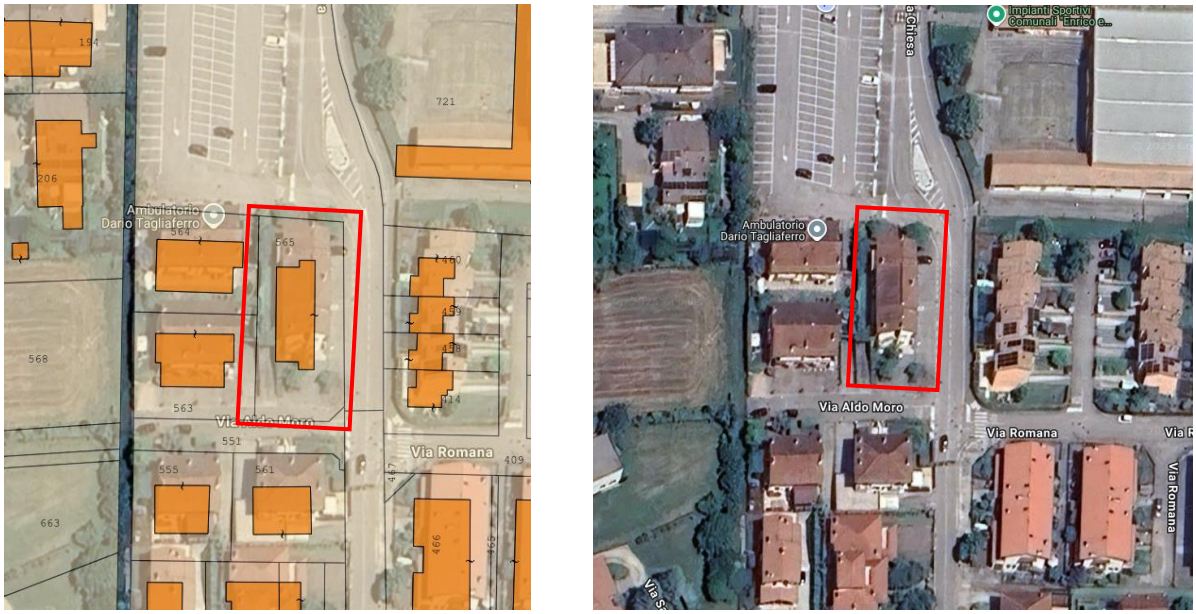
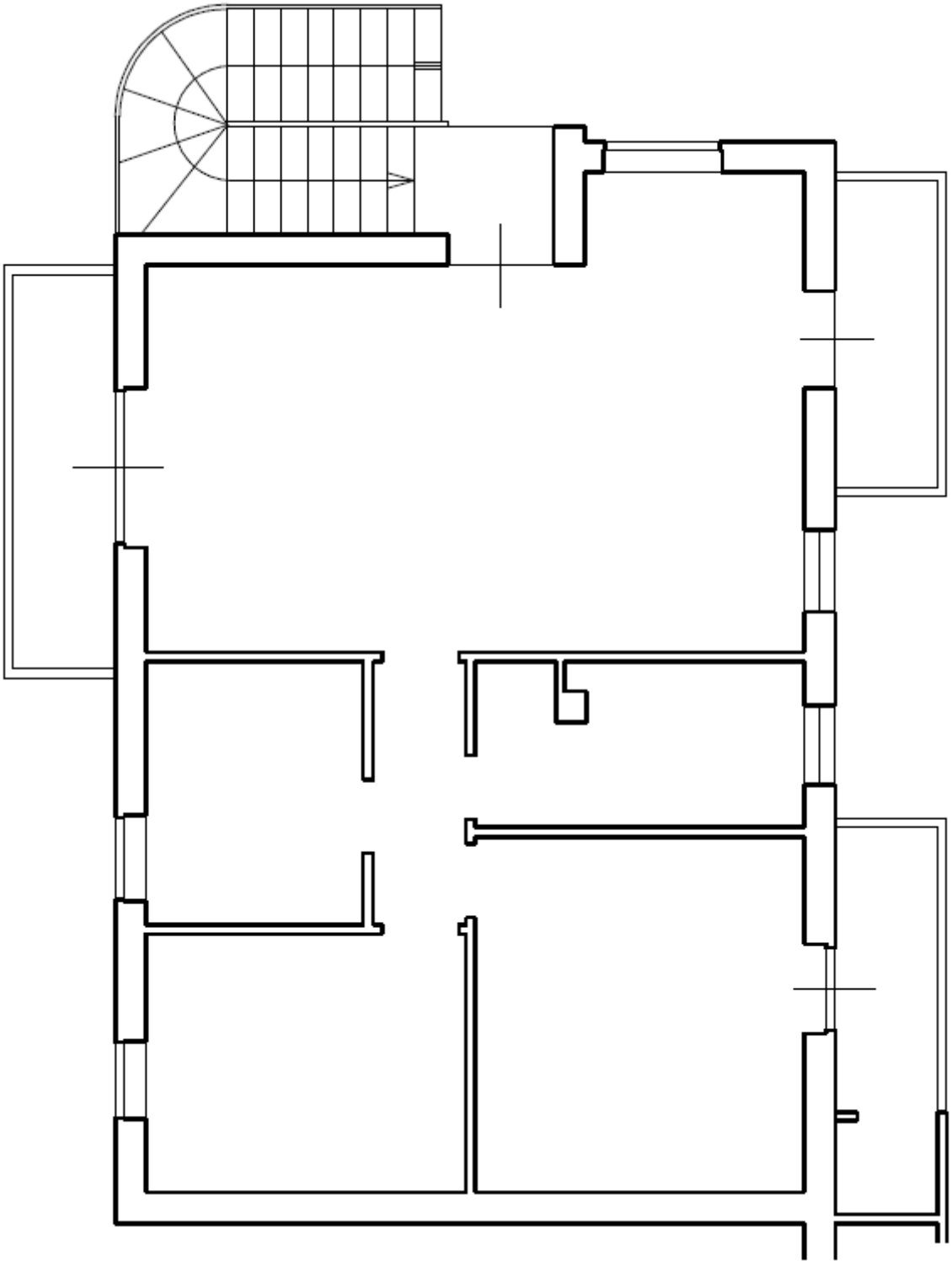


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

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

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







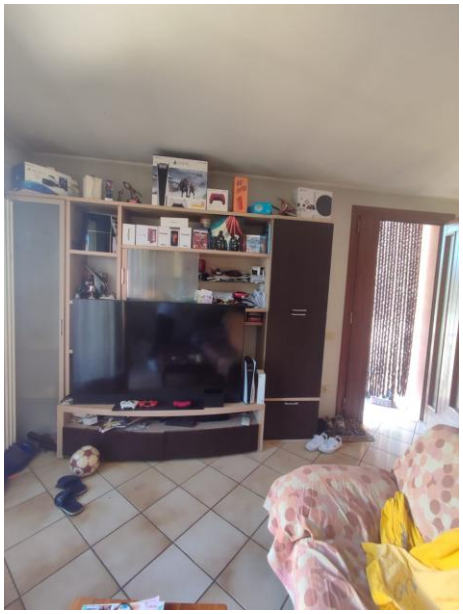
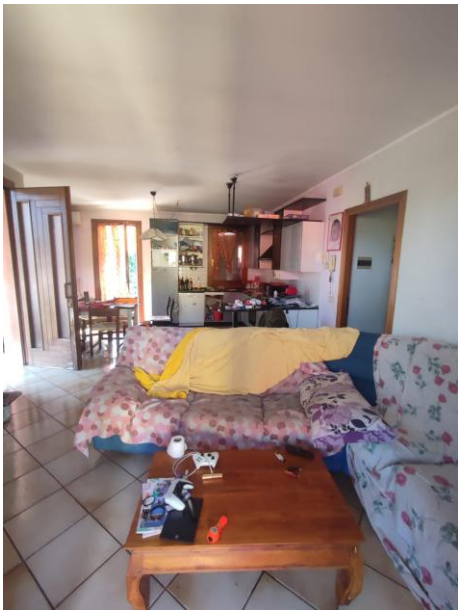


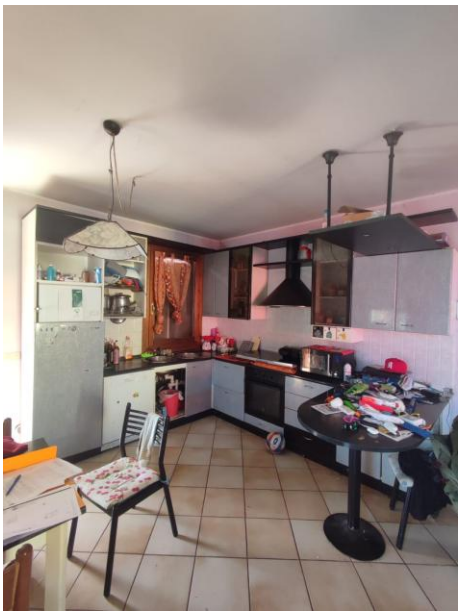




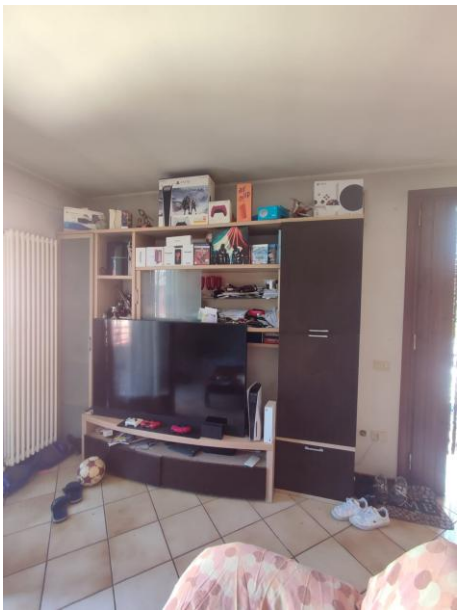
Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94

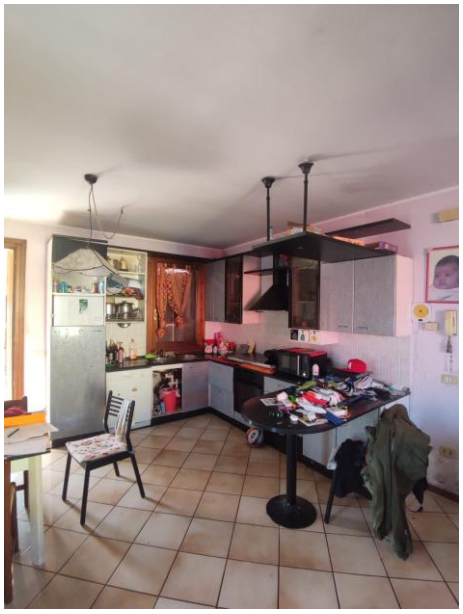




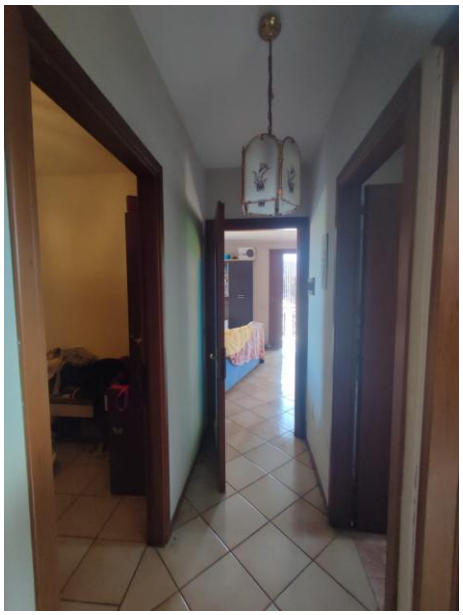
Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94



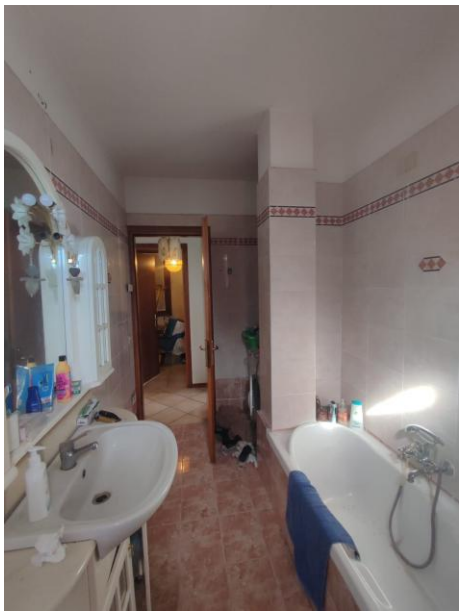




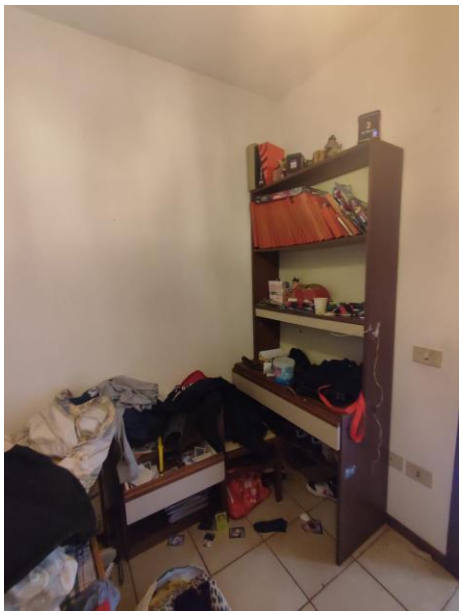
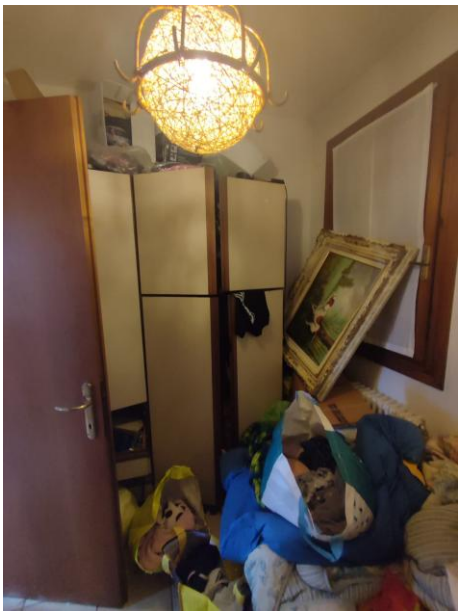
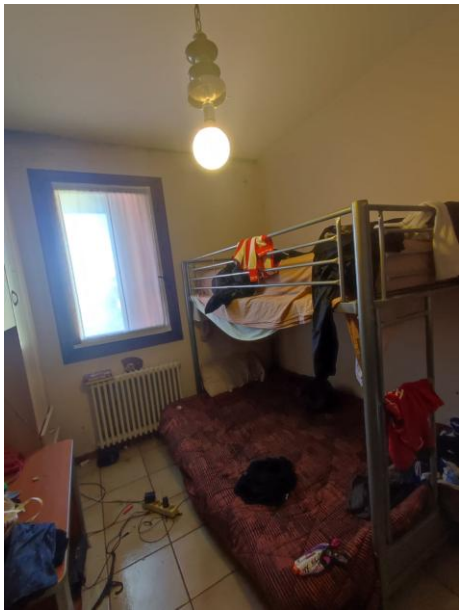
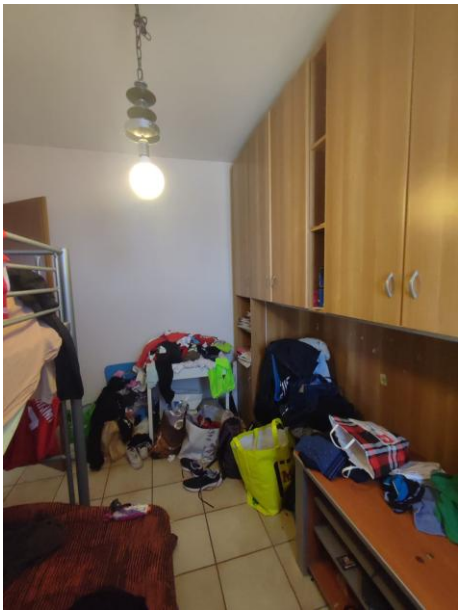

Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94





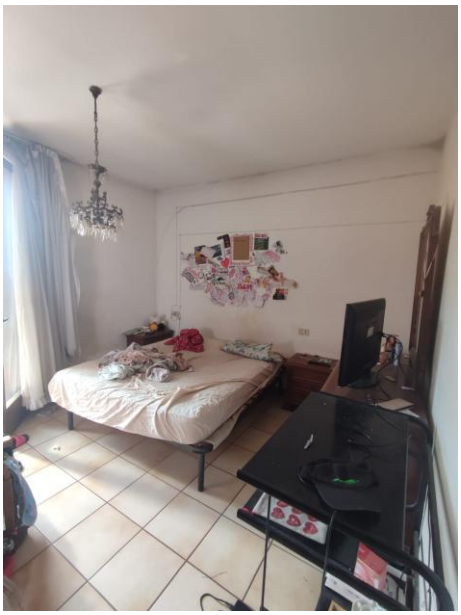
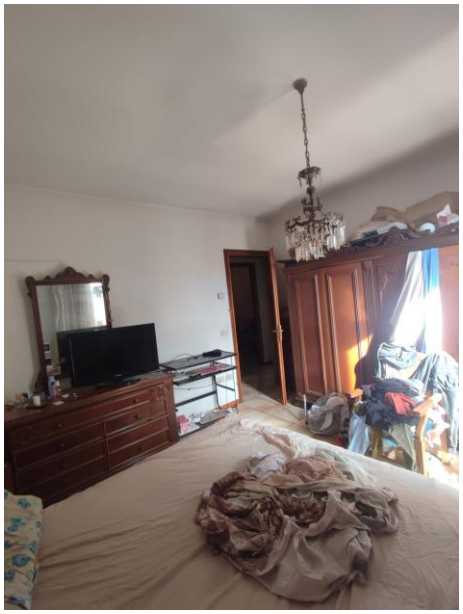
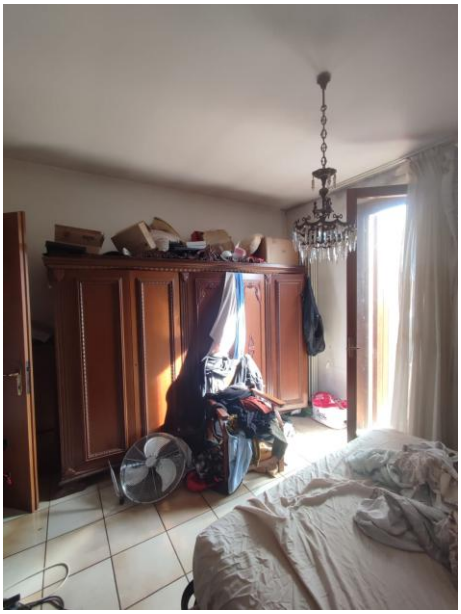



Firmato Da: FALULERA GIAMPIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2176c6b051c3a10d69c09ef478068e94



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

3.5 Certificazione energetica

Classe energetica E – 149,08 kWh/m²

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'unità immobiliare oggetto della presente risulta essere in capo , proprieta' per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita Rep. n. 41597 del Notaio Gallo Giorgio in data 27/10/1992.

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

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

Occupazione:

L'immobile risulta essere occupato

.

Titolo di occupazione:

L'occupante, , utilizza l'immobile in assenza di titolo.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Terreni

La particella censita Catastalmente al Comune di Sarcedo – Catasto Terreni – Foglio 11 m.n. 565 sulla quale risulta essere edificato il fabbricato ove insiste l'U.I. oggetto della presente, alla data dell'impianto meccanografico 31/12/1974 era catastalmente censita al Foglio 11 m.n. **121** – PRATO IRRIG di classe 3 avente una superficie di 58.315 m².

Con frazionamento del 30/11/1973 n. 57180 la particella rimase catastalmente censita al Foglio 11 m.n. 121 con qualità PRATO IRRIG di classe 3 ma avente una superficie di 56.775 m².

Con frazionamento del 17/09/1975 n. 57280 la particella rimase catastalmente censita al Foglio 11 m.n. 121 con qualità PRATO IRRIG di classe 3 ma avente una superficie di 56.005 m².

Con frazionamento del 14/01/1986 n. 1183 la particella rimase catastalmente censita al Foglio 11 m.n. 121 con qualità PRATO IRRIG di classe 3 ma avente una superficie di 23.181 m².

Con frazionamento del 29/03/1985 n. 10.1/1985 la particella venne catastalmente censita al Foglio 11 m.n. **431** con qualità PRATO IRRIG di classe 3 ma avente una superficie di 3.660 m².

Con frazionamento del 01/04/1992 n. 1511.1/1992 la particella venne catastalmente censita al Foglio 11 m.n. **554** con qualità PRATO IRRIG di classe 3 avente una superficie di 900 m².

Con tipo mappale del 11/04/1992 n. 46549.1/1992 la particella censita catastalmente al Foglio 11 m.n. 554 venne soppressa generando la particella n. **565**.

Con tipo mappale del 11/05/1992 n. 46549/1992 la particella venne catastalmente censita al Foglio 11 m.n. 565 - ENTE URBANO di 900 m ².

5.2 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.

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

5.3 Giudizio di conformità catastale

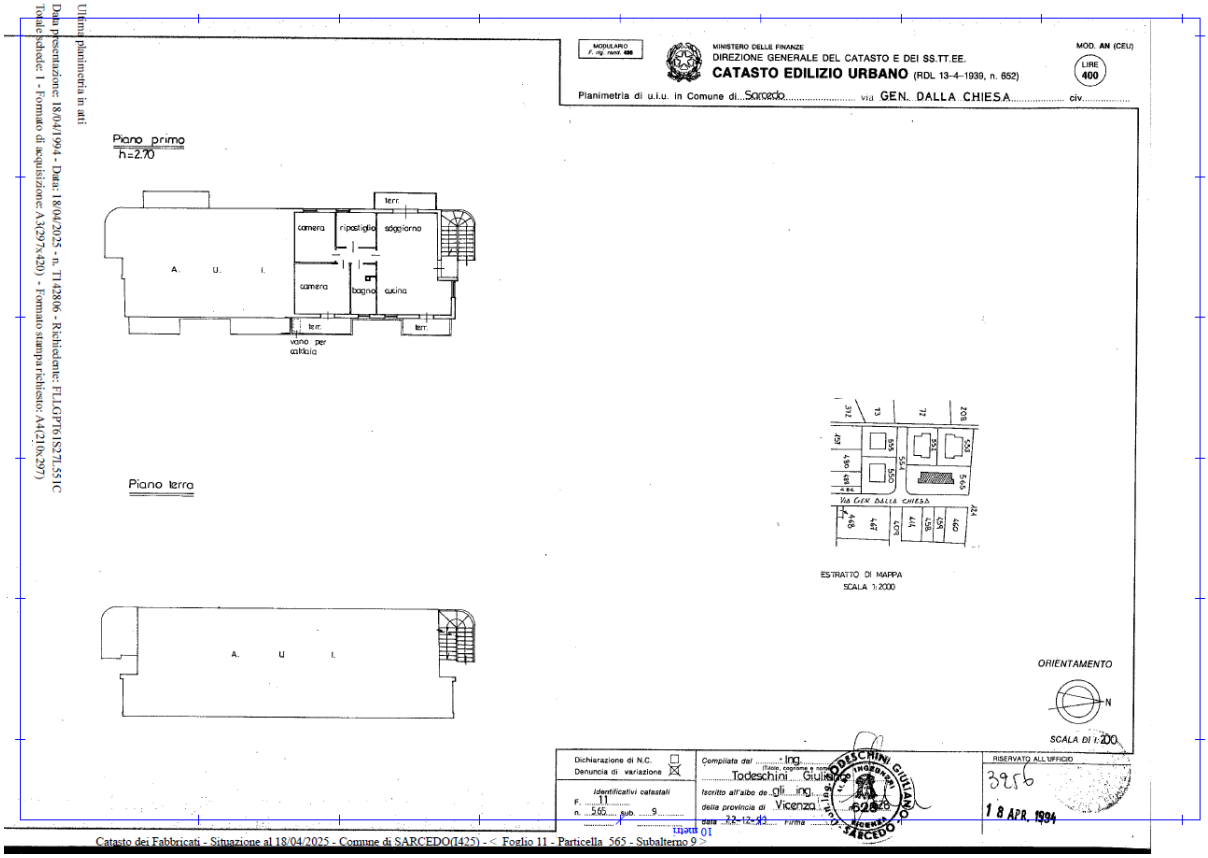


Figura 2. Planimetria catastale del bene.

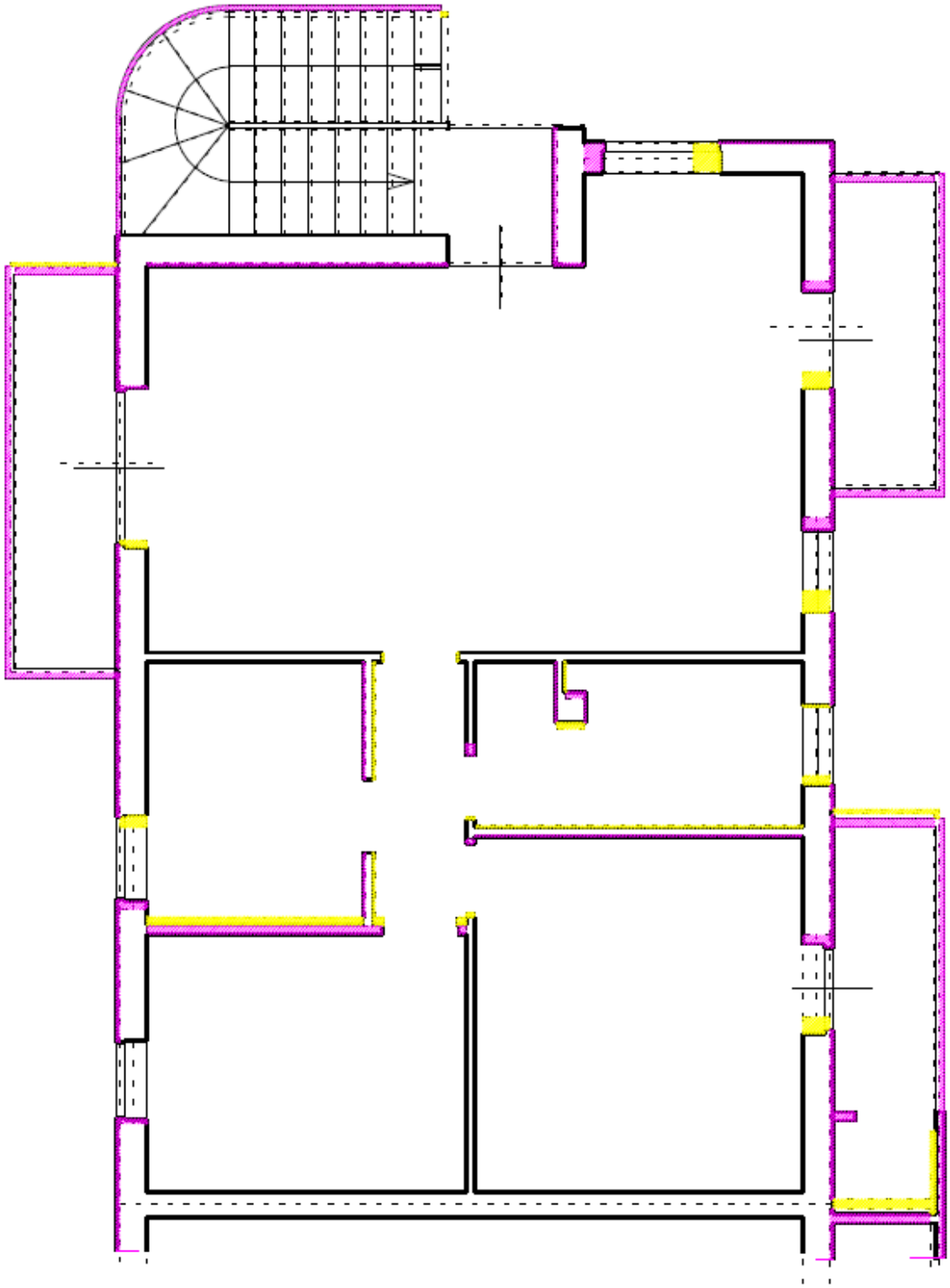


Figura 3. Estratto mappa catastale

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)



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

5.4 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi catastali

Dall'esame del confronto fra la planimetria riportata nella scheda catastale e il rilievo dello stato reale dei luoghi sono emerse delle difformità.

Il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale viene quantificato in € 800,00 da detrarre al più probabile valore di mercato.

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Il bene oggetto della presente identificato catastalmente al Comune di Sarcedo (VI) – Catasto fabbricati – Foglio m.n. 565 sub. 9, risulta essere in capo , proprieta' per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita Rep. n. 41597 del Notaio Gallo Giorgio in data 27/10/1992. ù

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

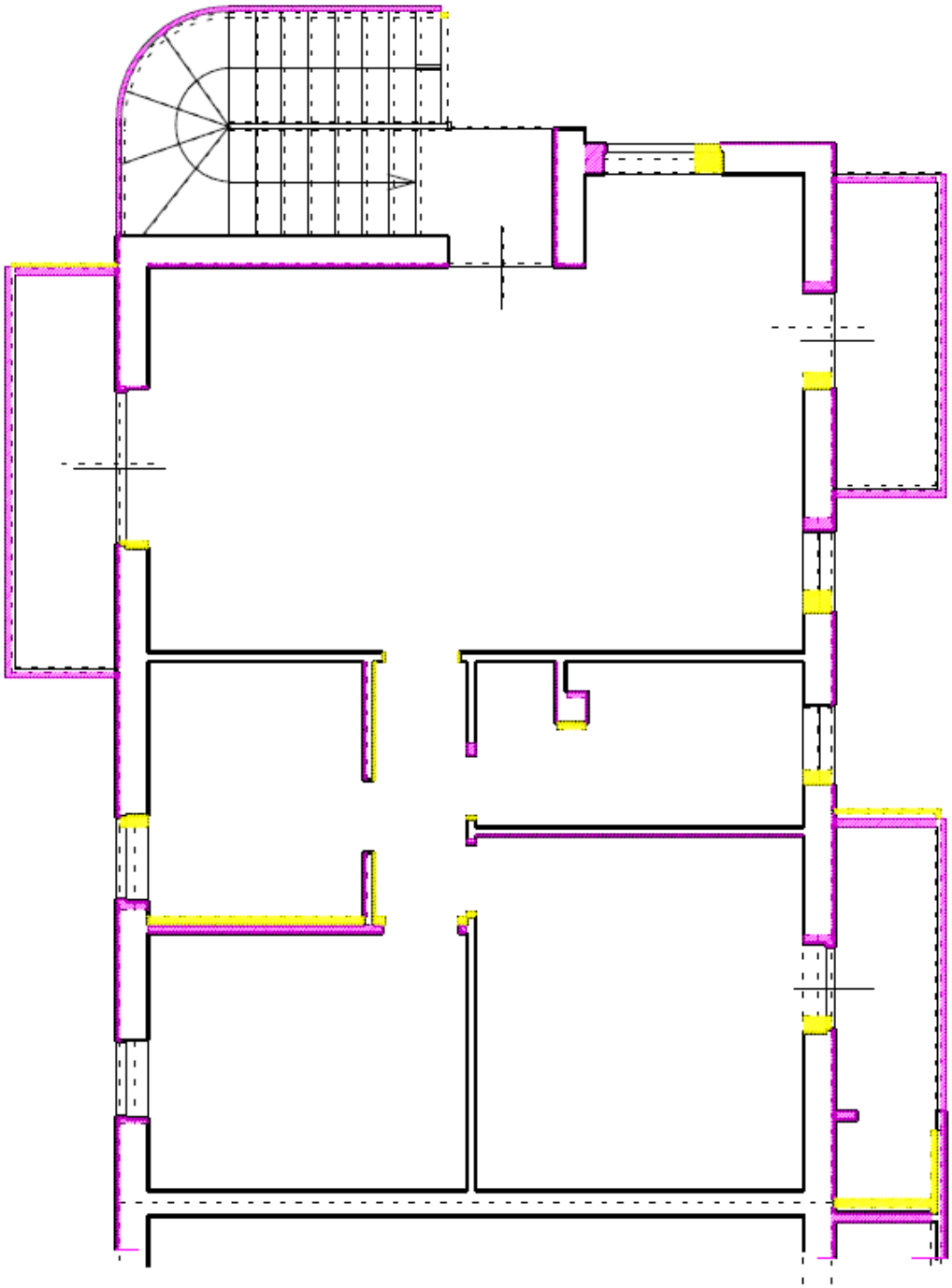
Dall'accesso atti effettuato presso l'U.T. del Comune di Sarcedo si rileva che il fabbricato è stato costruito in seguito dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal medesimo comune:

- C.E. 54/91 del 26/06/1992;
- Variante N. 1 alla C.E. 54/91 - Prot. n. 6141 del 25/06/1992;
- Variante N. 2 alla C.E. 54/91 - Prot. n. 2523/667/tec/93 del 02/06/1993;
- C.E N. 02 - Prot. n. 8317 del 15/03/2001;
- Certificato di Agibilità N. 10 Prot. N. 1749 del 28/04/2003.

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

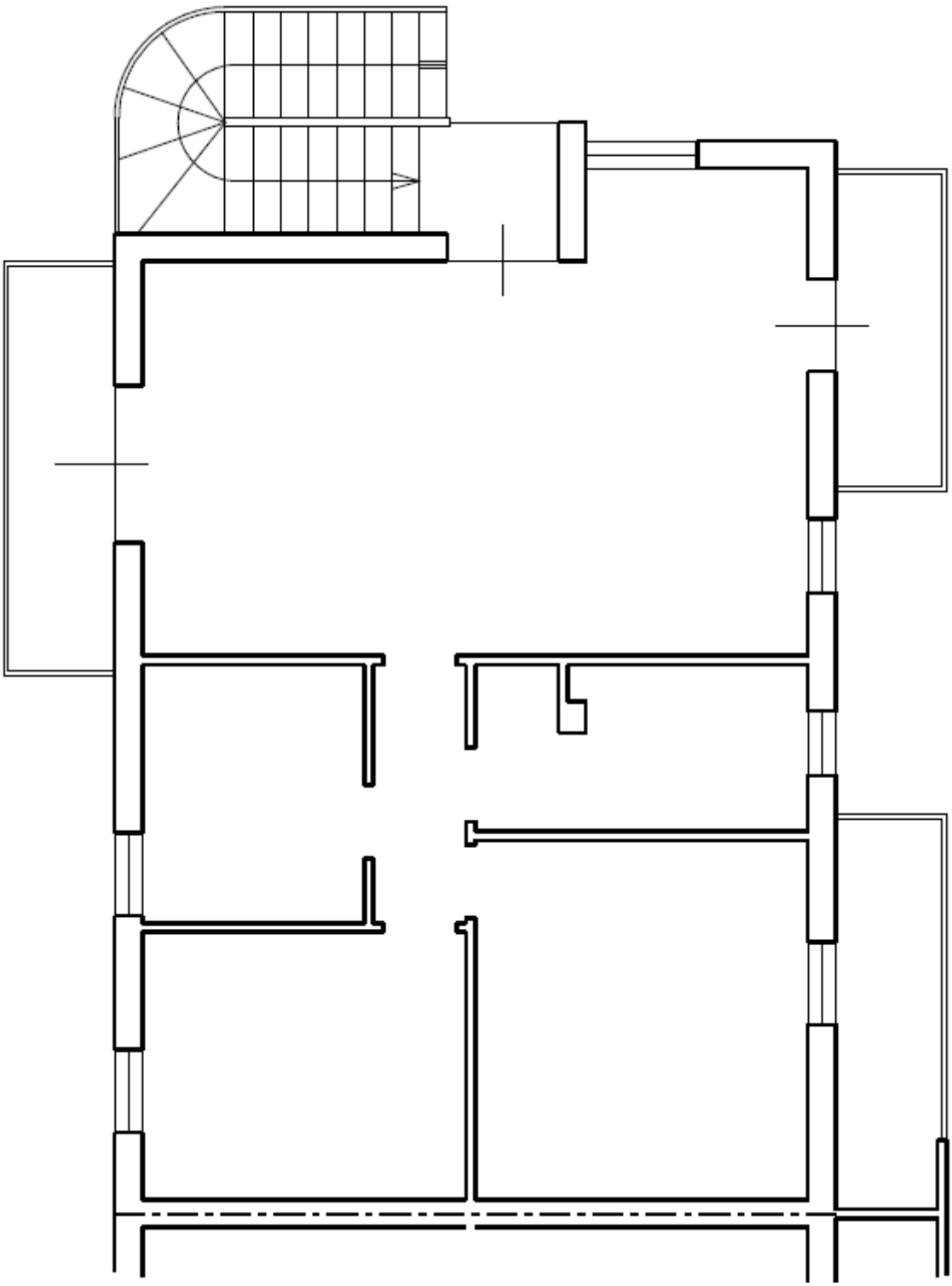
7.2 Abusi/difformità riscontrati

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

Figura 6. Stato approvato.



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

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

L'unità immobiliare non risulta essere conforme a quanto autorizzato in quanto risultano esserci delle lievi variazioni distributive interne, oltre alla realizzazione di un vano tecnico nel poggiolo per l'alloggiamento della caldaia.

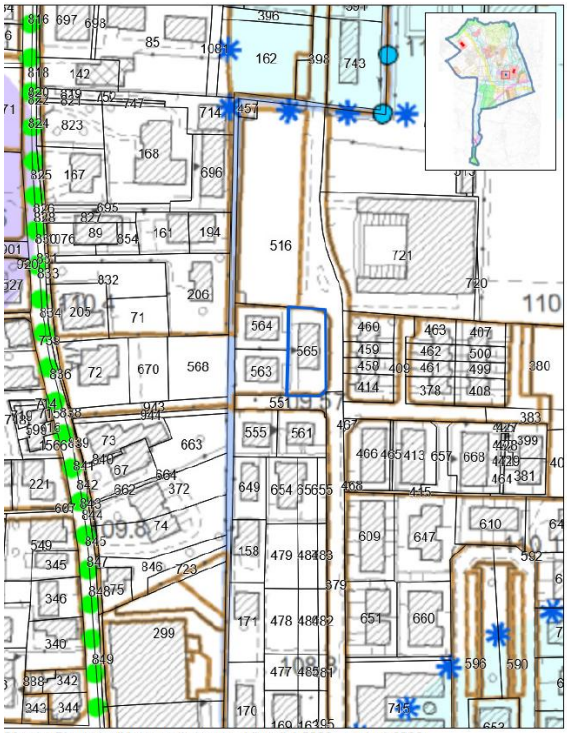
Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate oltre alla presentazione presso il Comune di Sarcedo di una pratica in sanatoria.

Il costo per la presentazione della sanatoria si stima indicativamente in € 3.000,00 da detrarre dal più probabile valore di mercato.

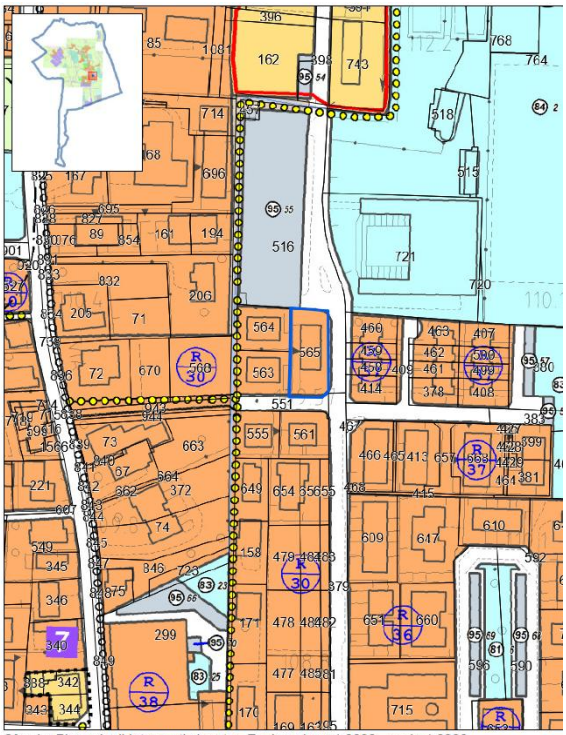
7.4 Certificato di Destinazione Urbanistica

E' stato acquisito il presente certificato presso il Comune di Sarcedo in data 25/06/2025 Prot. n. 7913, il quale certifica che l'area censita in catasto in Comune di Sarcedo al Foglio 11 mappale n. 565, ove insiste il fabbricato oggetto della presente, secondo il vigente P.I. ricade in:

ZONA RESIDENZIALE SOGGETTE AD INTERVENTO DIRETTO n. R30 – art. 12 N.T.O.



Sfondo: Piano degli Interventi vigente - Vincoli 1:5000 - scala 1:2000
© Comune di Sarcedo (VI)



Sfondo: Piano degli Interventi vigente - Zonizzazione 1:2000 - scala 1:2000
© Comune di Sarcedo (VI)

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 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 e la eventuale trascrizione dello stesso: 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

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 28/11/2025)

Ipoteca volontaria in data 01/07/2003 R.G. n. 7304 – R.P. n. 1319 a favore BANCA INTESA S.P.A. con sede in Piazza Paolo Ferrari n. 10 – Milano (MI), cf: 00799960158, per la quota di 1/1 contro , per il diritto della quota di 1/1 della piena proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 (Comune di Sarcedo – Foglio 11 m.n. 565 sub. 9).
Ipoteca sorta in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. n. 107216/4841 del Notaio Gallo Giorgio di Thiene (VI) in data 20/06/2003 per un importo capitale di € 60.000,00 e totale di € 90.000,00.

Ipoteca volontaria in data 23/05/2006 R.G. n. 6212 – R.P. n. 1258 a favore BANCA INTESA S.P.A. con sede in Piazza Paolo Ferrari n. 10 – Milano (MI), cf: 00799960158, per la quota di 1/1 contro , per il diritto della quota di 1/1 della piena proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 (Comune di Sarcedo – Foglio 11 m.n. 565 sub. 9).
Ipoteca sorta in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. n. 117622/6079 del Notaio Gallo Giorgio di Thiene (VI) in data 27/04/2006 per un importo capitale di € 106.000,00 e totale di € 159.000,00.

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

Ipoteca giudiziale in data 17/03/2020 R.G. n. 2835 – R.P. n. 371 a favore , per la quota di 1/1 contro , per il diritto della quota di 1/1 della piena proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 (Comune di Sarcedo – Foglio 11 m.n. 565 sub. 9).
Ipoteca sorta in forza di decreto ingiuntivo Rep. n. 2766/2019 del Tribunale di Vicenza (VI) in data 25/09/2019, per un importo capitale di € 32.010,66 e totale di € 55.000,00.

Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 13/01/2025 R.G. 319 R.P. 245 a favore di , per la quota di 1/1 della piena proprietà, contro

8.3 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.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

10. ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Non sono noti pesi ed oneri.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Trattasi di un edificio condominiale senza Amministratore e senza un regolamento di condominio.

a. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: Nessuna.
b. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: No
c. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato: No
d. presenza di regolamento di condomino, e sua eventuale trascrizione: No
e. dotazioni, impianti e servitù condominiali: No
f. tabelle millesimali e millesimi di proprietà dei beni pignorati: No
g. certificati di conformità degli impianti condominiali: No

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

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 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."

12.2 Stima del valore di mercato

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

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

TABELLE M.C.A.

Tabella dei dati

		COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"	SUBJECT
Ubicazione		Via M. Ortigara	Via S. Giuseppe	Via A. De Gasperi n. 7	Via G. A. Dalla Chiesa N. 60
Sup. Principale/ragguagliata(*)		121,00	117,00	105,00	84,00
Sup.	terrazza/poggiolo				14,00
Sup.	scale entrata				10,00
Sup.	garage				
Sup.	soffitta				
Sup.	posto auto				
Sup.	cortile				
Sup.	area esterna				
Manutenzione		4	3	3	3
Piano (**)		1	0	1	1
Ascensore		-1	-1	-1	-1
Bagni		2	1	1	1
Zona		0	0	0	0
Qualità immobile		0	0	0	0
Tipologia rilevamento		Atto notarile	Atto notarile	Atto notarile	
Prezzo rilevato		€ 157.000,00	€ 142.000,00	€ 130.000,00	
Sconto sul prezzo rilevato		0%	0%	0%	
Prezzo adottato		€ 157.000,00	€ 142.000,00	€ 130.000,00	
Data		01/02/25	03/05/24	07/02/24	30/11/25
Differenza mesi		9	18	21	

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

Tabella dei saggi e dei rapporti

Andamento annuo prezzi	-1,70%	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	scale entrata	0,30
Rapporto mercantile del livello di piano	2,00%	rapporto mercantile	garage	0,50
Se con ascensore: 1, se senza ascensore -1:	-1	rapporto mercantile	soffitta	0,30
Costo marginale manutenzione	€ 9.100,00	rapporto mercantile	posto auto	0,40
Costo realizzazione di un bagno	€ 5.000,00	rapporto mercantile	cortile	0,10
		rapporto mercantile	area esterna	0,02

Comparabile "A"	Sup. commerciale:	121,00	Prezzo marginale:	€ 1.297,52
Comparabile "B"	Sup. commerciale:	117,00	Prezzo marginale:	€ 1.213,68
Comparabile "C"	Sup. commerciale:	105,00	Prezzo marginale:	€ 1.238,10
Soggetto di stima	Sup. commerciale:	91,20		
	Prezzo marginale assunto:		**€ 1.213,68**	

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

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo data A	-€ 222,42	€/mese
Prezzo data B	-€ 201,17	€/mese
Prezzo data C	-€ 184,17	€/mese
Prezzo superficie principale A	€ 1.297,52	€/mq.
Prezzo superficie principale B	€ 1.213,68	€/mq.
Prezzo superficie principale C	€ 1.238,10	€/mq.
Prezzo livello di piano A	€ 3.140,00	€/mq.
Prezzo livello di piano B	€ 2.840,00	€/mq.
Prezzo livello di piano C	€ 2.600,00	€/mq.
Prezzo terrazza	€ 364,10	€/mq.
Prezzo cantina	€ 364,10	€/mq.
Prezzo portico	€ 364,10	€/mq.
Prezzo garage	€ 606,84	€/mq.
Posto auto	€ 485,47	€/mq.
Prezzo cortile 10%	€ 121,37	€/mq.
Prezzo area esterna 2%	€ 24,27	€/mq.
Stato di manutenzione	€ 9.100,00	
Bagno	€ 5.000,00	

PREZZO MARGINALE
€ 1.213,68

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elemento di confronto		COMPARABILE "A"	COMPARABILE "B"	COMPARABILE "C"
PREZZO		€ 157.000,00	€ 142.000,00	€ 130.000,00
ZONA		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
QUALITA'		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
DATA		-€ 2.001,75	-€ 3.621,00	-€ 3.867,50
PREZZO PIANO		€ 0,00	-€ 2.840,00	€ 0,00
SUP.	principale/ragguagliata	-€ 44.905,98	-€ 40.051,28	-€ 25.487,18
SUP.	terrazza/poggiolo	€ 5.097,44	€ 5.097,44	€ 5.097,44
SUP.	scale entrata	€ 3.641,03	€ 3.641,03	€ 3.641,03
SUP.	garage	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SUP.	soffitta	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
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		-€ 5.000,00	€ 0,00	€ 0,00
MANUTENZIONE		-€ 9.100,00	€ 0,00	€ 0,00
PREZZO CORRETTO		€ 104.730,73	€ 104.226,18	€ 109.383,78
PREZZO CORRETTO UNITARIO		€ 865,54	€ 890,82	€ 1.041,75
PREZZO CORRETTO MEDIO UNITARIO		€ 1.163,53 /mq		
PREZZO CORRETTO MEDIO	**€ 106.113,56**		**DIVERGENZA:**	**4,95%**
			VERO	**<5%**

VALORE STIMATO € 106.113,56

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

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 30/11/2025 risulta essere pari a:

€ 106.113,56 arrotondato ad € 106.100,00 (centoseimilacento/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".

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: € 800,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica comprensivo di onorario del tecnico, diritti comunali, sanzioni ecc: € 3.000,00

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.

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** è pari a: **€ 86.955,00 arrotondato ad € 87.000,00 (ottantasettemila/00).**

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

12.4 Comparabili utilizzati

Comparabile A:

Comune di Sarcedo, immobile ubicato in Via M. Ortigara n. 64, superficie 121 m², bagni 2, piano primo, stato di manutenzione buono. Atto di compravendita Rep. n. 8.369 del Notaio Lorenzo Magi di Schio (VI). Prezzo di vendita € 157.000,00.

Comparabile B:

Comune di Sarcedo, immobile ubicato in Via S. Giuseppe, superficie 117 m², bagni 1, piano terra, stato di manutenzione normale. Atto di compravendita Rep. n. 27.795 del Notaio Andrea Martini di Costabissara (VI). Prezzo di vendita € 142.000,00.

Comparabile C:

Comune di Sossano, immobile ubicato in Via A. De Gasperi n. 7, superficie 105 m², bagni 1, piano primo, stato di manutenzione normale. Atto di compravendita Rep. n. 71.120 del Notaio Anna Maria Fiengo di Thiene (VI). Prezzo di vendita € 130.000,00.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione risulta essere intestata , proprieta' per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita Rep. n. 41597 del Notaio Gallo Giorgio in data 27/10/1992.

13.1 Giudizio di vendibilità'

Normale

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

In base alle risultanze dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Zugliano , sia alla data del pignoramento che tutt'ora risulta risiedere

In base alle risultanze dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Sarcedo , sia alla data del pignoramento che tutt'ora risulta risiedere

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

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

In base alle risultanze dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Zugliano risulta che , risulta essere di stato civile LIBERO per .

In base alle risultanze dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Sarcedo risulta che risulta essere di stato civile LIBERO.

15. LOTTI

LOTTO UNICO

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Cornedo Vicentino, 28/11/2025

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

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE);
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale;
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale;
5. 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. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA;
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti;
10. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori.

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