TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 202/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice:	**Dott. Sonia PANTANO**
Creditore procedente:	
Esecutato:	
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**06/10/2026**
Identificazione beni:	Beni in Arzignano (VI), Via Costa, 113 Dati Catastali: C.F., fg. 5, p.lla 188 sub 3 8C/6) e 8 (A/3) per il diritto di piena proprietà per la quota (complessiva) di 1/1
Esperto stimatore:	**Dott. e geom. Simone Bernardi** – Via Campagnola, 15/b – 36027 Rosà Mail: info@simonebernardi.it – tel: 0424 581.902
Custode Giudiziario:	**IVG di Vicenza** – Via Volto, 63 – 36023 Longare (VI) Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444 953.915

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **202/2025**, promossa da: **omissis** contro **omissis**

Giudice: Dott. Sonia PANTANO

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 06.10.2026

Esperto stimatore: Dott. e Geom. Simone Bernardi

Diritto pignorato (pag. 8): piena proprietà per la quota di 1/1 (mappale 188/3-8)

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 8): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 8): appartamento sub 8 (p.T) con autorimessa sub 3 (p.T). Il tutto oltre ai diritti su parti comuni (art. 1117 C.C.), bcnc e quanto da provenienza/e, oltre allo stato di fatto e di diritto

Ubicazione (pag. 8): Comune di Arzignano (VI), Via Costa, 113

Dati catastali attuali dei beni (pag. 8):
Comune di Comune di ARZIGNANO (Codice A459) Catasto dei Fabbricati - Foglio 5

- **mappale 188 sub. 3** (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17m², sup. catast. mq. 17m², rendita Euro 45,65, indirizzo catastale VIA COSTA n. 113 Piano T,
- **mappale 188 sub. 8** (Catasto Fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, sup. catast. mq. 111 (tot. escl. aree scoperte mq. 105), rendita Euro 302,13, indirizzo catastale VIA COSTA n. 113 Piano T

Metri quadri (pag. 8): catastali circa mq. 110,47

Stato di manutenzione (pag. 8): in buone condizioni di manutenzione (abitazione)

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 20): nessuna

Situazione catastale - irregolarità (pag. 22): vi sono difformità catastali, costi necessari presunti per la loro regolarizzazione / rimozione = € 1.000,00

Situazione urbanistica/edilizia - irregolarità/abusi (pag. 22): vi sono difformità edilizie, costi necessari presunti per la loro regolarizzazione / rimozione (salvo rimessione in pristino) = € 3.000,00

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 29): €. 96.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 29): valore di trasformazione

Valore di vendita forzata proposto (30): € 80.000,00

Valore debito: €. 126.268,21 per capitale residuo, oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 18): occupato dal debitore con terzi

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

Titolo di occupazione (pag. 18): dal debitore con terzi

Oneri (pag. 27): nessuno noto

APE (pag. 12): è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica – classe Energetica F (190,20 Kwh/Mq/anno), attestato registrato con CODICE IDENTIFICATIVO: 98341/2026 VALIDO FINO AL: 04/09/2036 presso il portale della Regione Veneto

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 32): nessuno noto
Osservazioni finali: in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.1.

Lotti (pag. 32): unico (1)

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore. L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo 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

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto ricompreso all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione.

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

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

* * *

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI 7
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE 8
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni 8
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni 8
3.3 Confini N-E-S-O 9
3.4 Descrizione dettagliata dei beni 9
3.5 Certificazione energetica 12
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 18
4.1 Possesso 18
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione 18
5. ASPETTI CATASTALI 19
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 19
5.2 Intestatari catastali storici 19
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 20
5.4 Giudizio di conformità catastale 20
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 22
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 22
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI 23
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità 23
7.2 Abusi/difformità riscontrati 24
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 25
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 27
8.1 Oneri e vincoli 27
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 11/12/2024) 27
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 28
9. SUOLO DEMANIALE 28
10. USO CIVICO O LIVELLO 28
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 28

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni 28

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 29

12.1 Metodo di valutazione 29

12.2 Stima del valore di mercato 29

12.3 Determinazione del valore a base d'asta 30

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi 31

12.5 Giudizio di vendibilità' 31

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 31

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO 32

14.1 Dati e residenza del del debitore esecutato 32

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore 32

15. LOTTI 32

16. OSSERVAZIONI FINALI 32

17. ELENCO ALLEGATI 33

* * *

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con firma digitale in data 02.05.2026, a seguito di nomina dell'Ill. Giudice Dott. Sonia PANTANO, il sottoscritto esperto, Dottore e Geometra Simone Bernardi, ha accettato l'incarico, prestato giuramento di rito e preso cognizione del quesito posto.

Per la redazione della presente perizia sono stati eseguiti i seguenti, indispensabili, accertamenti peritali:

- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Catastali), al fine di ottenere copia di visure, di mappe, di planimetrie;
- verifica telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare la correttezza ed attualità di quanto riportato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, presente all'interno del fascicolo della procedura;
- ricerca telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), con lo scopo di verificare e ottenere copia dei titoli dei comparabili necessari per la valutazione degli immobili;
- richiesta telematica presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio- (servizi Ipotecari), per ottenere l'Atto di provenienza del bene;
- richiesta telematica presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Arzignano (VI) con richiesta di accesso agli atti per verifica della documentazione conservata all'interno dei loro archivi;
- accesso telematico presso l'Ufficio Servizi Demografici e Stato Civile del Comune di Arzignano (VI), per ottenere il Certificato di Residenza storico, anagrafico, stato civile di parte esecutata;
- richiesta telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, per verificare la presenza di Contratti di locazione del bene.

Mediante comunicazione alle parti tramite lettera raccomandata e posta certificata del 15.06.2026, il sottoscritto ha fissato per il giorno 29.06.2026 il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento dando così inizio alle operazioni peritali.
Nel giorno stabilito ha trovato nei luoghi il Custode Giudiziario dell'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), con cui precedentemente si era concordata la visita, ed inoltre era presente uno dei due debitori, che consentiva l'accesso all'immobile.

È stato, quindi, verificato lo stato dei luoghi, eseguito i rilievi sommari del bene ed il necessario rilievo fotografico.
A completare, stesura e consegna perizia finale.

* * *

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in zona semi-periferica del Comune di Arzignano (VI), in località ***, a un paio di chilometri dal centro cittadino.
Più precisamente trattasi di un appartamento con autorimessa inserito in contesto a più unità, costruito (impianto originario) agli inizi degli anni Sessanta (abitabilità del 1963), e posizionato lungo la strada Via Costa al civico 113.
La zona è in prevalenza agricola con aggregati abitativi sparsi, con presenza però nelle vicinanze di vari edifici perlopiù residenziali.

Più precisamente il fabbricato nel quale è inserito il bene in oggetto, è sviluppato su due piani fuori terra, con accesso diretto (pedonale e carraio comune) dalla via pubblica.

In particolare il bene oggetto di pignoramento è composto dall'appartamento (p.T) e autorimessa (p.T) (mappale 188/3-8), la cui costruzione è iniziata negli anni Sessanta e dichiarata abitabile nel 1963 e oggetto di successivi atti amministrativi.

Inoltre le unità presentano parti comuni con altri immobili:

- B.c.n.c., (corte, accessi, c.t.?…);

L'edificio ha muratura portante di tipo misto (laterizio/c.a.), solaio intermedio e di copertura in laterocemento, manto di copertura in elementi discontinui curvi, lattonerie in lamiera, muri esterni intonacati e tinteggiati.

* * *

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto:

A. piena Proprietà per la quota di 1/1 () di **APPARTAMENTO** ubicato in Comune di Arzignano (VI) in Via Costa n. 113, situato al piano Terra; **AUTORIMESSA** ubicata in Comune di Arzignano (VI) in Via Costa n. 113, situata al piano Terra; il tutto in un edificio a più unità.

Identificazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio (*si veda allegato 4.a*):

- Comune di Arzignano (VI) **Foglio 5 mappale 188 sub. 3** (Catasto Fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17m², sup. catast. mq. 17m², rendita Euro 45,65, indirizzo catastale VIA COSTA n. 113 Piano T,
- Comune di Arzignano (VI) **Foglio 5 mappale 188 sub. 8** (Catasto Fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, sup. catast. mq. 111 (tot. escl. aree scoperte mq. 105), rendita Euro 302,13, indirizzo catastale VIA COSTA n. 113 Piano T,

il tutto intestato a , con diritti ed oneri reali quali "*Proprietà per 1/1*".

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che il bene pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO.**

Verifica tra dati dell'atto di pignoramento e dell'atto di acquisto:

Si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto a suo favore, risultato questo ottenuto dal confronto tra quanto riportato nei seguenti documenti:

- Atto di Pignoramento Immobiliare del 10/06/2025 Numero di repertorio 2661 a firma UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA, trascritto il 01/07/2025 al S.P.I. di Vicenza ai nn. R.G. 14539 R.P. 10646, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con sede NAPOLI (NA) Codice fiscale 05828330638, contro , riguardante i beni così descritti nella trascrizione:

  in piena proprietà per la quota di 1/1,

  COMUNE A459 - ARZIGNANO (VI) - CATASTO FABBRICATI

  - *Foglio 5 Particella 188 Subalterno 8 - Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 4,5 vani*
  - *Foglio 5 Particella 188 Subalterno 3 - Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE - Consistenza -*

- Atto di Acquisto:

  atto di compravendita stipulato il 30.12.2004 rep. 110222/15938 a firma notaio Itri Beniamino (*allegato 5*), trascritto il 18.01.2005 l'Agenzia del Territorio di Vicenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza ai nn. R.G. 1456 R.P. 954, con il quale il sig. vendeva a gli immobili così letteralmente descritti:

  COMUNE DI ARZIGNANO (VI) - CATASTO FABBRICATI - Foglio 5 – mappali n.ri:

  - *188 sub 8, Via Costa, p.T., categ. A/3, cl. 1, vani 4,5 RCE 320,13*
  - *188 sub 3, Via Costa, p.T., categ. C/6, cl. 2, mq. 17 RCE 45,65*

* * *

3.3 Confini N-E-S-O

- dell'intera particella identificata in Comune di Arzignano mappale 188 sono: lato Nord con via pubblica – via Costa, lato Est con mappale 183, lato Sud con mappale 190, lato Ovest con mappale 185-1574.
- dell'Unità Immobiliare identificata in Comune di Arzignano mappale 188 sub 8 **(Appartamento p.T)** sono: con strada e muri perimetrali su tre lati.
- dell'Unità Immobiliare identificata in Comune di Arzignano mappale 188 sub 3 **(Autorimessa p.T)** sono: con altra unità e muri perimetrali su tre lati.

* * *

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

In particolare gli immobili hanno le seguenti caratteristiche:

A. appartamento mapp. 188 sub. 3: è disposto al piano Terra, con orientamento principale verso il lato Sud, ed è composto al piano terra: soggiorno, cucina, camera, bagno, camera.

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

B. <u>autorimessa mapp. 188 sub. 8</u>: è disposto al piano Terra, con orientamento principale verso il lato Est, ed è composto al piano terra: autorimessa.

L'abitazione oggetto di pignoramento è dotata di posto auto di pertinenza (sub 3).

L'unità abitativa articolata sui vari piani ha:
- altezza utile interna di circa ml. 2.70, ad eccezione dell'autorimessa (h. 2.90/3.05);
- superficie utile (di calpestio) di circa mq. ***;
- superficie lorda (convenzionale) complessiva di circa mq. 110,47;
- il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale uguale a 1,00.

La superficie commerciale dell'unità abitativa, complessiva, è quindi pari a **mq. 110,47** (mq. 100,44 x 1,00 + mq. 0 x 0,20 + mq. 0 x 0,35 + mq. 0,00 x 0,10 + mq. 20,06 x 0,50).

L'unità ha pavimento in piastrelle di cotto/monocottura zona giorno, parquet/laminato zona notte, piastrelle per bagno, cemento per autorimessa. La porta d'ingresso è in pvc, i serramenti (porte) sono in legno di tipo tamburato, ed i serramenti esterni sono con profilo in pvc a vetro/camera e l'oscuramento è dato da (n.d.).

<u>L'alloggio complessivamente risulta in stato scarso di manutenzione</u>.

<u>Rispondenza degli impianti alla vigente normativa</u>

Per quanto riguarda la rispondenza degli impianti alla vigente normativa, non avendo trovato, né presso il Comune né durante il sopralluogo, le Dichiarazioni di Conformità alla regola d'Arte, e vista l'epoca di costruzione dell'immobile (ante 1967) e le varie pratiche amministrative successive, il sottoscritto esperto ritiene che gli stessi (impianti) debbano essere oggetto di puntuale verifica tecnica, attività questa per la quale è indispensabile l'intervento di un professionista impiantistico specializzato.

<u>Necessità di interventi manutentivi urgenti</u>

Vista la situazione del bene pignorato, non si riscontrano manutenzioni urgenti da effettuare (sono presenti – tuttavia – alcune fessurazioni diffuse su pareti oltre a macchie/aloni di umidità diffuse su soffitto/pareti riconducibili anche alla risalenza temporale della costruzione, oltre che all'uso). Per ulteriori approfondimenti, si richiamano le considerazioni (relazione periodica) del custode già nominato.

* * *

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

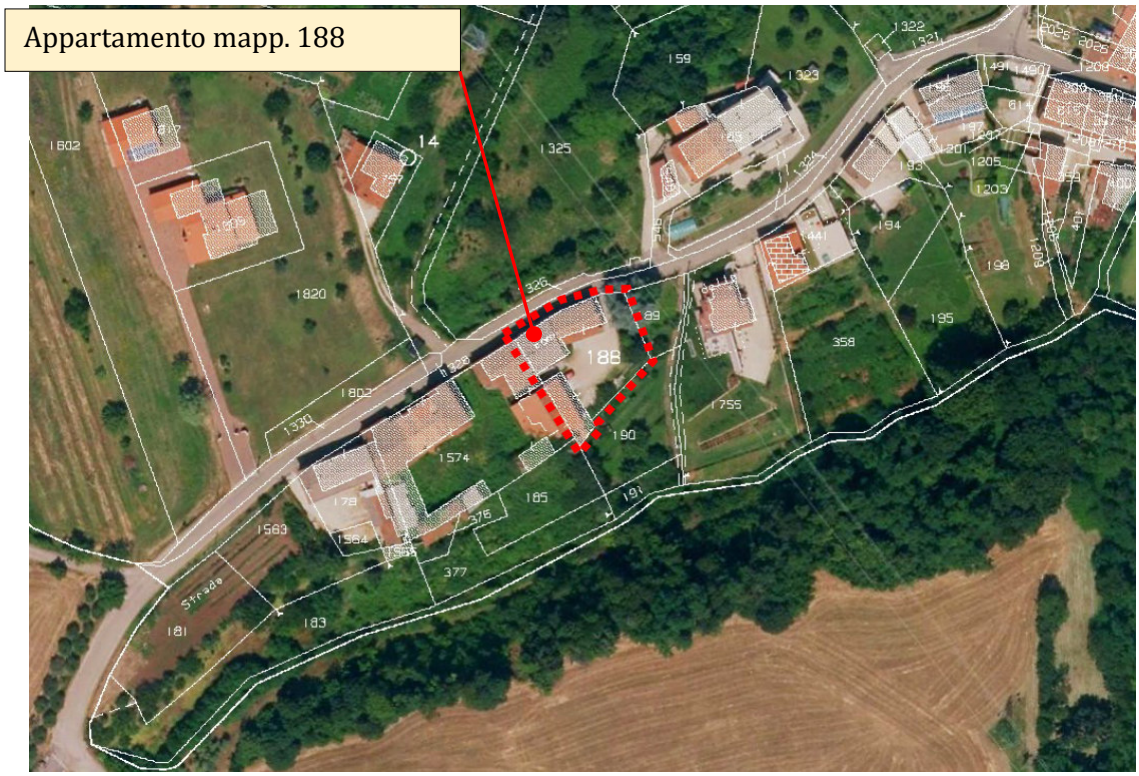


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

Comune di Arzignano – Fg. 5 - mapp. 188

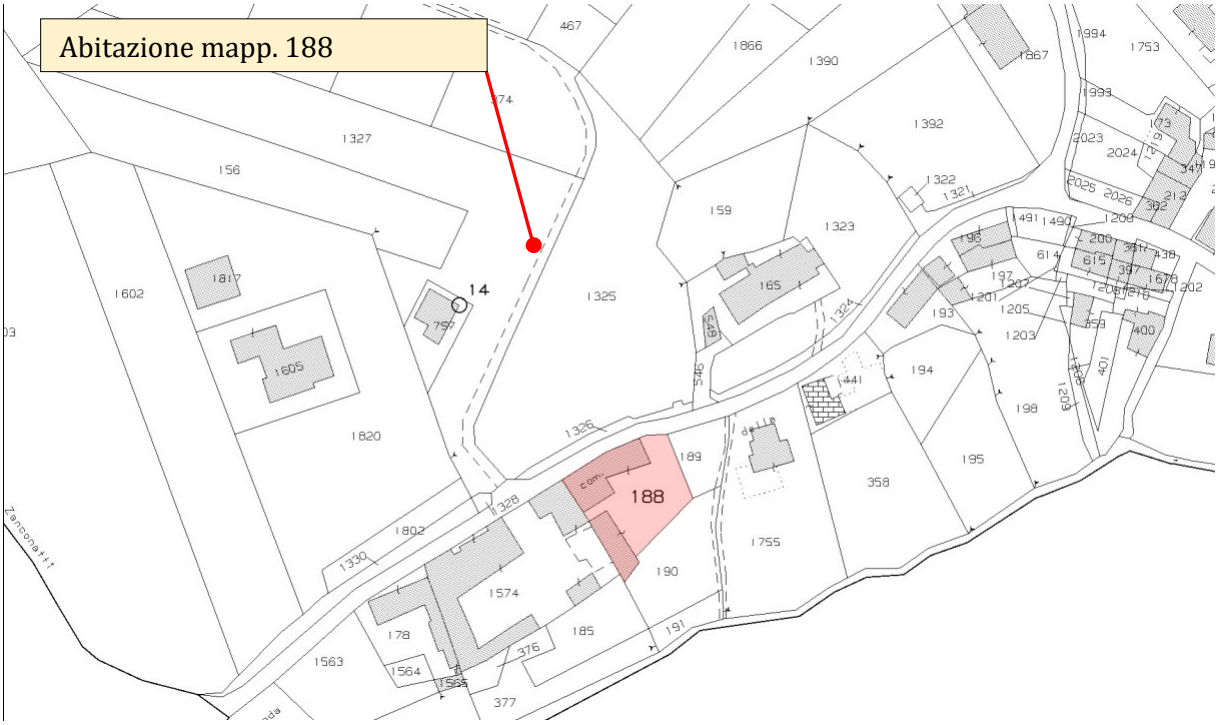
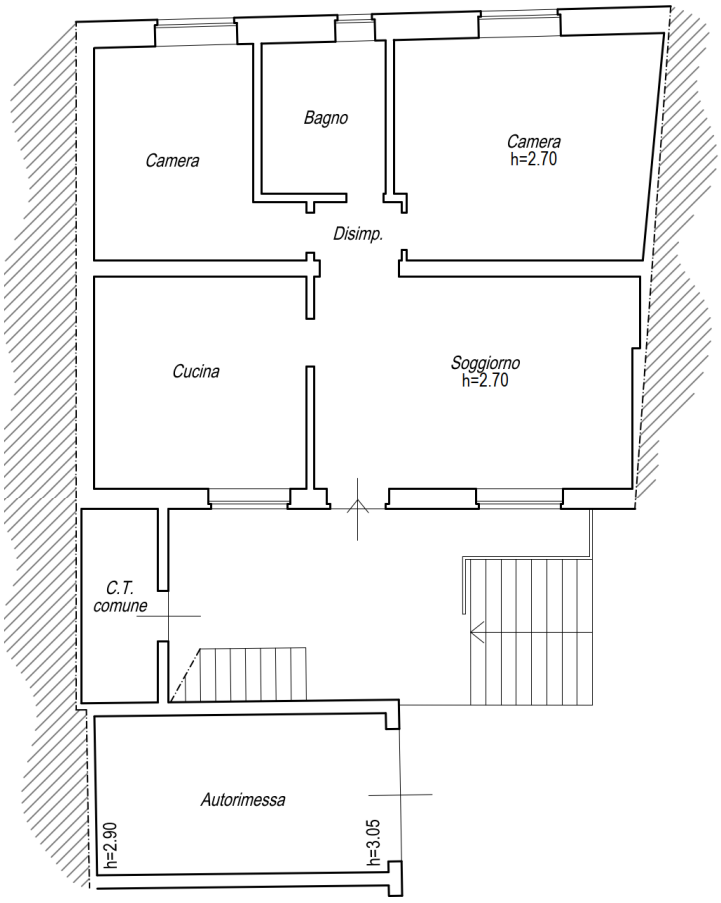


Figura 2. Estratto mappa catastale.

Comune di Arzignano – Fg. 5 - mapp. 188

* * *

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493



PIANTA PIANO TERRA

Figura 3 STRALCIO GRAFICO [PIANTA P. TERRA]
Stato dei luoghi: mn. 188/8-3

Figura 3. Planimetria (schema grafico) immobile – Piano Terra

* * *

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

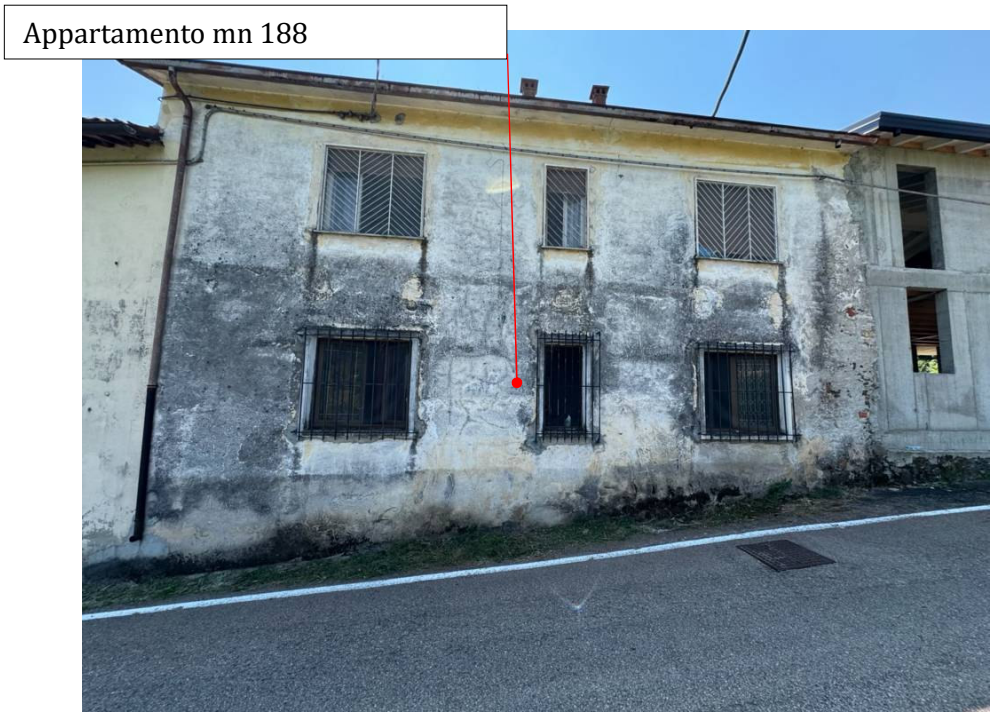


1. – vista panoramica lato Sud-Est



2. – vista panoramica Sud

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493



3. - vista panoramica Nord



4. – vista panoramica Nord

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b27590243484933



5. – Abitazione: zona giorno



6. - Abitazione: zona giorno

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493



7. - Abitazione: zona notte



8. - Abitazione: zona notte

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b27590243484933



9. – Abitazione: bagno



10. – Abitazione: ct comune

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b27590243484933



11. – Autorimessa: interno

Figura 4. Foto immobili.

* * *

3.5 Certificazione energetica

È stata verificata l'assenza dell'attestato di prestazione energetica **(A.P.E.)** e, pertanto, si è proceduto alla sua redazione. L'unità immobiliare rientra nella **Classe Energetica F** (190,20 Kwh/Mq/anno), attestato registrato con CODICE IDENTIFICATIVO: 98341/2026 VALIDO FINO AL: 04/09/2036 presso il portale della Regione Veneto (*si veda allegato 1*).

* * *

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Alla data del sopralluogo il bene pignorato è risultato occupato dal debitore con altre due persone/terzi (*allegato 10*).

* * *

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

Presenza Contratto di Locazione:

È stato chiesto all'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Territoriale di Vicenza, di verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione, e la stessa ha risposto che "*Buongiorno, con la presente si comunica che, dalle verifiche effettuate, non risultano contra4 di locazione/comodato in corso di validità per il soggetto esecutato indicato. Cordiali saluti. UT Valdagno*" (*allegato 10*).

* * *

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

I beni hanno subito le seguenti variazioni catastali negli ultimi venti anni dalla data della trascrizione del pignoramento:

Foglio 5 mappale 188 Sub 3:

- 29/07/2020: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/07/2020 Pratica n. VI0067328 in atti dal 29/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 29917.1/2020)
- 09.11.2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- 19/01/1995: VARIAZIONE del 19/01/1995 in atti dal 26/02/1998 DIVISIONE,FUSIONE (n. 836/1995)

Foglio 5 mappale 188 Sub 8:

- 29/07/2020: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/07/2020 Pratica n. VI0067333 in atti dal 29/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 29921.1/2020)
- 09.11.2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- 19/01/1995: VARIAZIONE del 19/01/1995 in atti dal 26/02/1998 DIVISIONE,FUSIONE (n. 836/1995)

* * *

5.2 Intestatari catastali storici

Foglio 5 mappale 188 Sub 3:

Alla data del 30.12.2004 l'unità era intestata a:

Alla data del 16.09.2004 l'unità era intestata a:

Alla data del 31.12.1996 l'unità era intestata a:

Alla data del 19.01.1995 l'unità era intestata a:

Foglio 5 mappale 188 Sub 8:

Alla data del 30.12.2004 l'unità era intestata a:

Alla data del 07.09.2004 l'unità era intestata a:

Alla data del 31.12.1996 l'unità era intestata a:

Alla data del 19.01.1995 l'unità era intestata a:

* * *

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

- i dati così come indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel negozio di acquisto risultano formalmente rispondenti (vista VARIAZIONE del 19/01/1995 in atti dal 26/02/1998 DIVISIONE,FUSIONE (n. 836/1995));
- non sono state riscontrate discrasie tra i dati catastali del pignoramento e quelli effettivi all'epoca del pignoramento stesso.

* * *

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata in banca dati, si è verificato che le uu.ii. presentano diverse difformità (oltre che indicazione altezza utile/libera difforme/incongruente, salvo tolleranza costruttiva) catastali. Allo stato, pertanto, risultano da aggiornare le planimetrie catastali stanti le difformità/incongruenze tra lo stato rilevabile agli atti e quello rilevato in sede dei sopralluoghi che comportano la necessità di correzione/variazione catastale con pratica Docfa (fermo restando eventuali riconduzioni di natura civilistica e/o regolarizzabile sotto il profilo edilizio/urbanistico, cfr. sagoma diversa, in particolare lato est e ct comune sotto la scala condominiale) – costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria)

Costi di regolarizzazione: le spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione della relativa pratica Docfa ed i diritti di bollo e di segreteria, comportano una cifra presumibile di circa **Euro 1.000,00**.

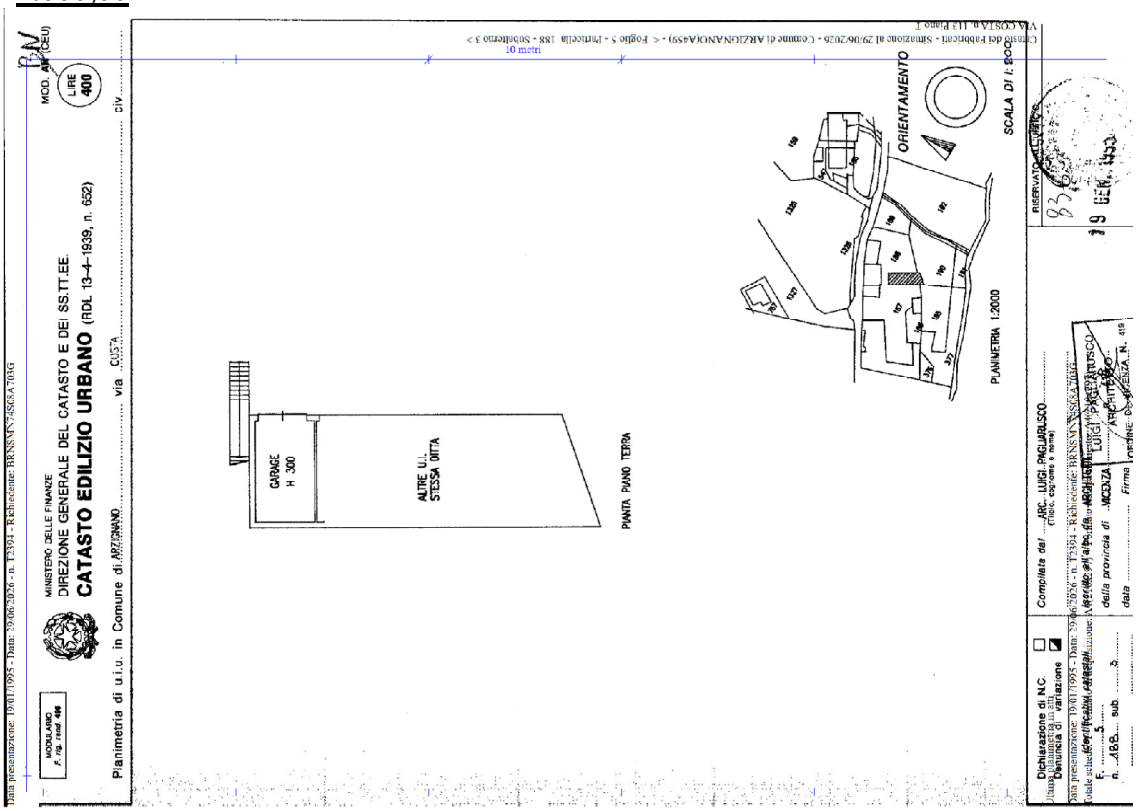


Figura 4.b.1. Planimetria catastale del bene – Foglio 5 mappale 188 / 3

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

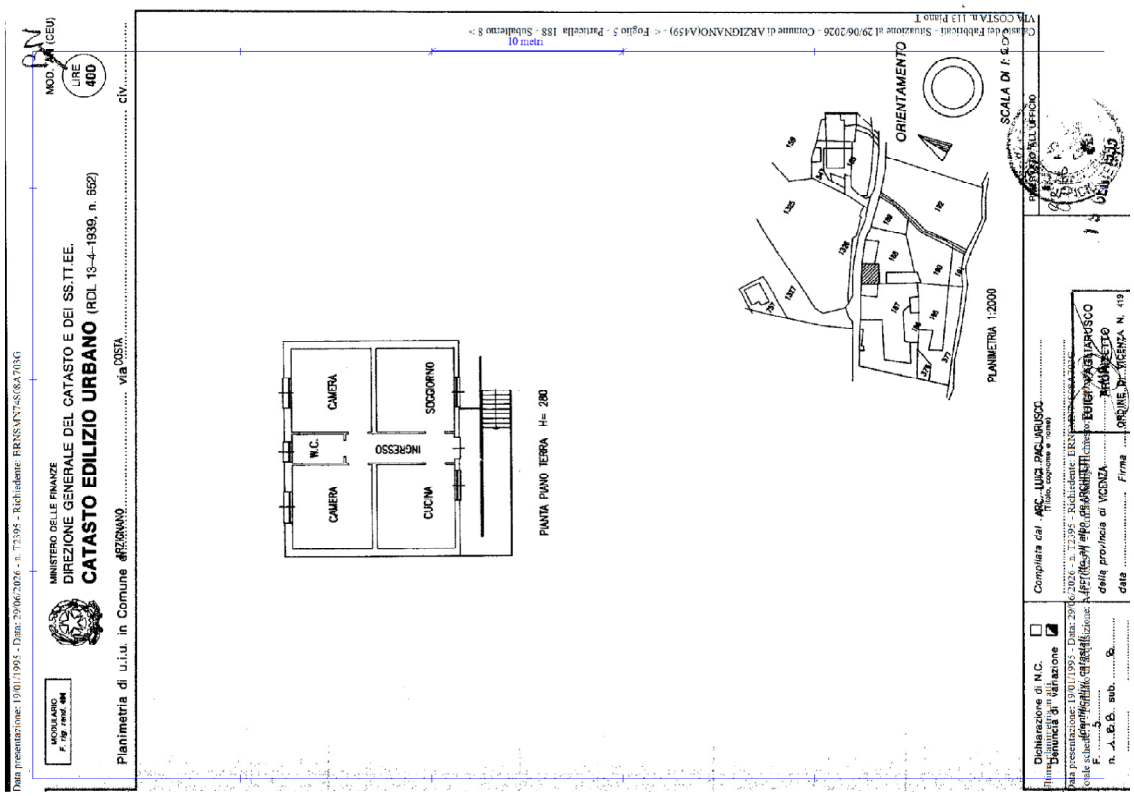


Figura 4.b.2. Planimetria catastale del bene – Foglio 5 mappale 188 / 3

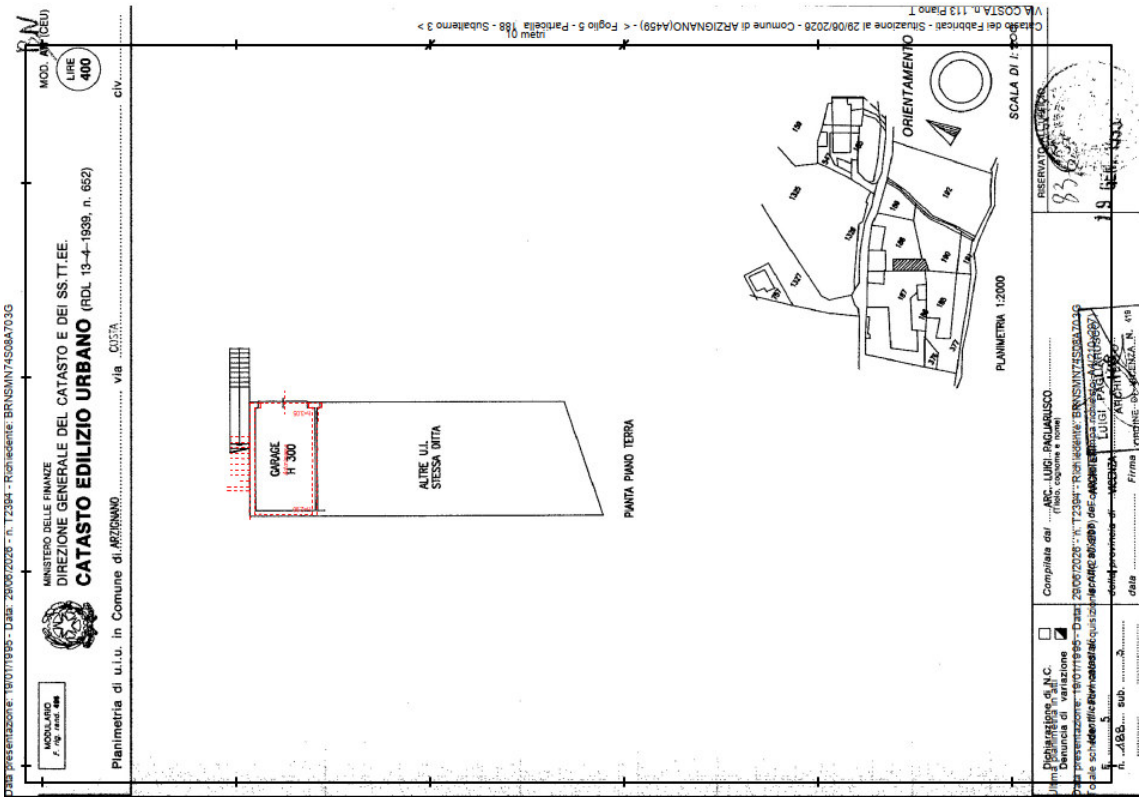


Figura 3.c.1. Sovrapp. planimetria catastale del bene – Foglio 5 mappale 188 / 3

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

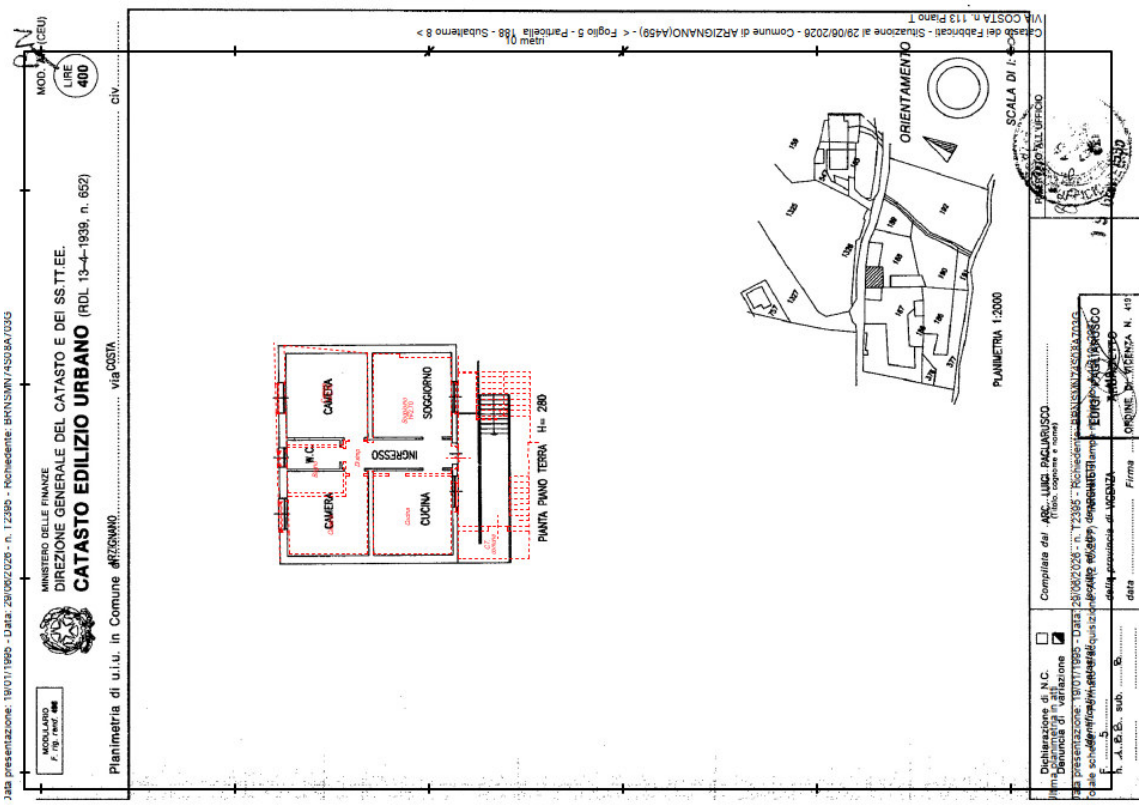


Figura 3.c.1. Sovrapp. planimetria catastale del bene – Foglio 5 mappale 188 / 8

* * *

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Titolo di acquisto dei debitori:

atto di *compravendita* stipulato il 30.12.2004 rep. 110222/15938 a firma notaio Itri Beniamino (*allegato 5*), trascritto il 18.01.2005 l'Agenzia del Territorio di Vicenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vicenza ai nn. R.G. 1456 R.P. 954, con il quale il sig. vendeva a gli immobili così letteralmente descritti:

COMUNE DI ARZIGNANO (VI) - CATASTO FABBRICATI - Foglio 5 – mappali n.ri:

- *188 sub 8, Via Costa, p.T., categ. A/3, cl. 1, vani 4,5 RCE 320,13*
  188 sub 3, Via Costa, p.T., categ. C/6, cl. 2, mq. 17 RCE 45,65

Precedenti proprietari nel ventennio:

- provenienza ultraventennale.

* * *

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

A seguito delle ricerche eseguite presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Arzignano Otto, risultano presenti le seguenti pratiche edilizie relative al fabbricato in cui sono comprese le unità oggetto di esecuzione (*allegato 7*):

- con progetto approvato dalla Commissione Edilizia ed Ornato del 05.03.1963, il Comune di Arzignano autorizzava la precedente ditta proprietaria "Fongaro Giustina" alla "ricostruzione ed ampliamento";
- dichiarazione di abitabilità del 28.11.1963, intestata alla precedente proprietaria "Fongaro Giustina";
- con Autorizzione prot. n. 3089 del 22.06.1964, il Comune di Arzignano autorizzava la precedente ditta proprietaria "Fongaro Giustina" alla "costruzione di uno stabile";
- con Denuncia di Inizio Attività prot. n. 41288 in data 10.11.2004, pratica 239, il precedente proprietario "Mastrotto Gilberto" comunicava l'esecuzione di "demolizione di un divisorio del bagno per ingrandire lo stesso e demolizione del divisorio della cucina"; *- non pertinente*
- certificato di Agibilità del 17.03.2006, codice istanza 04D0239, intestata al precedente proprietario "Mastrotto Gilberto"; *- non pertinente*
- con Denuncia di Inizio Attività prot. n. 41289 in data 10.11.2004, pratica 240, il precedente proprietario "Mastrotto Gilberto" comunicava l'esecuzione di "demolizione di un divisorio del bagno per ingrandire lo stesso al piano terra e primo e demolizione del divisorio del soggiorno e spostamento porta cucina al piano terra".

* * *

Situazione urbanistica:

Gli immobili sono così classificati, nel Piano degli Interventi vigente del Comune di Arzignano:

Foglio 5 mappale 188:

In z.t.o. C1 (3029) "parzialmente edificate". Zona residenziale di completamento.

(si veda *estratto strumento urbanistico 7.b*).

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

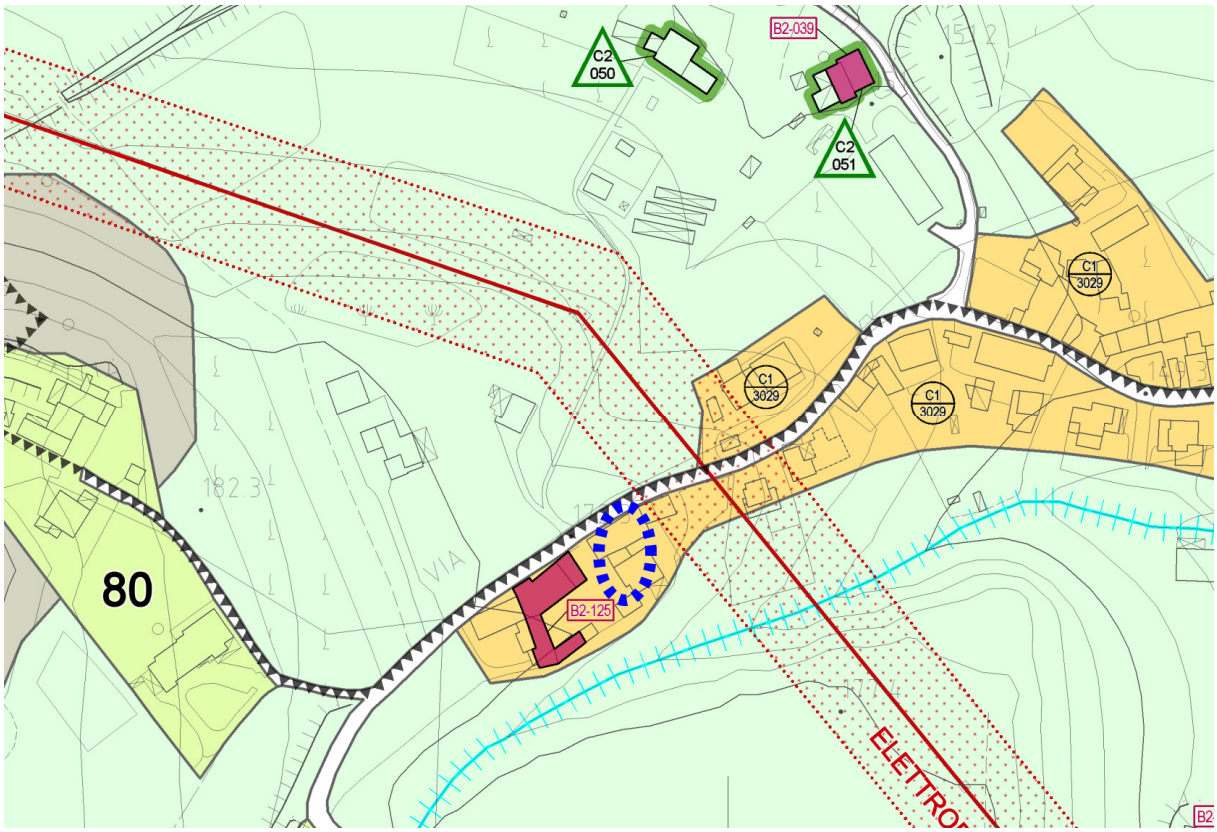


Figura 7. Estratto PI – Comune di Arzignano

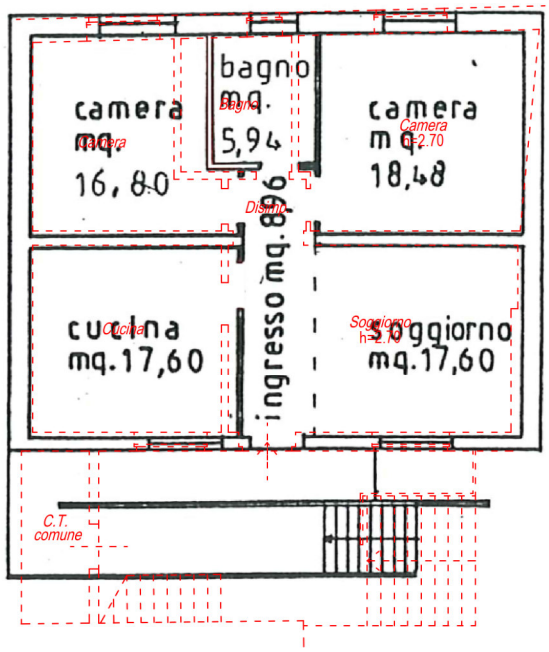
* * *

7.2 Abusi/difformità riscontrati

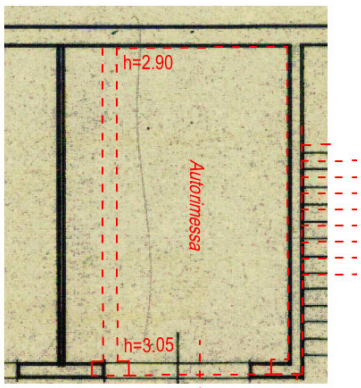
Per quanto riguarda il bene pignorato mappale 632, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei provvedimenti autorizzativi sono state riscontrate le seguenti difformità e/o modifiche:

1) modifiche sulla disposizione di alcune pareti interne dei locali;
2) diversa altezza utile di alcuni locali;
3) modifiche prospettiche;
4) modifiche di sagoma e delle zone comune e/o percorsi e/o terrazze;
5) realizzazione vano tecnico comune (ct).

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO TERRA

Figura 8 STRALCIO GRAFICO SOVRAPPOSIZIONE [PIANTA P. TERRA]
Stato dei luoghi: mn. 188/8-3

Figura 8. Sovrapposizione Planimetria (schema grafico) immobile – Piano Terra

* * *

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Dopo analisi della documentazione amministrativa inoltrata dal competente ufficio, si è verificato che:

- le difformità elencate ai punti 1), 2), 3), 4) e 5) – differenze di posizione di alcune pareti interne,

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

altezze utili interne, modifiche prospettiche, modifiche sagoma e realizzazione vano tecnico – possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di istanza di Sanatoria Edilizia, in quanto trattasi di opere conformi alla normativa di piano. Le disposizioni della nuova Legge 105/2024 (che ha convertito il Decreto "Salva Casa" del 29.04.2024), per quanto ancora in corso di modifiche, stabiliscono una sanzione minima di €. 1.032.00, che si presume non possa venire utilizzata per le difformità rilevate (salvo diverse disposizioni comunali) in quanto da aggiungere anche oblazione relativa all'ampliamento. Per la difformità elencata ai punti 4-5) – vano tecnico – si ritiene la stessa sanabile ma subordinata all'aspetto civilistico perché posizionata sul confine (in caso contrario con previsione di rimessione in pristino) fermo restando eventuali riconduzioni di natura civilistica, costi per dette incombenze come di seguito: indicazione orientativa di massima non probatoria: spese tecniche necessarie per la redazione e presentazione degli elaborati progettuali ed i diritti di bollo e di segreteria, oblazione, salva rimessione in pristino, per raggiungere una cifra presumibile di circa **Euro 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 od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

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

Nessuno noto, eccetto:

- gli oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione edilizia dei beni, come determinati nei precedenti capitoli. Si evidenzia che la eventuale regolarizzazione edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura;
- i vizi di carattere "edilizio" per lo stato di manutenzione delle finiture ed impianti del bene oggetto di pignoramento.

* * *

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05.06.2026 e segg.)

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** (IPOTECA VOLONTARIA – derivante da IPOTECA VOLONTARIA), stipulata il 19/06/2024 a firma notaio BENIAMINO ITRI n. 110223/15939 di Rep., iscritta in data 20/06/2024 a Vicenza – S.P.I. Vicenza ai n.ri R.G. 1457 R.P. 333, a favore di e contro il debitore , che colpisce per la quota di 1/1 del bene in Arzignano (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 5, mappale 188 Sub 3-8. Importo ipoteca: Euro 252.000,00, Importo capitale: Euro 126.000,00, Interessi: ***.000,00, Spese: Euro /. Durata ipoteca: 25 anni (*allegato 6.1*).

  Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

Relative alla formalità: Nota di iscrizione *Numero di registro particolare* 333 *del* 18/01/2005
Annotazioni
Non sono presenti annotazioni
Comunicazioni
Non sono presenti comunicazioni
Rettifiche
Non sono presenti rettifiche
Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)
ISCRIZIONE presentata il 20/11/2024 Servizio di P.I. di VICENZA
Registro particolare n. 4007 *Registro generale n.* 25103
Tipo di atto: 0676 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Pignoramenti:

- **Atto di Pignoramento** (ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI) del 10/06/2025 Numero di repertorio 2661 a firma UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VICENZA, trascritto il 01/07/2025 al S.P.I. di Vicenza ai nn. R.G. 14539 R.P. 10646, a favore di , contro il debitore , che colpisce per la quota di 1/1 del bene in Arzignano (VI), Catasto Fabbricati, Foglio 5, mappale 188 Sub 3-8 (*allegato 6.1*).

* * *

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

Sulla base dell'elenco di cui al punto precedente, saranno cancellati le iscrizioni ipotecarie (iscritta in data 18/01/2005 a Vicenza – S.P.I. Vicenza ai n.ri R.G. 1457 R.P. 333 e ipoteca in rinnovazione iscritta in data 20/11/2024 a Vicenza – S.P.I. Vicenza ai n.ri R.G. 25103 R.P. 4007) ed il pignoramento (trascritto il 01/07/2025 al S.P.I. di Vicenza ai nn. R.G. 14539 R.P. 10646).

* * *

9. SUOLO DEMANIALE

Dalle verifiche effettuate, il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

* * *

10. USO CIVICO O LIVELLO

Dalle verifiche effettuate, il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

* * *

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

Non risultano oneri da segnalare in quanto non trattasi di contesto condominiale

* * *

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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 degli 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

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al 5÷10% (max valore – min valore) / min valore) < 5÷10%).

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per il bene pignorato la destinazione attuale (abitazione) sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 04/09/2026 risulti essere pari a:

€ 96.000,00 (diconsiEuronovantaseimila/00)
pari a 869,01 €/m². (€. 96.000,00 / mq. 110,47)

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.

(*Si veda la valutazione estimativa adottata nelle tabelle esplicative in allegato 8*).

N.B.: nulla da osservare**.**

* * *

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

Il valore di cui sopra deve essere ridotto 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	Euro	1.000,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	Euro	3.000,00
- costi per la rimozione di opere non sanabili	Euro	0,00

Totale detrazioni =	**Euro**	**4.000,00**

Quindi ricapitolando:
- il valore di mercato del bene pignorato secondo il metodo M.C.A. è pari ad € 96.000,00;
- gli oneri, da dedurre, per le caratteristiche inestimabili sono pari ad € 4.0000,00.

Il valore di mercato stimato dell'intera quota di proprietà del bene pignorato (metodo MCA, dedotto costi caratteristiche inestimabili) corrisponde a: € 96.000,00 - € 4.000,00 =

€ 92.000,00 (diconsiEuronovantaduemila/00).

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

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

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 Sig. Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Quindi ricapitolando:

- valore di mercato stimato del bene pignorato (metodo MCA dedotto costi caratteristiche inestimabili) pari a € 92.000,00
- riduzione, proposta, 15% di € 92.000,00 = € 13.800,00

Il **prezzo a base d'asta** del bene pignorato corrisponde a:
€ 92.000,00 - € 13.800,00 = **€ 80.000,00 (arrotondato)**

(1) arrotondato ad €. 80.000,00 (diconsiEuroottantamila/00).

* * *

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'atto di provenienza (atto di compravendita stipulato il 30/12/2004 rep. 110222/15938 a firma notaio Itri Beniamino), i beni oggetto di pignoramento sono stati acquistati con il prezzo di Euro 81.000,00.

* * *

12.5 Giudizio di vendibilità'

Considerate le condizioni di manutenzione e la posizione, si ritiene appena sufficiente la sua possibilità di vendita.

* * *

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Nell'esecuzione in oggetto risulta pignorata l'intera proprietà del bene (abitazione mappale 188/3-8).

* * *

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Dai Certificati Storici di Residenza richiesti presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Arzignano (*allegato 9*), risulta che ad oggi lo stesso non ha ancora riscontrato. Si richiama quanto in atti.

* * *

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Arzignano e Novellara (*allegato 9*), risulta quanto segue:

- "*Si comunica che non risulta alcun atto di matrimonio trascritto a nome del soggetto indicato"*

Si precisa quanto riportato nell'atto di provenienza: "…*dichiara e attesta di essere celibe* …", sul punto si richiama anche il certificato anagrafico (*allegato 9*).

* * *

15. LOTTI

Viste le caratteristiche del mercato locale, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, il sottoscritto esperto ritiene che il bene pignorato, per una maggiore possibilità di vendita, debba essere considerato come **LOTTO UNICO.** In particolare, il sottoscritto ritiene non sia opportuno procedere alla formazione di più lotti, in quanto il bene consiste in un appartamento disposto su unico piano e con unico accesso, e dotato dei minimi locali per una residenza.

* * *

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna osservazione rilevante.

* * *

Rosà, lì

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493

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
   3.a - Planimetrie dello stato attuale dei luoghi
   3.b - Planimetria comparazione stato attuale – stato approvato
   3.c - Planimetria comparazione stato attuale – stato banca dati catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
   4.a - Visure
   4.b - Planimetria catastale ed elaborato planimetrico
   4.c - Estratto mappa catastale
   4.d - Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale
5. Titolo di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici, Estratto Piano Interventi comunale,
   7.a – Provvedimenti edilizi
   7.b – Estratto strumento urbanistico
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esecutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio – NON PRESENTE
12. Ricevuta invio perizia all'esecutato ed al creditore

Note finali [1]

[1] **Note conclusive e inerenti agli accertamenti eseguiti**

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito, in quanto non richiesto, un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare sommariamente la sola consistenza fisica, precisando che non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali e/o dell'intero complesso condominiale (cui non può essere esteso l'accertamento).
4. Non è stato possibile accertare la disponibilità della documentazione relativa ad eventuali adempimenti/prescrizioni ex. D.lgs. 81/008 e s.m.i. (PSC, Fascicolo dell'opera, …)
5. La vendita è a corpo per cui qualsiasi differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.
6. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, della verifica dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parti di essi) limitandosi a raccogliere la (eventuale) documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
7. Allo stato non è possibile verificare eventuale sussistenza di credito d'imposta derivanti da bonus fiscali (ristrutturazione, efficientamento, …)
8. Si precisa che ogni ulteriore attività di verifica preventiva del bene, anche di tipo edilizio–urbanistico, compete all'aggiudicatario che avrà l'obbligo di visionare il bene (si evidenzia che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente lo stato dei beni ed eventualmente effettuare anche un ulteriore accesso agli atti presso gli uffici competenti. Le regolarizzazioni e gli eventuali adeguamenti delle difformità esistenti saranno, quindi, a carico dell'aggiudicatario); non si è provveduto, come proprio delle procedure espropriative, ad alcuna verifica sull'impiantistica a servizio degli edifici. il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura (così pure non l'esperto non sarà tenuto a dimettere documentazione a terzi, ad eccezione delle sole parti della presente procedura, ovvero parte creditrice/debitrice).
9. Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" (da intendersi sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima) relativi alla regolarizzazione delle difformità esistenti e/o le incongruenze e/o rimessa in pristino relative all'attuale stato dei luoghi (siano esse pratiche amministrative, catastali, agibilità, ambientali, impiantistiche, di qualsiasi natura…); interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali; riparazione e/o adeguamento impianti; acquisizione di certificazioni in genere; sistemazione di danni e/o difetti eventuali occulti; assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche (e/o simili) in essere e non perfezionate; tutto quanto sopra poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.
10. Ai sensi della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 - art. 40, "gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria (omissis)". Tali disposizioni non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa, pertanto l'elenco delle pratiche riportate è puramente indicativo.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

***

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. Rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, quali ad esempio: a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati; b) procedure espropriative per pubblica utilità; c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale; d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici; e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso; f) atti impositivi di servitù sul bene pignorato; g) provvedimenti di sequestro penale; h) domande giudiziali; i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; j) convenzioni urbanistiche; k) convenzioni matrimoniali; l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente; n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.; o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile; p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale; q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo; r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni; s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati; t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti; u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale.

Si deve evidenziare che la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Firmato Da: BERNARDI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ebc43a13c5fbb53b2759024348493 3