



TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. RGE 385/2023

ELABORATO PERITALE

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

Lotto 001



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente:

Esecutato:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **23/10/2025**

Identificazione beni: Beni in Arcugnano (VI) Via Santa Giustina, civ. 19.

Dati Catastali: NCEU, Foglio 5, m.n. 380, sub. 5 (A/7)

Diritto di: Pignorata piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Arch. Monica Berlato** – Vicenza, (VI) Contrà Carpagnon, 11
mail: arch.monicaberlato@gmail.com – T: 0444 1450043

Custode Giudiziario: **I.V.G.** - Longare (VI) Via Volto 63
mail: immobiliari@ivgvicenza.it – T: 0444 953 552

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare n. 385/2023

Promossa da

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 23/10/2025

Esperto stimatore: arch. Monica Berlato

Diritto pignorato (pag. 7) piena proprietà per la quota 1/1;

Eventuali comproprietari non eseguiti : nessuno;

Tipologia bene pignorato (pag. 7): porzione di bifamiliare posta al piano “sottostrada” di un fabbricato sviluppato ai piani “sottostrada” e terra. Detto fabbricato è posto a breve distanza dall' immobile censito al mapp. 380 sub 9 (lotto 002 della presente procedura). E' dotata di scoperto di pertinenza comune a tutti i sub del mapp. 380 (sub 8 corte - b.c.n.c. a tutti i sub del mapp. 380) in parte adibito ad ingresso pedonale e carraio ed in parte a giardino erbato e piantumato.

E' ubicata in zona residenziale collinare del Comune di Arcugnano (VI).

Ubicazione (pag. 6): Arcugnano, via Santa Giustina, 19;

Dati catastali attuali dei beni (pag. 7):

Comune di Arcugnano, C.F. Foglio 5, Mappale 380, sub 5, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 4,5 Vani, Rendita € 406,71;

Stato di manutenzione (pag. 12): Nel complesso buono, si veda doc. fotografica allegata e quanto esposto in perizia;

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 13): nessuna;

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 14-15): presenti alcune difformità edilizie e catastali regolarizzabili mediante pratiche per le quali è stata proposta una decurtazione complessiva di: € 4.500,00, escluse opere e imposte di legge;

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 21): € 176.900,00

Date/valori comparabili reperiti: A: 17/6/2021 importo € 265.000,00; D: 11/3/2024 importo € 420.000,00; E: 15/6/2023 importo € 349.000,00;

Valore di vendita forzata proposto (pag. 27): valore a base d' asta dei beni: € 143.000,00;

Valore debito: come da atto di pignoramento, che colpisce altri beni, oltre a spese ed interessi: € 2.937.602,14;

Occupazione (pag. 12): L' immobile in oggetto, in occasione dei sopralluoghi effettuati, è risultato occupato dalla figlia dell' esecutato Sig.ra e dalla propria famiglia, senza titolo;

Titolo di occupazione (pag. 13): E' risultato registrato un contratto di comodato di bene immobile tra l' esecutato e il Sig. stipulato in data 14/1/2011, registrato in data 21/1/2011, atto privato, serie 3, n. 311;

Oneri: l' immobile non è parte di un condominio;

APE (pag. 12): in corso di definizione;

Problemi particolari - informazioni utili - criticità: vedasi quanto esposto nella relazione a seguire;

Lotti (pag. 23): Lotto 1 di 3

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

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

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

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

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

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

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE	6
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni	6
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale dei beni.....	7
3.3 Confini N-E-S-O	7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni	7
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	12
4.1 Stato di Possesso	12
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	12
5. ASPETTI CATASTALI	12
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	12
5.2 Intestatari catastali storici del mapp. 380 sub 5:	13
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	13
5.4 Giudizio di conformità catastale	13
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	15
6.1 Titolo di acquisto del debitore	15
6.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio	15
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI	16
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	16
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	17
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	17
Perimetro del “mandato”	19
8 ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia)	20
8.1 Oneri e vincoli.....	20
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (aggiornato al 28.5.2025)	20
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	21
9. SUOLO DEMANIALE.....	21
10. USO CIVICO O LIVELLO	21
11. SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	21

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	21
12.VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI	21
12.1 Basi del Valore e Metodo di valutazione	21
12.2 Stima del valore di mercato	21
12.3 Determinazione del valore a base d'asta.....	22
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi.....	23
12.5 Giudizio di vendibilità'	23
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	23
14.RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	23
14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati.....	23
14.2 Regime patrimoniale esegutati	23
15. LOTTI	23
16. OSSERVAZIONI FINALI	23
17. ELENCO ALLEGATI	24

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Premessa

La sottoscritta arch. Monica Berlato, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n 784, con studio in Contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore da porre a base d'asta dei beni di seguito descritti alla data del 15/5/2025.

Attività peritali

Nomina Esperto nella presente Procedura in data **10/1/2024**;

Accettazione incarico e giuramento in forma telematica, in data **17/1/2024**;

Deposito tramite PTC della Check List - verifica completezza della documentazione depositata, in data **2/2/2024**;

Le operazioni di stima venivano sospese dal G.E. dal **19/2/2024** al **14/3/2024**;

Accessi con il Custode in data **19/4/2024** ed in data **20/5/2024**;

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'atto di provenienza è stato reperito con ispezione ipotecaria – titolo cartaceo in data **13/5/2024**;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici del Comune di Arcugnano con istanza di accesso agli atti richiesta tramite pec in data **14/5/2024**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile (**9/4/2024** e **14/5/2024**);
- l'accertamento delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei e informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di VICENZA (**14/4/2025** e **28/5/2025**);
- la documentazione anagrafica e di stato civile è stata reperita in data **24/7/2024** e **12/11/2024**.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Unità residenziale sviluppata al piano "sottostrada" in immobile bifamiliare posto, quest' ultimo, a breve distanza, in posizione angolata, dall' immobile censito al mapp. 380 sub 9 (lotto 002 della presente procedura), in Comune di Arcugnano (VI) via Santa Giustina, 19. Dotata di ampio scoperto di pertinenza comune a tutti i sub del mapp. 380 (sub 8 corte - b.c.n.c. a tutti i sub del mapp. 380) in parte adibito ad ingresso pedonale e carraio ed in parte a giardino erbato e piantumato, è ubicata in zona residenziale collinare del Comune di Arcugnano (VI).

L' unità residenziale in oggetto si compone di ampio vano ingresso attualmente collegato con una scala edificata in assenza di titolo al piano superiore, di una cucina, una camera, un disimpegno, un ripostiglio ed un portico.

Caratteristiche zona: residenziali ed agricolo-boschive, con traffico perlopiù locale, non dotata, nelle immediate vicinanze, di parcheggi pubblici.

Servizi della zona: la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La frazione di Torri di Arcugnano nella quale sono ubicati il municipio, scuole pubbliche ed attività commerciali dista circa 3,5 km. A breve distanza risultano la chiesa parrocchiale, una scuola primaria, oltre ad alcuni locali di ristorazione.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed agricolo-boschive.

Collegamenti pubblici: autobus a circa 300 mt verso via Spianzana, 400 mt verso via S. Giustina, stazione ferroviaria di Vicenza circa 8 km, autostrada (A4) circa 10 km.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale dei beni

Diritto

Piena proprietà dell' intero.

Identificazione catastale

Piena proprietà per la **quota di 1/1** dei beni censiti al C.F., Comune di Arcugnano (VI) fg. 5:

- mappale **380, sub 5**, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 4,5 Vani, Sup. cat. totale 104 mq; tootale escluse aree scoperte 96 mq, Rendita € 406,71, via S. Giustina, 21, piano S1.

Dall' ultimo elenco dei sub componenti il mapp. 380 reperito in banca dati Sister è possibile osservare quali b.c.n.c. al mapp. 380 sub 5:

- mapp. 380 sub 8 (corte) - b.c.n.c. a tutti i sub componenti il mappale 380;

- mapp. 380 sub 7 (centrale termica) - b.c.n.c. ai subb 4, 5, 6.

Si veda a tal proposito la documentazione catastale allegata (all.to 3).

Catastalmente intestato a:

Lotto

Lotto n. 001.

3.3 Confini N-E-S-O

- Confini del mapp. 380, sub 5: mapp. 380 sub 8 su tre lati, mapp. 380 sub 4, mapp. 380 sub 7, mapp. 380 sub 8, salvo più precisi e aggiornati;

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L' immobile nel quale è ubicata l' unità abitativa in oggetto deriva da opere di ristrutturazione e ampliamento di un precedente vetusto fabbricato, effettuate a partire dal 1970. Ultimo intervento nel 2010. Ubicato su terreno ad orografia collinare, il fabbricato bifamiliare si sviluppa ai piani "sottostrada" e terra ed è posto a breve distanza verso nord-ovest, in posizione angolata, dal fabbricato censito al mapp. 380 sub 9 (lotto 2 della presente procedura). E' dotato di scoperto di pertinenza comune a tutti i sub del mapp. 380 (corte - b.c.n.c. a tutti i sub del mapp. 380) in parte adibito ad accesso alle abitazioni e all' autorimessa (in proprietà di terzi) ed in parte a giardino erbato e piantumato. In occasione dei sopralluoghi effettuati detta area è risultata recintata, con accessi pedonale e carraio dal civico 21. E' stato osservato, nella recinzione lungo via Santa Giustina, un vecchio cancello di cantiere a ridosso del quale è posta in opera una "casetta da giardino" della quale non è stato reperito titolo. Sempre all' interno dell'area comune sono stati osservati un palo in cemento a sostegno di una linea elettrica, percorsi, di cui uno a terrazza, ed alcune partizioni interne.

Il fabbricato presenta pianta regolare, edificato su due piani, con copertura a falde. Murature esterne finite ad intonaco di colore rosso, con ampio porticato in corrispondenza del fronte nord-est.

L' unità abitativa in oggetto, interamente posta al piano "sottostrada" si compone quindi di ampio vano ingresso attualmente collegato con una scala edificata in assenza di titolo al piano superiore (in proprietà di terzi e non oggetto del presente pignoramento), di una cucina ed una camera entrambe con accesso al portico, un bagno finestrato, un disimpegno, un ripostiglio ed il suddetto portico.

Serramenti esterni in pvc, dotati di vetrocamera, infissi esterni avvolgibili in pvc, portoncino d' ingresso blindato. Porte in pvc, pavimentazioni interne in legno. Impianto videocitofono, impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento a pavimento, impianto scarichi non rilevabile, impianto idrico-

sanitario e di riscaldamento con caldaia a gas metano e impianto di aspirazione centralizzata (tutti macchinari posti nel vano sub 7, b.c.n.c. con i sub 4, 5 e 6). Presente impianto allarme, non verificato. Si segnala che sulla copertura dell' immobile, come comunicato in sede di sopralluogo, sono posti in opera due pannelli solari utilizzati dall' unità al piano superiore per la produzione dell' acqua calda. Si evidenziano pertanto promiscuità degli impianti con il piano superiore.

Non sono state reperite recenti certificazioni di conformità degli impianti che pertanto dovranno essere oggetto di verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto, senza adeguate verifiche, non è possibile garantirne la conformità alle normative attualmente vigenti.

Il lotto sviluppa le seguenti superfici lorde¹ complessive (la consistenza edilizia dell' immobile oggetto di stima è stata desunta dalle planimetrie catastali e da misurazioni sommarie della consistenza degli immobili oggetto di esecuzione. Le misure sono state verificate a campione ed hanno carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell' Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato):

- vani piano "sottotrada": circa mq 98, con altezza interna di circa 2,73 ml;
- portico: circa 32 mq.

Il mappale 380, ente urbano, ha superficie catastale di mq 1.592.

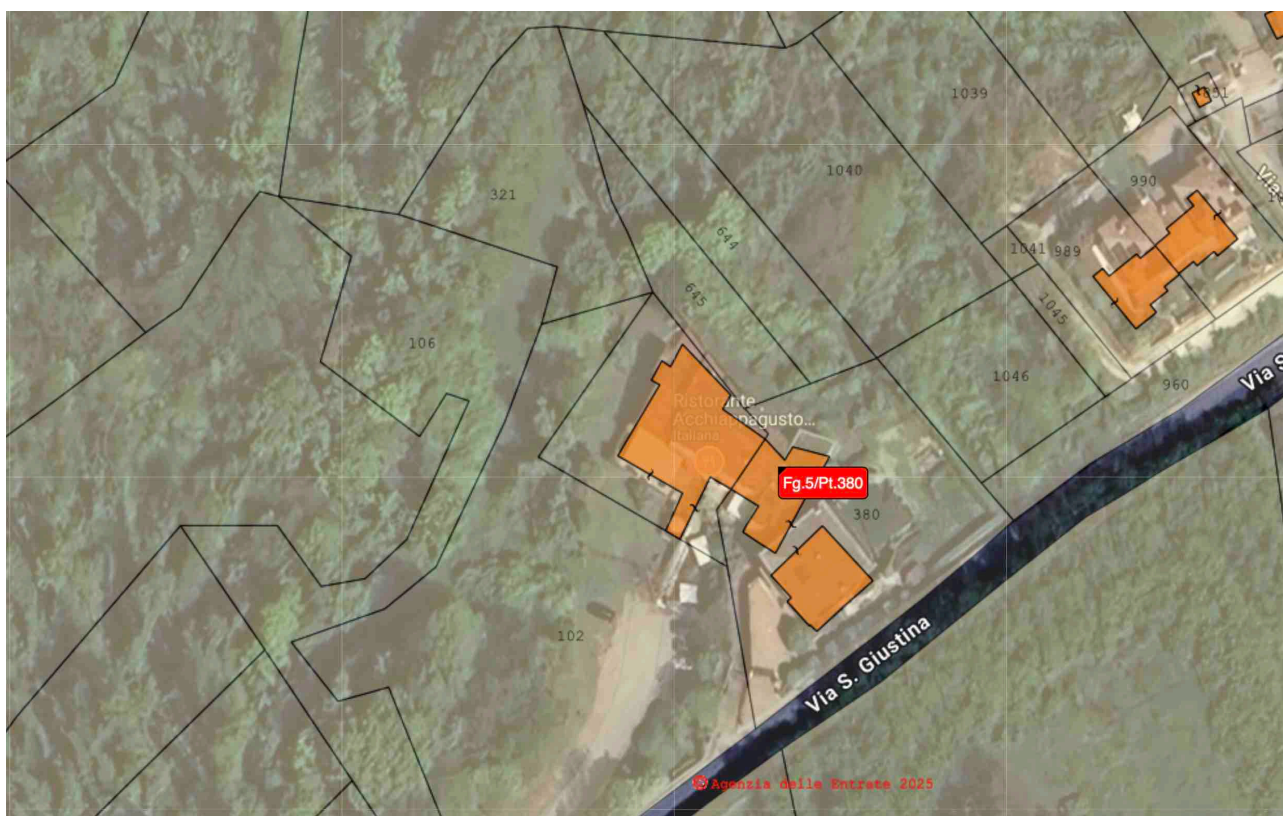


Figura 1. Sovrapposizione mappa catastale ed immagine satellitare (for-maps)

1 per superficie lorda si intende comprensiva delle murature

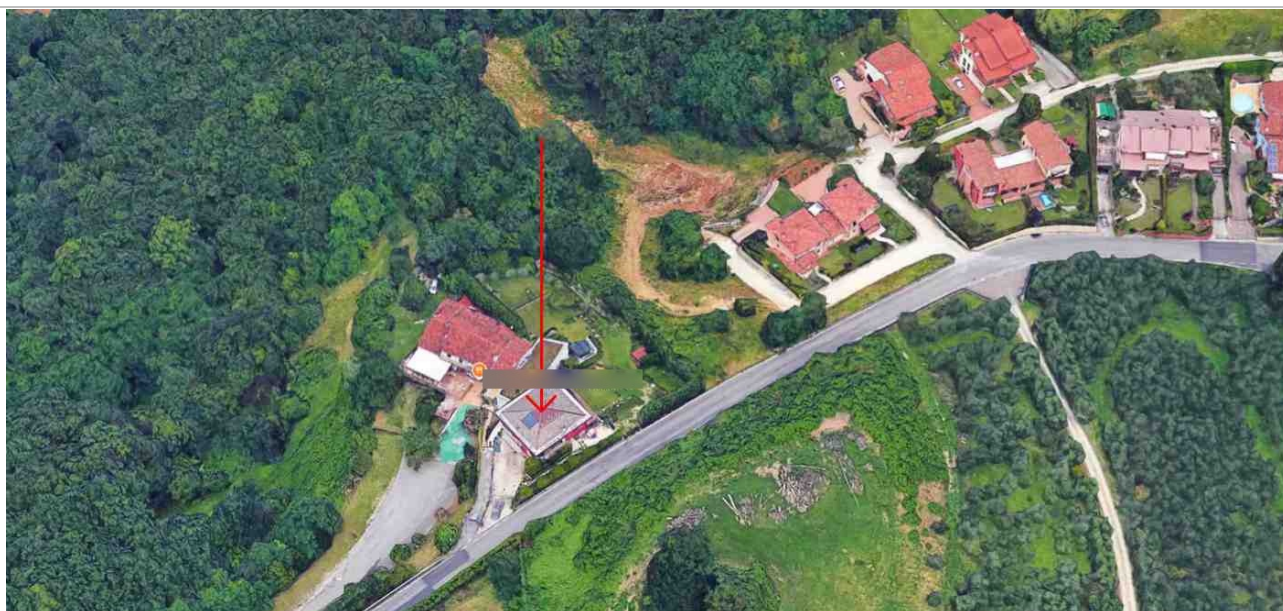
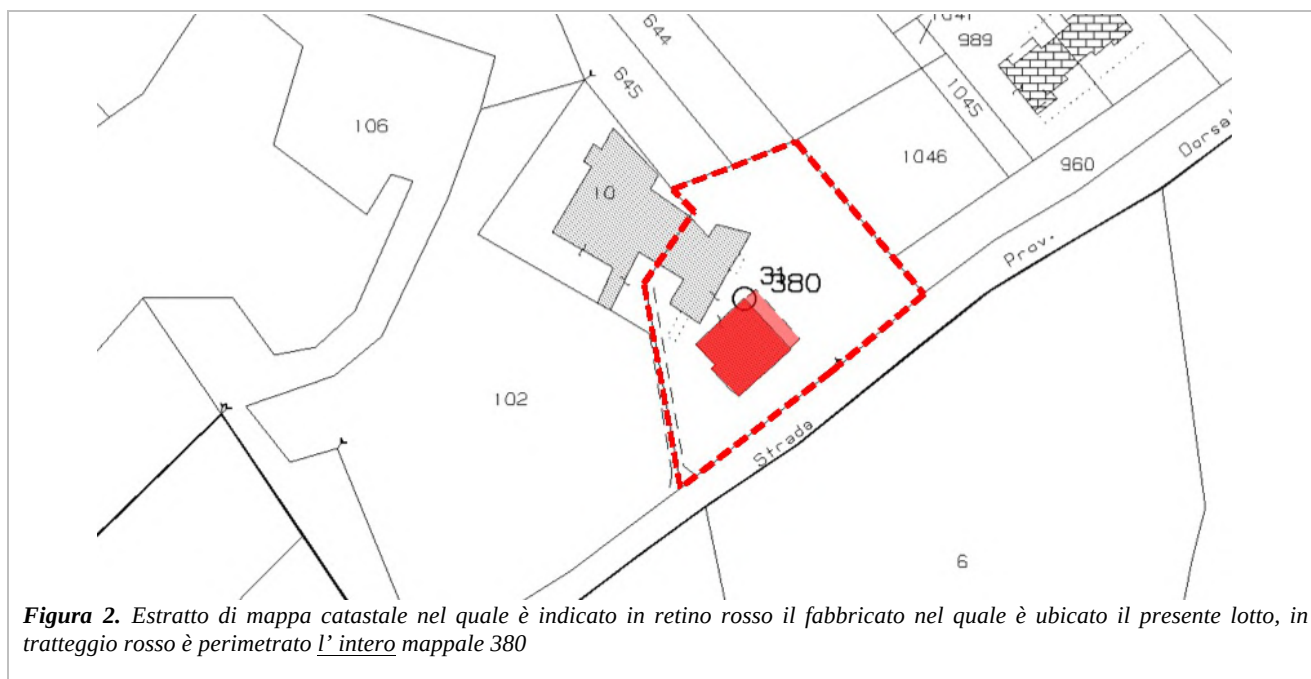


Figura 4. Immagine satellitare del contesto nel quale è ubicato il bene in oggetto



Viste esterne del fabbricato da sud-ovest

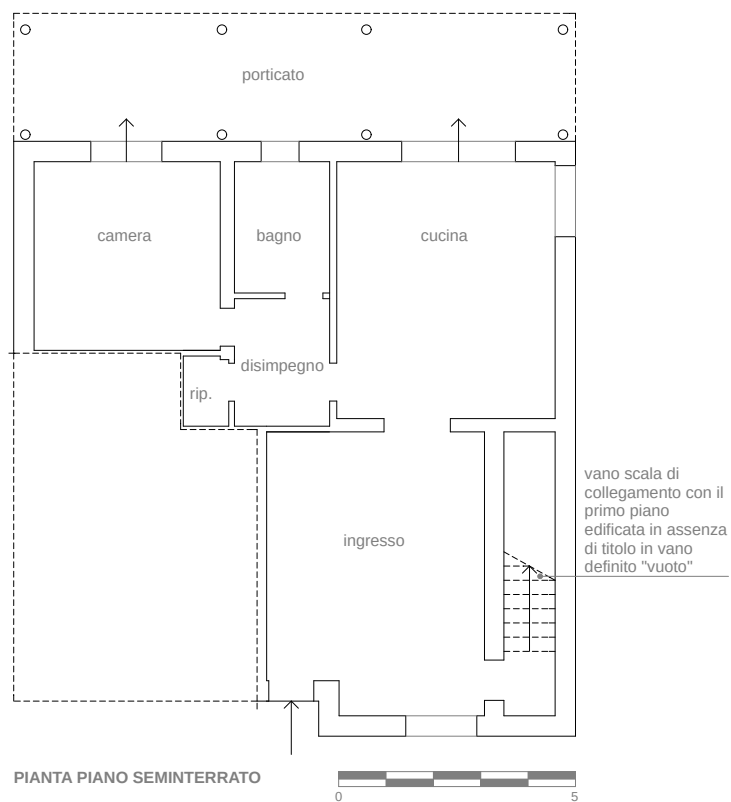


Figura 3. Rappresentazione schematica dello stato dei luoghi osservato in sede di sopralluogo - elaborato non in scala



Viste esterne: accesso carraio e vista del fabbricato da nord-est



Viste esterne: viste del fabbricato adiacente sub 9 (oggetto della presente procedura lotto 2), vista area esterna b.c.n.c.



Viste esterne: casetta da giardino e vista area esterna b.c.n.c



Viste interne: vani ingresso e cucina



Viste interne: vani cucina e camera



Viste interne: bagno, disimpegno e sub 7 b.c.n.c. (centrale termica) comune ai sub. 4, 5 e 6

Stato manutentivo: nel complesso buono, pur avendo osservato alcune modeste problematiche di umidità nel vano ripostiglio, adibito a lavanderia.

Certificazione energetica: in corso di definizione

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Stato di Possesso

Come detto, dato quanto comunicato in occasione dei sopralluoghi effettuati, l'immobile è risultato occupato dalla figlia dell'esecutato Sig.ra con la propria famiglia, senza titolo.

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

E' stata reperita, a seguito di interrogazione all'Agenzia delle Entrate, la registrazione di un contratto di comodato di bene immobile tra l'esecutato e il Sig stipulato in data 14/1/2011, registrato in data 21/1/2011, atto privato, serie 3, n. 311 (all.to 4).

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Questi i passaggi riscontrati dalle visure storiche (si veda all.to 3):

C.F. mapp. 380, sub 5:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- Variazione nel classamento del 05/11/2011 Pratica n. VI0387167 in atti dal 05/11/2011 Variazione del classamento (n. 159058.1/2011);
- Variazione toponomastica del 17/09/2011 Pratica n. VI0322197 in atti dal 17/09/2011 Variazione toponomastica richiesta dal Comune (n. 120827.1/2011);
- Variazione del 05/11/2010 Pratica n. VI0318016 in atti dal 05/11/2010 Divisione-Ampliamento-Ristrutturazione (n. 20496.1/2010).

C.T. mapp. 380, ente urbano:

- Tipo Mappale del 10/02/2012 Pratica n. VI0024151 in atti dal 10/02/2012 presentato il 09/02/2012 (n. 24151.1/2012) – Nella variazione sono stati soppressi i mappali 358, 642 e 643 del foglio 5;
 - Tipo Mappale del 23/09/2010 Pratica n. VI0252713 in atti dal 23/09/2010 presentato il 23/09/2010 (n. 252713.1/2010);
 - Variazione identificativi per allineamento mappe del 14/02/1972 Pratica n. VI0207651 in atti dal 04/10/2005 (n. 5167.1/1972);
 - Voltura d'ufficio in atti dal 11/12/1980 (n. 180);
 - Il mapp. 380, ente urbano di 707 mq, era presente all'impianto meccanografico del 31/12/1974.
-
- Variazione del 02/07/2002 Pratica n. 186661 in atti dal 02/07/2002 (n. 9095.1/2002)
 - Il mapp. 602 di are 33.20 (area coperta e scoperta dell'edificio) deriva dalla fusione dei soppressi mappali 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 602, 603, 787, giusta denuncia di cambiamento mod. 3/SPC n. 186661 del 17/6/2002 (precisando che il soppresso mapp. 603 del C.T. identifica il mapp. 900 del C.U.);
 - Il mapp. 602, ente urbano di 409 mq, era presente all'impianto meccanografico del 31/1/1972.

5.2 Intestatari catastali storici del mapp. 380 sub 5:

Intestatari catastali dal 5/11/2010 ad oggi:

-
Proprietà 1/1.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

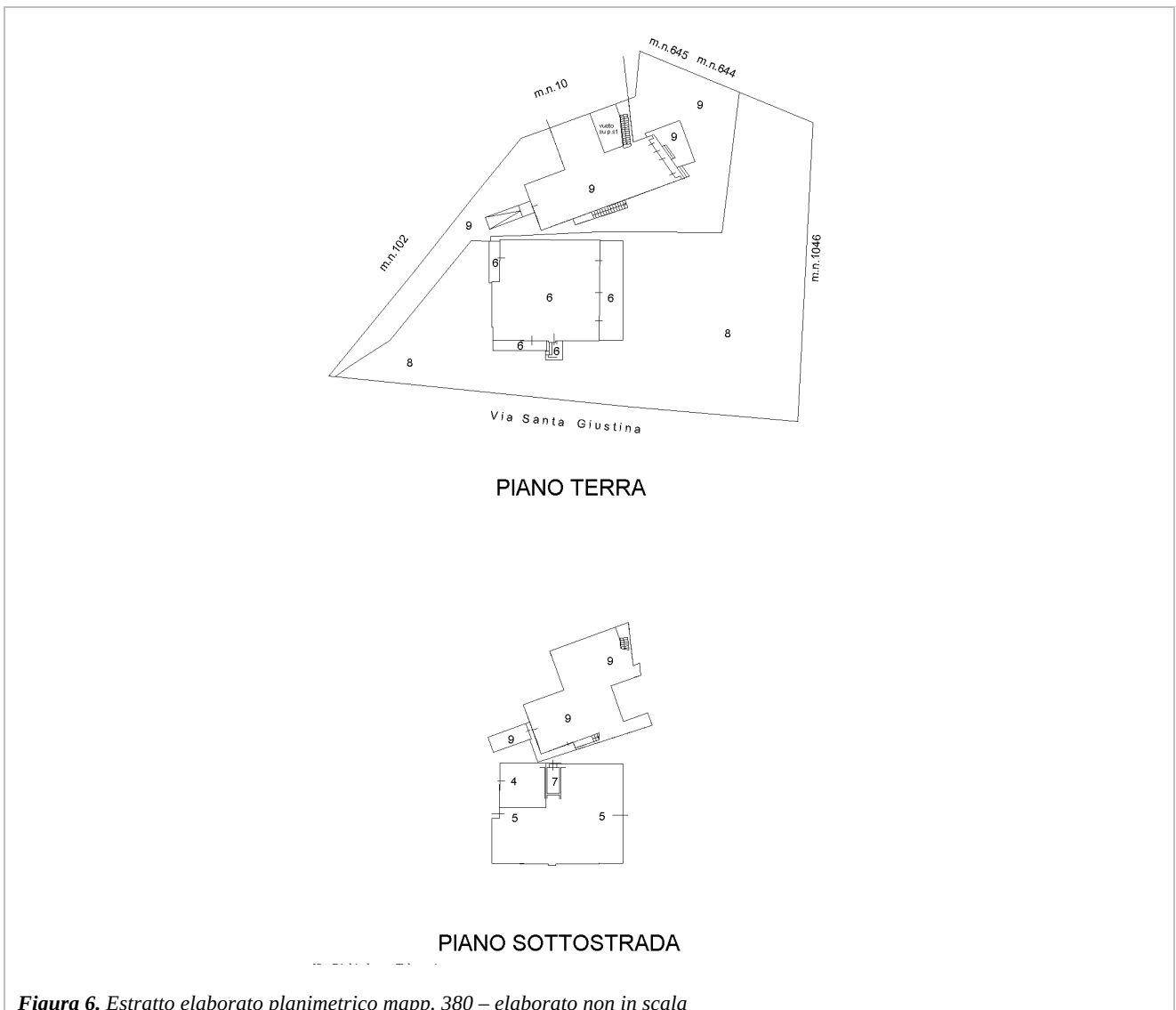
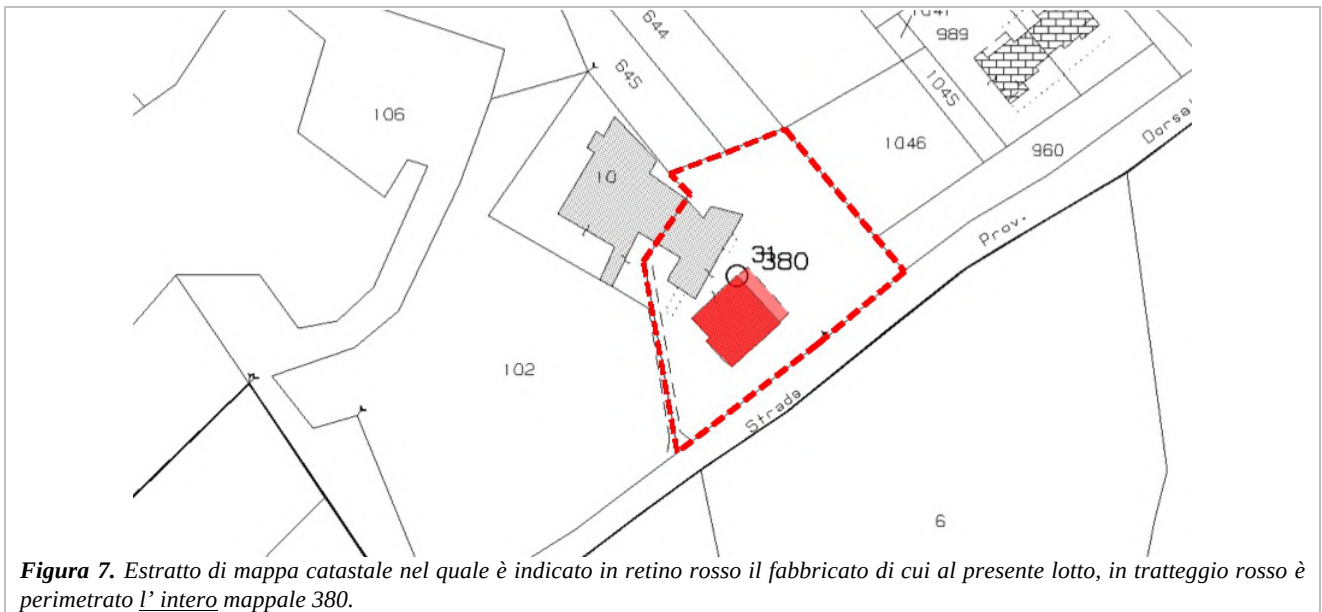
I dati citati dal pignoramento corrispondono a quanto presente in Agenzia del Territorio, con riferimento ai mappali oggetto della presente perizia di stima, alla data del pignoramento stesso.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita presso la banca dati Sister sono state osservate alcune modeste difformità di misurazioni interne e di posizione di una foratura. Non sono rappresentate inoltre la porta e la scala, edificate in assenza di titolo, realizzate nel vano definito "vuoto". Non risulta corretto il n. civico in visura.

Regolarizzabili con, premesse le regolarizzazioni edilizie che verranno effettuate: correzioni della planimetria catastale e dei dati in visura per le quali è possibile stimare, ai soli fini della determinazione del valore dei beni ai fini dell'asta, una decurtazione sull'ordine dei € 1.500,00 circa.

Nota: per quanto riguarda i manufatti, oltre ad altre eventuali sistemazioni, nell'area esterna, dovranno essere oggetto di opportuna verifica a cura degli aventi titolo, essendo posti in opera in area comune (b.c.n.c.). Si ritiene di segnalare come, allo stato attuale, appaia non correttamente rappresentato nell'elaborato planimetrico del mapp. 380 il sub 8, b.c.n.c.



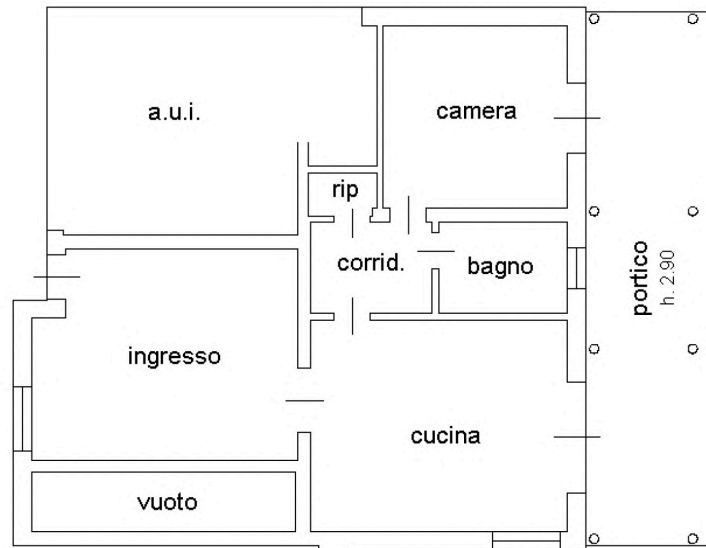


Figura 5. Estratto planimetria catastale mapp. 380 sub 9 – elaborato non in scala

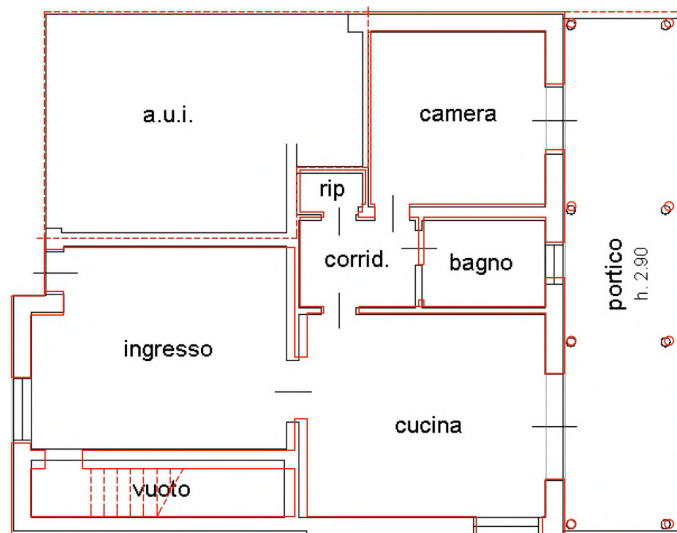


Figura 8. Indicazione sommaria di sovrapposizione tra lo stato dei luoghi (in tratto rosso) e la planimetria catastale del mapp. 380 sub 5 - elaborato non in scala

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Titolo di acquisto del debitore

A _____ gli immobili in Comune di Arcugnano (VI), C.F. - Foglio 5: mapp. 380 sub 1, mapp. 358, mapp. 380 sub 2, che soppressi e variati hanno generato il mapp. 380 sub 5 di cui alla presente procedura (oltre ad altri), sono pervenuti in forza di atto di compravendita in data 10/9/2008 rep. 56989/6954 notaio Pulejo, trascritto in data 1/10/2008 ai nn.ri 21317/13590, da _____ per la quota di 1/3, da _____ per la quota di 1/3, da _____ per la quota di 1/3.

6.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio

- mapp. 380:

A _____ la quota di 1/3, a _____ la quota di 1/3, a _____ la quota di 1/3 dei suddetti immobili è pervenuta per successione in morte di _____

, trascritta in data 20/8/2008 ai nn.ri 17994/11393. Accettazione tacita di eredità con atto in data 10/9/2008 rep. 56989/6954 notaio Pulejo, trascritto in data 1/10/2008 ai nn.ri 21316/13589.

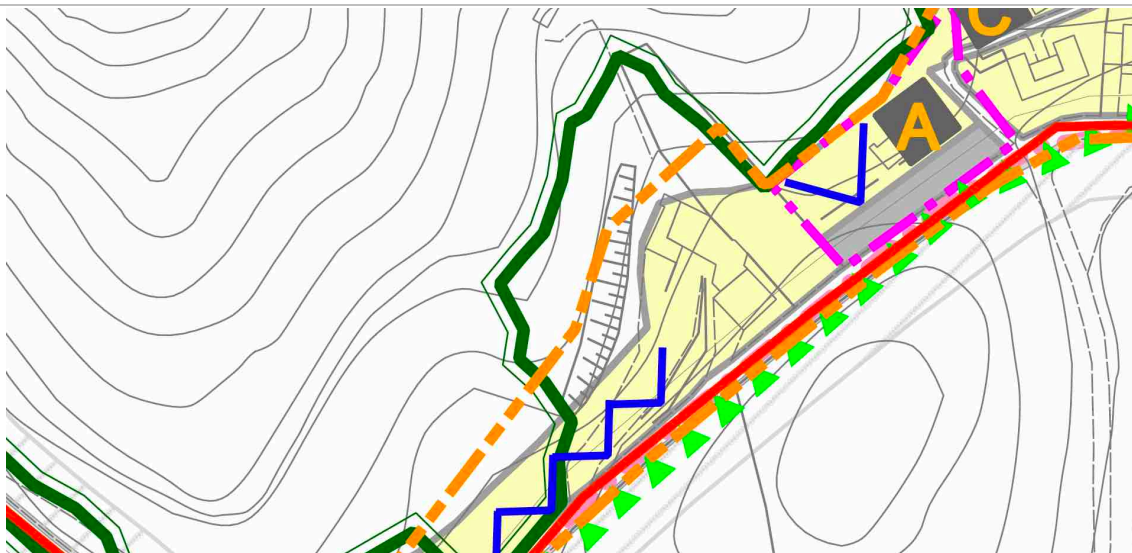
A la quota di 1/1 degli immobili in Comune di Arcugnano (VI), C.F. - Foglio 5: mapp. 380 e mapp. 358 che soppressi e variati hanno generato il mapp. 380 sub 5 di cui alla presente procedura (oltre ad altri) è pervenuta in forza di atto di compravendita in data 23/2/1961 rep. 10327 notaio Misomalo, trascritto in data 17/3/1961 ai nn.ri 2032/1804, da

7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Nella Tavola di PI Zonizzazione reperita nel sito istituzionale del Comune di Arcugnano e dato il C.D.U. in data 3/12/2024, i beni in oggetto sono individuati:

per quanto riguarda il mapp. 380: all' interno di Z.T.O. C/12 Residenziale di completamento. In "Area idonea a condizione di tipo "A" – Altipiano Carsico", sotto i profilo della compatibilità geologica. Sull' intera area insiste il vincolo idrogeologico-forestale di cui alla L.R. n. 58/1978, altresì e completamente ricadente all' interno della zona SIC (Sito Interesse Comunitario) n. IT 3220037SIC – Colli Berici.



Estratto P.I.



Estratto P.I.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle Norme Tecniche Operative ed al Regolamento Edilizio del P.I.

Da una ricerca effettuata dai Tecnici Comunali presso gli archivi cartacei dell' Ufficio Tecnico del Comune di Arcugnano è stata reperita la seguente documentazione (all.to 6):

Licenza edilizia n. 47/1970 n. 2169 in data 3/6/1970, per ampliamento fabbricato di abitazione;

Concessione prot. n. 1298 in data 29/3/1982, per costruzione di recinzione;

Concessione edilizia in sanatoria PG n. 2988/30/5/1986 in data 20/6/1989, per modifiche prospettiche e ampliamento casa di abitazione;

DIA D08-190, prot. 16215 in data 19/12/2008, per frazionamento per il ricavo di due unità immobiliari;

Permesso di costruire n. C09-019 in data 2/12/2009, per variante alla DIA D08-190;

DIA D10-101, prot. 9276 in data 6/7/2010, per variante al C09-019;

Certificato di agibilità prot. 2414 in data 11/2/2011, domanda presentata in data 10/11/2010;

DIA D10-164, prot. 142681 in data 20/10/2010, per modifica ad una recinzione esistente.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Da un confronto visivo sul posto e la documentazione reperita dall' Ufficio Tecnico Comunale con riferimento all' unità abitativa in oggetto sono state osservate alcune difformità interne relative ad alcune misurazioni ed alla posizione di una porta interna, apparentemente comprese nei limiti di tolleranza previsti.

Risultano inoltre edificate in assenza di titolo la porta e la scala interna di collegamento con il piano superiore (in proprietà di terzi e non oggetto del presente pignoramento) ricavate nel vano chiuso indicato negli elaborati progettuali come "vuoto".

Nell' area comune, come detto, risulta posta in opera una "casetta da giardino" edificata in assenza di titolo ed apparentemente ubicata a distanza difforme dall' adiacente sede stradale da quanto disposto dalle normative vigenti in materia di distanze. Ed inoltre alcune opere/sistemazioni esterne, sempre nell' area comune, sono state osservate difformi da quanto rappresentato nell' elaborato grafico di progetto allegato all' ultimo titolo reperito.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Regolarizzabili con: ripristino dello stato autorizzato per quanto riguarda la porta e la scala di collegamento al piano superiore (in proprietà di terzi e non oggetto del presente pignoramento) realizzati, per quanto la scrivente ha potuto reperire, in assenza di titolo.

Date le rimanenti difformità osservate nell' unità abitativa in oggetto, pur rientranti nei limiti delle tolleranze previsti, resta a carico dell'Aggiudicatario l'onere dell'attestazione dello stato legittimo; i costi per tale attestazione sono stimati in € 3.000,00, oltre agli oneri di legge.

Nota: Per quanto riguarda la "casetta giardino", oltre ad altre eventuali sistemazioni esterne, dovranno essere oggetto di opportuna verifica a cura degli aventi titolo, essendo poste in opera in area comune (b.c.n.c.).

Si ritiene opportuno segnalare infine come siano state riscontrate difformità relativamente alla distanza dall' immobile nel quale è ubicata l' unità in oggetto, all' immobile mapp. 380 sub 9 (lotto 002 della presente procedura) con riferimento alle distanze riportate negli elaborati grafici allegati ai titoli reperiti.

Nota: si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare il prezzo a base d' asta dell' immobile e non a fornire una certificazione comprovante gli abusi sull' immobile e/o attestazione di conformità dello stesso, le quali potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato. L' importo suddetto e le regolarizzazioni indicate potranno essere precisamente definiti solo con la presentazione di pratica edilizia a cura degli aventi titolo. Lo stato dei luoghi è stato confrontato con i titoli edilizi messi a disposizione dall' Amministrazione Comunale a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 14/5/2024, senza

poter verificare la completa corrispondenza tra titoli rilasciati, e documenti messi a disposizione.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze evidenziano solo le principali difformità riscontrate e hanno il solo scopo di rendere visivamente le problematiche rilevate. L'importo suddetto e le regolarizzazioni indicate potranno essere precisamente definiti solo con la presentazione di pratica edilizia a cura degli aventi titolo.

La verifica delle misure interne è stata limitata alle misure interne nette dell'unità immobiliare pignorata e la verifica dell'altezza è stata limitata all'altezza netta interna dell'unità immobiliare pignorata. Tutte le verifiche dimensionali sono state condotte nei limiti della accessibilità dei luoghi, senza l'ausilio di mezzi di sollevamento, scale, impalcature o altro mezzo e nei limiti connessi alla presenza di arredi non facilmente rimovibili.

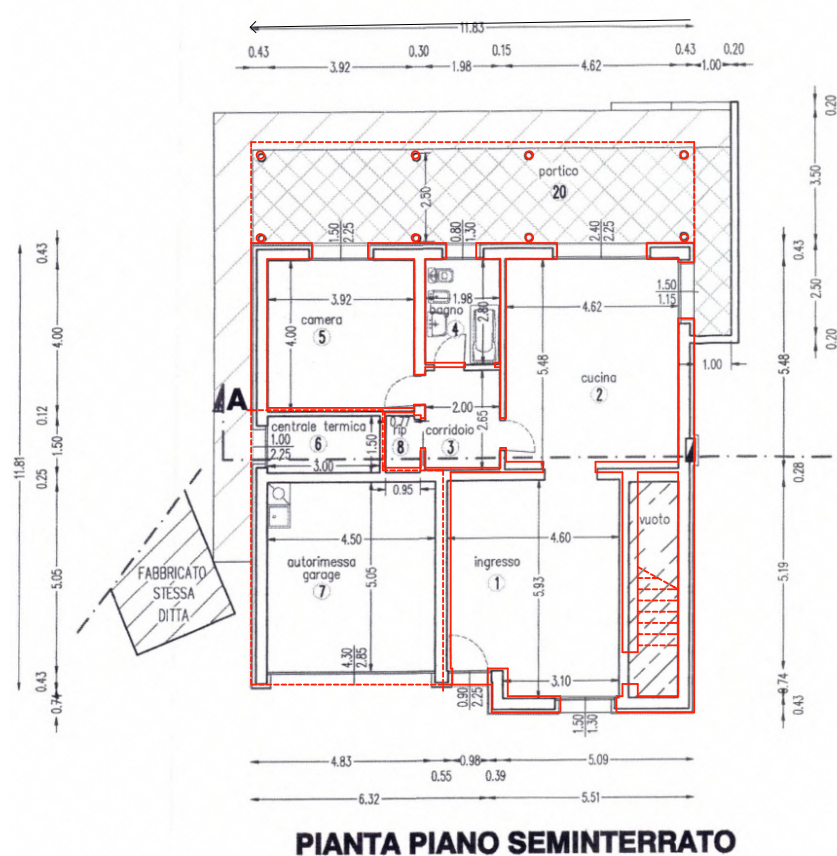


Figura 8. Comparazione stato attuale – Stato approvato: Indicazione sommaria di sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici di progetto allegati alla pratica S.C.I.A. n. UT S12-017 (in tratto rosso lo stato attuale dei luoghi) - elaborati non in scala. *Nota:* si precisa che la sovrapposizione riguarda solo le principali difformità osservate ed è stata effettuata sulla base di elaborati grafici cartacei fotocopiati. Vi possono essere pertanto difformità tra le misurazioni di quanto potuto rilevare in sito e le misure indicate e/o ricavate dagli elaborati grafici di progetto.

Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari 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 (alla data della perizia)

8.1 Oneri e vincoli

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziari 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) -----
- g) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: -----
- h) provvedimenti di sequestro penale: -----
- i) domande giudiziali: -----
- j) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: -----
- k) convenzioni urbanistiche-----
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: nell'area individuata con il sub 8 (corte - b.c.n.c. a tutti i sub del mapp. 380) è presente un palo di cemento a sostegno di linea elettrica (si veda documentazione fotografica allegata) ma non è stata reperita, negli atti di trasferimento, alcuna menzione di una servitù di elettrodotto gravante sui beni in oggetto;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: vincoli urbanistici, così come riportati nell'allegato CDU (all.to 6)
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni, circa: **€ 4.500,00**
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati, circa: relativamente alla rimessa in pristino della porta e della scala edificate in assenza di titolo si propone una decurtazione sull'ordine dei **€ 4.000,00**
- 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: Spese condominiali arretrate ultimo biennio -----

Si deve evidenziare che le regolarizzazioni 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.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (aggiornato al 28.5.2025)

- Ipoteca volontaria a favore di
derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 58519/8271 del notaio Pulejo Domenico in data 3/2/2011, iscritta in data 8/2/2011, ai nn.ri 2460/511; importo capitale: € 880.000,00 totale: € 1.584.000,00;
- Ipoteca volontaria a favore di
derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 61570/10867 del notaio Pulejo Domenico in data 26/6/2015, iscritta in data 21/7/2015, ai nn.ri 12742/2011; importo capitale: € 1.500.000,00 totale: € 2.250.000,00;
- Ipoteca volontaria a favore di

derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 61571/10868 del notaio Pulejo Domenico in data 26/6/2015, iscritta in data 21/7/2015, ai nn.ri 12743/2012; importo capitale: € 870.000,00 totale: € 1.305.000,00;

- Ipoteca giudiziale a favore di

derivante da decreto ingiuntivo, in data 21/7/2016 rep. 2572/2016 del Tribunale di Vicenza, iscritta in data 31/1/2017, ai nn.ri 1909/334; importo capitale: € 105.522,01, totale: € 160.000,00.

- Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pignoramento immobiliare a firma del Tribunale di Vicenza in data 14/10/2023 rep. 5243 a favore di trascritto in data 10/11/2023, ai nn.ri 24875/18163.

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

Iscrizione ipotecaria iscritta in data 8/2/2011, ai nn.ri 2460/511;

Iscrizione ipotecaria iscritta in data 21/7/2015, ai nn.ri 12742/2011;

Iscrizione ipotecaria iscritta in data 21/7/2015, ai nn.ri 12743/2012;

Iscrizione ipotecaria iscritta in data 31/1/2017, ai nn.ri 1909/334;

Trascrizione derivante da Pignoramento immobiliare, trascritta in data 10/11/2023, ai nn.ri 24875/18163.

9. SUOLO DEMANIALE

Dato quanto potuto verificare non risulta che i beni in oggetto ricadano in suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Dato quanto potuto verificare non è stato rilevato alcun uso civico o livello.

11. SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile non è parte di un condominio

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Basi del Valore e Metodo di valutazione

Al fine della ricerca del più probabile valore di mercato si sono considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la consistenza, lo stato di conservazione ed il livello di finitura, l'epoca di costruzione, il tipo di zona in cui l'immobile è localizzato, la posizione rispetto alle principali vie di scorrimento, la vicinanza ai servizi e al centro, nonché la particolare situazione del mercato immobiliare. L'unità sub 12 è stata stimata in qualità di abitazione trattandosi della destinazione sia urbanistica che catastale con la quale la stessa è individuata. Per quanto riguarda la determinazione della stima dei beni si veda allegato rapporto di valutazione con procedura estimativa M.C.A. (Metodo del Confronto di Mercato). Le tabelle esplicative di valutazione sono riportate nell'all.to 7.

12.2 Stima del valore di mercato

Ritenuti corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato alla data del 15/5/2025 per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, possa essere considerato, arrotondato, pari a: € 176.900,00

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili dei beni pignorati, quali in particolare:

- Spese per regolarizzazione catastale, premesso quanto esposto nella relazione che precede, possono essere stimate in circa: € 1.500,00
 - Spese per regolarizzazione edilizia, premesso quanto esposto nella relazione che precede, possono essere stimate in circa: € 3.000,00
 - Altri costi e oneri: relativamente alla rimessa in pristino della porta e della scala edificate in assenza di titolo si propone una decurtazione sull'ordine dei: € 4.000,00
- Totale: € 8.500,00

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al Giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie 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 e 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 e per eventuali costi di regolarizzazione per differenze non riscontrate, o non determinate

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 si otterranno i seguenti valori:

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra e avuta considerazione per quelle decurtazioni appena indicate, si ritiene il più probabile prezzo a base d'asta, arrotondato in:

€ 143.000,00

Resta inteso che: la stima è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate 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. Né, come in precedenza esposto, è stato effettuato rilievo celerimetrico topografico dell'area stessa servendosi di strumentazione specialistica, né verifica dei confini ma esclusivamente dell'unità in oggetto. La valutazione del bene è a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura.

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Non esistono trasferimenti pregressi riguardanti l'immobile nella sua attuale conformazione, in quanto l'acquisto in data 2008 riguardava l'immobile precedentemente alle opere di ristrutturazione ed ampliamento effettuate.

12.5 Giudizio di vendibilità

Buona. Zona residenziale tranquilla in ambito collinare, ma nel complesso sufficientemente vicina ai centri urbani.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà per l'intero.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati

14.2 Regime patrimoniale esegutati

15. LOTTI

Lotto 1 di 3.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna problematica particolare, fatto salvo quanto indicato nella relazione che precede.

In fede

Il perito estimatore

arch. Monica Berlato



Vicenza, 15 giugno 2025

(con alcune modifiche in data 23 settembre 2025)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica;
2. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale;
3. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale;
4. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza;
5. Note di trascrizione e iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati;
6. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici;
7. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni;
8. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto di matrimonio del soggetto esegutato;
9. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio;
10. A.P.E.
11. Ricevuta invio perizia agli esegutati e ai creditori;