



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 21/2025 RGE

ELABORATO PERITALE - PRIVACY

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

Lotto 2 di 2



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: ***dato oscurato***

Esecutati: ***dato oscurato*** e ***dato oscurato***

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **30.09.2025 ore 10:00**

Identificazione beni: Beni in Arzignano, Via Lamarmora n. 18

Dati Catastali: NCEU di Arzignano, foglio 2, p.lla 2016 subb. 7 (C1),
50 (C6) e 51 (C6)

per il diritto di 1/1 della piena proprietà

Esperto stimatore: **arch. Duccio Antonio Dinale** - Via Dante Alighieri n. 5/3, Marostica

(VI) - Mail: duccioantonio.dinale@gmail.com

tel: 0424 226415

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza** - Via Volto n. 63 - 36023

Longare (VI) - Mail: immobiliari@ivgvicenza.it

tel: 0444 953553 – 0444 953915



1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. 21/2025, promossa da: *dato oscurato* contro *dato oscurato* e *dato oscurato*

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 30.09.2025 ore 10:00

Esperto stimatore: arch. Duccio Antonio Dinale

Diritto pignorato (pag. 7): 1/1 della piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 7): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): negozio al piano terra con autorimesse al piano interrato

Ubicazione (pag. 6): Arzignano (VI), Via Lamarmora n. 18

Dati catastali attuali dei beni (pag. 14): N.C.E.U. di Arzignano, Foglio 2, particella 2016, subalterni 7 (C/1), 50 (C/6) e 51 (C/6)

Metri quadri (pag. 6): Superficie commerciale complessiva 136,12 m²

Stato di manutenzione (pag. 6): buono

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 15): nessuna

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 18): lievi difformità edilizie e catastali sanabili con un costo complessivo presunto di circa € 2.800,00

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 24): 128.500,00 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 23): Comparabile A: 26.06.2025, € 50.000,00 – Comparabile B: 19.03.2025, € 70.000,00

Valore di vendita forzata proposto (pag. 25): 106.845,00 €

Valore debito: € 209.335,59, oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 13): *dato oscurato*

Titolo di occupazione (pag. 13): contratto d'affitto del tipo 6+6, stipulato in data 28/03/2022, canone annuo di locazione € 15.000,00, rinegoziato in € 5.400,00 per il periodo dal 01/10/2023 al 31/03/2028, non congruo ex art. 2923 co. III c.c.

Oneri (pag. 21): spese condominiali ordinarie annue di circa € 950,00; iscrizione del 08.06.2016 nn. R.G. 2.303 e R.P. 389 (ipoteca volontaria); iscrizione del 17.09.2020, nn. R.G. 16.962 e R.P. 2.708 (ipoteca giudiziale); iscrizione del 09.10.2020, nn. R.G. 18.545 e R.P. 2.984 (ipoteca giudiziale); trascrizione del 28.01.2025 nn. R.G. 1.645 e R.P. 1.178 (Verbale di pignoramento immobili)

APE (pag. 13): Classe energetica D – Valore di prestazione energetica globale 200,42 kWh/m²anno – Codice identificativo APE 20946/2022 – Valido fino al 04.03.2032



Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 26): in particolare si segnalano gli oneri e vincoli di cui al par. 8.2

Lotti (pag. 26): 2 di 2

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 soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale. Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati. Per i terreni e le aree scoperte, i perimetri degli edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

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

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

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



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 beni	7
3.3	Confini N-E-S-O.....	7
3.4	Descrizione dettagliata dei beni	8
3.5	Certificazione energetica.....	13
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	13
4.1	Possesso	13
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione	13
5.	ASPETTI CATASTALI (Allegato 3).....	14
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni	14
5.2	Intestatari catastali storici.....	15
5.3	Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	15
5.4	Giudizio di conformità catastale.....	15
6.	RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	18
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli	18
7.	ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI.....	18
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	18
7.2	Abusi/difformità riscontrati	19
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	20
7.4	Perimetro del “mandato”	20
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	21
8.1	Oneri e vincoli.....	21
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 28/08/2025) (Allegato 15)	22
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	23
9.	SUOLO DEMANIALE	23



10.	USO CIVICO O LIVELLO	23
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO	23
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	23
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	23
12.1	Metodo di valutazione.....	23
12.2	Stima del valore di mercato.....	24
12.3	Determinazione del valore a base d'asta	25
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi	25
12.5	Giudizio di vendibilità'	26
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'	26
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI.....	26
14.1	Dati e residenza dei debitori esegutati	26
14.2	Stato civile e regime patrimoniale dei debitori.....	26
15.	LOTTE.....	26
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	26
17.	ELENCO ALLEGATI	27



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Con ordinanza del 11/03/2025 l'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa Sonia Pantano nominava, in qualità di esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo in epigrafe, il sottoscritto Arch. Duccio Antonio Dinale, iscritto all'Ordine degli Architetti, P. P. e C. della Provincia di Vicenza al n. 730 A/a e all'Elenco dei Periti del Tribunale di Vicenza – ex Bassano del Grappa al n. 48 Cat. Industriale, con studio in Marostica (VI), via Dante Alighieri n. 5/3, il quale in data 27/03/2025 accettava l'incarico provvedendo a depositare per via telematica il giuramento di rito.

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali, inizialmente presso il proprio studio, provvedendo alla stesura della Check List, al suo invio in data 30/05/2025 al Custode giudiziario e infine al deposito della stessa in data 09/07/2025.

In data 31/03/2025, 27/05/2025 e 30/05/2024, tramite accesso informatico all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Vicenza – Territorio, il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione della documentazione ipotecaria e catastale.

In data 26/05/2025 alle ore 9:30, alla presenza del custode IVG di Vicenza e del debitore esecutato, è stato effettuato l'accesso agli immobili oggetto di Procedura e sono state eseguite tutte le operazioni di rito.

In data 27/05/2025, tramite posta certificata, il sottoscritto ha provveduto alla richiesta dei certificati di residenza e di stato civile degli esecutati al Comune di Arzignano e in data 07/07/2025, tramite sportello SUAP, si è inoltrata "Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi".

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

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Negoziio al piano terra con autorimesse al piano interrato, facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "Quadrifoglio", a destinazione mista e composto complessivamente da quattro piani fuori terra e un piano interrato. Il tutto sito in Comune di Arzignano, in Via Lamarmora n. 18. L'accesso al negozio avviene da Nord-Est, grazie all'area scoperta e al portico comuni (individuati con i subalterni 1 e 2), che collegano il fabbricato direttamente a via Lamarmora (parzialmente individuata al N.C.E.U. del Comune di Arzignano (VI), Foglio 2, mappale n. 2017). L'accesso alle autorimesse, invece, avviene da Sud-Ovest, da Via Achille Papa (individuata al N.C.T. del Comune di Arzignano (VI), Foglio 2, mappali nn. 2048 e 2050 e al N.C.E.U. del Comune di Arzignano (VI), Foglio 2, mappali nn. 2017 e 2018) e attraverso l'area di manovra comune individuata con il subalterno 33. ([Allegato 1](#))

L'immobile, collocato a Nord-Ovest del Comune di Arzignano, dista circa 600 m dal centro del capoluogo e ricade urbanisticamente in Z.T.O. C3/8038 "Zona di recente urbanizzazione". ([Allegato 2](#)).

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi buoni; sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

I beni oggetto di pignoramento sono così individuati (Allegato 3):

- Catasto Fabbricati, Comune di ARZIGNANO, Provincia di VICENZA, Foglio 2, particella 2016, subalterno 7, categoria C/1 (negozio), Classe 4, Consistenza 64 mq, Superficie catastale totale 87 mq, rendita € 1.619,61; Via Generale Alfonso Lamarmora n. 18; Piano S1-T;
- Catasto Fabbricati, Comune di ARZIGNANO, Provincia di VICENZA, Foglio 2, particella 2016, subalterno 50, categoria C/6 (autorimessa), Classe 3, Consistenza 16 mq, Superficie catastale totale 19 mq, rendita € 50,41; Via Generale Achille Papa n. 13; Piano S1;
- Catasto Fabbricati, Comune di ARZIGNANO, Provincia di VICENZA, Foglio 2, particella 2016, subalterno 51, categoria C/6 (autorimessa), Classe 3, Consistenza 16 mq, Superficie catastale totale 20 mq, rendita € 50,41; Via Generale Achille Papa n. 13; Piano S1.

Intestati:

- *dato oscurato*, nato in *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Avv. Gianfranco Di Marco in data 14/02/2006 ai nn. 35.789 di repertorio e 8.327 di raccolta, trascritto in data 09/03/2006 presso la Conservatoria di Vicenza ai nn. 6.544 di R.G. e 3.851 di R.P. (Allegato 4)

3.3 Confini N-E-S-O

Il negozio confina:

- al piano terra - a Nord ed Est con parete perimetrale e portico di uso comune di cui al sub. 2; a Sud in parte con parete perimetrale e portico comune di cui al sub. 2 e in parte con pareti divisorie con vano scale e ascensore comuni di cui al sub. 21; a Ovest con pareti divisorie con vano scale e ascensori comuni, di cui al sub. 21 e con altra unità di cui al sub. 6;
- al piano interrato - a Nord con parete divisoria con area di manovra comune di cui al sub. 33; a Est con parete perimetrale del fabbricato; a Sud con parete divisoria con altra unità di cui al sub. 53; a Ovest con parete divisoria con vano scale e ascensore comuni di cui al sub. 21.

L'autorimessa di cui al sub. 50 confina: a Nord con parete perimetrale del fabbricato; a Est con parete divisoria con altra unità di cui al sub. 51; a Sud con parete divisoria con area di manovra comune di cui al sub. 33; a Ovest con parete divisoria con altra unità di cui al sub. 49.

L'autorimessa di cui al sub. 51 confina: a Nord e ad Est con parete perimetrale del fabbricato; a Sud con parete divisoria con area di manovra comune di cui al sub. 33; a Ovest con parete divisoria con altra unità di cui al sub. 50.

L'immobile, nel suo complesso, confina a Nord, Est e Ovest con il mappale n. 2017; ad Est con il mappale n. 2017; a Sud con i mappali nn. 2018 e 2048. Salvi i più precisi.



3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un negozio, con due autorimesse pertinenziali, facente parte del fabbricato a destinazione mista denominato “Condominio Quadrifoglio”, composto complessivamente da quattro piani fuori terra e uno interrato e realizzato nei primi anni 2000.

Il negozio è così distribuito: al piano terra negozio a Nord-Ovest, scala a chiocciola per l'accesso al piano interrato centrale, antibagno e bagno a Sud; al piano interrato magazzino centrale, antibagno e bagno verso Sud-Ovest. Le autorimesse, affiancate, sono collocate al piano interrato, prospicienti il magazzino, nell'angolo Nord-Est dell'immobile.

L'immobile, strutturalmente, presenta: fondazioni in cemento armato; pareti esterne in cemento armato isolato al piano interrato e in muratura in termolaterizio con isolante termico e controparete in laterizio, intonacate e tinteggiate, al piano terra; solai di tipo “predalles” tra piano interrato e terra e in laterocemento tra piano terra e piano primo; copertura con struttura in laterocemento e manto in coppi di laterizio; scale interne del tipo a chiocciola, metalliche.

Il negozio presenta le seguenti finiture: pareti interne in laterizio intonacato e tinteggiato; infissi esterni metallici con vetrocamera antisfondamento; infissi interni in legno; porta d'ingresso in alluminio con vetrocamera e apertura ad anta; pavimentazione in lastre di pietra nera al piano terra e in piastrelle ceramiche al piano interrato; rivestimento in piastrelle ceramiche nei servizi igienici.

Le autorimesse presentano pareti perimetrali in cemento armato, pareti divisorie in laterizio intonacato e tinteggiato e pavimentazione in calcestruzzo.

A completamento delle caratteristiche, l'immobile risulta dotato di impianto elettrico (luce e FM), idrico, fognario (pubblico), TV, condizionamento, telefonico, gas, riscaldamento autonomo a pavimento alimentato da caldaia a gas metano. Tali impianti, sulla base del sopralluogo eseguito e dalle informazioni ottenute, sono da ritenersi conformi, in quanto successivi all'emanazione della L. 46/91. È inoltre presente la predisposizione per l'impianto antifurto.

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

L'altezza interna è pari a 2,70 m al piano interrato e 3,00 m al piano terra.

Per la determinazione delle superfici commerciali (S.E.L.) sono stati utilizzati gli indici mercantili indicati dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Vicenza e, nello specifico, si sono presi in considerazione i seguenti coefficienti: 1/1 per le superfici calpestabili abitabili, 1/1 delle superfici pareti divisorie e muri interni perimetrali, 1/2 delle murature a confine con altre unità.

La **superficie commerciale lorda complessiva** che ne deriva è pari a **mq 136,12**, come risulta dallo schema grafico allegato ([Allegato 5](#)).

La principale arteria di collegamento è la S.P. 31, denominata “Valdichiampo”, che collega il Comune di Montebello Vicentino a Crespadoro.

Nei pressi dell'immobile sono presenti servizi rilevanti quali: Asili nido e scuole dell'infanzia, primaria e secondaria, Biblioteca, Ufficio Postale, Farmacia, Ospedale, ecc.





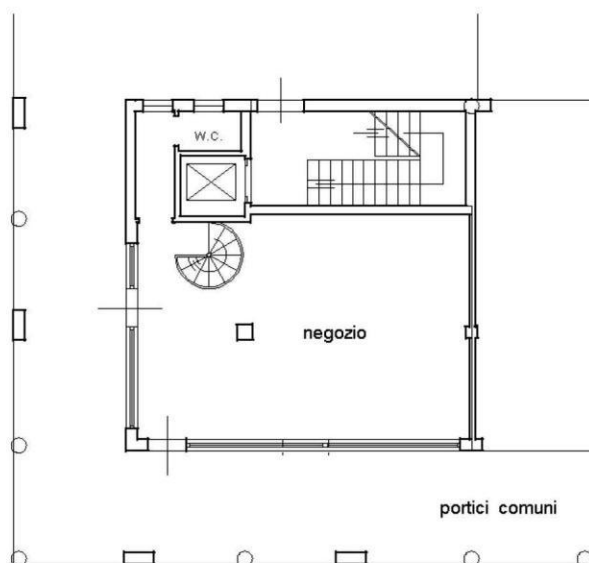
Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (Allegato 6)



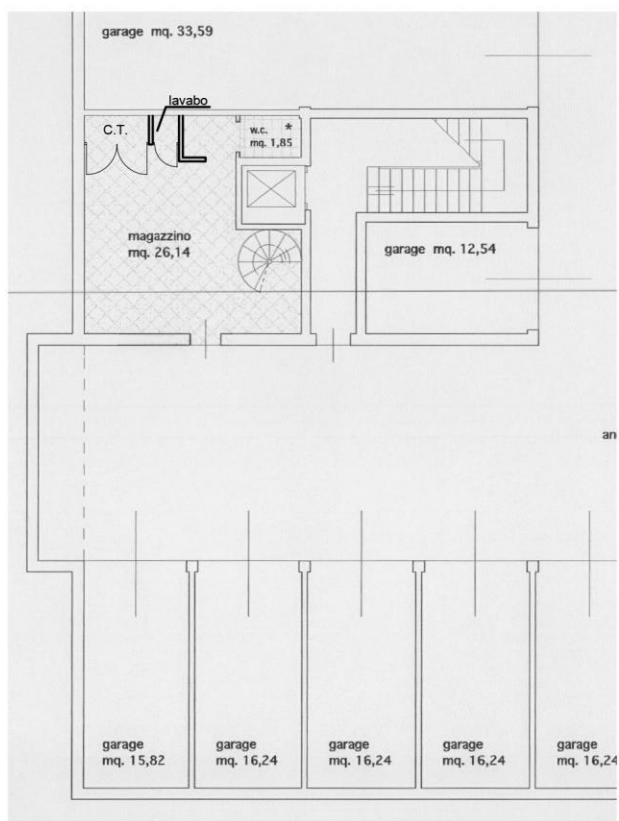
Figura 2. Estratto mappa catastale (Allegato 3)



Pianta piano terra



Pianta piano interrato

Figura 3. Planimetrie immobili ([Allegato 7](#))



Vista generale da Nord-Est



Vista generale da Nord-Ovest



Vista da Nord-Est



Vista del negozio



Vista dell'antibagno



Vista del servizio igienico





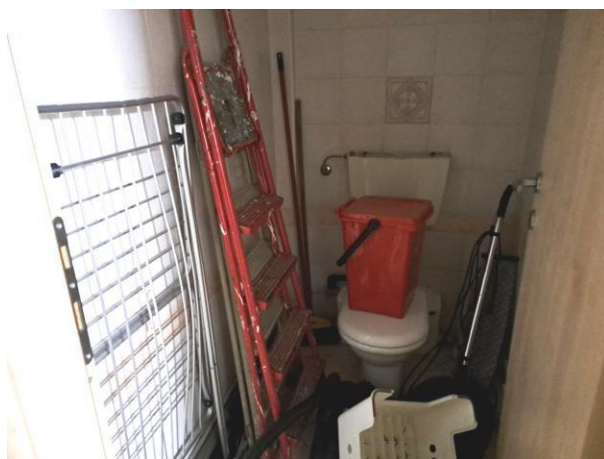
Vista del magazzino



Vista del magazzino



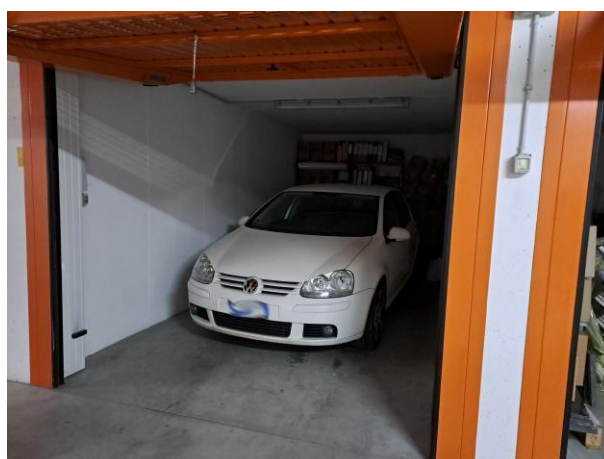
Vista dell'antibagno



Vista del servizio igienico



Vista dell'autorimessa



Vista dell'autorimessa

Figura 4. Foto immobili ([Allegato 8](#))



3.5 Certificazione energetica

La classe energetica attribuita all'immobile risulta la "D", con un valore di prestazione energetica globale pari a 200,42 kWh/m²/anno. Codice identificativo APE: 20946/2022, valido fino al 04/03/2032. ([Allegato 9](#))

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile pignorato, alla data del sopralluogo, risultava occupato dalla *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato* in via *dato oscurato*, P.I. *dato oscurato*.

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

Contratto di affitto della durata di 6 anni, stipulato il 28/03/2022, con inizio dal 01/04/2022 e scadenza il 31/03/2028, con diritto al rinnovo per ugual periodo, con l'importo annuo dichiarato di 15.000,00 €. In data 10/11/2023, con prot. telematico 23111011295259225 il corrispettivo annuo è stato rinegoziato in € 5.400,00 per il periodo dal 01/10/2023 al 31/03/2028. ([Allegato 10](#))

Il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento.

Al fine di consentire al Giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civile il sottoscritto ha verificato che, per immobili simili e appartenenti allo stesso segmento di mercato del lotto pignorato, il valore del canone di locazione attualmente corrisposto, pari a €/annui 5.400,00, essendo inferiore a €/annui 6.079,12 (canone di locazione medio ridotto di 1/3 calcolato sulla base dei dati forniti dagli Osservatori dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e del Borsino Immobiliare e ai sensi dell'art. 2923 C.C.), non è da ritenersi congruo. ([Allegato 11](#))

VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE				
Calcolo superficie lorda unità immobiliare e pertinenze				
Descrizione		Sup. lorda	Coeff. da MCA	Sup. netta convenzionale
Locali commerciali e autorimesse		136,12	1	136,12
			Totale	136,12
Verifica congruità canone locazione in base ai dati forniti dagli Osservatori dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare				
Superficie lorda m²	€/m² min e max al mese	canone mensile	canone annuo	canone ridotto di 1/3
136,12	min. 5,80	789,50 €	9.474,00 €	6.316,00 €
136,12	max. 7,10	966,45 €	11.597,40 €	7.731,60 €
136,12	min. 3,71	505,00 €	6.060,00 €	4.040,00 €
136,12	max. 5,72	778,61 €	9.343,32 €	6.228,88 €
Canone locazione medio di riferimento ridotto di 1/3				6.079,12 €
Canone contrattuale		1.250,00 €	15.000,00 €	-
Il canone di locazione attuale di 5.400,00 €/annui, essendo inferiore a 6.079,12 €/annui, calcolato ai sensi dell'art. 2923 C.C., non è da ritenersi congruo.				



Si precisa che il canone di locazione medio di riferimento è stato calcolato sulla base dei dati forniti dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare in quanto non sono stati reperiti recenti contratti di locazione in essere per beni situati in Comune di Arzignano (VI), poiché tali documenti sono di difficile reperimento dato che, a differenza delle compravendite, non sono pubblici.

5. ASPETTI CATASTALI (Allegato 3)

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Fabbricati, Comune di ARZIGNANO, Provincia di VICENZA, Foglio 2, particella 2016, subalterno 7, dati derivanti da:

- Dal 09/11/2015 - Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 04/12/2014 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2014 Pratica n. VI0267030 in atti dal 04/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 156923.1/2014);
- Dal 10/04/2006 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2006 Pratica n. VI0074955 in atti dal 10/04/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12714.1/2006);
- Dal 08/07/2005 – Variazione del 08/07/2005 Pratica n. VI0151420 in atti dal 08/07/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 24727.1/2005).

Catasto Fabbricati, Comune di ARZIGNANO, Provincia di VICENZA, Foglio 2, particella 2016, subalterno 50, dati derivanti da:

- Dal 24/07/2020 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/07/2020 Pratica n. VI0065859 in atti dal 24/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 29478.1/2020);
- Dal 09/11/2015 - Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 06/12/2014 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/12/2014 Pratica n. VI0276530 in atti dal 06/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 165247.1/2014);
- Dal 10/04/2006 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2006 Pratica n. VI0074955 in atti dal 10/04/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12714.1/2006);
- Dal 08/07/2005 – Variazione del 08/07/2005 Pratica n. VI0151420 in atti dal 08/07/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 24727.1/2005).

Catasto Fabbricati, Comune di ARZIGNANO, Provincia di VICENZA, Foglio 2, particella 2016, subalterno 51, dati derivanti da:

- Dal 24/07/2020 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/07/2020 Pratica n. VI0065860 in atti dal 24/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 29479.1/2020);
- Dal 09/11/2015 - Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Dal 06/12/2014 – VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/12/2014 Pratica n. VI0276531 in atti dal 06/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 165248.1/2014);



- Dal 10/04/2006 – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2006 Pratica n. VI0074955 in atti dal 10/04/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12714.1/2006);
- Dal 08/07/2005 – Variazione del 08/07/2005 Pratica n. VI0151420 in atti dal 08/07/2005 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 24727.1/2005).

Mappali Terreni Correlati Codice Comune A459 – Foglio 2 – Particella 2016.

5.2 Intestatari catastali storici

Catasto Fabbricati, Comune di ARZIGNANO, Provincia di VICENZA, Foglio 2, particella 2016, subalterni 7, 50 e 51, intestati:

- Dal 14/02/2006 – *dato oscurato*, nato in *dato oscurato* il *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni, fino ad oggi;
- Dal 29/09/1994 fino al 14/02/2006 – *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 della piena proprietà fino al 14/02/2006.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

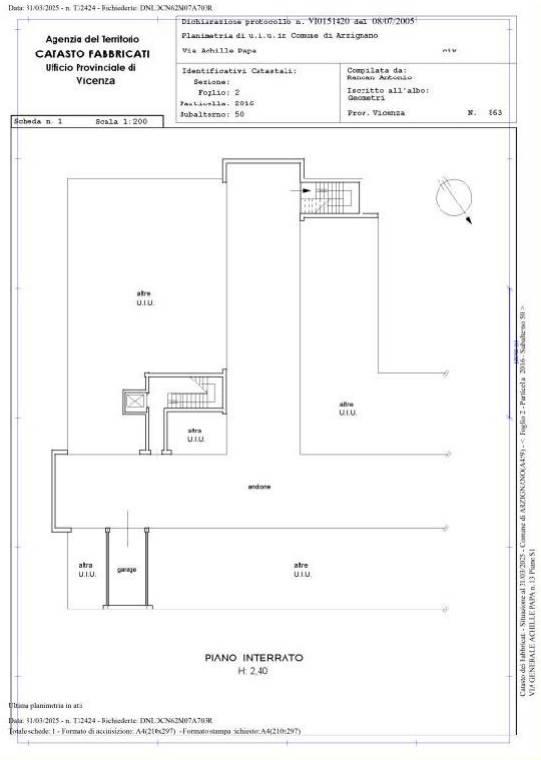
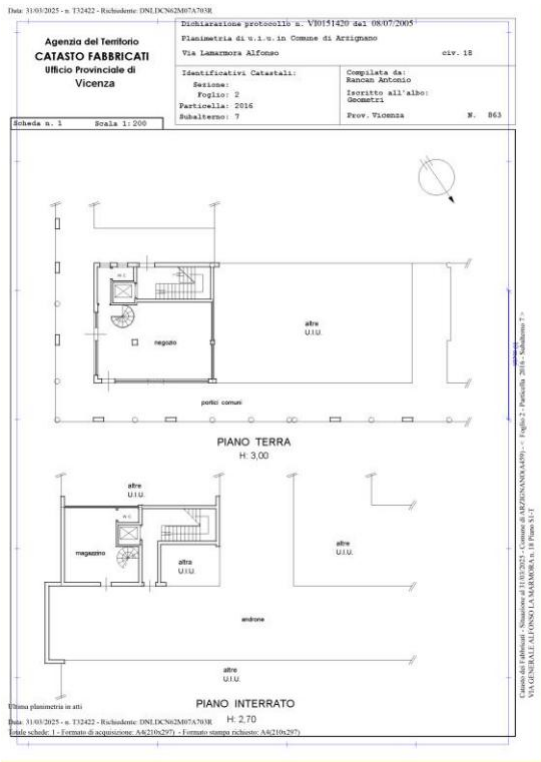
Vi è esatta corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dalla verifica tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Vicenza è emerso che al piano interrato sono state realizzate alcune partizioni interne, come meglio descritte al successivo paragrafo 7. e, pertanto, in seguito alla regolarizzazione edilizia di tali difformità, sarà necessario procedere ad un nuovo accatastamento del bene.

Le difformità riscontrate saranno quindi regolarizzabili a mezzo pratica Docfa, con un costo presunto di circa € 800,00.





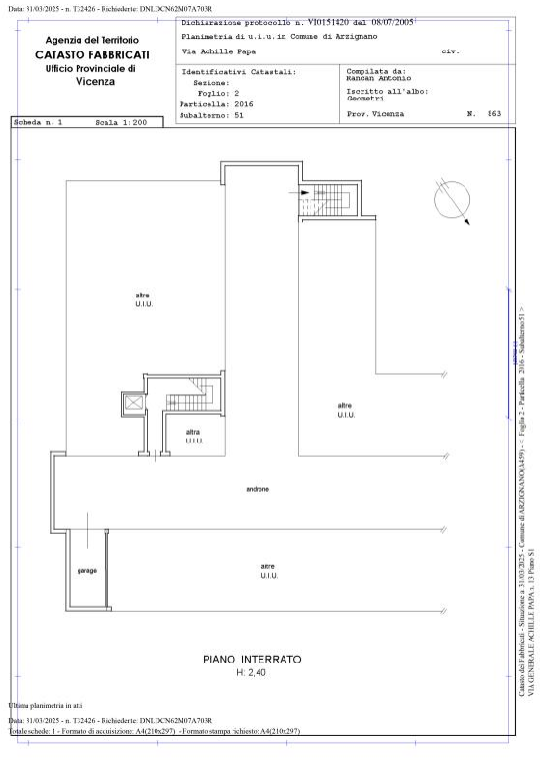


Figura 5. Planimetrie catastali dei beni (Allegato 3)

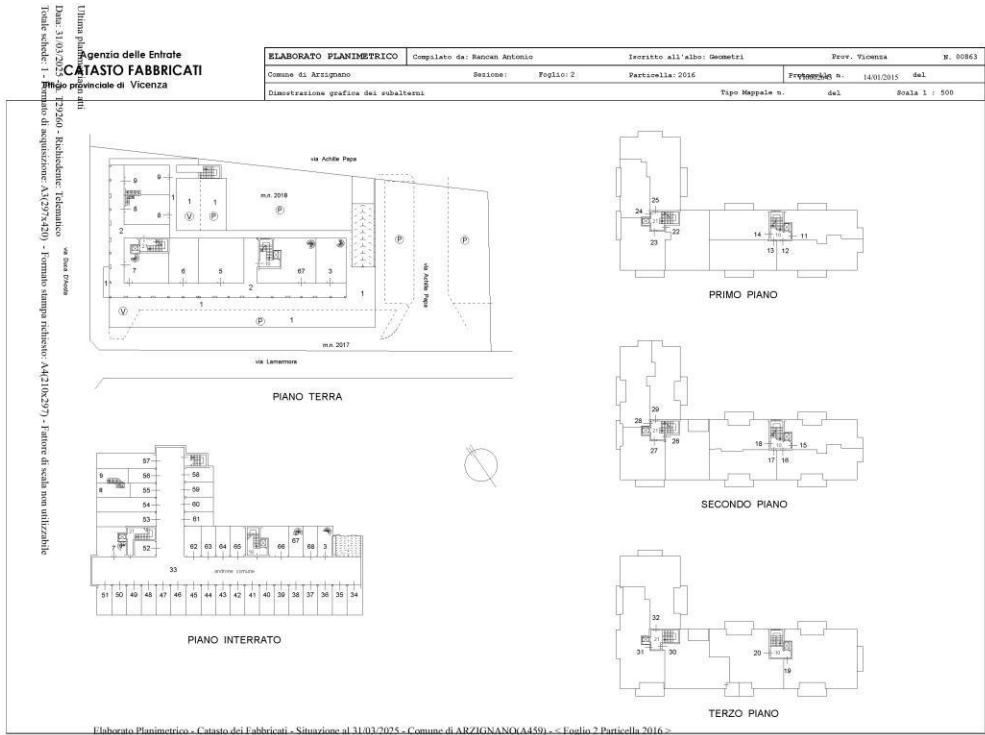


Figura 6. Elaborato planimetrico (Allegato 3)



Figura 6. Estratto mappa catastale (Allegato 3)

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dal 14/02/2006 ad oggi: ***dato oscurato***, nato a ***dato oscurato*** il ***dato oscurato***, C.F. ***dato oscurato***, per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni; in forza di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Avv. Gianfranco Di Marco in data 14/02/2006 ai nn. 35.789 di repertorio e 8.327 di raccolta, trascritto in data 09/03/2006 presso la Conservatoria di Vicenza ai nn. 6.544 di R.G. e 3.851 di R.P. (Allegato 4)

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'immobile, realizzato originariamente in data anteriore al 1967, è stato successivamente interessato dai seguenti interventi edilizi (Allegato 12):

- Autorizzazione edilizia n. 01PA0140 del 26.10.2001 per demolizione totale;
- Concessione edilizia n. 00PC0300 del 10.07.2002 per costruzione edificio;
- Permesso di costruire n. 04PC0018 del 15.12.2004 in variante al Permesso di costruire n. 300/2000 del 10/07/2002;
- Permesso di costruire n. 05PC0013 del 15.06.2005 in variante al Permesso di costruire n. 18/2004 del 15.12.2004 e n. 300/2000 del 10.07.2002;
-



- Permesso di costruire n. 05PC0192 del 28.10.2005, Nuovo Permesso di costruire per ultimazione lavori di cui alla Concessione edilizia n. 05PC0013;
- Certificato di agibilità del 28.12.2005.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra la documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza e lo stato reale dei luoghi è stata riscontrata la presenza, al piano interrato, di alcune partizioni interne attraverso le quali sono stati realizzati un piccolo antibagno, uno spazio per un lavabo e un vano per la caldaia. ([Allegato 14](#))

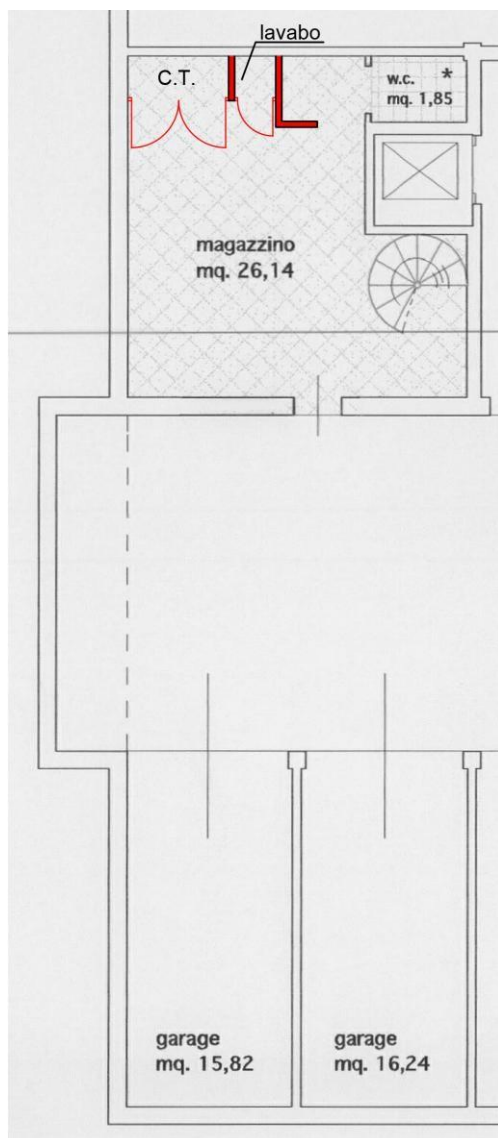


Figura 7. Pianta piano interrato, rilievo difformità riscontrate ([Allegato 13](#))



7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità riscontrate potranno essere sanate a mezzo pratica C.I.L.A. per manutenzione straordinaria con opere già realizzate, con un costo presunto di circa € 2.000,00.

7.4 Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale



aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

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

Si segnala inoltre la presenza della seguente convenzione edilizia:

TRASCRIZIONE del 16/07/2002 – Registro Particolare 11066 Registro Generale 16507

Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 32912

ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE URBANISTICA DI LOTTIZZAZIONE

Soggetti a favore: COMUNE DI ARZIGNANO, con sede in ARZIGNANO (VI), C.F. 00244950242, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

Soggetti contro: *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 e *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 2

Sezione D: *"LE DITTE LOTTIZZANTI, CHE PRESTANO AL COMUNE LA PIU' AMPIA ED ILLIMITATA GARANZIA PER LA PROPRIETA' E DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO "B", SI IMPEGNANO A REALIZZARE IL PIANO DI ATTUAZIONE NONCHE' LE OPERE RICADENTI NEL PERIMETRO DELLA ZONA DESTINATA AL PEEP CON SPESE DA RIFONDERE COMPRESE TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA RICADENTI NEL PERIMETRO DI PIANO ED IN CONFORMITA' AGLI ELABORATI DI PROGETTO CHE VENGONO INDICATI NEL TITOLO. TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA SARANNO GRATUITAMENTE TRASFERITE AL COMUNE UNA VOLTA POSITIVAMENTE COLLAUDATE. SULLE PROPRIETA' PRIVATE EVENTUALMENTE ATTRAVERSATE DA RETI DI SERVIZIO, DOVRA' ESSERE COSTITUITA GRATUITAMENTE LA RELATIVA SERVITU' A FAVORE DEL COMUNE. ENTRO SESSANTA GIORNI DALLA NOTIFICA DELL'AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE, DOVRA' ESSERE PRESENTATO IL PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, CHE DOVRANNO ESSERE INIZIATE ENTRO SESSANTA GIORNI DALLA NOTIFICA DELLA RELATIVA CONCESSIONE. TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE E GLI ALLACCIAMENTI DOVRANNO ESSERE ULTIMATI ENTRO DUE ANNI DAL RILASCIO DELLA CONCESSIONE. LE OPERE PREVISTE NELLA CONVENZIONE SARANNO CONSEGNATE AL COMUNE ENTRO TRENTA GIORNI DAL LORO FAVOREVOLE COLLAUDO FINALE. PER QUANTO QUI NON PREVISTO SI FA RIFERIMENTO AL TITOLO."*



8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 28/08/2025) ([Allegato 15](#))

Direzione Provinciale di VICENZA – Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Comune di ARZIGNANO (VI) Catasto Fabbricati - Foglio 2 – particella 2016, subalterni 7, 50 e 51:

1. ISCRIZIONE del 08/02/2016 – Registro Particolare 389 Registro Generale 2302
Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 52923/20644 del 29/01/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Soggetti a favore: *dato oscurato*, con sede *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
Soggetti contro: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato* e *dato oscurato*, nata *dato oscurato* ad *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni
2. ISCRIZIONE del 17/09/2020 – Registro Particolare 2708 Registro Generale 16962
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 849/2017 del 08/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.
Soggetti a favore: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* a Vicenza, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
Soggetti contro: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
3. ISCRIZIONE del 09/10/2020 – Registro Particolare 2984 Registro Generale 18545
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 849 del 08/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.
Soggetti a favore: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* ad *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
Soggetti contro: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà
4. TRASCRIZIONE del 28/01/2025 – Registro Particolare 1178 Registro Generale 1645
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 7363 del 07/01/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Soggetti a favore: *dato oscurato*, con sede in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
Soggetti contro: *dato oscurato*, nato il *dato oscurato* in *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato* e *dato oscurato*, nata *dato oscurato* ad *dato oscurato*, C.F. *dato oscurato*, per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni
Sezione D: “*SI PRECISA CHE L'ESECUTATO *dato oscurato* E' NATO IL *dato oscurato* A *dato oscurato*. *** SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO*”.



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

In seguito all'aggiudicazione del bene saranno regolarizzate le iscrizioni di cui al paragrafo precedente e cancellata la trascrizione di cui al precedente punto 4.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono in suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

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

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile risulta essere parte del Condominio denominato "Quadrifoglio". Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano a circa € 950,00 annui.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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

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

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



Ai fini della stima del valore dell'immobile si è tenuto dei correnti metodi di valutazione ed è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto le ricerche effettuate hanno consentito di reperire i dati di due compravendite certe, avvenute negli ultimi due anni, relative ad immobili con caratteristiche prossime a quelle dell'unità oggetto di valutazione e riconducibili nello stesso segmento di mercato dei beni oggetto di procedura. Si sono dunque considerati il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile allo stato attuale comparato con i dati statistici inerenti al valore di immobili commerciali simili considerando i seguenti parametri: ubicazione dei beni, situati in Comune di Arzignano (VI), in posizione centrale; dimensioni; qualità architettonica e costruttiva del fabbricato e dotazioni di servizi.

Il valore di stima deriva dunque dal prezzo degli immobili di confronto, corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha: definito il "segmento di mercato"; definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente, le caratteristiche dei beni "Comparabili"; indicati i rapporti mercantili; indicata la differenza di prezzo data dalla vetustà, dalla qualità delle finiture e dalla differenza di classe energetica tra il bene da stimare e i "comparabili"; calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL); definito i "prezzi marginali"; ottenendo come risultato finale il valore di mercato del bene.

12.2 Stima del valore di mercato

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject), come precedentemente descritto, deriva dalla comparazione dello stesso con immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che sono stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione ha previsto, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili, in modo che questi siano più simili possibile al subject, e che implicano dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili che determinano il valore corretto. Il valore di mercato del bene oggetto di stima verrà dunque calcolato 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 $5\div 10\%$ di divergenza, ovvero il rapporto tra il valore massimo meno valore minimo e il valore minimo dei valori corretti deve essere inferiore al $5\div 10\%$ ($\text{max valore} - \text{min valore} / \text{min valore} < 5\div 10\%$).

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie sopradescritte, per l'unità immobiliare in oggetto costituita da un negozio sito in un fabbricato a destinazione mista, con due autorimesse pertinenziali, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, si è ottenuto come più probabile valore di mercato alla data del 28/08/2025 un valore pari a: € 128.474,76, arrotondato a € **128.500,00 (centoventottomilacinquecento/00 €), pari a circa 944 €/m².** ([Allegato 16](#)), al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia".



12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- costi per la regolarizzazione catastale:	€ 800.00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 2.000.00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 0.00
- altri costi/oneri:	€ 0.00

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

In particolare, tali differenze possono concretizzarsi:

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

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

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni, per la quota di diritto pignorata**, è così calcolato:

Riduzione per regolarizzazione catastale ed edilizia	€ 128.500,00 - € 2.800,00 = € 125.700,00
Riduzione per vendita giudiziaria	€ 125.700,00 x 15% = € 18.855,00

Valore a base d'asta dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

$$(\text{€ } 125.700,00 - \text{€ } 18.855,00) = \text{€ } 106.845,00 \text{ (euro centoseimilaottocentoquarantacinque/00).}''$$

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Sulla base dei dati forniti da Astalegale, adeguatamente analizzati ed estrapolati, sembra probabile che la vendita dei beni oggetto di procedura possa avvenire al "secondo esperimento", come meglio descritto nell'ultimo allegato alla presente. Si precisa in ogni caso che il file fornito da Astalegale non riferisce, in genere, tutte le opportune informazioni utili ai fini di una corretta comparazione tra i beni aggiudicati e il bene oggetto della presente procedura; pertanto, i risultati ottenuti sono da utilizzare con estrema cautela. ([Allegato 18](#))



12.5 Giudizio di vendibilità'

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

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

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

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati

Il Sig. *dato oscurato*, debitore esegutato, risulta iscritto presso l'Anagrafe del Comune di *dato oscurato* in via *dato oscurato* dal 12/12/2019.

La Sig.ra *dato oscurato*, debitrice esegutata, risulta iscritta presso l'Anagrafe del Comune di *dato oscurato* in via *dato oscurato* dal 12/09/2019. (Allegato 19)

14.2 Stato civile e regime patrimoniale dei debitori

Gli esegutati hanno contratto matrimonio il *dato oscurato* presso il Comune di *dato oscurato*, come da atto n. *dato oscurato* P. *dato oscurato* S. *dato oscurato* dell'anno *dato oscurato*. Nell'estratto dell'atto di matrimonio è inoltre riportato quanto segue:

“Con dichiarazione resa nell'atto originale di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale ordinario di Vicenza in data 26.02.2016 n. 8324/2015 è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi. Arzignano, 29.04.2016

Con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di ARZIGNANO in data 11 LUGLIO 2019 di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile a N. 154 P. 2 S. C anno 2019, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto dei predetti registri, al N. 176 P. 2 S. C anno 2019, sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto.” (Allegato 19)

15. LOTTI

Lotto 2 di 2.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Marostica, lì 01/12/2025

Il Tecnico Incaricato
Arch. Duccio Antonio Dinale



17. ELENCO ALLEGATI

1. Visure storiche catastali accessi all'immobile
2. Estratto P.I. vigente e art. n. 24 delle N.T.A.
3. Documentazione catastale (estratto di mappa, visure, elaborato planimetrico e schede catastali)
4. Titolo di provenienza
5. Calcolo consistenza
6. Sovrapposizione ortofoto-catastale
7. Piante dello stato attuale dei luoghi
8. Documentazione fotografica
9. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
10. Copia contratto locazione e interrogazione Agenzia delle Entrate
11. Quotazioni immobiliari canone di locazione
12. Copia provvedimenti edilizi
13. Copia elaborati grafici ultimo progetto approvato
14. Rilievo difformità
15. Ispezioni ipotecarie
16. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
17. Comparabili
18. Dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
19. Certificati di residenza ed estratto dell'atto di matrimonio dei debitori eseguiti
20. Ricevuta invio perizia agli eseguiti ed ai creditori

