TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 51/2026 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice:	**Dott.ssa Sonia Pantano**
Creditore procedente:	***DATO OSCURATO***
Esecutato:	***DATO OSCURATO***
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**22 settembre 2026**
Identificazione beni:	Beni in Arzignano (VI), Via Generale Vaccari, 51 Dati Catastali: NCEU, foglio 10, p.lla 204 sub. 1 (A/4) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Esperto stimatore:	**Geom. Loris Preto** - Via Pio X, 221 Schio (VI) Mail: preto@studioilcerchio.eu – tel: 0445 672563
Custode Giudiziario:	**Istituto Vendite Giudiziarie Vicenza** - Via Volto, 63 – Costozza di Longare (VI) Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444 953915

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **51/2026**, promossa da: ***DATO OSCURATO*** contro ***DATO OSCURATO***

Giudice: Dott.ssa Maria Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 22 settembre 2026

Esperto stimatore: geom. Loris Preto

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

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 7): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): abitazione a schiera disposta su tre livelli priva di area esterna e garage

Ubicazione (pag. 6): Arzignano (VI), via Generale Vaccari nr. 51

Dati catastali attuali dei beni (pag. 12): NCEU, foglio 10, p.lla 204 sub. 1 (A/4)

Metri quadri (pag. 6): locali di abitazione 80,78 m², soffitta 40,39 m², per una superficie commerciale di 100,98 mq

Stato di manutenzione (pag. 6): scarso

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 13): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 16): presenti difformità edilizie e catastali (opere interne e forometrie) sanabili con costo indicativo di 5.370 €

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 22): 35.786,26 €

Date/valori comparabili reperiti (pag. 21): comparabile A: 14.07.2026, 42.000 €; comparabile B: 11.12.2026, 38.000 €; comparabile C: 13.06.2025, 83.000 €

Valore di vendita forzata proposto (pag. 22): 30.418,32 €

Valore debito: € 96.328,56 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 12): libero

Titolo di occupazione (pag. 12): ===

Oneri (pag. 20): nessuno

APE (pag. 12): SI, classe F

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 24): presenti difformità edilizie e catastali (opere interne e forometrie) sanabili con costo indicativo di 5.370 €.

Lotti (pag. 24): unico

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

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

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

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

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

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

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

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

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 7
3.5 Certificazione energetica 12
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 12
4.1 Possesso 12
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione 12
5. ASPETTI CATASTALE 12
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 12
5.2 Intestatari catastali storici 12
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 13
5.4 Giudizio di conformità catastale 13
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 16
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 16
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI 16
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità 16
7.2 Abusi/difformità riscontrati 16
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 18
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE 20
8.1 Oneri e vincoli 20
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023) 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 DELL'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 Metodo di valutazione 21
12.2 Stima del valore di mercato 22
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 del del debitore esecutato 23
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore 24
15. LOTTI 24
16. OSSERVAZIONI FINALI 24
17. ELENCO ALLEGATI 25

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni sono comprensive delle seguenti attività:

08.04.2026: Ricezione telematica dell'incarico;

14.04.2026: Scarico da portale dedicato del fascicolo, scarico da portale dedicato della documentazione catastale, verifica della compatibilità all'incarico, deposito del Giuramento telematico, predisposizione presso lo Studio della pratica, richiesta al Comune di Arzignano della documentazione anagrafica tramite PEC, richiesta al Notaio dell'atto di provenienza;

17.04.2026: Ispezione telematica in Conservatoria per verifica delle trascrizioni relative all'immobile;

17.04.2026: Richiesta a Agenzia delle Entrate tramite PEC di verifica dell'esistenza di eventuali contratti relativi all'immobile (con riscontro del 27.04.2026);

22.04.2026: Reinvio al Comune di Arzignano della richiesta della documentazione anagrafica tramite PEC;

23.04.2026: Ricezione di PEC da parte del Comune di Arzignano per comunicazione relativa al certificato di matrimonio;

28.04.2026: Nuova richiesta al Notaio di atto di provenienza;

12.05.2026: Ricezione da parte del Comune della documentazione anagrafica;

15.05.2026: Nuova richiesta al Notaio di atto di provenienza;

26.05.2026: Richiesta al Comune di Arzignano della documentazione edilizia (accesso agli atti) tramite PEC;

28.05.2026: Invio a IVG della bozza di Check list;

28.05.2026: Sopralluogo all'immobile oggetto di stima;

10.07.2026: Deposito della Check list revisionata da IVG;

06.08.2026: Richiesta dati aggiudicazioni presso Astalegale tramite e-mail (ricevuti il 07.08.2026);

26.08.2026: Ricezione di esito accesso agli da parte del Comune di Arzignano;

27.08.2026: Ispezione telematica in Conservatoria per verifica delle trascrizioni relative all'immobile;

28.08.2026: Deposito dell'elaborato Peritale;

22.09.2026: Presenza con collegamento da remoto all'udienza art. 569 c.p.c.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Abitazione affiancata sita a Arzignano (VI), in località Costo, in via Generale Vaccari nr. 51 avente superficie commerciale di 100,98 mq, proprietà intestata a ***DATO OSCURATO***, per la quota intera di piena proprietà.

Trattasi di abitazione composta da soggiorno, bagno, ripostiglio ad uso angolo cottura al piano terra, camera e ripostiglio al piano superiore nonché soffitta all'ultimo piano, ma priva di area esterna e garage, sita nella prima periferia di Arzignano (VI) in un contesto tuttavia storico con una serie di abitazioni a schiera tutte realizzate presumibilmente nei primi '900.

L'unità abitativa si sviluppa su tre livelli tutti fuori terra, con un'altezza interna nella parte abitativa di mt. 2,48 al piano terra e 2,82 al piano primo.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Oggetto di pignoramento è la quota di 1/1 di piena proprietà in capo al sig. ***DATO OSCURATO***.

Identificazione catastale: Comune censuario di Arzignano, foglio 10, particella 204 sub. 1 (Catasto Fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 194,19 €, indirizzo catastale via Generale Vaccari nr. 51, intestata a ***DATO OSCURATO***.

Il diritto reale pignorato corrisponde a quanto in titolarità all'esecutato in forza di atto di compravendita redatto dal Notaio Vito Gulielmi il 16.11.2005 rep. 41.728 e rac. 10.575, registrato ad Arzignano il 24.11.2005 ai nn. 2.870 serie 1T e trascritto a Vicenza il 29.11.2005 ai nn. 29.947 R.G. e nr. 18.878 R.P..

3.3 Confini N-E-S-O

L'abitazione, che al Catasto Terreni corrisponde al mappale 512 come peraltro in parte precisato nella visura catastale, confina a nord con via Generale Vaccari, a est con mappale 211 (Altra Ditta), a sud e ad ovest con mappale 513 (Altra Ditta).

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'unità immobiliare oggetto della presente è un'abitazione di tipo affiancata, indipendente, sita nella prima periferia di Arzignano (VI) in località Costo.

Costruita lungo la strada in un contesto ragionevolmente edificato nei primi '900, l'immobile si presenta in aderenza con altri edifici su tre lati con la sola facciata principale che si affaccia direttamente su via Generale Vaccari (lato nord), l'abitazione si sviluppa su tre livelli tutti fuori terra con una struttura composta presumibilmente da murature in sasso intonacato, solai in legno con scale di collegamento interne in legno, struttura del coperto presumibilmente in legno ma non rilevata perché il secondo piano non è accessibile.

Più precisamente l'abitazione oggetto della procedura si compone al momento della stima da soggiorno, bagno e ripostiglio ad uso angolo cottura al piano terra, camera e ripostiglio al piano superiore nonché soffitta al secondo piano.

L'immobile non gode di alcuna area esterna di pertinenza esclusiva e tanto meno di garage o posto auto.

Le finiture dell'abitazione risalgono approssimativamente agli anni '60, in particolare i pavimenti sono in piastrelle al piano terra e tavolato al piano primo, i serramenti sono in legno senza vetrocamera, oscuri con balconi alla vicentina in legno, porte interne in legno, porta d'ingresso in alluminio.

Presenti, ma da verificare rispetto alle attuali normative in materia, gli impianti elettrico, idrosanitario, gas-metano, manca invece quello di riscaldamento.

Il fabbricato al momento del sopralluogo è libero e in precarie condizioni sia di manutenzione che strutturali, tant'è che il cattive stato della scala non ha consentito l'accesso al piano secondo.

Come anticipato l'immobile è libero solamente sul lato nord, quindi scarse sono sia la luminosità che l'esposizione, la sua posizione è periferica rispetto al centro cittadino con i servizi di prima necessità, il quale è comunque raggiungibile in pochi minuti di automobile (3,5 km).

Consistenza:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda

Criterio di calcolo consistenza commerciale: ex UNI 10750:2005

descrizione	*consistenza (mq)*		*indice*		*commerciale (mq)*
Abitazione PT	40,39	x	100,00%	=	40,39
Abitazione P1	40,39	x	100,00%	=	40,39
Soffitta P2	40,39	x	50,00%	=	20,20
Totale	**121,17**				**100,98**

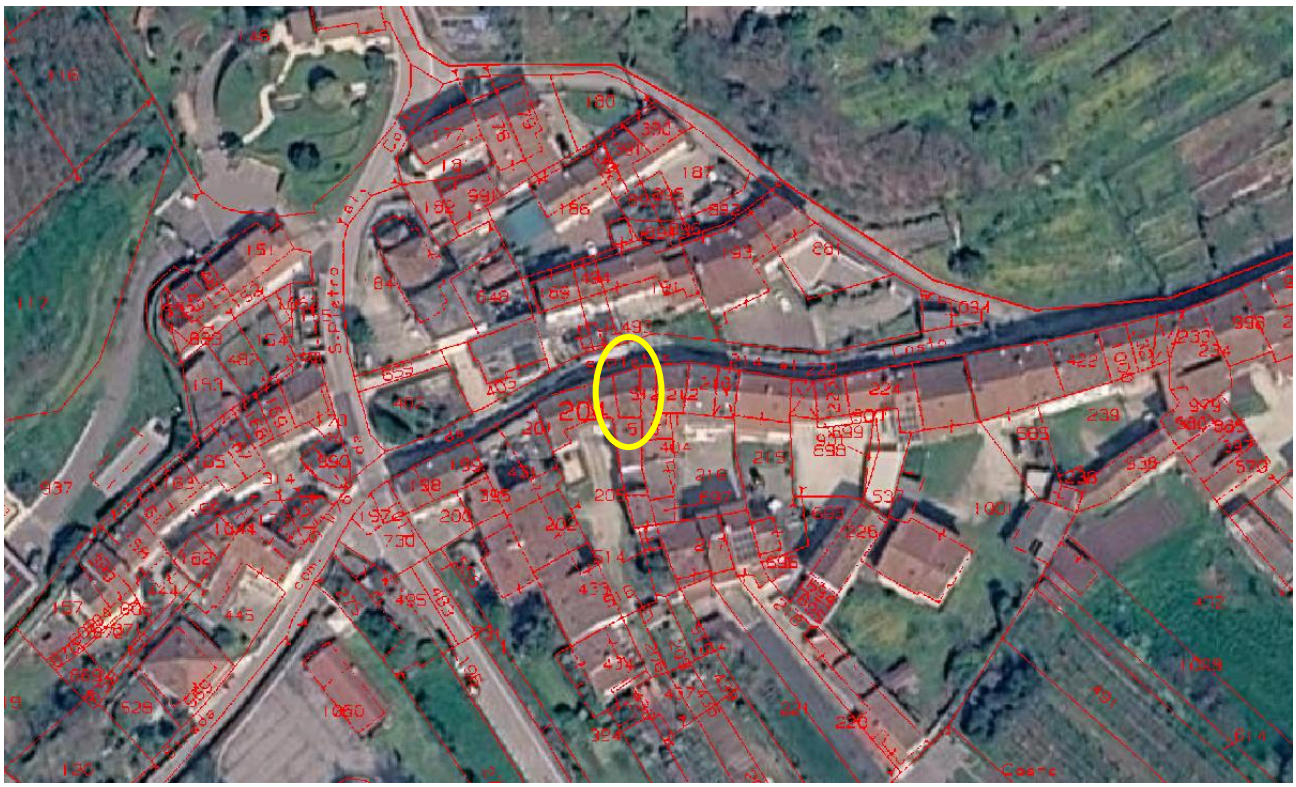


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

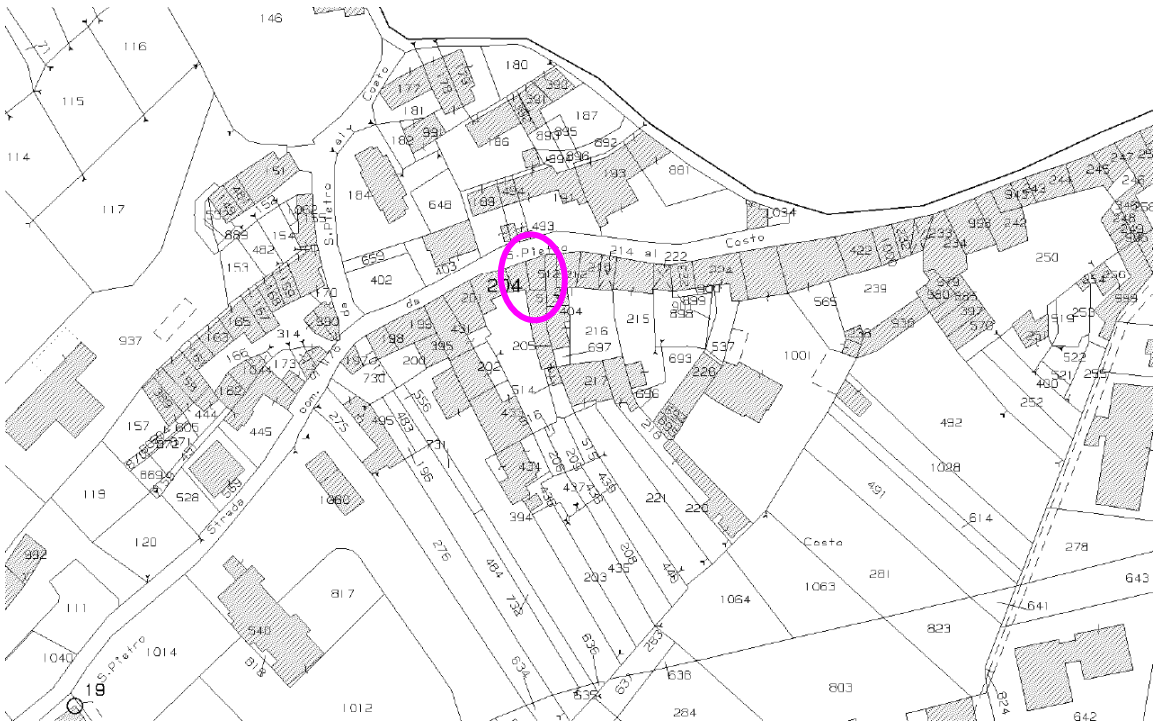


Figura 2. Estratto mappa catastale.

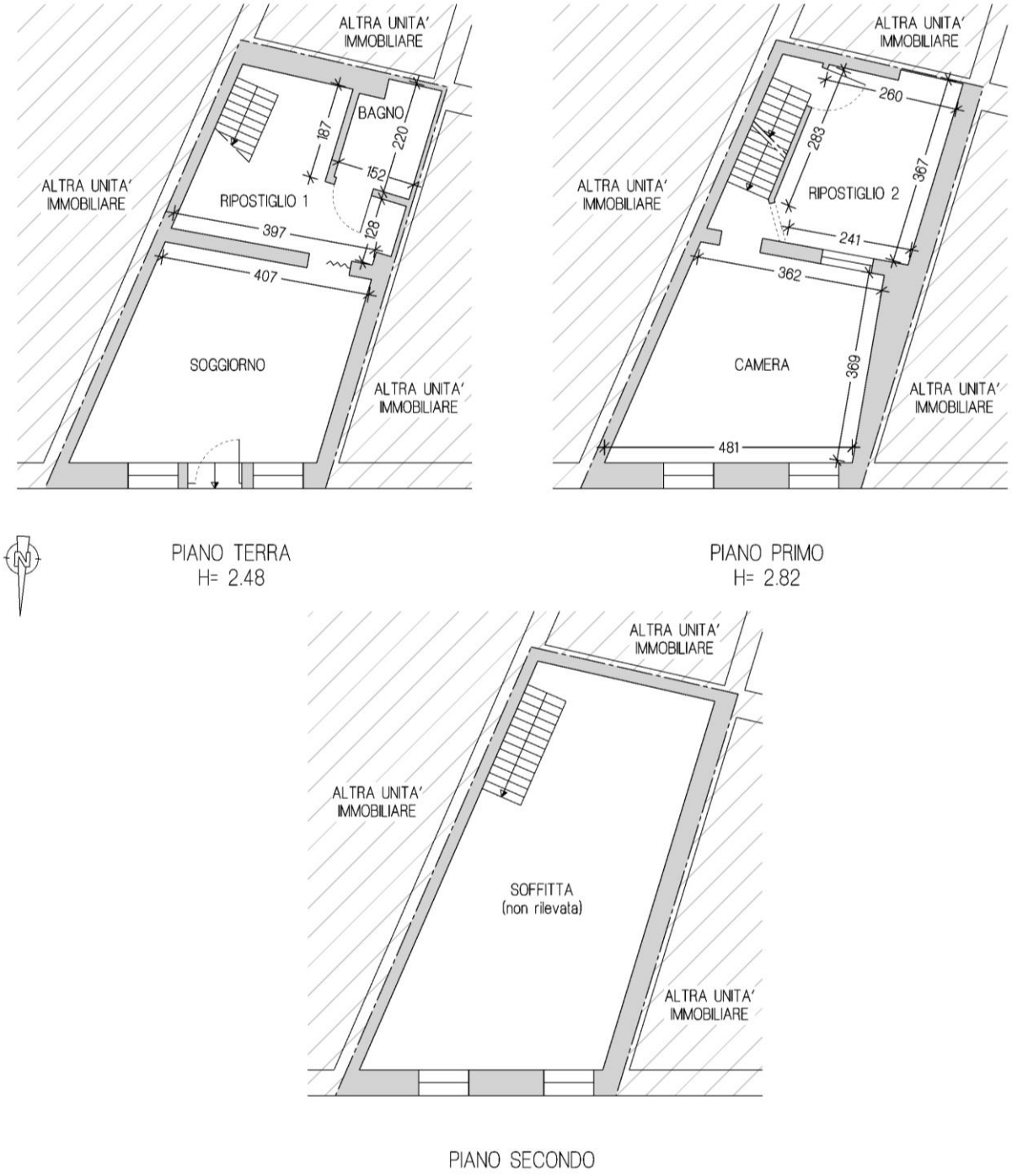


Figura 3. Planimetria immobili.



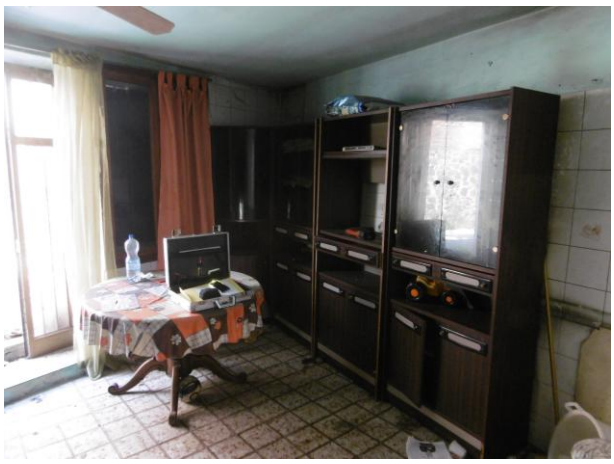
prospetto nord – vista su via Generale Vaccari



prospetto nord – vista su via Generale Vaccari



soggiorno



soggiorno



ripostiglio 1 uso angolo cottura



ripostiglio 1 uso angolo cottura



bagno



scala al piano primo



camera



camera



scala al piano secondo NON praticabile



ripostiglio 2

Figura 4. Foto immobili.

3.5 Certificazione energetica



170,69 KWh/mq/anno
Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo nr. 92506/2026 registrato in data 07.08.2026

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Al momento del sopralluogo l'immobile è libero in stato di abbandono.

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

Per completezza da verifica dei contratti di locazione è emerso che il debitore esecutato aveva concesso in comodato gratuito al sig. ***DATO OSCURATO*** (cod. fisc. ***DATO OSCURATO***) l'immobile di cui trattasi dal 27.01.2011 al 26.01.2013, con contratto nr. 258 serie 3 registrato il 03.02.2011 all'ufficio di Arzignano.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Il mappale di cui trattasi deriva dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 dove però, invece dell'attuale foglio 10, veniva identificato alla Sezione urbana B, foglio 2 (invariato mappale 204 sub. 1). L'aggiornamento del foglio è avvenuto con variazione del 17.01.2013 pratica nr. VI0015875 in atti dal 17.01.2013.

5.2 Intestatari catastali storici

- ***DATO OSCURATO*** nata a Arzignano (VI) il 09.03.1925, cod. fisc. ***DATO OSCURATO*** per il diritto di usufrutto con la quota di 5/30, ***DATO OSCURATO*** per il diritto di piena proprietà con la quota di 1/2, ***DATO OSCURATO*** nata a Arzignano (VI) il 18.09.1955, cod. fisc. ***DATO OSCURATO*** per il diritto di piena proprietà con la quota di 1/10, ***DATO OSCURATO*** nata a Arzignano (VI) il 05.12.1948, cod. fisc. ***DATO OSCURATO*** per il diritto di piena proprietà con la quota di 1/10, ***DATO OSCURATO*** nato a Arzignano (VI) il 15.01.1951, cod. fisc. ***DATO OSCURATO*** per il diritto di piena proprietà con la quota di 1/10, ***DATO OSCURATO*** nato a Arzignano (VI) il 08.03.1961, cod. fisc. ***DATO OSCURATO*** per il diritto di piena proprietà con la quota di 1/10, ***DATO OSCURATO*** nato a Arzignano (VI) il 08.07.1953, cod. fisc. ***DATO OSCURATO*** per il diritto di piena proprietà con la quota di 1/10, dall'impianto fino al 08.06.2004;
- ***DATO OSCURATO*** nata a Arzignano (VI) il 18.09.1955, cod. fisc. ***DATO OSCURATO*** per il diritto di piena proprietà con la quota di 1/5, ***DATO OSCURATO*** nata a Arzignano (VI) il 05.12.1948,

cod. fisc. ***DATO OSCURATO*** per il diritto di piena proprietà con la quota di 1/5, ***DATO OSCURATO*** nato a Arzignano (VI) il 15.01.1951, cod. fisc. ***DATO OSCURATO*** per il diritto di piena proprietà con la quota di 1/5, ***DATO OSCURATO*** nato a Arzignano (VI) il 08.03.1961, cod. fisc. ***DATO OSCURATO*** per il diritto di piena proprietà con la quota di 1/5, ***DATO OSCURATO*** nato a Arzignano (VI) il 08.07.1953, cod. fisc. ***DATO OSCURATO*** per il diritto di piena proprietà con la quota di 1/5, dall'impianto fino al 08.06.2004;

- ***DATO OSCURATO*** nata a Arzignano (VI) il 18.09.1955, cod. fisc. ***DATO OSCURATO*** per il diritto di piena proprietà con la quota di 1/5, ***DATO OSCURATO*** nata a Arzignano (VI) il 05.12.1948, cod. fisc. ***DATO OSCURATO*** per il diritto di piena proprietà con la quota di 1/5, ***DATO OSCURATO*** nato a Arzignano (VI) il 15.01.1951, cod. fisc. ***DATO OSCURATO*** per il diritto di piena proprietà con la quota di 1/5, ***DATO OSCURATO*** nato a Arzignano (VI) il 08.03.1961, cod. fisc. ***DATO OSCURATO*** per il diritto di piena proprietà con la quota di 1/5, ***DATO OSCURATO*** nato a Arzignano (VI) il 08.07.1953, cod. fisc. ***DATO OSCURATO*** per il diritto di piena proprietà con la quota di 1/5, dall'impianto fino al 16.11.2005.

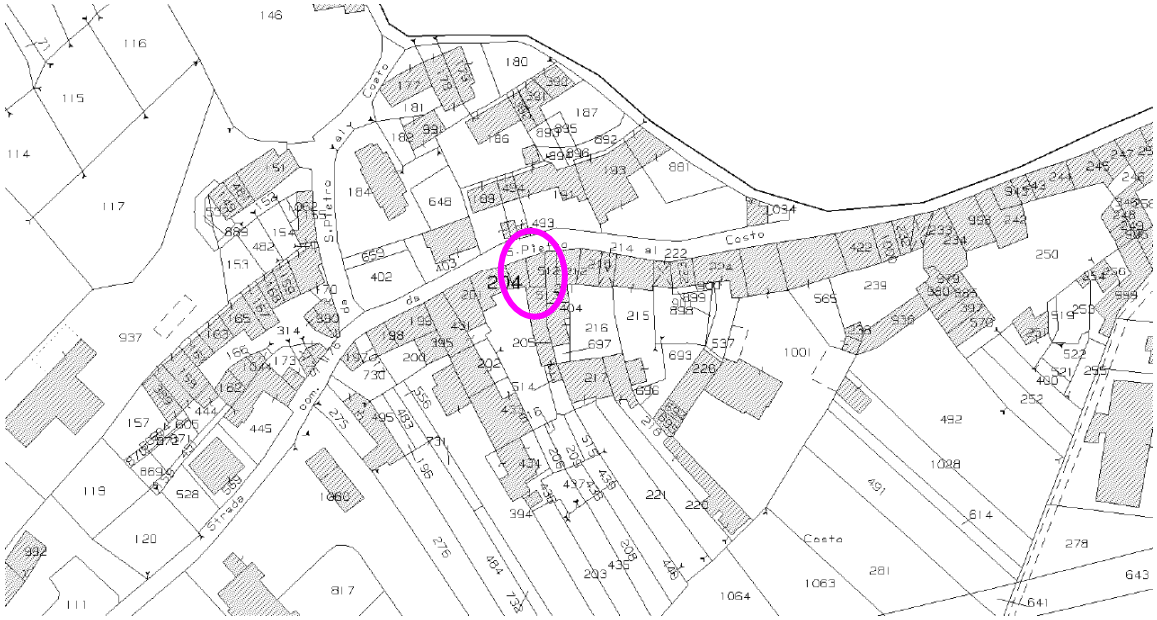
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Atto di pignoramento, nota di trascrizione e atto di provenienza riportano correttamente i dati catastali dell'immobile (Comune di Arzignano, foglio 10, mappale 204 sub. 1).

5.4 Giudizio di conformità catastale

Nella mappa catastale l'unità immobiliare oggetto di procedura (mappale 204 sub. 1) trova corrispondenza con il mappale 512 come precisato in visura catastale.

Per quanto concerne la conformità dello stato dei luoghi, la planimetria catastale presenta delle differenze relativamente alla rappresentazione dei vani poiché non appare la realizzazione del bagno al piano terra. Risulta inoltre spostato il vano scala di accesso al piano secondo ed è modificata anche la forometria dei piani primo e secondo.


204
Via S.Pietro
Via S.Pietro
Via Costa
Via Costa
Via Costa

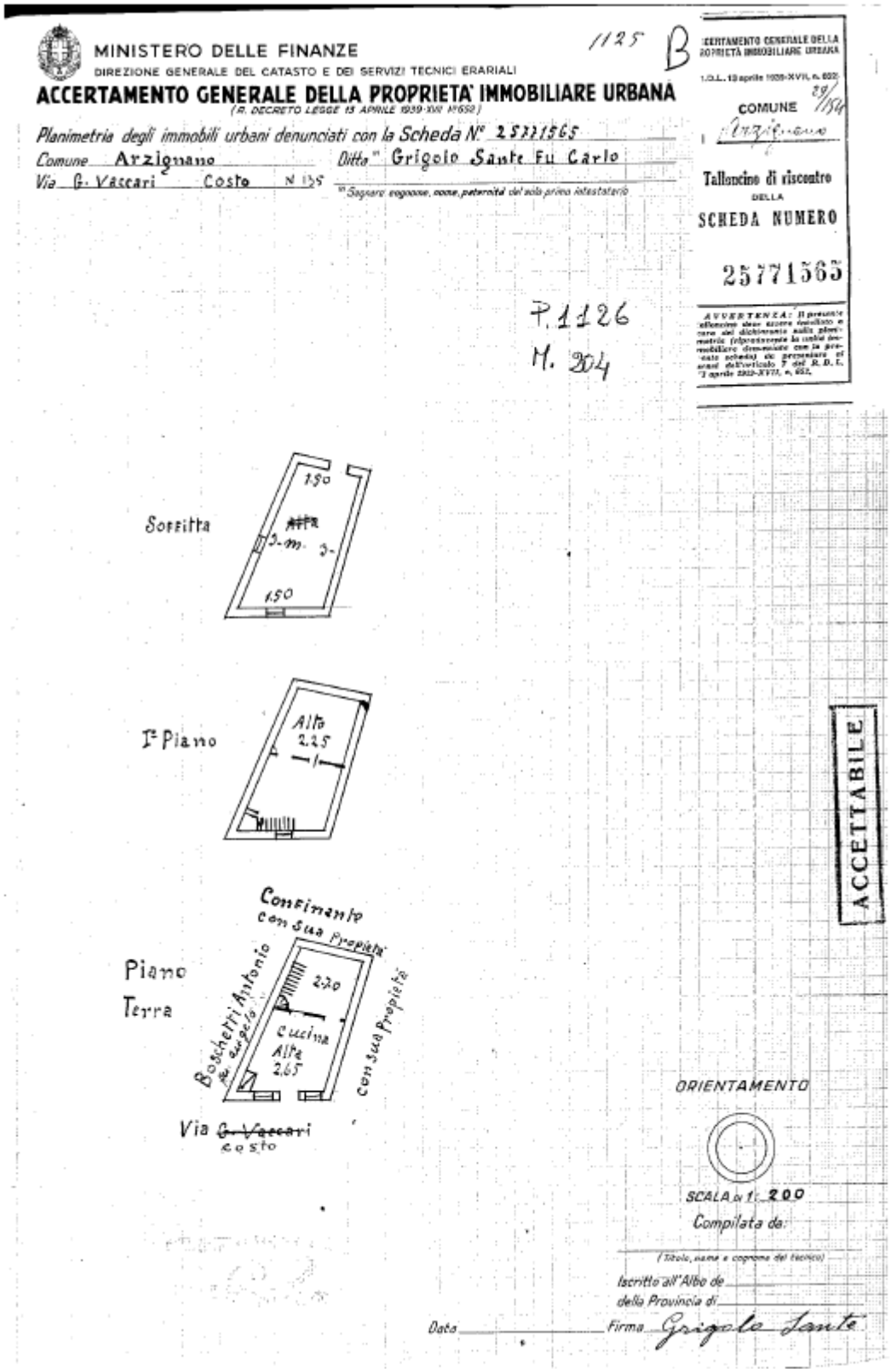


Figura 6. Planimetria catastale dei beni.

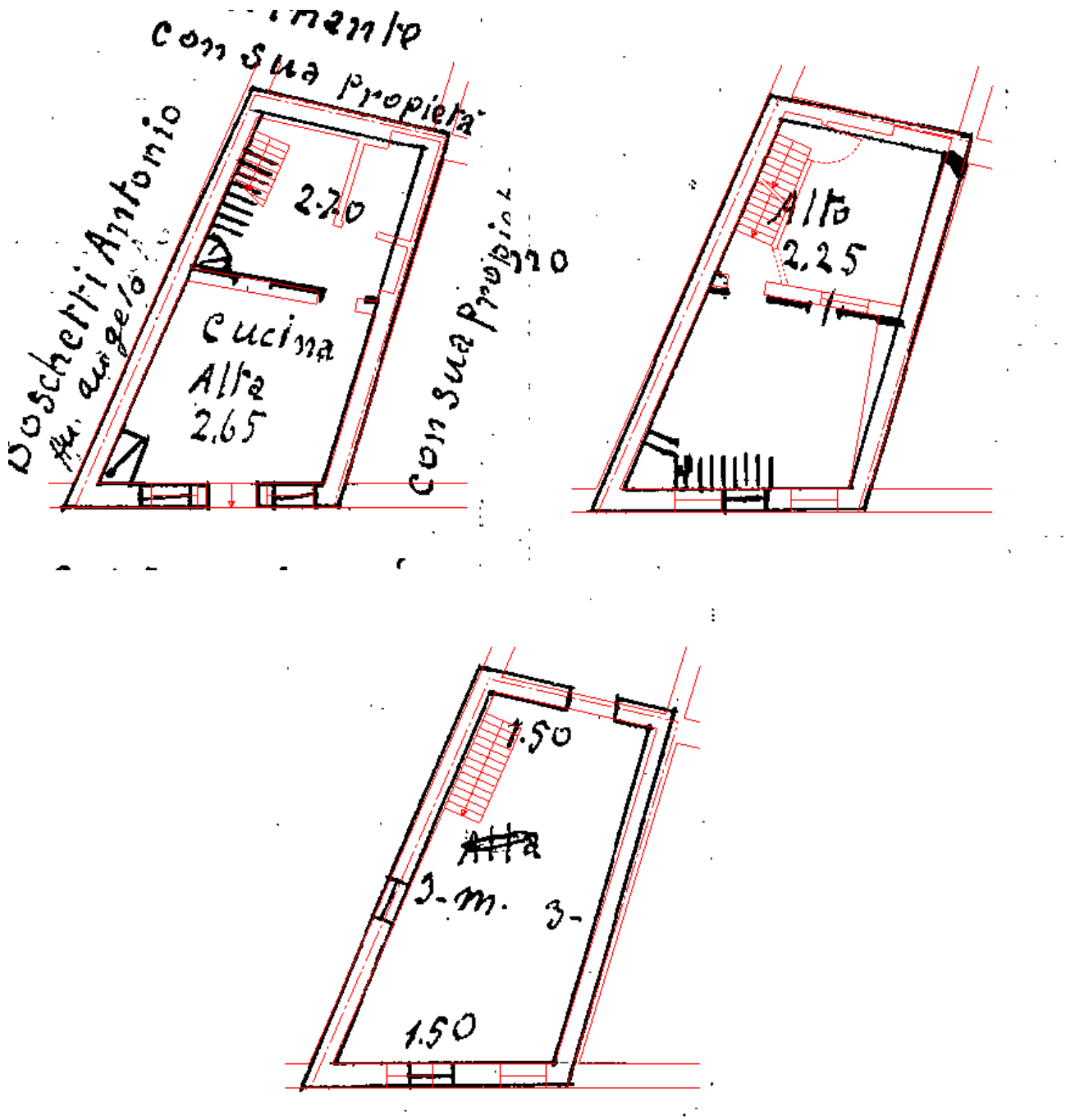


Figura 7. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale

Si rende pertanto necessario un aggiornamento della planimetria con i seguenti costi:

•	Pratica di variazione Docfa:	800,00 €
•	Spese di presentazione:	70,00 €
	Totale	870,00 €

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

L'attuale proprietà è in capo a ***DATO OSCURATO***, nato a Bhandal Dona (India) il 10.05.1974, cod. fisc. ***DATO OSCURATO*** in forza dell'atto di compravendita stipulato da Notaio Vito Gulielmi in data 16.11.2005 con nn. 41.728 di repertorio e 10.575 di raccolta, registrato ad Arzignano il 24.11.2005 ai nn. 2.870 serie 1T e trascritto a Vicenza il 29.11.2005 ai nn. 29.947 R.G. e nr. 18.878 R.P..

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

La proprietà è in capo all'esecutato da oltre il ventennio precedente al pignoramento.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'Ufficio Tecnico del comune di Arzignano in data 26.08.2026 ha gentilmente fornito diverse pratiche edilizie ma nessuna corrispondente all'immobile di cui trattasi.

Si rileva quindi che il fabbricato oggetto della procedura è stato certamente costruito in data anteriore al 01 settembre 1967 poiché già rappresentato nella planimetria catastale di impianto del 1939.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Alla luce di quanto sopra la verifica della regolarità edilizia deve avvenire sulla base della suddetta planimetria catastale di impianto, rispetto la quale si rileva:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- diversa posizione della scala di accesso al piano secondo;
- diversa forometria ai piani primo e secondo.

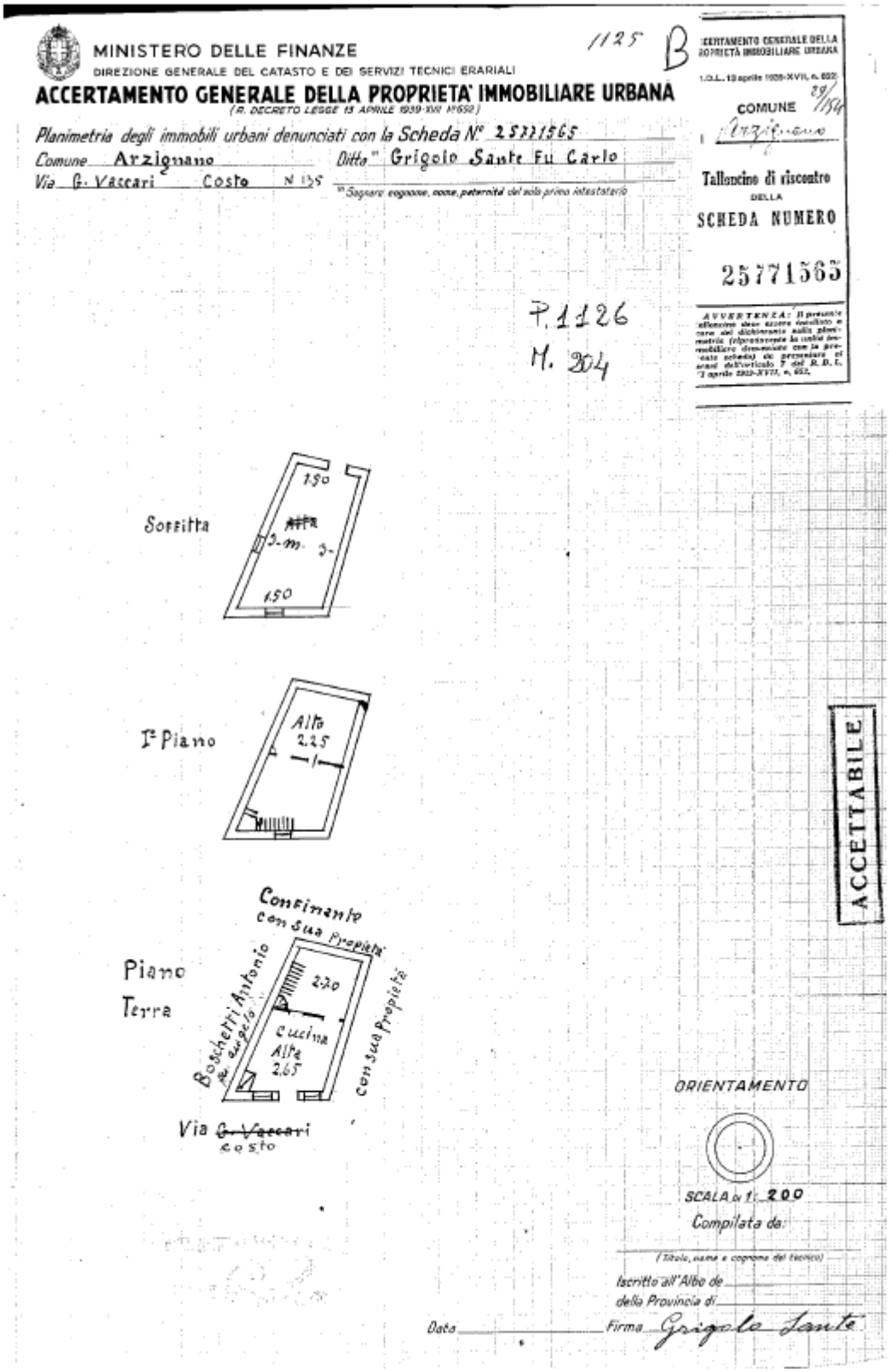


Figura 5. Planimetria catastale di impianto.

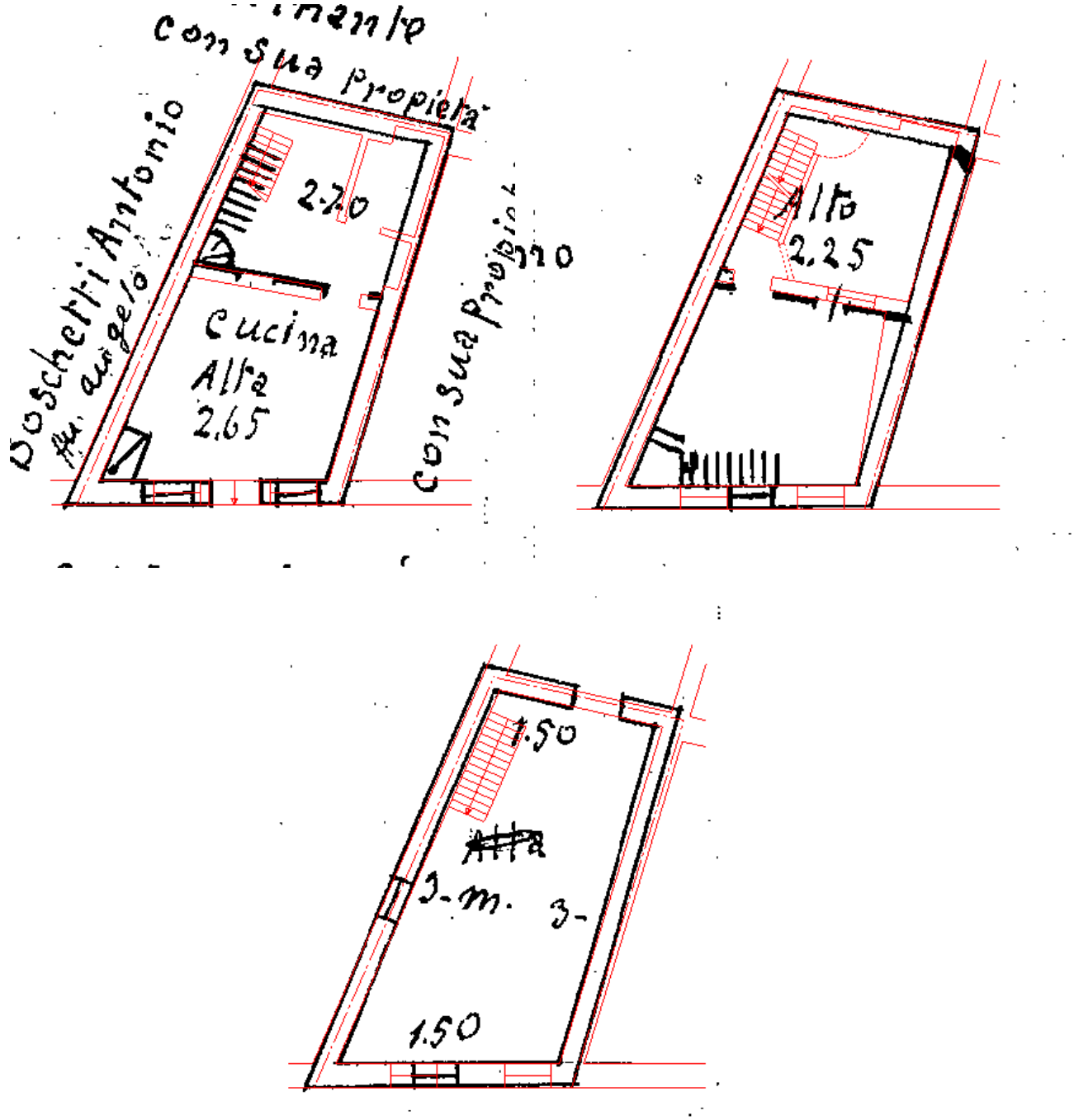


Figura 6. Comparazione stato attuale – planimetria catastale di impianto.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

In riferimento all'aspetto edilizio secondo quanto disposto dal D.P.R. n. 380 del 2001, la realizzazione delle opere interne così come le modifiche prospettiche sono sanabili con i seguenti costi:

•	Pratica edilizia in sanatoria (SCIA) comprensiva di rilievo:	3.000,00 €
•	Sanzione e diritti di segreteria:	1.500,00 €
	Totale	4.500,00 €

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 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 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

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

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 27/08/2026)

- Ipoteca volontaria attiva, stipulata 16.11.2005 a firma del Notaio Guglielmi Vito ai nn. 41.729 di rep. e 10.576 di racc., registrato a Arzignano il 24.11.2005 al nr. 2.871 Serie 1T, trascritto a Vicenza il 01.12.2005 ai nn. 30.281 R.G. e 7.178 R.P., a favore di ***DATO OSCURATO*** contro ***DATO OSCURATO***, per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, derivante da concessione a garanzia di contratto di mutuo fondiario.
  Importo ipoteca: 139.200,00 €
  Importo capitale: 69.600,00 €
  Durata: 25 anni;
- Atto di Pignoramento notificato il 25.06.2012 da Tribunale di Vicenza al nr. 3448/2012 di repertorio, trascritto il 07.09.2012 a Vicenza ai nn. 16.228 R.G. e 12.162 R.P., a favore di ***DATO OSCURATO*** contro ***DATO OSCURATO*** per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.
  Da controllo trattasi della procedura esecutiva immobiliare RGE 528/2012, dichiarata estinta in data 04/10/2016. In ogni caso, dalla lettura dell'atto di pignoramento, risulta che la cedente la creditoria, oggi fatta valere da ***DATO OSCURATO***, è sempre ***DATO OSCURATO***.
- Ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria, stipulata 16.11.2005 a firma del Notaio Guglielmi Vito ai nn. 41.729 di rep. e 10.576 di racc., trascritto a Vicenza il 05.11.2025 ai nn. 24.505 R.G. e 4.727 R.P., a favore di ***DATO OSCURATO*** contro ***DATO OSCURATO***, per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, derivante da concessione a garanzia di contratto di mutuo fondiario.
  Importo ipoteca: 139.200,00 €
  Importo capitale: 69.600,00 €
  Durata: 25 anni;
- Atto di Pignoramento notificato il 09.02.2026 da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cremona al nr. 235 di repertorio, trascritto il 25.02.2026 a Vicenza ai nn. 3.681 R.G. e 2.667 R.P., a favore di ***DATO OSCURATO*** contro ***DATO OSCURATO*** per la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, derivante da garanzia di contratto di mutuo.

Alla sezione D si scrive: “si precisa quanto segue: il sig. ***DATO OSCURATO*** è nato a Bhandal Dona (India) il 10.05.1974. L’immobile, meglio descritto nella sezione B – immobili, della presente nota, viene sottoposto a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge. Il pignoramento viene trascritto per euro 96.328,56 oltre interessi e spese fino al soddisfo.

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

Ipoteca e Atto di pignoramento di cui al punto 8.2 saranno cancellate dalla procedura.

9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Il bene pignorato è in piena proprietà e non è gravato 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’unità immobiliare oggetto di perizia non è parte di un condominio, di conseguenza non vi sono oneri condominiali e arretrati.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato dell’immobile è determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (EuropeanValuation Standard).

In particolare è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach) che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell’immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

12.2 Stima del valore di mercato

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

Nel caso specifico sono stati reperiti tre comparabili siti nelle immediate vicinanze, due sono abitazioni caratterizzate da una certa vetustà e sviluppate su più livelli, il terzo è più recente ma comunque utile riferimento perché della medesima zona.

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 28.08.2026 risulti essere pari a:

€ 41.156/26 (quarantunomilacentocinquantantasei/26 €), pari a 407,49 €/m²

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.

In allegato la tabella esplicativa della valutazione stimativa adottata.

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:

Valore di Stima con IVS:	41.156,26 €
• Spese per la regolarizzazione catastale:	-870,00 €
• Spese per la regolarizzazione edilizia:	-4.500,00 €
Valore di mercato intero immobile:	35.786,26 €

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

rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

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

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 30.418,32 (€ trentamilaquattrocentodiciotto/32).**

Valore di mercato:	35.786,26 €
Riduzione del valore calcolato nella misura del 15%:	-5.367,94 €
Valore di vendita giudiziaria:	30.418,32 €

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Da un'analisi dei dati forniti da Astalegale S.p.a. non è possibile definire un prezzo medio in modo tale da attribuire un possibile valore di aggiudicazione dell'immobile oggetto di stima, tuttavia si rilevano due immobili aventi caratteristiche simili assegnati a 24.852 € o 48.500 €.

12.5 Giudizio di vendibilità'

Scarsa: si ritiene infatti che l'unità abitativa non sia particolarmente appetibile poiché bisognevole di un ammodernamento che richiede un importante investimento da realizzarsi però su un fabbricato che, seppur indipendente, è comunque privo di un garage o comunque un'area esterna esclusiva.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il bene non ha caratteristiche tali da essere suddiviso in una porzione pari al valore della quota oggetto di procedura.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Con PEC del 12.05.2026 il Comune di Arzignano comunica che il sig. ***DATO OSCURATO*** è stato cancellato dai registri locali per irreperibilità.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Al momento dell'atto di acquisto (16.11.2005) il debitore esecutato si dichiarava celibe.

Il Comune di Arzignano in data 23.04.2026 mi comunica tramite PEC che il sig. ***DATO OSCURATO*** risulta aver contratto matrimonio il 23.02.2008 seppur mai trascritto in Italia.

Trattasi quindi di bene personale.

15. LOTTI

Unico lotto

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nulla da segnalare

Schio, 28 agosto 2026

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Mappa catastale;
2. Sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale;
3. Documentazione fotografica;
4. Planimetria stato rilevato;
5. Estratto Piano degli Interventi;
6. Visura storica mappale 204 sub. 1;
7. Planimetria catastale mappale 204 sub. 1;
8. PEC dal comune di Arzignano in merito alla residenza;
9. Atto di provenienza debitore esecutato;
10. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA;
11. Aggiudicazioni Astalegale;
12. Attestato di Prestazione Energetica (APE).