



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 433/2024 RGE
ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Sonia PANTANO**

Creditore procedente: **Banca Nazionale del Lavoro Spa**

Esecutati: **Sig. -**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09/09/2025

Identificazione beni: Beni in Arzignano (VI), Via XXV Aprile, 2 int. 13

Dati Catastali: NCEU, foglio 2, p.IIa 1351, sub. 27 (appartamento cat. A/2) e sub. 13 (garage cat. C/6) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Esperto stimatore: Ing. Fabio Benetti - Via Marosticana, 293 Dueville (VI)
benetti2021@ordine.ingegneri.vi.it - cell. 339 3935370

Custode Giudiziario: IVG di Vicenza - Via Volto, 63 Longare (VI)
immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953553

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. 433/2024, promossa da: Banca Nazionale del Lavoro Spa contro Sig. -.

Giudice: Dott.ssa Sonia PANTANO

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 09/09/2025 ore 9.00

Esperto stimatore: Benetti ing. Fabio

Diritto pignorato: piena proprietà per la quota 1/1 per l'appartamento e garage.

Eventuali comproprietari non eseguiti: nessuno

Tipologia bene pignorato: Appartamento al piano settimo con ripostiglio al piano ottavo e garage piano terra.

Ubicazione: Arzignano (VI), Via XXV Aprile, 2 int. 13.

Dati catastali attuali dei beni: NCEU, foglio 2, p.la 1351, sub. 27 (appartamento cat. A/2, cl. 2, P. 7-8, Sct 146 mq R. 686,89 €).

Foglio 2 p.la 1351 sub. 13 (garage cat. C/6, cl. 4 cons.12mq, R. 44,62 €).

Metri quadri: superfici lorde: appartamento 146 mq.

Stato di manutenzione: sufficiente.

Differenze rispetto al pignoramento: nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi: regolare

Valore lordo di mercato, OMV: valore di mercato 148.000,00 €

Date/valori comparabili reperiti: comparabile A: 07/04/2025, 146.000 € (1173 €/mq) comparabile B: 31/01/2025, 85.000 € (924 €/mq), comparabile C: 22/04/2025, 110.000 € (973,00 €/mq)

Valore di vendita forzata proposto: valore a base d'asta es. 124.400,00 €

Valore debito: dall'atto di pignoramento € 373.685,72 oltre a spese ed interessi.

Occupazione: occupato da soggetti terzi alla procedura.

Titolo di occupazione: contratto di affitto registrato del 01/01/2022 durata 2+2 anni, canone annuo € 9.600,00. Opponibile alla procedura. (All. 10).

Oneri: risultano spese condominiali arretrate per € 760,00 circa.

APE: è stato redatto l'APE: l'unità immobile risulta in classe F

Problemi particolari - informazioni utili - criticità:

Lotti: 1/1

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

previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù 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	5
3.	identificazione del bene e descrizione.....	6
3.1	descrizione sintetica e ubicazione del bene	6
3.2	diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	6
3.3	confini n-e-s-o	6
3.4	descrizione dettagliata dei beni	6
3.5	certificazione energetica	11
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 catastali	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	12
5.4	giudizio di conformità catastale.....	12
6.	ricostruzione atti di provenienza	14
	elenco proprietari nel ventennio e titoli	14
7.	aspetti e urbanistico - edilizi.....	15
7.1	titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	15
7.2	abusi/diformità riscontrati	15
7.3	verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi	16
7.4	perimetro del "mandato"	16
8.	oneri e vincoli gravanti sul bene	17
8.1	oneri e vincoli	17
8.2	elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/02/2025).....	17
8.3	oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	18
9.	suolo demaniale.....	18
10.	uso civico o livello	18
11.	spese di gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso	18
11.1	oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni	18
12.	valutazione e stima dei beni	19
12.1	metodo di valutazione	19
12.2	stima del valore di mercato.....	19
12.3	determinazione del valore a base d'asta	21
12.4	stima del valore e congruità canone d'affitto	22
12.5	confronto con trasferimenti pregressi	22
12.6	giudizio di vendibilità'	22
13.	valutazione della quota - comoda divisibilità'.....	22
14.	residenza, stato civile, regime patrimoniale esecutato.....	22
14.1	dati e residenza del debitore esecutato.....	22
14.2	stato civile e regime patrimoniale del debitore	22
15.	lotti	22
16.	osservazioni finali	22
17.	elenco allegati.....	23

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'Illustrissimo Giudice del Tribunale Civile e Penale di Vicenza, Dott.ssa Sonia Pantano ha nominato, in data 04/02/2025, il sottoscritto Ing. Fabio Benetti esperto estimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 433/24.

In data 06/02/2025 il sottoscritto Ing. Fabio Benetti, con Studio in Dueville, Via Marosticana, 293, iscritto all'ordine degli ingegneri di Vicenza al n.2021, per mezzo di giuramento telematico accettava l'incarico e impegnandosi al deposito della presente relazione entro i 30 giorni antecedenti la data della prossima udienza fissata dal G.E. per il 09/09/2025 e procedeva successivamente, allo svolgimento delle operazioni peritali sotto indicate, necessarie all'adempimento dell'incarico.

Previa verifica della documentazione agli atti, in accordo con il Custode nominato, inviava comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali fissando la data del sopralluogo per il giorno 13/03/2025 alle ore 14.00 non trovando nessuno per l'accesso all'immobile. Contattato l'esecutato il sopralluogo veniva eseguito il 31/3/2025 ore 15,00, insieme al Custode ed all'esecutato. Il sottoscritto verificava la rispondenza dei luoghi, realizzando diverse fotografie e un rilievo metrico. L'appartamento risultava occupato come da contratto di affitto allegato.

Inoltre ha provveduto:

- Ad effettuare le verifiche catastali presso l'agenzia delle entrate di Vicenza al fine di identificare l'immobile e verificarne la rispondenza dei dati catastali;
- ad effettuare le verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza al fine di verificare i precedenti proprietari nel ventennio, le trascrizioni e le eventuali iscrizioni pregiudizievoli;
- A recuperare copia l'atto di provenienza.
- Ad effettuare un'indagine presso l'ufficio tecnico del Comune al fine di ottenere tutte le informazioni urbanistiche necessarie relativamente alla regolarità urbanistica dei beni; oltre all'accesso agli atti.
- Ad effettuare le ulteriori indagini necessarie in ordine alla conoscenza dei valori di mercato degli immobili, situati nello stesso Comune, aventi analoghe caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto della stima.

A seguito delle acquisizioni di cui sopra, il sottoscritto ha potuto redigere la seguente relazione di stima.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione del bene

Piena proprietà per la **quota di 1/1 di appartamento tricamere al piano settimo con garage a piano terra** su condominio di quattordici unità su otto piani fuori terra sito in Arzignano (VI) Via XXV Aprile, interno 13.

L'unità abitativa è composta da ingresso su corridoio, soggiorno, cucina, tre camere un bagno, un wc e due poggiali. Dispone al piano ottavo-sottotetto di un ripostiglio. L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 146,0.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Piena proprietà per la quota 1/1 dei seguenti beni:

Identificato in catasto fabbricati:

Comune di Arzignano (VI), Via Venticinque Aprile, 2:

foglio 2, p.lla 1351, sub. 27 cat. A/2 P.7-8 cl. 2 cons. 7 vani Sct 146 mq. Rendita € 686,89

foglio 2, p.lla 1351, sub. 13 cat. C/6 P.T cl. 4 cons. 12mq 146 mq. Rendita € 44,62

Al catasto terreni la particella 1351 fg. 2 ente urbano risulta di 837 mq.

3.3 Confini N-E-S-O

Confini del mappale, in ordine N-E-S-O.: Mappale 1320, 1381, Via Kennedy, Via XXV Aprile.

Salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento tricamere al piano settimo con garage a piano terra su condominio denominato "Incam 1" di quattordici unità su otto piani fuori terra con ascensore sito in Arzignano (VI) Via XXV Aprile, interno 13.

L'unità abitativa è composta da ingresso su corridoio, soggiorno, cucina, tre camere un bagno, un wc e due poggiali. Dispone al piano ottavo-sottotetto di un ripostiglio.

Dispone inoltre della quota di comproprietà del locale centrale termica e locale ripostiglio a piano terra, dell'area di manovra esterna perimetrale all'edificio e della terrazza comune a piano ottavo (sub. 31).

L'abitazione possiede due affacci con pareti finestrate sui lati sud-est e sud-ovest.

Altezza interna è di 2,98 metri del ripostiglio di 2,2 metri del garage di 2,25 m.

Al piano terra dispone di garage singolo di 12 mq a cui si accedi dallo spazio comune di manovra esterno.

L'appartamento sviluppa una superficie commerciale complessiva di circa mq 146,0.

Consistenza e determinazione della superficie commerciale:				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	133,0	1,00	133,0
poggioli	Sup. reale lorda	21,0	0,33	7,0
Ripostiglio p.8	Sup. reale netta	12,0	0,5	6,0
Garage	Sup. reale lorda	12,0	0,5	6,0
Totale	Sup. reale lorda			152,0

Stato di manutenzione e conservazione:

L'edificio è stato costruito nel 1968, in stato di manutenzione e conservazione sufficiente. Le finiture dell'abitazione sono quelle dell'epoca della costruzione per tipologia e qualità (serramenti, porte e pavimenti...). L'impianto elettrico interno è da controllare.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: muratura in laterizio intonacata e pilastri in cls. condizioni: sufficienti.

Copertura: in lamiera, grondaie in rame.

Scale: scale comuni con rivestimento in marmo, ringhiera in ferro. Porta di ingresso in alluminio e vetro. condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: serramenti in legno doppio vetro, tapparelle in pvc. In alcune finestre presente doppio serramento esterno in vetro alluminio. condiz.: appena sufficienti. Soglie in marmo.

Infissi interni: porte a battente in legno. condizioni: appena sufficienti.

Pavimentazione interna: pavimento in mattonelle di ceramica. In una camera in legno. condizioni appena sufficienti.

Poggiolo: pavimento in ceramica parapetto in muratura e ringhiera in ferro. Condizioni: sufficienti.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia. Conformità da verificare.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: da rete comunale.

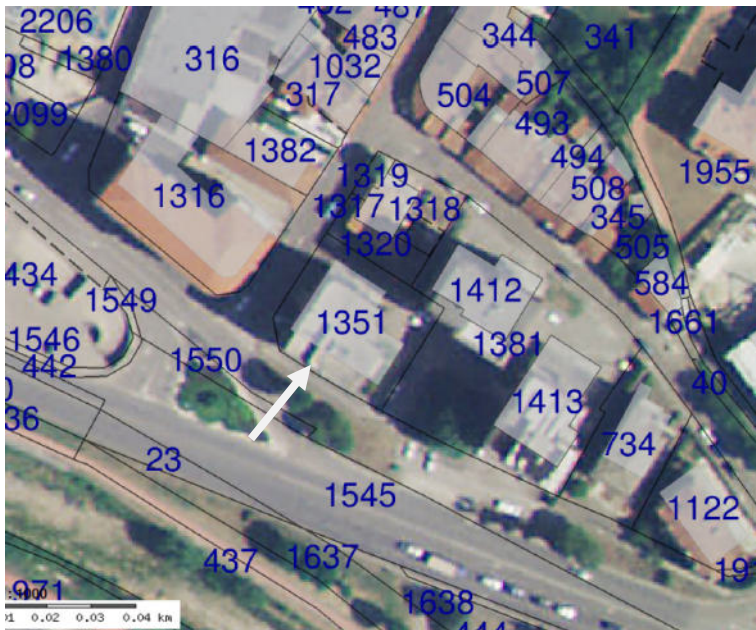
Termico: tipologia: riscaldamento centralizzato a gas con contabilizzatore, diffusori radiatori. In cucina scaldacqua a gas.

Caratteristiche zona: semicentrale, residenziale con attività commerciali con traffico sostenuto e con dotazione di parcheggi nelle vicinanze appena sufficiente.

Posizione: L'abitazione si trova a meno di 1 Km dal centro di Arzignano, 8 Km da Montecchio Maggiore, 25 Km da Vicenza, a 7 Km dal casello dell'autostrada Pedemontana Veneta, a 2 Km dalla zona industriale di Arzignano.

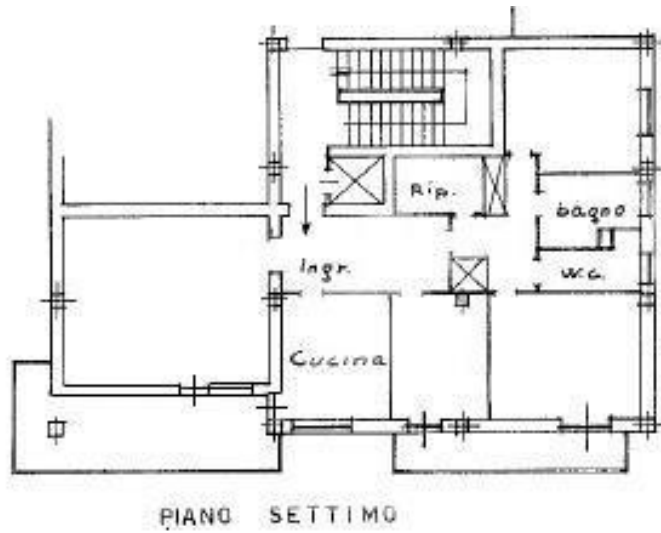
Servizi della zona: L'immobile si trova in zona residenziale-commerciale di Arzignano, nel raggio di 0,5 km si trovano molte attività commerciali oltre a bar, distributori e servizi quali farmacia, scuole centri sportivi.

Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale:

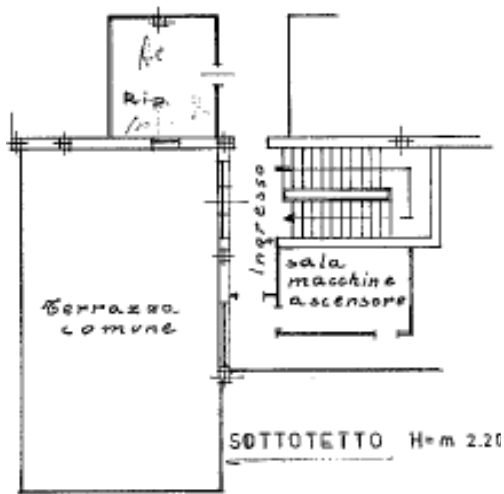


Vista dall'alto

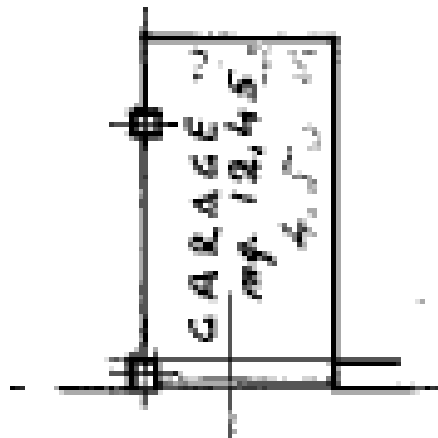
Figura 4. Planimetria immobili:



appartamento stato attuale



ripostiglio ottavo piano



Garage piano terra

Figura 5. Foto immobile:





3.5 Certificazione energetica

Non è stato fornito l'APE, pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso (classe F) ed alla trasmissione al portale della Regione Veneto. L'attestato è stato registrato con codice n. 69130/2025 in data 12/06/2025 e viene allegato alla presente relazione.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Occupato.

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

Contratto di affitto registrato il 10/01/2022 al n. 000135 serie 3T "durata 2 anni inizio 01/01/2022 durata che si protrarrà automaticamente per eguale periodo". A seguito dell'attività di ricerca nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate non sono risultati in essere contratti di locazione registrati, mentre l'esecutato ha esibito il contratto di affitto registrato sopra citato (All. 10).

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

- Arzignano fg. 2 mapp. 1351 sub. 27 via Venticinque Aprile n. 2, piano 7-8, A/2, cl. 2, vani 7, rendita euro 686,89: l'unità immobiliare risulta così distinta per modifica identificativo del 05-10-2006 pratica n. VI0205868 in atti dal 05-10-2006 (n. 46996.1/2006) e in precedenza Sezione Urbana A, foglio 2 particella 1351 sub. 27 tale dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.
- Arzignano, foglio 2 particella 1351 sub. 13, Via Venticinque Aprile n. 2, piano T, C/6, cl. 4, mq. 12, rendita euro 144,62: l'unità immobiliare risulta così distinta per modifica identificativo del 13-10-2006 pratica n. VI0218740 in atti dal 13-10-2006 (n. 49861.1/2006) e in precedenza Sezione Urbana A, foglio 2 particella 1351 sub. 13 tale dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.

5.2 Intestatari catastali storici

Intestatari catastali attuali:

--- nato in --- il ---, proprietà 1/1 in separazione di beni, per atto di compravendita, Notaio Di Marco Gianfranco, del 09-02-2006.

Precedenti intestatari:

---- nata a Arzignano il 02-11-1954, titolare della quota di 1/3 di piena proprietà, ---- nata a Arzignano il 29-04-1958, titolare della quota di 1/3 di piena proprietà bene personale----- nata a Arzignano il 09-02-1966, titolare della quota di 1/3 di piena proprietà bene personale, intestatarie dal 16-12-2003 fino al 09-02-2006.

----- nata ad Arzignano il 19/11/1926 intestataria dall'impianto meccanografico al 16/12/2003.

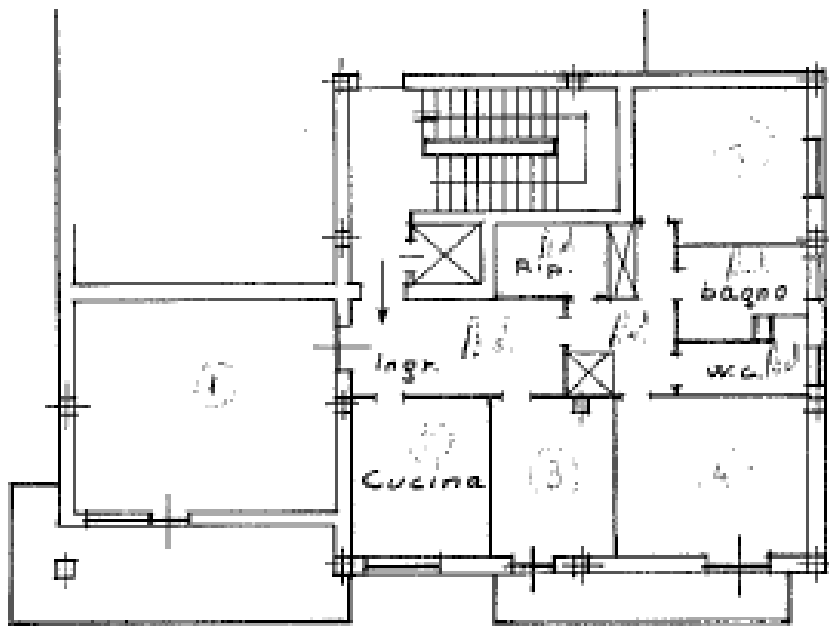
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Vi è rispondenza formale dei 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

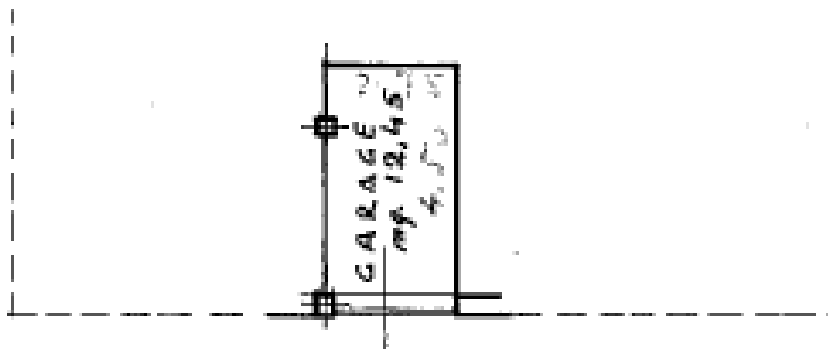
Riscontrate difformità: La planimetria catastale dell'appartamento sub. 27 si discosta dallo stato attuale nella posizione dell'apertura del soggiorno e nella mancanza della porta-finestra della cucina che dà sul terrazzo. Necessaria presentazione pratica docfa con modifica della planimetria catastale. Costo totale circa € 600,00.

Figura 6. Estratto Planimetria catastali dei beni:



PIANO SETTIMO H = m. 3.00

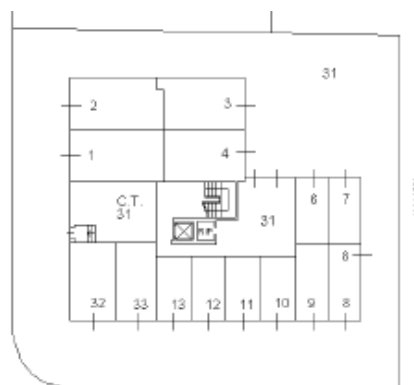
mapp. 1351 sub.27



R SEMINTERRATO H = 2.20

mapp. 1351 sub 13

Figura 7. Estratto elaborato planimetrico dei beni:



PIANO TERRA



Figura 8. Sovrapposizione tra lo stato attuale dei luoghi e lo stato approvato: non possibile

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto sono pervenuti a ---- nato in -----, per la piena proprietà in separazione di beni, da ---- nata a Arzignano il 02-11-1954, titolare della quota di 1/3 di piena proprietà, -- nata a Arzignano il 29-04-1958, titolare della quota di 1/3 di piena proprietà bene personale, ----- nata a Arzignano il 09-02-1966, titolare della quota di 1/3 di piena proprietà bene personale, per atto di compravendita, Notaio Di Marco Gianfranco, del 09-02-2006, rep. 35743/8304 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza il 16-03-2006 al n. 7149 del registro generale e al n. 4220 del registro particolare.

Tali immobili erano pervenuti a ---- per la quota di 1000/3000 di piena proprietà, ---- per la quota di 1000/3000 di piena proprietà, ---- per la quota di 1000/3000 di piena proprietà, per successione in morte di ---- nata a Arzignano il 19-11-1926, titolare della piena proprietà, deceduta il 16-12-2003, registrata presso l'Ufficio del Registro di Arzignano il 20-05-2004, den. 45 vol. 167 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza il 17-06-2004 al n. 15107 del registro generale e al n. 9710 del registro particolare.

Si segnala accettazione tacita di eredità con atto Notaio Di Marco Gianfranco del 09-02-2006, rep. 35743/8304 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza il 16-03-2006 al n. 7148 del registro generale e al n. 4219 del registro particolare.

Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Attuali proprietari e nel ventennio precedente:

---- nato in ---- C.F.: -----, per la piena proprietà in separazione di beni per atto di compravendita, Notaio Di Marco Gianfranco, del 09-02-2006, rep. 35743/8304 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza il 16-03-2006 al n. 7149 del registro generale e al n. 4220 del registro particolare.

---- nata a Arzignano il 02-11-1954, titolare della quota di 1/3 di piena proprietà, ---- nata a Arzignano il 29-04-1958, titolare della quota di 1/3 di piena proprietà bene personale, ---- nata a Arzignano il 09-02-1966, titolare della quota di 1/3 di piena proprietà bene personale per successione in morte di ---- nata a Arzignano il 19-11-1926, titolare della piena proprietà, deceduta il 16-12-2003, registrata presso l'Ufficio del Registro di Arzignano il 20-05-2004, den. 45 vol. 167 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza il 17-06-2004 al n. 15107 del registro generale e al n. 9710 del registro particolare.

Si segnala accettazione tacita di eredità con atto Notaio Di Marco Gianfranco del 09-02-2006, rep. 35743/8304 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Vicenza il 16-03-2006 al n. 7148 del registro generale e al n. 4219 del registro particolare.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Nell'atto di provenienza viene riportato che "la costruzione l'immobile è iniziata in data anteriore all'uno settembre 1967. In seguito sono stati eseguiti gli interventi edilizi autorizzati dal Comune di Arzignano":

Autorizzazione edilizia n. 6093 rilasciata il 09/01/1968.

Permesso di Abitabilità del 17/01/1968 n. 4408/63.

Tali pratiche però non sono state rinvenute con l'accesso agli atti. (all. 7)

Dalla consultazione delle tavole del PI l'edificio ricade in Zona B: aree residenziali di completamento.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

A seguito dell'accesso agli atti le pratiche sopra riportate ed eventualmente altre riferite all'immobile in oggetto sono risultate essere non reperibili come da dichiarazione del Dirigente allegata (all. 7). Non sono quindi riscontrabili eventuali difformità od abusi rispetto allo stato attuale.

Figura 9. Stato attuale.

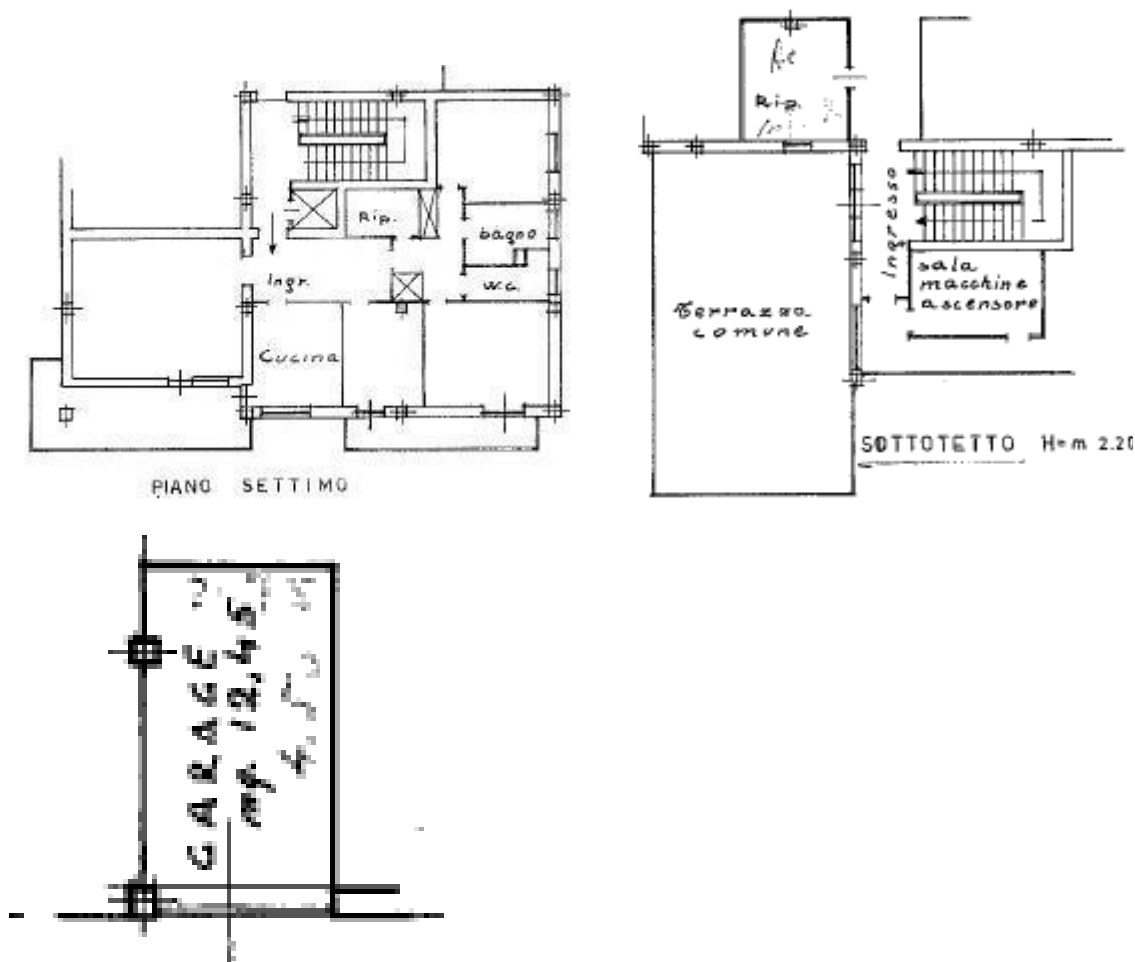


Figura 10. Stato approvato: non rinvenuto.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Non necessaria quindi la regolarizzazione.

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

Non sono stati rilevati particolari vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario, ad eccezione di quelli riportati nella presente relazione quali ad esempio:

- a) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;
- b) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- c) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;
- d) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale

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

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 05/02/2025)

Estremi delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli che colpiscono i beni in oggetto:

Ipoteca legale iscritta il 07-12-2009 al n. 25358 del registro generale e al n. 5766 del registro particolare, di Euro 27.463,18, atto di Equitalia Nomos Spa del 25-11-2009, rep. 116322/124, a favore Equitalia Nomos Spa sede Torino cf. 05165540013 a fronte di un capitale di Euro 13.731,59, a carico di ---- nato in ----, titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto.

Ipoteca legale iscritta il 22-05-2015 al n. 8659 del registro generale e al n. 1321 del registro particolare, di Euro 66.486,68, atto di Equitalia Nord S.p.a. del 20-05-2015, rep. 752/12415, a favore Equitalia Nord S.p.a. sede Milano cf. 07244730961 a fronte di un capitale di Euro 33.243,34, a carico di ---- titolare della piena proprietà. Grava la piena proprietà dei beni oggetto.

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta il 12-09-2016 al n. 16803 del registro generale e al n. 2945 del registro particolare. di Euro 198.159,72, atto di Equitalia Servizi di Riscossione spa del 08-09-2016, rep. 1259/12416, a favore Equitalia Servizi di Riscossione spa sede Roma cf.

13756881002 a fronte di un capitale di Euro 99.079,86, a carico di ---- nato in ----, titolare della piena proprietà. Grava la piena proprietà dei beni oggetto.

Ipoteca giudiziale iscritta il 24-01-2020 al n. 1561 del registro generale e al n. 216 del registro particolare, di Euro 30.000,00, decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza del 07-01-2020, rep. 103/2020, a favore Condominio Incam 1 sede Arzignano cf. 81002070241 a fronte di un capitale di Euro 17.314,00, a carico di ---- nato in ---, titolare della piena proprietà. Grava la piena proprietà dei beni oggetto.

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 06-12-2024 al n. 26748 del registro generale e al n. 19583 del registro particolare, Tribunale di Vicenza — Unep di Vicenza del 21-11-2024, rep. 6508, a favore Banca Nazionale del Lavoro Spa sede Roma cf. 09339391006, a carico di ---- nato in ----, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà. Grava la piena proprietà dei beni oggetto.

Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo iscrizione del 12/12/2024 - registro particolare 4412 registro generale 27455 pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-riscossione repertorio 4613/12424 del 09/12/2024, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo.

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

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

Le iscrizioni e trascrizioni del punto precedente par. 8.2.

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta.

10. USO CIVICO O LIVELLO

No risultano/ non noti.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Si riportano i dati forniti dall'amministratore di condominio Studio Lo.Ma snc di Chiampo come da allegato 11:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); circa € 1.620,00 (compreso € 880,00 circa per riscaldamento).

eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; €356,00

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; I conduttori non hanno rate scadute non pagate; l'esecutato proprietario ha ad oggi uno scaduto di totali euro 2.166,20; euro 414,90 relativi al 2025 (fino a chiusura bilancio, ovvero il 30/06/25; andranno poi sommati i successivi sei mesi) ed euro 344,37 del 2024.

eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato; Si, vedi punto 8.2

Si precisa che l'obbligazione solidale dell'acquirente è limitata al pagamento delle spese condominiali per l'anno in corso al momento della vendita e dell'anno precedente (vedi art. 63, comma 4, disp. att.c.p.c.).

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Per la stima si è considerato quanto esposto, la consistenza, il contesto, le finiture e l'età dell'immobile.

I beni oggetto di pignoramento verranno di seguito valutati sulla base degli I.V.S. (International Valuation Standard).

In particolare ed in linea di principio, si possono utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con 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% ($\frac{\text{max valore} - \text{min valore}}{\text{min valore}} < 5\div 10\%$).

Per il calcolo del valore di mercato sono state eseguite visure ipotecarie atte a trovare comparabili; più specificatamente l'Esperto ha recuperato vari passaggi di proprietà di abitazioni siti nella zona e ne ha ritenuti attendibili tre avvenuti nell'anno 2025 relativi ad immobili simili nelle vicinanze e riportati nell'allegato 8.

Si sono inoltre consultati gli annunci pubblicitari di agenzie immobiliari e i dati delle aggiudicazioni di aste di immobili relativi ad abitazioni della zona, oltre alla perizia dell'esecuzione Ei396/23 attualmente in fase di aggiudicazione di immobili simili in zona.

Per la determinazione analitica del valore di mercato dei beni pignorati tramite I.V.S., si rimanda al calcolo analitico allegato. Il valore stimato deve intendersi a corpo e non a misura e comprensivo delle parti coperte e scoperte di pertinenza esclusiva e/o comuni, nonché di ogni altro valore intrinseco ed estrinseco.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VICENZA

Comune: ARZIGNANO

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO%20CENTRALE%20STORICO

Codice zona: B2

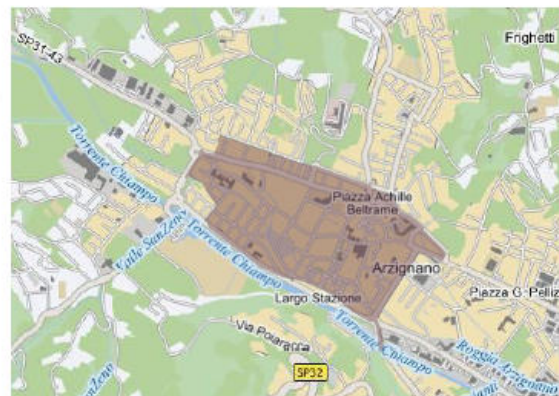
Microzona:

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1450	L	4,2	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2100	L			
Ville e Villini	Normale	1200	1450	L			
Ville e Villini	Ottimo	1850	2300	L			

Spazio disponibile per annotazioni



	nuovo (costruito dal 2022)		recente o ristrutturato a nuovo		da ristrutturare (senza necessità di interventi statici)		Box singoli (5m x 3m) valore a corpo	
	min	max	min	max	min	max	min	max
ARZIGNANO								
zona unica	1.800	2.275	1.450	2.175	500	975	8.500	12.500

Fonti di informazione:

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico Comunale, Borsino immobiliare della Camera di Commercio, valori OMI agenzia delle Entrate e Borsino immobiliare, siti web e aste Tribunale di Vicenza.

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** risulti essere pari a:

€ 148.000,00 (centoquarantottomila/00 €), pari a 974,00 €/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”.

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:	€ 600,00
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica:	€ 0,00
- spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio:	€ 760,00
- altri costi/oneri:	€ ---

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:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- 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;
- 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: € 124.500,00
(€ centoventiquattromilacinquecento/00). (arrotondato)

12.4 Stima del valore e congruità canone d'affitto

Il contratto di locazione del 01/01/2022 registrato il 10/01/2022 al n. 6661, durata di due anni con rinnovo automatico prevede un canone annuo € 9.600,00. (800,00 €/mese)

Per la valutazione della congruità del canone di affitto (art. 2923 c.c.) si sono visionati i valori forniti dal borsino immobiliare.it, i valori Omi e consultato gli annunci pubblicitari della zona e quindi, in funzione della posizione, consistenza, vetustà dell'immobile. Si ritiene che il canone mensile, per beni simili a quello in esame sia compreso tra 4,50 e 5,50 €/mq*mese ossia di 750 €/mese e quindi il canone attuale sia congruo ai fini dell'art. 2923 c.c..

12.5 Confronto con trasferimenti pregressi

Il bene è stato oggetto di atto di compravendita il 09/2/2006 per € 130.000,00.

12.6 Giudizio di vendibilità'

L'immobile per dimensioni, prezzo e posizione si presenta con vendibilità sufficiente.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Non è pignorata una quota indivisa.

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Come da allegato n. 9 l'esecutati dalla data del pignoramento ad oggi risulta residente nell'immobile in oggetto.

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Coniugato in regime di separazione dei beni, dal 23/10/2023 il Tribunale di Padova ha pronunciato la separazione giudiziale (all. 9).

15. LOTTI

Lotto unico. Non risulta opportuna la divisione in più lotti.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna.

Dueville, 11 luglio 2025

Il Tecnico incaricato
Ing. Fabio Benetti
firmato digitalmente

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Mappa catastale, planimetrie, visure catastali
- 4b sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale, estratti
5. Titoli a favore dei soggetti eseguiti e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti eseguiti e occupanti
10. Documentazione relativa allo stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli eseguiti ed ai creditori