



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA N. RGE 385/2023**

**ELABORATO PERITALE**

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

**Lotto 002**

**(con integrazione parziale in data 15/5/2026 riferita alla sola cantina sottostrada edificata in assenza di titolo)**



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente:

Esecutato:

Identificazione beni: Beni in Arcugnano (VI) Via Santa Giustina, civ. 15

Dati Catastali: NCEU, Foglio 5, m.n. 380, sub. 9 (A/7) – C.T., foglio 5 mapp.li 644, 645

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

Esperto stimatore: **Arch. Monica Berlato** – Vicenza, (VI) Contrà Carpagnon, 11

mail: [arch.monicaberlato@gmail.com](mailto:arch.monicaberlato@gmail.com) – T: 0444 1450043

Custode Giudiziario: **I.V.G.** - Longare (VI) Via Volto 63

mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) – T: 0444 953 552



## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare n. 385/2023

Promossa da

**Giudice:** Dott.ssa Sonia Pantano

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

**Udienza:** 26/5/2026;

**Esperto stimatore:** arch. Monica Berlato

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

**Eventuali comproprietari non esegutati** : nessuno;

**Tipologia bene pignorato** (pag. 7): abitazione unifamiliare sviluppata ai piani "sottostrada" e terra posta a breve distanza, in posizione angolata, dall' immobile censito al mapp. 380 subb. 4, 5 (lotto 001 della presente procedura esecutiva), 6 e 7, ed affiancata ad altro fabbricato ad ovest. E' dotata di scoperto di pertinenza esclusiva e di scoperto di pertinenza comune a tutti i sub del mapp. 380 (sub 8 corte - b.c.n.c. a tutti i sub del mapp. 380), quest' ultimo in parte adibito ad ingresso pedonale e carraio ed in parte a giardino erbato e piantumato. E' ubicata in zona residenziale collinare del Comune di Arcugnano (VI). Il lotto si compone inoltre di due modesti appezzamenti posti a nord-ovest (si veda estratto di mappa, all.to 3)

**Ubicazione** (pag. 6): per l' abitazione: Arcugnano, via Santa Giustina, 15;

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 7):

Comune di Arcugnano, C.F. Foglio 5, Mappale 380, sub 9, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 10,0 Vani, Rendita € 903,80;

Comune di Arcugnano, C.T. Foglio 5, Mappale 644, Qualità semin arbor, Classe 6, Consistenza 670 mq, Reddito dominicale € 1,04 - Reddito agrario € 1,90;

Comune di Arcugnano, C.T. Foglio 5, Mappale 645, Qualità semin arbor, Classe 6, Consistenza 410 mq, Reddito dominicale € 0,64 - Reddito agrario € 1,16;

**Stato di manutenzione** (pag. 15): nel complesso discreto, ad esclusione dell' area esterna, completamente invasa da vegetazione infestate per mancata manutenzione, si veda doc. fotografica allegata e quanto esposto in perizia;

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 17): nessuna;

**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 17/19 e pag. 21/23): problematiche in ordine di verifica della conformità edilizio-urbanistica dell' immobile in oggetto e di distanza tra pareti finestrate (si veda punto 7 della presente relazione).

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 26): immobile mapp. 380 sub 9: € 323.900,00; appezzamenti di terreno mapp.li 644 e 645: € 4.950,00;

**Date/valori comparabili reperiti**: C: 17/4/2024 importo € 335.000; D: 11/3/2024 importo € 420.000; E: 15/6/2023 importo € 340.000;

**Valore di vendita forzata proposto** (pag. 27): valore a base d' asta dei beni: € 225.000,00;

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

**Occupazione** (pag. 16): L' immobile in oggetto, nella disponibilità dell' esecutato, in occasione dei sopralluoghi effettuati è risultato non abitato, seppur ancora presenti arredi e beni mobili.

**Titolo di occupazione** (pag. 16): nessuno;

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

**APE** (pag. 16): classe energetica D;

**Problemi particolari - informazioni utili - criticità** (da pag 21 a pag 24): Problematiche in ordine alla verifica della conformità edilizio-urbanistica dell' immobile in oggetto e della distanza tra pareti finestrate (si veda punto 7 della presente relazione).

Si evidenzia inoltre che in mappa catastale la stradina di accesso all' immobile in oggetto appare posta a cavallo con l' adiacente mapp. 102, in proprietà di terzi.

**Lotti** (pag. 28): Lotto 2 di 3



### **Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.**

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

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

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

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

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

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

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

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Nelle procedure esecutive immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo, tranne i casi in cui i beni mobili rappresentino pertinenza dell'immobile, ovvero la loro asportazione arrechi pregiudizio all'immobile.



---

## SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE .....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE .....	6
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....	6
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale dei beni.....	7
3.3 Confini N-E-S-O .....	7
3.4 Descrizione dettagliata dei beni .....	7
3.5 Certificazione energetica: in corso di definizione.....	15
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	16
4.1 Stato di Possesso .....	16
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	16
5. ASPETTI CATASTALI .....	16
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	16
5.2 Intestatari catastali storici.....	16
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	17
5.4 Giudizio di conformità catastale .....	17
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	20
6.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio: .....	20
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI .....	20
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità .....	20
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	21
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi .....	22
Perimetro del “mandato” .....	23
8 ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia) .....	24
8.1 Oneri e vincoli.....	24
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (aggiornato al 28.5.2025).....	25
8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	25
9. SUOLO DEMANIALE.....	26
10. USO CIVICO O LIVELLO .....	26
11. SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	26



---

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	26
L' immobile non è parte di un condominio.....	26
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	26
12.1 Basi del Valore e Metodo di valutazione .....	26
12.2 Stima del valore di mercato .....	26
12.3 Determinazione del valore a base d' asta.....	26
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi.....	27
12.5 Giudizio di vendibilità' .....	28
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	28
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	28
14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati.....	28
14.2 Regime patrimoniale esegutati .....	28
15. LOTTI.....	28
16. OSSERVAZIONI FINALI .....	28
17. ELENCO ALLEGATI .....	29



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

### Premessa

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

### Attività peritali

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

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

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

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

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

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

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

## 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

**Abitazione unifamiliare sviluppata ai piani "sottostrada" e terra** posta a breve distanza, in posizione angolata, dall'immobile censito al mapp. 380 subb. 4, 5 (lotto 1 della presente procedura esecutiva), 6 e 7, ed affiancata ad altro fabbricato ad ovest. In Comune di Arcugnano (VI) via Santa Giustina, 15. Dotata di scoperto di pertinenza esclusiva e di scoperto di pertinenza comune a tutti i sub del mapp. 380 (corte sub 8 - b.c.n.c. a tutti i sub del mapp. 380), quest'ultimo adibito in parte a zona ingresso pedonale e carraio dell'immobile adiacente, in parte a zone pavimentate e in parte a giardino erbato e piantumato. Il lotto si compone inoltre di due modesti appezzamenti ad orografia collinare posti a nord-ovest dell'abitazione.

Il fabbricato residenziale in oggetto si compone sostanzialmente al piano terra di vano ingresso che conduce ad un ampio studio, un w.c., un bagno con antibagno, una camera con guardaroba, un soppalco metallico ed una scala che conduce al piano "sottostrada" nel quale sono ricavati vani catastalmente individuati in qualità di cucina-pranzo, soggiorno, studio, w.c. e lavanderia. Risulta inoltre una cantina edificata in assenza di titolo.

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



- Servizi della zona:** la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La frazione di Torri di Arcugnano nella quale sono ubicati il municipio, scuole pubbliche ed attività commerciali dista circa 3,5 km. A breve distanza risultano la chiesa parrocchiale, una scuola primaria, oltre ad alcuni locali di ristorazione.
- Caratteristiche zone limitrofe:** collinari residenziali ed agricolo-boschive.
- Collegamenti pubblici:** autobus a circa 300 mt verso via Spianzana, 400 mt verso via S. Giustina, stazione ferroviaria di Vicenza circa 8 km, autostrada (A4) circa 10 km.

### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale dei beni

#### Diritto

Piena proprietà dell' intero.

#### Identificazione catastale

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

- mappale **380, sub 9**, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 10,0 Vani, Sup. cat. totale 252 mq; totale escluse aree scoperte 245 mq, Rendita € 903,80, via S. Giustina, 21, piani S1-T;

Dall' ultimo elenco dei sub componenti il mapp. 380 reperito in banca dati Sister è possibile osservare quale b.c.n.c. al mapp. 380 sub 9:

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

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

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

- mappale **644**, Qualità semin arbor, Classe 6, Consistenza 670 mq, Reddito dominicale € 1,04 - Reddito agrario € 1,90;

- mappale **645**, Qualità semin arbor, Classe 6, Consistenza 410 mq, Reddito dominicale € 0,64 - Reddito agrario € 1,16.

catastalmente intestati a:

#### Lotto

Lotto n. 002.

### 3.3 Confini N-E-S-O

- Confini del mapp. 380, sub 9, piano terra: mapp. 380 sub 8 su tre lati, via Santa Giustina, mapp. 102, mapp. 10, mapp. 645, mapp. 644, salvo più precisi e aggiornati;

- Confini del mapp. 644: mapp. 1040, mapp. 380, mapp. 645, mapp. 321, mapp. 107, salvo più precisi e aggiornati;

- Confini del mapp. 645: mapp. 644, mapp. 380, mapp. 10, mapp. 321, salvo più precisi e aggiornati.

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L' immobile residenziale in oggetto deriva da opere di ristrutturazione e ampliamento di un precedente vetusto fabbricato, effettuate tra il 2011 e il 2012 circa su terreno ad orografia collinare. Si sviluppa ai piani "sottostrada" e terra ed è posto a breve distanza verso sud-est, in posizione angolata, dal fabbricato censito al mapp. 380 subb. 4, 5, 6 e 7. Ad ovest è affiancato ad un edificio in proprietà di terzi. E' dotato, come detto, sia di scoperto di pertinenza esclusiva che di scoperto di pertinenza comune a tutti i sub del mapp. 380 (corte sub 8 - b.c.n.c. a tutti i sub del mapp. 380). Quest' ultimo in parte adibito a zona ingresso pedonale e carraio dell' immobile adiacente, in parte a zone pavimentate e in parte a



giardino erbato e piantumato. Anche l' area esclusiva risulta adibita in parte a giardino erbato e piantumato, con una zona terrazzata in assito di legno prospiciente il fronte nord. A sud risulta ubicata una scoscesa stradina di accesso pedonale che conduce, dalla sede stradale, all' abitazione. Si presenta chiusa da un cancello in struttura metallica con apertura manuale, apparentemente di natura provvisoria. Successivamente l' accesso pedonale prosegue con una rampa in struttura metallica pavimentata in pietra. Si precisa come la stradina di accesso all' immobile si presenti allo stato attuale sconnessa e completamente invasa da vegetazione spontanea, tanto da rendere assai difficoltoso il transito. Non appare possibile l' accessibilità con automezzi. **Si evidenzia inoltre che in mappa catastale tale stradina appare posta a cavallo con l' adiacente mapp. 102, in proprietà di terzi (si veda all.to 2).** Per quanto riguarda l' area b.c.n.c. mapp. 380 sub 8 questa, come detto, è in parte tenuta a giardino erbato e piantumato, in parte a zone pavimentate e in parte ad accesso alle abitazioni sub 5 e 6 e all' autorimessa sub 4 (in proprietà di terzi). In occasione dei sopralluoghi effettuati detta area comune è risultata recintata (non lungo la suddivisione con il sub 9), con accessi pedonale e carraio dal civico 21. E' stato osservato, nella recinzione lungo via Santa Giustina, un vecchio cancello di cantiere a ridosso del quale è posta in opera una "casetta da giardino" della quale non è stato reperito titolo. Sempre all' interno dell'area comune sono stati osservati un palo in cemento a sostegno di una linea elettrica, percorsi, di cui uno a terrazza, ed alcune partizioni interne.

Il fabbricato in oggetto, data anche l' orografia dell' area, è parzialmente edificato "sottostrada" è per buona parte circondato da un "vano tecnico" indicato come "scannafosso", all' interno del quale è posizionata una scaletta metallica di collegamento con il vano catastalmente indicato come "studio".

Il fabbricato presenta pianta irregolare, edificato su due piani, con copertura che non si è potuta ispezionare ma, dato quanto potuto osservare, in parte piana ed in parte inclinata. Murature esterne finite ad intonaco di colore bianco, con ampia porzione vetrata in corrispondenza del fronte nord su struttura realizzata in montanti e traversi in acciaio.

Il fabbricato si compone al piano terra di vano ingresso (nel quale è posta la caldaia) che conduce ad un ampio studio con vetrata rivolta a nord verso l' area terrazzata in legno ed il giardino. Il piano si compone inoltre di un bagno con antibagno, di un w.c., tutti finestrati, di una camera con ripostigli-guardaroba, dotato di una botola a soffitto per ispezionare il sottotetto, non abitabile, e di un soppalco in grigliato metallico di forma trapezoidale. Una scala interna conduce ai vani posti al piano "sottostrada". In questo sono posti i seguenti vani così catastalmente indicati: un vano cucina-pranzo dotato di accesso ad una piccola area scoperta, un soggiorno, uno studio accessibile dalla sola scala esterna precedentemente citata, un w.c., una lavanderia, oltre al succitato "scannafosso" ed una zona vano tecnico posta sotto la rampa di accesso al piano terra. E' risultato inoltre un vano adibito a cantina edificato in assenza di titolo e non censito catastalmente, con accesso da una portafinestra del locale soggiorno e successivamente dallo "scannafosso". Nella piccola area scoperta prospiciente il piano "sottostrada" risulta posta in opera una pergola coperta, anch' essa posta in opera in assenza titolo. In detta area risulta inoltre un cancelletto, chiuso alla data del sopralluogo, che conduce a proprietà di terzi. In occasione dei sopralluoghi effettuati la zona circostante il fabbricato era completamente invasa da vegetazione infestante, ed inaccessibile.

Serramenti esterni in pvc, con di vetrocamera, con oscuri in legno nella camera al piano terra e nel vano cucina al piano sottostrada, portoncini d' ingresso blindati, anche nel vano "studio". Presenti porte, anche completamente vetrate, sia con apertura a battente che scorrevoli. Pavimentazioni in legno e in resina. Il soppalco ha pavimentazione in grigliato metallico. Le pareti interne si presentano intonacate e tinteggiate. Travi in legno a vista nella zona a doppia altezza nella quale è posta la scala, ed in una porzione della camera al piano terra. I servizi sono completi di sanitari e rubinetterie. Impianto di riscaldamento a pavimento, è presente impianto di condizionamento. L' immobile è dotato di videocitofono, impianto elettrico sottotraccia, impianto a gas metano con riscaldamento a pavimento, impianto scarichi non rilevabile. Dato quanto indicato nel progetto edilizio reperito, sulla porzione di copertura piana dell' immobile dovrebbero essere posti in opera alcuni pannelli fotovoltaici, non osservati in sede di sopralluogo date le difficoltà di visuale della copertura, anche a causa della vegetazione spontanea presente sul tetto.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti risultano essere state allegate alla documentazione



depositata presso l' Ufficio Tecnico Comunale, dato il rilascio del certificato di agibilità in data 30/3/2012. Gli stessi quindi risultavano conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all' epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. Dovranno pertanto essere oggetto di verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto, senza adeguate verifiche, non è possibile garantirne la conformità alle normative attualmente vigenti. Si precisa che in sede del sopralluogo effettuato gli impianti non risultavano attivati e pertanto non è risultato possibile verificarne l' effettiva funzionalità.

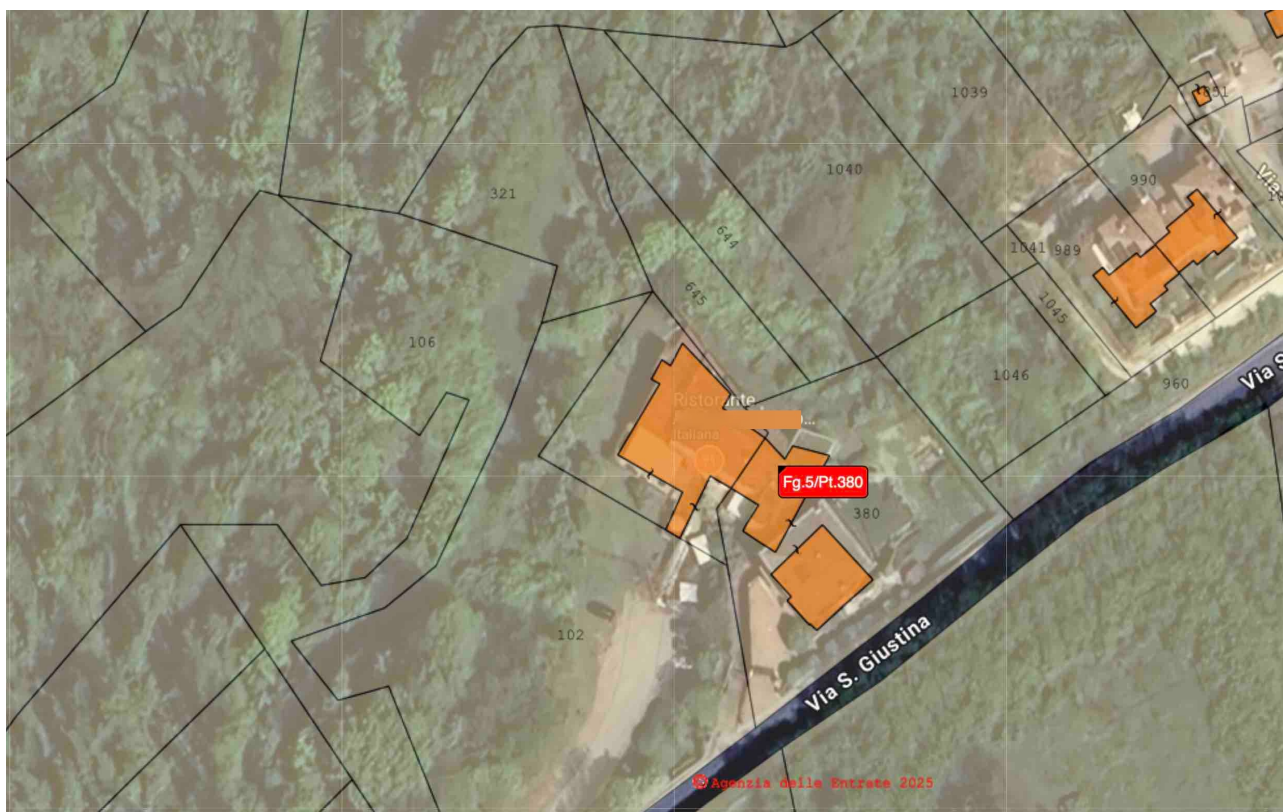
Il lotto sviluppa le seguenti superfici lorde<sup>1</sup> complessive (la consistenza edilizia dell' immobile oggetto di stima è stata desunta dalle planimetrie catastali e da misurazioni sommarie della consistenza degli immobili oggetto di esecuzione. Le misure sono state verificate a campione ed hanno carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell' Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato):

- vani al piano terra: circa mq 126, con altezze interne nel vano studio da circa ml 2,70 a circa ml 3,05, circa 2,70 ml nella camera nella porzione piana, circa 2,60 ml nel bagno;
- soppalco in grigliato metallico al piano terra: circa 3,00 ml;
- vani al piano sottostrada: circa mq 101, con altezza interna nel vano adibito a "cucina" di circa 2,48 ml, circa 2,65 nei vani a sud, doppia altezza nel vano "pranzo" rilevabile indicativamente da circa 5,72 ml a circa 7,34 ml sottotavolato;
- scala esterna metallica: circa 3,00 ml;
- area esterna esclusiva, dedotta da planimetria catastale: circa 361 mq.

Risultano inoltre, come detto, una cantina al piano sottostrada di circa 15 mq e una pergola coperta esterna entrambe edificate in assenza di titolo.

Il mapp. 644 ha superficie catastale di 670 mq, il mapp. 645 di 410 mq.

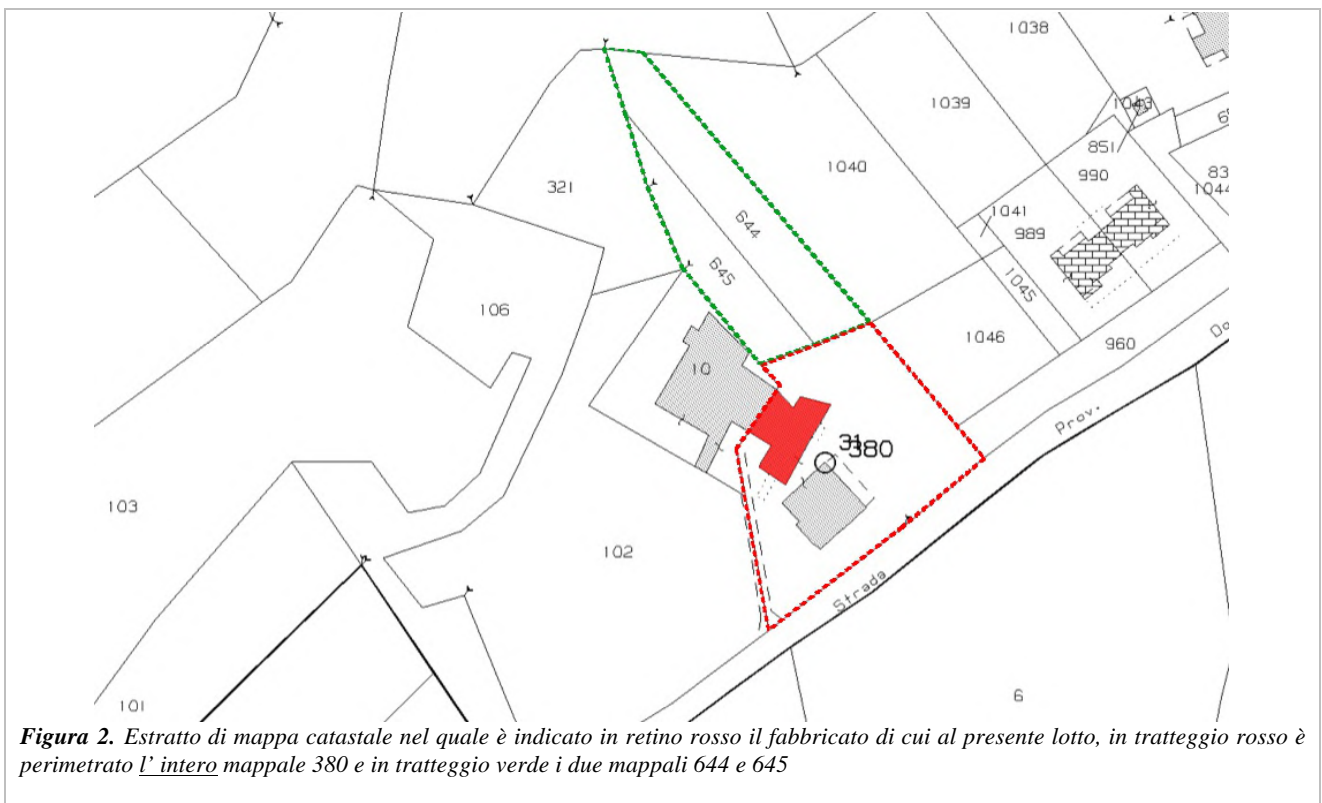
Il mappale 380, ente urbano, ha superficie catastale di mq 1.592.



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

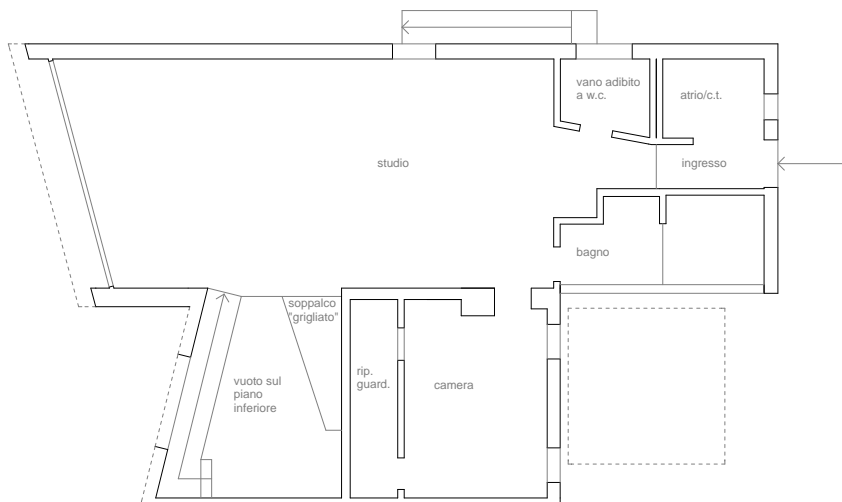
1 per superficie lorda si intende comprensiva delle murature



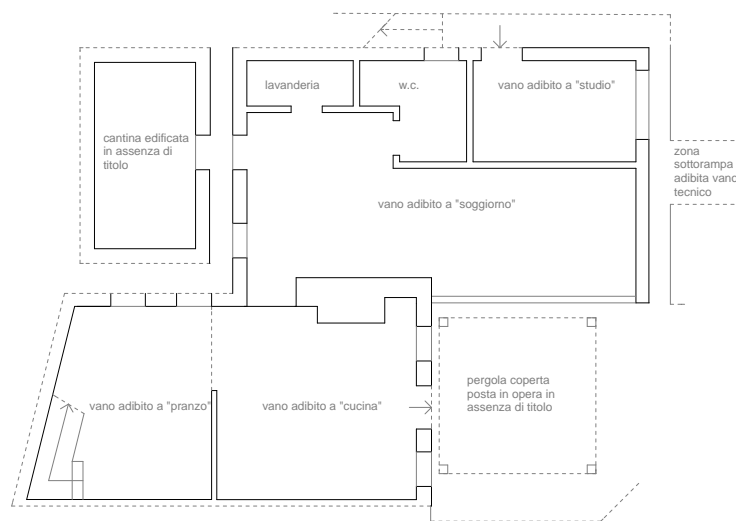


**Figura 4.** Immagine satellitare del contesto nel quale è ubicato il bene in oggetto





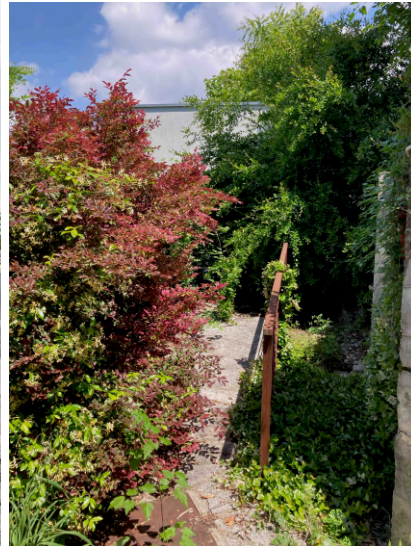
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA

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





*Viste esterne: ingresso da via Santa Giustina e successivo vialetto d' ingresso*



*Viste esterne: fronte nord*



*Viste esterne: fronte ovest, verso il cortiletto interno*





Viste esterne: cortiletto piano "sottostrada" con pergola coperta e cancelletto di collegamento alla proprietà di terzi

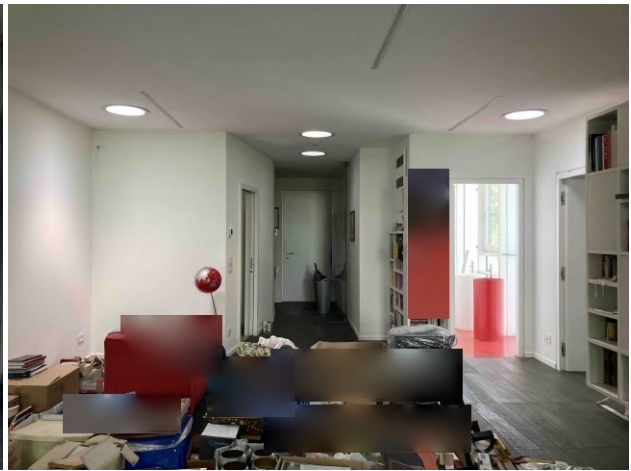


Viste esterne: viste porzione prospiciente al fabbricato mapp. 380 subb. 4, 5, 6 e 7

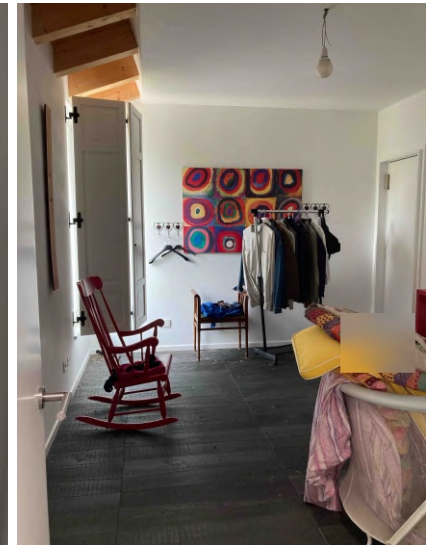


Viste esterne: vista del fabbricato dal mapp. 380 sub 8, vista della "casetta da giardino"





*Viste interne: piano terra: vano studio*



*Viste interne: piano terra: w.c., bagno e camera*



*Viste interne: accesso alla scala e soppalco viste dal piano "sottostrada"*





Viste interne: piano "sottostrada": vano "cucina"



Viste interne: piano "sottostrada": vano "soggiorno" e w.c.



Viste interne: piano "sottostrada": vano "studio", vano tecnico esterno, porzione di "scannafosso" e vista accesso cantina edificata in assenza di titolo

**Stato manutentivo:** L' immobile si è presentato nel complesso in stato manutentivo discreto. Dato quanto comunicato in occasione dei sopralluoghi effettuati risulta non abitato da qualche anno e non oggetto di recenti opere di ordinaria manutenzione. In occasione dei sopralluoghi effettuati l' area esterna si è presentata completamente invasa da vegetazione spontanea.

**3.5 Certificazione energetica:** classe energetica D.



## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Stato di Possesso

Come detto l' immobile è nella disponibilità dell' esecutato che non lo abita allo stato attuale.

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

Non reperiti.

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

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

#### C.F. mapp. 380, sub 9:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del del 14/02/2013 Pratica n.VI0050346 in atti dal 14/02/2013 Variazione di classamento (n. 34013.1/2013);
- Variazione del 29/03/2012 Pratica n. VI0062458 in atti dal 29/03/2012 esatta rappresentazione grafica (n. 9233.1/2012);
- Variazione del 21/03/2012 Pratica n. VI0056322 in atti dal 21/03/2012 ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione frazionamento e fusione (n. 6968.1/2012).

#### C.T. mapp. 380, ente urbano:

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

#### C.T. mapp. 644:

Frazionamento in atti dal 16/01/1986 (n. 1679) – Nel frazionamento sono stati variati i mappali 322 e 645 del foglio 5;

Il mappale 322 derivante da impianto meccanografico del 31/12/1974.

#### C.T. mapp. 645:

Frazionamento in atti dal 16/01/1986 (n. 1679) – Nel frazionamento sono stati variati i mappali 322 e 644 del foglio 5;

Il mappale 322 derivante da impianto meccanografico del 31/12/1974.

### 5.2 Intestatari catastali storici

#### mappale 380 sub 9

Intestatario catastale dal 21/3/2012 ad oggi:



Proprietà 1/1.

**mappali 644 e 645**

Intestatari catastali dal 10/9/2008 ad oggi:

Proprietà 1/1.

Intestatari catastali dal 20/9/2006 al 10/9/2008:

1/6;

Proprietà

1/6;

Proprietà

-

Proprietà 4/6.

Intestatari catastali dal 13/9/1979 al 20/9/2006:

Proprietà 1/2;

-

Proprietà 1/2.

Intestatari catastali fino al 13/9/1979:

Proprietà 1/1 -

### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

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

### 5.4 Giudizio di conformità catastale

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale reperita presso la banca dati Sister sono state osservate diverse modeste difformità di misurazioni interne, di alcune murature e forature.

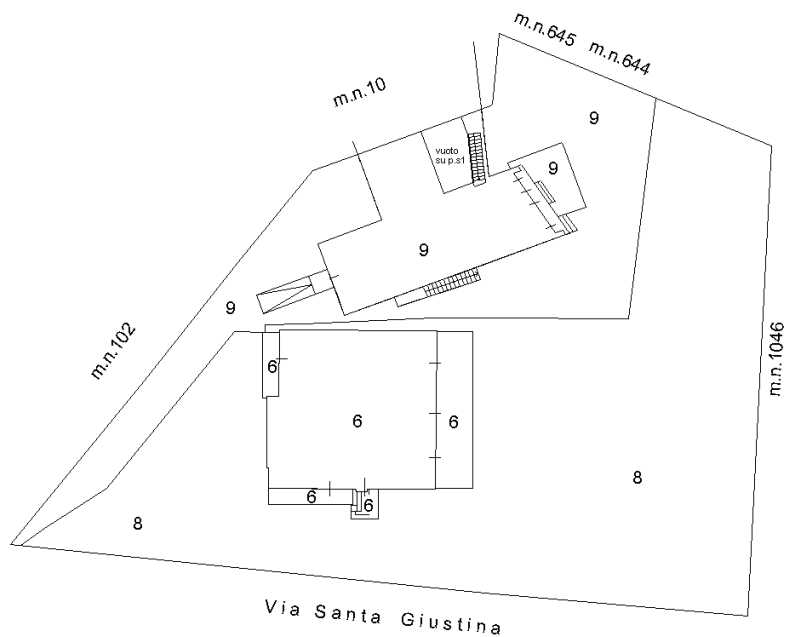
Risultano difformi alcune altezze rilevate dalla misura indicata di 2,70 ml per entrambe i piani, così pure la misura di ml 5,80 nel vano a doppia altezza. Date alcune altezze rilevate al piano “sottostrada” e a seguito di opportuna verifica in sede di regolarizzazione edilizia, dovranno essere verificate anche le destinazioni d’uso dei vani indicati in planimetria a tale piano. Risulta inoltre errato il n. civico riportato in visura catastale.

Il pergolato coperto esterno posto in opera nel cortiletto al piano “sottostrada” e il vano cantina al piano “sottostrada”, non rappresentati in planimetria, sono stati realizzati in assenza di titolo.

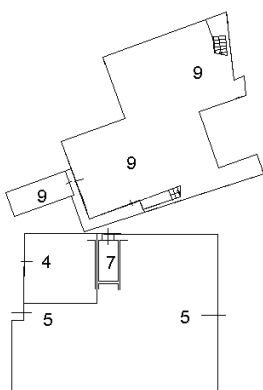
Regolarizzabili con, premesse le regolarizzazioni edilizie che verranno effettuate: correzione della planimetria catastale, dei dati in visura e conseguente verifica/correzione dell’ elaborato planimetrico, per le quali è possibile stimare, ai soli fini della determinazione del valore dei beni ai fini dell’ asta, una decurtazione sull’ ordine dei € 5.000,00 circa.

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





PIANO TERRA



PIANO SOTTOSTRADA

Figura 6. Estratto elaborato planimetrico mapp. 380 – elaborato non in scala



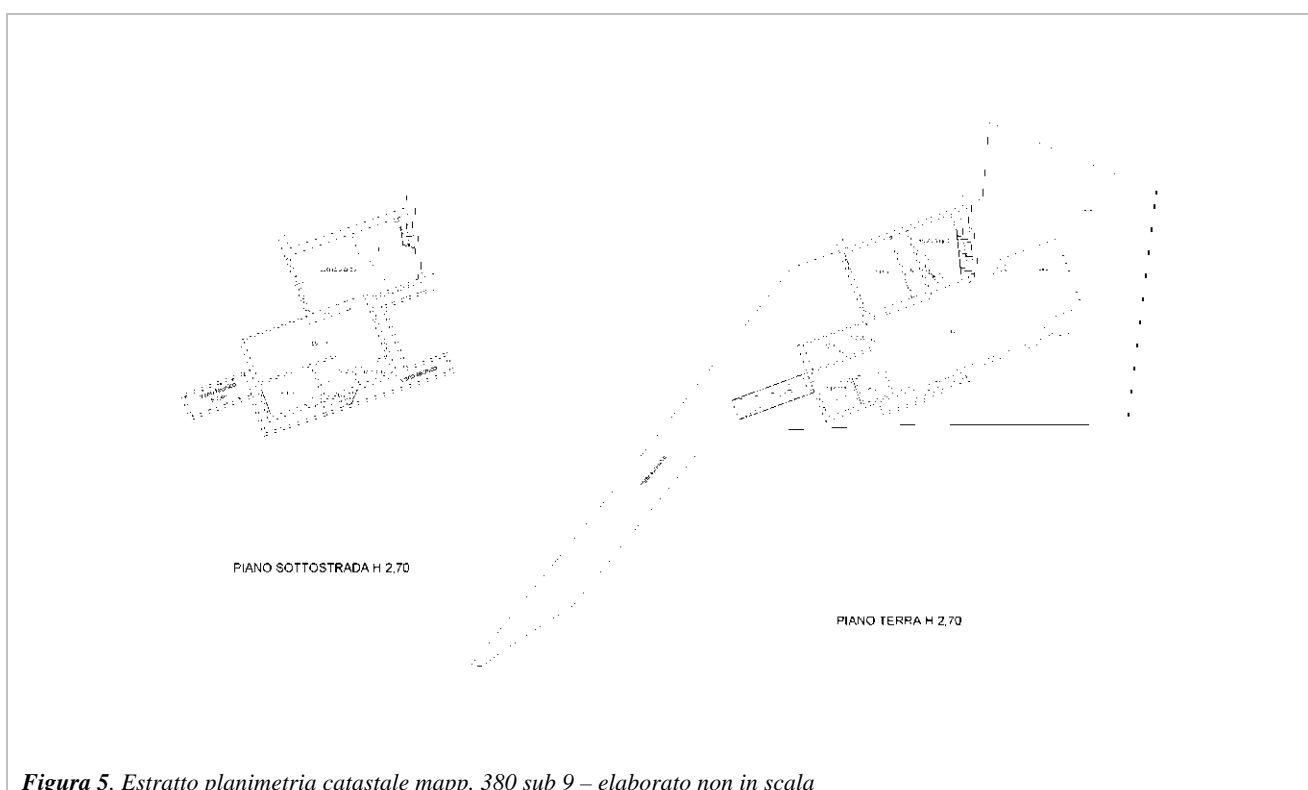


Figura 5. Estratto planimetria catastale mapp. 380 sub 9 – elaborato non in scala



Figura 8. Indicazione sommaria di sovrapposizione tra lo stato dei luoghi dei vani interni (in tratto rosso) e la planimetria catastale del mapp. 380 sub 9 - elaborato non in scala



## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### Titolo di acquisto del debitore:

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

A gli immobili in Comune di Arcugnano (VI), C.T. - Foglio 5: mapp. 644, mapp. 645 sono pervenuti in forza di atto di compravendita in data 10/9/2008 rep. 56989/6954 notaio Pulejo, trascritto in data 1/10/2008 ai nn.ri 21318/13591, da  
 per la quota di 1/6, da per la quota di 1/6, da per la quota di 4/6.

### 6.2 Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

#### - mapp. 380:

A la quota di 1/3, a la quota di 1/3, a la quota di 1/3 dei suddetti immobili è pervenuta per successione in morte di  
 trascritta in data 20/8/2008 ai nn.ri 17994/11393. Accettazione tacita di eredità con atto in data 10/9/2008 rep. 56989/6954 notaio Pulejo, trascritto in data 1/10/2008 ai nn.ri 21316/13589.

A la quota di 1/1 degli immobili in Comune di Arcugnano (VI), C.F. - Foglio 5: mapp. 380 e mapp. 358 che soppressi e variati hanno generato il mapp. 380 sub 9 di cui alla presente procedura (oltre ad altri) è pervenuta in forza di atto di compravendita in data 23/2/1961 rep. 10327 notaio Misomalo, trascritto in data 17/3/1961 ai nn.ri 2032/1804, da

#### - mapp.li 644 e 645

A la quota di 1/6, a la quota di 1/6, a la quota di 1/6 dei suddetti immobili è pervenuta per successione in morte di  
 trascritta in data 20/8/2008 ai nn.ri 17994/11393. Accettazione tacita di eredità con atto in data 10/9/2008 rep. 56989/6954 notaio Pulejo, trascritto in data 1/10/2008 ai nn.ri 21316/13589.

A e la quota di 1/2 ciascuno dei suddetti immobili è pervenuta in forza di atto di compravendita in data 13/9/1979 rep. 58336 notaio Novello, trascritto in data 10/10/1979 ai nn.ri 9915/8005, da

## 7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

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

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

- per quanto riguarda il mapp. 644: parzialmente in area Agricolo Boschivo (ex zona E1) all' interno di Z.T.O. C/12 Residenziale di completamento. Parzialmente all' interno dell' Area Boscata ai sensi del D.Lgs.42/2004. In "Area idonea a condizione di tipo "A" – Altipiano Carsico", sotto i profilo della compatibilità geologica. Sull' intera area insiste il vincolo idrogeologico-forestale di cui alla L.R. n. 58/1978, altresì e completamente ricadente all' interno della zona SIC (Sito Interesse Comunitario) n. IT 3220037SIC – Colli Berici.

- per quanto riguarda il mapp. 645: parzialmente in area Agricolo Boschivo (ex zona E1) all' interno di



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



Estratto P.I.



Estratto P.I.

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

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

- Permesso di Costruire n. UT C10-054, prot. n. 9830 rilasciato in data 8/3/2011, per opere di risanamento e ampliamento di un edificio adibito a civile abitazione;
- S.C.I.A. n. UT S12-017, prot. n. 3112 in data 29/2/2012, per opere di variante al P.C. n. UT C10-054;
- Certificato di agibilità prot. n. 4898 RJ/cc in data 30/3/2012.

## 7.2 Abusi/difformità riscontrati

**Si ritiene necessario premettere che allo stato attuale, date la conformazione dei luoghi ad orografia prettamente collinare, la diffusa presenza di vegetazione infestante che circonda per buona parte l’ edificio, oltre che la presenza di altro fabbricato in proprietà di terzi a ridosso del fronte nord-ovest, sia risultato possibile alla scrivente effettuare una verifica della**



consistenza fisica dei luoghi solamente con riferimento allo sviluppo in pianta dei vani interni e ad alcune misurazioni di altezze interne.

Non è risultato pertanto possibile effettuare una verifica della presenza di abusi/difformità riferiti all' altezza ed al volume dell' immobile, in rapporto anche all' andamento del terreno circostante. Ciò potrà essere possibile previa diserbo della vegetazione spontanea cresciuta a ridosso dell' edificio e specifico rilievo strumentale topografico dei luoghi.

In occasione dei sopralluoghi effettuati è stata inoltre osservata una distanza dell' immobile in oggetto dal fabbricato censito al mapp. 380 subb. 4, 5 (lotto 001 della presente procedura esecutiva), 6 e 7, minore di quella indicata negli elaborati progettuali (tra pareti finestrate).

Sentiti in merito i Tecnici del preposto Ufficio Comunale e congiuntamente valutata la situazione, tale difformità non risulterebbe sanabile e, pertanto, richiederebbe la demolizione di una porzione dell' immobile in oggetto con costi estremamente elevati, non definibili allo stato attuale. Anche ai fini della verifica della suddetta difformità risulterà necessario specifico rilievo strumentale topografico al fine di riscontrare l' esatta distanza tra pareti finestrate.

Si ribadisce pertanto come le difformità relativamente alle quali la scrivente è in grado di esprimersi nella presente sede, e di seguito riportate, riguardano esclusivamente la consistenza planimetrica dei vani interni e alcune altezze interne, mentre relativamente ai rimanenti sopradescritti altri parametri edilizi (altezza, volume e distanze) la scrivente, per le motivazioni esposte, NON è in grado di esprimersi.

Pertanto, ciò premesso, da un confronto visivo sul posto e la documentazione reperita dall' Ufficio Tecnico Comunale con riferimento all' unità abitativa in oggetto, sono state osservate difformità relative ad alcune misurazioni dei vani interni, alla posizione di alcune murature interne e di alcune forature. Sono risultate inoltre difformi alcune altezze interne, in particolar modo al piano "sottostrada". Dovranno inoltre essere verificate le superfici areo illuminanti dei vani al piano "sottostrada" in quanto alcune finestrate fronteggiano direttamente la struttura definita "scannafosso". Risultano edificate in assenza di titolo la cantina al piano "sottostrada" e la pergola coperta posta in opera nel cortiletto "sottostrada".

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

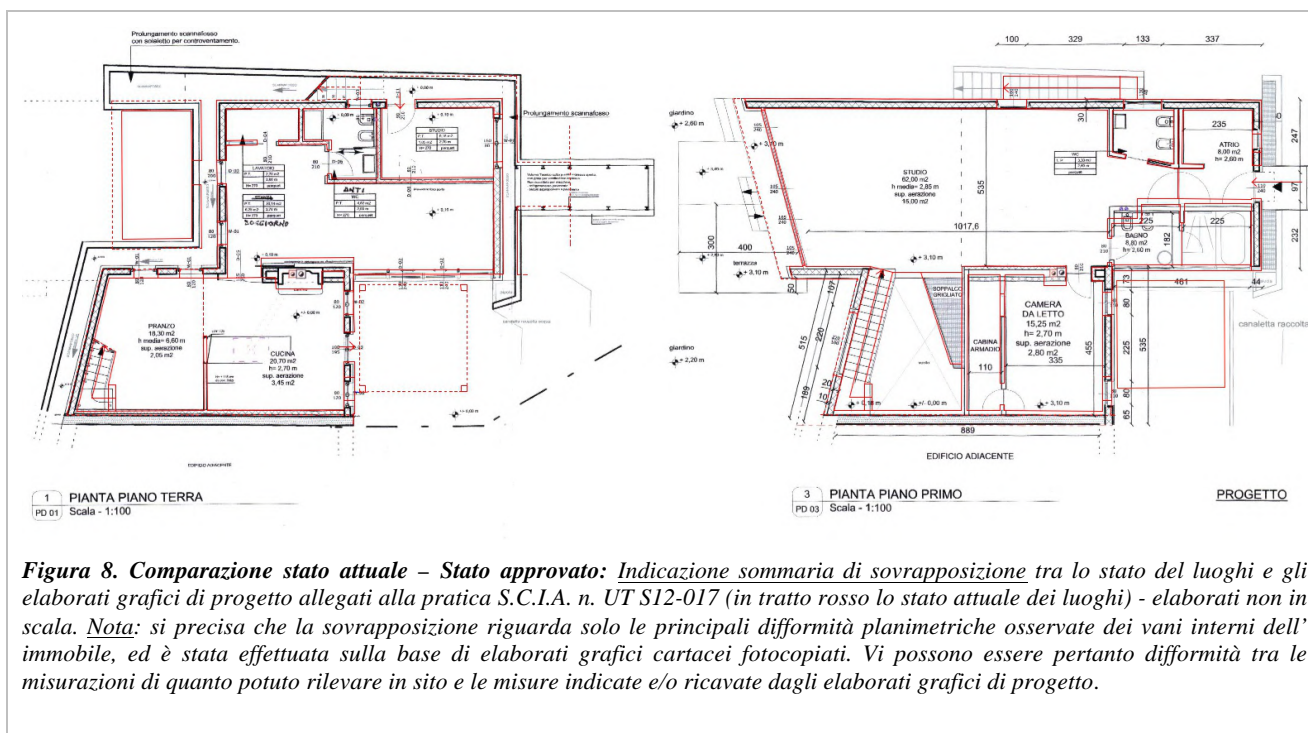
### **7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi**

**Regolarizzabili con: premesso tutto quanto sopra esposto, esposta al G.E. la situazione in sede di udienza del 17/7/2025, la scrivente proporrà, nella determinazione del valore a base d' asta, una riduzione del valore del 30% in ragione del fatto che non è risultato possibile esprimersi in merito agli abusi/difformità dell' immobile in oggetto con riferimento ai succitati parametri altezza, volume e distanze, per le motivazioni sopraesposte. Ciò anche in ragione del fatto che la suddetta minore distanza tra pareti finestrate richiederebbe interventi di demolizione con costi estremamente elevati, non definibili allo stato attuale.**

Appare ad ogni modo non sanabile la pergola coperta edificata in assenza di titolo nel cortiletto "sottostrada". Per quanto riguarda la cantina edificata in assenza di titolo, sentiti i Tecnici del preposto Ufficio Comunale, per le motivazioni in precedenza esposte la scrivente non è in grado di esprimersi in merito ad una possibile regolarizzazione.

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





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

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

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

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

### Perimetro del “mandato”

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

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

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali

od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

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

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

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

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

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

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

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

## **8 ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia)**

### **8.1 Oneri e vincoli**

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

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: -----
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: -----
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: -----
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: -----
- e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso:
- f) -----
- g) atti impositivi di servitù sul bene pignorato: -----
- h) provvedimenti di sequestro penale: -----
- i) domande giudiziali: -----
- j) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: -----
- k) convenzioni urbanistiche-----



convenzioni matrimoniali: -----

- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: -----
- m) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore precedente: -----
- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: -----
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: -----
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: nell' area individuata con il sub 8 (corte - b.c.n.c. a tutti i sub del mapp. 380) è presente un palo di cemento a sostegno di linea elettrica (si veda documentazione fotografica allegata) ma non è stata reperita, negli atti di trasferimento, alcuna menzione di una servitù di elettrodotto gravante sui beni in oggetto;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: vincoli urbanistici, così come riportati nell' allegato CDU (all.to 6)
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni (premesse quanto evidenziato al precedente punto 7), circa: premesse quanto esposto nella relazione che precede, per quanto riguarda la regolarizzazione edilizia: **Non definibile allo stato attuale**; allo stato attuale è possibile solamente individuare una decurtazione per regolarizzazione catastale, sull' ordine dei **€ 5.000,00**;
- a) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati, circa: **Non definibili allo stato attuale**; allo stato attuale è possibile solamente individuare una decurtazione per la rimozione della pergola coperta edificata in assenza di titolo, per un importo di circa **€ 3.000**.
- b) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: -----
- c) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale:  
Spese condominiali arretrate ultimo biennio -----

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

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

- Ipoteca volontaria a favore di  
derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 61570/10867 del notaio Pulejo Domenico in data 26/6/2015, iscritta in data 21/7/2015, ai nn.ri 12742/2011; importo capitale: € 1.500.000,00 totale: € 2.250.000,00;
- Ipoteca volontaria a favore di  
derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 61571/10868 del notaio Pulejo Domenico in data 26/6/2015, iscritta in data 21/7/2015, ai nn.ri 12743/2012; importo capitale: € 870.000,00 totale: € 1.305.000,00;
- Ipoteca giudiziale a favore di  
derivante da decreto ingiuntivo, in data 21/7/2016 rep. 2572/2016 del Tribunale di Vicenza, iscritta in data 31/1/2017, ai nn.ri 1909/334; importo capitale: € 105.522,01, totale: € 160.000,00.
- Trascrizione derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pignoramento immobiliare a firma del Tribunale di Vicenza in data 14/10/2023 rep. 5243 a favore di  
trascritto in data 10/11/2023, ai nn.ri 24875/18163.

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

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

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



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

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

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

## 9. SUOLO DEMANIALE

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

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

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

## 11. SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

### 11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile non è parte di un condominio.

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Basi del Valore e Metodo di valutazione

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

### 12.2 Stima del valore di mercato

Ritenuti corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato alla data del 15/5/2025 per l'immobile oggetto di stima mapp. 380 sub 9, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, possa essere considerato, arrotondato, pari a: € 323.900,00

Ritenuti corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato alla data del 15/5/2025 per i terreni oggetto di stima mapp.li 644 e 645, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, possa essere considerato, arrotondato, pari a: € 4.950,00

### 12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

- Spese per regolarizzazione catastale, premesso quanto esposto nella relazione che precede, possono essere stimate in circa: € 5.000,00
  - Spese per regolarizzazione edilizia: **non definibili**
  - Altri costi e oneri: per la rimozione della pergola edificata in assenza di titolo si propone una decurtazione di circa: € 3.000,00
  - Altri costi e oneri: **non definibili**
- Totale: € 8.000,00



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

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, come già evidenziato in sede di udienza del 17/7/2025, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una **riduzione del 30 %** sul valore dell'immobile mapp. 380 sub 9 in ragione del fatto che **non è risultato possibile alla scrivente effettuare una verifica della presenza di abusi/difficoltà riferiti all'altezza ed al volume dell'immobile, oltre che relativamente alle distanze dal fabbricato insistente sul medesimo mappale. Ciò anche in ragione del fatto che la suddetta minore distanza tra pareti finestrate richiederebbe interventi di demolizione con costi estremamente elevati, non definibili allo stato attuale. Il tutto come più precisamente esposto nella relazione che precede al paragrafo 7.**

Si propone al Giudice dell'Esecuzioni al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15 % sul valore dei terreni mapp.li 644 e 645.

Quindi si otterranno i seguenti valori:

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

**€ 225.000,00**

Resta inteso che: la stima è stata eseguita sull'immobile per come valutabile a vista, senza procedere ad indagini invasive e quindi senza considerare eventuali vizi o difetti occulti. Sulle aree, alla data della presente stima, non sono state eseguite analisi o verifiche del suolo e/o sottosuolo, né indagini del tipo ambientale. Non sono state effettuate verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche. Né, come in precedenza esposto, è stato effettuato rilievo celerimetrico topografico dell'area stessa servendosi di strumentazione specialistica, né verifica dei confini ma esclusivamente dell'unità in oggetto. La valutazione del bene è a corpo, così come anche la vendita sarà a corpo e non a misura.

#### **12.4 Confronto con trasferimenti pregressi**

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



### 12.5 Giudizio di vendibilità'

Vendibilità buona, ma complicata dalle problematiche descritte. Zona residenziale tranquilla in ambito collinare, ma nel complesso sufficientemente vicina ai centri urbani.

### 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Il pignoramento colpisce la piena proprietà per l' intero.

### 14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

#### 14.1 Dati e residenza dei debitori esegutati

#### 14.2 Regime patrimoniale esegutati

### 15. LOTTI

Lotto 2 di 3.

### 16. OSSERVAZIONI FINALI

**Problematiche in ordine di verifica della conformità edilizio-urbanistica dell' immobile in oggetto e di distanza tra pareti finestrate (si veda punto 7 della presente relazione).**

Si evidenzia inoltre che in mappa catastale la stradina di accesso all' immobile in oggetto **appare posta a cavallo con l' adiacente mapp. 102, in proprietà di terzi.**

In fede

Il perito estimatore

arch. Monica Berlato



Vicenza, 15 giugno 2025

(con integrazione parziale in data 15/5/2026 riferita alla sola cantina sottostrada edificata in assenza di titolo)



## 17. ELENCO ALLEGATI

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

