TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 285/2025 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 Maria Antonietta Rosato**
Creditore procedente:	
Esecutato:	
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:	**03/03/2026**
Identificazione beni:	Beni in Vicenza, Strada Postumia, 139 scala A int.6 Dati Catastali: NCEU, foglio 76, P.lla 784 sub.146 (A/2) e sub.11 (C/6) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1
Esperto stimatore:	**Arch. Riccardo Pozza** – V.lo Matteotti, 15 Bassano del Grappa (VI) Mail: pozzaar@libero.it – tel: 0424/227262
Custode Giudiziario:	**Società I.V.G. Vicenza** – Via Volto, 63 Longare (VI) Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953915

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **285/2025**, promossa da:

Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta Rosato

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 03/03/2026

Esperto stimatore: Arch. Riccardo Pozza

Diritto pignorato (pag. 12): proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non esecutati (pag. 12): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6): appartamento di civile abitazione posto al piano terzo con autorimessa al piano interrato

Ubicazione (pag. 6): Vicenza (VI), Località Ospedaletto, Strada Postumia n.139 scala A int.6

Dati catastali attuali dei beni (pag. 19): NCEU, Foglio 76 Particella n.784 sub.146 (A/2) e sub.11 (C/6)

Metri quadri (pag. 6): locali di abitazione mq.85,55 circa, autorimessa mq.20,80 circa

Stato di manutenzione (pag. 6): buono per entrambe le unità

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 20): nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 23): le difformità edilizie rilevate nell'appartamento al piano terzo richiedono la presentazione di una pratica edilizia

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 33): € 133.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 32): Comparabile A: 04/07/2025 (€ 167.000,00), Comparabile B: 28/07/2025 (€ 327.600,00), Comparabile C: 08/07/2025 (€ 145.000,00)

Valore di vendita forzata proposto (pag. 34): € 102.000,00

Valore debito: € 416.486,17 oltre a interessi e spese successive, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 19): occupato dall'esecutato con famiglia

Titolo di occupazione (pag. 19): proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1

Oneri (pag. 27): vedere Capitolo 8 della presente relazione; spese condominiali: sono indicate quelle da pagare per l'anno in corso con prima rata in scadenza il 31/01/2026. Alla data di deposito della presente relazione di stima non c'erano spese pregresse a carico dell'esecutato

APE (pag. 19): per l'appartamento è stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica, Classe D

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 35): per l'appartamento al piano terzo si segnala la criticità dovuta alla condivisione degli impianti elettrico, climatizzazione e riscaldamento con l'unità confinante verso est (intestata ad altra ditta), con caldaia e unità esterna del climatizzatore posti all'interno di quest'ultima

Lotti (pag. 35): lotto unico

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

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.

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE 2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI 6
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE 6
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni 6
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni 12
3.3 Confini N-E-S-O 13
3.4 Descrizione dettagliata dei beni 13
3.5 Certificazione energetica 19
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE 19
4.1 Possesso 19
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione 19
5. ASPETTI CATASTALI 19
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni 19
5.2 Intestatari catastali storici 20
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento 20
5.4 Giudizio di conformità catastale 18
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA 22
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli 23
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI 23
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità 20
7.2 Abusi/difformità riscontrati 24
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi 25
7.4 Disciplina urbanistica 23
7.5 Perimetro del “mandato” 25
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUI BENI 27
8.1 Oneri e vincoli 27
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023) 28

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

8.3 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura 27
9. SUOLO DEMANIALE 28
10. USO CIVICO O LIVELLO 28
11. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO 29
11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni 29
12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI 29
12.1 Metodo di valutazione 29
12.2 Stima del valore di mercato 33
12.3 Determinazione del valore a base d'asta 32
12.4 Confronto con trasferimenti pregressi 34
12.5 Giudizio di vendibilità' 35
13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' 35
14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO 35
14.1 Dati e residenza del debitore esecutato 35
14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore 35
15. LOTTI 35
16. OSSERVAZIONI FINALI 35
17. ELENCO ALLEGATI 36

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni peritali si sono svolte secondo il seguente ordine cronologico:

- 16/10/2025: nomina da parte dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Vicenza Dott.ssa Maria Antonietta Rosato dell'esperto stimatore, con comunicazione pervenuta a quest'ultimo a mezzo PEC in data 22/10/2025;
- 22/10/2025: accettazione incarico da parte del sottoscritto Arch. Riccardo Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 684 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, che provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati;
- 23/10/2025: verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., hanno avuto inizio le operazioni peritali con l'acquisizione delle schede catastali tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio;
- 27/10/2025: invio mail all'Ufficio stato civile e all'Ufficio anagrafe del Comune di Vicenza per richiesta certificati dell'esecutato che risiede presso gli immobili pignorati; la documentazione è stata recapitata via mail rispettivamente in data 29/10/2025 e 19/11/2025;
- 04/11/2025: invio a mezzo PEC all'Ufficio tecnico del Comune di Vicenza "Richiesta di Accesso agli Atti";
- 05/11/2025: invio via mail al Custode Giudiziario della bozza di Check List;
- 09/12/2025: alle ore 9.30 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e del Sig. esecutato;
- 17/12/2025: deposito Check List;
- 30/12/2025: invio via mail all'Amministratore Condominiale di richiesta delle spese di gestione degli immobili; la documentazione è stata recapitata via mail in data 02/01/2026;
- 31/12/2025: accesso agli uffici del Comune di Vicenza per visionare la documentazione edilizia; in tale occasione è stato possibile reperire solo la documentazione relativa alla D.I.A. n.3387/12 del 10/12/2012, in quanto per gli altri permessi sono stati consegnati dei fascicoli sbagliati relativi ad un edificio adiacente realizzato dalla stessa Società costruttrice;
- 19/01/2026: accesso agli uffici del Comune di Vicenza per visionare la documentazione edilizia.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva fanno parte del "Condominio ARIS" ubicato in Strada Postumia n.139 nel Comune di Vicenza – Frazione di Ospedaletto, a circa 6 Km a nord/est della Sede Municipale in una zona a destinazione mista residenziale e agricola.

Il Comune di Vicenza, capoluogo dell'omonima Provincia Veneta, si trova al margine settentrionale della Pianura Padana, ai piedi dei colli Berici; il territorio comunale presenta una parte meridionale pianeggiante posta a una quota di 26 m s.l.m. (zona di Borgo Casale), la parte del centro storico che si sviluppa tra i 33 e i 40 m. s.l.m. (tra le anse dei fiumi Bacchiglione, Retrone e Astichello) e infine una parte collinare (appartenente al sistema delle dorsali settentrionali dei Colli Berici) con un'altitudine massima di 183 m. s.l.m., con la zona di Monte Berico che domina la città dall'alto.

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

La città è dotata dei principali servizi quali scuole di ogni ordine e grado compresa l'Università, uffici provinciali, negozi di vicinato, grandi centri commerciali, sportelli bancari, uffici postali, stazione ferroviaria, stazione autobus, ecc.; inoltre è meta di turismo culturale ed è stata dichiarata Patrimonio dell'umanità dall'UNESCO per i numerosi contributi architettonici di Andrea Palladio, oltre che un rilevante centro industriale composto di piccole e medie imprese che operano prevalentemente nei settori metalmeccanico, tessile e orafo.
La principale via di comunicazione per raggiungere in auto il Comune è l'autostrada A4 Torino-Trieste, con uscite ai caselli di "Vicenza est" e "Vicenza ovest", o "Vicenza nord" se si imbocca l'A31 Valdastico; in treno invece la stazione di Vicenza è posta lungo la linea FS sulla direttrice Verona-Venezia, mentre dalla stazione bus partono i mezzi di servizio urbano e di collegamento extraurbano con altre località, anche fuori provincia.

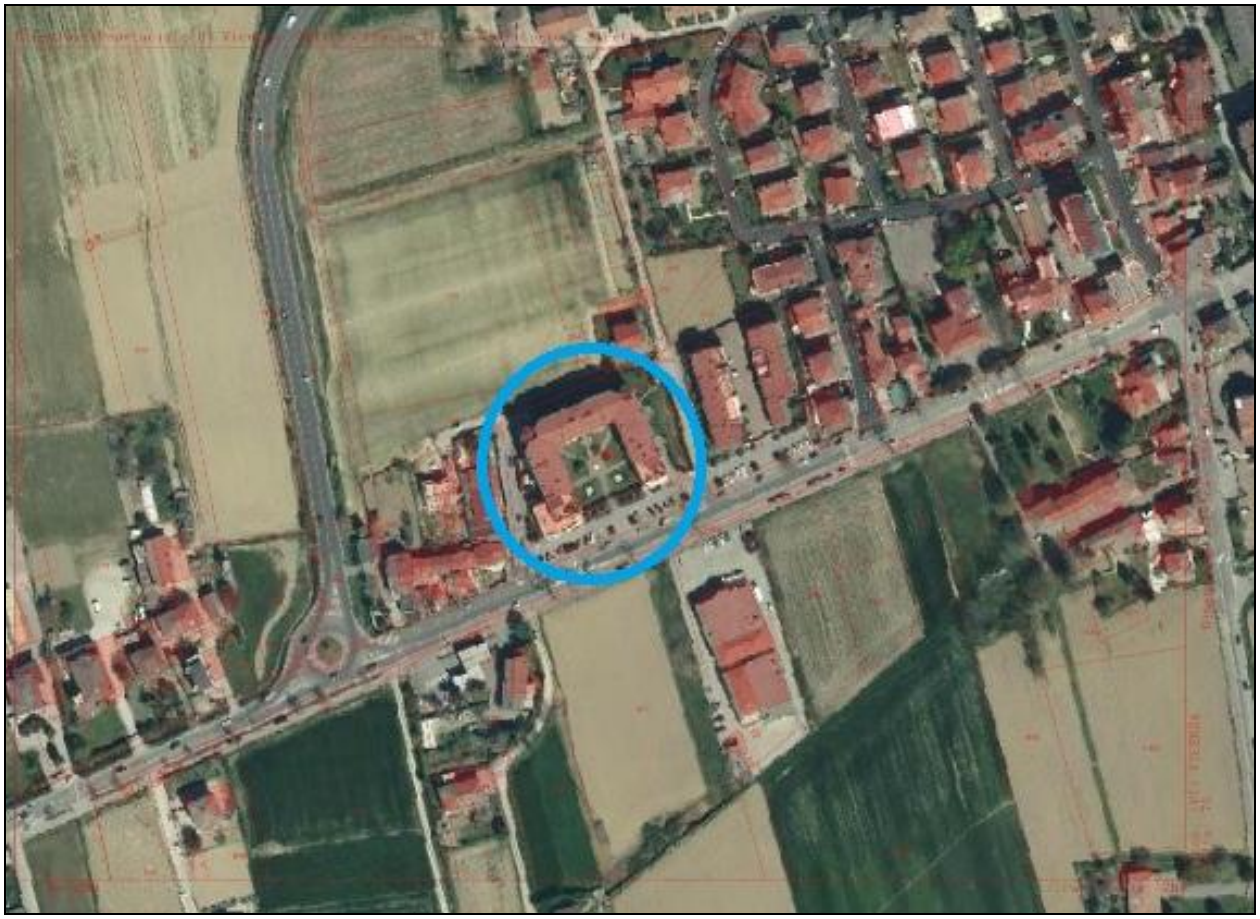


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (Allegato N.4)

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

Figura 2. Estratto mappa catastale (Allegato N.4)

Il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva è così costituito:

A. appartamento di civile abitazione al piano terzo individuato al Catasto Fabbricati, Foglio 76 Particella n.784 sub.146;

B. autorimessa al piano terra individuata al Catasto Fabbricati, Foglio 76 Particella n.784 sub.11.

In particolare le unità fanno parte del "Condominio ARIS", un fabbricato planimetricamente a forma di "C" (aperta su fronte sud) ad uso misto residenziale/commerciale che si sviluppa su 6 livelli fuori terra (piani terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto) e un piano interrato, che dall'elenco dei subalterni risultano così composti:

- piano interrato: n.69 autorimesse;
- piano terra: n.1 negozio con corte esclusiva, n.1 negozio, n.1 magazzino, n.1 studio privato, n.7 abitazioni con corte esclusiva;
- piano primo: n.2 uffici, n.11 abitazioni;
- piano secondo: n.15 abitazioni;
- piano terzo: n.3 uffici, n.12 abitazioni;
- piano quarto: n.3 abitazioni, n.1 unità in corso di definizione;
- piani quarto e quinto: n.6 abitazioni su due livelli.

Il lotto su cui sorge l'edificio, planimetricamente a forma di quadrilatero irregolare e individuato al Catasto Terreni al Foglio 76 Particella n.784 (ENTE URBANO di are 47.21), confina a sud con la pubblica via, sugli altri lati con proprietà di terzi; su fronte sud una fascia con fondo in asfalto (Particella n.784 sub.3), separata dal marciapiede mediante zoccolo in muratura, è adibita a corsia di manovra e parcheggio pubblico dal sub.11 al sub.156 (stessa Particella).

L'accesso pedonale al fabbricato condominiale avviene dalla corsia di manovra di cui sopra mediante una scalinata composta da n.3 alzate che immette, attraverso una tettoia con struttura in metallo ad arco e copertura in plexiglass sostenuta da setti murari rifiniti in laterizio a faccia vista,

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

alla corte comune con corsie pavimentate in massello di calcestruzzo e zone lasciate a verde (prato, siepi ed essenze arboree varie); sulla corte comune si affaccia il portico, che corre lungo i lati del fabbricato, su cui disimpegnano i portoncini di ingresso ai n.4 vani scala a servizio delle unità che compongono il condominio.

Il collegamento carraio tra il piano stradale e il livello interrato, avviene mediante due rampe in calcestruzzo, con quella fronte est che funge da ingresso, mentre quella ad ovest è l'uscita che raggiunge una strada senza sbocco veicolare confinante, su tale lato, con il lotto pertinenziale il fabbricato condominiale.

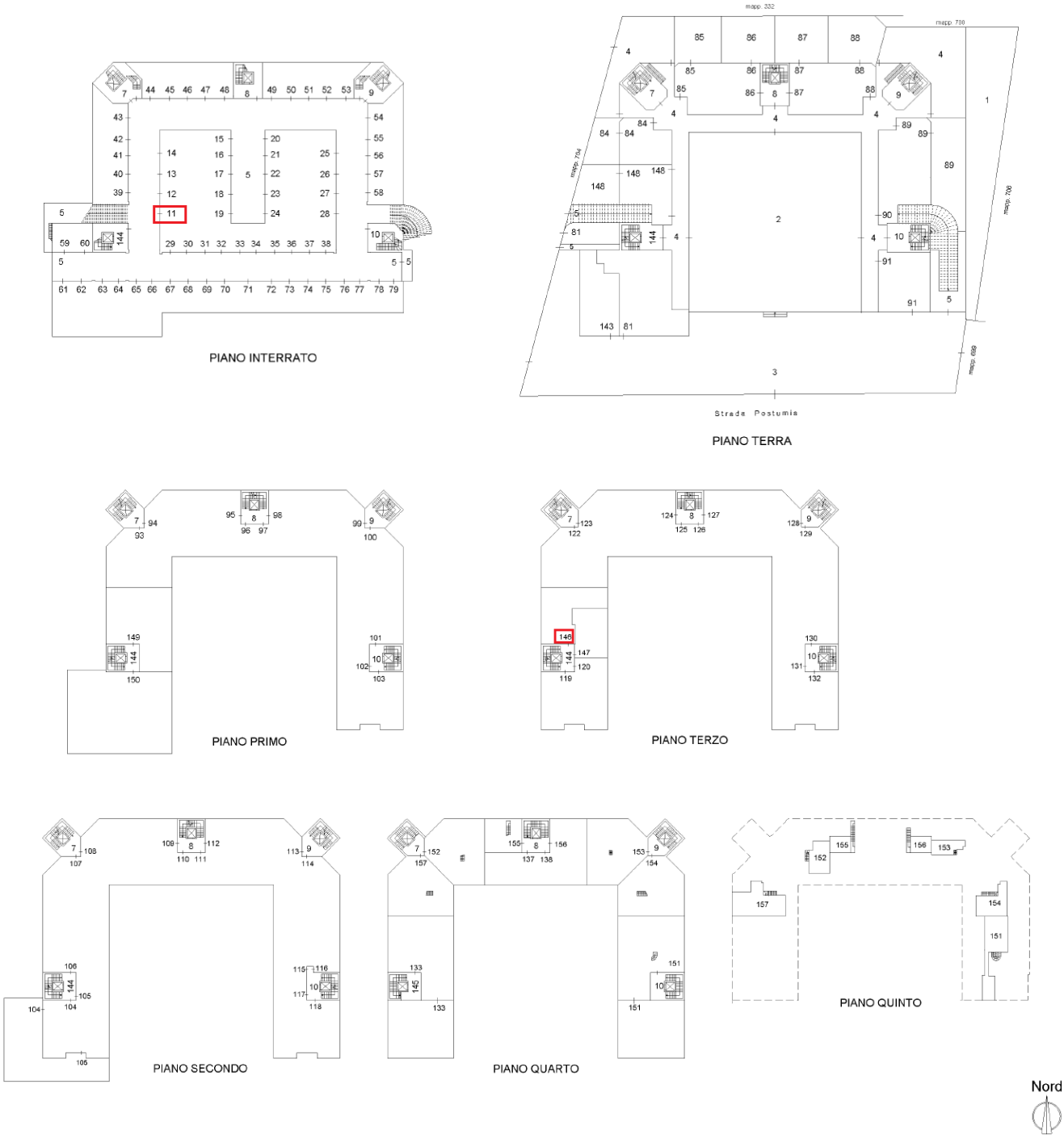


Figura 3. Planimetria subalterni (Allegato N.4)

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
VICENZA		76	784		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	STRADA DELL'OSPEDALETTO		T			B.C.N.C. AREA VERDE COMUNE DAL SUB. 11 AL SUB. 156
2	STRADA DELL'OSPEDALETTO		T			B.C.N.C. CORTILE INTERNO COMUNE DAL SUB. 11 AL SUB. 156
3	STRADA DELL'OSPEDALETTO		T			B.C.N.C. AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO COMUNE DAL SUB. 11 AL SUB. 156
4	STRADA DELL'OSPEDALETTO		T			B.C.N.C. PORTICO E CORTE COMUNE DAL SUB. 81 AL SUB. 156
5	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1-T			B.C.N.C. SPAZIO DI MANOVRA - RAMPE - LOCALI CONTATORI COMUNE DAL SUB. 11 AL SUB. 79
7	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1-T - 1-2 - 3-4			B.C.N.C. VANO SCALE E RIPOSTIGLI COMUNE AI SUB. 84-85-93-94-107-108-122-123-134-152
8	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1-T - 1-2 - 3-4			B.C.N.C. VANO SCALE E RIPOSTIGLI COMUNE AI SUB. 86-87-95-96-97-98-109-110-111-112-124--125-126-127-137-138-155-156
9	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1-T - 1-2 - 3-4			B.C.N.C. VANO SCALE E RIPOSTIGLI COMUNE AI SUB. 88-89-99-100-113-114-128-129-153-154
10	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1-T - 1-2 - 3-4			B.C.N.C. VANO SCALE E RIPOSTIGLI COMUNE AI SUB. 101-102-103-115-116-117-118-130-131-132-151
11	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
12	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
13	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
14	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
15	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
16	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
17	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
18	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
19	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
20	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
21	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
22	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
23	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
24	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
25	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
26	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
27	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
28	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
29	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
30	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
31	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
32	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
33	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
34	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
35	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
36	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
37	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
38	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
39	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
40	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
41	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
42	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
43	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
44	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
45	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
46	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
47	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
48	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
49	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
50	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
51	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
52	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
53	STRADA STATALE 53 PER POSTUMIA		S1			AUTORIMESSA
54	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
55	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
56	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
57	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
58	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
59	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
60	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
61	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
62	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
63	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
64	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
65	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
66	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
67	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
68	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
69	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
70	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
71	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
72	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
73	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
74	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
75	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
76	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
77	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
78	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
79	STRADA DELL'OSPEDALETTO		S1			AUTORIMESSA
80						SOPPRESSO
81	STRADA DELL'OSPEDALETTO		T			NEGOZIO CON CORTE ESCLUSIVA
82						SOPPRESSO
83						SOPPRESSO
84	STRADA DELL'OSPEDALETTO		T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA
85	STRADA DELL'OSPEDALETTO		T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA
86	STRADA DELL'OSPEDALETTO		T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA
87	STRADA DELL'OSPEDALETTO		T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA
88	STRADA DELL'OSPEDALETTO		T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA
89	STRADA DELL'OSPEDALETTO		T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA
90	STRADA DELL'OSPEDALETTO		T			MAGAZZINO
91	STRADA DELL'OSPEDALETTO		T			NEGOZIO
92						SOPPRESSO
93	STRADA DELL'OSPEDALETTO		1			ABITAZIONE
94	STRADA DELL'OSPEDALETTO		1			ABITAZIONE
95	STRADA DELL'OSPEDALETTO		1			ABITAZIONE
96	STRADA DELL'OSPEDALETTO		1			ABITAZIONE
97	STRADA DELL'OSPEDALETTO		1			ABITAZIONE
98	STRADA DELL'OSPEDALETTO		1			ABITAZIONE
99	STRADA DELL'OSPEDALETTO		1			ABITAZIONE
100	STRADA DELL'OSPEDALETTO		1			ABITAZIONE
101	STRADA DELL'OSPEDALETTO		1			ABITAZIONE
102	STRADA DELL'OSPEDALETTO		1			ABITAZIONE
103	STRADA DELL'OSPEDALETTO		1			ABITAZIONE
104	STRADA DELL'OSPEDALETTO		2			ABITAZIONE
105	STRADA DELL'OSPEDALETTO		2			ABITAZIONE
106	STRADA DELL'OSPEDALETTO		2			ABITAZIONE
107	STRADA DELL'OSPEDALETTO		2			ABITAZIONE
108	STRADA DELL'OSPEDALETTO		2			ABITAZIONE
109	STRADA DELL'OSPEDALETTO		2			ABITAZIONE
110	STRADA DELL'OSPEDALETTO		2			ABITAZIONE
111	STRADA DELL'OSPEDALETTO		2			ABITAZIONE
112	STRADA DELL'OSPEDALETTO		2			ABITAZIONE
113	STRADA DELL'OSPEDALETTO		2			ABITAZIONE
114	STRADA DELL'OSPEDALETTO		2			ABITAZIONE
115	STRADA DELL'OSPEDALETTO		2			ABITAZIONE
116	STRADA DELL'OSPEDALETTO		2			ABITAZIONE
117	STRADA DELL'OSPEDALETTO		2			ABITAZIONE
118	STRADA DELL'OSPEDALETTO		2			ABITAZIONE
119	STRADA DELL'OSPEDALETTO		3			UFFICIO
120	STRADA DELL'OSPEDALETTO		3			UFFICIO
121						SOPPRESSO
122	STRADA DELL'OSPEDALETTO		3			ABITAZIONE
123	STRADA DELL'OSPEDALETTO		3			ABITAZIONE
124	STRADA DELL'OSPEDALETTO		3			ABITAZIONE
125	STRADA DELL'OSPEDALETTO		3			ABITAZIONE
126	STRADA DELL'OSPEDALETTO		3			ABITAZIONE
127	STRADA DELL'OSPEDALETTO		3			ABITAZIONE
128	STRADA DELL'OSPEDALETTO		3			ABITAZIONE
129	STRADA DELL'OSPEDALETTO		3			ABITAZIONE
130	STRADA DELL'OSPEDALETTO		3			ABITAZIONE
131	STRADA DELL'OSPEDALETTO		3			ABITAZIONE
132	STRADA DELL'OSPEDALETTO		3			ABITAZIONE
133	STRADA DELL'OSPEDALETTO		4			ABITAZIONE
134						SOPPRESSO
135						SOPPRESSO
137	STRADA DELL'OSPEDALETTO		4			ABITAZIONE
138	STRADA DELL'OSPEDALETTO		4			ABITAZIONE
140			4			SOPPRESSO
143	strada postumia	139	T			STUDIO PRIVATO
144	strada postumia		S1-T - 1-2 - 3			B.C.N.C. VANO SCALE E RIPOSTIGLI COMUNE AI SUB. 104-105-106-119-120-133-146-147-149-150
145	strada postumia		4			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE
146	strada postumia	139	3			ABITAZIONE
147	strada postumia	139	3			UFFICIO
148	strada postumia	139	T			ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA
149	strada postumia	139	1			UFFICIO
150	strada postumia	139	1			UFFICIO
151	strada postumia	139	4-5	E		ABITAZIONE
152	strada postumia	139	4-5	B		ABITAZIONE
153	strada postumia	139	4-5	D		ABITAZIONE
154	strada postumia	139	4-5	D		ABITAZIONE
155	strada postumia	139	4-5	C		ABITAZIONE
157	strada postumia	139	4-5	B		ABITAZIONE

Figura 4. Elenco subalterni (Allegato N.4)

Il fabbricato di cui fanno parte le unità oggetto di procedura è stato realizzato negli anni 2001/2003, e dal sopralluogo effettuato si evince che lo stesso presenta struttura portante con ossatura (travi e pilastri) in calcestruzzo armato, tamponature in laterizio intonacato, solai misti in latero-cemento (travetti e pignatte in laterizio) o lastre tipo “predalles” (primo impalcato), pareti divisorie interne in forati, copertura prevalentemente a doppia falda con struttura in latero-cemento e manto in tegole o

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

del tipo terrazzato sulle testate a sud dei bracci ovest e est, pluviali e scossaline in lamiera di rame, facciate esterne intonacate e tinteggiate, facciate (fronti est, sud ed ovest) del corpo aggettante angolo sud/ovest in laterizio a faccia vista, alcuni inserti in laterizio a faccia vista anche sulle facciate che delimitano la corte comune interna, davanzali in marmo, parapetti delle terrazze in muratura con finitura in laterizio a faccia vista, porte finestre con parapetti in ringhiera metallica a ritti verticali.
I portici che si sviluppano lungo i lati del fabbricato, e delimitano su tre lati la corte interna, hanno pavimento in piastrelle di gres; su detti portici disimpegnano i 4 portoncini, a doppia anta con struttura in alluminio e specchiature in vetro, di accesso ai vani scala con ascensore e tre rampe a "C" i cui gradini hanno alzate e pedate rivestiti in granito con cui sono pavimentati anche i pianerottoli.

Figura 5. Foto esterni (Allegato N.2)

Vista da sud/ovest

Vista da sud/ovest

Vista da sud/ovest

Vista ingresso pedonale a sud

Vista ingresso pedonale a sud

Vista ingresso pedonale da sud/est

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

Particolare vista da sud/est

Vista ingresso vano scala “A” da cortile interno comune

Vista ingresso vano scala “A” da cortile interno comune

Ingresso vano scala “A” da portico

Piano terra – Zona ingresso vano scala “A”

Piano terra – Zona ingresso vano scala “A”

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto pignorato

Proprietà per la quota di 1/1 del Sig.

Il diritto indicato nell’atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del Sig. esecutato il quale é divenuto proprietario dei beni pignorati, per la quota di 1/1, attraverso i seguenti atti:

– “Atto di compravendita” in data 27/10/2015, Rep. N.18.938 Racc. N.9.971 Notaio Dott. Andrea Martini di Pietro di Costabissara (VI), trascritto a Vicenza in data 17/11/2015 ai n.ri 19639 R.G. e 14108 R.P.; con tale Atto l’esecutato e la Sig.ra coniugati in regime di separazione dei beni, acquistavano la quota di 1/2 ciascuno dei beni pignorati;

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

– "Atto di compravendita" in data 02/12/2021, Rep. N.120.470 Racc. N.26.387 Notaio Dott. Giovanni Rizzi di Vicenza, ivi trascritto a Vicenza in data 10/12/2021 ai n.ri 28770 R.G. e 20.453 R.P.; con tale Atto la Sig.ra vendeva al coniuge, odierno esecutato, la propria quota di 1/2 dei beni pignorati, per cui quest'ultimo diveniva proprietario per l'intero (quota di 1/1) degli stessi beni.

Identificazione catastale dei beni

Le unità immobiliari oggetto di procedura risultano catastalmente così identificate:

Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – Foglio 76

- Particella n.784 sub.146 – Categoria: A/2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;
- Particella n.784 sub.11 – Categoria: C/6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Effettuate le necessarie valutazioni in relazione alle caratteristiche dei beni e all'andamento del mercato locale, il sottoscritto esperto stimatore ritiene opportuno, nell'interesse della procedura e per una maggiore probabilità di vendita, procedere con la formazione di un **UNICO LOTTO**.

3.3 Confini N-E-S-O

Il terreno su cui sorge il fabbricato condominiale (Foglio 76, Particella n.784) confina in senso orario (N.E.S.O.): Particelle n.332 e n.700 (N.), Particelle n.706 e n.699 (E.), pubblica via (S.), Particelle n.785 e n.704 (O.), salvi i più precisi.

L'unità abitativa al piano terzo confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.784 sub.122 (N.), stacco del fabbricato (E.), Particelle n.784 sub.150 e sub144-vano scala condominiale e ripostigli comuni (S.), stacco del fabbricato (O.), salvi i più precisi.

L'autorimessa al piano interrato confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.784 sub.12 (N.), Particella n.784 sub.19 (E.), Particelle n.784 sub.29 e sub.30 (S.), Particella n.784 sub.5-spazio di manovra-rampe-locali contatori comuni (O.), salvi i più precisi.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

A. Appartamento al piano terzo (Catasto Fabbricati, Foglio 76 Particella n.784 sub.146)

Appartamento ad uso civile abitazione al piano terzo che dalla scheda catastale (Allegato N.4) e dagli elaborati grafici di progetto (Allegato N.7) risulta così composto: ingresso, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, n.2 camere, bagno.

Si segnala che, come verificato nel corso del sopralluogo in data 09/12/2025, al posto del ripostiglio è stata realizzata una zona cottura con doppio accesso dalla cucina, quello indicato nella scheda catastale verso est a cui ne è stato aggiunto un altro lato ovest della parete divisoria tra i due vani.

Le altezze interne rilevate (circa ml.2,70) sono conformi a quanto indicato nella scheda catastale.

Le finiture sono di livello e stato di manutenzione buono con portoncino d'ingresso del tipo blindato con finitura in legno, serramenti esterni in legno con vetrocamera, avvolgibili in pvc, porte interne in legno, pavimenti zona giorno in seminato alla veneziana a cui sono stati sovrapposti listelli in MDF, pavimenti zona notte in seminato alla veneziana, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; le pareti divisorie interne, e quelle di separazione con altra unità confinante verso est (Particella n.784 sub.147), sono in cartongesso.

Il bagno ha pavimento e parte delle pareti rivestiti in piastrelle, vasca, lavabo, bidet e vaso sanitario del tipo sospesi.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, televisivo, idrico-sanitario, di climatizzazione.

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

L'impianto di riscaldamento, del tipo a pavimento, è condiviso con altra unità adiacente ad uso ufficio (Particella n.784 sub.147), all'interno della quale è collocata l'unica caldaia comune.
Prima dell'intervento per il quale è stata presentata la D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) n.3387/12 in data 10/12/2012 (vedere punti successivi della presente relazione), l'ufficio e l'abitazione oggetto di procedura costituivano un'unica unità immobiliare sempre ad uso ufficio (Particella n.784 sub.121).
Anche l'impianto elettrico è condiviso con l'ufficio di cui alla Particella n.784 sub.147, e nella loggia che fa parte di quest'ultima unità è collocata l'unità esterna dell'impianto di climatizzazione a servizio dell'appartamento oggetto di procedura (Particella n.784 sub.146).
Il sottoscritto ritiene che per controllare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale degli impianti tecnologici, nonché la fattibilità di rendere del tutto autonomi gli stessi, sarebbe necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico.
Premesso che dalle informazioni raccolte non risultano essere stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, sulla base del sopralluogo effettuato e delle attuali condizioni dell'unità immobiliare, non si ritengono al momento necessari interventi manutentivi urgenti.
L'unità immobiliare sviluppa una superficie calpestabile di circa mq.73,00.

Figura 6. Foto abitazione (Allegato N.2)

Piano terzo – Portoncino ingresso appartamento

Piano terzo – Ingresso da soggiorno

Piano terzo – Angolo sud/ovest soggiorno

Piano terzo – Angolo nord/ovest soggiorno da ingresso

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

Piano terzo – Soggiorno

Piano terzo – Soggiorno

Piano terzo – Cucinino

Piano terzo – Cucinino

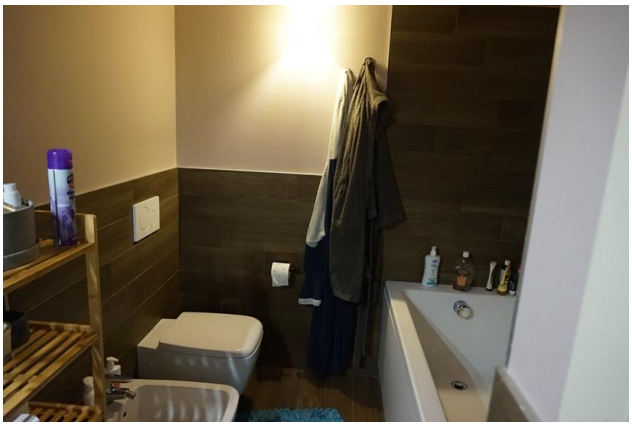
Piano terzo – Cucinino

Piano terzo – Porta accesso zona notte (a destra)

Piano terzo – Bagno

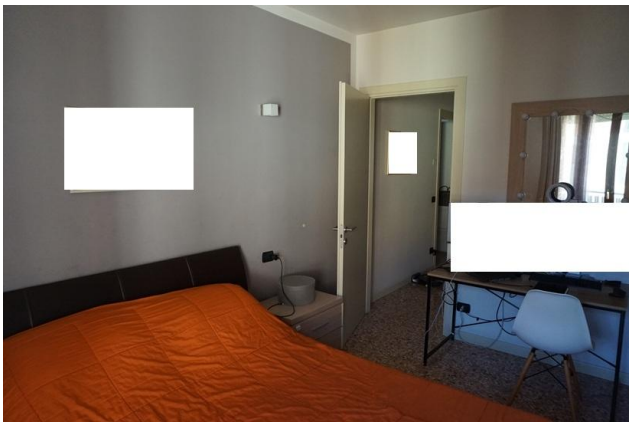
Piano terzo – Bagno

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642


Piano terzo – Bagno

Piano terzo – Ingresso camera ad est da disimpegno

Piano terzo – Camera ad est


Piano terzo – Camera ad est

Piano terzo – Camera ad ovest

Piano terzo – Camera ad ovest

Piano terzo – Split climatizzatore in soggiorno

Piano terzo – Caldaia condivisa con altra unità

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

B. <u>Autorimessa al piano interrato (Catasto Fabbricati, Foglio 76 Particella n.784 sub.11)</u>

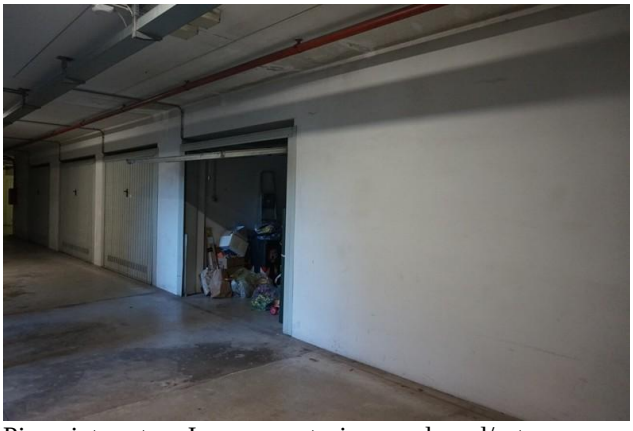
Il vano, ubicato in prossimità della rampa di uscita comune a tutte le autorimesse del condominio, si trova in buone condizioni di manutenzione con accesso da corsia di manovra coperta comune (Particella n.784 sub.5) mediante portone basculante in lamiera ad azionamento manuale, pavimento in calcestruzzo lisciato, pareti intonacate, soffitto in lastre tipo "predalles" a vista; l'altezza interna è di circa ml.2,48, difforme a quanto indicato nella scheda catastale (ml.2,40).
L'unità immobiliare sviluppa una superficie calpestabile di circa mq.19,20.

Figura 7. Foto autorimessa (Allegato N.2)

Piano interrato – Ingresso comune a est

Rampa uscita a ovest

Piano interrato – Ingresso autorimessa da sud/ovest


Piano interrato – Ingresso autorimessa da sud/est

Piano interrato – Autorimessa

Piano interrato – Particolare soffitto autorimessa

Superficie commerciale

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI emanate dall'Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

In particolare la superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature interne ed esterne considerate al 100% (con il limite massimo di spessore di cm.50), e considerate invece al 50% quelle in comunione con altre unità (con il limite massimo di spessore di cm.25); pertanto si adottano i seguenti criteri:

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi, sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, non collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;
- 2/3 per le autorimesse.

Determinazione superficie Commerciale

Piano	Destinazione	Superficie (mq.)	Coeff.	Sup. Commerciale
Interrato	Autorimessa	20,80	0,66	13,73
Terzo	Abitazione	85,55	1,00	85,55
			TOTALE	99,28

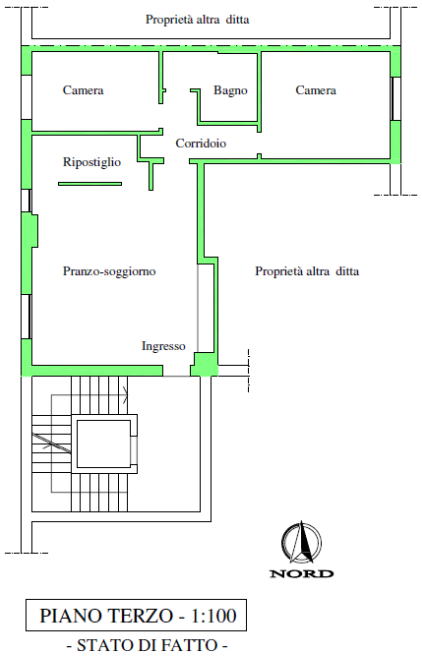


Figura 8. Planimetria rilievo appartamento al piano terzo – fuori scala (Allegato N.3)

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

3.5 Certificazione energetica

Per l'unità abitativa (Catasto Fabbricati, Foglio 76 – Particella n.784 sub.146), si è provveduto alla stesura dell'APE (codice identificativo n.4177/2026, validità fino al 16/01/2036) a firma del P.I. Lino Fusina di Bassano del Grappa (Allegato N.1).

La classe energetica a cui appartiene l'immobile risulta la "D", con un valore di prestazione energetica globale pari a 56,95 kWh/m² anno.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Dai Certificati rilasciati dal Comune di Vicenza in data 18/11/2025 (Allegato N.10), presso gli immobili pignorati risulta essere residente, come confermato dalla stesso nel corso del sopralluogo in data 09/12/2025, il Sig. esecutato con la famiglia composta da moglie e n.2 figli minori, oltre alla suocera.

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

Proprietà per la quota di 1/1.

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dati catastali attuali (Allegato N.4)

A tutto il 23/10/2025 il Sig. esecutato risulta proprietario per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni e proprietario per la quota di 1/2, e quindi complessivamente per l'intero, delle seguenti unità immobiliari oggetto di pignoramento:

Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – Foglio 76

- **Particella n.784 sub.146** – Strada Postumia n.139 – piano: 3 – Categoria: A/2 – Classe: 3 – Consistenza: 4 vani – Superficie catastale: Totale mq.86, Totale escluse aree scoperte mq.86 – Rendita: € 433,82;
- **Particella n. 784 sub.11** – Strada dell'Ospedaletto n.139 – piano: S1 – Categoria: C/6 – Classe: 6 – Consistenza: 19 mq. – Superficie catastale: Totale mq.21 – Rendita: € 92,24.

Variazioni storiche

Particella n.784 sub.146

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/02/2014 Pratica n. VI0024200 in atti dal 20/02/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5206.1/2014);
- VARIAZIONE del 25/03/2013 Pratica n. VI0076070 in atti dal 25/03/2013 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (N. 46018.1/2013);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0053394 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6601.1/2005);
- COSTITUZIONE del 16/12/2002 Pratica n. 393359 in atti 16/12/2002 COSTITUZIONE (n. 6217.1/2002).

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

Particella n. 784 sub.11

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/04/2023 Pratica n. VI0063606 in atti dal 27/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 63606.1/2023);
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/03/2005 Pratica n. VI0053393 in atti dal 08/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6600.1/2005);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/10/2003 Pratica n. 328321 in atti dal 15/10/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 46162.1/2003);
- COSTITUZIONE del 16/12/2002 Pratica n. 393359 in atti 16/12/2002 COSTITUZIONE (n. 6217.1/2002).

5.2 Intestatari catastali storici

Allo stato attuale i beni oggetto di procedura risultano catastalmente intestati a:

–

proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni;

–

proprietà per la quota di 1/2.

Precedentemente i beni oggetto di procedura risultavano catastalmente intestati a:

– fino al 02/12/2021:
proprietà per la quota di 1/2,
proprietà per la quota di 1/2;

– fino al 27/10/2015:
proprietà per la quota di 1/1;

– fino al 25/03/2013:
proprietà per la quota di 1/1;

– fino 19/12/2002:
proprietà per la quota di 1000/1000.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nell'Atto di pignoramento le unità immobiliari oggetto di procedura vengono così descritte:

(…)

NCEU Comune di Vicenza, Catasto Fabbricati

- Foglio 76, mappale 784, sub 146, cat. A2, vani 4, piano 3, Strada Postumia n. 139;

- Foglio 76, mappale 784, sub 11, cat. C6, mq 19, piano S1, Strada dell'Ospedaletto

(…)

Nella Nota di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari oggetto di procedura vengono così descritte:

Immobile n.1

Comune L840 – VICENZA (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 76 Particella 784 Subalterno 146 Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 4 vani;

Immobile n.2

Comune L840 – VICENZA (VI) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 76 Particella 784 Subalterno 11 Natura C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 19 metri quadri.

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

Dalle indagini effettuate risulta che, relativamente ai beni oggetto della presente relazione di stima, l'Atto di pignoramento e la Nota di Trascrizione dello stesso riportano dati conformi a quelli catastali.

5.4 Giudizio di conformità catastale

A. *Appartamento al piano terzo (Catasto Fabbricati Foglio 76, Particella n.784 sub.146)*

La planimetria agli atti dell'unità abitativa al piano terzo, di cui alla scheda depositata in data 25/03/2013 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, non risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 09/12/2025.

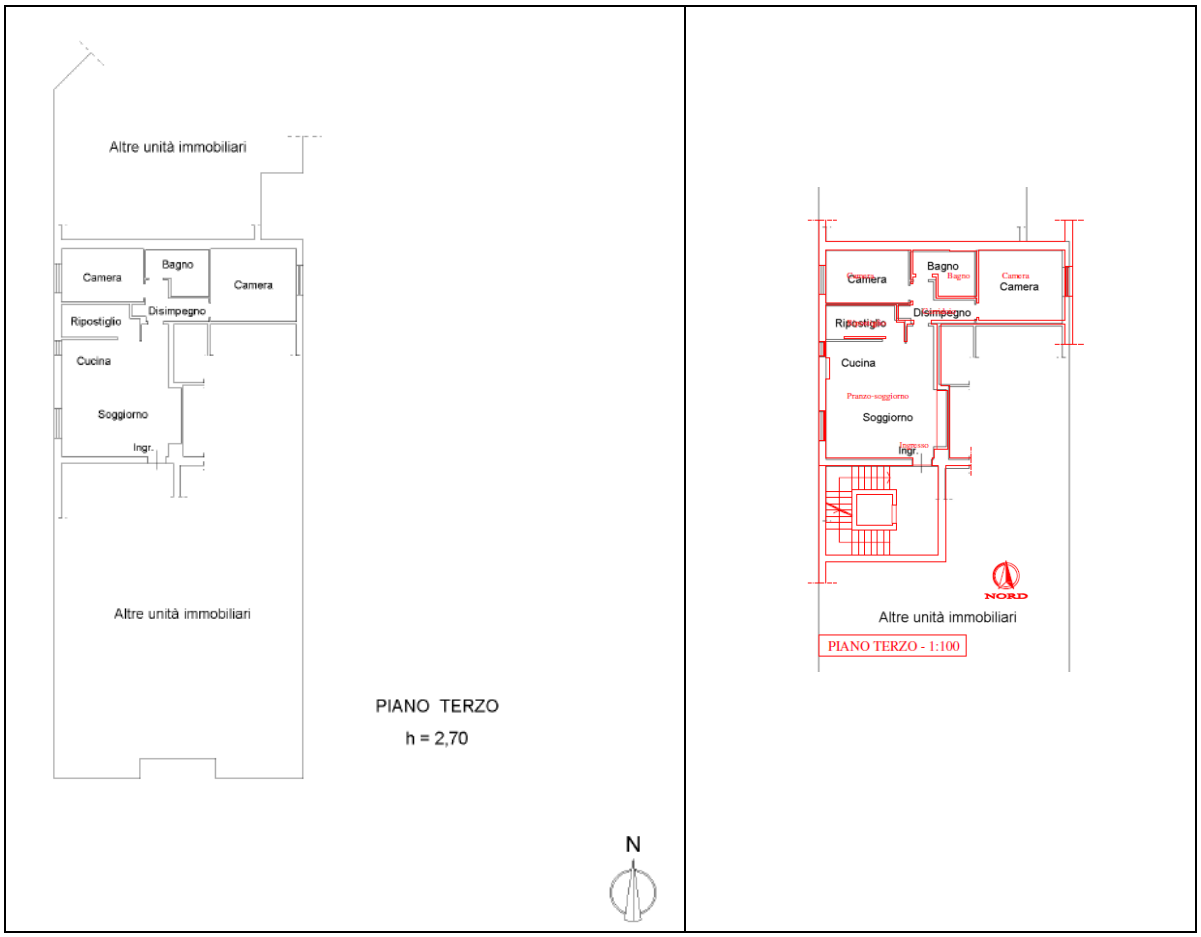


Figura 9 Estratto scheda catastale appartamento e sovrapposizione con rilievo(fuori scala) – (Allegato N.3)

Nella sovrapposizione planimetrica (a destra in "Figura 9" di cui sopra) sono evidenziate le lievi difformità rilevate:

- variazioni dimensionali che riguardano gli ingombri lato est;
- realizzazione collegamento su lato ovest della parete divisoria tra cucina e ripostiglio, con quest'ultimo adibito a cucinino;
- lievi spostamenti di alcuni tramezzi divisori interni.

Poiché il cucinino, pur essendo di piccole dimensioni e privo di finestratura, è separato dalla cucina, si ritiene necessaria la presentazione di una nuova scheda catastale il cui costo ammonta a circa € 600,00 (Euro seicento/00), comprensivo di diritti e visure catastali, spese generali, oneri fiscali e previdenziali professionista incaricato.

In tal senso si precisa che tale costo rappresenta una indicazione orientativa di massima.

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

B. <u>Autorimessa (Catasto Fabbricati Foglio 76, Particella n.784 sub.11)</u>

La planimetria agli atti dell'autorimessa al piano interrato, di cui alla scheda depositata in data 16/12/2002 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 09/12/2025 per cui non si è reso necessario eseguire una sovrapposizione planimetrica.

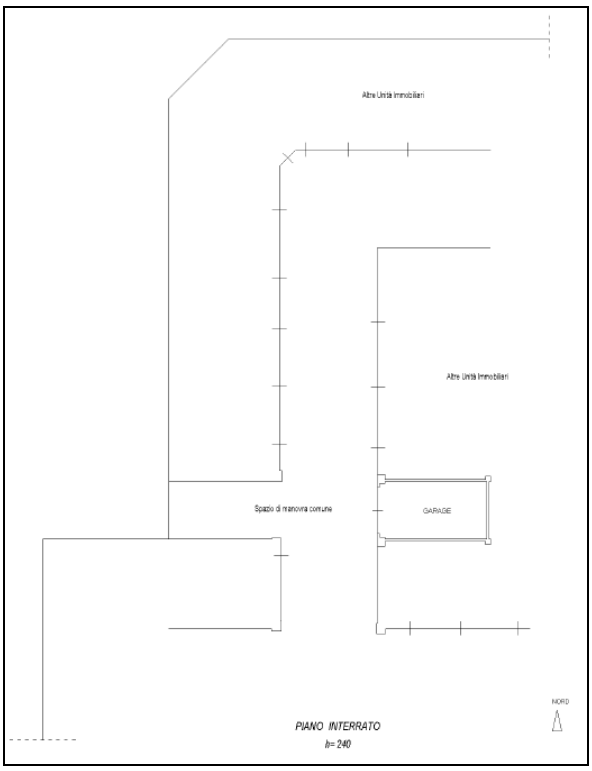


Figura 10. Estratto scheda catastale autorimessa (fuori scala) – (Allegato N.4)

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Il Sig. esecutato risulta titolare per la quota di 1/1 dei beni oggetto di procedura a seguito di:

- **Atto di compravendita** in data 27/10/2015, Rep. N.18.938 Racc. N.9.971 Notaio Dott. Andrea Martini di Pietro di Costabissara (VI), trascritto a Vicenza in data 17/11/2015 ai n.ri 19639 R.G. e 14108 R.P..

  Con tale Atto l'esecutato e la Sig.ra coniugati in regime di separazione dei beni, acquistavano la quota di 1/2 ciascuno dei beni pignorati.

- **Atto di compravendita** in data 02/12/2021, Rep. N.120.470 Racc. N.26.387 Notaio Dott. Giovanni Rizzi di Vicenza, ivi trascritto a Vicenza in data 10/12/2021 ai n.ri 28770 R.G. e 20.453 R.P..

  Con tale Atto la Sig.ra vendeva al marito; odierno esecutato, la propria quota di 1/2 dei beni pignorati, per cui quest'ultimo diveniva proprietario per l'intero (quota di 1/1) degli stessi.

I precedenti atti di provenienza sono i seguenti:

- **Atto di Compravendita** in data 19/12/2002, N.170.114 di Rep. Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 14/01/2003 ai n.ri 1435 R.G. e 1095 R.P..

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

I beni oggetto di procedura erano in ditta:

- fino al 02/12/2021:

  proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di "Atto di Compravendita" in data 27/10/2015, N.18.938 di Rep. e N. 9.971 di Racc. Notaio Dott. Andrea Martini di Pietro di Costabissara (VI), trascritto a Vicenza in data 17/11/2015 ai n.ri 19639 R.G. e 14108 R.P. ;

- fino al 27/10/2015: Società

  in forza di "Atto di Compravendita" in data 19/12/2002, N.170.114 di Rep. Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza, ivi trascritto in data 14/01/2003 ai n.ri 1435 R.G. e 1095 R.P. ;

- fino al 19/12/2002:
  proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, per titoli anteriori al ventennio.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità (Allegato N.7)

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Vicenza, sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, risulta che i titoli edilizi riguardanti il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione, sono i seguenti:

- Concessione N.P.G. 032992/00 – N.U.T. 30899 in data 12/02/2001 per *(...) NUOVA COSTRUZIONE (in attuazione del P.d.L. n°210) Località: Viale Ospedaletto – Dati Catastali: Foglio n.76 Mapp. n. 701-157-704-703-705-698-699-700-706-707-708-709-711-712-713-336 (...)*;
- Concessione N.P..G. 6055/2002 – N.U.T. 30899 in data 31/03/2003 per *(...) cambio di intestazione Pratica edilizia N.U.T. 30899 e N.P.G. 32992/00 (...)*;
- Concessione N.P.G. 36534/00 – N.U.T. 30899 in data 12/02/2001 per *(...) VARIANTE ad un progetto edilizio perfezionato in data 12/02/2001 (...) NUOVA COSTRUZIONE (in attuazione del P.d.L. n°210) Località intervento: VIALE OSPEDALETTO – Dati Catastali: Foglio n.76 Mapp. n. 701, 157, 704, 703, 705, 698, 699, 700, 706, 707, 708, 709, 711, 712, 713, 336 (...)*;
- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) acquisita agli atti del Comune di Vicenza in data 10/12/2012 al N° 3387/12 per "Frazionamento di uno Studio Professionale con creazione di una nuova unità residenziale senza modifiche esterne ed agli impianti".
  Il progetto ha comportato la realizzazione di due nuove unità, le Particelle n.784 sub.146 (appartamento oggetto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva) e sub.147 (ufficio), frazionando l'ufficio di cui alla Particella n.784 sub.121.

N.B.: Si segnala che tra i documenti allegati alla D.I.A. in data 10/12/2012 vi è una "DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA' " con la quale il garage censito al Foglio 76 Particella n.784 sub.78 veniva concesso irrevocabilmente con VINCOLO PERTINENZIALE a parcheggio a favore dell'appartamento di cui alla Particella n.784 sub.146, mentre non veniva specificato se il garage individuato alla Particella n.784 sub.11 fosse assegnato alla Particella n.784 sub.147.

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

Successivamente, con gli Atti di acquisto dei beni, l'esecutato diveniva l'odierno proprietario dell'appartamento di cui alla Particella n.784 sub.146 e del garage di cui alla Particella n.784 sub.11; il garage di cui alla Particella n.784 sub.78 è stato recentemente acquistato da terzi (persone fisiche) con Atto di compravendita in data 25/11/2022 mentre l'ufficio di cui alla Particella n.784 sub.147 è stato acquistato con Atto di compravendita in data 20/05/2025 da una società.

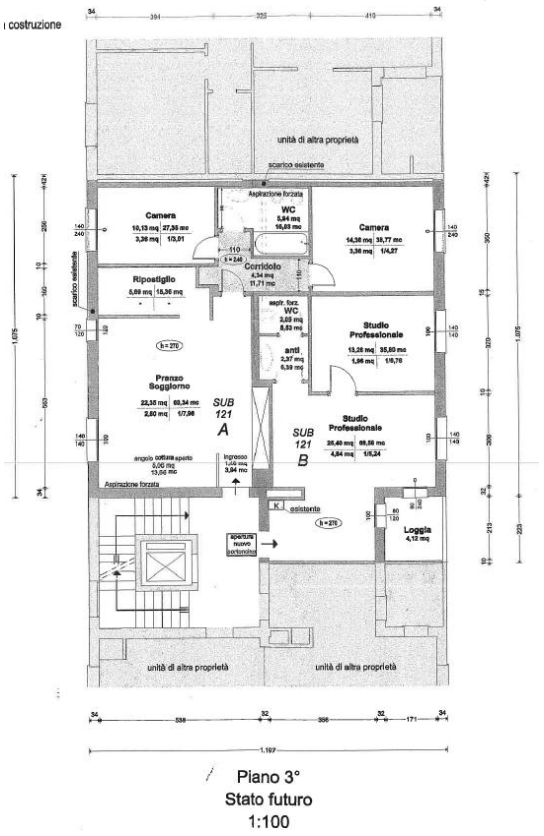


Figura 11. Planimetria appartamento D.I.A. N°3387/12 in data 10/12/2012 (fuori scala)

7.2 Abusi/difformità riscontrati

A. Appartamento al piano terzo (Catasto Fabbricati Foglio 76, Particella n.784 sub.146)

Nel corso del sopralluogo in data 09/12/2025 sono state rilevate alcune variazioni rispetto allo stato assentito con D.I.A. N° 3387/12 in data 10/12/2012, come graficamente evidenziato nella sottostante "*Figura 12*", che vengono così sintetizzate:

- variazioni dimensionali che riguardano gli ingombri lato est;
- realizzazione collegamento su lato ovest della parete divisoria tra cucina e ripostiglio, con quest'ultimo adibito a cucinino;
- lievi spostamenti di alcuni tramezzi divisori interni.

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

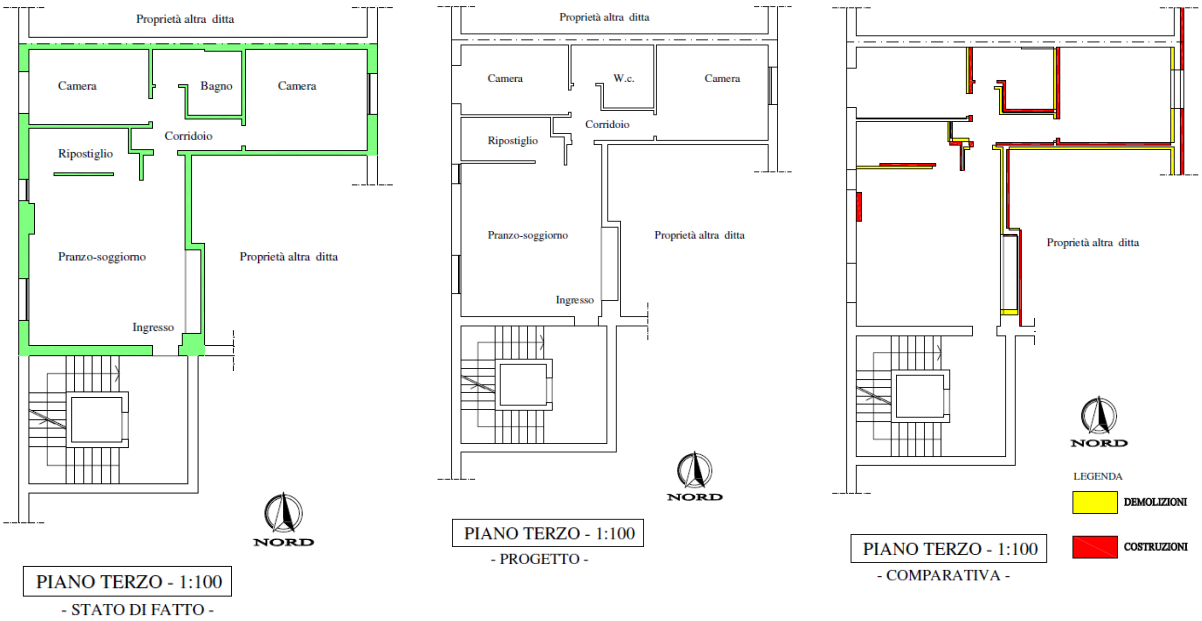


Figura 12 Planimetrie appartamento - stato di fatto – progetto – comparativa (fuori scala) – (Allegato N.3)

B. *Autorimessa (Catasto Fabbricati Foglio 76, Particella n.784 sub.11)*

Nel corso del sopralluogo in data 09/12/2025 non sono state riscontrate difformità planimetriche.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Si ritiene che le modifiche rilevate debbano essere regolarizzate mediante presentazione di una pratica edilizia con richiesta di sanatoria, il cui costo, comprensivo di oneri e sanzioni, competenze professionali tecnico incaricato (inclusi oneri fiscali e previdenziali), ammonta a circa € 3.500,00 (Euro tremilacinquecento/00).

In tal senso si precisa che tale costo rappresenta una indicazione orientativa di massima.

7.4 Disciplina urbanistica (Allegato N.8)

Gli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel Comune di Vicenza, Piano degli Interventi aggiornato a Luglio 2025, individuano il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di procedura all'interno delle Zone territoriali omogenee di tipo "ZTO B – Zona residenziale e mista esistente e di completamento" che sono i tessuti esistenti o in via di completamento destinati principalmente alla residenza e integrata con usi terziari e commerciali, nonché a suolo libero non impermeabilizzato nei limiti di cui ai successivi commi del presente articolo.

Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente nel rispetto delle destinazioni di zona.

In particolare la zona è di tipo "B 2" nella quale il P.I. si attua secondo i seguenti indici:

- Uf (mq./mq.) 1
- H max (m.) 15

Al fine dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane compatibili, sono ammesse attività complementari a esclusione di:

a. locali di spettacolo e divertimento arrecanti disturbo al vicinato e non compatibili con altre disposizioni di PI e/o di settore;

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

b. laboratori artigianali che risultino inquinanti e rumorosi, nonché insalubri di prima classe ai sensi dell'RD 1265/1934;
c. industrie, depositi nocivi o maleodoranti, allevamenti di animali, depositi e magazzini di merci all'ingrosso, ospedali e case di cura ed ogni altra attività che, a giudizio degli organi competenti, risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona;
d. altre attività o destinazioni d'uso oggetto di limitazione ai sensi della normativa statale e regionale vigente.

Per gli edifici esistenti è ammesso un ampliamento della SU pari a 30 mq. per alloggio.

È ammesso, inoltre, un incremento della SU con destinazione residenziale fino al 20% aggiuntivo rispetto alla potenzialità derivante dalla tabella di cui al *"comma 4."* da realizzare, nel rispetto degli altri parametri di zona, mediante l'utilizzo di Credito Edilizio a condizione che l'intervento edilizio determini la conseguente classificazione energetica A dell'intero edificio.

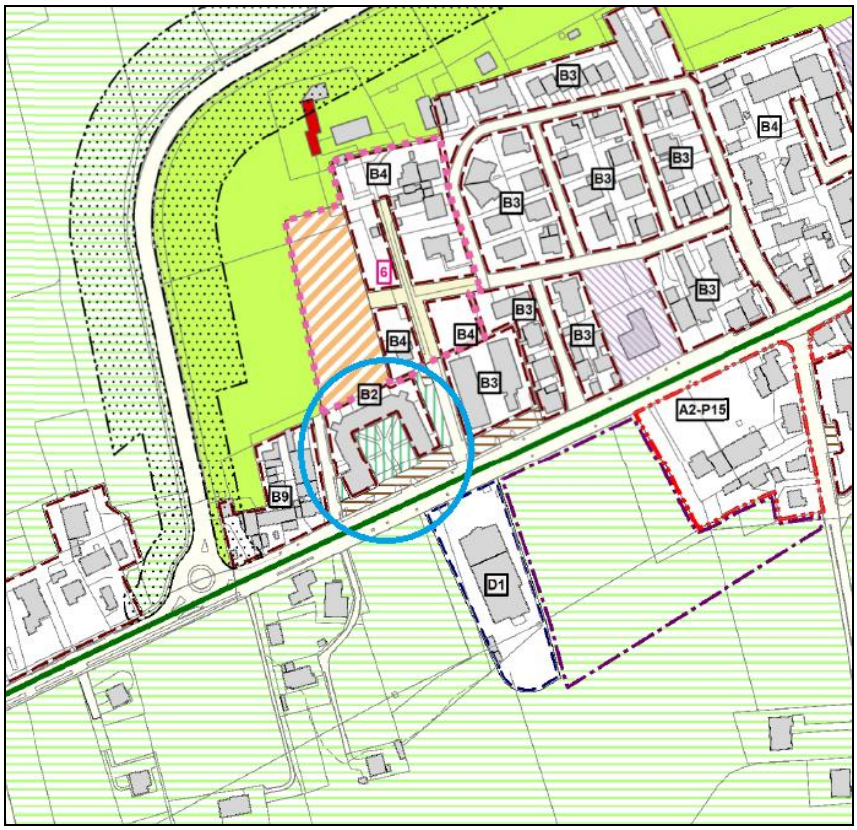


Figura 15. Estratto "Piano degli Interventi – PI – Elaborato 3 Zonizzazione – Foglio 3 di 9 – 1:5.000"

7.5 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

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

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 SUI BENI

8.1 Oneri e vincoli

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario:

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

a) procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati: **nessuno**;
b) procedure espropriative per pubblica utilità: **nessuna**;
c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: **nessuno**;
d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: **nessuno**;
e) l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **sì (non trascritto)**;
f) atti impositivi di servitù sui beni pignorati: **nessuno**;
g) provvedimenti di sequestro penale: **nessuno**;
h) domande giudiziali: **nessuna**;
i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**;
j) convenzioni urbanistiche: **Sì.** – **L'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è interessata dalla convenzione urbanistica stipulata in data 14/04/1999, N.141.466 di Rep. e N.26.087 di Racc. Notaio Dott. Giuseppe Boschetti di Vicenza, ivi trascritta in data 07/05/1999 ai N.ri 10948 R.G. e 7708 R.P.;**
k) convenzioni matrimoniali: **nessuna**;
l) i diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente: **nessuno**;
m) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: **nessuno**;
n) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **no**;
o) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **nessuno**;
p) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: **nessuno**;
q) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: **€ 4.100,00**;
r) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: **nessuno**;
s) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: **l'unità abitativa al piano terzo condivide con l'ufficio confinante (Particella n.784 sub.147) gli impianti elettrico e di riscaldamento, con caldaia comune posta all'interno di quest'ultima unità**;
t) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: **nessuno (sono indicate le spese per l'anno in corso con 1^ rata in scadenza il 31/01/2026). Alla data del deposito della presente relazione non sussistevano spese pregresse a carico dell'esecutato.**

Si evidenzia 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 21/01/2026)

Trascrizioni contro:

– Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 01/10/2025 ai n.ri 21523 R.G. – 15648 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 30/08/2025 rep.n.4806, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

proprietà per la quota di 1/1

Immobili: Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – Foglio 76:

– Particella n.784 sub.146 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

– Particella n.784 sub.11 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Vicenza il 17/11/2015 ai n.ri 19640 R.G. – 3211 R.P., a favore di "

proprietà per la quota di 1/2, e

proprietà per la quota di 1/2, a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 27/10/2015, N.18.939 di Rep. e N.9.972 di Racc. Notaio Dott. Andrea Martini di Costabissara (VI)

Capitale € 142.400,00, Tasso interesse annuo 2%, Interessi € 71.200,00, Spese € 28.480,00, Iscriz. ipotec. per € 242.080,00, Durata 25 anni 5 giorni

Immobili: Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – Foglio 76:

– Particella n.784 sub.146 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

– Particella n.784 sub.11 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all'Atto Giudiziario rep. n.2471/2023 in data 29/08/2023 del Tribunale di Vicenza iscritta a Vicenza il 30/08/2023 ai n.ri 19634 R.G. – 2759 R.P., a favore

proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'*Unità negoziale n.2* – Capitale € 252.796,61, Iscriz. ipotec. per € 380.000,00

Unità negoziale n.2

Immobili: Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – Foglio 76:

– Particella n.784 sub.11 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

– Particella n.784 sub.146 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.

N.B.: L'ipoteca riguarda anche altri immobili che non sono oggetto di procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima;

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all'Atto Giudiziario rep. n.655/2023 in data 14/07/2023 del Giudice di Pace di Rovigo (RO) iscritta a Vicenza il 13/10/2023 ai n.ri 22674 R.G. – 3280 R.P., a favore

proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'*Unità negoziale n.2* – Capitale € 3.536,78, Tasso interesse annuo 12%, Iscriz. ipotec. per € 10.000,00

Unità negoziale n.2

Immobili: Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – Foglio 76:

– Particella n.784 sub.11 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

– Particella n.784 sub.146 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.

N.B.: L'ipoteca riguarda anche altri immobili che non sono oggetto di procedura esecutiva di cui alla presente relazione di stima.

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

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

Gli oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura, sono i seguenti:

a) iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Vicenza il 17/11/2015 ai n.ri 19640 R.G. – 3211 R.P., a favore di

  proprietà per la quota di 1/2, e

  proprietà per la quota di 1/2, a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 27/10/2015, N.18.939 di Rep. e N.9.972 di Racc. Notaio Dott. Andrea Martini di Costabissara (VI).

  Immobili: Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – Foglio 76:

  – Particella n.784 sub.146 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

  – Particella n.784 sub.11 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all'Atto Giudiziario rep. n.2471/2023 in data 29/08/2023 del Tribunale di Vicenza iscritta a Vicenza il 30/08/2023 ai n.ri 19634 R.G. – 2759 R.P., a favore

  proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'*Unità negoziale n.2*

  Unità negoziale n.2

  Immobili: Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – Foglio 76:

  – Particella n.784 sub.11 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

  – Particella n.784 sub.146 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

- Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO di cui all'Atto Giudiziario rep. n.655/2023 in data 14/07/2023 del Giudice di Pace di Rovigo (RO) iscritta a Vicenza il 13/10/2023 ai n.ri 22674 R.G. – 3280 R.P., a favore

  proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'*Unità negoziale n.2*

  Unità negoziale n.2

  Immobili: Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – Foglio 76:

  – Particella n.784 sub.11 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE;

  – Particella n.784 sub.146 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE.

b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Vicenza il 01/10/2025 ai n.ri 21523 R.G. – 15648 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 30/08/2025 rep.n.4806, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di

  proprietà per la quota di 1/1.

  Immobili: Comune di Vicenza – Catasto Fabbricati – Foglio 76:

  – Particella n.784 sub.146 – Nat. A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE;

  – Particella n.784 sub.11 – Nat. C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE.

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello e uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Le unità immobiliari fanno parte del "Condominio ARIS" con sede a Vicenza in Strada Postumia n.139 di cui è amministratore lo studio "Anversa Daniele – Amministrazioni condominiali e commerciali" con sede in Vicenza, che in data 02/01/2026 ha inviato via mail le spese condominiali degli ultimi esercizi e la situazione dei versamenti effettuati dall'esecutato.
Le unità di proprietà dell'esecutato sono individuate come **A22** (abitazione) e **IN23** (autorimessa), ed i dati forniti sono i seguenti:

Esercizio ordinario 2023/2024 (dal 01/10/2023 al 30/09/2024) BILANCIO INDIVIDUALE CONSUNTIVO PER ANAGRAFICA	€	743,55
Esercizio straordinario 2023/2024 (dal 01/10/2023 al 30/09/2024) SIGILLATURA PIASTRA INTERRATA	€	709,21
Esercizio ordinario 2024/2025 (dal 01/10/2024 al 30/09/2025) BILANCIO INDIVIDUALE CONSUNTIVO PER ANAGRAFICA	€	774,18

Nella tabella che segue sono indicati i versamenti da effettuare nel corso dell'anno 2026.
Esercizio ordinario 2025/2026 (dal 01/10/2025 al 30/09/2026
Situazione versamenti

Rata	Da versare	Versato	Saldo
15/12/2025 Saldo prec.	0,00	0,00	0,00
31/01/2026 Rata n.1	227,34	0,00	- 227,34
30/04/2026 Rata n.2	227,34	0,00	- 227,34
30/06/2026 Rata n.3	227,34	0,00	- 227,34
31/08/2026 Rata n.4	227,34	0,00	- 227,34
Totale	909,36	0,00	- 909,36

Le spese condominiali relative agli ultimi due esercizi, (2024/2025 e 2025/2026) ammontano complessivamente ad € 1.683,54; alla data del 02/01/2026 di ricevimento della documentazione da parte dell'Amministratore Condominiale, non risultano spese insolute a carico dell'esecutato.

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

Il valore di mercato degli immobili verrà determinato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio verranno utilizzati 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 (EuropeanValuation 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 ComparisonApproach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA IncomeApproach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market ComparisonApproach), 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 degl'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."

Il metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell'immobile quando il mercato stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione.

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

COMPARABILE A	
Descrizione	Appartamento al piano primo con autorimessa al piano interrato
Ubicazione	Comune di Vicenza, Strada dell'Ospedaletto n.139
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, 76 – Particella n.784 sub.99 (A/2) e sub.73 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 04/07/2025, Rep.55.294 – Racc.15.410 Notaio Dott. Leopoldo D'Ercole di Vicenza
Prezzo di vendita	167.000,00 (Euro centosessanta settemila/00)

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

COMPARABILE B	
Descrizione	Appartamento al piano secondo con autorimessa al piano interrato
Ubicazione	Comune di Vicenza, Via Eleonora Candia n.21
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 76 – Particella n.789 sub.17 (A/2) e sub.8 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 28/07/2025, Rep.3.922 – Racc.3.138 Notaio Dott. Giulio Giovanni Rolandi Beretta di Caldogno (VI)
Prezzo di vendita	327.600,00 (Euro trecento ventisettemila e seicento/00)

COMPARABILE C	
Descrizione	Appartamento su due livelli (piani secondo e terzo), autorimessa con corte esclusiva al piano terra
Ubicazione	Comune di Vicenza, Strada Postumia n.157
Dati Catastali	Catasto Fabbricati, Foglio 76 – Particella n.818 sub.79 (A/2) e sub.40 (C/6)
Atto Provenienza	Atto di compravendita in data 08/07/2025, Rep.9.964 – Racc.7.725 Notaio Dott. Alberto Giarolo di Vicenza
Prezzo di vendita	145.000,00 (Euro cento quarantacinquemila/00)

12.2 Stima del valore di mercato (Allegato N.9)

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

Detto ciò, 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

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

ad una qualsiasi altra alternativa, e il più probabile valore di mercato alla data del 22/01/2026 risulti essere pari a:

€ 133.000,00 (cento trentatremila/00 €), pari a 1.339,65 €/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 vengono ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso del metodo IVS-MCA, e 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: € 3.500,00
- altri costi/oneri: € 0,00

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

In particolare, tali differenze possono concretizzarsi:

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

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 20% sul valore dei beni.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **102.000,00 (€ centodue mila/00).**"

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Nell'Atto di compravendita in data 02/12/2021, Rep. N.120.470 Racc. N.26.387 Notaio Dott. Giovanni Rizzi di Vicenza, ivi trascritto a Vicenza in data 10/12/2021 ai n.ri 28770 R.G. e 20.453 R.P., attraverso il quale l'esecutato, già proprietario della quota di 1/2, ha acquistato dalla moglie la restante quota di 1/2, il prezzo convenuto e stabilito per quest'ultima era di € 65.000,00 (Euro sessantacinquemila/00).

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

Nell'Atto di compravendita in data 27/10/2015, Rep. N.18.938 Racc. N.9.971 Notaio Dott. Andrea Martini di Pietro di Costabissara (VI), trascritto a Vicenza in data 17/11/2015 ai n.ri 19639 R.G. e 14108 R.P., attraverso il quale l'esecutato e la moglie, in regime di separazione dei beni, acquistavano i beni pignorati per la quota di 1/2 ciascuno, il prezzo convenuto e stabilito era di complessivi € 130.000,00 (Euro centotrentamila/00).

12.5 Giudizio di vendibilità'

Sufficiente poiché l'appartamento condivide alcuni impianti con altra unità confinante di proprietà di terzi.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Gli immobili risultano pignorati per l'intera proprietà (1/1).

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato (Allegato N.10)

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

15. LOTTI

Lotto unico costituito da appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo, oltre ad autorimessa al piano interrato.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Per l'appartamento al piano terzo si segnala la criticità dovuta alla condivisione degli impianti elettrico, climatizzazione e riscaldamento con l'unità confinante verso est (intestata ad altra ditta), con caldaia e unità esterna del climatizzatore posti all'interno di quest'ultima.

Bassano del Grappa, lì 22 gennaio 2026

Il Tecnico Incaricato
Dott. Arch. Riccardo Pozza
(sottoscrizione apposta digitalmente)

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642

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. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore del soggetto esecutato e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Titoli edilizi ed elaborati grafici
8. Disciplina urbanistica
9. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
10. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio del soggetto esecutato
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevute invio perizia all'esecutato ed ai creditori

Firmato Da: POZZA RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c14820dac81b63ac363df22c3be7642