



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 30/2024 RGE
ELABORATO PERITALE CORRETTO

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



Giudice: **Dott. Luca Prendini**
Creditore procedente:
Esecutati:
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **27/01/2026**
Identificazione beni: Beni in Arzignano (VI), Viale Giuseppe Garibaldi, 36
Dati Catastali: Comune di Arzignano CF, foglio 2, p.lla 223 sub 9 (C1) - p.lla 223 sub 19 (C6) - p.lla 223 sub 46 (C6) per il diritto di usufrutto per 1/1
Esperto stimatore: **Arch. Marina Amaglio** - Via Riviera Berica, 561 Vicenza
Mail: marina.amaglio@archiworldpec.it – tel: 329 3088834
Custode Giudiziario: **I.V.G.** - Via Volto, 63 Costozza di Longare (VI)
Mail: www.ivgvicenza.it – tel: 0444/9543915



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **30/2024**, promossa da:

Giudice: Dott. Luca Prendini

Esperto stimatore: Dott. Arch. Marina Amaglio

Diritto pignorato : diritto di usufrutto per 1/1

Eventuali comproprietari non esegutati:
per il diritto di nuda proprietà di 1/1

Tipologia bene pignorato : negozio con due autorimesse in edificio condominiale

Ubicazione : Arzignano (VI) via G. Garibaldi n. 36

Dati catastali attuali dei beni : Arzignano CF, foglio 2,

p.lla 223, sub. 9, Cat. C/1, Cl. 6, via G. Garibaldi 42, P.T, cons. mq 76, sup. totale mq. 97 – RCE Euro 2.602,32

p.lla 223, sub. 19, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51

p.lla 223, sub. 46, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi 44, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51

Metri quadri : negozio 97 m² circa, autorimessa sub 19 m² 27 circa, autorimessa sub 46 m² 27 circa

Stato di manutenzione : stato di manutenzione dei beni: buono

Differenze rispetto al pignoramento : nessuna

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi : l'immobile sub 9 e sub 46 presentano alcune variazioni interne.

Valore lordo di mercato, OMV : valore di mercato dei beni, al lordo delle eventuali decurtazioni per oneri, vizi o altro € 119.000,00.

Date/valori comparabili reperiti : è stato utilizzato il metodo della capitalizzazione del reddito.

Valore di vendita forzata proposto : valore a base d'asta dei beni : € 97.000,00. Valore della quota di usufrutto dell'esecutato: € 24.250

Occupazione : stato di occupazione dell'immobile: gli immobili sub 9 e sub 46 risultano occupati, il sub 19 è libero

Titolo di occupazione : contratto di affitto

APE : Attestato di Prestazione Energetica redatto dal CTU, classe energetica G



SOMMARIO

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	4
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	5
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	5
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	5
3.3 Confini N-E-S-O.....	6
3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....	6
3.5 Certificazione energetica.....	14
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	15
4.1 Possesso.....	15
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	15
5. ASPETTI CATASTALI.....	15
5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	15
5.2 Intestatari catastali storici.....	15
5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....	15
5.4 Giudizio di conformità catastale.....	15
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	19
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	19
7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	20
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	21
7.2 Abusi/difformità riscontrati.....	21
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	21
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	27
8.1 Oneri e vincoli.....	27
8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023).....	28
9. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	30
9.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	30
10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	30
10.1 Metodo di valutazione.....	30



<u>10.2</u>	<u>Stima del valore di mercato.....</u>	<u>32</u>
<u>10.3</u>	<u>Determinazione del valore a base d'asta.....</u>	<u>32</u>
<u>10.4</u>	<u>Confronto con trasferimenti pregressi.....</u>	<u>33</u>
<u>10.5</u>	<u>Giudizio di vendibilità'.....</u>	<u>33</u>
<u>11.</u>	<u>RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....</u>	<u>33</u>
<u>11.1</u>	<u>Dati e residenza del del debitore executato.....</u>	<u>33</u>
<u>11.2</u>	<u>Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....</u>	<u>34</u>
<u>12.</u>	<u>ELENCO ALLEGATI.....</u>	<u>34</u>

LOTTO DUE

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Data del giuramento: 14.06.2025

Data della redazione e trasmissione al custode della check list: 22.08.2025

Data della verifica catastale: 11.07.2025

Data richiesta di accesso agli atti – Comune di Arzignano: 01.08.2025

Data di sopralluogo al negozio e autorimessa sub 46: 15.09.2025 (primo tentativo il 21.08.2025)

Data di sopralluogo all'autorimessa sub 19: 27.11.2025

Data di deposito : 27.12.2025

Data di deposito relazione corretta: 10.04.2026.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DESCRIZIONE

Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Negoziato posto al piano primo con autorimessa posta al piano S1 e seconda autorimessa posta al piano S1 tutti inseriti in un fabbricato condominiale.



Ubicati in Comune di Arzignano, in viale G. Garibaldi n. 36, le autorimesse hanno l'accesso carraio dall'area retrostante i fabbricati.

Posizione urbanistica: area prevalentemente residenziale e a servizi.

Diritto pignorato e identificazione catastale beni

INTESTAZIONE E DIRITTO

per il diritto di nuda proprietà di 1/1

diritto di usufrutto per 1/1

INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

1) Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

p.lla 223, sub. 9, Cat. C/1, Cl. 6, via G. Garibaldi 42, P.T, cons. mq 76, sup. totale mq. 97 – RCE Euro 2.602,32

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 223 sub 49-m.n. 220; m.n. 223 sub 1; m.n. 223 sub 2-sub 4, salvi i più precisi.

2) Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

p.lla 223, sub. 19, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 223 sub 18; muro perimetrale; m.n. 223 sub 20; m.n. 223 sub 5, salvi i più precisi.

3) Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

p.lla 223, sub. 46, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi 44, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 223 sub 45; muro perimetrale; m.n. 223 sub 28-sub 47; m.n. 223 sub 34, salvi i più precisi.

Gli immobili hanno diritto ai seguenti beni comuni non censibili:

m.n. 223 sub 3, P. S1-T-1-2, B.C.N.C. a tutti i sub del m.n. 223 del fg. 2 (vano scala)

m.n. 223 sub 4, P. T, B.C.N.C. a tutti i sub del m.n. 223 del fg. 2 (percorso pedonale)



m.n. 223 sub 5, P. S1-T, B.C.N.C. ai sub 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 48 del m.n. 223 del fg. 2 (rampa e manovra)

m.n. 223 sub 34, P. S1 ai sub 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 50 del m.n. 223 del fg. 2 (androne)

Descrizione dettagliata dei beni

NEGOZIO CON DUE AUTORIMESSE

L'immobile oggetto di relazione è situato nel comune di Arzignano, in un'area di centro storico di edificazione a carattere mista residenziale/direzionale e commerciale, lungo corso Garibaldi, all'interno di un più ampio complesso condominiale.

Il negozio e le autorimesse sono inserite in un fabbricato condominiale con sviluppo su quattro piani fuori terra, sovrapposti ed un piano interrato.

Il negozio in oggetto è situato al piano terra, accessibile direttamente dall'area esterna.

Al piano interrato dove sono situate le autorimesse si accede attraverso lo scivolo carraio condominiale e per il subalterno 46, da una scala interna di collegamento con il negozio.

L'intero fabbricato presenta fondazioni del tipo a plinti a travi rovescie ed a batolo in c.a., muratura dell'interrato è in conglomerato cementizio, quello dei piani fuori terra è in mattoni, i solai sono del tipo misto in c.a. Formati da travi prefabbricate, blocchi di laterizio interposti e sovrastante cappa in opera, la copertura è del tipo misto con travi in ferro e in legno e manto di tegole.

Il negozio è composto da un ampio vano con divisori interni che ne articolano lo spazio e da un bagno e da un antibagno.

Una scala a chiocciola interna porta al piano interrato nel vano autorimessa subalterno 46 che attualmente è stato diviso in due vani: uno spazio di deposito/cantina ed un vano autorimessa con accesso diretto anche dall'area condominiale.

Sempre al piano interrato vi è una seconda autorimessa con accesso diretto dallo scivolo condominiale.



STATO MANUTENTIVO E FINITURE

Lo stato manutentivo del negozio è risultato di buon livello.

Internamente le finiture risultano avere serramenti in alluminio, pavimenti in legno e ceramica, porte interne in legno.

Gli impianti elettrico ed idraulico sono presenti, sottotraccia e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è presente ma non viene utilizzato, attualmente vengono utilizzati due ventilconvettori.

Il piano interrato ha pavimento in liscia di cemento, l'impianto elettrico è presente.

L'accesso alle autorimesse dallo spazio comune è chiuso da un basculante in alluminio.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Destinazione d'uso	Sup. lorda	R.M.	Sup. Comm.
Negozi	97	1	97
Autorimessa	27	0,5	13,5
Autorimessa	27	0,5	13,5
Totale			124



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

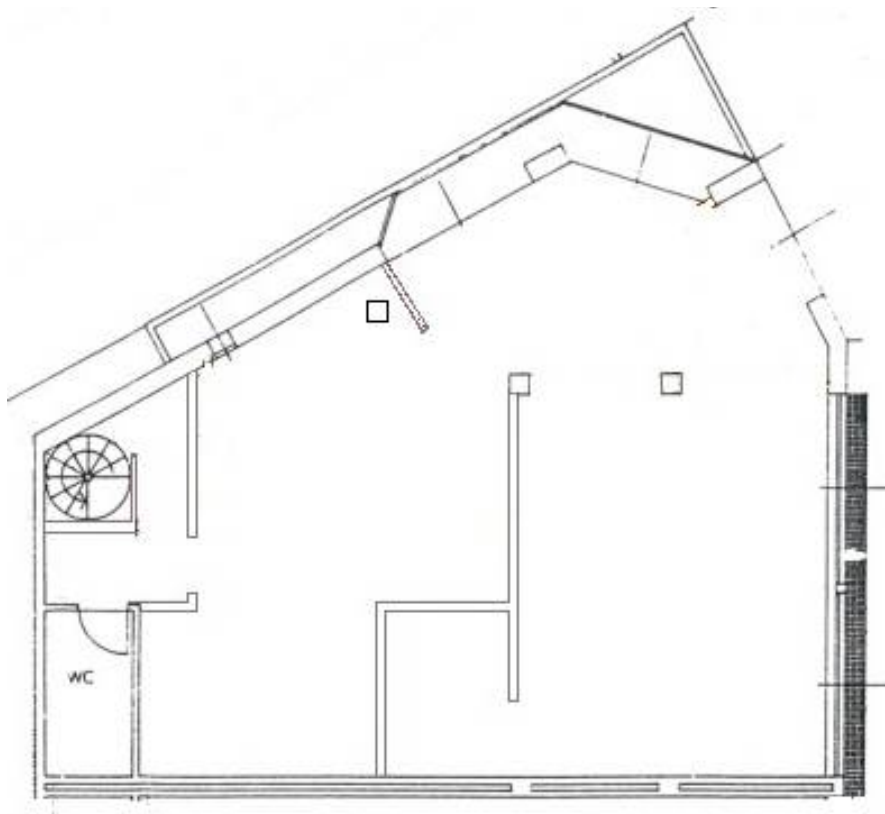


Figura 2. Estratto mappa catastale.

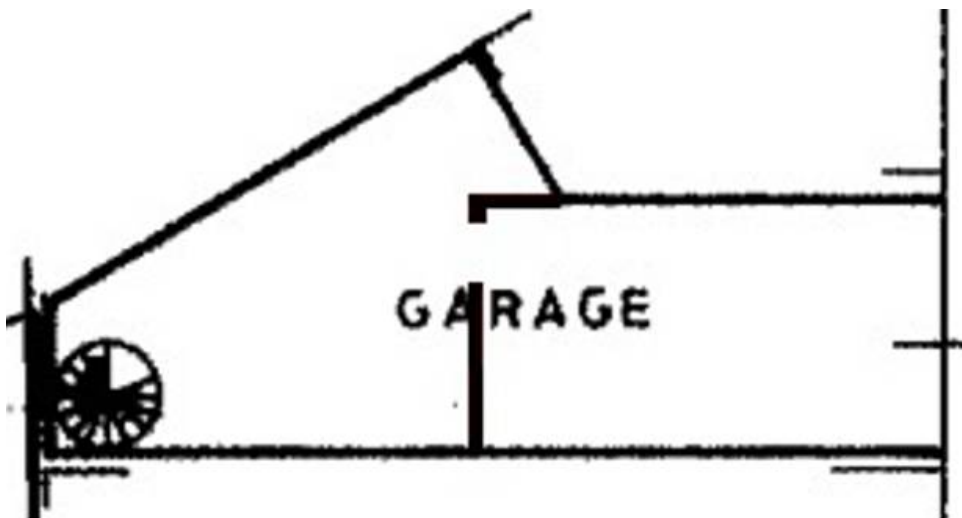


Figura 3. Planimetrie immobili.

NEGOZIO M.N. 223 SUB 9



AUTORIMESSA M.N. 223 SUB 46



AUTORIMESSA M.N. 223 SUB 19

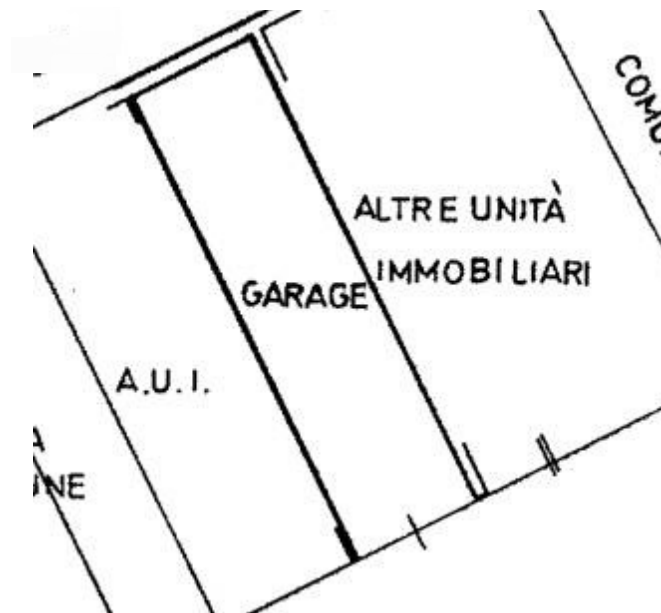


Figura 4. Foto immobili.

NEGOZIO SUB 9





AUTORIMESSA SUB 46



AUTORIMESSA SUB 19



Certificazione energetica

Non avendo reperito tra i documenti l'attestato di prestazione energetica dell'edificio, è stato da me redatto ed inviato con codice identificativo: 130469/2025 e risulta valido fino alla data del 14.11.2035.

Classe energetica G. (vedi allegati).

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Possesso, titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione

All'atto del sopralluogo è stato verificato che gli immobili identificati catastalmente con i mm.nn. 223 sub 9 (negozi) e sub 46 (autorimessa) sono occupati dalla società

con regolare contratto di locazione che però indica come autorimessa il subalterno 19 che invece risulta non utilizzata.

Contratto di locazione ad uso commerciale stipulato il 01.02.2025 e registrato il 11.02.2025 al n. 415 serie 3T tra il signor

Durata del contratto fino al 31.01.2031 con proroga per sei anni.

Corrispettivo annuo euro 7.800,00.

Dati catastali degli immobili:

Comune di Arzignano (VI) foglio 2

p.lla 223, sub. 9, Cat. C/1, Cl. 6, via G. Garibaldi 36, cons. mq 76 – RCE Euro 2.602,32

p.lla 223, sub. 19, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi 36, cons. mq 27 – RCE Euro 72,51

NOTA: nel contratto di affitto viene menzionato il garage catastalmente individuato in Comune di Arzignano fg. 2 m.n. 223 sub 19, risultato all'atto del sopralluogo non utilizzato dalla società affittuaria che invece utilizza l'autorimessa m.n. 223 sub 46.



La sottoscritta CTU ritiene che il canone di locazione di Euro 650 mensili, stabiliti dal contratto di locazione in essere, risultando superiore ad 1/3 di un canone ordinario in base ai dati consultati, possa essere ritenuto congruo.

Intestatari catastali storici

1)

in comunione ordinaria indivisa ed in parti uguali tra loro per l'usufrutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento.

per la nuda proprietà,

proprietari con atto n. 31.766 rep. notaio Bruno Zambon del 01.06.1988 e trascritto a Vicenza il 27.06.1988 ai nn. 7795 R.G. e 5879 R.P.

2)

diritto di usufrutto

per la nuda proprietà,

con atto di donazione n. 2.895 rep. n. 2.228 racc. notaio Claudia Crocenzi del 18.07.2014 e trascritto a Vicenza il 21.07.2014 ai nn. 23.280 R.G. e 16.407 R.P. da

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

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

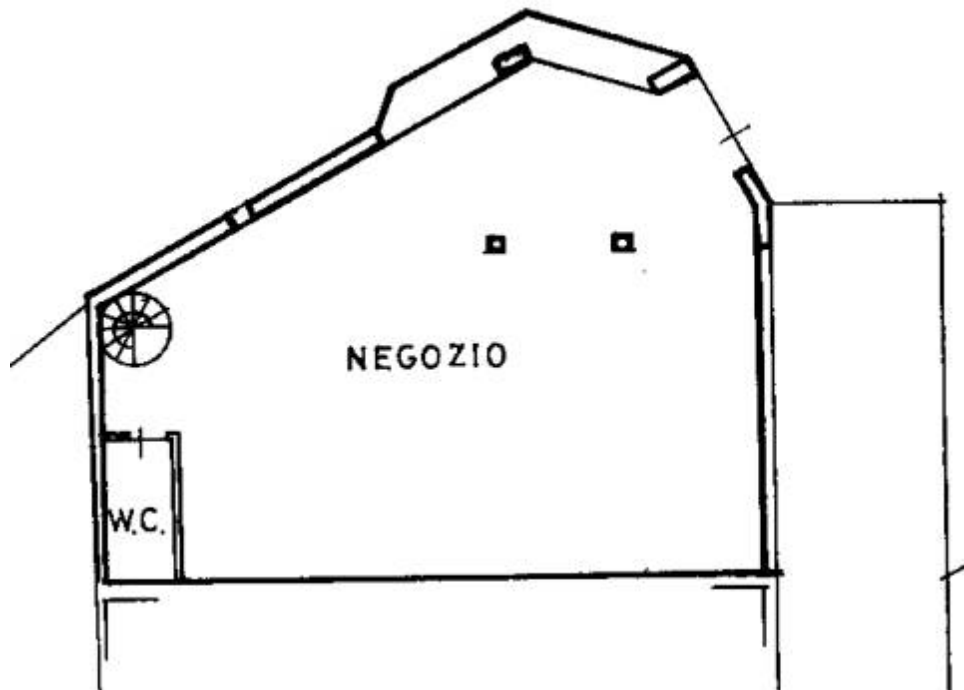
Giudizio di conformità catastale

Non vi sono differenze rilevanti tra lo stato reale dei luoghi e le planimetrie catastali ad eccezione di alcune variazioni interne nel subalterno 9 (negozi) e nel subalterno 46 (autorimessa).

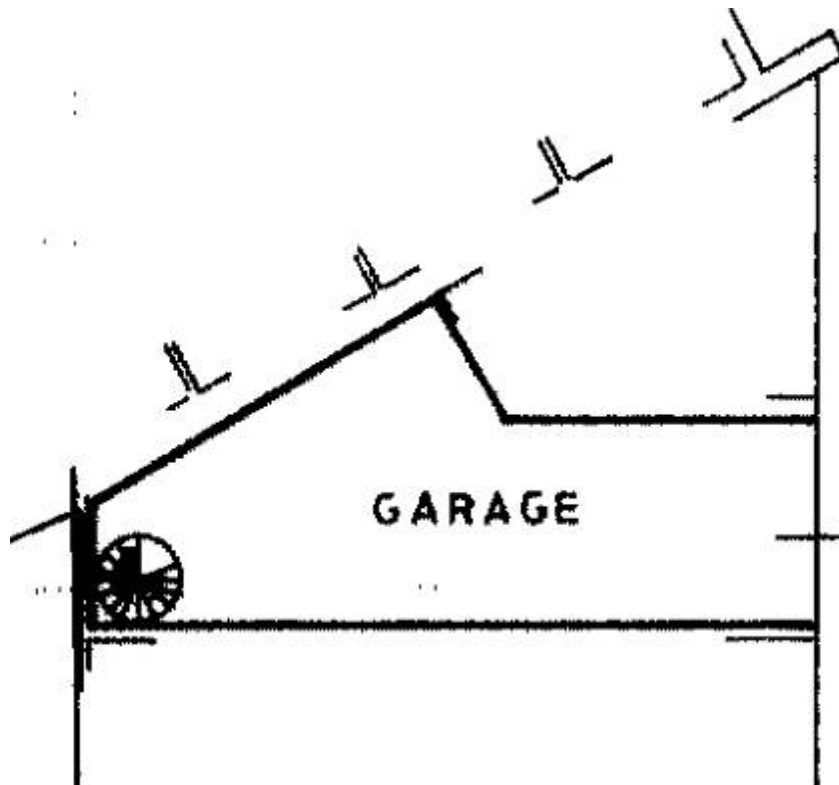


Figura 5. Planimetrie catastali dei beni.

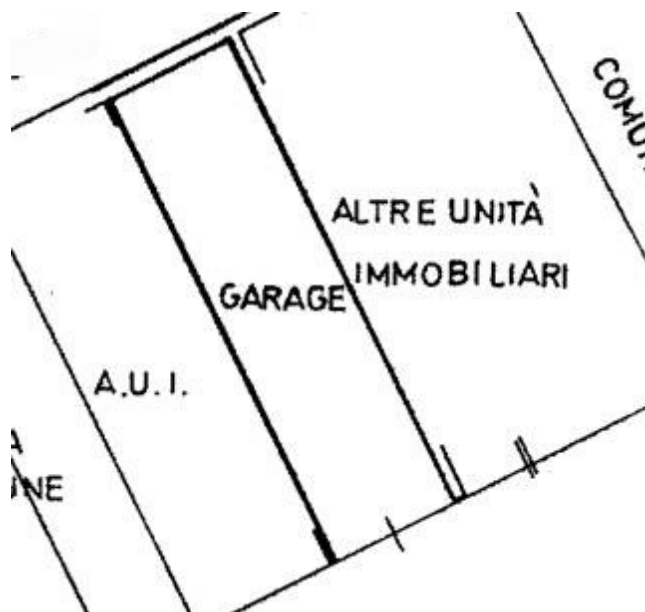
Planimetria catastale negozio m.n. 223 sub 9



Planimetria catastale autorimessa m.n. 223 sub 46



Planimetria catastale autorimessa m.n. 223 sub 19



RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Elenco proprietari nel ventennio e titoli

1)

in comunione ordinaria indivisa ed in parti uguali tra loro per l'usufrutto generale vitalizio con reciproco diritto di accrescimento.

per la nuda proprietà,
proprietari con atto n. 31.766 rep. notaio Bruno Zambon del 01.06.1988 e trascritto a Vicenza il 27.06.1988 ai nn. 7795 R.G. e 5879 R.P.

2)

diritto di usufrutto
per la nuda proprietà,
con atto di donazione n. 2.895 rep. n. 2.228 racc. notaio Claudia Crocenzi del 18.07.2014 e trascritto a Vicenza il 21.07.2014 ai nn. 23.280 R.G. e 16.407 R.P. da

Vi sono i seguenti documenti di annotazione:



- a) Annotazione n. 429 del 10.03.2015 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)
- b) Annotazione n. 1660 del 04.08.2016 (avvenuta trascrizione di domanda giudiziale)
- c) Annotazione n. 2347 del 11.08.2017 (inefficacia relativa ex art. 2901 CPC)
- d) Annotazione n. 3229 del 05.11.2020 (inefficacia totale)

ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.I. approvato con D.C.C. n. 45 del 28.04.2009 e successive varianti l'area viene individuata in ZTO A "centri storici (art. 22 NTA)".



TITOLI EDILIZI

Il Comune di Arzignano ha reperito le seguenti autorizzazioni edilizie per l'intero fabbricato:

- 1) Concessione edilizia n. 11/84 del 04.09.1985 per costruire un fabbricato ad uso commerciale e residenziale e del 14.09.1985 per opere di urbanizzazione rilasciata a



2) Concessione edilizia n. 316/87 del 13.02.1988 per variante rilasciata a

3) Permesso di abitabilità e agibilità del 27.02.1988.

4) D.I.A. presentata il 24.12.1997 al n. 34084 prot. da per opere interne.

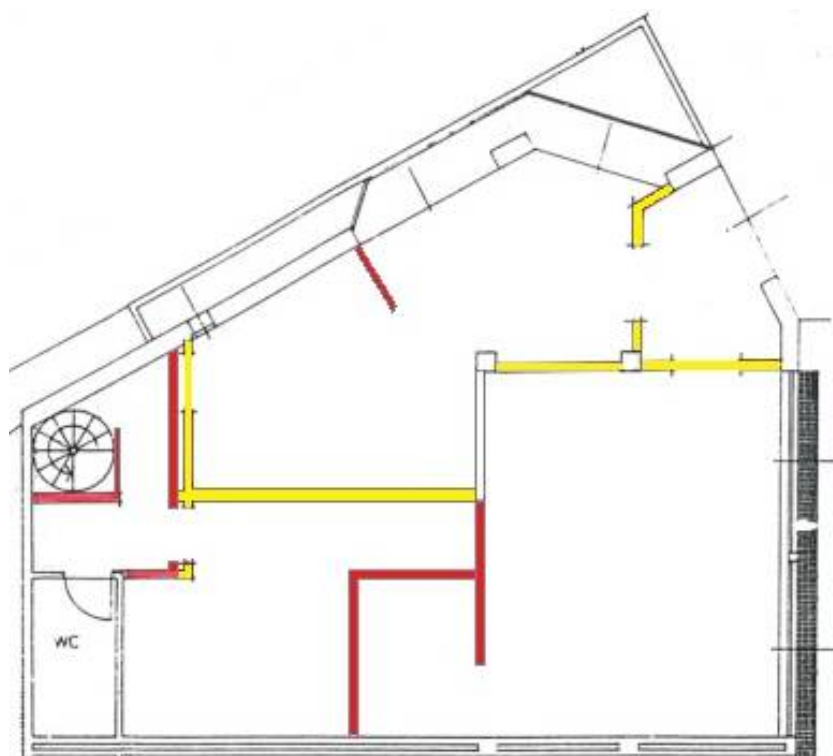
5) CILA presentata il 26.10.2017 al n. 42893 da Autorizzata in data 03.01.2018, per
posizionamento pedana in lamiera antisdrucciolo.

Abusi/difformità riscontrati

Gli immobili identificati con i m.n. 223 sub 9 e sub 46 e costituiti da un negozio e da una autorimessa, all'atto del sopralluogo hanno evidenziato alcune difformità interne rispetto alle autorizzazioni edilizie ed alle planimetrie catastali.

Il m.n. 223 sub 19 non presenta variazioni sia catastali che edilizie.

Figura 6. Comparazione negozio sub 9 stato attuale – stato rilevato



Costruito =====

Demolito =====



Figura 7. Stato approvato

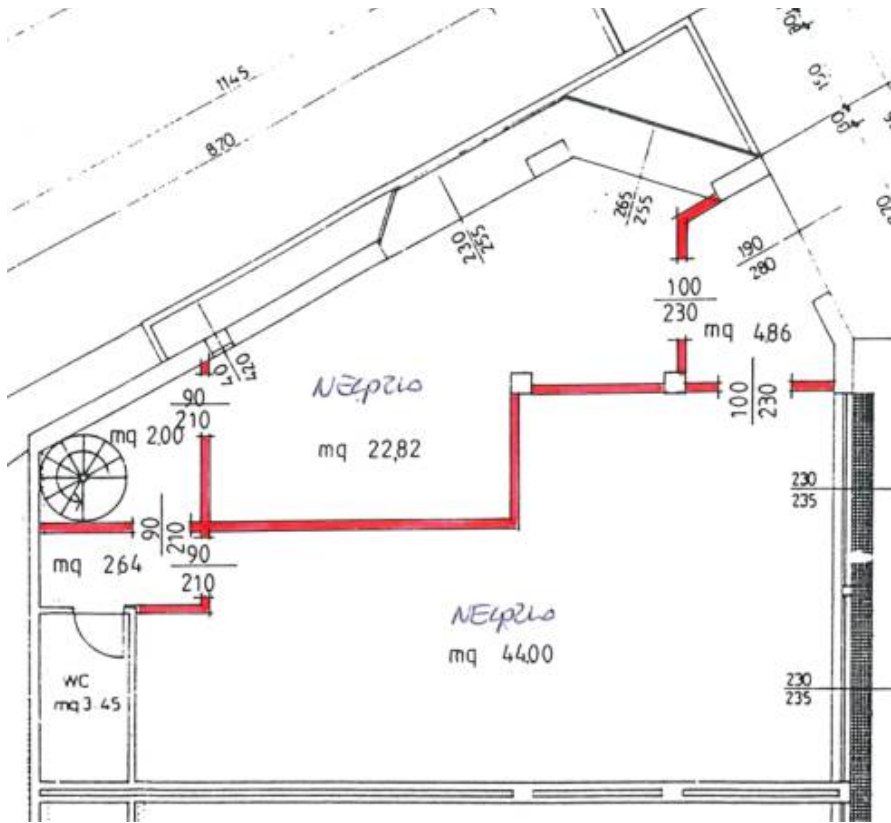
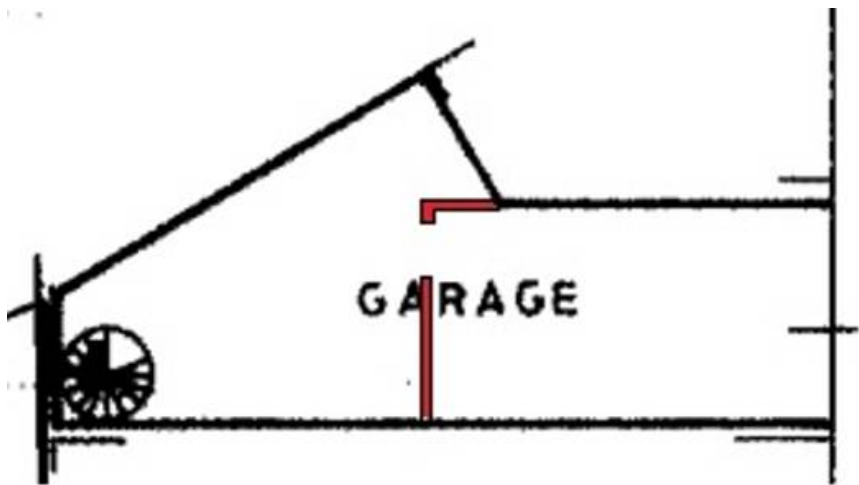


Figura 8. Comparazione stato attuale – stato rilevato al P.I. m.n. 223 sub 46



Costruito

Demolito



Figura 9. Stato approvato al P.I. m.n. 223 sub 46

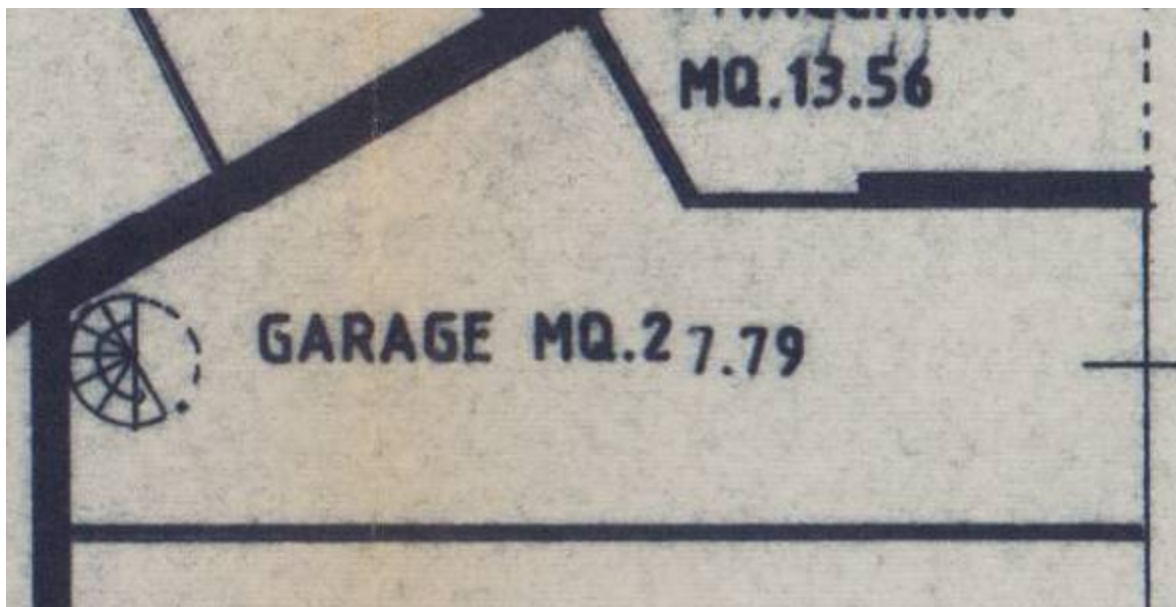
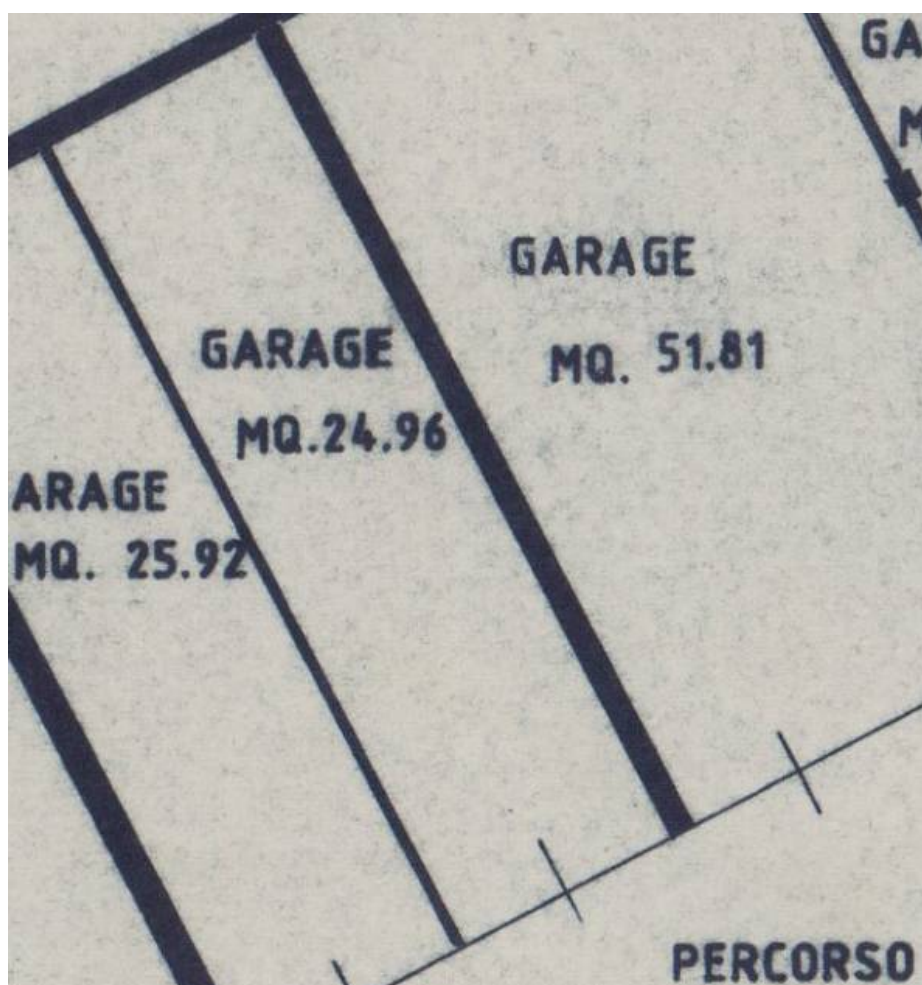


Figura 10. Stato approvato al P.I. m.n. 223 sub 19



Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità riscontrate sono opere riconducibili a variazioni interne e possono essere sanate con presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ed il rifacimento delle planimetrie catastali.

Il costo di tale intervento è ipotizzabile in:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 2.000
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 3.000

Perimetro del "mandato"

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

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

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

ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

Oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni;

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

Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (al 28/11/2025)

1) Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 13.08.2014 al n. 3507 di rep. Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza in data 12.09.2014 ai n.ri 14.466 R.G. e 2111 R.P. a favore di:

e a carico di :



diritto di proprietà per 1/1.

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

p.lla 223, sub. 9, Cat. C/1, Cl. 6, via G. Garibaldi 42, P.T, cons. mq 76, sup. totale mq. 97 – RCE Euro 2.602,32

p.lla 223, sub. 19, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51

p.lla 223, sub. 46, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi 44, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51

Importo capitale € 583.659,21. Importo dell'ipoteca € 650.000,00.

- Vi è una annotazione n. 1997 del 28.09.2016 (restrizione beni)

2) Trascrizione eseguita a Vicenza il 28.11.2014 ai n.ri 18.527 R.G. e 13.869 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 08.11.2014 al n. 19.934 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

p.lla 223, sub. 9, Cat. C/1, Cl. 6, via G. Garibaldi 42, P.T, cons. mq 76, sup. totale mq. 97 – RCE Euro 2.602,32

p.lla 223, sub. 19, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51

p.lla 223, sub. 46, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi 44, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51



3) Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 31.12.2014 al n. 32 di rep. Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza in data 28.01.2015 ai n.ri 1.528 R.G. e 195 R.P. a favore di:

e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

p.lla 223, sub. 9, Cat. C/1, Cl. 6, via G. Garibaldi 42, P.T, cons. mq 76, sup. totale mq. 97 – RCE Euro 2.602,32

p.lla 223, sub. 19, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51

p.lla 223, sub. 46, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi 44, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51

Importo capitale € 221.082,55. Importo dell'ipoteca € 221.082,55.

4) Trascrizione eseguita a Vicenza il 09.02.2015 ai n.ri 2.124 R.G. e 1.611 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 19.12.2014 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

Banco Popolare di Vicenza S.c.p.a., con sede in Vicenza

e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2



p.lla 223, sub. 9, Cat. C/1, Cl. 6, via G. Garibaldi 42, P.T, cons. mq 76, sup. totale mq. 97 – RCE Euro 2.602,32

p.lla 223, sub. 19, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51

p.lla 223, sub. 46, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi 44, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51.

5) Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 02.08.2014 al n. 1935 di rep. Tribunale di Ravenna, iscritta a Vicenza in data 28.01.2015 ai n.ri 1.528 R.G. e 195 R.P. a favore di:

e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

p.lla 223, sub. 9, Cat. C/1, Cl. 6, via G. Garibaldi 42, P.T, cons. mq 76, sup. totale mq. 97 – RCE Euro 2.602,32

p.lla 223, sub. 19, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51

p.lla 223, sub. 46, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi 44, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51

Importo capitale € 343.918,12. Importo dell'ipoteca € 457.412,00.

6) Trascrizione eseguita a Vicenza il 17.04.2015 ai n.ri 6.444 R.G. e 4.773 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 21.11.2014 al n. 21.081 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

e a carico di :



Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

p.lla 223, sub. 9, Cat. C/1, Cl. 6, via G. Garibaldi 42, P.T, cons. mq 76, sup. totale mq. 97 – RCE
Euro 2.602,32

p.lla 223, sub. 19, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE
Euro 72,51

p.lla 223, sub. 46, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi 44, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE
Euro 72,51

7) Trascrizione eseguita a Vicenza il 12.05.2015 ai n.ri 7.945 R.G. e 5.844 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 21.11.2014 al n. 21.081 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

p.lla 223, sub. 9, Cat. C/1, Cl. 6, via G. Garibaldi 42, P.T, cons. mq 76, sup. totale mq. 97 – RCE
Euro 2.602,32

p.lla 223, sub. 19, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE
Euro 72,51

p.lla 223, sub. 46, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi 44, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE
Euro 72,51

8) Trascrizione eseguita a Vicenza il 15.01.2016 ai n.ri 687 R.G. e 512 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 10.09.2015 al n. 9.856 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

e a carico di :



Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

p.lla 223, sub. 9, Cat. C/1, Cl. 6, via G. Garibaldi 42, P.T, cons. mq 76, sup. totale mq. 97 – RCE Euro 2.602,32

p.lla 223, sub. 19, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51

p.lla 223, sub. 46, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi 44, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51

9) Trascrizione eseguita a Vicenza il 28.07.2016 ai n.ri 14.385 R.G. e 10.329 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 16.05.2016 al n. 6.399 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

p.lla 223, sub. 9, Cat. C/1, Cl. 6, via G. Garibaldi 42, P.T, cons. mq 76, sup. totale mq. 97 – RCE Euro 2.602,32

p.lla 223, sub. 19, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51

p.lla 223, sub. 46, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi 44, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51

10) Trascrizione eseguita a Vicenza il 29.09.2016 ai n.ri 17.747 R.G. e 12.639 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 22.06.2016 al n. 8.288 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:



e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

p.lla 223, sub. 9, Cat. C/1, Cl. 6, via G. Garibaldi 42, P.T, cons. mq 76, sup. totale mq. 97 – RCE Euro 2.602,32

p.lla 223, sub. 19, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51

p.lla 223, sub. 46, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi 44, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51.

11) Trascrizione eseguita a Vicenza il 13.02.2017 ai n.ri 2.807 R.G. e 2.029 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 26.07.2016 al n. 9.925 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

p.lla 223, sub. 9, Cat. C/1, Cl. 6, via G. Garibaldi 42, P.T, cons. mq 76, sup. totale mq. 97 – RCE Euro 2.602,32



p.lla 223, sub. 19, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51

p.lla 223, sub. 46, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi 44, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51.

12) Trascrizione eseguita a Vicenza il 01.08.2019 ai n.ri 17.786 R.G. e 11.873 R.P. derivante da domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 18.07.2019 al n. 8.314 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

p.lla 223, sub. 9, Cat. C/1, Cl. 6, via G. Garibaldi 42, P.T, cons. mq 76, sup. totale mq. 97 – RCE Euro 2.602,32

p.lla 223, sub. 19, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51.

13) Trascrizione eseguita a Vicenza il 30.12.2020 ai n.ri 25.389 R.G. e 17.601 R.P. derivante da verbale di pignoramento del 25.11.2020 al n. 4362 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

e a carico di :

diritto di usufrutto per 1/1.

Beni iscritti oltre ad altri:



Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

p.lla 223, sub. 9, Cat. C/1, Cl. 6, via G. Garibaldi 42, P.T, cons. mq 76, sup. totale mq. 97 – RCE Euro 2.602,32

p.lla 223, sub. 19, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51

p.lla 223, sub. 46, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi 44, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51.

14) Trascrizione eseguita a Vicenza il 12.12.2022 ai n.ri 28.179 R.G. e 19.713 R.P. derivante da verbale di pignoramento del 25.11.2020 al n. 5743 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

e a carico di :

diritto di usufrutto per 1/1.

Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

p.lla 223, sub. 9, Cat. C/1, Cl. 6, via G. Garibaldi 42, P.T, cons. mq 76, sup. totale mq. 97 – RCE Euro 2.602,32

p.lla 223, sub. 19, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51

p.lla 223, sub. 46, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi 44, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51.

15) Trascrizione eseguita a Vicenza il 23.01.2024 ai n.ri 1.540 R.G. e 1.151 R.P. derivante da verbale di pignoramento del 11.01.2024 al n. 11 rep. Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vicenza a favore di:

e a carico di :

diritto di usufrutto per 1/1.



Beni iscritti oltre ad altri:

Comune di Arzignano (VI) – Catasto fabbricati – Fg. 2

p.lla 223, sub. 9, Cat. C/1, Cl. 6, via G. Garibaldi 42, P.T, cons. mq 76, sup. totale mq. 97 – RCE Euro 2.602,32

p.lla 223, sub. 19, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51

p.lla 223, sub. 46, Cat. C/6, Cl. 2, via G. Garibaldi 44, cons. mq 27, P.S1, sup. totale mq. 27 – RCE Euro 72,51.

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN

CORSO

L'amministratore del condominio signor Mazzocchin Christian, da me interpellato sia via mail che telefonicamente innumerevoli volte a partire da settembre 2025, non mi ha mai comunicato le informazioni richieste sulla situazione condominiale sia degli immobili oggetto di relazione che del condominio.

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione è stato utilizzato il metodo della capitalizzazione del reddito.

E' stato verificato che l'immobile risulta affittato con un reddito di € 7.800,00 annui.

Successivamente ho recuperato i valori di mercato minimi di vendita e di locazione delle quotazioni dell' Agenzia delle Entrate (OMI) per l'area di Arzignano zona del centro storico, attribuiti agli immobili commerciali in stato conservativo normale, per il primo semestre 2025.

Tali valori sono risultati essere:

Valori di vendita negozi: da un minimo di €/mq 900 ad un max di €/mq 1.200 .



Valori di affitto negozi: da un minimo di €/mq 5,8 ad un max di €/mq 7,1.

Sulla base dei valori medi di vendita di €/mq 1.050 e di affitto di €/mq 6,45 è stato generato un tasso di rendimento lordo del 7,37%.

Rapportando questo tasso al nostro valore di affitto annuo di € 7.800,00, ne deriva un valore commerciale complessivo degli immobili affittati di € 106.000,00 arr.

Tale valore rapportato alla superficie commerciale degli immobili calcolata in mq. 110,5 porta ad un valore unitario di €/mq 960

Se applichiamo tale valore unitario alla superficie commerciale della seconda autorimessa m.n. 223 sub 46 di mq 13,5 (mq. 27 al 50%) avremo il valore di stima di € 13.000.

Stima del valore di mercato m.n. 223 sub 9, sub 19, sub 46

A seguito del procedimento descritto e dei parametri recuperati la sottoscritta ritiene che per i beni pignorati il più probabile valore di mercato alla data del 09.12.2025 risulti essere pari a:

m.n. 223 sub 9 e sub 19 = € 106.000,00

m.n. 223 sub 46 = € 13.000,00

VALORE TOTALE € 119.000,00 (centodiciannovemila/00 €).

Determinazione del valore a base d'asta

Il valore di cui sopra viene ridotto

sulla base di alcuni costi necessari alla libera commercializzazione dei beni immobili oggetto di relazione:

- costi per la regolarizzazione catastale: € 2.000
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 3.000

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al



valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni che tiene conto di quanto indicato e delle difformità verificate.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 97.000,00 arr. (novantasettemila/00).**

Confronto con trasferimenti pregressi

L'unica compravendita pregressa dei beni in esame è quella effettuata in data 01.06.1988 per Lire 90.000.000

Giudizio di vendibilità'

Gli immobili oggetto di esecuzione per la loro posizione in un'area di centro storico presentano una buona vendibilità.

VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

Gli immobili oggetto di relazione risultano pignorati per la sola quota di usufrutto in capo a
con riferimento al diritto della donante



Pertanto la **quota di usufrutto** viene aggiornata su una base d'asta di **€ 24.250,00**.

La quota di titolarità dell'esecutato potrebbe essere suscettibile di separazione in natura, considerando la possibilità di staccare una delle autorimesse.

Tale separazione, sulla base dei valori stimati, prevederebbe un conguaglio in denaro.

RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATI

Dati e residenza dei debitori esecutati

Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Vicenza, lì 10/04/2026

Il Tecnico Incaricato
dott. arch. Marina Amaglio

