



**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 SEI**



Giudice: **Dott. Luca Prendini**  
Creditore procedente:  
Esecutati:  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **27/01/2026**  
Identificazione beni: Beni in Arzignano (VI), Via Camillo Benso di Cavour, 89  
Dati Catastali: Comune di Arzignano CF, foglio 2, p.lla 584 sub  
4 (A/3) - per il diritto di usufrutto di 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](http://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 eseguiti :**  
per il diritto di nuda proprietà per 1/1,

**Tipologia bene pignorato :** appartamento in condomino,

**Ubicazione :** Arzignano (VI), via Camillo Benso di Cavour n. 89

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

p.lla 584, sub. 4, Cat. A/3, Cl. 2, vani 2,5, P.1, cons. mq 35, sup. totale escluse aree scoperte mq. 32 – RCE Euro 197,54

**Metri quadri :** locali di abitazione 32 m<sup>2</sup> circa, terrazzo 10 m<sup>2</sup> circa

**Stato di manutenzione :** stato di manutenzione dei beni: scarso

**Differenze rispetto al pignoramento :** nessuna

**Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi :** l'immobile sub 4 presenta alcune modeste difformità interne.

**Valore lordo di mercato, OMV :** valore di mercato dei beni, al lordo delle eventuali decurtazioni per oneri, vizi o altro € 33.000,00.

**Date/valori comparabili reperiti :** Comp. A del 31.03.2022 € 75.000 – Comp. B del 12.12.2023 € 62.000 – Comp. C del 11.10.2024 € 110.000 è stato utilizzato il metodo della capitalizzazione del reddito.

**Valore di vendita forzata proposto :** valore a base d'asta dei beni : € 25.000,00, valore del diritto di usufrutto € 6.250,00

**Occupazione :** stato di occupazione dell'immobile: gli immobili risultano occupati.

**Titolo di occupazione :** l'immobile risulta occupato con 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.....                                  | 4  |
| 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....                            | 4  |
| 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....                     | 5  |
| 3.3 Confini N-E-S-O.....                                                        | 5  |
| 3.4 Descrizione dettagliata dei beni.....                                       | 5  |
| 3.5 Certificazione energetica.....                                              | 9  |
| 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....                                         | 10 |
| 4.1 Possesso.....                                                               | 10 |
| 4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....   | 10 |
| 5. ASPETTI CATASTALI.....                                                       | 10 |
| 5.1 Intestatari catastali storici.....                                          | 10 |
| 5.2 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento.....                         | 10 |
| 5.3 Giudizio di conformità catastale.....                                       | 10 |
| 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....                                       | 11 |
| 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....                              | 11 |
| 7. ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....                                          | 12 |
| 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....                            | 13 |
| 7.2 Abusi/difformità riscontrati.....                                           | 13 |
| 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....            | 14 |
| 8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....                                       | 16 |
| 8.1 Oneri e vincoli.....                                                        | 16 |
| 8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al xx/xx/2023)..... | 16 |
| 9. SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....      | 26 |
| 9.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....                   | 26 |
| 10. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....                                           | 26 |
| 10.1 Metodo di valutazione.....                                                 | 26 |
| 10.2 Stima del valore di mercato.....                                           | 27 |



|                      |                                                                             |                    |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <a href="#">10.3</a> | <a href="#">Determinazione del valore a base d'asta.....</a>                | <a href="#">28</a> |
| <a href="#">10.4</a> | <a href="#">Confronto con trasferimenti pregressi.....</a>                  | <a href="#">29</a> |
| <a href="#">10.5</a> | <a href="#">Giudizio di vendibilità'.....</a>                               | <a href="#">29</a> |
| <a href="#">11.</a>  | <a href="#">RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....</a> | <a href="#">29</a> |
| <a href="#">11.1</a> | <a href="#">Dati e residenza del del debitore esecutato.....</a>            | <a href="#">29</a> |
| <a href="#">11.2</a> | <a href="#">Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....</a>        | <a href="#">29</a> |
| <a href="#">12.</a>  | <a href="#">ELENCO ALLEGATI.....</a>                                        | <a href="#">29</a> |

**LOTTO SEI**

**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 all'appartamento: 08.12.2025 (primo tentativo il 21.08.2025, secondo tentativo 15.09.2025)

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**

Appartamento posto al piano primo di un fabbricato condominiale.

Ubicato in Comune di Arzignano, in via Camillo Benso di Cavour n. 89.

Posizione urbanistica: area prevalentemente residenziale e a servizi.

## **Diritto pignorato e identificazione catastale beni**

### **INTESTAZIONE E DIRITTO**

per il diritto di usufrutto per 1/1

per il diritto di nuda proprietà per 1/1,

### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA**

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

Particella 584, sub. 4, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n.87 P.1 cons. vani 2,5, mq 35, sup. totale escluse aree scoperte mq. 32 – RCE Euro 197,54

Confini in senso N.E.S.O. del m.n. 584 sub 6: muri perimetrali su 3 lati; m.n. 584 sub 8 e sub 5, salvi i più precisi.

Il mappale ha diritto sul m.n. 584 sub 8 B.C.N.C. (ingresso e vano scale ai sub 4. 5. 6).

## **Descrizione dettagliata dei beni**

### **APPARTAMENTO**

L'immobile oggetto di relazione è situato nel comune di Arzignano, in un'area di centro storico con edificazione a carattere mista residenziale/direzionale e commerciale, lungo via Camillo Benso di Cavour.

L'appartamento è inserito in un fabbricato condominiale con sviluppo su tre piani fuori terra, sovrapposti.

L'appartamento in oggetto è situato al piano primo, accessibile dal vano scala condominiale.

L'intero fabbricato presenta muratura perimetrale portante in pietra e laterizio, solai e coperto in laterocemento, tetto a falde e manto in coppi, i serramenti sono in legno e vetrocamera con balconi in legno.



L'appartamento è composto da un vano di ingresso/soggiorno/pranzo con area cottura, un bagno, ed una camera.

L'appartamento si affaccia su di una terrazza.

STATO MANUTENTIVO E FINITURE

Lo stato manutentivo dell'appartamento è risultato di basso livello.

Internamente le finiture risultano avere serramenti in legno e alluminio, oscuri in legno, pavimenti in ceramica, porte interne in legno, le pareti dell'appartamento sono interamente rivestite di liste in legno.

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

L'impianto di riscaldamento è presente con generatore di calore dato da caldaia a gas metano e corpi scaldanti in acciaio.

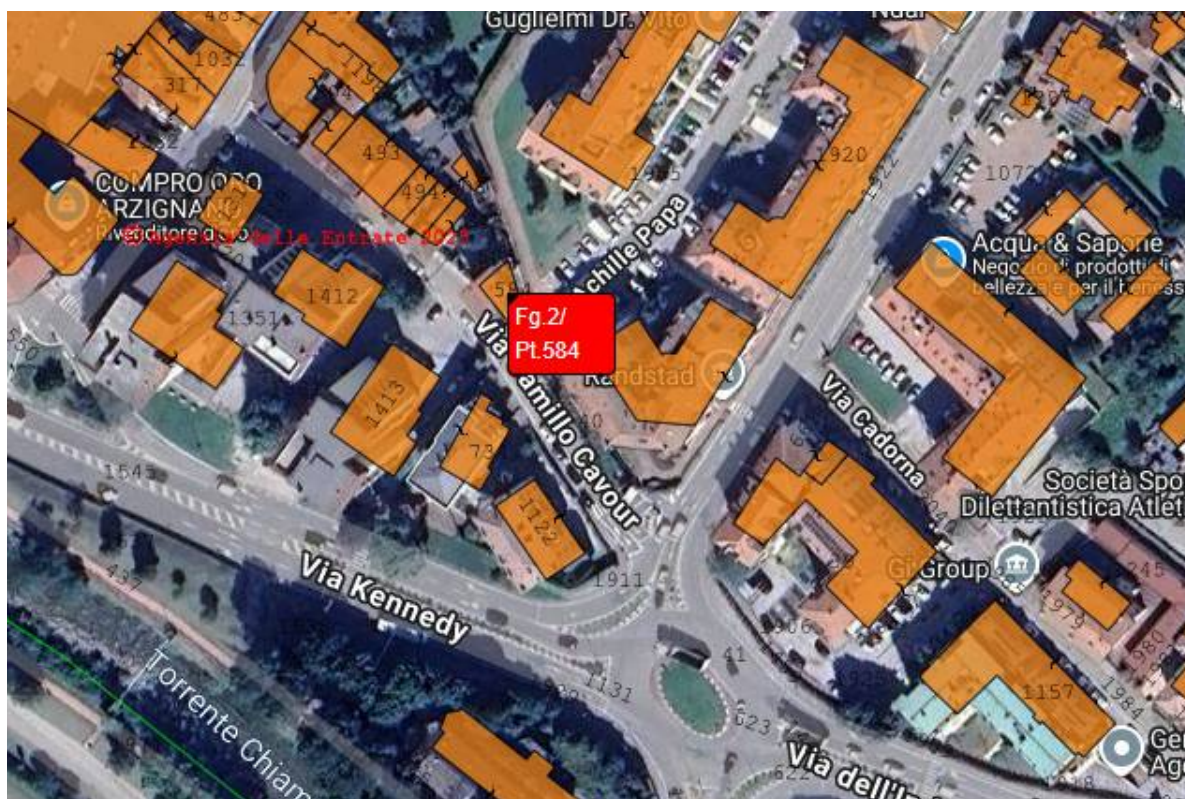
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

| Destinazione d'uso | Sup. lorda | R.M. | Sup. Comm. |
|--------------------|------------|------|------------|
| Appartamento       | 32         | 1    | 32         |
| Terrazzo           | 10         | 0,30 | 3          |
| Totale             |            |      | 35         |

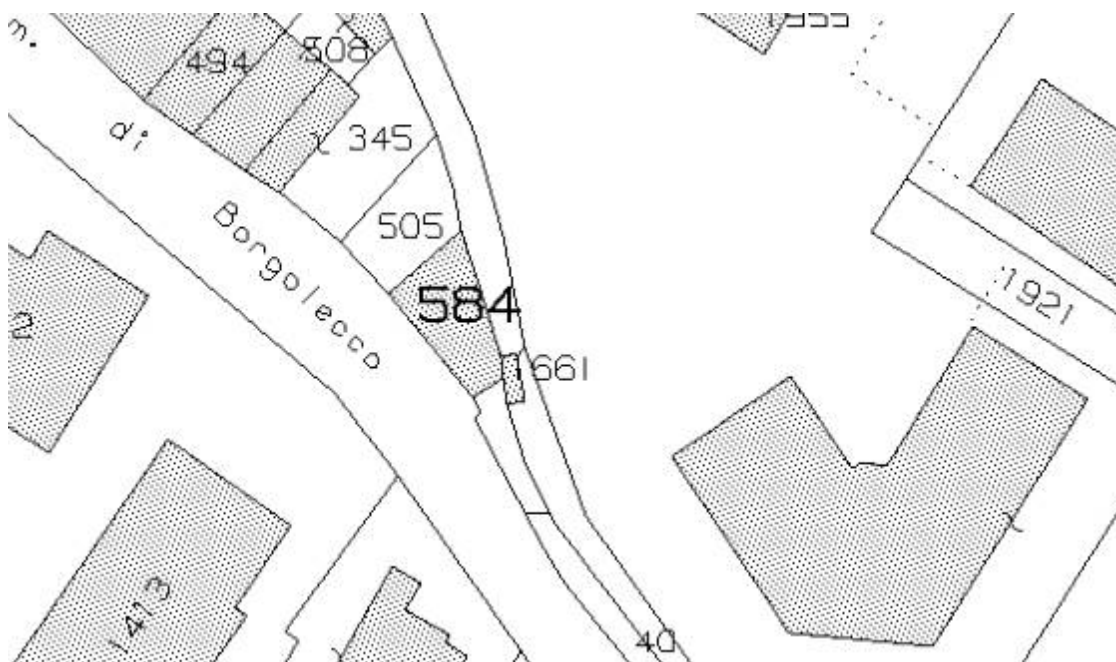




**Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.**

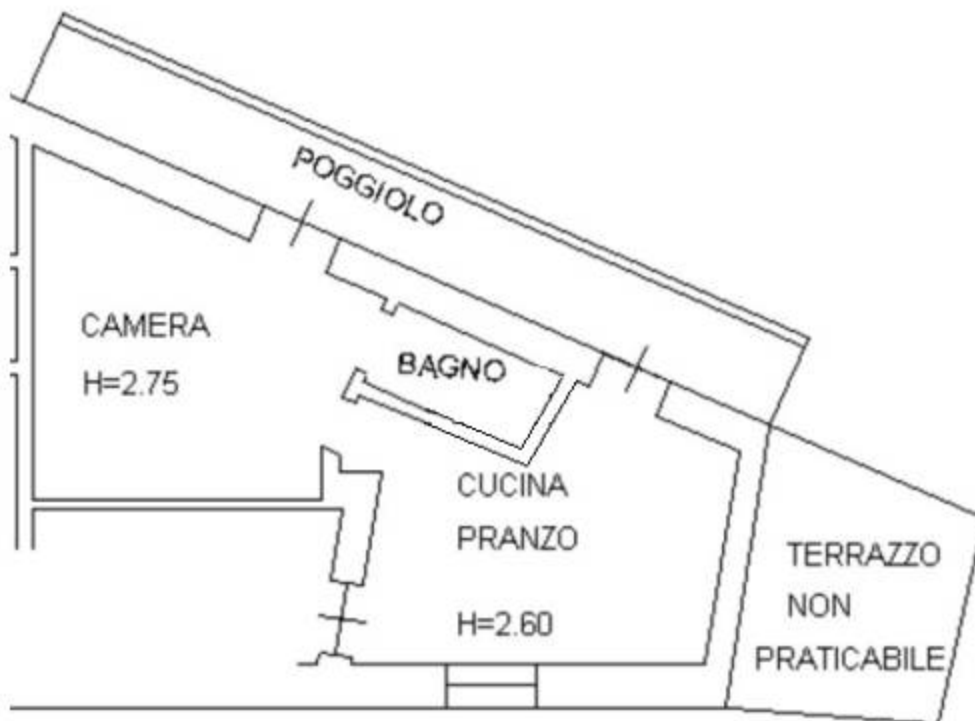


**Figura 2. Estratto mappa catastale.**



**Figura 3. Planimetria immobile.**

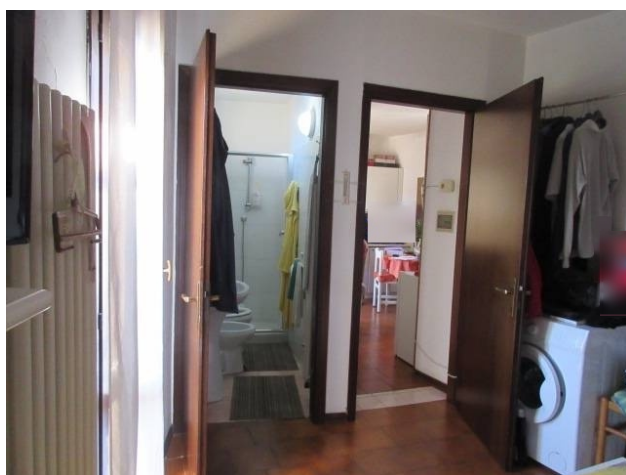
APPARTAMENTO



**Figura 4. Foto immobili.**







## 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: 132076/2025 e risulta valido fino alla data del 18.11.2035.

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 e successivamente confermato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Arzignano, che nell'immobile ha la residenza il signor

risulta inoltre avere la residenza la signora

L'Agenzia delle Entrate da me interpellata non è riuscita a trovare alcun contratto di affitto, il signor all'atto del sopralluogo, ha dichiarato di avere un vecchio contratto di affitto inviato successivamente al custode IVG per un importo di € 300.00 mensili di affitto.

La sottoscritta CTU ritiene che il canone di locazione di Euro 300 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 per l'usufrutto,  
per la nuda proprietà

proprietari con atto n. 2.736 rep. notaio Vito Guglielmi del 03.08.1990 e trascritto a Vicenza il 01.09.1990 ai nn. 10858 R.G. e 7807 R.P.

2)

diritto di usufrutto di 1/1.

proprietario 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. 11.596 R.G. e 8.811 R.P. da

### Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

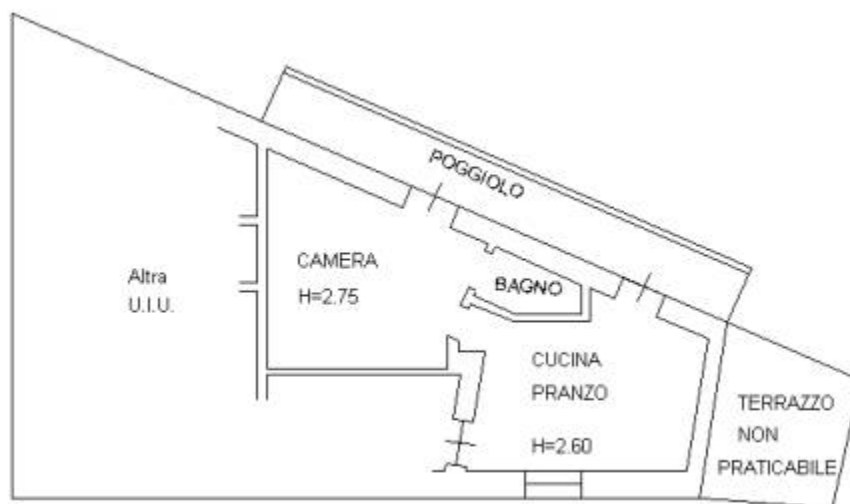
Vi è rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.



## 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

**Figura 5. Planimetria catastale del bene.**



## RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### Elenco proprietari nel ventennio e titoli

**1)** diritto di piena proprietà.

proprietario 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)

2)

in comunione ordinaria indivisa ed in parti uguali per l'usufrutto,  
per la nuda proprietà

proprietari con atto n. 2.736 rep. notaio Vito Guglielmi del 03.08.1990 e trascritto a Vicenza il 01.09.1990 ai nn. 10858 R.G. e 7807 R.P.

## 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

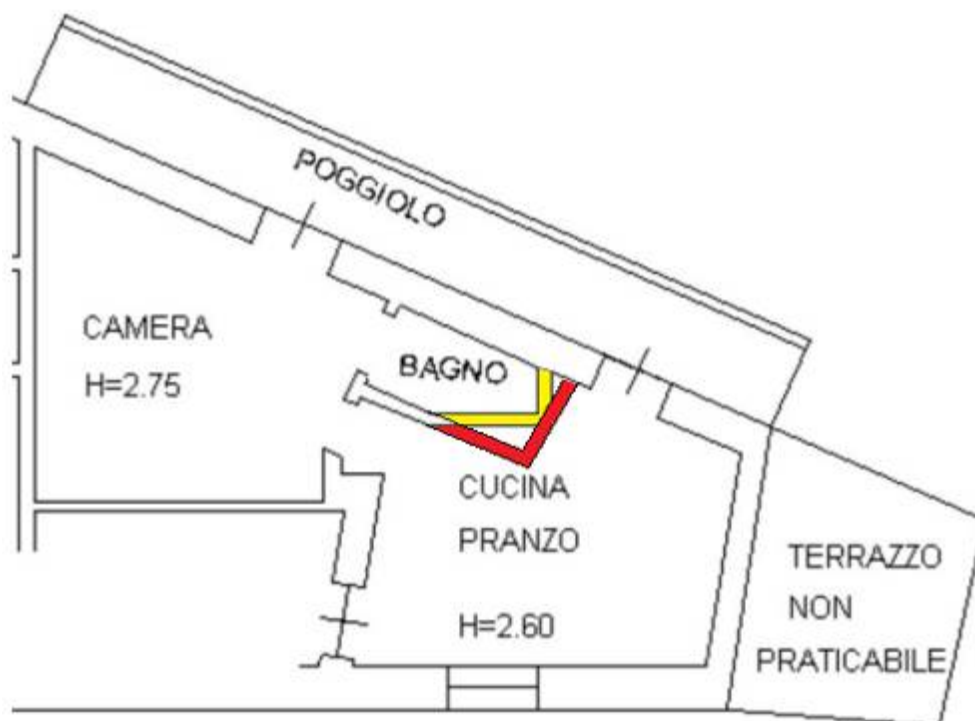
Il Comune di Arzignano ha reperito la seguente autorizzazione edilizia per l'intero fabbricato:

- 1) Concessione in sanatoria (legge n. 45-85) n. 1792/272 del 12.10.1990 rilasciata a
- 2) Autorizzazione n. 90/172 del 31.10.1990 rilasciata a \_\_\_\_\_ per la tinteggiatura – manutenzione straordinaria.
- 2) Autorizzazione all'abitabilità del 21.01.1991.

**Abusi/difformità riscontrati**

L'immobile, dopo il confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e le planimetrie di progetto autorizzate, ha evidenziato alcune difformità interne rispetto alle autorizzazioni edilizie ed alla planimetria catastale.

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



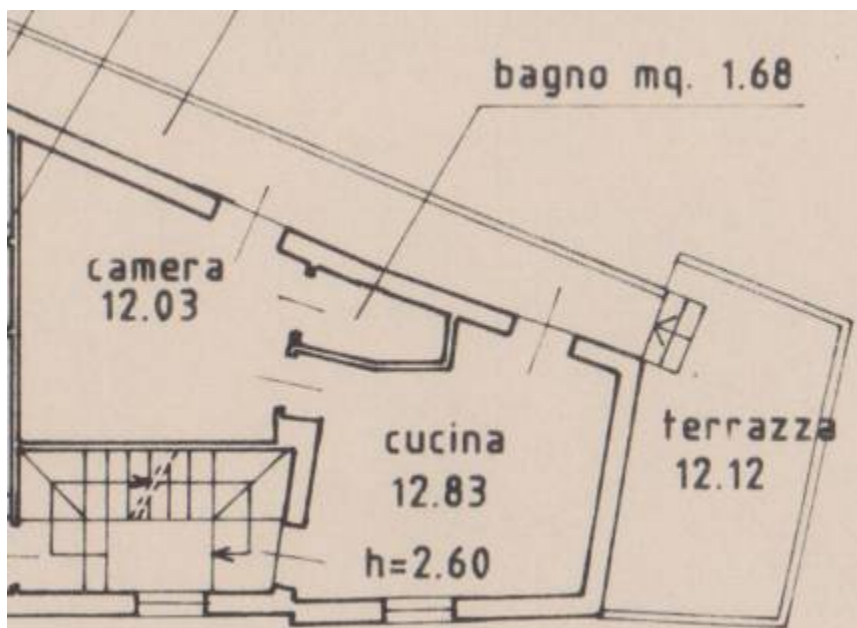
Costruito =====

Demolito =====





**Figura 7. Stato approvato al P.1.**



### **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: € 1.500
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 2.500

### **Perimetro del "mandato"**

*L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico*





*per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.*

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

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

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

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

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

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

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

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

*Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non*



*avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.*

## **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 volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito in data 23.06.2005 al n. 40590 di rep. Tribunale di Vicenza, iscritta a Vicenza in data 28.06.2005 ai n.ri 16.294 R.G. e 3830 R.P. a favore di:

e a carico di :

diritto di nuda proprietà per 1/1.

Beni iscritti oltre ad altri:

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

Particella 584, sub. 4, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n.87 P.1 cons. vani 2,5, mq 35, sup. totale escluse aree scoperte mq. 32 – RCE Euro 197,54.

Importo capitale € 150.000,00. Importo dell'ipoteca € 300.000,00.

**2)** Trascrizione eseguita a Vicenza il 20.10.2009 ai n.ri 21.709 R.G. e 13.429 R.P. derivante da costituzione di fondo patrimoniale del 08.10.2009 al n. 49.543 rep. n. 14.021 racc. notaio Vito Guglielmi a favore e a carico di :

diritto di nuda proprietà per 1/1.



Beni iscritti oltre ad altri:

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

Particella 584, sub. 4, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n.87 P.1 cons. vani 2,5, mq 35, sup. totale escluse aree scoperte mq. 32 – RCE Euro 197,54.

**3)** 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

Particella 584, sub. 4, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n.87 P.1 cons. vani 2,5, mq 35, sup. totale escluse aree scoperte mq. 32 – RCE Euro 197,54.

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

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

**4)** 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

Particella 584, sub. 4, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n.87 P.1 cons. vani 2,5, mq 35, sup. totale escluse aree scoperte mq. 32 – RCE Euro 197,54.

**5)** 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

Particella 584, sub. 4, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n.87 P.1 cons. vani 2,5, mq 35, sup. totale escluse aree scoperte mq. 32 – RCE Euro 197,54.

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

**6)** 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:

e a carico di :



Beni iscritti oltre ad altri:

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

Particella 584, sub. 4, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n.87 P.1 cons. vani 2,5, mq 35, sup. totale escluse aree scoperte mq. 32 – RCE Euro 197,54.

**7)** Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in data 02.08.2014 al n. 1935 di rep. Tribunale di Ravenna, iscritta a Vicenza in data 20.03.2015 ai n.ri 4.738 R.G. e 669 R.P. a favore di:

e a carico di :

Beni iscritti oltre ad altri:

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

Particella 584, sub. 4, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n.87 P.1 cons. vani 2,5, mq 35, sup. totale escluse aree scoperte mq. 32 – RCE Euro 197,54.

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

**8)** 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



Particella 584, sub. 4, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n.87 P.1 cons. vani 2,5, mq 35, sup. totale escluse aree scoperte mq. 32 – RCE Euro 197,54.

**9)** 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

Particella 584, sub. 4, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n.87 P.1 cons. vani 2,5, mq 35, sup. totale escluse aree scoperte mq. 32 – RCE Euro 197,54.

**10)** 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

Particella 584, sub. 4, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n.87 P.1 cons. vani 2,5, mq 35, sup. totale escluse aree scoperte mq. 32 – RCE Euro 197,54.





**11)** 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

Particella 584, sub. 4, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n.87 P.1 cons. vani 2,5, mq 35, sup. totale escluse aree scoperte mq. 32 – RCE Euro 197,54.

**12)** Iscrizione eseguita a Vicenza il 24.08.2016 ai n.ri 16.261 R.G. e 2.833 R.P. derivante da avviso di accertamento esecutivo del 27.07.2016 al n. 1191/12416 rep.

a favore di:

e a carico di :

diritto di nuda proprietà per 1/1.

Beni iscritti oltre ad altri:

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

Particella 584, sub. 4, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n.87 P.1 cons. vani 2,5, mq 35, sup. totale escluse aree scoperte mq. 32 – RCE Euro 197,54.

a) Annotazione n. 832 del 19.03.2021 (restrizione di beni)

b) Annotazione n. 1911 del 22.06.2023 (restrizione di beni)

c) Annotazione n. 2586 del 05.11.2024 (restrizione di beni)



**13)** Iscrizione eseguita a Vicenza il 24.08.2016 ai n.ri 16.262 R.G. e 2.834 R.P. derivante da avviso di accertamento esecutivo del 27.07.2016 al n. 1192/12416 rep.

a favore di:

e a carico di :

diritto di nuda proprietà per 1/1.

Beni iscritti oltre ad altri:

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

Particella 584, sub. 4, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n.87 P.1 cons. vani 2,5, mq 35, sup. totale escluse aree scoperte mq. 32 – RCE Euro 197,54.

a) Annotazione n. 833 del 19.03.2021 (restrizione di beni)

b) Annotazione n. 1912 del 22.06.2023 (restrizione di beni)

c) Annotazione n. 2587 del 05.11.2024 (restrizione di beni)

**14)** Iscrizione eseguita a Vicenza il 24.08.2016 ai n.ri 16.265 R.G. e 2.837 R.P. derivante da avviso di accertamento esecutivo del 27.07.2016 al n. 1181/12416 rep.

a favore di:

e a carico di :

diritto di nuda proprietà per 1/1.

Beni iscritti oltre ad altri:

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

Particella 584, sub. 4, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n.87 P.1 cons. vani 2,5, mq 35, sup. totale escluse aree scoperte mq. 32 – RCE Euro 197,54.

a) Annotazione n. 834 del 19.03.2021 (restrizione di beni)



b) Annotazione n. 1913 del 22.06.2023 (restrizione di beni)

c) Annotazione n. 2588 del 05.11.2024 (restrizione di beni)

**15)** 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

Particella 584, sub. 4, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n.87 P.1 cons. vani 2,5, mq 35, sup. totale escluse aree scoperte mq. 32 – RCE Euro 197,54.

**16)** 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

Particella 584, sub. 4, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n.87 P.1 cons. vani 2,5, mq 35, sup. totale escluse aree scoperte mq. 32 – RCE Euro 197,54.

**17)** 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

Particella 584, sub. 4, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n.87 P.1 cons. vani 2,5, mq 35, sup. totale escluse aree scoperte mq. 32 – RCE Euro 197,54.

**18)** 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



Particella 584, sub. 4, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n.87 P.1 cons. vani 2,5, mq 35, sup. totale escluse aree scoperte mq. 32 – RCE Euro 197,54.

**19)** 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

Particella 584, sub. 4, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n.87 P.1 cons. vani 2,5, mq 35, sup. totale escluse aree scoperte mq. 32 – RCE Euro 197,54.

**20)** 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

Particella 584, sub. 4, Cat. A/3, Cl. 2, via Camillo Benso di Cavour n.87 P.1 cons. vani 2,5, mq 35, sup. totale escluse aree scoperte mq. 32 – RCE Euro 197,54.



## **SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN**

### **CORSO**

L'immobile non ha un amministratore condominiale.

## **VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **Metodo di valutazione**

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di relazione è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripare metriche in base agli IVS e 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.

L'adozione di tale metodo è stata resa possibile grazie alla disponibilità di beni comparabili sul mercato.

Sono stati infatti reperiti, con indagine attraverso l'Ufficio del Territorio, immobili simili per caratteristiche e segmento di mercato, a quello oggetto di valutazione.

Inoltre la ricerca è stata circoscritta a quelli la cui alienazione è avvenuta in tempi recenti.

### **Immobili comparabili**

#### **IMMOBILE COMPARABILE - A -**

Comune di Arzignano, C.F. Fg. 2

m.n. 533 sub 1, Cat. A/4, Cl. 5 via Isonzo n 1, P.S1-T-3, vani 4, Sup. Cat. Tot. mq. 86, R.C. € 227,24;

Atto di compravendita del 31.03.2022 n. 4.474 rep. notaio Rosella Manfrè. Valore dichiarato € 75.000.



### **IMMOBILE COMPARABILE - B -**

Comune di Arzignano, C.F. Fg. 2

m.n. 98 sub 3, Cat. A/4, Cl. 6 Corso G. Matteotti n 12, P.T-1-2, vani 4,5, Sup. Cat. Tot. mq. 101,  
R.C. € 302,13;

Atto di compravendita del 12.12.2023 n. 6.398 rep. notaio Giulio Di Mantino. Valore dichiarato € 62.000.

### **IMMOBILE COMPARABILE - C -**

Comune di Arzignano, C.F. Fg. 2

m.n. 1208 sub 5 e m.n. 1337 sub 1 graffato, Cat. A/4, Cl. 6, via Castellana n 15, P.T-1-2, vani 5,  
Sup. Cat. Tot. mq. 100, R.C. € 335,70;

m.n. 1208 sub 6, Cat. C/2, Cl. 1, via Castellana 15, P.S1., mq. 15, Sup. Cat. mq. 19, R.C. € 24,79.

Atto di compravendita del 25.11.2024 n. 1.026 rep. notaio Luigi Boccia. Valore dichiarato € 110.000.

### **Stima del valore di mercato**

A seguito delle indagini di mercato effettuate e del metodo MCA applicato, la sottoscritta ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 20.12.2025 risulti essere pari a:

**€ 33.000,00 (trentatremila/00 €), pari a 942,85 €/m<sup>2</sup>.**





## 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: € 1.500
- spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 2.500

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

*In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:*

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

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

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni** è pari a: **€ 25.000,00 arr. (venticinquemila/00).**

## Confronto con trasferimenti pregressi

L'unica compravendita pregressa dei beni in esame è quella effettuata in data 03.08.1990 per Lire 40.000.000 per l'intero fabbricato condominiale.



### **Giudizio di vendibilità'**

L'immobile oggetto di esecuzione per la sua posizione in una area di centro storico pur necessitando di un intervento di ristrutturazione completo, presenta una media 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 € 6.250,00

La quota di titolarità dell'esecutato non può essere suscettibile di separazione in natura.

### **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

