



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 226/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

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



Giudice: **Dott. ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: **Omissis spa** (*mandataria di Omissis srl*)

Esecutati: **Omissis** (deceduta in data 04/02/2016)

curatore dell'eredità giacente l'Avv. **Omissis**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **26/09/2025**

Identificazione bene: Comune di Arzignano (VI), Via M. Cardina n. 82

Dati Catastali:

NCEU, foglio 9 p.lla 357 (A4) per la piena proprietà

Esperto stimatore: **Geom. Daniele Fortuna** – Viale F.Bassani, 87/a - Thiene (VI)

Mail: fortunageom@gmail.com – tel: 0445/362779

Custode Giudiziario: **IVG** - Via Volto, 63 - Longare (VI)

Mail: immobiliari@ivgvicenza.it – tel: 0444/953553

1. SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura es.imm. n. **226/2025**, promossa da **Omissis spa** (*mandataria di Omissis srl*) contro **Omissis** (**deceduta in data 04/02/2016**) il cui curatore dell'eredità giacente è l'Avv. **Omissis** con studio a Vicenza in **Omissis** n. 13 int.2

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/09/2025

Esperto stimatore: Geom. Daniele Fortuna

Diritto pignorato (pag. 8): piena proprietà

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag. 8): nessuno, nella trascrizione del pignoramento è indicato che gli eredi hanno rinunciato all'eredità

Tipologia bene pignorato (pag. 7): abitazione in linea, sviluppata al piano terra, primo e secondo con area scoperta sul retro.

Ubicazione (pag. 7): Arzignano, Via M.Cardina n. 82

Dati catastali attuali dei beni (pag.9): NCEU, foglio 9 p.lla 357, cat. A4 classe 3 vani 2,5, Rendita € 103,29

Metri quadri (pag. 26): la superficie commerciale dell'unità immobiliare è di 74,95 mq

Stato di manutenzione (pag. 26): stato manutentivo scarso

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 15): Nulla da segnalare

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag.15 e): Si preventiva la spesa per la demolizione del bagno esterno in quanto non sanabile e la rimozione dell'ondulato plastico a copertura dell'area esterna sul retro. Per quanto riguarda la planimetria catastale (risalente al 1940), la stessa risulta imprecisa e difforme rispetto allo stato attuale, necessita di aggiornamento catastale. Viene ipotizzata una spesa di € 6.120,00

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 25): € 34.000,00

Date/valori comparabili reperiti (pag. 26): comparabile A 26/11/2025 per 70.000 €; comparabile B 13/12/2024 per 55.000 €

Valore di vendita forzata proposto (29): € 23.500,00

Valore debito: € 22.333,66 (come da atto di precetto) oltre interessi, spese e competenze successive

Occupazione (pag. 14): Immobile occupato senza titolo

Titolo di occupazione (pag. 14):Nessuno

Oneri (pag. 21): diritto alla corte mn 359 (vedi anche pag.9)

APE (pag. 14): l'abitazione è dotata dal 07/05/2021 dell'Attestato di Prestazione Energetica, cl. G.

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 30): Difformità edilizie, catastali e occupazione senza titolo.

Lotti (pag. 30): Trattasi di lotto unico

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.

N.B. – La scheda sintetica funge anche da indice, per cui va messa subito dopo la copertina della perizia e prima della perizia stessa.

N.N.B. - In caso di suddivisione in lotti va fatta una scheda sintetica per ogni lotto.

SOMMARIO

1.	SCHEDA SINTETICA E INDICE.....	2
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	6
3.	IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	7
3.1	Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	7
3.2	Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	8
3.3	Confini N-E-S-O.....	9
3.4	Descrizione dettagliata dei beni.....	9
3.5	Certificazione energetica.....	14
4.	STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	14
4.1	Possesso.....	14
4.2	Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione.....	14
5.	ASPETTI CATASTALE.....	14
5.1	Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	14
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.....	18
6.1	Elenco proprietari nel ventennio e titoli.....	18
7.	ASPETTI E URBANISTICO- EDILIZI.....	18
7.1	Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	18
7.2	Abusi/difformità riscontrati.....	18
7.3	Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	19
8.	ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE.....	21
8.1	Oneri e vincoli.....	21
8.2	Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 16/02/2026).....	21
8.3	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.....	23
9.	SUOLO DEMANIALE.....	23

10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	23
11.	SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	23
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	23
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	23
12.1	Metodo di valutazione.....	23
12.2	Stima del valore di mercato.....	24
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	28
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi.....	29
12.5	Giudizio di vendibilità'.....	29
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'.....	30
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	30
14.1	Dati e residenza del del debitore esecutato.....	30
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	30
15.	LOTTI.....	30
16.	OSSERVAZIONI FINALI.....	30
17.	ELENCO ALLEGATI.....	30

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

05/10/2025 - Giuramento telematico inerente il conferimento dell'incarico del G.E., per la valutazione del compendio oggetto della esecuzione immobiliare n. 226/2025;

06/10/2025 - Effettuata la ricerca catastale per gli immobili interessati;

06/10/2025 - Effettuata richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Arzignano per accesso atti e rilascio CDU;

06-07-09/10/2025 - Effettuata la ricerca ipotecaria (preliminare) per l'u.i. interessata;

19/11/2025 – Sopralluogo presso il bene, eseguito il rilievo dimensionale e fotografico;

20/11/2025 - Stesura rilievo eseguito;

28/12/2025 – Trasmissione al custode della check list preliminare per i controlli del caso;

14/01/2026 - Effettuata richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Arzignano per rilascio certificato di residenza occupanti e certificato di morte esecutata;

14-16/01/2026- Ricerche atti di compravendita di immobili simili da comparare per la valutazione;

23/01/2026 – Ricezione dal custode e trasmissione al Tribunale di Vicenza, tramite PCT, della check list;

30/01/2026 - Calcolo superfici commerciali, ultimazione tabella di valutazione comparabili;

30/01/2026 - Stesura sovrapposizione tra rilievo eseguito e mappa/scheda catastale;

06/02/2026 – Colloquio con Responsabile UTC (Arch. Mauro Ba) per discutere delle difformità rinvenute;

09/02/2026 - Stesura bozza relazione e allegati;

10-13/02/2026 - Ultimazione relazione con allegati;

16/02/2026 – Controllo ipotecario;

16/02/2026 - Trasmissione relazione alle parti interessate e successivo invio telematico alla cancelleria del Tribunale mediante PCT.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione del bene

Il bene in esame è un'abitazione sviluppata in tre piani fuori terra, con area esterna sul retro dell'edificio e adiacente locale accessorio. L'ui oggetto di valutazione ricade lungo una schiera di abitazioni, con affaccio principale su un passaggio promiscuo (corte mn 359). La viabilità comunale di accesso è Via M. Cardina, l'immobile si trova al civico n. 82.

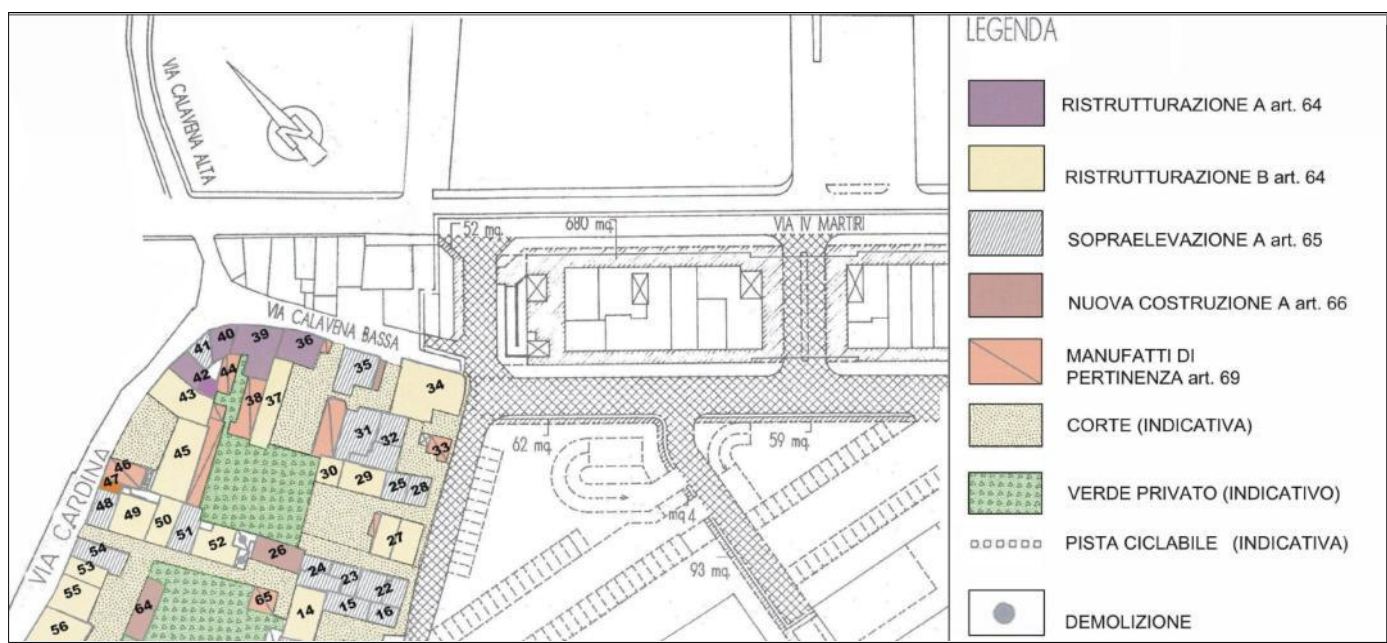
L'esecutata Sig.ra **Omissis** è deceduta in data _____, l'Avv. **Omissis** è il curatore dell'eredità giacente.

L'area oggetto di valutazione, nel vigente piano urbanistico è individuato in Zona C1-2080 (zona parzialmente edificata).

Si allega lo stralcio del Piano degli Interventi Comunale
(reperibile nel portale cartografico del Comune)



L'edificio in esame è schedato con il n. 49 (porzione)



Si allega lo stralcio del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Arzignano in data 17/10/2025 (vedasi relativo allegato per completa visione dei documenti).

Foglio	Mappale	P.A.T.					P.I.				
9	357	1. Carta dei Vincoli					Zonizzazione Territoriale Omogenea				
		/					Zona C1 parzialmente edificate, isolato C1/2080 (art. 24)				
		2. Carta delle Invarianti					Vincoli e altri tematismi				
		/									
		3. Carta delle Fragilità									
		Compatibilità geologica: Area idonea (art. 24)									
		4. Carta delle Trasformabilità									
		ATO n. 1 – Arzignano centro (art. 25)									
		Azioni strategiche: Aree di urbanizzazione consolidata (art. 29)									

ZTO	Isolato	ATO	Var. PI	Sup. mq	Indice di copertura o SC %	Indice IF o IT o volume mc/mq	Altezza massima m	ERS ERP mc	Attuazione	Prescrizioni
C1	2080	1	---	8.718	30%	IF 3,00	9,00	0	IED	Trattandosi di un isolato complesso con presenze anche di edifici di interesse ambientale, e per favorire il recupero dei fabbricati, gli interventi sono normati da specifiche schede su ciascun isolato.

A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi ai sensi dell'art. 48 comma 5-bis della L. R. n. 11/2004 e ss.mm.ii. Dall'approvazione del PAT decorre, per il piano degli interventi (PRG con parti compatibili con il PAT) di cui al comma 5-bis della LR 11/2004, il termine di decadenza di cui all'articolo 18, comma 7, ferma restando la specifica disciplina per i vincoli preordinati all'esproprio prevista dalla normativa vigente.

Il presente certificato è rilasciato estraendo lo stesso dalla documentazione di PAT e PI, la presenza di eventuali sottoservizi con relativi vincoli non è evidenziata poiché esulante dalla previsione urbanistica ed esenta l'Amministrazione dichiarante da eventuali responsabilità.

Si precisa che non esiste vincolo di destinazione d'uso per i soprassuoli boschivi o danneggiati dal fuoco (ai sensi della Legge 21 novembre 2000, n. 353, art. 10).

L'intero territorio comunale ricade in vincolo sismico – zona 2.

Tutti i precitati articoli fanno riferimento alle specifiche Norme Tecniche del PAT e Norme Tecniche Attuative del PI.

3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale bene

Diritto pignorato

Piena proprietà in capo a Omissis nata ad _____ (CF. **Omissis**) **deceduta in data** _____ (curatore dell'eredità giacente l'Avv. **Omissis**).

Identificazione catastale bene

Comune di Arzignano, Catasto Fabbricati fg. 9 mapp. 357 categoria A/4 cl. 3, vani 2,5, sup. catastale 82 mq, Rendita € 103,29 *(con diritto alla corte mn 359 come descritto nel partitario catastale)*

3.3 Confini N-E-S-O

L'intero mappale n.357 confina:

N m.n. 1910 e 355 - **E** m.n. 358 - **S** m.n. 359 (corte) - **O** m.n. 356.

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

L'abitazione si trova a circa 200 ml da un supermercato, 700 ml da una scuola primaria, 850 ml dalla sede municipale e da una farmacia; l'area territoriale è pianeggiante, inserita in un contesto residenziale.

EDIFICIO RESIDENZIALE

L'unità immobiliare in oggetto, si trova inserita lungo una schiera di abitazioni, in aderenza tra di loro su due lati, il fronte invece si affaccia su un passaggio comune.

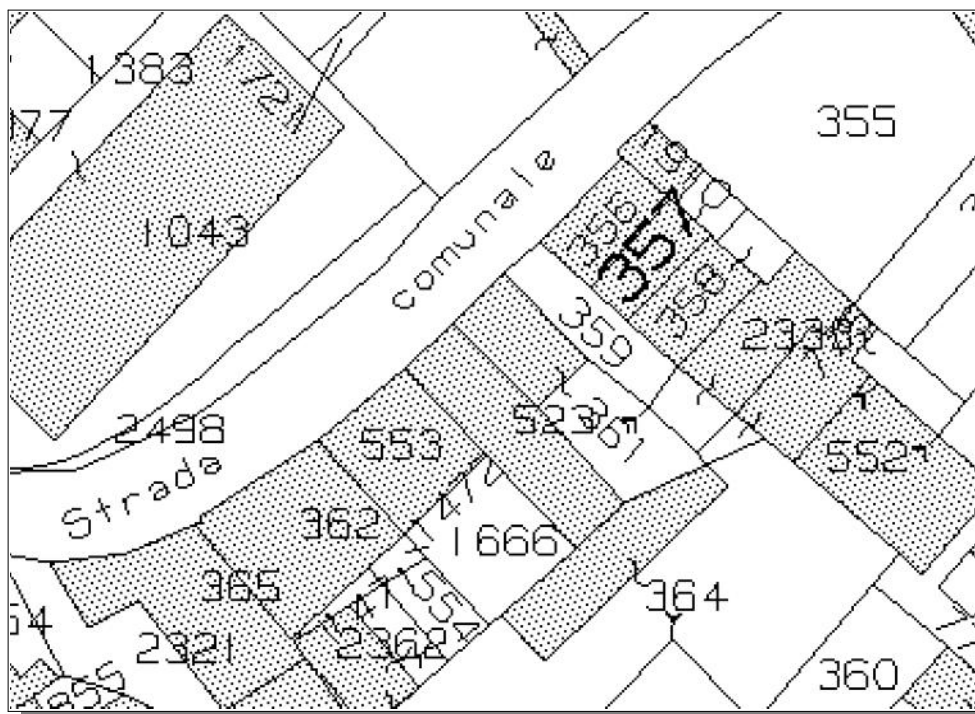
La porzione oggetto di valutazione si sviluppa in tre livelli fuori terra, precisamente al piano terra si trovano due locali (soggiorno e cucina), tramite tre scalini a salire si accede ad una porta che permette l'accesso all'area esterna posta sul retro, la quale è in parte occupata da un locale ad uso wc ed in parte utilizzata come ricovero materiale e coperta con dei pannelli di ondulato plastico.

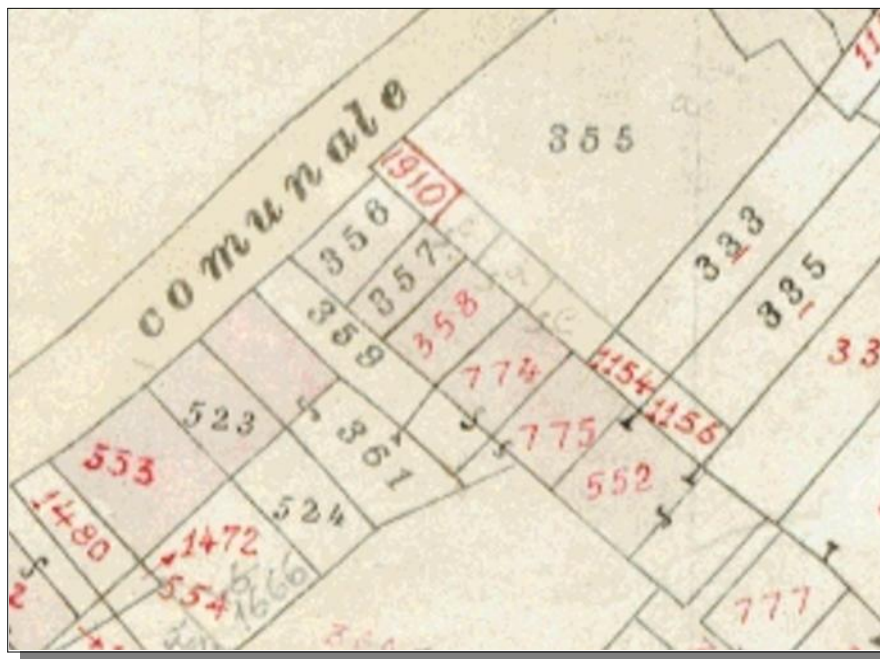
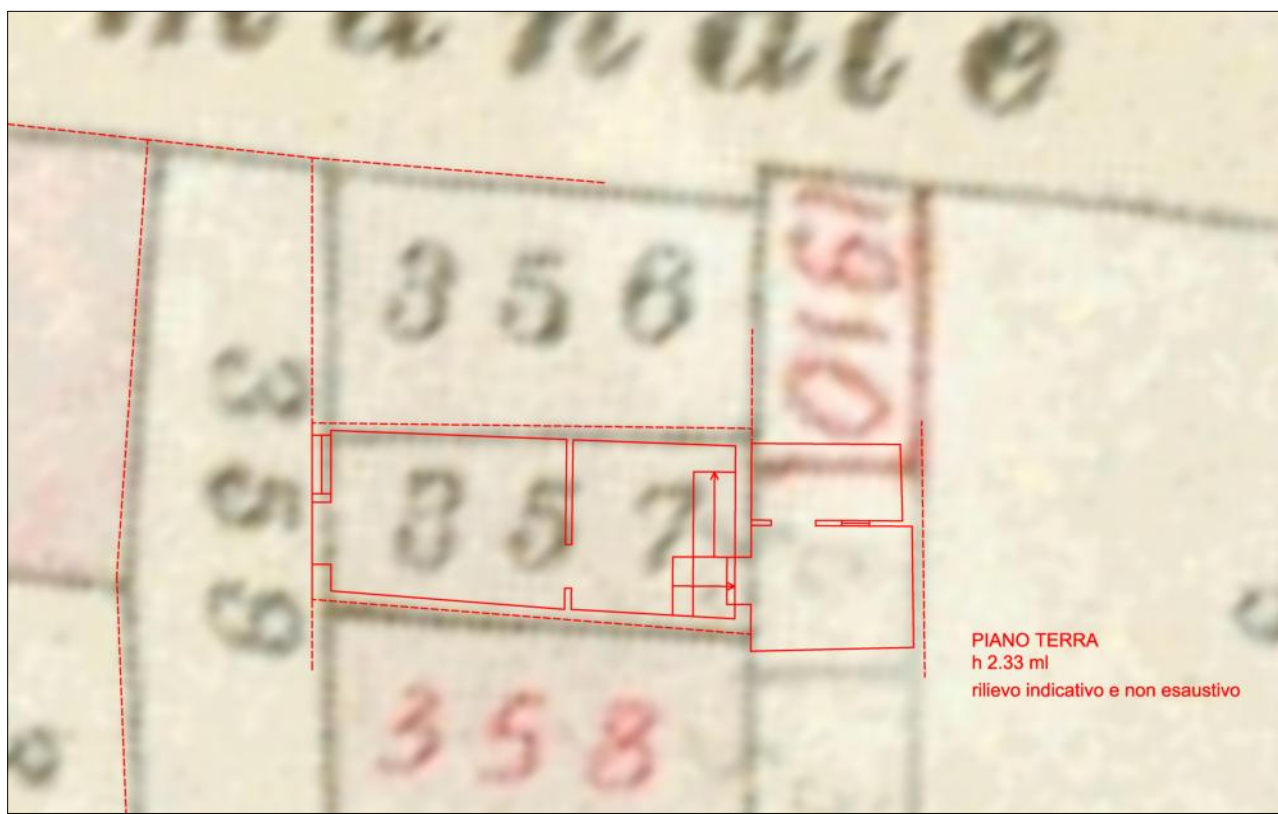
All'interno dell'edificio si trova una scala in legno che consente il passaggio al piano primo, dove si trovano due stanze, poi tramite un'altra scala in legno (in forte pendenza) si accede al piano secondo fruito come soffitta.

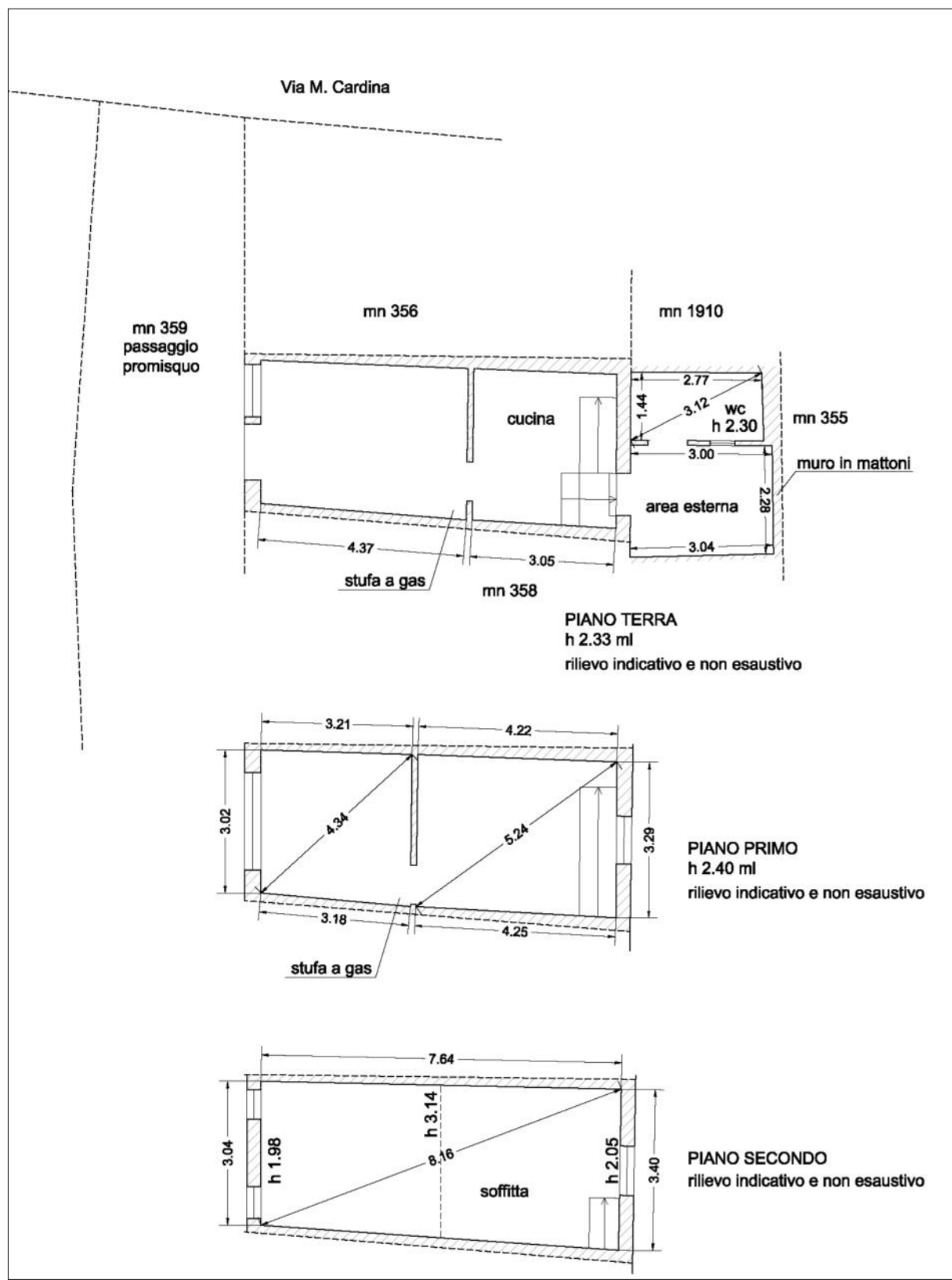
Sono presenti due stufe a gas, una al piano terra ed una al piano primo.

I serramenti sono in legno con vetro singolo, sulla facciata sud sono presenti degli avvolgibili, sulla facciata nord degli oscuri in legno.

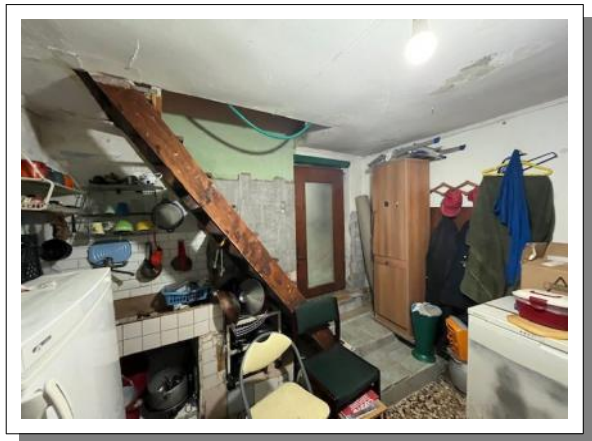
I pavimenti sono in seminato al piano terra, piastrelle per il bagno esterno, tavolato di legno ricoperto di linoleum al piano primo e cemento lisciato del solaio per il piano secondo.

1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.**2. Estratto mappa catastale.**

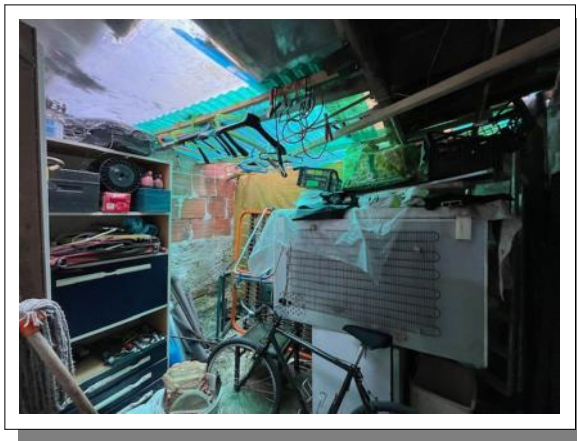
Estratto mappa catastale (cartacea)**3. Planimetria immobile (sovrapposizione rilievo piano terra con mappa catastale cartacea)**



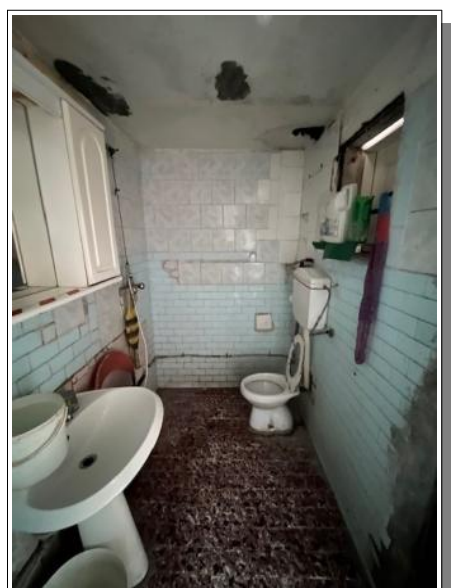
4. Foto immobile.



Cucina (vista porta per l'accesso all'area esterna)



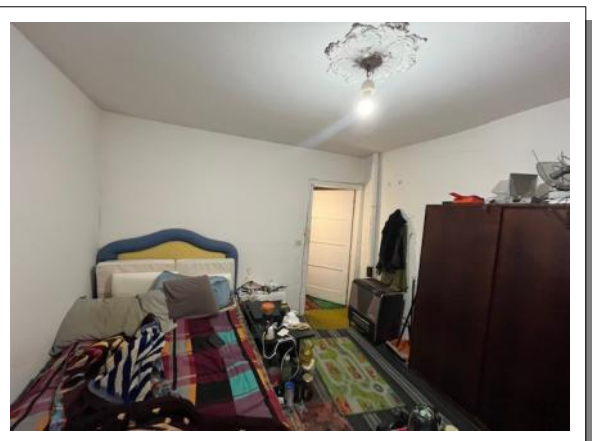
Area esterna sul retro (coperta con lastre di plexiglass)



Bagno esterno



Locale piano primo



Locale piano primo



Piano secondo

3.5 Certificazione energetica

L'immobile ad uso abitativo è dotato dal 07/05/2021 dell'Attestato di Prestazione Energetica, la relativa classe è la G.

4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

L'immobile è occupato dal Sig. Omissis.

L'Agenzia delle Entrate ha rinvenuto un solo contratto di locazione, scaduto in data 31/12/2012 e non rinnovato.

Il Comune di Arzignano, in data 19/01/2026, ha dichiarato che in Via M. Cardina n. 82, non risulta esserci nessun residente.

4.2 Titolo di occupazione

Non sono presenti contratti di locazione in corso di validità

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Catasto Terreni

In origine vi era il mn 357 di 28 mq, con diritto alla corte mn 359;

Con nota di voltura n. 529 del 27/12/1955 il mn 355 veniva diviso in più porzioni, la derivata 355/c di 12 mq veniva trasferita da Omissis a Omissis, Omissis, Omissis e Omissis per la quota di ¼ ciascuno, in forza di Atto di compravendita del 29/8/1955 rep. n. 499/384 del Notaio Zambon di Valli del Pasubio, registrato a Schio il 01/09/1955 al n. 209;

Successivamente, a seguito di verifica periodica del 1959, con nota di variazione n. 108 del 03/10/1960, il mn 355/c di 12 mq veniva soppresso e unito al lotto urbano mn 357.

Le attuali visure storiche, riferite all'impianto meccanografico del 1973, individuano la particella n. 357 come "ente urbano di 40 mq", coerente con il pregresso relazionato.

Catasto Fabbricati

La scheda attualmente in atti era stata presentata in data 01/01/1946 e registrata come Sezione B fg.1 mappale 357; successivamente con variazione per modifica identificativo, prot.n. VI0229540 del 2006, l'ui veniva indicata nel foglio 9 mn 357 (eliminando la sezione B-fg.1 e sostituendola con il fg.9).

Si precisa che la planimetria in atti (del 1946) oltre ad essere imprecisa nella sagoma e nell'indicazione delle forature è carente dell'individuazione della corte esterna sul retro, visto che la stessa è stata generata e unita al lotto solo nel 1960, come da precedente descrizione.

5.2 Intestatari catastali storici

L'unità immobiliare individuata nel Comune di Arzignano fg. 9 m.n. 357:

- dall'11/04/1990 al 10/10/2002 era in capo a Omissis nato a - C.F. Omissis;
- dal 10/10/2002 al 28/10/2002 era in capo a Omissis nato a - C.F. Omissis;
- dal 28/10/2002 e fino ad oggi è in capo a Omissis nata ad - C.F. Omissis.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Nulla da segnalare.

5.4 Giudizio di conformità catastale

Dal confronto eseguito tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale in atti, si precisa che vi sono alcune differenze, che di seguito si elencano:

- imprecisa illustrazione del sedime del lotto;
- manca l'indicazione delle pareti interne ai piani terra e primo;
- manca l'individuazione dell'area esterna sul retro;
- manca l'indicazione delle scala interna di collegamento;
- difformità nelle forometrie prospettiche;
- imprecisa indicazione dell'altezza interna.

Si precisa che il rilievo ha evidenziato che l'ui è coerente con il sedime indicato nella mappa catastale cartacea (vedi sovrapposizione a pag. 11), solo l'illustrazione della consistenza nella scheda catastale datata anni '40 è difforme.

5. Planimetria catastale m.n. 357

Data presentazione: 01/01/1946 - Data: 06/10/2025 - n. T6262 - Richiedente: FRTDNL62D13L157N

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 4276273
Comune Arzignano Ditta ...
Via Calavena Bassa
M. Cardina. N. 26

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

P. 1093
357

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 602)

COMUNE 34/
Arzignano 35

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
4276273
3

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

Passaggio P. o iniquo

cucina
4.835

p.t.

4.835

p.I

Soffitta
3.2

p.II

ACCETTABILE

ORIENTAMENTO

SCALA di 1:200

Compilata da 7
dichiarante
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de 11
della Provincia di 11

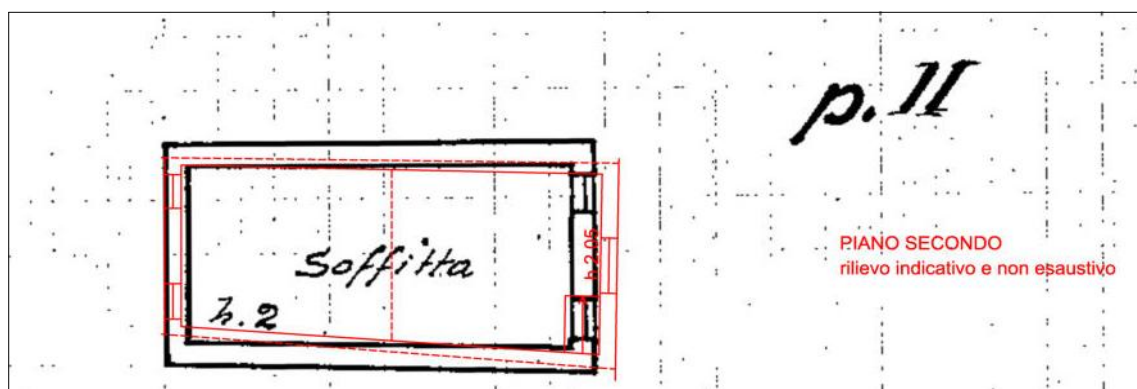
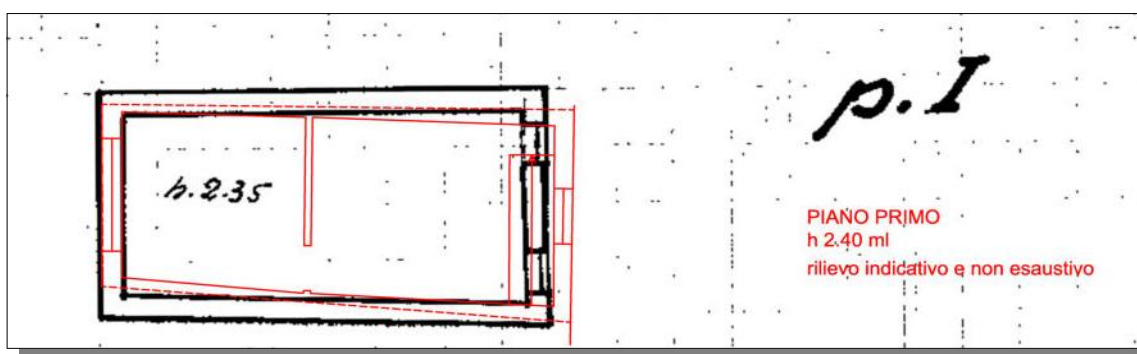
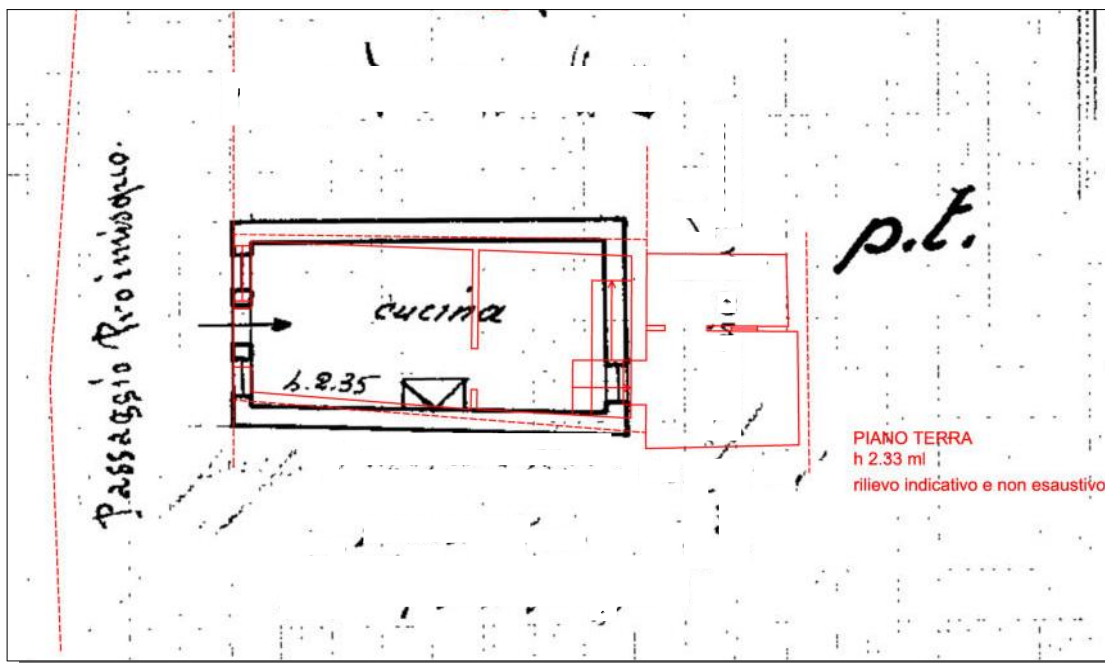
Data 29.5.940 Firma ...

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/01/1946 - Data: 06/10/2025 - n. T6262 - Richiedente: FRTDNL62D13L157N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (244X370) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/10/2025 - Comune di ARZIGNANO(A459) - < Foglio 9 - Particella 357 - Subalterno >
VIA MICHELANGELO CARDINA Piano T-1 - 2

6. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale



6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

In data **13/11/2002** è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza ai n.ri RG 26.719 – RP 17.894, la **Compravendita in data 28/10/2002 rep.n. 29.930 del Notaio Carlo Sapienza di Arzignano**, dove il Sig. **Omissis** ha venduto alla Sig.ra **Omissis** la piena proprietà dell'immobile censito nel Comune di Arzignano fg. B/1 catasto fabbricati m.n. 357.

- Annotazione n. 2632 del 21/12/2015 (inefficacia relativa ex art. 2901 c.c.)
- Annotazione n. 1407 del 04/07/2016 (inefficacia relativa)

6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

Dall'11/04/1990 al 10/10/2002 in capo a **Omissis** (*atto rep.n. 2173 del Notaio Vito Guglielmi*);

Dal 10/10/2002 al 28/10/2002 in capo a **Omissis** (*atto rep.n. 29878 del Notaio Carlo Sapienza*);

Dal 28/10/2002 ad oggi in capo all'esecutata **Omissis** (*atto rep.n. 29930 del Notaio Carlo Sapienza*)
deceduta in data ;

L'atto di provenienza dell'esecutata copre il ventennio.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'esperto in data 06/10/2025 ha presentato richiesta di accesso atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Arzignano, l'ente ha dichiarato in data 07/10/2025 che *“con i dati da voi forniti non viene estrapolato alcun documento”*, non risultano pertanto pratiche edilizie riferite all'immobile.

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Non è possibile eseguire una puntuale verifica della conformità edilizia basata su elaborati grafici, non essendoci documentazione agli atti riferita all'edificio in esame.

E' possibile fare solo un confronto tra lo stato attuale, la planimetria catastale del 1946 (*come in precedenza già relazionato*) e la normativa edilizia iniziale del Comune di Arzignano.

Si precisa che:

- la planimetria catastale risale al 1946,
- il Comune di Arzignano nel 1953 si è dotato del Regolamento Edilizio Comunale,
- nel 1955 l'area libera posta sul retro dell'edificio è stata catastalmente individuata e oggetto di compravendita,
- tra il 1959 ed il 1960 con variazione catastale, la particella esterna veniva unita e fusa al mappale urbano n. 357.

Non essendoci riferimenti temporali ne titoli edilizi a legittimare la realizzazione del **bagno esterno**, essendo il lotto privo di volumetria residua, vista l'esistenza nel Comune di Arzignano di

un Regolamento Edilizio che normava le costruzioni già dal 1953, dopo confronto con l'Arch. Ba Mauro Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, si precisa che tale costruzione accessoria non può essere sanata, pertanto se ne dovrà prevedere la demolizione, stessa cosa per la copertura in ondulato plastico presente sul retro dell'edificio.

Per quanto riguarda le modifiche interne e prospettiche, le stesse sono difformi rispetto alla scheda catastale, non conoscendo l'epoca di variazione, si prevede la presentazione di una pratica di sanatoria per regolarizzare quanto rilevato nell'involucro residenziale.

7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Le difformità rilevate sono in parte sanabili, di seguito si elencano i presunti importi indicativi, che potranno subire variazioni:

-Pratica edilizia per sanatoria riferita a variazioni interne e prospettiche	€ 1.500,00
-Sanzione amministrativa per sanatoria+diritti comunali di segreteria	€ 1.500,00
-Rispondenza impianti	€ 250,00
-Demolizione accessorio esterno e rimozione copertura in ondulato plastico	€ 2.000,00
-Aggiornamento planimetrico catasto fabbricati	€ 800,00
-Diritti di segreteria catastali	€ 70,00
Per un totale (oneri esclusi) indicativo di	€ 6.120,00.

Perimetro del “mandato”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

8.1 Oneri e vincoli

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

- a) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- b) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione edilizia e catastale dei beni;
- c) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati;
- d) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti;

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 (e non vi è incarico) alla regolarizzazione nel corso della procedura.

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 16/02/2026)

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza sono state rinvenute le seguenti trascrizioni/iscrizioni:

Iscrizioni ANTE Ventennio:

- iscrizione – del 05/11/2002 n.ri RG 25.761 RP 5.475, Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo, per un importo totale di € 40.000,00, **contro Omissis** nato ad ,
a favore della Banca di Roma spa-Gruppo Capitalia con sede in Roma.

L'immobile interessato è censito nel Comune di Arzignano catasto fabbricati fg.9 mn 357

- iscrizione – del 12/11/2002 n.ri RG 26.582 RP 5.588, Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo, per un importo totale di € 40.000,00, **contro Omissis** nato ad
a favore della Banca Popolare di Marostica soc. coop. A r.l. con sede in Marostica.

L'immobile interessato è censito nel Comune di Arzignano catasto fabbricati fg.9 mn 357

- iscrizione – del 25/11/2002 n.ri RG 27.682 RP 5.821, Ipoteca Giudiziale per Decreto Ingiuntivo, per un importo totale di € 51.645,69, contro Omissis nato ad _____, a favore della Banca Popolare di Vicenza sco.coop.a r.l. con sede in Vicenza.
L'immobile interessato è censito nel Comune di Arzignano catasto fabbricati sezione B fg.1 mn 357

Iscrizioni NEL Ventennio:

-trascrizione – del 19/03/2005 n.ri RG 7.035 RP 4.490, Domanda Giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, contro Omissis e Omissis, a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma, l'immobile interessato è censito nel Comune di Arzignano catasto fabbricati fg.B/1 mn 357

-trascrizione – del 23/05/2005 n.ri RG 12.472 RP 7.863, Domanda Giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, contro Omissis, Omissis e Omissis, a favore di Banca di Roma spa con sede in Roma, l'immobile interessato è censito nel Comune di Arzignano catasto fabbricati fg.B/1 mn 357

-trascrizione – del 18/11/2005 n.ri RG 28.840 RP 18.089, Domanda Giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione, contro Omissis, a favore di Banca Popolare di Vicenza soc.coop.a r.l. con sede in Vicenza, l'immobile interessato è censito nel Comune di Arzignano catasto fabbricati fg.B/1 mn 357

-trascrizione – del 15/03/2017 n.ri RG 4.947 RP 3.530, Pignoramento Immobili, contro Omissis, a favore di Omissis con sede in _____, l'immobile interessato è censito nel Comune di Arzignano catasto fabbricati fg.9 mn 357

Quadro D: si chiede il pagamento della capitale somma di € 32.493,62, oltre interessi ed accessori, alla Sig.ra Omissis, ora rappresentata dal curatore dell'eredità giacente Avv. Omissis con studio in _____ Omissis n. _____.

-trascrizione – del 01/09/2020 n.ri RG 16.126 RP 11.077, Pignoramento Immobili, contro Omissis, a favore di Omissis con sede in _____, l'immobile interessato è censito nel Comune di Arzignano catasto fabbricati fg.9 mn 357

Quadro D: la somma da pagare al creditore è pari a € 35.972,16, oltre agli interessi legati dal 01/12/2022 sino al saldo ed alle spese da parte del debitore e cioè dell'eredità giacente di Omissis.

-trascrizione – del 25/08/2025 n.ri RG 19.368 RP 14.208, Pignoramento Immobili, contro Omissis, a favore di Omissis con sede in _____, l'immobile interessato è censito nel Comune di Arzignano catasto fabbricati fg.9 mn 357

Quadro D:i beni colpiti dal pignoramento si intendono con i frutti di essi, con rispettive ragioni, accessioni e pertinenze. In data 04/02/2016 è deceduta la Sig.ra Omissis ed i chiamati all'eredità hanno rinunciato con atto depositato nella cancelleria del tribunale di Vicenza in data 19/05/2016 che il tribunale di Vicenza, pertanto, ha nominato curatore dell'eredità giacente l'Avv. Omissis del Foro di Vicenza,

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

9. SUOLO DEMANIALE

Nulla da evidenziare

10. USO CIVICO O LIVELLO

Nulla da evidenziare

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

Nulla da evidenziare

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione FABBRICATI

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile 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, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si

potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”

12.2 Stima del valore di mercato

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

Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per il bene pignorato 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 14/01/2026 risulti essere pari a € 34.000,00 (euro trentaquattromila/00), pari a 453,63 €/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.

Osservazione del mercato immobiliare

La ricerca immobiliare per la rilevazione dei prezzi di vendita, ha prodotto due unità immobiliari oggetto di compravendita tra dicembre 2024 e novembre 2025:

Comparabile A - Compravendita del 26/11/2025 – rep.n. 54793 del Notaio Giuseppe Curreri;

Comparabile B - Compravendita del 13/12/2024 – rep.n. 6392 del Notaio Rossella Manfrè.

Tabelle esplicative della valutazione:

LOCALIZZAZIONE	TABELLA DEI DATI			Arzignano	Via M.Cardina	n 82
	Comparabile A	Comparabile B	Subject			
						
Ubicazione	Via Calavena Alta snc	Via Petrarca snc	Via M.Cardina n°82			
Prezzo totale (euro)	€ 70.000,00	€ 55.000,00				
Data (mesi)	26/11/2025	13/12/2024	14/01/2026			
Superficie principale (m ²) SEL	90,00	73,00	59,00			
Balconi e loggia (m ²)	0,00	12,10	0,00			
Cantina (m ²)	14,00	0,00	0,00			
soffitta (m ²)	0,00	0,00	29,50			
Autorimessa (m ²)	0,00	0,00	0,00			
Posto auto esterno (m ²)	0,00	0,00	0,00			
giardino (m ²) 10%	61,00	0,00	12,00			
giardino (m ²) 2%	0,00	0,00	0,00			
Bagni	1	1	0			
Livello di piano (n)	0	1	0			
Stato di manutenzione (n)*	2	2	1			
Superficie commerciale	103,10	76,63	74,95			

* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di svalutazione del prezzo ***	1,71%
Rapporto mercantile dei balconi e portici	30,00%
Rapporto mercantile della cantina	50,00%
Rapporto mercantile della soffitta	50,00%
Rapporto mercantile della autorimessa	50,00%
Rapporto mercantile del posto auto esterno	25,00%
Rapporto mercantile del giardino 10 %	10,00%
Rapporto mercantile del giardino 2 %	2,00%
Saggio del livello di piano	1,50%
Costi di intervento da un livello al successivo	€ 15.000,00
Costo di realizzazione di un bagno	€ 6.000,00
Costo di un piccolo impianto di condizionamento	€ 3.000,00
Prezzo medio di un posto auto	€ 7.000,00

prezzi rilevati da immobiliare.it				
prezzo medio richiesto in vendita per la zona interessata				
Dicembre 2024	minimo	massimo	media	tasso di
	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.575,00	svalutazione/rivalutazione
Dicembre 2025	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.602,00	1,71%

Andamento dei prezzi degli immobili a Arzignano

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Arzignano, sia in vendita sia in affitto.



A Dicembre 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.602 al metro quadro**, con un aumento del **1,71% rispetto a Dicembre 2024** (1.575 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Arzignano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Novembre 2025, con un valore di **€ 1.617 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.476 al metro quadro.

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 100,00	euro/mese	
Prezzo data B	€ 78,57	euro/mese	
			Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. A	€ 678,95	euro/m²	€ 678,95
Prezzo sup. princ. B	€ 717,73	euro/m²	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	€ 1.050,00	euro/m²	
Prezzo LIV PIANO. B	€ 825,00	euro/m²	
Prezzo balconi	€ 203,69	euro/m²	
Prezzo cantina	€ 339,48	euro/m²	
Prezzo soffitta	€ 339,48	euro/m²	
Prezzo autorimessa	€ 339,48	euro/m²	
Prezzo posto auto esterno	€ 169,74	euro/m²	
Prezzo Giardino 10%	€ 67,90	euro/m²	
Prezzo Giardino 2%	€ 13,58	euro/m²	
Stato di manutenzione	€ 15.000,00		
Bagno	€ 6.000,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto				Subject
	Comparabile A		Comparabile B		
Prezzo totale (euro)		€ 70.000,00		€ 55.000,00	-
Data (mesi)	1,63	€ 163,33	13,23	€ 1.039,76	
Superficie principale (m²)	90,00	-€ 21.047,53	73,00	-€ 9.505,33	59,00
Balconi (m²)	0,00	€ 0,00	12,10	-€ 2.464,60	0,00
Cantina (m²)	14,00	-€ 4.752,67	0,00	€ 0,00	0,00
Soffitta (m²)	0,00	€ 10.014,55	0,00	€ 10.014,55	29,50
Autorimessa (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Posto auto esterno (m²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m²) 10%	61,00	-€ 3.326,87	0,00	€ 814,74	12,00
Giardino (m²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1	-€ 3.720,00	1	-€ 3.720,00	0
Stato di manutenzione (n)	2	-€ 15.000,00	2	-€ 15.000,00	1
Livello di piano	0	€ 0,00	1	-€ 825,00	0
		€ 32.330,82		€ 35.354,12	
VALORE MEDIO con MCA		€ 33.842,47		DIVERGENZA	9,4%
				VERO	< 10 %
* si è considerato una durata anni 50 vetustà 81					

12.3 Determinazione del valore a base d'asta

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

spese per la regolarizzazione catastale ed edilizia € 6.120,00

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 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;

f) nelle incertezze per la regolarizzazione urbanistica, non essendo stata reperita alcuna documentazione dall'UTC;

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Quindi il **prezzo a base d'asta dei beni è pari a:** (€ 34.000,00- € 6.120,00)= € 27.880,00

€ 27.880,00 - 15% = € 23.698,00 arrotondato a **€ 23.500,00.**

12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

Sono stati confrontati i valori degli immobili aggiudicati tra il 2023 ed il 2025, da tale confronto è emerso che nel Comune di Arzignano sono stati aggiudicati solo tre immobili simili all'edificio in esame, ma non viene indicata la superficie, pertanto non si può fare un puntuale confronto, si può solo riscontrare l'abbattimento medio tra il valore di perizia ed il prezzo di aggiudicazione.

Di seguito i dati rinvenuti:

Esecuzione	Valore Perizia	Data aggiud.	Prezzo aggiud.	n. tentativi
n. 552/2021	€ 53.100	05/04/2023	€ 48.500	2
n. 329/2022	€ 31.950	26/10/2023	€ 24.000	1
n. 19/2024	€ 26.550	04/11/2025	€ 36.500	1

I dati rinvenuti fanno presupporre che l'immobile possa essere aggiudicato al 1°-2° esperimento di vendita.

12.5 Giudizio di vendibilità

L'abitazione oggetto di valutazione è sviluppata in tre livelli fuori terra, sono necessari interventi di ristrutturazione globale, nell'insieme il bene ha una scarsa appetibilità per lo stato manutentivo, ma potrebbe avere una buona appetibilità come investimento.

13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile non risulta comodamente divisibile

14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

La proprietaria/esecutata dell'immobile è deceduta in data 04/02/2016, il curatore dell'eredità giacente è l'Avv. **Omissis** con studio a in **Omissis** n. .

14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

La proprietaria dell'immobile è deceduta in data , gli eredi hanno rinunciato all'eredità.

15. LOTTI

Trattasi di lotto unico.

16. OSSERVAZIONI FINALI

Immobile con difformità edilizie, catastali e occupazione senza titolo.

Thiene, 16/02/2026

Il Tecnico Incaricato
geom. *Daniele Fortuna*
(firma digitale)

17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Rilievo stato attuale dei luoghi
4. Sovrapposizione tra rilievo eseguito, la mappa catastale cartacea e la scheda catastale
5. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
6. Ricerche presso l'archivio di stato inerenti la costituzione catastale dell'area esterna posta sul retro dell'edificio
7. Titolo di provenienza
8. Note di trascrizione ed iscrizione
9. Schedatura edificio
10. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
11. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
12. Certificato di morte esecutato
13. Dichiarazione comunale in merito all'archivio residenti
14. Documentazione Agenzia Entrate per locazioni
15. Ricevuta invio perizia all'esecutato (curatore), custode e creditore.