TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

Esecuzione immobiliare: **252/2025.**

Proprietà per 1/1.

Negozio al piano terra con magazzino interrato.
Unità abitativa sovrastante da ristrutturare.

Arzignano (VI),
Corso Giuseppe Mazzini 30.

N.C.E.U. fg. 2, map.le 503 sub. 5
fg. 2, map.le 503 sub. 6



***GIUDICE DELEGATO*:** **Dt. ssa PANTANO SONIA.**

***CREDIT. PROCEDENTE*:**

***CUSTODE*:** **IVG - VICENZA** Tel. 0444 / 953553.

ESECUTATO:

***ESPERTO INCARICATO*:** GEOM. **SANDRI FRANCESCO**, CF. SND FNC 78H17 L840Y

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al nr. 2729;
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1580
Studio Tecnico Associato RS. Piazzetta San Marco 26/A,
- 36051 - Creazzo (VI), Tel. 0444 / 349923, Fax 0444 / 278221
e-mail: info@rsassociati.com
e-mail certificata: info@pec.rsassociati.com

Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762483 9f838a5ffa3c5f2

- *SCHEDA SINTETICA ED INDICE:*
- *PREMESSA;*
- *MANDATO, OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO;*

QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;

QUESITO 2: INDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO, RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE;

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE;

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI;

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA- AGIBILITÀ;

QUESITO 6: STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE;

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI;

QUESITO 8: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE;

QUESITO 9: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO;

QUESITO 10: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTULI PROCEDIMENTI IN CORSO;

QUESITO 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE;

CRITERIO DI STIMA - DEFINIZIONE DEL VALORE;

FASI - ACCERTAMENTI E INDAGINI;

DUE DILIGENCE;

ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE;

SELEZIONE E RACCOLTA DATI PER L'ANALISI PRELIMINARE;

ANALISI DEL MERCATO;

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO;

DATI SPECIFICI DEL SUBJET;

CAMPIONE DEI DATI IMMOBILIARI;

APPLICAZIONE DEI PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE;

PROCEDIMENTO DI STIMA APPLICATO;

MISURAZIONI IMMOBILIARI;

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE;

PARAMETRI DEL SEGMENTO DI MERCATO;

FONTI CONSULTATE;

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.

QUESITO 12: VALUTAZIONE DELLA QUOTA;

QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO/ STATO CIVILE;

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA.

Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762483 9f838a5ffa3c5f2

01: Documentazione fotografica del 04/05/2026;

02: Provenienza:

02a Compravendita rep. 11.915 del 27/11/1984 Notaio Colasanto Michele in Arzignano;
02b Compravendita n. rep. 62.484 del 08/11/1993 Notaio Colasanto Michele in Arzignano.

03: Pratiche edilizie:

03a Autorizzazione edilizia per manutenzione straordinaria prot. 13497/396 del 20/09/1985;

03b Permesso di agibilità p. terra prot. n. 396 del 22.01.1986;

03c Autorizzazione edilizia tinteggiature esterne prot. 1078/86/396 del 06/02/1986;

03d Autorizzazione edilizia insegna prot. 6482/86 del 06/05/1986;

03e Autorizzazione edilizia insegna n. 90-171, prot. 21380 del 31/10/1990;

03f D.I.A. prot. 1540 del 01/01/1998 modifiche interne piano terra.

03g Permesso di Costruire 03C00069, del 18/07/2007 per sanatoria modifiche esterne;

03h D.I.A. prot. 10071 del 16/03/2007, prat. 07D00056 per modifiche al piano terra e primo;

03i Permesso di Costruire 10PC0043 del 26/04/2010 per cambio d'uso piano terra;

03l Certificato di agibilità commerc. p. terra, prot. 13253, del 28/04/2010 pratica 10PC0043.

04: Ricerca catastale:

04a Catasto Terreni: Estratto di mappa catastale foglio 2;

04b Catasto Terreni: Visura foglio 2, mappale 503;

04c Catasto Urbano: Elaborato planimetrico catastale;

04d Catasto Urbano: Elenco subalterni catastali;

04e Catasto Urbano: Scheda catastale subalterno 5;

04f Catasto Urbano: Visura foglio 2 map.le 503 sub. 5;

04g Catasto Urbano: Visura foglio 2 map.le 503 sub. 6.

04h Planimetria catastale storica sub. 1;

04i Planimetria catastale storica sub. 3.

05: N.T.A Operative approvate Var. 17 Piano interventi.

06: Attestato di Prestazione Energetica abitazione;

07: Interrogazione Agenzia Entrate su contratti di locazione;

08: Certificati anagrafici;

09: Ispezioni: iscrizioni e trascrizioni.

Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762483 9f838a5ffa3c5f2

PREMESSA: La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Commitee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.
Il rapporto di valutazione mira a comunicare il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.
Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione. Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;
- Standard Europei per la Valutazione 2012;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011 in considerazione della realtà nazionale;
- "Art. 173-bis. Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" delle Disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile.

INCARICO: Il giorno 10.03.2026, il Giudice Dot.ssa Pantano Sonia, nella procedura esecutiva immobiliare n. 252/2025, incaricava lo scrivente Geom. Sandri Francesco, di procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile indicato in frontespizio.

L'incarico viene quindi espletato dal Geometra Sandri Francesco, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Vicenza al n° 2729 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vicenza al nr. 1580, con studio in Creazzo (VI), Piazzetta San Marco 26/A, in qualità di valutatore immobiliare avente le seguenti referenze:

- aver svolto un'attività professionale di valutazioni di cespiti immobiliari ad uso civili abitazione/industriali/terziaria, da oltre un decennio per committenti privati e/o società.

Il valutatore dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse in relazione agli immobili oggetto di valutazione. A supporto della presente valutazione sono stati eseguiti rilievi metrici reali e su base planimetrica.

Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi esterni ed interni in loco e gli accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

OPERAZIONI PERITALI DI STIMA E MODALITA' DI SVOLGIMENTO: Per l'adempimento dell'incarico ricevuto si procederà ad esaminare la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, ad eseguire e svolgere le seguenti fasi ed operazioni che hanno portato l'esperto estimatore geom. Sandri Francesco a redigere il seguente rapporto di valutazione:

- **Consultazione Agenzia delle Entrate di Vicenza Sister online**: al fine delle verifiche delle visure catastali storiche, estratto di mappa, elaborato planimetrico, schede catastali e ispezione ipotecarie e trascrizioni;
- **Ufficio tecnico del Comune di Arzignano:** richiesta di accesso agli atti comunali formulata tramite SUAP prot. n. 0153069 del 01/04/2026; riscontro documentale da parte dell'area tecnica comunale come da documentazione pervenuta in data 28/05/2026.
- **Accesso presso l'immobile**: in data 04/05/2026 è stato svolto il sopralluogo con rilievi interni fotografici, definizione dello stato di fatto e rilievi di elementi per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762483 9f838a5ffa3c5f2

NOTE GENERALI SUGLI ACCERTAMENTI ESEGUITI:

Si riportano di seguito alcune note relative agli accertamenti eseguiti nel corso dei sopralluogo e fino alla data di deposito della presente relazione:

- Non sono state effettuate, o fatte effettuare, analisi e verifiche chimiche, ambientali e/o similari, relativamente alla natura del suolo e del sottosuolo, in quanto non si hanno ne prova ne notizie della presenza di vizi, sia apparenti che occulti, né della presenza di fenomeni di inquinamento o interramento di sostanze tossiche e/o nocive;
- Non è stato eseguito, poiché non richiesto nell'incarico, un rilievo topografico delle aree servendosi di strumentazione specialistica, ma si è provveduto a rilevare sommariamente (ove possibile) la sola consistenza fisica degli immobili e, riguardo agli edifici, non si è provveduto a rilievi delle parti condominiali comuni;
- Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale, impiantistica, dell'isolamento acustico e termico degli edifici (o parte di essi), limitandosi a raccogliere l'eventuale documentazione tecnica inerente tali aspetti;
- Le misure ricavate sono state confrontate con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza;
- La vendita è a corpo e non a misura, per cui eventuali differenze di consistenza non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- La vendita è forzata (art. 2919) e quindi non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità; di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici per qualsiasi motivo non evidenziati in perizia, non potranno da luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni;
- Ogni ulteriore attività di verifica preventiva dei beni, anche di tipo catastale-edilizio-urbanistico-ambientale, competerà all'aggiudicatario che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato degli stessi;
- Risultano a carico dell'aggiudicatario tutti gli "ONERI" (da intendere sempre già valutati, compresi e detratti forfettariamente nel valore di stima), relativi:
  - alla regolarizzazione / ripristini delle difformità esistenti (segnalate o non nel presente elaborato di stima);
  - interventi di bonifica derivanti da indagini ambientali;
  - riparazioni e/o adeguamento degli impianti;
  - acquisizione di certificazione in genere;
  - sistemazione di danni e/o difetti occulti;
  - assolvimento di eventuali obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche o simili in essere e non perfezionate;
- Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente rapporto di stima, i contenuti dei quali potranno essere utilizzati solo ai fini della presente relazione, non potendo essere utilizzati per altri scopi;
- Eventuale altri costi imprevisti, di qualsiasi genere, che dovessero emergere sono considerati nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia nei confronti del sottoscritto Perito che della Procedura. Tutte le parti dell'immobile che non dovessero essere sanabili o regolarizzabili dovranno necessariamente essere demoliti a spese del futuro acquirente per ripristinare quanto regolarmente approvato.

Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762483 9f838a5ffa3c5f2

SCHEDA SINTETICA ED INDICE: ***- LOTTO 001 –***

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE: nr. 252/2025 R.G.; **GIUDICE**: dot. ssa PANTANO SONIA

PROMOSSA DA:

DEBITORE:

DIRITTO: Piena proprietà per la quota di 1/1 sui beni descritti.

BENI: **A)** Subalterno 5: Negozio al piano terra con magazzino interrato: porzione di locale ad uso commerciale con scala interna di collegamento al sottostante magazzino quale unità immobiliare unita di fatto con altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento (sub. 7 e 9) e che di fatto rendono lo spazio commerciale del piano terra ed il magazzino interrato non pienamente fruibile e non funzionali all'uso.

Consistenza immobiliare:	Magazzino interrato (H. ml. 1,97)	Sup. lorda mq. 19,0;
	Negozio piano terra (H ml. 2,65)	Sup. lorda mq. 32,5;

B) Subalterno 6: Sovrastante unità immobiliare da ristrutturare completamente, ed a indirizzo residenziale con sviluppo al piano primo, secondo e terzo (sottotetto), catastalmente censita come unità in corso di definizione (categoria catastale F/4), unita di fatto con altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento (sub. 8) corrispondente al vano scale del piano terra e che di fatto rende l'unità immobiliare non accessibile.

Consistenza immobiliare:	Spazi grezzi al piano terra	Sup. lorda mq. 0,5;
	Spazi grezzi al piano primo (H. principale ml. 2,73)	Sup. lorda mq. 59,0;
	Spazi grezzi al piano secondo (H. principale ml. 2,55)	Sup. lorda mq. 54,0;
	Spazi grezzi al piano terzo sottotetto (H. 1,88/3,30)	Sup. lorda mq. 32,0.
	Oltre a sottotetto accessibile ma non autorizzato di mq. 22.	

Più precisamente : relativamente al negozio al pian terreno sub. 5 si segnalano spazi interni comunicanti con beni di terzi non Pignorati, con una condizione impiantistica e funzionale promiscua. Relativamente all'unità in corso di definizione sub. 6, l'accessibilità pedonale avviene dal piano terra dal vano scala (sub 8) quale altra unità immobiliare sempre di proprietà di terzi soggetti e non pignorata.
Oltre a diritti di comproprietà su enti e spazi di uso comune ai sensi dell'art. 1.117 del c.c.

UBICAZIONE: Comune di Arzignano Corso Giuseppe Mazzini 30.

CONSERVAZIONE: Non sufficiente. Immobile da adeguare sotto il profilo impiantistico e funzionale per il piano terra e da completare per i piani superiori.

DATI CATASTALI: N.C.E.U. Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, Comune di Arzignano :

<u>Negozio categoria C/1</u>:

Fg. 2, Mp.le 503, Sub. **5**, Cat. C/1, Cl. 5°, Corso Giuseppe Mazzini 30, P.S1-T, Cons. 36 mq., Sup. cat. 50 mq., Ren. €. 1.059,77
Annotazioni: Negozio unito di fatto con i subalterni 7 e 9.

<u>Unità in corso di definizione F/4:</u>

Fg. 2, Mp.le 503, Sub. **6**, Cat. F/4, Corso Giuseppe Mazzini 32, P. T-1-2-3,
Annotazioni: Unità in corso di definizione unita di fatto con il subalterno 8.

Oltre a comproprietà su enti e spazi di uso comune.

Intestate a: Proprietà per 1/1.

Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762483 9f838a5ffa3c5f2

Annotazioni: la planimetria del negozio sub. 5 come pure l'elaborato planimetrico dei subalterni assegnati mettono in evidenza come l'unità immobiliare sia di fatto unita per comunione di spazi interni con i subalterni 7 e 9 quali altri adiacenti spazi commerciali (categoria C1) non pignorati e catastalmente intestati a: per il sub. 7 – proprietà per 17/18 in regime di separazione dei beni " e per 1/18"; per il sub. 9: - prop. per 989/1000 quote provvisorie da definire con atto legale e - prop. per 11/1000 quote provvisorie da definire con atto legale. In particolare il subalterno 9 non pignorato comprende parte della scala di accesso al livello interrato escludendone la possibilità di accesso esclusivo al magazzino sottostante. L'altezza interna indicate nella planimetria del sub. 5 come pure lo sviluppo geometrico degli spazi non risulta corrispondente alla realtà.

L'accesso all'unità in corso di definizione subalterno 6 identificati nell'elaborato planimetrico catastale ai piani primo, secondo e terzo avviene unicamente dal vano scale identificato al subalterno 8 quale altra unità immobiliare identificata catastalmente in corso di definizione (categoria F1) non pignorati e catastalmente intestata a: – proprietà per 17/18 in regime di separazione dei beni " e proprietaria per 1/18". Lo sviluppo dell'unità immobiliare subalterno 6 come rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale non risulta corrispondente alla realtà.

Adempimenti: per poter rendere autonome le unità immobiliari si dovrà procedere: per lo spazio commerciale sub. 5 eseguire lavori di separazione dello spazio con gli adiacenti subalterni 7 e 9 attraverso l'esecuzione di opere interne impiantistiche e funzionali con ricavo di un nuovo servizio igienico e di una nuova scala di accesso al livello interrato (il servizio igienico e scala interna esistenti ricadono sul sub. 9 non pignorati); per il subalterno 6 eseguire lavori interni partendo dal sub. 5 per ricavare una nuova scala di accesso ai piani superiori. Diversamente la parte aggiudicataria dovrà prendere autonomi accordi con la proprietà della restante parte di immobile confinante non pignorata sub. 7, 8 e 9 per procedere con l'acquisto degli stessi e la successiva fusione degli spazi. In ogni caso si rendono necessarie pratiche di aggiornamento catastale per indicativi e non probatori **euro 3.000** oltre a diritti catastali.

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO: Nessuna.

Beni catastali colpiti:
Comune di Arzignano (VI): fg. 2, mp.le 503, sub. 5;
Comune di Arzignano (VI): fg. 2, mp.le 503, sub. 6.

SITUAZIONE EDILIZIA:

Sulla base della documentazione tecnica pervenuta dal Comune di Arzignano, non è pervenuto alcun titolo edilizio che evidenzi la costruzione del magazzino interrato; lo stesso (in origine porzione dell'originario sub. 3) viene indicato nel titolo di provenienza del 08/11/1993, ai sensi dell'art. 4 della legge n. 4/68 come costruito in data antecedente al 1/09/1967. Il certificato di agibilità del negozio del 26/04/2010 codice pratica 10PC0043 esclude l'agibilità del piano interrato (cantina), con relativa scala a chiocciola, essendo priva di requisisti di agibilità (nella planimetria allegata all'agibilità viene indicata la sola scala di collegamento al piano interrato ad uso deposito non presidiato). Lo sviluppo planimetrico del negozio e degli spazi al piano primo così come rappresentato nei progetti approvati dal comune non è esattamente corrispondente a quanto rilevato. Non vi è inoltre evidenza in nessun titolo edilizio rilasciato per le opere interne eseguite ai piani secondo e terzo del fabbricato. Come per il piano interrato i livelli secondo e terzo (originario sub. 3), vengono indicato nel titolo di provenienza come costruiti in data antecedente al 1/09/1967. Trattandosi di immobile datato (riconducibile al secolo XVIII) lo stato legittimo per le parti non oggetto di intervento è riconducibile a giudizio dello scrivente a quanto rappresentato nella planimetria catastale del subalterno 3 (planimetria datata 28/05/1952 – unica documentazione probatoria acquisita). Gli spazi ai piani primo, secondo e terzo sono in parte al grezzo ed i lavori non risultano attualmente autorizzati da alcun titolo edilizio. Quanto rilevato risulta inoltre difforme a quanto rappresentato nella suddetta planimetria catastale del 28/05/1952 con particolare riferimento all'utilizzo di una porzione di soffitta non legittimata.

Adempimenti: Per entrambe le unità si renderanno necessarie pratiche edilizie di regolarizzazione da presentare sulla base di un puntuale rilievo e progetto in sanatoria da convenire con l'area tecnica comunale oltre a pratiche di completamento dei lavori. Queste ultime dovranno essere pianificate dalla parte aggiudicataria considerando di attuare anche i lavori di separazione con le adiacenti unità immobiliari non pignorate (sub. 7,8 e 9) con le quali risultano unite di fatto. In particolare si dovrà prevedere per il negozio sub. 5 di eseguire lavori di separazione dello spazio con gli adiacenti (subalterni 7 e 9) attraverso l'esecuzione di opere interne di separazione fisica, impiantistica e funzionale, con ricavo di un nuovo servizio igienico, relativa linea di scarico e di una nuova scala di accesso al livello interrato (il servizio igienico e la scala interna che accede all'interrato esistenti ricadono sul sub. 9 non pignorato), attuare tutti gli interventi necessari per portare quindi ad

Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d17624839f838a5ffa3c5f2

agibilità gli spazi (altezza interna della cantine interrata attualmente non idonea). Per il subalterno 6 eseguire lavori interni partendo dal sub. 5 per ricavare una nuova scala di accesso ai piani superiori che renda accessibile lo spazio; eseguire lavori di ristrutturazione edilizia e di completamento funzionale ed impiantistica degli spazi e quant'altro necessario per portare ad agibilità tutti i locali interni. Di tali attività si è tenuto conto nella valutazione immobiliare finale.

VALORE DI STIMA: **€. 101.000,00**. **VENDIBILITA':** Insufficiente.

OCCUPAZIONE: Immobile al momento del sopralluogo risultava libero. L'Agenzia delle Entrate su istanza prot. 153445 del 29/06/2026 dava riscontro in pari data che per i beni immobili in oggetto in relazione al soggetto esecutato non risultano esservi contratti di locazione/ comodato registrati.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE):

Negozio map.le 503, sub. 5: codice Identificativo n. 79700/2026, chiave e3654bd0f5 del 16/07/2026, con validità fino al 16/07/2036 e che identifica l'immobile in classe energetica "G".

Unità in corso di definizione map.le 503 sub. 6: attestazione di esclusione dell'obbligo del 16.07.2026.

ONERIE E LIMITAZIONI: Il presente immobile non rientra in un contesto di condominio costituito ma si trova costruito in adiacenza con altre unità immobiliari con le quali condivide la muratura di separazione, eventuali impianti e linee di scarico occulte. Le diverse attività edilizie ed esecutive che la parte aggiudicataria dovrà attuare per rendere autonome e funzionali le unità così come già descritte, dovranno necessariamente avvenire coinvolgendo nelle scelte la parte confinante non esecutata proprietaria delle restanti porzioni immobiliari sub. 7,8 e 9 unite di fatto con i beni pignorati.

Con l'accesso atti comunale svolto, sono pervenuti dall'area tecnica comunale (perché ricomprese nei fascicoli edilizi) diverse lettere di segnalazione e denunce di abuso edilizio da parte di terzi soggetti per opere irregolari eseguiti sull'immobile per presunta limitazione di diritti di terzi. Azioni alla quale, ne è seguita trascrizione giudiziale in data 10.05.2007, r.g. 12575, r.p. 7516, per "azione di negatoria servitutis", a carico dell'unità 503 sub. 3 (ora sub. 6) ed a favore del map.le confinante 319 sub. 3 per servitù di affaccio e veduta.

Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762483 9f838a5ffa3c5f2

RISPOSTA AI QUESITI: - *LOTTO 001* -

A evasione dell'incarico ricevuto ed a seguito delle operazioni peritali svolte, analizzata la documentazione recuperata, dopo un esame degli atti del procedimento ed eseguita ogni opportuna operazione necessaria, il sottoscritto procede a dare risposta ai quesiti posti in sede di udienza, relativamente al lotto formato.

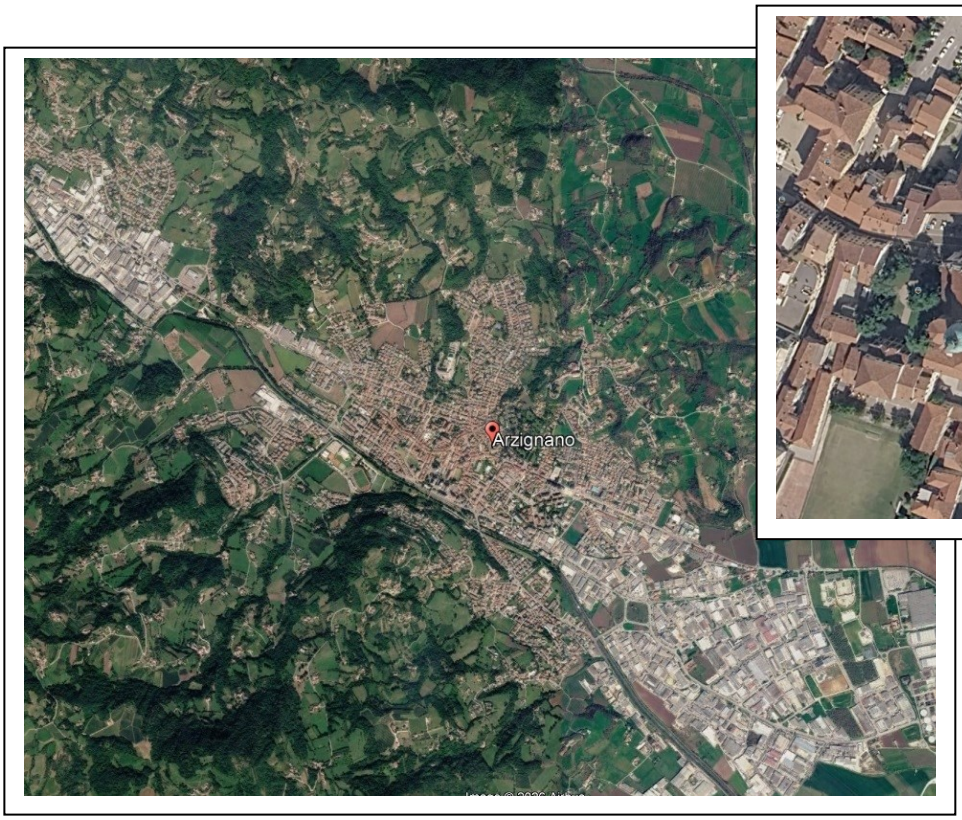
QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Intera proprietà di beni immobili intestati a:

Diritto corrispondente a quello indicato nell'atto di pignoramento ed a quello della titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.
Beni oggetto di pignoramento:
Comune di Arzignano (VI): fg. 2, mp.le 503, sub. 5 (negozio)
fg. 2, mp.le 503, sub. 6 (unità in corso di definizione).

QUESITO 2:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI CHE CONPONGONO CIASCUN LOTTO :



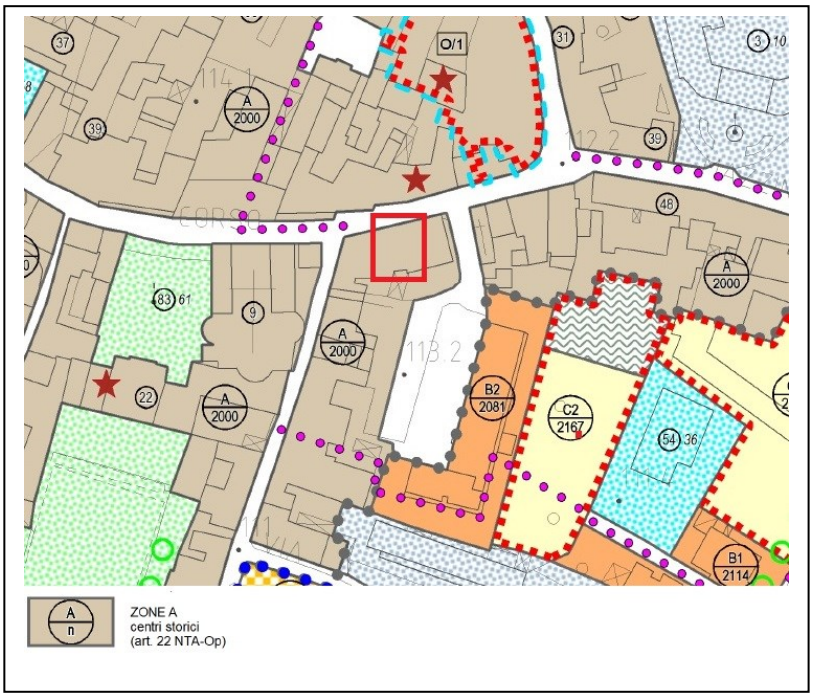
Si opera nel centro storico della città di Arzignano ad ovest della provincia di Vicenza su area residenziale storica di impianto in prossimità del duomo, della piazza municipale e dei principali servizi del centro. La zona si caratterizza per la presenza di edifici storici tra loro adiacenti risalenti al secolo XIII e precedenti che si sviluppano a ridosso della viabilità di impianto con indirizzo prevalente commerciale per i piani terra e residenziali per i piani superiori. La zona risulta servita dalle necessarie infrastrutture primarie e secondarie ma carente per spazi a parcheggio pubblico.

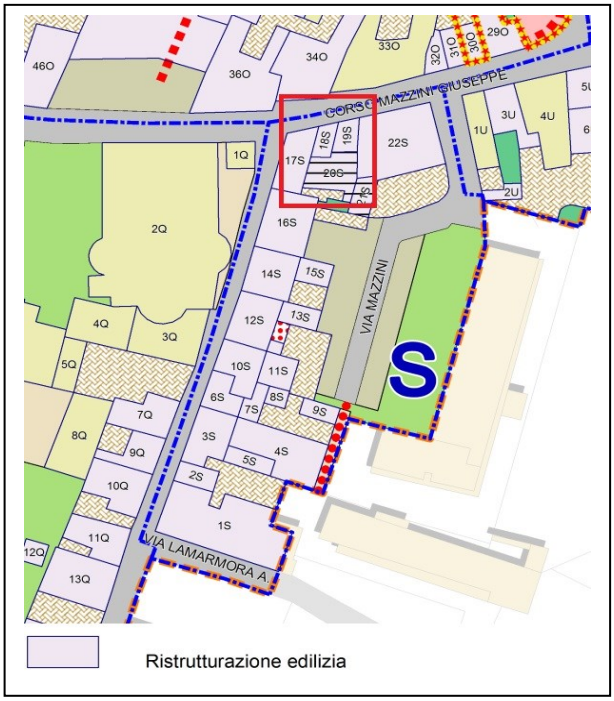
Il fabbricato con sviluppo su quattro livelli fuori terra oltre al piano interrato quale immobiliare che contiene le unità in oggetto, è un edificio di cortina o in linea / fronte strada con affaccio diretto su Corso Mazzini e con cavedio interno.

Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762483 9f838a5ffa3c5f2

Sotto il profilo urbanistico l'intero edificio ricade in ZTO A/2000 "Centro storico", normata dall'articolo 22 delle NTA. Più in dettaglio l'edificio in oggetto è definito dalle indicazioni contenute nella scheda di intervento del centro storico ambito "S" edificio "19", presente nella cartografia della mappa del catasto austriaco (1815) e per il quale è previsto il grado di tutela "D" e la categoria di intervento "ristrutturazione edilizia". Il grado di tutela "D" prevede: art. 57 N.T.A.: Edifici di architettura povera, ma caratteristici della cultura locale. Si rimanda alle norme allegate le modalità attuative ammesse ed i puntuali interventi previsti per la specifica classificazione. Trattasi in ogni caso di zona di tutela e di protezione di notevole importanza, tutelata dall'art. 13 delle NTO del PAT (contesto urbano 1)

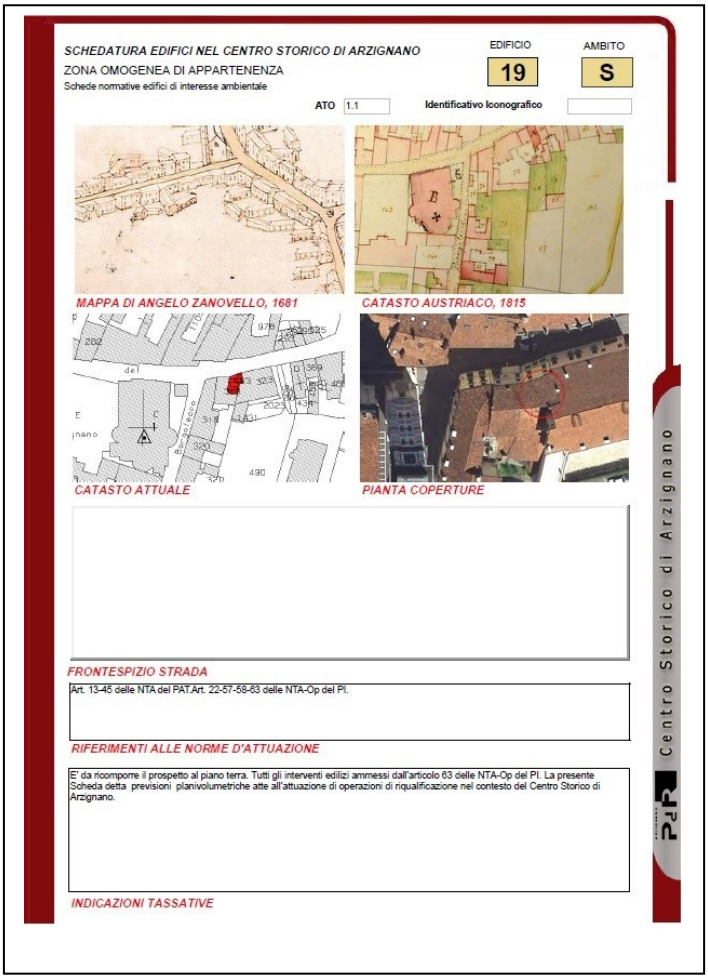
Estratto P.I. centro storico





Estratto scheda Edificio "19" ambito "S".





Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762483 9f838a5ffa3c5f2

Il fabbricato si compone di 5 porzioni immobiliari: tre porzioni di negozio (sub.5,7,9) tra loro unite di fatto in una unica unità ad uso commerciale e 2 porzioni di abitazione (subalterni: 6,8) censite come in corso di definizione ed anch'esse unite di fatto in un'unica unità.

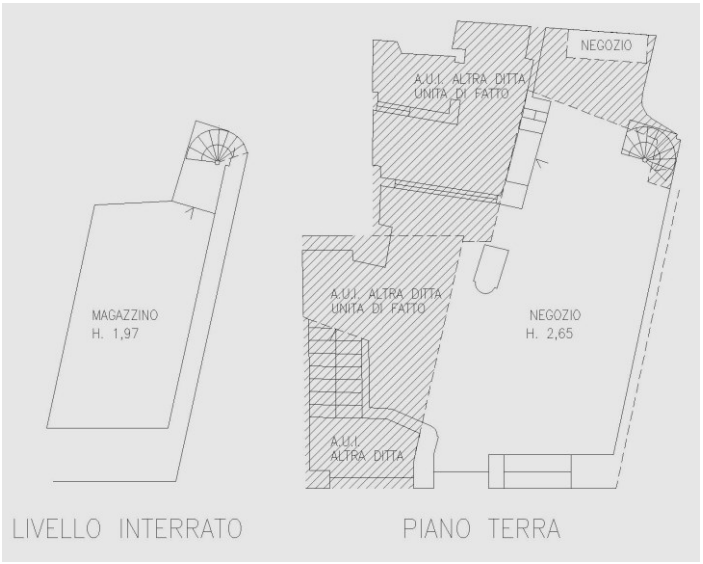
Sono di nostro interesse le porzioni immobiliari identificate ai subalterni 5 e 6 ricomprese nell'immobile.

DESCRIZIONE MATERIALE:

A) NEGOZIO CON MAGAZZINO SOTTOSTANTE Corso Mazzini 30 - Subalterno 5.

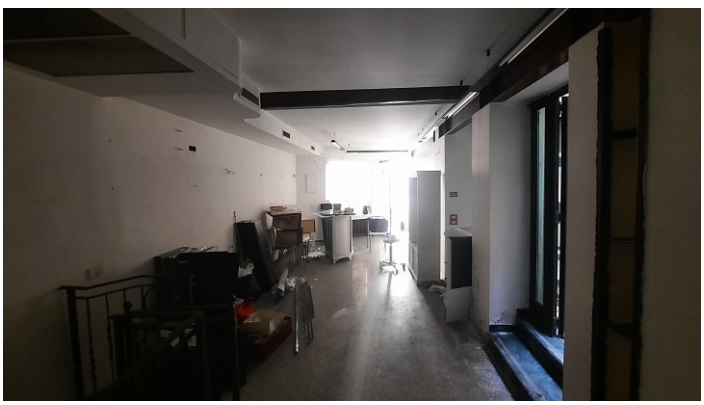
Negozio al piano terra con magazzino interrato: porzione di locale ad uso commerciale con scala interna di collegamento al sottostante magazzino quale unico ambiente ad uso commerciale unito di fatto con altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento (sub. 7 e 9) e che di fatto rendono lo spazio commerciale del piano terra ed il magazzino interrato non pienamente fruibili e non funzionali all'uso. Lo spazio commerciale si presenta dotato di vetrina e porta di ingresso complete di serramenti, pavimenti in monocottura, murature intonacate e tinteggiate, opere di cartongesso per porzioni di pareti e controsoffitto. Dispone di rete elettrica e di riscaldamento da accertare nella funzionalità ma comunque unita e collegata con gli adiacenti spazi commerciali non oggetto di pignoramento. Anche la caldaia (non funzionante) ed il servizio igienico con relativi allacci e sottoservizi insistono sempre nell'adiacente subalterno 9 di altra ditta non oggetto di pignoramento. La scala di collegamento al livello interrato ricade in parte sul subalterno 9 (altra ditta). Il locale è dotato di certificato di agibilità (escluso l'interrato) del 28.04.2010 ma che interessa anche la restante parte dell'immobile commerciale del piano terra e non oggetto di pignoramento.

Consistenza immobiliare:	Magazzino interrato (H. ml. 1,97)	Sup. lorda mq. 19,0;
	Negozio piano terra (H ml. 2,65)	Sup. lorda mq. 32,5;









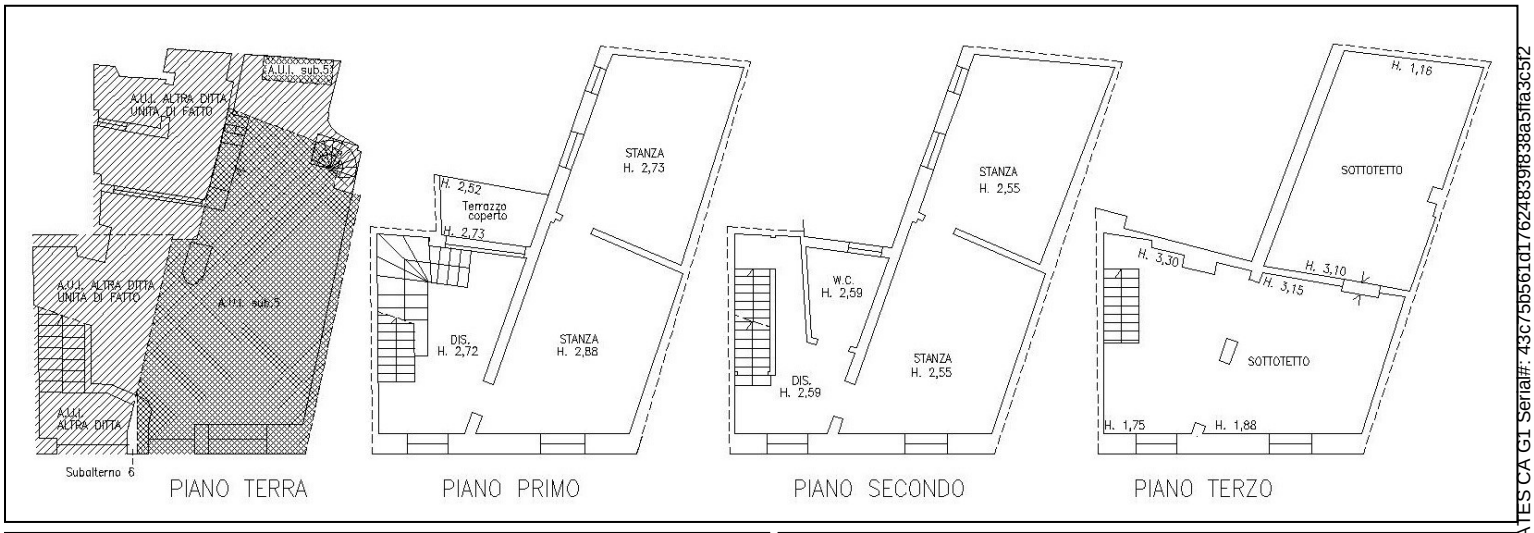


Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762483 9f838a5ffa3c5f2

B) UNITA' ABITATIVA COMPLETAMENTE DA RISTRUTTURARE – Corso Mazzini – Subalterno 6.

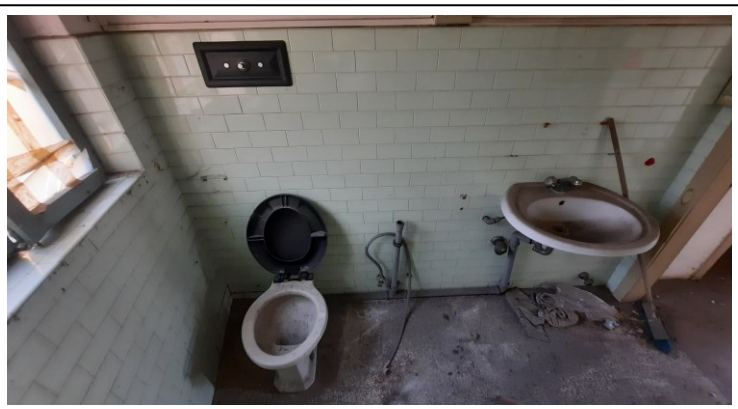
Sovrastante unità immobiliare completamente da ristrutturare a indirizzo residenziale con sviluppo al piano primo, secondo e terzo (sottotetto), catastalmente censita come unità in corso di definizione (categoria catastale F/4), unita di fatto con altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento (sub. 8). Il subalterno 8 corrisponde al vano scale del piano terra di proprietà di terzi soggetti non pignorati e che di fatto rende l'unità immobiliare non autonomamente accessibile. Gli spazi ai vari livelli (disimpegno, terrazzo coperto, due stanze al piano primo - disimpegno, w.c. due stanze al piano secondo – due ambiente uso sottotetto al terzo livello) sono tra loro collegati da scala interna in muratura / legno e si presentano al grezzo e/o con caratteristiche costruttive di primo impianto, prive di finiture ed impianti di rilievo ovvero non agibili e limitatamente accessibili completamente da ristrutturare e completare ai fini igienico sanitari ed impiantistici ovvero da mettere in sicurezza per sporti aggettanti e protezioni su fori scale e terrazzo che attualmente non risultano protetti. L'unità comprende una porzione catastale marginale del subalterno 6 che si identica al piano terra per mq. 0,5. Immobile parzialmente grezzo e non agibile; data di riferimento per la struttura: anno 1952 come da planimetria catastale precedente (sub. 3).

Consistenza:	Spazi grezzi al piano terra	Sup. lorda mq. 0,5;
	Spazi grezzi al piano primo (H. principale ml. 2,73)	Sup. lorda mq. 59,0;
	Spazi grezzi al piano secondo (H. principale ml. 2,55)	Sup. lorda mq. 54,0;
	Spazi grezzi al piano terzo sottotetto (H. 1,88/3,30)	Sup. lorda mq. 32,0.
	(oltre a sottotetto accessibile ma non autorizzato di mq. 22)	











Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762483918385affa3c5f2

Le porzioni immobiliari trovandosi di fatto unite con altre porzioni immobiliari di proprietà di terzi soggetti non esecutati, rientrano in un contesto di comunione anche per la condivisione con queste altre unità di impianti e strutture di interesse comune senza le quali nessuna delle unità sarebbe autonomamente fruibile. Gli eventuali futuri interventi di separazione impiantistica e funzionale che la parte aggiudicataria intenderà eseguire sugli immobili dovrà necessariamente avvenire coinvolgendo nelle scelte la parte confinante non esecutata proprietaria delle restanti porzioni immobiliari di cui ai sub. 7,8 e 9 unite di fatto con i beni pignorati.

QUESITO 3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE: L'edificio le cui unità ne sono parte insiste sulla particella catastale che risulta così individuate all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza,

N.C.T. in Comune di Arzignano**:**

Foglio **2,** Mappale **503**, Qualità **Ente Urbano**, Superficie **mq. 58**
(Tipo mappale del 13/10/2009 pratica VI0334059 - Tipo mappale del 13/01/1986 pratica VI0320657).



N.C.T. foglio 2. Estratto mappa wegis

Le due unità descritte al **N.C.E.U.** si individuano censite all'Agenzia del Territorio della Provincia di Vicenza, in Comune di Arzignano come segue:

Negozio categoria C/1:

Fg. **2**, Mp.le **503,** Sub. **5**, Cat. **C/1,** Cl. **5°**, **Corso Giuseppe Mazzini 30**, P. **S1-T,** Cons. **36 mq.,** Sup. cat. **50 mq.,** Ren. **€. 1.059,77**
Annotazioni: Negozio unito di fatto con i subalterni 7 e 9.
Per variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
Per variazione nel classamento del 02/11/2010, pratica N. VI0310232;
Per variazione del 02/11/2009, pratica N. VI0353915 dichiarazione di porzione unita di fatto;
Per variazione del 02/11/2009, pratica N. VI0353849 ampliamento, diversa distrib. spazi interni, ristrutturaz.

Unità in corso di definizione F/4:

Fg. **2,** Mp.le **503**, Sub. **6**, Cat. **F/4, Corso Giuseppe Mazzini 32**, P. **T-1-2-3,**
Annotazioni: Unità in corso di definizione unita di fatto con il subalterno 8.

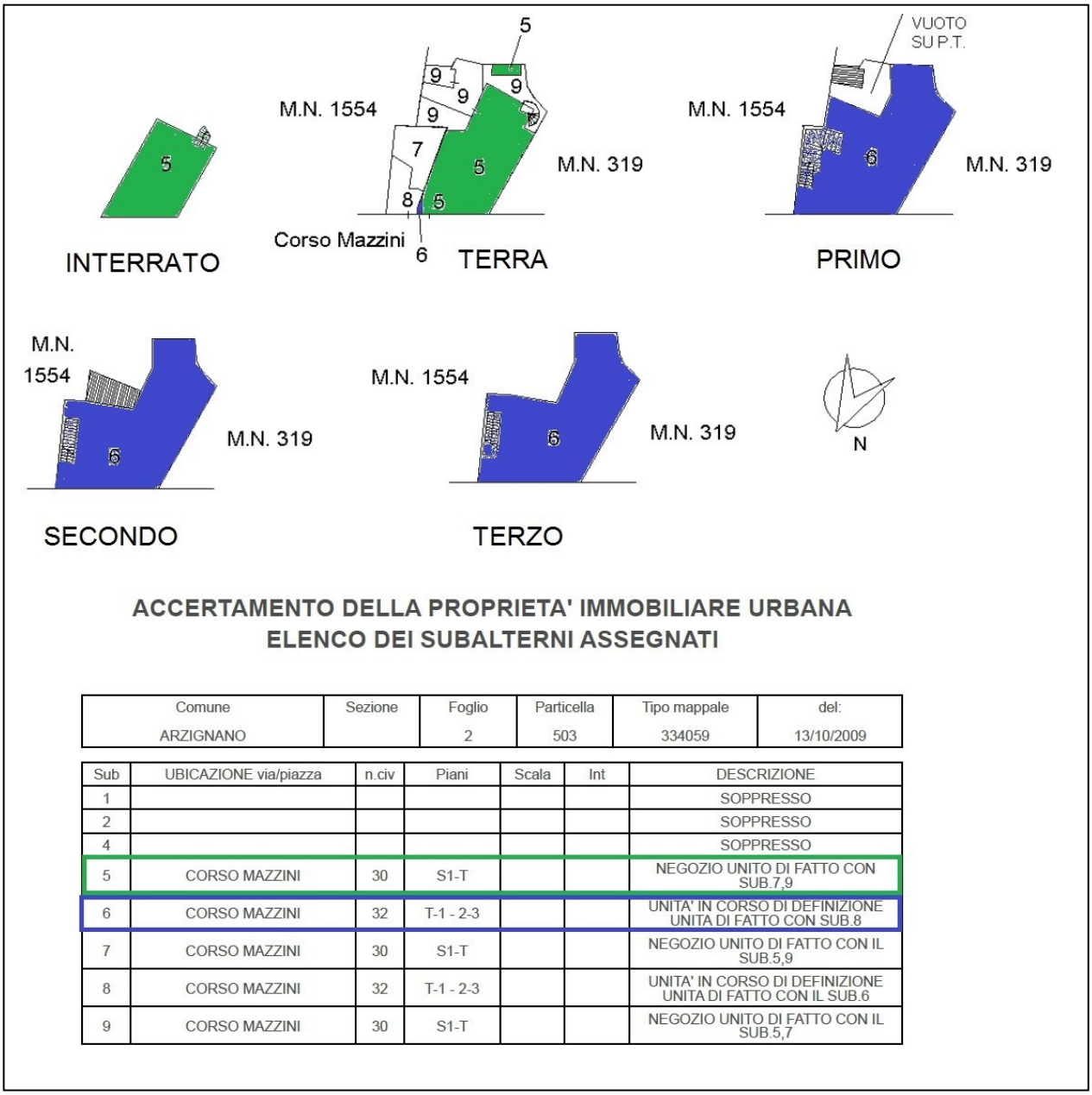
Per variazione del 02/11/2009, pratica N. VI0353849 ampliamento, diversa distrib. spazi interni, ristrutturaz.

Intestate a: Proprietà per 1/1.

Oltre a comproprietà su enti e spazi di uso comune.

Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762483 9f838a5ffa3c5f2

Estratto elaborato planimetrico ed elenco subalterni del map.le 503 con evidenza delle unità oggetto di pignoramento



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ARZIGNANO		2	503	334059	13/10/2009

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5	CORSO MAZZINI	30	S1-T			NEGOZIO UNITO DI FATTO CON SUB.7,9
6	CORSO MAZZINI	32	T-1 - 2-3			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE UNITA DI FATTO CON SUB.8
7	CORSO MAZZINI	30	S1-T			NEGOZIO UNITO DI FATTO CON IL SUB.5,9
8	CORSO MAZZINI	32	T-1 - 2-3			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE UNITA DI FATTO CON IL SUB.6
9	CORSO MAZZINI	30	S1-T			NEGOZIO UNITO DI FATTO CON IL SUB.5,7

Annotazioni: la planimetria del negozio sub. 5 come pure l'elaborato planimetrico dei subalterni assegnati mettono in evidenza come l'unità immobiliare sia di fatto unita per comunione di spazi interni con i subalterni 7 e 9 quali altri adiacenti spazi commerciali (categoria C1) non pignorati e catastalmente intestati a: per il sub. 7 – proprietà per 17/18 in regime di separazione dei beni " e - proprietaria per 1/18"; per il sub. 9: prop. per 989/1000 quote provvisorie da definire con atto legale e - prop. per 11/1000 quote provvisorie da definire con atto legale. In particolare il subalterno 9 non pignorato comprende parte della scala di accesso al livello interrato escludendone la possibilità di accesso esclusivo al magazzino sottostante. L'altezza interna indicate nella planimetria del sub. 5 come pure lo sviluppo geometrico degli spazi non risulta corrispondente alla realtà.

L'accesso all'unità in corso di definizione subalterno 6 identificati nell'elaborato planimetrico catastale ai piani primo, secondo e terzo avviene unicamente dal vano scale identificato al subalterno 8 quale altra unità immobiliare identificata catastalmente in corso di definizione (categoria F1) non pignorati e catastalmente intestata a: – proprietà per 17/18 in regime di separazione dei beni " e " - proprietaria per 1/18". Lo sviluppo dell'unità immobiliare subalterno 6 come rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale non risulta corrispondente alla realtà.

Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762483 9f838a5ffa3c5f2

Adempimenti: per poter rendere autonome le unità immobiliari si dovrà procedere: per lo spazio commerciale sub. 5 eseguire lavori di separazione dello spazio con gli adiacenti subalterni 7 e 9 attraverso l'esecuzione di opere interne impiantistiche e funzionali con ricavo di un nuovo servizio igienico e di una nuova scala di accesso al livello interrato (il servizio igienico e scala interna esistenti ricadono sul sub. 9 non pignorato); per il subalterno 6 eseguire lavori interni partendo dal sub. 5 per ricavare una nuova scala di accesso ai piani superiori. Diversamente la parte aggiudicataria dovrà prendere autonomi accordi con la proprietà della restante parte di immobile confinante non pignorata sub. 7, 8 e 9 per procedere con l'acquisto degli stessi e la successiva fusione degli spazi. In ogni caso si rendono necessarie pratiche di aggiornamento catastale per indicativi e non probatori **euro 3.000** oltre a diritti catastali.

Confini: Le due unità immobiliari sub. 5 e 6 al map.le 503 tra loro adiacenti costituiscono un unico corpo immobiliare che da terra a cielo confinano in senso N.E.S.O. come segue:

Livello interrato:	**Nord:**	terrapieno Su Via G. Mazzini;	**Est**:	terrapieno
	Sud:	terrapieno;	**Ovest**:	terrapieno;
Livello terra:	**Nord:**	Via G. Mazzini;	**Est**:	A.U.I. sub. 8,7,9;
	Sud:	A.U.I. sub. 9 e map.le 319;	**Ovest:**	A.U.I. map.le 319;
Livello 1° - 2- 3°:	**Nord:**	Vuoto su Via G. Mazzini;	**Est**:	A.U.I. map.le 323;
	Sud:	Vuoto su sub. 9 e A.U.I. map.le 319;	**Ovest:**	A.U.I. map.le 319.

Salvo più precisi.

Comparazione fotogrammetria aerea con mappa catastale N.C.T.



I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del Catasto Urbano alla data del pignoramento stesso. Esiste sommariamente corrispondenza tra lo stato reale dei confini della proprietà pignorata e la mappa catastale.

Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762f839f838a5ffa3c5f2

QUESITO 4: RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Anteriormente al ventennio i beni oggetto di esecuzione immobiliare risultavano intestati a , che acquistava la piena proprietà dei beni pignorati in forza di:

Compravendita n. rep. 11915 del 27/11/1984 Notaio Colasanto Michele in Arzignano, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 17/12/1984 ai nn. 15817, 12470. Il signor , acquistava la piena proprietà dell'unità immobiliare in Arzignano foglio 2, map.le 503, sub. 1. Con denuncia di variazione prot. n. VI00353849 del 02/11/2009 il subalterno 1 veniva soppresso per costituire il subalterno 5;

Compravendita n. rep. 62.484 del 08/11/1993 Notaio Colasanto Michele in Arzignano, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vicenza in data 23/11/1993 ai nn. 14259, 10138. il signor acquistava la piena proprietà nel regime della separazione dei beni dell'unità immobiliare in Arzignano foglio 2, map.le 503, sub. 3. Con denuncia di variazione prot. n. VI0226862 del 26/10/2005 il subalterno 3 veniva soppresso per costituire il subalterno 4; Con ulteriore denuncia di variazione prot. n. VI00353849 del 02/11/2009 il subalterno 4 veniva soppresso per costituire il subalterno 6.

Annotazioni: dagli accertamenti catastali svolti le adiacenti unità non pignorate (sub. 7,8,9) ma unite di fatto con le unità in oggetto, risultano intestate a:
Per i sub. 7 e 8 a :

- - prop. per 17/18 in regime di separazione dei beni;
- - prop. per 1/18.

Per il sub. 9:

- - prop. per 989/1000 quote provvisorie da definire con atto legale.
- - prop. per 11/1000 quote provvisorie da definire con atto legale.

Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762483 9f838a5ffa3c5f2

QUESITO 5: VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA-AGIBILITA':

Con riscontro documentale da parte dell'area tecnica comunale in data 28/5/2026 di cui all'istanza di accesso agli atti inviata tramite SUAP prot. n. 0153069 del 01/04/2026, sono pervenute le seguenti pratiche edilizie relative i beni oggetto di perizia:

- Autorizzazione edilizia per manutenzione straordinaria prot. 13497/396del 20/09/1985;
- Permesso di agibilità p. terra prot. n. 396 del 22.01.1986;
- Autorizzazione edilizia tinteggiature esterne prot. 1078/86/396 del 06/02/1986;
- Autorizzazione edilizia insegna prot. 6482/86 del 06/05/1986;
- Autorizzazione edilizia insegna n. 90-171, prot. 21380 del 31/10/1990;
- D.I.A. prot. 1540 del 01/01/1998 modifiche interne piano terra;
- Permesso di Costruire 03C00069, del 18/07/2007 per sanatoria modifiche esterne;
- D.I.A. prot. 10071 del 16/03/2007, prat. 07D00056 per modifiche al piano terra e primo;
- Permesso di Costruire 10PC0043 del 26/04/2010 per cambio d'uso piano terra;
- Certificato di agibilità p. terra, prot. 13253, del 28/04/2010 pratica 10PC0043.

Sulla base della documentazione tecnica pervenuta dal Comune di Arzignano, non è pervenuto alcun titolo edilizio che evidenzi la costruzione del magazzino interrato; lo stesso (in origine porzione dell'originario sub. 3) viene indicato nel titolo di provenienza del 08/11/1993, ai sensi dell'art. 4 della legge n. 4/68 come costruito in data antecedente al 01/09/1967. Il certificato di agibilità del negozio del 26/04/2010 codice pratica 10PC0043 esclude l'agibilità del piano interrato (cantina), con relativa scala a chiocciola, essendo priva di requisisti di agibilità (nella planimetria allegata all'agibilità viene indicata la sola scala di collegamento al piano interrato ad uso deposito non presidiato). Lo sviluppo planimetrico del negozio e degli spazi al piano primo così come rappresentati nei progetti approvati dal comune non è esattamente corrispondente a quanto rilevato. Non vi è inoltre evidenza in nessun titolo edilizio rilasciato per le opere interne eseguite ai piani secondo e terzo del fabbricato. Come per il piano interrato i livelli secondo e terzo (originario sub. 3), vengono indicati nel titolo di provenienza come costruiti in data antecedente al 1/09/1967. Trattandosi di immobile datato (riconducibile al secolo XVIII) dove lo stato legittimo per le parti non oggetto di intervento è riconducibile quanto rappresentato nella planimetria catastale del subalterno 3 (planimetria datata 28/05/1952 – unica documentazione probatoria acquisita). Gli spazi al piani primo, secondo e terzo sono in parte al grezzo ed i lavori non risultano attualmente autorizzati da alcun titolo edilizio. Quanto rilevato risulta inoltre difforme a quanto rappresentato nella suddetta planimetria catastale del 28/05/1952, con particolare riferimento all'utilizzo di una porzione di soffitta non legittimata.

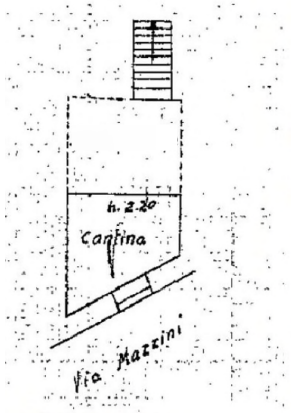
Adempimenti: Per entrambe le unità si renderanno necessarie pratiche edilizie di regolarizzazione da presentare sulla base di un puntuale rilievo e progetto in sanatoria da convenire con l'area tecnica comunale oltre a pratiche di completamento dei lavori. Queste ultime dovranno essere pianificate dalla parte aggiudicataria considerando di attuare anche i lavori di separazione con le adiacenti unità immobiliari non pignorate (sub. 7,8 e 9) con le quali risultano unite di fatto. In particolare si dovrà prevedere per il negozio sub. 5 di eseguire lavori di separazione dello spazio con gli adiacenti (subalterni 7 e 9) attraverso l'esecuzione di opere interne di separazione fisica, impiantistiche e funzionali, con ricavo di un nuovo servizio igienico, relativa linea di scarico e di una nuova scala di accesso al livello interrato (il servizio igienico e la scala interna che accede all'interrato esistenti ricadono sul sub. 9 non pignorato), attuare tutti gli interventi necessari per portare quindi ad agibilità gli spazi (altezza interna della cantine interrata attualmente non idonea). Per il subalterno 6 eseguire lavori interni partendo dal sub. 5 per ricavare una nuova scala di accesso ai piani superiori che renda accessibile lo spazio; eseguire lavori di ristrutturazione edilizia e di completamento funzionale ed impiantistica degli spazi e quant'altro necessario per portare ad agibilità tutti i locali interni. Di tali attività si è tenuto conto nella valutazione immobiliare finale.

Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762483 9f838a5ffa3c5f2

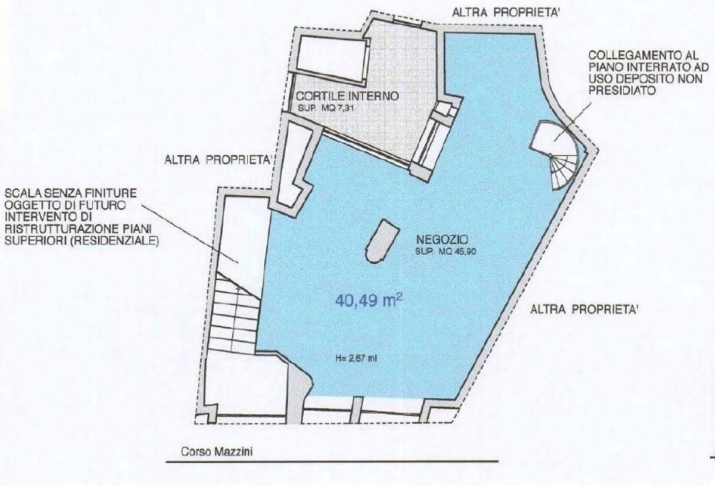
Con l'accesso atti comunale svolto, sono pervenuti dall'area tecnica comunale (perché ricomprese nei fascicoli edilizi) diverse lettere di segnalazione e denunce di abuso edilizio da parte di terzi soggetti per opere irregolari eseguiti sull'immobile per presunta limitazione di diritti di terzi.

Azioni alla quale è seguita trascrizione giudiziale in data 10.05.2007, r.g.12575, r.p. 7516, per "azione di negatoria servitutis", a carico dell'unità 503 sub. 3 (ora sub. 6) ed a favore del map.le confinante 319 sub. 3 per servitù di affaccio e veduta.

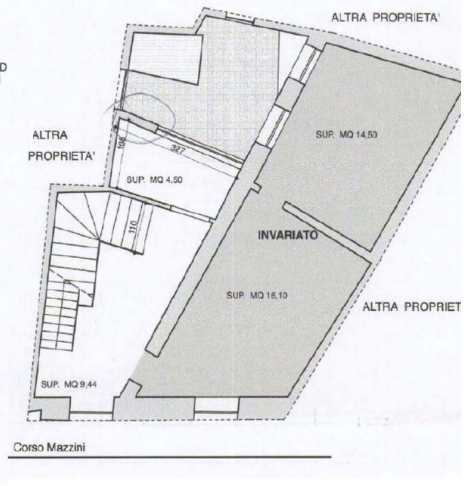
RICOSTRUZIONE STATO LEGITTIMO



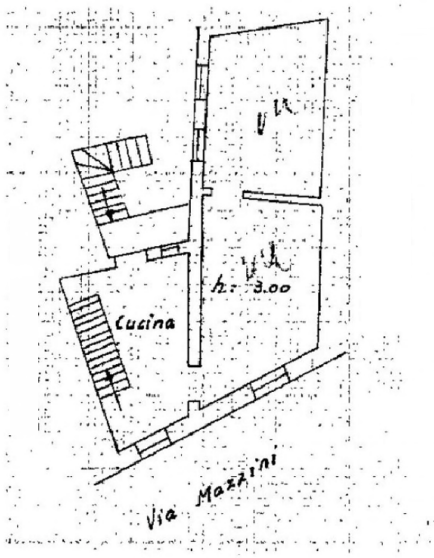
INTERRATO
Planimetria catastale 28.05.1952)



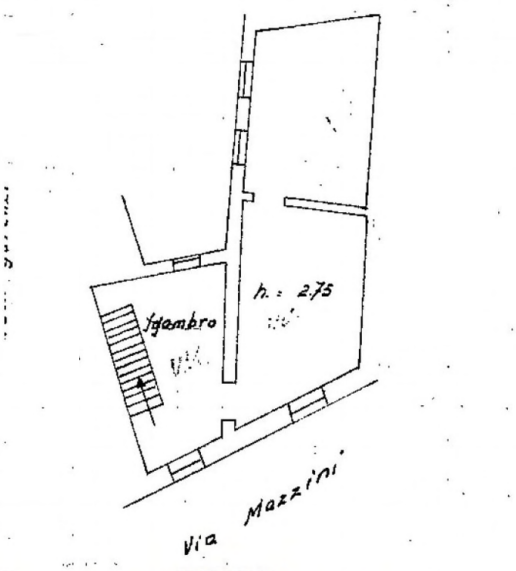
TERRA
P.d.C. 10PC0043 del 26.04.2010



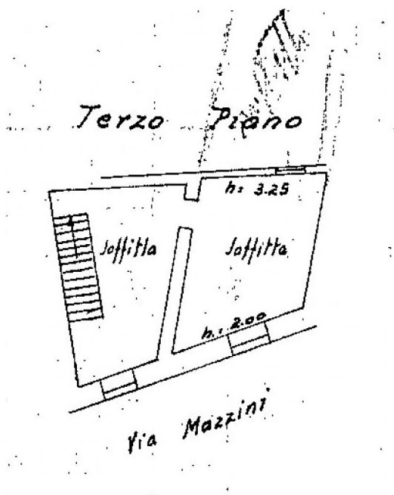
PRIMO
P.d.C. 10PC0043 del 26.04.2010



PRIMO
(Planimetria catastale 28.05.1952)



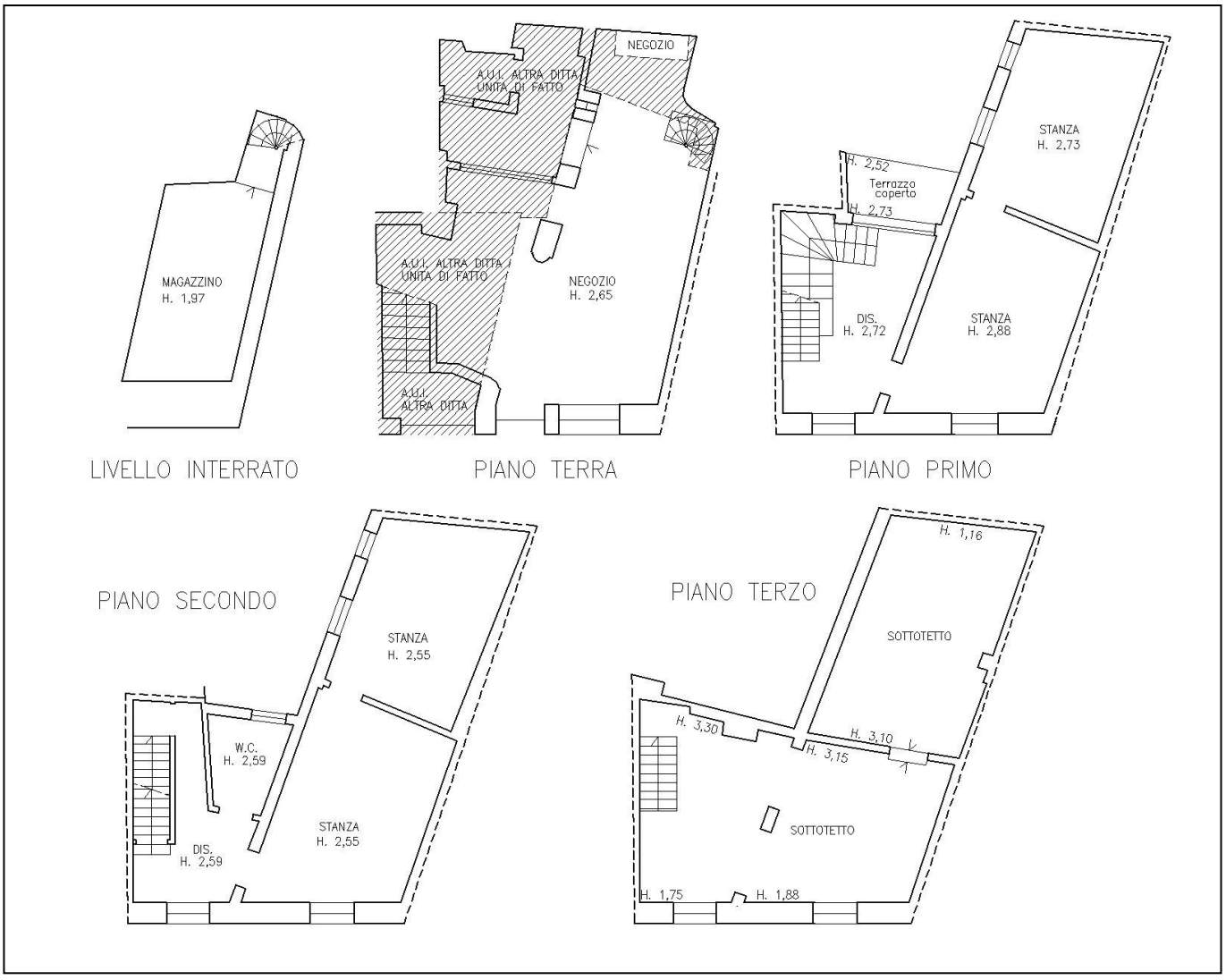
SECONDO
(Planimetria catastale 28.05.1952)

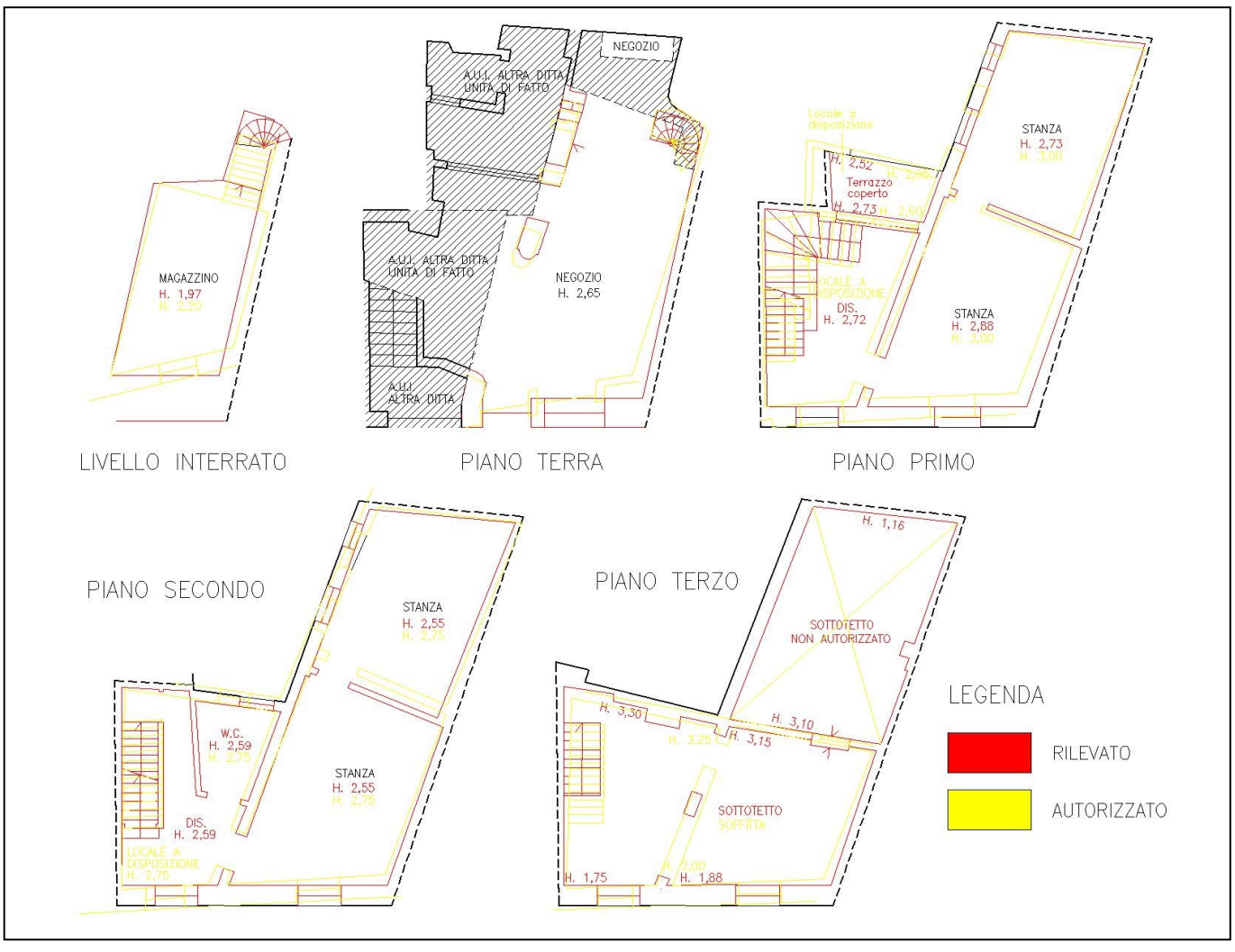


TERZO
(Planimetria catastale 28.05.1952)

Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762483 9f838a5ffa3c5f2

RICOSTRUZIONE STATO RILEVATO E COMPARATIVO (INDICATIVO E NON ESAUSTIVO)





Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762483 9f838a5ffa3c5f2

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA IMMOBILE (APE):.

Negozio map.le 503, sub. 5: codice Identificativo n. 79700/2026, chiave e3654bd0f5 del 16.07.2026, con validità fino al 16/07/2036 e che identifica l'immobile in classe energetica "G".

Unità in corso di definizione map.le 503 sub. 6: attestazione di esclusione dell'obbligo del 16.07.2026.

QUESITO 6: STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE:

Immobile al momento del sopralluogo risultava libero. L'Agenzia delle Entrate su istanza prot. 153445 del 29/06/2026 dava riscontro in pari data che per i beni immobili in oggetto in relazione al soggetto esecutato non risultano esservi contratti di locazione / comodato registrati.

QUESITO 7: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI:

SEZIONE A: Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

Atti di asservimento: Si

Risulta trascritta in data 10/05/2007 al n. 12575 R.G e n.75156 R.P "azione di negatoria servitutis", a carico dell'unità 503 sub. 3 (ora sub. 6) ed a favore del map.le confinante 319 sub. 3 per servitù di affaccio e veduta.

Le porzioni immobiliari trovandosi di fatto unite con altre porzioni immobiliari di proprietà di terzi soggetti non esecutati, rientrano in un contesto di comunione anche per la condivisione con queste altre unità di impianti e strutture di interesse comune senza le quali nessuna delle unità sarebbe autonomamente fruibile. Gli eventuali futuri interventi di separazione impiantistica e funzionale che la parte aggiudicataria intenderà eseguire sugli immobili dovrà necessariamente avvenire coinvolgendo nelle scelte la parte confinante non esecutata proprietaria delle restanti porzioni immobiliari di cui ai sub. 7,8 e 9 unite di fatto con i beni pignorati.

SEZIONE B: Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

<u>Titolo esecutivo posseduto:</u>

Contratto di mutuo ipotecario Notaio Michele Colasanto in Arzignano (VI) del 12.01.2004 rep. 131.296, racc. 23.873, munito di formula esecutiva il 05.02.2004; seguito da atto integrativo di mutuo ipotecario Notaio Crocenzi Claudia in Arzignano (VI) del 22.09.2009, rep. 801, racc. 664, con attestazione di conformità all'originale del 23.11.2009. Titoli notificati, in uno con l'atto di precetto, in data 21.03.2025-31.03.2025. Creditore originario

<u>Pignoramento:</u>

Trascritto all'Ufficio Provinciale di Vicenza servizio di pubblicità immobiliare, in data 31/07/2025 ai nn. r.g. 17634, r.p. 12890. Pignoramento notificato in data 26/06/2025 – 06/07/2025.

<u>Ulteriori iscrizioni sui beni a favore di:</u>

- - Iscrizione ipotecaria del 20/03/1985 r.g. 3035, r.p. 320; (a margine annotamento di cancellazione del 08.02.1994);
- - Domanda giudiziale iscritta in data 12/06/2009 r.g. 12381, r.p. 7728 (relativa al sub. 1 ora sub. 5); - Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna del 09/10/2020 r.g. 18545, r.p. 2984 (relativa ai sub. 5 e 6) ;
- , in forza di sentenza n. 849/2017 del 14.03.2017, emessa dal Tribunale di Vicenza, con formula esecutiva del 05.07.2017, notificata il 28.07.2017 – Iscrizione del 17/09/2020 r.g. 16962, r.p. 2708;

Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762483 9f838a5ffa3c5f2

Ispezione Numero: **T 25607** del: **15/07/2026**
Note individuate: **33**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1 TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/12/1984 - Registro Particolare 12470 Registro Generale 15817
Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 11915 del 27/11/1984
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

2 ISCRIZIONE CONTRO del 20/03/1985 - Registro Particolare 320 Registro Generale 3035
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine

3 TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/03/1992 - Registro Particolare 3385 Registro Generale 4235
Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 52648 del 21/02/1992
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

4 ISCRIZIONE CONTRO del 17/04/1992 - Registro Particolare 960 Registro Generale 6803
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1937 del 22/07/1999 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5 TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/11/1993 - Registro Particolare 10138 Registro Generale 14259
Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 62484 del 08/11/1993
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine

6 ISCRIZIONE CONTRO del 23/11/1993 - Registro Particolare 2564 Registro Generale 14271
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1931 del 15/10/1998 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7 ISCRIZIONE CONTRO del 04/03/1996 - Registro Particolare 603 Registro Generale 3195
Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 74004 del 19/02/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1932 del 15/10/1998 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8 ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/1998 - Registro Particolare 2503 Registro Generale 13781
Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 91663 del 24/07/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1410 del 16/04/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

9 ISCRIZIONE CONTRO del 07/07/1999 - Registro Particolare 3115 Registro Generale 16225
Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 99229 del 28/06/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 996 del 16/03/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

10 TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/07/1999 - Registro Particolare 11892 Registro Generale 16878
Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 99228 del 28/06/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

11 ISCRIZIONE CONTRO del 25/07/2002 - Registro Particolare 3744 Registro Generale 17636
Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 121718 del 15/07/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

12 ISCRIZIONE CONTRO del 02/02/2004 - Registro Particolare 520 Registro Generale 2546
Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 131296/23873 del 12/01/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 3410 del 14/10/2009 (VARIAZIONE DELLA DURATA DI CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO)
2 - Iscrizione n. 270 del 30/01/2024

13 TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2005 - Registro Particolare 3913 Registro Generale 6118
Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 29803/5197 del 16/02/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

14 TRASCRIZIONE CONTRO del 05/10/2005 - Registro Particolare 15592 Registro Generale 24887
Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 34054/7572 del 27/09/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

15 TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/03/2006 - Registro Particolare 3851 Registro Generale 6544
Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 35789/8327 del 14/02/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

16 ISCRIZIONE CONTRO del 09/03/2006 - Registro Particolare 1589 Registro Generale 6545
Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 35790/8328 del 14/02/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Comunicazione n. 612 del 25/02/2021 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/01/2021.
Cancellazione totale eseguita in data 02/03/2021 (Art. 13, comma 8- decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

17 TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/07/2006 - Registro Particolare 12525 Registro Generale 20685
Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 146645/27733 del 11/07/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

18 ISCRIZIONE CONTRO del 05/01/2007 - Registro Particolare 128 Registro Generale 529
Pubblico ufficiale DI MARCO GIANFRANCO Repertorio 39228/10213 del 18/12/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Comunicazione n. 484 del 09/02/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/02/2016.
Cancellazione totale eseguita in data 02/03/2021 (Art. 13, comma 8- decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

19 TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2007 - Registro Particolare 7516 Registro Generale 12575
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1362 del 24/06/2006
DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE DI NEGATORIA SERVITUTIS
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

20 TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/05/2007 - Registro Particolare 8697 Registro Generale 14592
Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 149110/29155 del 14/05/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

21 TRASCRIZIONE CONTRO del 28/04/2009 - Registro Particolare 5626 Registro Generale 8955
Pubblico ufficiale CLAUDIA CROCENZI Repertorio 695/579 del 08/04/2009
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

22 TRASCRIZIONE CONTRO del 12/06/2009 - Registro Particolare 7728 Registro Generale 12381
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 11425 del 29/05/2009
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTOSCRIZIONE ATTI
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

23 TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/10/2010 - Registro Particolare 13348 Registro Generale 20811
Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 157689/33921 del 17/09/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

24 TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2010 - Registro Particolare 13350 Registro Generale 20813
Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 157689/33921 del 17/09/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

25 TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 27/05/2011 - Registro Particolare 6917 Registro Generale 10715
Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 159105/34715 del 10/05/2011
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

26 TRASCRIZIONE CONTRO del 16/12/2014 - Registro Particolare 14612 Registro Generale 19555
Pubblico ufficiale GUGLIELMI VITO Repertorio 55513/17035 del 01/12/2014
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

27 ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2016 - Registro Particolare 389 Registro Generale 2302
Pubblico ufficiale MURARO GIOVANNI Repertorio 52923/20644 del 29/01/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

28 ISCRIZIONE CONTRO del 17/09/2020 - Registro Particolare 2708 Registro Generale 16962
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 849/2017 del 08/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

29 ISCRIZIONE CONTRO del 09/10/2020 - Registro Particolare 2984 Registro Generale 18545
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 849 del 08/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

30 TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/09/2023 - Registro Particolare 14525 Registro Generale 19820
Pubblico ufficiale VICENZA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 374799/88888 del 31/08/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

31 ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2024 - Registro Particolare 270 Registro Generale 2021
Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 131296/23873 del 12/01/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo digitale
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 520 del 2004

32 TRASCRIZIONE CONTRO del 28/01/2025 - Registro Particolare 1178 Registro Generale 1645
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 7363 del 07/01/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

33 TRASCRIZIONE CONTRO del 31/07/2025 - Registro Particolare 12890 Registro Generale 17634
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3850 del 06/07/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ARZIGNANO (VI)
Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762483 9f838a5ffa3c5f2

Ispezione Numero: **T 14372** del: **15/07/2026**
Note individuate: **4**
Annotamenti in calce individuati: **2**
Comune di:**ARZIGNANO(VI)**
Catasto:**F** Foglio: **2** Particella: **503** Subalterno: **1**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1 ISCRIZIONE del 28/07/1998 - Registro Particolare 2503 Registro Generale 13781
Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 91663 del 24/07/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1410 del 16/04/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2 ISCRIZIONE del 02/02/2004 - Registro Particolare 520 Registro Generale 2546
Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 131296/23873 del 12/01/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 3410 del 14/10/2009 (VARIAZIONE DELLA DURATA DI CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO)
2 - Iscrizione n. 270 del 30/01/2024

3 TRASCRIZIONE del 12/06/2009 - Registro Particolare 7728 Registro Generale 12381
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 11425 del 29/05/2009
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO GIUDIZIALE SOTTOSCRIZIONE ATTI
Nota disponibile in formato elettronico

4 ISCRIZIONE del 30/01/2024 - Registro Particolare 270 Registro Generale 2021
Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 131296/23873 del 12/01/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo digitale
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 520 del 2004

Ispezione Numero: **T 13583** del: **15/07/2026**
Note individuate: **3**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di:**ARZIGNANO(VI)**
Catasto:**F** Foglio: **2** Particella: **503** Subalterno: **5**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1 ISCRIZIONE del 17/09/2020 - Registro Particolare 2708 Registro Generale 16962
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 849/2017 del 08/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico

2 ISCRIZIONE del 09/10/2020 - Registro Particolare 2984 Registro Generale 18545
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 849 del 08/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico

3 TRASCRIZIONE del 31/07/2025 - Registro Particolare 12890 Registro Generale 17634
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3850 del 06/07/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione Numero: **T 16189** del: **15/07/2026**
Note individuate: **5**
Annotamenti in calce individuati: **3**
Comune di:**ARZIGNANO(VI)**
Catasto:**F** Foglio: **2** Particella: **503** Subalterno: **3**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1 ISCRIZIONE del 04/03/1996 - Registro Particolare 603 Registro Generale 3195
Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 74004 del 19/02/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1932 del 15/10/1998 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2 ISCRIZIONE del 28/07/1998 - Registro Particolare 2503 Registro Generale 13781
Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 91663 del 24/07/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1410 del 16/04/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3 ISCRIZIONE del 02/02/2004 - Registro Particolare 520 Registro Generale 2546
Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 131296/23873 del 12/01/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 3410 del 14/10/2009 (VARIAZIONE DELLA DURATA DI CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARI
2 - Iscrizione n. 270 del 30/01/2024

4 TRASCRIZIONE del 10/05/2007 - Registro Particolare 7516 Registro Generale 12575
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1362 del 24/06/2006
DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE DI NEGATORIA SERVITUTIS
Nota disponibile in formato elettronico
Dominante

5 ISCRIZIONE del 30/01/2024 - Registro Particolare 270 Registro Generale 2021
Pubblico ufficiale COLASANTO MICHELE Repertorio 131296/23873 del 12/01/2004
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUT
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo digitale
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 520 del 2004

Ispezione Numero: **T 15971** del: **15/07/2026**
Comune di:**ARZIGNANO(VI)**
Catasto:**F** Foglio: **2** Particella: **503** Subalterno: **4**

Elenco Immobili

NESSUN IMMOBILE REPERITO A FRONTE DEI DATI RICHIESTI

Ispezione Numero: **T 15708** del: **15/07/2026**
Note individuate: **3**
Annotamenti in calce individuati: **0**
Comune di:**ARZIGNANO(VI)**
Catasto:**F** Foglio: **2** Particella: **503** Subalterno: **6**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

1 ISCRIZIONE del 17/09/2020 - Registro Particolare 2708 Registro Generale 16962
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 849/2017 del 08/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico

2 ISCRIZIONE del 09/10/2020 - Registro Particolare 2984 Registro Generale 18545
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 849 del 08/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico

3 TRASCRIZIONE del 31/07/2025 - Registro Particolare 12890 Registro Generale 17634
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 3850 del 06/07/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762483 9f838a5ffa3c5f2

QUESITO 8: VERIFICA SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE:

Dalla documentazione consultata i beni non ricadono su suolo demaniale e non vi è stato emesso provvedimento di declassamento.

QUESITO 9: ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO:

Dalla documentazione consultata si è potuto verificare che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione di tali pesi.

QUESITO 10: SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO:

Il presente pur non rientrando in un contesto di condominio costituito, si trova costruito in adiacenza con altre unità immobiliari con le quali condivide la muratura di separazione, eventuali impianti e linee di scarico occulte. Le diverse attività edilizie ed esecutive che la parte aggiudicataria dovrà attuare per rendere autonome e funzionali le unità così come già descritto dovranno necessariamente avvenire coinvolgendo nelle scelte la parte confinante non esecutata proprietaria delle restanti porzioni immobiliari sub. 7,8 e 9 unite di fatto con i beni pignorati

Con l'accesso atti comunale svolto, sono pervenuti dall'area tecnica comunale (perché ricomprese nei fascicoli edilizi) diverse lettere di segnalazione e denunce di abuso edilizio da parte di terzi soggetti per opere irregolari eseguiti sull'immobile per presunta limitazione di diritti di terzi. Azioni alla quale, ne è seguita trascrizione giudiziale in data 10.05.2007, r.g.12575, r.p. 7516, per "azione di negatoria servitutis", a carico dell'unità 503 sub. 3 (ora sub. 6) ed a favore del map.le confinante 319 sub. 3 per servitù di affaccio e veduta.

QUESITO 11: DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: PER PROCEDIMENTO DI COSTO DI RICOSTRUZIONE:

Il costo di ricostruzione di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei mezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo.

Il suddetto costo si distingue in: Costo di ricostruzione (re production cost) propriamente detto, ovvero il costo di ricostruzione, di un esatto duplicato (perfetto sostituto) dell'opera, stimato a prezzi correnti, ottenuto impiegando stessi materiali, tecnologie e standard costruttivi dell'epoca di realizzazione; Costo di rimpiazzo (replacement cost), ovvero costo di ricostruzione stimato a prezzi correnti di un manufatto avente utilità e funzione equivalenti a quelle dell'esistente, realizzati impiegando materiali, tecnologie, standard costruttivi e schema esecutivo correnti.

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende: Costi tecnici di costruzione:

a) Diretti
   Costo di costruzione opere edilizie edificio
   Costo opere edilizie sistemazione aree scoperte
b) Indiretti
   Oneri di urbanizzazione
   Oneri professionali
   Costi allacciamento servizi
   Spese generali
   Spese commercializzazione
c) Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti
d) Utile del promotore sul proprio capitale di rischio.

E può essere stimato sia con procedimento empirico che analitico.

Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762483 9f838a5ffa3c5f2

Procedimento empirico: La stima empirica del costo medio di un'opera, un intervento, una lavorazione avviene per comparazione in presenza di dati di confronto di tipologie edilizie simili a quella in valutazione.
Procedimento analitico: Il computo metrico estimativo stima il costo di costruzione e di intervento attraverso un conteggio analitico dei costi unitari e totali. Lo schema contabile comprende la individuazione delle lavorazioni, le schede dei mezzi d'opera, la individuazione delle quantità, l'analisi dei prezzi unitari ed, infine, del computo metrico estimativo propriamente detto. Il computo metrico estimativo ha due classificazioni.

Classificazione per materiali e lavorazioni:

- Si basa sull'organizzazione del cantiere
- Si articola in categorie di lavoro
- La caratteristica è la corrispondenza tra elementi fisici e legame tra fattori produttivi e parti fisiche.

Classificazione per funzioni (Norma UNI 8290-Metodi di classificazione e codificaz. degli elementi da costruzione)

- Si basa sul sistema tecnologico, su prestazioni e funzioni
- Si articola in classi di unità tecnologiche ed elementi tecnici
- La caratteristica è che nella stessa classe possono comparire lavorazioni diverse.

IL DEPREZZAMENTO: Una volta stimato il costo di ricostruzione a nuovo, la perdita di valore per deprezzamento può dipendere da tre cause principali.

1. Obsolescenza fisica 2. Obsolescenza funzionale 3. Obsolescenza economica.

Obsolescenza fisica: Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dall'età dell'edificio, dalla quantità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso. Quest'ultimo elemento, per esempio, è legato al titolo di utilizzo del bene: alcuni studi hanno dimostrato che un bene immobiliare occupato dal proprietario, invariati tutti gli altri fattori, è spesso in migliore stato rispetto ad un bene in locazione. Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa dell'esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.
Obsolescenza funzionale: Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito all'attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni per abitazione, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree uffici alle nuove tecnologie informatiche e, infine, l'efficienza energetica.
Obsolescenza economica: L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo; l'eventuale impatto negativo sul valore del terreno apparirà già nel calcolo del valore di quest'ultimo.

IL CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO: L'ammortamento è il concetto alla base della misura del deprezzamento. Il deprezzamento è un fenomeno continuo cui è sottoposto un bene; l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito dallo stesso bene nel tempo di vita utile e/o economica. L'ammortamento ha, in genere, tre finalità: La distribuzione del costo iniziale nel periodo di utilizzo del bene; la ricostruzione del valore iniziale di un bene al momento della sua sostituzione; la stima del deprezzamento annuale e totale del bene a un certo anno della sua vita economica.

La funzione valore-tempo. Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica. Per i manufatti edili e per altre opere costruttivamente semplici, la funzione valore tempo è assimilata ad una retta decrescente, interpolata idealmente nella funzione teorica.

Altrimenti la stima del deprezzamento può essere svolta con procedimento analitico:

1) In caso di deterioramento fisico
   a) Eliminabile, mediante la stima dei costi di intervento

Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762483 9f838a5ffa3c5f2

b) Ineliminabile, con la sommatoria delle quote di ammortamento dell'edificio, dividendo il costo di costruzione per il numero di anni della vita economica dell'edificio e considerando quelle maturate alla data di stima.

2) In caso di deterioramento funzionale

a) Eliminabile, mediante la stima dei costi di ristrutturazione

b) Ineliminabile

b.1) con la sommatoria delle quote di deprezzamento dell'edificio maturate alla data di stima;

b.2) con la stima dei mancati redditi capitalizzati o della differenza di valore tra la condizione di piena funzionalità e lo stato attuale di obsolescenza;

b.3) In caso di obsolescenza economica con la stima dei mancati redditi capitalizzati o del minor valore tra la condizione di assenza e presenza dello stato di obsolescenza.

SUB. 5 - INTERA PROPRIETA' : Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare					
DATI					
Utile ordinario Promotore	4%	Incidenza Area 10 %			
SPESE					
A) Costo secco di costruzione		**SUP. MQ.**	**COSTO €/MQ**	**TOTALE COSTI**	
Magazzino interrato		19,00	700,00	€	13.300,00
Negozio piano terra		32,50	1400,00	€	45.500,00
			Totale C/C	€	58.800,00
B) Spese tecniche		**Percentuale sul costo di costruzione 10,0%**			
Progetto, impianti, strutture, sicurezza, dir. lavori, accatast, agibilità			0,1	€	5.880,00
	SOMMA COSTO COSTRUZIONE			€	64.680,000
	ONERI FINANZIARI (24 m.) interessi 2%			€	2.587,200
	UTILE ORDINARIO PROMOT.			€	2.587,200
	TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE			**€**	**69.854,40**
VALORE AREA					
Rapporto complementarietà	10,00%	sul costo totale di costruzione			
Valore area (ridotto al 10% - sviluppo su più livelli)				**€**	**5.880,00**
		VALORE A NUOVO		**€**	**75.734,40**
DEPREZZAMENTO LINEARE					
Deterioramento fisico		incidenza	Vetustà 16		
Costo di costruzione struttura		60%	16%	€	5.644,80
Finiture		20%	16%	€	1.881,60
Impianti		20%	16%	€	1.881,60
		SOMMA DEPREZZAMENTO		€	9.408,00
VALORE ATTUALE DEL BENE					
Valore a nuovo				€	75.734,40
Deprezzamento				€	9.408,00
VALORE FINALE				€	66.326,40

Anno di valutazione immobile '**2026**

Anno di riferimento per vetustà generale: **2010**

Vetustà media elementi: **anni 16**

Deprezzamento lineare struttura **60%** Deprezzamento lineare impianti e finiture **20%**

N.B. I valori unitari attribuiti ai costi di costruzione comprendono l'incidenza di costo degli oneri comunali

Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762483 9f838a5ffa3c5f2

SUB. 6 -INTERA PROPRIETA':	**Prospetto di valutazione a costo, deprezzamento lineare**				
DATI					
Utile ordinario Promotore	4%	Incidenza Area	10,0%		
SPESE					
A) Costo di costruzione al grezzo per come descritto		**SUP. MQ.**	**COSTO €/MQ**	**TOTALE COSTI**	
Abitativo da ristrutturare piano terra		0,50	700,00	€	350,00
Abitativo da ristrutturare piano primo con vano scale		59,00	700,00	€	41.300,00
Abitativo da ristrutturare piano secondo escluso foro scale		54,00	700,00	€	37.800,00
Abitativo da ristrutturare soffitta autorizzata escluso foro scale		32,00	700,00	€	22.400,00
			Totale C/C	€	101.850,00
B) Spese tecniche		**Percentuale sul costo di costruzione 10,0%**			
Progetto, impianti, strutture, sicurezza, dir. lavori, accatast, agibilità			0,1	€	10.185,00
	SOMMA COSTO COSTRUZIONE			€	112.035,000
	ONERI FINANZIARI (24 m.) interessi 2%			€	4.481,400
	UTILE ORDINARIO PROMOT.			€	4.481,400
	TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE			€	**120.997,80**
VALORE AREA					
Rapporto complementarietà		10% sul costo totale di costruzione			
Valore area (ridotto al 10% - sviluppo su più livelli)				€	**10.185,00**
		VALORE		€	**131.182,80**
DEPREZZAMENTO LINEARE					
Deterioramento fisico		incidenza	Vetustà -		
	Costo di costruzione struttura	60%	74%	€	45.221,40
	Finiture	20%	0%	€	-
	Impianti	20%	0%	€	-
		SOMMA DEPREZZAMENTO		€	45.221,40
VALORE ATTUALE DEL BENE					
Valore				€	131.182,80
Deprezzamento				€	45.221,40
VALORE FINALE				€	85.961,40

Deprezzamento lineare struttura **60%** Deprezzamento lineare impianti e finiture **0%**

Anno di riferimento per la struttura **1952** (planiemtria catastale). Vetustà struttura: anni **74**

QUESITO 12: ***Valutazione della quota - Adeguamenti e correzioni della stima: Lotto 001***

- Valore della proprietà per la quota di 1/1 magazzino e negozio: +€. 66.326,40
- Valore della proprietà per la quota di 1/1 abitazione da ristrutturare su più livelli: +€. 85.961,40
- Deprezzamento del 20 % per le problematiche esposte ovvero per far fronte alle diverse attività tecniche ed edilizie con opere interne impiantistiche e funzionali finalizzate a rendere autonomi gli spazi dalle unità adiacenti il tutto come precedentemente descritto con la finalità di ricavare un nuovo servizio igienico, nuovi impianti, la scala di accesso al livello interrato, lavori interni di separazione e nuova scala che partendo dal sub. 5 permetta di accedere ai piani superiori. Comprensivo di spese tecniche ed oneri comunali. (Deprezzamento a corpo non probatorio 20 % su €. 152.287,8) = - €. 30.457,56
- Spese di regolarizzazione catastale: - €. 3.000,00

Totale parziale: + €. 118.830,24

- Riduzione del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per immediata vendita giudiziaria che renda comparabile e competitivo l'acquisto in sede giudiziale rispetto all'acquisto nel libero mercato €. 118.830,24 – 15 % = - € 17.824,54

Totale: + €. 101.005,70

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO: €. 101.000,00

Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d17624839f838a5ffa3c5f2

QUESITO 13: ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI RESIDENZA / STATO FAMIGLIA.

Si allega alla presente certificato anagrafico rilasciati dall'ufficio anagrafe del comune di Arzignano.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) ed in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato di persona la proprietà;

Il richiedente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese da chiunque sulla base del medesimo rapporto di valutazione. Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva trattativa dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Creazzo, lì 17.07.2026 Il Tecnico valutatore incaricato Geom. Sandri Francesco

Ad esclusione delle procedure di Autorità Giudiziaria, è vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, ai nomi dei valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del tecnico incaricato .

Firmato Da: FRANCESCO SANDRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 43c75b561d1762483 9f838a5ffa3c5f2