



TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N. 153/2025 RGE

ELABORATO PERITALE

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

Lotto Unico



Giudice: **Dott.ssa Sonia Pantano**

Creditore procedente: **INTESA SANPAOLO S.p.A.**

Esecutata:

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **02/12/2025**

Identificazione beni: Beni in Arsiero (VI), Via Borghi, n. 14

Dati Catastali: NCEU, Comune di Arsiero – Foglio 5, P.Illa n.365
graffata alla Particella n.398 (A/4)

per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene
personale

Esperto stimatore: **Dott. Arch. Alfonso Pozza** – Vicolo Matteotti, 15 – Bassano del
Grappa (VI)

Mail: pozzaal@libero.it – tel: 0424/227262

email (pec): alfonso.pozza@archiworldpec.it

Custode Giudiziario: I.V.G. di Vicenza - Via Volto, 63 – Longare (VI)

Mail: ivgvicenza@legalmail.it – tel: 0444/953915



1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura es. imm. n. **153/2025**, promossa da: **INTESA SANPAOLO SPA** rappresentata da **INTRUM ITALY S.P.A.** contro

Giudice: Dott.ssa Sonia Pantano

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 02/12/2025

Esperto stimatore: Dott. Arch. Alfonso Pozza

Diritto pignorato (pag. 9): piena proprietà per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari non eseguiti (pag.9): nessuno

Tipologia bene pignorato (pag. 6 – 8): abitazione su quattro livelli (piani terra, primo, secondo e terzo) con area esclusiva nelle vicinanze

Ubicazione (pag. 6): Arsiero (VI), Via Borghi, n.14

Dati catastali attuali dei beni (pag. 16 – 17): NCEU - Foglio 5, Particella n.365 graffata alla Particella n.398 (A/4)

Metri quadri (pag. 15): abitazione 116,85 m² circa, soffitta 36,80 m² circa, area di corte 24,00 m² circa

Stato di manutenzione (pag. 11): sufficiente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 17): nessuna

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 19 – 20): non sono state riscontrate difformità edilizie e/o catastali

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 27): € 31.000

Date/valori comparabili reperiti (pag. 26): comparabile A: 24/06/2025, € 22.000; comparabile B: 18-25/09/2025, € 20.000; comparabile C: 12/03/2025, € 19.500,00

Valore di vendita forzata proposto (pag. 28): € 26.500

Valore debito: € 60.235,10 oltre alle spese e competenze professionali ai sensi del D.M. 55/2014, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 16): occupato dall'esecutata con la figlia

Titolo di occupazione (pag. 16): proprietà

Oneri (pag. 22-23, 25): non ci sono spese condominiali

APE (pag. 15): viene redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, classe G

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 29): nulla da segnalare

Lotto (pag. 28): 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 soli immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

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

Per i terreni 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 immobiliari 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.



SOMMARIO

| | | |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | SCHEDA SINTETICA E INDICE | 2 |
| 2. | SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI | 6 |
| 3. | IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE..... | 6 |
| 3.1 | Descrizione sintetica e ubicazione dei beni | 6 |
| 3.2 | Diritto pignorato e identificazione catastale beni | 9 |
| 3.3 | Confini N-E-S-O..... | 10 |
| 3.4 | Descrizione dettagliata dei beni | 10 |
| 3.5 | Certificazione energetica | 15 |
| 4. | STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE..... | 16 |
| 4.1 | Possesso..... | 16 |
| 4.2 | Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione | 16 |
| 5. | ASPETTI CATASTALI | 16 |
| 5.1 | Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni | 16 |
| 5.2 | Intestatari catastali storici | 16 |
| 5.3 | Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento..... | 17 |
| 5.4 | Giudizio di conformità catastale | 18 |
| 6. | RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA..... | 18 |
| 7. | ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI | 19 |
| 7.1 | Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità..... | 19 |
| 7.2 | Abusi/difformità riscontrati | 19 |
| 7.3 | Disciplina urbanistica | 20 |
| 7.4 | Perimetro del “mandato” | 21 |
| 8. | ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE..... | 22 |
| 8.1 | Oneri e vincoli | 22 |
| 8.2 | Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (aggiornato al 15/04/2025) | 23 |
| 8.3 | Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura | 24 |
| 9. | SUOLO DEMANIALE..... | 25 |
| 10. | USO CIVICO O LIVELLO..... | 25 |
| 11. | SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO | 25 |
| 11.1 | Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni..... | 25 |



| | | |
|------|--------------------------------------------------------------|----|
| 12. | VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI | 25 |
| 12.1 | Metodo di valutazione | 25 |
| 12.2 | Stima del valore di mercato | 26 |
| 12.3 | Determinazione del valore a base d'asta..... | 27 |
| 12.4 | Confronto con trasferimenti pregressi | 28 |
| 12.5 | Giudizio di vendibilità' | 28 |
| 13. | VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' | 28 |
| 14. | RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO | 28 |
| 14.1 | Dati e residenza del debitore esecutato..... | 28 |
| 14.2 | Stato civile e regime patrimoniale del debitore | 28 |
| 15. | LOTTI | 28 |
| 16. | OSSERVAZIONI FINALI | 29 |
| 17. | ELENCO ALLEGATI..... | 30 |



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

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

- 11/06/2025: nomina da parte dell'Ill.mo Giudice del Tribunale di Vicenza Dott.ssa Sonia Pantano dell'esperto stimatore, con comunicazione pervenuta a quest'ultimo a mezzo PEC in data 12/06/2025;
- 12/06/2025: accettazione incarico da parte del sottoscritto Arch. Alfonso Pozza, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza al n. 731 e con studio in Bassano del Grappa (VI), Vicolo Matteotti n.15, che provvedeva al giuramento in forma telematica inviando via PCT il modulo predisposto dal Tribunale di Vicenza completo dei relativi allegati;
- 12/06/2025: verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., hanno avuto inizio le operazioni peritali con l'acquisizione di adeguata documentazione catastale e ipotecaria tramite accesso informatico all'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Vicenza – Territorio;
- 18/06/2025: invio mail all'Ufficio anagrafe del Comune di Arsiero (VI) della richiesta certificati esecutata la cui documentazione è stata recapitata via mail in data 25/06/2025;
- 27/06/2025: invio via mail al Custode Giudiziario della bozza di Check List;
- 07/07/2025: invio a mezzo mail al Comune di Arsiero (VI) "Richiesta di Accesso agli Atti";
- 22/07/2025 e 29/08/2025: invio da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Arsiero copia degli atti richiesti in data 07/07/2025;
- 18/09/2025: deposito Check List;
- 19/08/2025: alle ore 9.30 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza del Custode Giudiziario I.V.G. di Vicenza e dell'esecutata.

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Abitazione in linea distribuita su quattro livelli (piano terra, primo, secondo e terzo) in aderenza con altre unità sui fronti nord e sud, ubicata al civico n. 14 di Via Borghi del Comune di Arsiero (VI), all'interno del Centro Storico del Comune e posta a circa 350 metri a est della sede municipale, in una zona caratterizzata dalla prevalenza di edifici residenziali.

I principali servizi (supermercati, negozi, farmacia, fermata autobus, ufficio postale, ecc.) sono collocati in zona centrale del paese, dove si segnala la presenza di scuola dell'infanzia, asilo nido, scuola primaria e secondaria di primo grado.

La principale via di comunicazione per raggiungere il Comune di Arsiero è l'autostrada A4 Torino-Trieste da percorrere fino all'intersezione con l'A31 Valdastico; imboccata quest'ultima si procede fino al casello di Piovene Rocchette, dove è presente un casello di uscita dell'autostrada, per poi proseguire lungo la S.P. 350 per circa 9,1 Km. in direzione nord/ovest e raggiungere il centro cittadino.

Il fabbricato, avente asse longitudinale principale in direzione nord/sud e costruito in data anteriore al 01/09/1967, si sviluppa su quattro livelli fuori terra (piani terra, primo, secondo e terzo) e deriva dall'unione di due fabbricati adiacenti (Particelle n.365 a nord e 397 a sud), uniti al piano terra nell'anno 2013, mentre la Particella 398, graffata alla Particella n.365, è un'area esclusiva posta a est dell'abitazione e non collegata direttamente alla stessa.

Per accedere al fabbricato e all'area esclusiva da Via Borghi a nord, si percorre un portico (C.T. Particella n.366 ENTE URBANO) e successivamente una corte (Particella n.386).



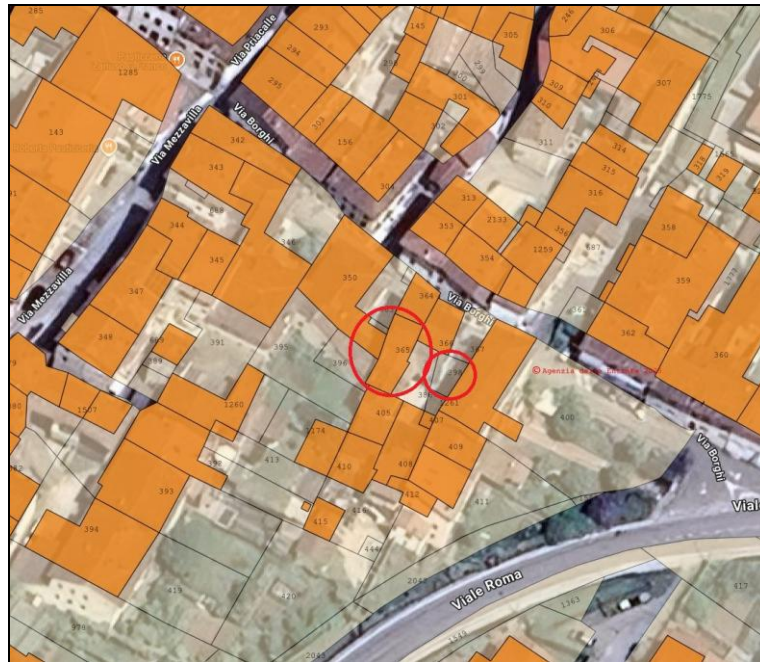


Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (fuori scala) (Allegato N.4)

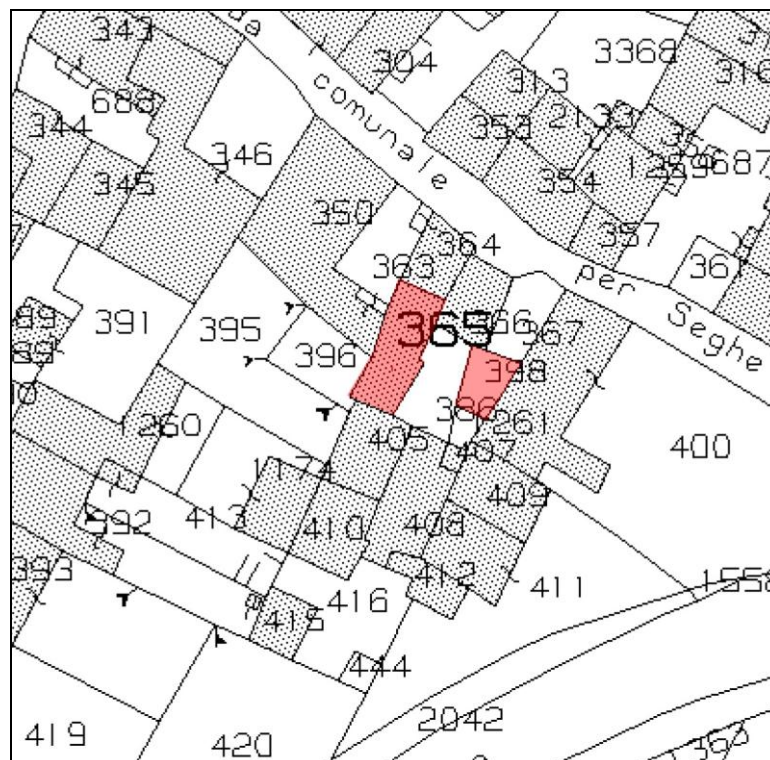


Figura 2. Estratto mappa catastale (fuori scala) (Allegato N.4)

Dal sopralluogo effettuato si è accertato che il fabbricato presenta strutture verticali in muratura, solai in legno a vista (con controsoffitto in alcune porzioni e in cattivo stato nella porzione nord al piano terzo), copertura a capanna con struttura in legno e coppi in laterizio, grondaie, pluviali e scossaline in rame, facciate esterne intonacate e tinteggiate a est, in muratura mista a vista a ovest; l'area di corte presenta fondo in ghiaino.



Figura 3. Foto esterni (Allegato N.2)



Vista portico comune da Via Borghi a nord



Vista fronte est da corte comune



Vista fronte est fabbricato



Vista fronte est porzione sud



Vista fronte est porzione sud



Vista fronte est porzione nord



Particolare ingresso abitazione



Vista fronte ovest (a sx)



3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Diritto pignorato

Piena proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra _____ degli immobili che così risultano descritti nell'Atto di Pignoramento:

(...) *“diritto di proprietà ... relativamente all'immobile sito nel Comune di Arsiero (VI) in Via Borghi n. 14 censito al Catasto dei Fabbricati del competente Comune come segue:*

Comune A444 – ARSIERO (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 5 Particella 365 Subalterno -

Sezione urbana – Foglio 5 Particella 398 Subalterno -

Natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO

POPOLARE

Consistenza 7,0 vani

Indirizzo VIA BORGHI N. civico 14 (...)

Il diritto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata, la quale è divenuta proprietaria dei beni pignorati in seguito ai seguenti atti:

- Atto di “COMPRAVENDITA” in data 29/03/2001, Rep. N.10049 Notaio Dott.ssa Francesca Bonvicini di Arsiero (VI), trascritto a Schio (VI) in data 05/04/2001 ai n.ri 3830 R.G. e 2950 R.P., attraverso il quale i signori Faggini Ada nata a Padova il 28/05/1932 (C.F. FGG DAA 32E68 G224Z) proprietà per la quota di 6/9, Bari Enrica nata a Padova il 18/12/1957 (C.F. BRA NRC 57T58 G224R) proprietà per la quota di 1/9, Bari Maurizio nato a Padova il 16/11/1959 (C.F. BRA MRZ 59S16 G224F) proprietà per la quota di 1/9, Bari Patrizia nata a Padova il 28/06/1968 (C.F. BRA PRZ 68H68 G224X) proprietà per la quota di 1/9 vendettero alla Sig.ra _____ nata a _____ (_____) il _____ (C.F. _____) che dichiara di essere nubile, l'unità immobiliare che veniva così identificata:

(...) un fabbricato ad uso abitazione in Comune di Arsiero, Via Borghi n.14, composto di un vano a piano terra, uno a piano primo, uno a piano secondo e sottotetto, con cortile in proprietà esclusiva per accedere al quale si transita attraverso la corte M.N. 386, il tutto così catastalmente descritto:

IN COMUNE DI ARSIERO – Sezione A – Foglio 5 (cinque)

M.N. 397 (trecentonovantasette) aggraffato al M.N. 398 (trecentonovantotto) Via Borghi n. 40 p.T. cat. A/4 cl. 1 vani 3,5 RCL. 168.000 (...).

- Atto di “COMPRAVENDITA” in data 06/11/2013, Rep. N.747 Racc. N.553 Notaio Dott.ssa Elisa Stagnotto di Arsiero (VI), trascritto a Schio (VI) in data 08/11/2013 ai n.ri 9412 R.G. e 7108 R.P., attraverso il quale il Sig. Gatto Oscar nato a Buenos Aires (Argentina) il 19/04/1949 (C.F. GTT SCR 49D19 Z600U) proprietà per la quota di 1/1 vendette alla Sig.ra _____ nata a _____ (_____) il _____ (C.F. _____), che dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni con _____ nato a _____ (_____) il _____ (C.F. _____), il diritto di piena ed esclusiva proprietà del seguente bene così identificato:



(...) porzione di abitazione posta su quattro piani, collegati da scala interna, sita in **Comune di Arsiero (VI)**, Via Borghi n. 12, composta da un vano ad ogni piano, con annesso piccolo tratto di cortile di pertinenza;

il tutto figura censito nel **Catasto dei Fabbricati** di detto Comune, al foglio 5, particella 365 graffata con la particella 399, Via Borghi n. 41, p. T, cat. A/4, cl. 1, vani 3,5, R.C. Euro 86,76 (...).

Ai sensi delle vigenti norme in materia di diritto di famiglia, la signora **STANOJEVIC LELA** dichiara che i beni come sopra acquistati sono beni personali ai sensi dell'art. 179, lettera f), del Codice Civile (...).

Si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto di procedura, nella sua attuale consistenza, deriva dall'unione della Particella n.397 (graffata alla Particella n.398) e della Particella n.365 (graffata alla Particella n.399) in seguito a:

- FUSIONE del 13/10/2014 Pratica n. VI0195240 in atti dal 13/10/2014 FUSIONE (N. 104482.1/2014);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2015 Pratica n. VI0149304 in atti dal 13/10/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 73317.1/2015).

Identificazione catastale dei beni

Le unità immobiliari oggetto di procedura risultano catastalmente così identificate:

Comune di Arsiero (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5

- Particella n.365 graffata con la Particella n.398 – Categoria: A/4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE;

Poiché i beni pignorati sono composti da un'abitazione ai piani terra, primo, secondo e terzo oltre a area di corte ad uso esclusivo nei pressi, effettuate le necessarie valutazioni in relazione alle caratteristiche dei beni e all'andamento del mercato locale, il sottoscritto esperto stimatore procede con la formazione di un **UNICO LOTTO**.

3.3 Confini N-E-S-O

- L'abitazione (Particella n.365) confina in senso orario (N.E.S.O.): Particella n.364 (N.), Particelle n.366 e n.386 (E.), Particella n.405 (S.), Particelle n. 396, n.350 e n.363(O.);
- L'area corte (Particella n.398) confina in senso orario (N.E.S.O.): Particelle n.366 e n.368 (N.), Particella n.400 (E.), Particella n.407 (S.), Particella n. 386 (O.).

3.4 Descrizione dettagliata dei beni

Unità immobiliare ad uso civile abitazione e sviluppo su quattro livelli fuori terra con area di corte esclusiva, costituita dall'unione nell'anno 2013, solo al piano terra, di due preesistenti fabbricati dotati ciascuno di scala interna, che dalla scheda catastale ([Allegato N 4](#)) e dagli elaborati grafici di progetto, relativi al solo piano terra, ([Allegato N 7](#)) risulta così composta:

- piano terra: soggiorno/cucina, ripostiglio sottoscala a sud;
- piano primo: camera a nord, disimpegno e bagno a sud;
- piano secondo: camera a nord e a sud;
- piano terzo: soffitta a nord e a sud.

I vari livelli sono collegati da due rampe scala, una a sud e l'altra a nord.



L'accesso all'abitazione avviene da corte comune ad altre unità a est; dal vano ingresso/soggiorno una scala conduce ai piani superiori a sud, mentre una seconda scala, con accesso dalla cucina, conduce ai piani superiori a nord.

Le altezze interne dei locali dei vari piani rilevate durante il sopralluogo corrispondono sostanzialmente a quanto indicato nella scheda catastale e al piano terra nella tavola del progetto allegato alla "Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria" protocollato il 28/11/2013. Le finiture sono di livello e stato di manutenzione nel complesso sufficiente, con portoncino d'ingresso in pvc con specchiatura in vetro, serramenti esterni in pvc con vetrocamera (piani terra, primo e secondo porzione sud) o in legno con vetro semplice negli altri vani, grate esterne nelle aperture della cucina, oscuri in legno in quasi tutte le finestre (alcuni in cattivo stato manutentivo), porte interne in legno, pavimenti in piastrelle al piano terra e camera primo piano a sud, in tavolato di legno negli altri vani ai piani primo, secondo e terzo (usurati o parzialmente crollati in alcuni punti della soffitta a nord), pareti intonacate e tinteggiate.

La scala a sud, in discreto stato manutentivo, presenta alzate e pedate rivestite in piastrelle di ceramica da piano terra a primo, in legno ai piani superiori, mentre la scala a nord presenta alzate e pedate in legno in sufficiente stato manutentivo da piano terra a secondo, in pessime condizioni con alcuni gradini mancanti nella rampa di comunicazione tra piano secondo e terzo/soffitta; per tale ragione non è stato possibile verificare in condizioni di sicurezza quest'ultimo piano.

Il bagno a sud ha pavimento e pareti rivestite in piastrelle ceramiche, cabina doccia, lavabo, bidet, vaso sanitario e boiler elettrico per produzione acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico (con alcuni fili scoperti), televisivo e idrico-sanitario, mentre per il riscaldamento ci si avvale di una stufa a pellet al piano terra; si segnala che alla data del sopralluogo per cucinare veniva utilizzata una bombola a gpl ubicata all'interno del vano cucina.

Si ritiene che per verificare le condizioni e l'efficienza allo stato attuale degli impianti tecnologici, sarebbe comunque necessaria una puntuale verifica da parte di un professionista specializzato nel ramo impiantistico.

Premesso che dalle informazioni raccolte non risultano essere stati eseguiti interventi recenti di manutenzione straordinaria, sulla base del sopralluogo effettuato e delle attuali condizioni dell'unità immobiliare, non si ritengono necessari interventi manutentivi urgenti.

L'abitazione ai piani terra, primo e secondo sviluppa una superficie calpestabile di circa mq.86,45, le soffitte al piano terzo di circa mq.28,60.

Figura 4. Foto abitazione (Allegato N.2)



Piano Terra – Ingresso/soggiorno



Piano Terra – Collegamento soggiorno/cucina





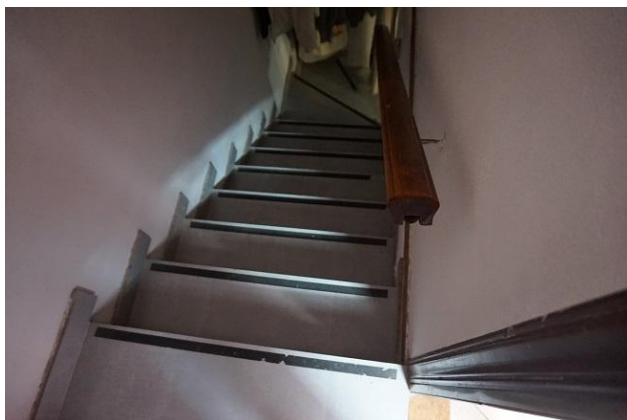
Piano Terra – Cucina a nord



Piano Terra – Porta scala nord da cucina



Piano Terra – Stufa a pellet in soggiorno



Piano Primo – Rampa scala sud



Piano Primo – Vano a sud



Piano Primo – Bagno a sud

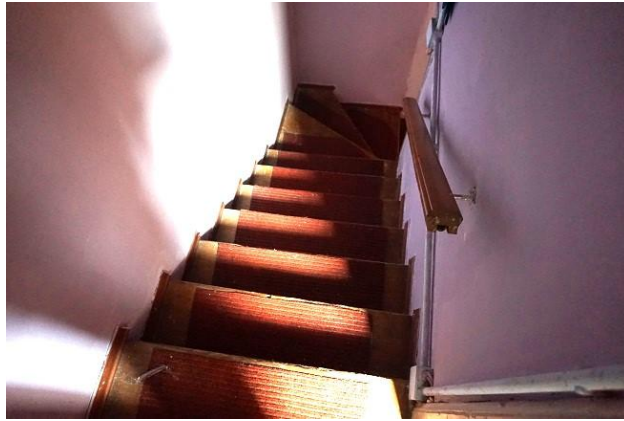


Piano primo – Bollitore bagno



Piano Primo – Partenza scala sud da vano





Piano Secondo – Rampa scala sud



Piano Secondo – Accesso camera sud (a sx)



Piano Secondo – Camera sud



Piano Secondo – Partenza scala sud piano terzo



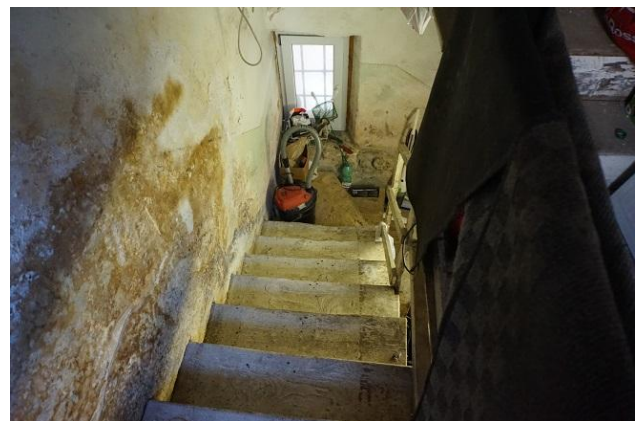
Piano Terzo – Soffitta a sud



Piano Terzo – Finestra soffitta a sud



Piano Terra – Vano scala nord



Piano Primo – Rampa scala nord





Piano Primo – Camera nord



Piano Primo – Camera nord



Piano Piano Primo/Secondo – Scala nord



Piano Secondo – Particolare pianerottolo nord



Piano Secondo – Camera nord e soffitto in parte crollato



Piano Secondo – Scala nord priva di alcuni gradini



Piano Secondo – Particolare cattivo stato soffitto nord



Piano Terzo – Particolare copertura soffitta nord



Superficie commerciale

La base dei parametri valutativi per operazioni di compravendita e di stima è la superficie commerciale calcolata secondo le ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI emanate dall’Agenzia del Territorio e i criteri di misurazione della Camera di Commercio della Provincia di Vicenza.

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

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie, dei muri interni e delle pareti perimetrali;
- 1/2 delle murature a confine con altre unità;
- 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell’unità principale servita;
- 1/2 di portici;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, collegati direttamente con l’unità principale servita;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi, sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml.1,70, non collegati direttamente con l’unità principale servita;
- 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell’unità principale servita;
- 2/3 per le autorimesse;
- 1/5 per i posti auto scoperti.

Determinazione superficie Commerciale

| Piano | Destinazione | Superficie (mq.) | Coeff. | Sup. Commerciale |
|-----------------------|-----------------|------------------|--------|------------------|
| Terra, Primo, Secondo | Abitazione | 116,85 | 1,00 | 116,85 |
| Terzo | Soffitta | 36,80 | 0,50 | 18,40 |
| Terra | Corte esclusiva | 24,00 | 0,16 | 3,84 |
| TOTALE | | | | 139,09 |

3.5 Certificazione energetica

Per l’abitazione (Catasto Fabbricati, Foglio 5 – Particella n.365 graffata alla Particella n.398) si è provveduto alla stesura dell’APE (codice identificativo n.118330/2025, validità fino al 20/10/2035) a firma del P.I. Lino Fusina di Bassano del Grappa.

La classe energetica a cui appartiene l’immobile risulta la “G”, con un valore di prestazione energetica globale pari a 305,93 kWh/m² anno. ([Allegato N.1](#))



4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

4.1 Possesso

Come dai Certificati rilasciati dal Comune di Arsiero (VI), presso gli immobili pignorati risultano essere residenti la Sig.ra esegutata con la figlia. ([Allegato N.10](#))

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

Proprietà

5. ASPETTI CATASTALI

5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

Dati catastali attuali

A tutto il 16/06/2025 la Sig.ra esegutata nata a () il (C.F.) risulta proprietaria per la quota di 1/1 della seguente unità immobiliare oggetto di pignoramento:

Comune di Arsiero (VI) – Catasto Fabbricati – Foglio 5

- **Particella n.365 graffata alla Particella n.398** – Via BORGHI n.14 – Piano: T-1-2-3 – Categoria: A/4 – Classe: 1 – Consistenza: 7 vani – Superficie catastale: Totale mq.136, Totale escluse aree scoperte mq.134 – Rendita: € 173,53

Variazioni storiche

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/10/2015 Pratica n. VI0149304 in atti dal 13/10/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 73317.1/2015);
- FUSIONE del 13/10/2014 Pratica n. VI0195240 in atti dal 13/10/2014 FUSIONE (n. 104482.1/2014).

L'unità immobiliare oggetto di procedura, nella sua attuale consistenza, deriva dalla soppressione in data 13/10/2014 della Particella n.397 (graffata alla Particella n.398) e in data 22/11/2006 della Particella Sez. A n.365 (graffata alla Particella n.399); tali soppressioni hanno generato, per fusione in data 13/10/2014, l'attuale Particella n.365 graffata alla Particella n.398.

5.2 Intestatari catastali storici

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

– nata a () il (C.F.) proprietà per la quota di 1/1 regime: bene personale

Precedentemente i beni oggetto di procedura risultavano catastalmente intestati a:

Foglio 5 Particella n.397 graffata alla Particella n.398

- fino al 29/03/2001: Faggin Ada nata a Padova il 28/05/1932 (C.F. FGG DAA 32E68 G224Z) proprietà per la quota di 6/9, Bari Enrica nata a Padova il 18/12/1957 (C.F. BRA NRC 57T58 G224R) proprietà per la quota di 1/9, Bari Maurizio nato a Padova il 16/11/1959 (C.F. BRA MRZ 59S16 G224F) proprietà per la quota di 1/9, Bari Patrizia nata a Padova il 28/06/1968 (C.F. BRA PRZ 68H68 G224X) proprietà per la quota di 1/9, in forza di successione in morte di Bari Gino nato a Frassinelle Polesine (RO) il 22/01/1926 (C.F. BRA GNI 26A22 D776J) e deceduto in data 08/04/1986, con Denuncia di successione registrata a Padova al n.1883 vol.22.



La quota caduta in successione é quella di 1/2 spettante a figli e moglie in quanto quest'ultima era già titolare della quota di 1/2;

- fino al 08/04/1986: Bari Gino nato a Frassinelle Polesine (RO) il 22/01/1926 (C.F. BRA GNI 26A22 D776J) proprietà per la quota di 1/2, Faggin Ada nata a Padova il 28/05/1932 (C.F. FGG DAA 32E68 G224Z) proprietà per la quota di 1/2, in forza di “**Atto di Compravendita**” in data 16/07/1977, Rep. N.43.637 Notaio Dott. Carlo Misomalo di Vicenza, trascritto a Schio (VI) in data 28/07/1977 ai n.ri 4112 R.G. e 3628 R.P..

Foglio 5 Particella n.365 graffata alla Particella n.399

- fino al 06/11/2013: Gatto Oscar nato a Buenos Aires (Argentina) il 19/04/1949 (C.F. GTT SCR 49D19 Z600U) proprietà per la quota di 1/1, in forza di “**Atto di compravendita**” in data 16/07/1977, Rep. N.43.636 Notaio Dott. Carlo Misomalo di Vicenza, trascritto a Schio (VI) in data 28/07/1977 ai n.ri 4111 R.G. e 3627 R.P..

Si evidenzia che in tale atto i beni in oggetto risultano acquistati, oltre che da Gatto Oscar, anche da Paolucci Anna Maria nata a Valli di Cadore (BL) il 07/10/1949 (C.F. PLC NMR 49R47 L590S); quest'ultima non compare nell'atto di compravendita attraverso il quale l'esecutata ha acquistato i beni oggetto di pignoramento;

- fino al 16/07/1977: Borgo Francesco nato a Arsiero (VI) il 11/07/1920 proprietà per la quota di 1/1, per titoli anteriori al ventennio.

5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

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

(...) “*diritto di proprietà ... relativamente all'immobile sito nel Comune di Arsiero (VI) in Via Borghi n. 14 censito al Catasto dei Fabbricati del competente Comune come segue:*

Comune A444 – ARSIERO (VI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 5 Particella 365 Subalterno -

Sezione urbana – Foglio 5 Particella 398 Subalterno -

Natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Consistenza 7,0 vani

Indirizzo VIA BORGHI N. civico 14 (...)

Nella Nota di trascrizione del pignoramento l'unità immobiliare oggetto di procedura viene così descritta:

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1

Comune A444 – ARSIERO (VI) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana – Foglio 5 Particella 365 Subalterno –

Sezione urbana – Foglio 5 Particella 398 Subalterno –

Natura A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 7 vani

Indirizzo VIA BORGHI N. civico 14

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



5.4 Giudizio di conformità catastale

A. Abitazione e area esclusiva (Catasto Fabbricati Foglio 5, Particella n.365 graffata alla Particella n.398)

La planimetria agli atti dell'unità abitativa ai piani terra, primo, secondo e terzo/soffitta e area di corte esclusiva, di cui alla scheda depositata in data 13/10/2014 presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza, risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo in data 19/08/2025.

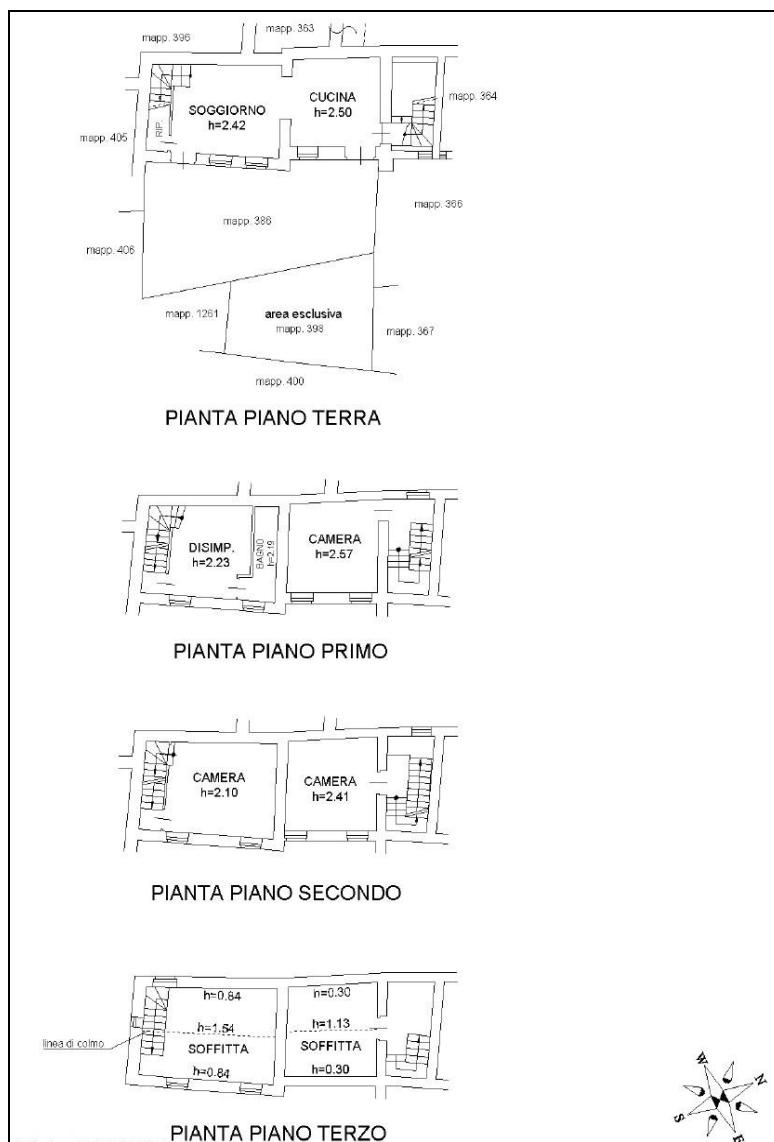


Figura 5. Estratto scheda catastale (fuori scala) – ([Allegato N.4](#))

6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

L'esecutata risulta titolare del diritto di proprietà per la quota di 1/1, dei beni oggetto di procedura a seguito dei seguenti Atti: ([Allegato N.5](#))

Particella n.365 graffata alla Particella n.399

– **Atto di compravendita** in data 06/11/2013 Rep. N.747 Racc. N.553 Notaio Dott.ssa Elisa Stagnotto di Arsiero (VI), trascritto a Schio (VI) in data 08/11/2013 ai n.ri 9412 R.G. e 7108 R.P.

Particella n.397 graffata alla Particella n.398

- **Atto di compravendita** in data 29/03/2001 Rep. N.10049 Racc. N.3714 Notaio Dott.ssa Francesca Bonvicini di Arsiero (VI), trascritto a Schio (VI) in data 05/04/2001 ai n.ri 3830 R.G. e 2950 R.P..

I precedenti atti di provenienza sono i seguenti:

- **Atto di Compravendita** in data 16/07/1977, Rep. N.43.637 Notaio Dott. Carlo Misomalo di Vicenza, trascritto a Schio (VI) in data 28/07/1977 ai n.ri 4112 R.G. e 3628 R.P..

Tale Atto si riferisce alla compravendita delle Particelle Sezione A. n.365 – 399.

7. ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Arsiero (VI), sulla base della documentazione dallo stesso prodotta, risulta che i titoli edilizi riguardanti il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, sono i seguenti:

- Anno di costruzione anteriore al 01/09/1967;
- **Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria** Prot. n. 9677 in data 28/11/2013, per realizzazione di opere interne in un fabbricato residenziale, apertura porta di comunicazione tra due unità immobiliari.

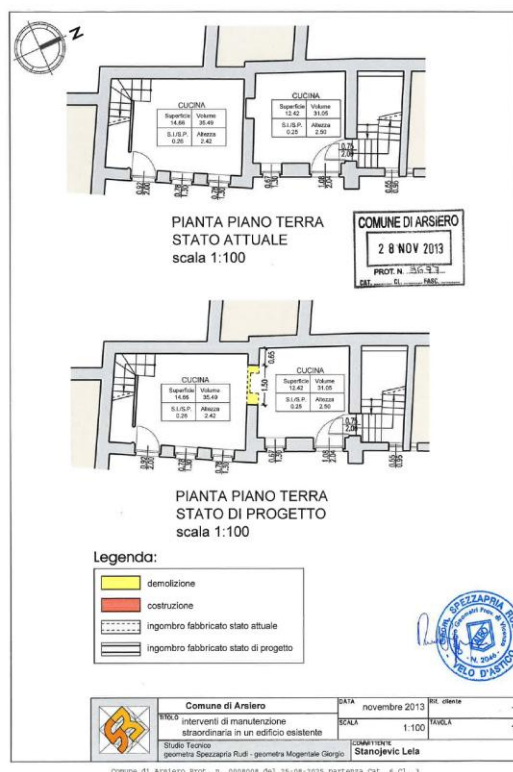


Figura 6. Planimetria Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria Prot. N. 9677 del 28/11/2013 (Allegato N.7)

7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dal confronto tra l'elaborato progettuale allegato alla Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria protocollata in Comune in data 28/11/2013 (riguardante solo il piano terra

dell'abitazione) e lo stato rilevato durante il sopralluogo, non si è riscontrata alcuna irregolarità; pertanto si ritiene che l'immobile sia regolare dal punto di vista urbanistico edilizio, tenuto conto che la costruzione originaria è anteriore al 01/09/1967.

7.3 Disciplina urbanistica ([Allegato N. 8](#))

Lo strumento urbanistico attualmente in vigore nel Comune di Arsiero (VI), P.I. Piano degli Interventi anno 2023, nell'Elaborato 2 – Zonizzazione – Zone significative scala 1:2.000, individua l'unità immobiliare oggetto di procedura all'interno del perimetro del Centro Storico "Zone A", che comprende le parti del territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e culturali.

Sono da considerarsi ammissibili tutte le eventuali proposte di demolizioni con recupero della volumetria esistente qualora gli stessi siano regolarmente assentiti.

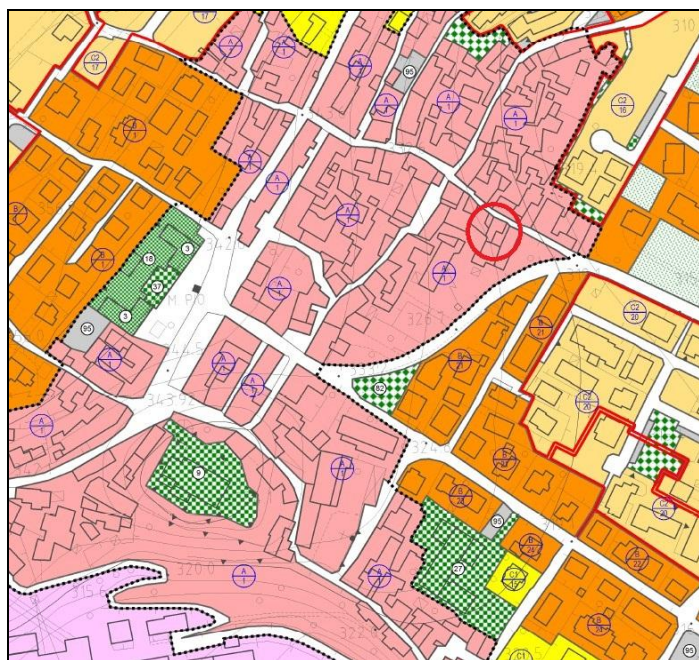


Figura 7. Estratto "P.I.- Elaborato 2 – Zonizzazione – Zone significative"

Per quanto riguarda i tipi di intervento consentiti, nell'Elaborato 3 – Centro Sorico scala 1:1.000, relativo agli edifici del Centro Storico e delle contrade, al fabbricato oggetto di procedura è stato assegnato un "Grado di protezione 2 – Ristrutturazione senza aumento di volume" dove gli interventi di ristrutturazione edilizia consentiti sono quelli previsti dal DPR 380/2001, art. 3, comma 1, lettera d) e successive modificazioni e integrazioni, rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e possono essere realizzati con l'integrale demolizione della strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con un volume inferiore, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Nel caso di intervento di ristrutturazione tramite demolizione e successiva ricostruzione – senza modifiche di volumetria dell'edificio preesistente – la sua ricostruzione, salva diversa prescrizione puntuale, potrà prevedere delle limitate modifiche di collocazione rispetto all'originale area di



sedime, escludendo comunque la ricostruzione dell'edificio in altro sito seppure all'interno del lotto di pertinenza urbanistica dell'edificio.



Figura 8. Estratto "P.I.- Elaborato 3 - Centro storico"

7.4 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 sui beni, che rimarranno a carico dell’acquirente aggiudicatario:

- a) procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati: **nessuno**;
- b) procedure espropriative per pubblica utilità: **nessuna**;
- c) provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale: **nessuno**;
- d) provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici: **nessuno**;
- e) l’esistenza di regolamento condominiale e la eventuale trascrizione dello stesso: **no**;
- f) atti impositivi di servitù sui beni pignorati: **nessuno**;
- g) provvedimenti di sequestro penale: **nessuno**;
- h) domande giudiziali: **nessuna**;
- i) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**;
- j) convenzioni urbanistiche: **nessuna**;
- k) convenzioni matrimoniali: **nessuna**;
- l) provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **nessuno**;
- m) i diritti d’uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all’iscrizione dell’ipoteca del creditore precedente: **nessuno**;



- n) il fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ.: **no**;
- o) i contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile: **no**;
- p) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: **nessuno**;
- q) provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo: **nessuno**;
- r) oneri a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione catastale ed edilizia dei beni: **nessuno**;
- s) eventuali costi per opere di rimessa in pristino, o demolizione, o bonifica da amianto o da siti inquinati: **nessuno**;
- t) vizi di carattere "edilizio" per stato di manutenzione e vetustà di elementi strutturali, finiture ed impianti: **nessuno**;
- u) oneri conseguenti al fatto che le unità in esame fanno parte di un edificio condominiale: **nessuno**.

I beni risultano regolari in quanto lo stato rilevato corrisponde alle planimetrie catastali e all'ultimo progetto.

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

8.2 Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (aggiornato al 27/10/2025) ([Allegato N 6](#))

Trascrizioni contro:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Schio (VI) il 26/05/2025 ai n.ri 5469 R.G. – 4314 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 07/05/2025 rep. n.2421, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di "INTESA SANPAOLO S.P.A." con sede a Torino (TO) – C.F. 00799960158, contro
nata in () il (C.F.)
proprietà per la quota di 1/1.
Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1
Comune di Arsiero (VI) – Catasto Fabbricati
Sezione urbana – Foglio 5 – Particella n.365 subalterno –
Sezione urbana – Foglio 5 – Particella n.398 subalterno –
Nat. A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Schio il 14/01/2015 ai n.ri 271 R.G. – 39 R.P., a favore di "BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI" con sede a VICENZA (VI) – C.F. 00204010243, contro Terzo Datore di Ipoteca nata in () il (C.F.) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di BENE PERSONALE, e Debitore non datore nato in () il (C.F.) a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 12/01/2015, N.1336 di Rep. N.977 di Racc. Notaio Dott.ssa Elisa Stagnotto di Arsiero (VI) –



Capitale € 70.000,00, Tasso interesse annuo 2,7 %, Durata anni 25, Iscriz. ipotec. per € 140.000,00.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Arsiero (VI) – Catasto Fabbricati

Sezione urbana – Foglio 5 – Particella n.365 subalterno –

Sezione urbana – Foglio 5 – Particella n.398 subalterno –

Nat. A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

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

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

a) iscrizioni ipotecarie

- Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO iscritta a Schio il 14/01/2015 ai n.ri 271 R.G. – 39 R.P., a favore di “BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA’ COOPERATIVA PER AZIONI” con sede a VICENZA (VI) – C.F. 00204010243, contro Terzo Datore di Ipoteca _____ nata in _____ () il _____ (C.F. _____) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di BENE PERSONALE, e Debitore non datore _____ nato in _____ () il _____ (C.F. _____) a seguito di Atto Notarile Pubblico in data 12/01/2015, N.1336 di Rep. N.977 di Racc. Notaio Dott.ssa Elisa Stagnotto di Arsiero (VI) – Capitale € 70.000,00, Tasso interesse annuo 2,7 %, Durata anni 25, Iscriz. ipotec. per € 140.000,00.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Arsiero (VI) – Catasto Fabbricati

Sezione urbana – Foglio 5 – Particella n.365 subalterno –

Sezione urbana – Foglio 5 – Particella n.398 subalterno –

Nat. A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE

b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Schio (VI) il 26/05/2025 ai n.ri 5469 R.G. – 4314 R.P., Atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza in data 07/05/2025 rep. n.2421, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di “INTESA SANPAOLO S.P.A.” con sede a Torino (TO) – C.F. 00799960158, contro _____ nata in _____ () il _____ (C.F. _____) proprietà per la quota di 1/1.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Arsiero (VI) – Catasto Fabbricati

Sezione urbana – Foglio 5 – Particella n.365 subalterno –

Sezione urbana – Foglio 5 – Particella n.398 subalterno –

Nat. A4 – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE



9. SUOLO DEMANIALE

Non risulta che il bene ricada su suolo demaniale.

10. USO CIVICO O LIVELLO

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

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

11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'immobile non è costituito in condominio.

12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

12.1 Metodo di valutazione

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

In particolare ed in linea di principio verranno utilizzati i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (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 degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

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

Il metodo utilizzato nella presente valutazione è quello del confronto (o Market Comparison Approach – MCA) che consente di stimare il valore di mercato dell'immobile quando il mercato



stesso è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione. ([Allegato N.9](#))

I beni comparabili utilizzati sono i seguenti:

| COMPARABILE A | |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descrizione | Abitazione su quattro livelli (piani terra, primo, secondo e terzo), con corte esclusiva |
| Ubicazione | Comune di Arsiero (VI) Via Borghi n.75 |
| Dati Catastali | Catasto Fabbricati - Foglio 5 - Particella n.401 sub.1 (A/4), sub.2 (C/2) e n.401 (Ente urbano) |
| Atto Provenienza | Atto di compravendita in data 24/06/2025, Rep.70.387 - Racc.18.926 Notaio Dott. Domenico Pulejo di Creazzo (VI) |
| Prezzo di vendita | € 22.000,00 (Euro ventiduemila/00) |

| COMPARABILE B | |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descrizione | Abitazione su quattro livelli (piani terra, primo, secondo e terzo) |
| Ubicazione | Comune di Arsiero (VI) Via Riva n.59 |
| Dati Catastali | Catasto Fabbricati - Foglio 5 - Particella n.635 sub.3 (A/4) |
| Atto Provenienza | Atto di compravendita in data 18/09/2025, Rep.26.792 - Racc.15.035 Notaio Dott.ssa Francesca Bonvicini di Vicenza (VI) |
| Prezzo di vendita | € 20.000,00 (Euro ventimila/00) |

| COMPARABILE C | |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descrizione | Abitazione su cinque livelli (piani terra, primo, secondo, terzo e primo sottostrada), con corte esclusiva |
| Ubicazione | Comune di Arsiero (VI) Via Pria Calle n.12 |
| Dati Catastali | Catasto Fabbricati - Foglio 5 - Particella n.242 sub.1 graffata alla Particella n.289 sub.3 (A/4) e Particella n.242 sub.2 (C/6) |
| Atto Provenienza | Atto di compravendita in data 12/03/2025, Rep.29.546 - Racc.17.681 Notaio Dott. Renato Facchin di Schio (VI) |
| Prezzo di vendita | € 19.500,00 (Euro diciannovemilacinquecento/00) |

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 i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 28/10/2025 risulta essere pari a: € 31.000,00 (trentunomila/00 €), pari a circa 222,88 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia”.

12.3 Determinazione del valore a base d’asta

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

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------|---|------|
| - costi per la regolarizzazione catastale: | € | 0,00 |
| - spese tecniche per pratiche di regolarizzazione edilizio-urbanistica: | € | 0,00 |
| - altri costi/oneri: | € | 0,00 |

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

In particolare, tali differenze possono concretizzarsi:

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

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



16. OSSERVAZIONI FINALI

Nessuna

Bassano del Grappa, li 28/10/2025

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



17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi corrispondente a stato approvato e scheda catastale
4. Visure, planimetria, mappa catastale, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore del soggetto esecutato e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. Titoli edilizi ed elaborati grafici
8. Disciplina urbanistica
9. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
10. Certificati di residenza storici e stato civile del soggetto esecutato
11. Ricevute invio perizia all'esecutata ed ai creditori

