



**TRIBUNALE DI VICENZA**  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA N. RGE 193 / 2025**

**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 Maria Antonietta ROSATO**

Creditore procedente: **INTESA SANPAOLO SPA**

Esecutato: \*\*\*\*\*

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **26.01.2026**

Identificazione beni: **ARSIERO 36011 (VI) VIA BORGHI, civico n.31**

Dati Catastali: **NCEU, Foglio 5, m.n. 309, sub.- (graffato 2404) (A/4)**

Diritto di: **Pignorata piena proprietà per la quota di 1/1**

Esperto stimatore: **Arch. Stefano Barbi – Vicenza, (VI) Via Volturno, 47**  
e-mail: [info@architettobarbi.it](mailto:info@architettobarbi.it) – tel: 0444 149.6295

Custode Giudiziario: **I.V.G. - Longare (VI) Via Volto 63**  
e-mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) – tel: 0444 953.552



## 1. SCHEDE SINTETICA E INDICE

Procedura esecutiva immobiliare n. **193/2025**

Promossa da **INTESA SANPAOLO SPA cf.00799960158**

contro \*\*\*\*\*

**Giudice: Dott.ssa Maria Antonietta ROSATO**

**Udienza ex art. 569 c.p.c.: 26.01.2026**

**Esperto stimatore:** arch. Stefano Barbi

**Diritto pignorato** (pag. 8): piena proprietà per la quota 1/1.

**Eventuali comproprietari non eseguiti** (pag. 8): nessuno.

**Tipologia bene pignorato** (pag. 8): Abitazione di tipo popolare sviluppata ai piani T-1-2-3.

**Ubicazione** (pag. 8): ARSIERO 36011 (VI) VIA BORGHI, civico n.31

**Dati catastali attuali dei beni** (pag. 16):

1) Abitazione di tipo popolare: C.F. Foglio **5**, m.n. **309**, sub.- (*graffato 2404*) Categoria **A/4** Classe **3**, Consistenza **4** vani Superficie catastale **87** mq (totale) **87** mq (e.a.s.), Rendita **136,34** euro;

**Superfici** (pag. 8): Superficie lorda (ca.): Abitazione **86,70** mq

**Stato di manutenzione** (pag. 8): Scarso

**Differenze rispetto al pignoramento** (pag. 16): nessuna.

**Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi** (pag. 21): conformità edilizia urbanistica non accertabile direttamente per assenza di documentazione successiva al 1960, desunto ampliamento per realizzazione servizio igienico interno all'abitazione mediante annessione alla particella n.309 dell'immobile esistente su particella n.2404; presenti lievi difformità catastali (presenza lucernario e finestrella unica sottocornice) regolarizzabili mediante pratica con costi per un importo di: **€ 4.500=**.

**Valore lordo di mercato, OMV** (pag. 27): € 34.701.18

**Date/valori comparabili reperiti** (pag. 26): **A:** 19.07.2024 importo € 90.000; **B:** 12.06.2025 importo € 21.000; **C:** 24.06.2025 importo € 22.000; **D:** 08.04.2025 importo € 24.000

**Valore di vendita forzata proposto** (35): base d'asta dei beni arrotondato **€ 25.000=**;

**Valore debito:** come da atto di pignoramento, oltre a spese ed interessi: istanza di INTESA SANPAOLO SPA cf.00799960158 per l'importo di precetto di **€ 50.145,08**

**Occupazione** (pag. 15): saltuariamente occupato dal padre dell'esecutata, *sine titolo*.

**Titolo di occupazione** (pag. 155): Atto di Compravendita a firma del Notaio Renato Facchin in Schio (VI), 11550/3174 rep/racc del 06.11.2006, trascrizione del 20.11.2006 nn.14593/9540 RG/RP.

**Oneri** (pag. 255): non sono presenti oneri giuridici gravanti sui beni; non vi sono spese condominiali arretrate ultimi due anni essendo l'unità immobiliare autonoma.

**APE** (pag. 15): Attestato di Prestazione Energetica 125248/2025 **valido fino al: 03/11/2035**

**Problemi particolari - informazioni utili - criticità** (pag. 36): vedasi capitolo OSSERVAZIONI FINALI; in particolare si segnalano oneri e vincoli di cui al par. 8.1;

**Lotti:** Lotto1 di 1 (**unico**);



### **Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandata all'Esperto Stimatore.**

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

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

Per i terreni, 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 immobiliari pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità immobiliari 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 di garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.



## SOMMARIO

1. SCHEDE SINTETICA E INDICE .....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	6
Quesito.....	6
2.1 OPERAZIONI PERITALI.....	6
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE.....	8
3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni .....	8
3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni .....	8
3.3 Confini N-E-S-O ( <i>salvo i più precisi ed aggiornati</i> ) .....	9
3.4 Descrizione dettagliata dei beni .....	10
3.5 Certificazione energetica .....	15
4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE.....	15
4.1 Stato di Possesso.....	15
4.2 Titolo di occupazione, canone di mercato ed indennità di occupazione .....	15
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.....	16
5.4 Giudizio di conformità catastale .....	16
6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA .....	21
6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli .....	21
7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI .....	22
7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità.....	22
7.2 Abusi/difformità riscontrati .....	22
7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi.....	22
7.4 Verifica destinazione Urbanistica.....	24
8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia) .....	25
8.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario .....	25
8.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .....	25
8.3 Altre Trascrizioni.....	26
9. SUOLO DEMANIALE.....	26



10.	USO CIVICO O LIVELLO.....	26
11.	SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	26
11.1	Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni.....	26
12.	VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI .....	26
12.1	Basi del Valore e Metodo di valutazione.....	26
12.2	Stima del valore di mercato .....	27
12.3	Determinazione del valore a base d'asta.....	34
12.4	Confronto con trasferimenti pregressi .....	35
12.5	Giudizio di vendibilità' .....	35
13.	VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA' .....	35
14.	RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO .....	36
14.1	Dati e residenza del debitore esecutato.....	36
14.2	Stato civile e regime patrimoniale del debitore .....	36
15.	LOTTI .....	36
16.	OSSERVAZIONI FINALI .....	36
17.	ELENCO ALLEGATI.....	37



## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

### Quesito

“Letti gli atti, esaminati i documenti, ispezionati i luoghi, visto l'art. 568 c.p.c., visto l'art. 173 bis d.a. c.p.c., visto il disciplinare dell'esperto stimatore adottato dal Tribunale di Vicenza (Allegato A), vista la check list (Allegato B), vista la scheda sintetica (Allegato C), visto il disciplinare deontologico (Allegato D), che costituiscono parte integrante del quesito, effettui l'esperto gli accertamenti e le valutazioni contemplate dalle citate norme e dai richiamati documenti.”

Si richiama integralmente quanto disposto nell'atto di nomina, di cui al Decreto di fissazione di udienza, ex art.569 cpc relativamente alla procedura esecutiva di cui alla presente perizia stimativa, nonché il dispositivo di accettazione d'incarico e giuramento, visti gli artt.568 cpc e 173 bis att. cpc, nonché i documenti di cui agli allegati *ut supra* da intendersi qui integralmente richiamati e ai quali si rinvia.

### 2.1 OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto arch. Stefano Barbi, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n. 690, con studio in via Volturmo 47 a Vicenza veniva nominato in data 28.07.2025 (deposito Cancelleria e ricezione pec 06.08.2025) dal **G.E. Dott.sa M.A. Rosato** per procedere alla stima dell'immobile sito in **via BORGHI 31 ad ARSIERO (VI)** In ottemperanza all'incarico accettato a mezzo giuramento telematico in data **07.08.2025**, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

- la stima viene redatta adottando in via prioritaria i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria;
- in data **07.08.2025** si è provveduto richiedere allo Studio notarile Dott. Renato Facchin *rfacchin@notariato.it* copia **nota atto di compravendita** datato 06/11/2006 nn. 11550/3174 Rep/Racc (03.09.2025 riscontro da *nicole@notary.it* e ricezione atto in copia aut .p7m)
- in data **07.08.2025** si è effettuata richiesta di copia **certificati anagrafici e stato civile a servizidemografici@comune.arsiero.vi.it** (protocollo n. 7660 del 07-08-2025) riscontro 08.08.2025  
in data **07.08.2025** si è inoltrata istanza di verifica contratti locativi/comodato in essere a *dp.Vicenza@pce.agenziaentrate.it* (protocollo 173516.07-08-2025-I) e riscontro in data 08.08.2025 con invio nota in cui si evidenzia che **“dalle interrogazioni effettuate, esistono a nome del soggetto n. 2 contratti di locazione cessati al 31.11.2015”** (cfr. all.10)
- in data **03.09.2025** si è inoltrata istanza pec di **accesso agli atti** all'Ufficio Tecnico del Comune di Arsiero *'comune.arsiero.vi@pecveneto.it'* (protocollo n. 8369 del 04-09-2025) per prendere visione ed avere copia dei documenti inerenti i titoli abilitativi e le certificazioni urbanistiche di specie circa i beni in oggetto;
- in data **18.09.2025** si è ricevuta in UTC *brevi manu* dichiarazione Prot.n.8829 sz/AG del 17.09.2025 circa l'istanza di rilascio documentazione per **accesso atti** afferente l'immobile pignorato m.n.2404 *graffato* m.n.309.



in data **18.09.2025** si è provveduto ad effettuare il **sopralluogo** constatando l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni, verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;

- attraverso **visure** ipocatastali all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;

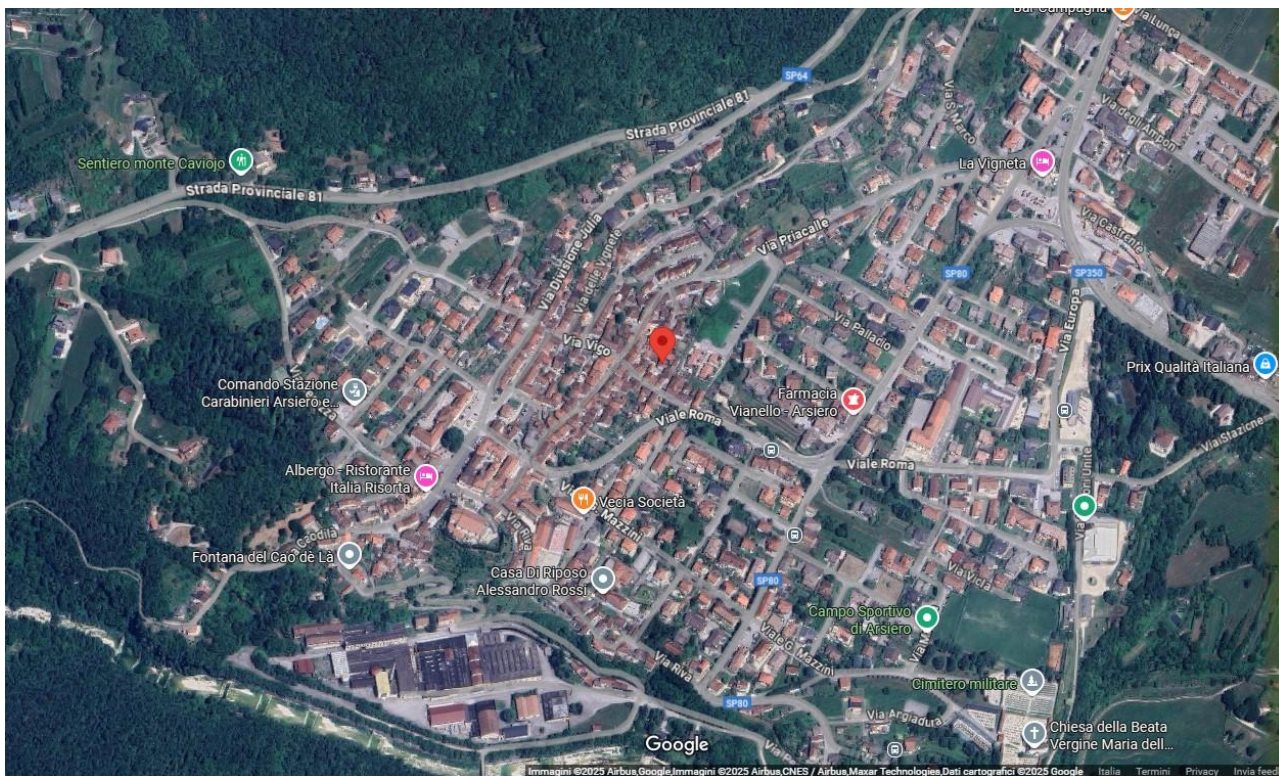
visto quanto sopra, il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:



### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE

#### 3.1 Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

I beni oggetto di stima sono situati all'immediato Est dal centro del Comune di Arsiero 36011 (VI) in Via Borghi 31, costituiti da: **abitazione** costituita da un ambiente unico sviluppato su tre piani sovrapposti fuori terra e soffitta non abitabile (h.min 0,50m e h.max di colmo 1,45m), in contesto di edifici storici di edilizia minore, costituito da zona giorno/cucina al piano Terra, con locale di servizio annesso al piano terra (per superfetazione *post* 1960), una camera da letto al piano primo e una al piano secondo, soffitta non abitabile adibita a deposito; piccolo appezzamento fronte strada esclusivo ad uso plateatico



<b>Caratteristiche zona:</b>	Centrale residenziale a traffico locale con parcheggi pubblici insufficienti.
<b>Servizi della zona:</b>	Nel raggio di 250m, presenza di servizi e negozi al dettaglio.
<b>Caratteristiche zone limitrofe:</b>	Residenziale; centro (Municipio) di Arsiero a 200m.
<b>Collegamenti pubblici:</b>	Palina Autobus SVT a 100m (fermata "Pesa" Viale Roma 6) Autostrada (A31 Piovene Rocchette 11km)

#### 3.2 Diritto pignorato e identificazione catastale beni

I soggetti e i loro diritti reali sui beni oggetto di stima in confronto ai diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quanto in Atto di Compravendita a firma del Notaio Renato Facchin in Schio (VI), 11550/3174 rep/racc del 06.11.2006, trascrizione del 20.11.2006 nn.14593/9540 RG/RP;

Intestatarì:

- 1) \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* il 27/10/1988 \*\*\*\*\* per il diritto di piena proprietà per la quota 1/1

**Individuazione catastale:**

**Appartamento P T-1-2-3:** C.F. Foglio 5, Mappale 309 (*graffato 2404*), sub -, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4 Vani, Superficie catastale tot. 87 mq (escluse aree scoperte 87 mq) Rendita 136,34 euro;

Oltre alle eventuali parti comuni in quota millesimale:

**nessuna**

Si è valutato il compendio immobiliare in un **unico lotto** in quanto le unità immobiliari sono strettamente complementari e funzionali tra loro. La stima disgiunta ridurrebbe sensibilmente il valore degli immobili e l'appetibilità nel mercato.

**3.3 Confini N-E-S-O** (*salvo i più precisi ed aggiornati*)

**Abitazione (309 (*graffato 2404*)):** m.n.306 (a.u.i.), m.n.311 (corte comune), m.n.310 (a.u.i.), strada comunale



**Cantina P.S1 Sub.5:** m.n.1660 sub.10 (a.u.i.), muro controterra, sub.8 (a.u.i.), sub.3 (area manovra comune)

### 3.4 Descrizione dettagliata dei beni

al civico n.31 della corte comune accessibile da una laterale della strada pubblica di Via Borghi si trova l'unità abitativa sviluppata terra-cielo in tre piani fuori terra e soffitta non abitabile, in contesto storico di edilizia minore.

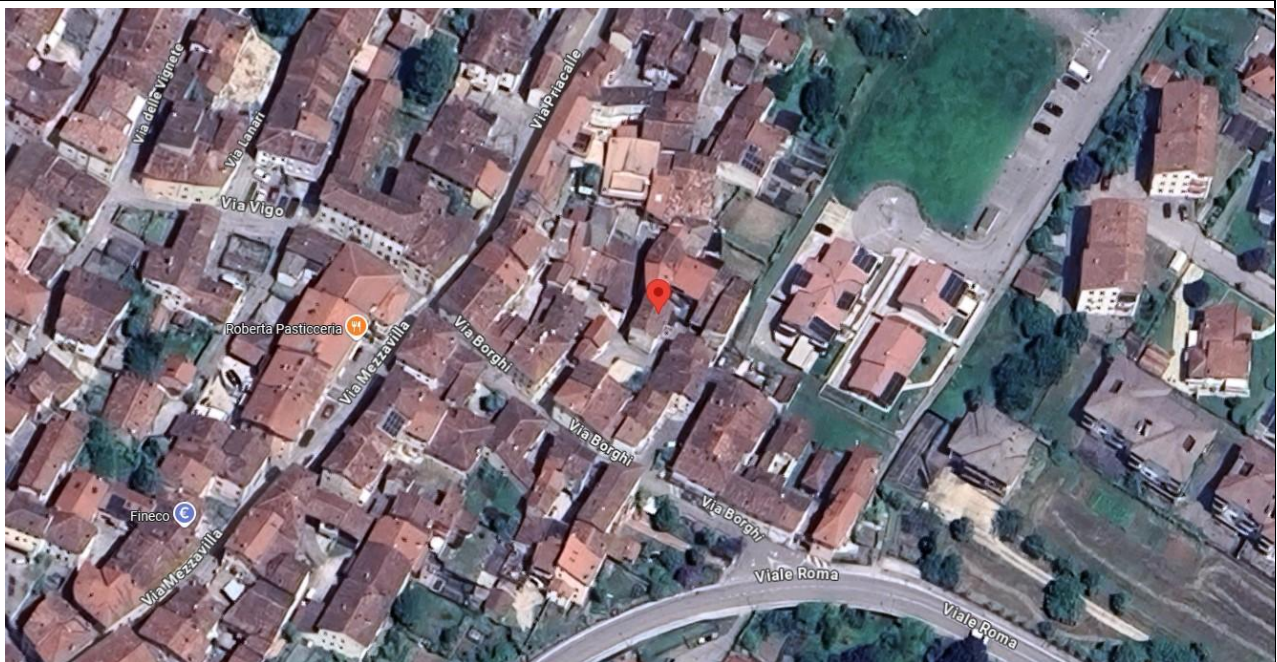
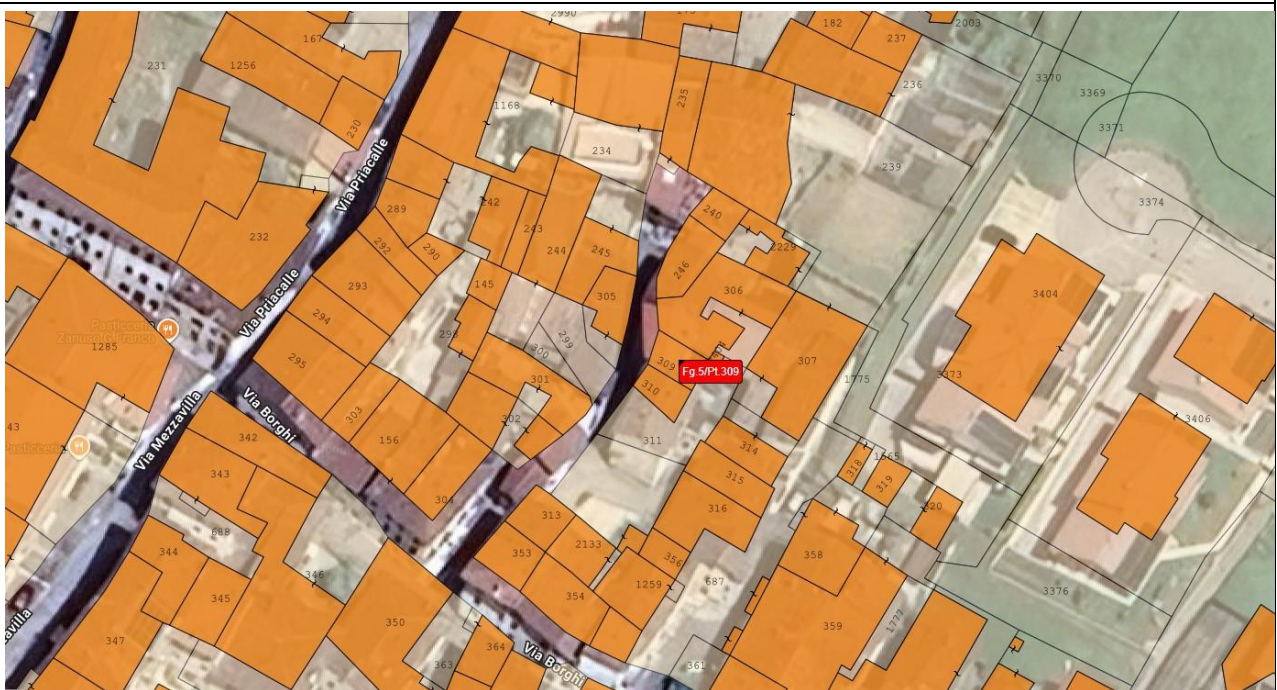


Immagine satellitare



Sovrapposizione mappa catastale e immagine satellitare (ForMaps)

**Abitazione** con ingresso diretto dalla corte comune da portoncino d'ingresso, in alluminio anodizzato e vetro, che immette direttamente in un unico locale adibito a zona giorno h.2,30m, con cucinino ricavato nel sottoscala, dal quale si accede ad un piccolo servizio igienico h.1,95m finestrato, ricavato in un volume esterno



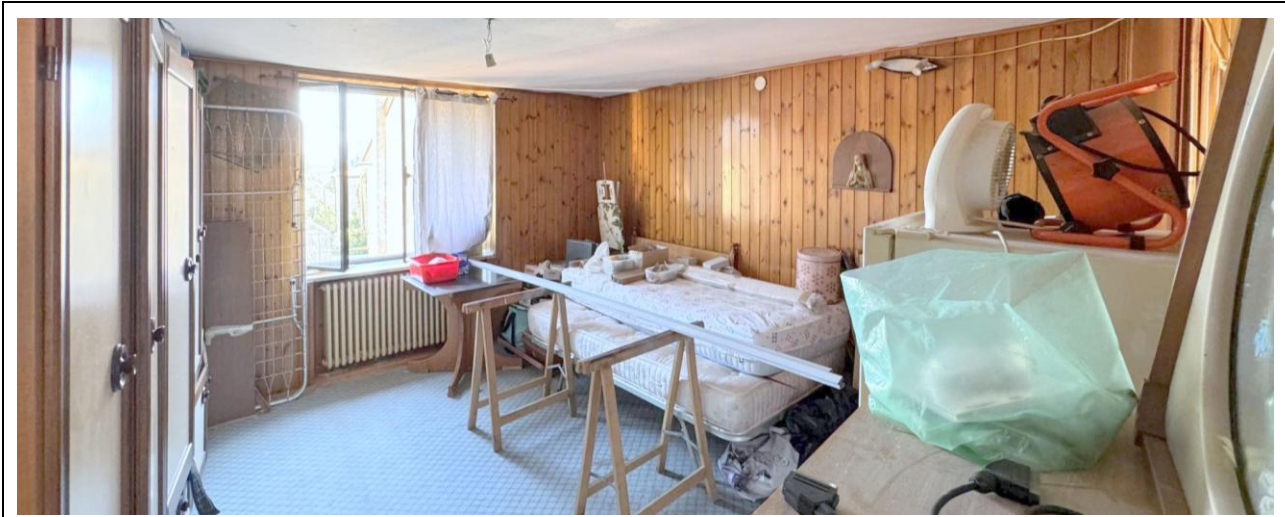
alla sagoma originale del manufatto, con lavabo, wc e vano doccia; da una scala in legno a rampa unica si raggiunge il piano primo in cui da un disimpegno di giroscale si accede ad una camera da letto h.2,20m; una seconda rampa di scale conduce al piano secondo costituito da un unico locale dal quale, una ulteriore rampa di scale conduce al piano terzo di sottotetto non abitabile, adibito a soffitta di deposito.

Al piano terra, in prossimità dell'ingresso, si trova alloggiata la caldaia a gas metano, che alimenta un impianto di riscaldamento ad elementi radianti tubolari posizionati in sgancio sotto finestra;

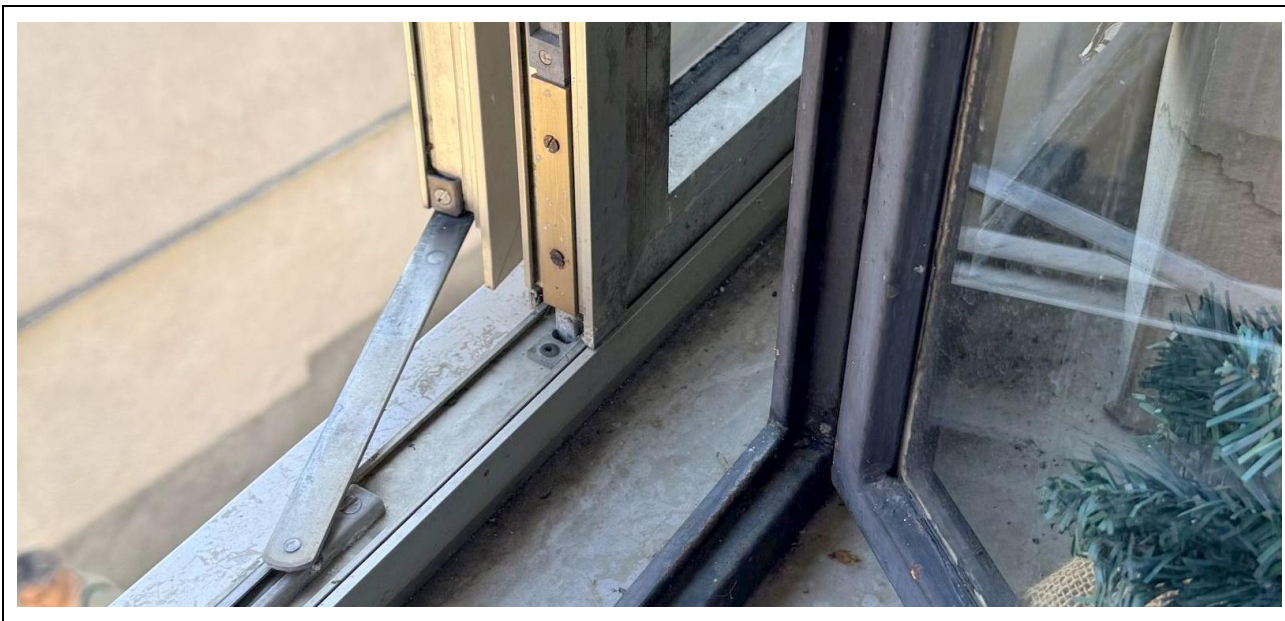


Pavimenti in laminato/prefinito finitura legno su tutto l'appartamento ad eccezione del secondo piano e di pedate e alzate del vano scala rivestite in moquette;





Pareti e soffitto piano terra in idropittura, piano primo con rivestimento in pannellature di legno finitura melaminica, piano secondo in perlinato di legno tintato noce, come di tutto il vano scala, con partizioni interne leggere con soluzioni d'arredo in pannellature in legno; soglie e davanzali in lastre di marmo tipo Biancone; porte interne in legno tamburato; serramenti esterni in profilato d'acciaio e contro-vetro in alluminio;

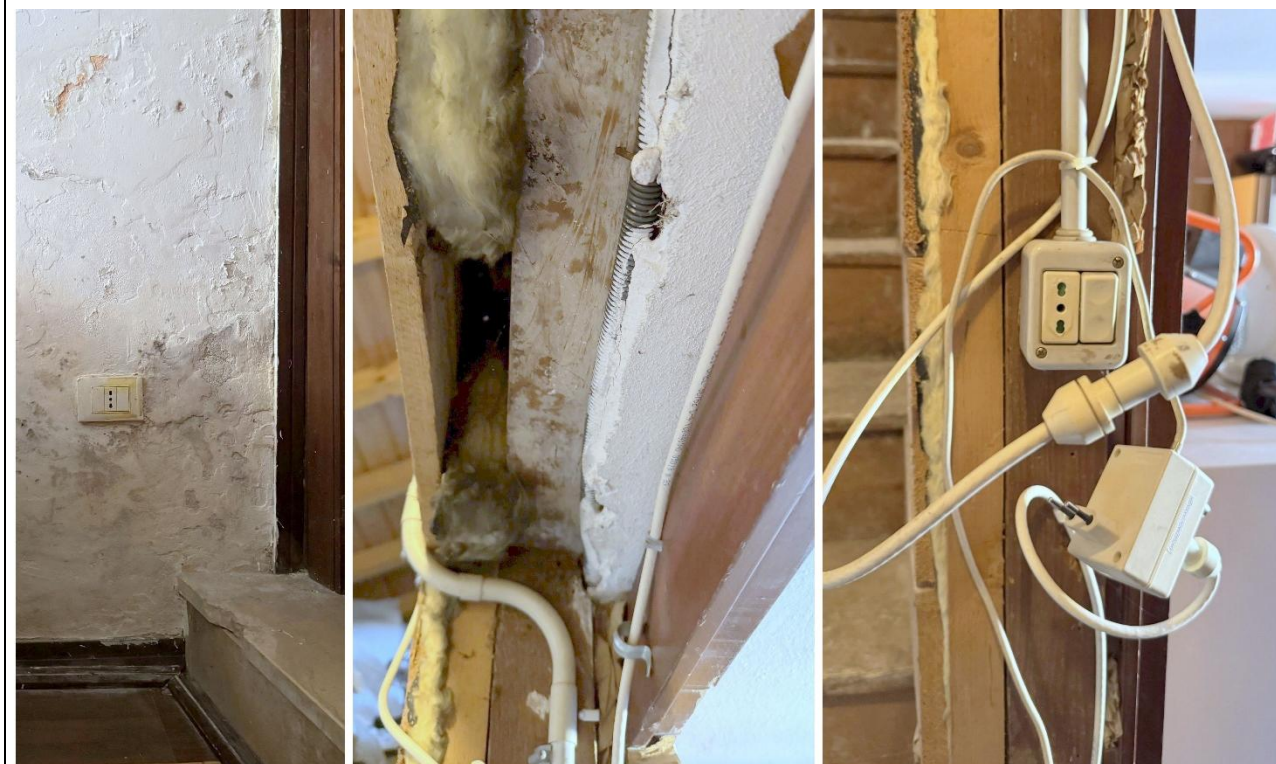


Impianto termico con caldaia a gas metano autonomo con corpi radianti ad elementi tubolari in acciaio (Libretto d'impianto non reperibile). Impianto di condizionamento non presente. Impianto tv ad antenna rettilinea.

**Stato manutentivo:** complessivamente scarso con puntuali fenomeni di infiltrazioni dal coperto e umidità di risalita al piano terra.



particolare piano di copertura in coppi



particolari manutentivi

*[per una puntuale descrizione fotografica si rimanda all'allegato n.02 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]*



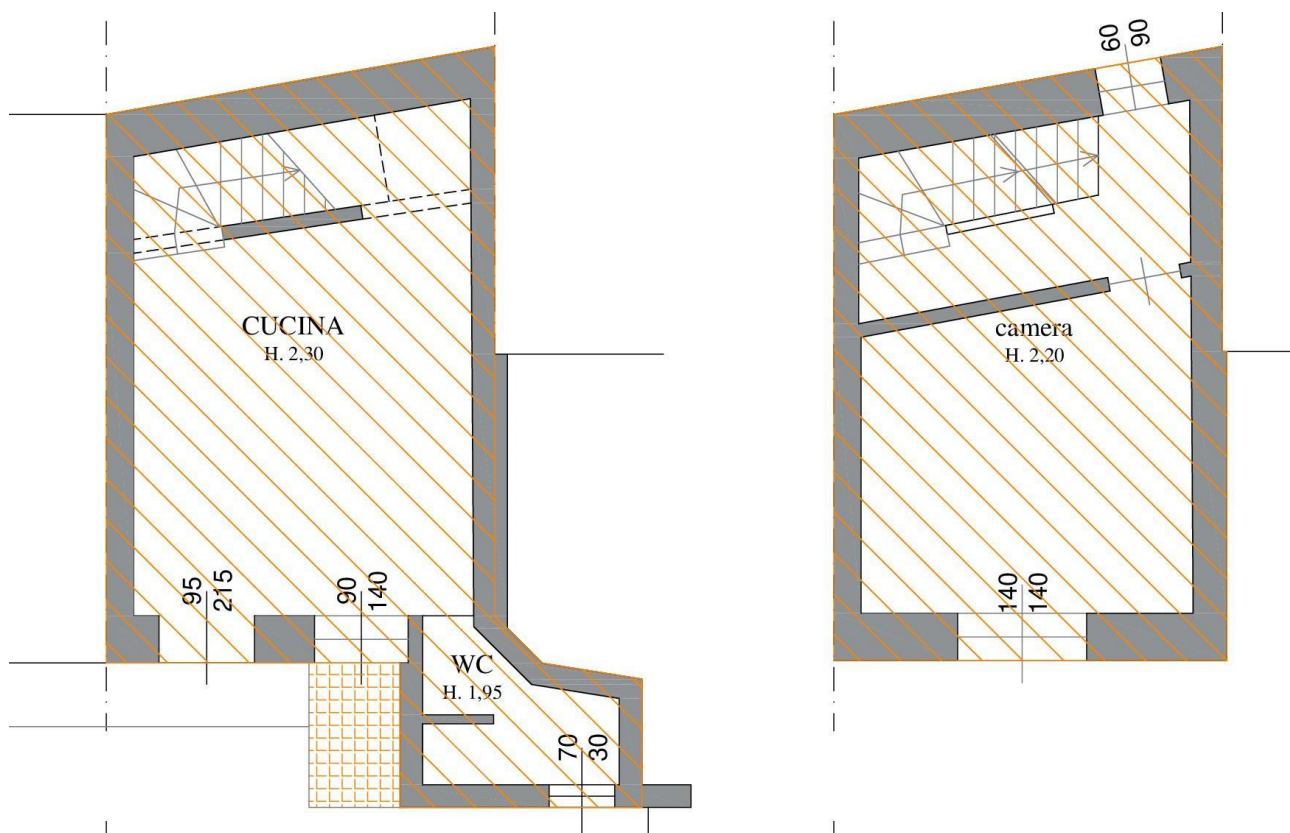
**SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie degli immobili è stata calcolata/considerata secondo gli standard dell'Agenzia Entrate-Territorio Allegato C DPR 138/198, come da seguente tabella:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
Vani principali	Sup. reale lorda	86,57	1,00	86,57
Vani accessori dirett. accessibili	Sup. reale lorda	0,00	0,50	0,00
Vani accessori non dirett. accessibili	Sup. reale lorda	0,00	0,25	0,00
Portici-Terr. comunicanti <= 25mq	Sup. reale lorda	0,00	0,30	0,00
Portici-Terr. comunicanti > 25mq	Sup. reale lorda	0,00	0,10	0,00
Corte scoperta <= sup. principale	Sup. reale lorda	1,60	0,10	0,16
Corte scoperta > sup. principale	Sup. reale lorda	0,00	0,02	0,00
		<b>88,17</b>		<b>86,73</b>

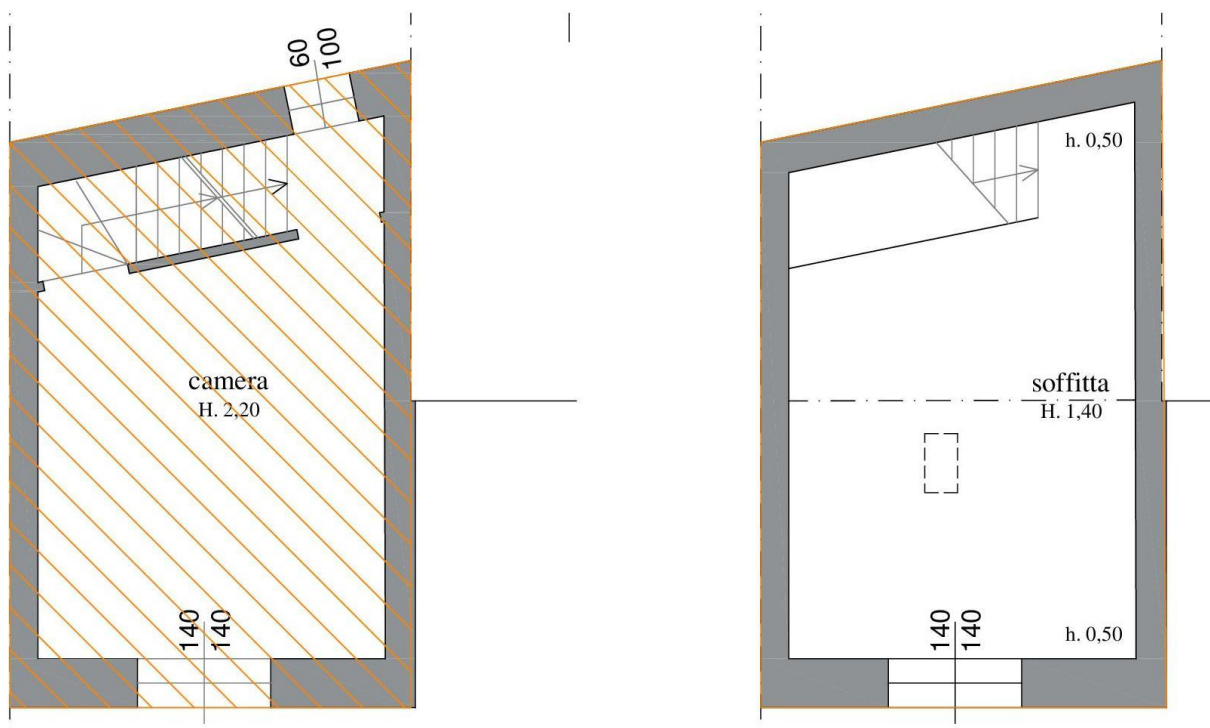
**SUPERFICIE NETTA**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale
abitazione	Sup. netta	61,90
		<b>61,90</b>



Piano TERRA e PRIMO





Piano SECONDO e TERZO di sottotetto

Figura 1. Pianta stato reale dei luoghi.

### 3.5 Certificazione energetica

L'attestato di prestazione energetica ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n.192 e ss.mm.ii., è stato redatto dall'arch. Dario D'Oria, a seguito del sopralluogo avvenuto in data 18/09/2025. APE **125248/2025 valido fino al: 03/11/2035**. Dal suddetto attestato l'edificio risulta essere in classe **G**.

## 4. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

### 4.1 Stato di Possesso

L'immobile alla data del sopralluogo risulta (saltuariamente) occupato dal padre dell'esecutata.

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

Si precisa che per l'immobile pignorato **non risultano contratti locativi in essere**, come da istanza all'Agenzia delle Entrate di Vicenza in data **07.08.2025** prot. AGEDP-VI.REGISTRO UFFICIALE.173516.07-08-2025-I: e riscontro PEC dall'UR di VALDAGNO AGEDP-VI|REGISTRO UFFICIALE|174631|08-08-2025 con il quale *“in riferimento alla richiesta in oggetto si comunica che non esistono contratti di locazione in essere che vedano come parte conduttrice la signora \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* il 27/10/1988 c.f. \*\*\*\*\* in relazione all'immobile ubicato nel comune di Arsiero ed individuato al Catasto al fg. 5 p.lla 309 (graffato n. 2404). Si precisa che, dalle interrogazioni effettuate, esistono a nome del soggetto n. 2 contratti di locazione cessati di cui si indicano di seguito gli estremi: 1) Contratto di locazione identificativo n. T6C11L001359000NE stipulato in data 18/05/2011 con durata dal 01/06/2011 al 31/05/2015 e risolto in data 10/05/2012; 2) Contratto di locazione identificativo n. T6C13L002019000JJ stipulato in data 21/08/2013 con durata dal 01/09/2013 al 31/11/2015”*

## 5. ASPETTI CATASTALI

### 5.1 Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

**Situazione delle unità immobiliari dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 ad oggi**

Abitazione: Foglio 5, Particella 309, sub -, Categoria A/4 cl.2 via Borghi 16

- AMPLIAMENTO e CLASSAMENTO del 05/03/1991 in atti dal 18/11/1992 (n. 1309/1991) dal quale deriva

Abitazione: Foglio 5, Particella 309 (graffata 2404), sub -, Categoria A/4 cl.3 via Borghi 31

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/01/1994 in atti dal 12/12/1996 CONTINUITA`STORICA DA VERIF. (n.2783/1994)

### 5.2 Intestatari catastali storici

**Situazione degli intestati dal 06/11/2006 ad oggi**

- 1) \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* il 27/10/1988 \*\*\*\*\* (1) Proprietà 1/1

**Situazione degli intestati precedenti al 06/11/2006 (ventennio antecedente) dal 21.01.1994**

- 1) \*\*\*\*\* nato a THIENE (VI) il 19/08/1972 \*\*\*\*\* (1) Proprietà 1/2 fino al 06/11/2006
- 2) \*\*\*\*\* nata a GATTINARA (VC) il 10/01/1975 \*\*\*\*\* (1) Proprietà 1/2 fino al 06/11/2006

**Situazione degli intestati dal 05.03.1991**

- 1) \*\*\*\*\* nato a ARSIERO (VI) il 29/10/1947 \*\*\*\*\* (1) Proprietà 10/20 fino al 21/01/1994
- 2) \*\*\*\*\* nata a ARSIERO (VI) il 30/08/1944 \*\*\*\*\* (1) Proprietà 10/20 fino al 21/01/1994

**Situazione degli intestati dal 18.12.1988**

- 1) \*\*\*\*\* nata a VELO D'ASTICO (VI) il 12/11/1913 \*\*\*\*\*
- 2) \*\*\*\*\* nato a ARSIERO (VI) il 29/10/1947 \*\*\*\*\*
- 3) \*\*\*\*\* nata a ARSIERO (VI) il 30/08/1944 \*\*\*\*\*

### 5.3 Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Si precisa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

### 5.4 Giudizio di conformità catastale

Catasto **fabbricati:**

Dalla verifica della conformità catastali, tramite il confronto tra stato reale dei luoghi con rilievo metrico e le planimetrie catastali, risultano lievi difformità rispetto a quanto dichiarato, in particolare:

1. Lievi discrepanze nella rappresentazione di perimetro e dei divisori
2. Presenza di lucernario nella falda a sud-est
3. Presenza di un'unica forometria sul fronte di sottotetto (diversamente dalle due rappresentate)



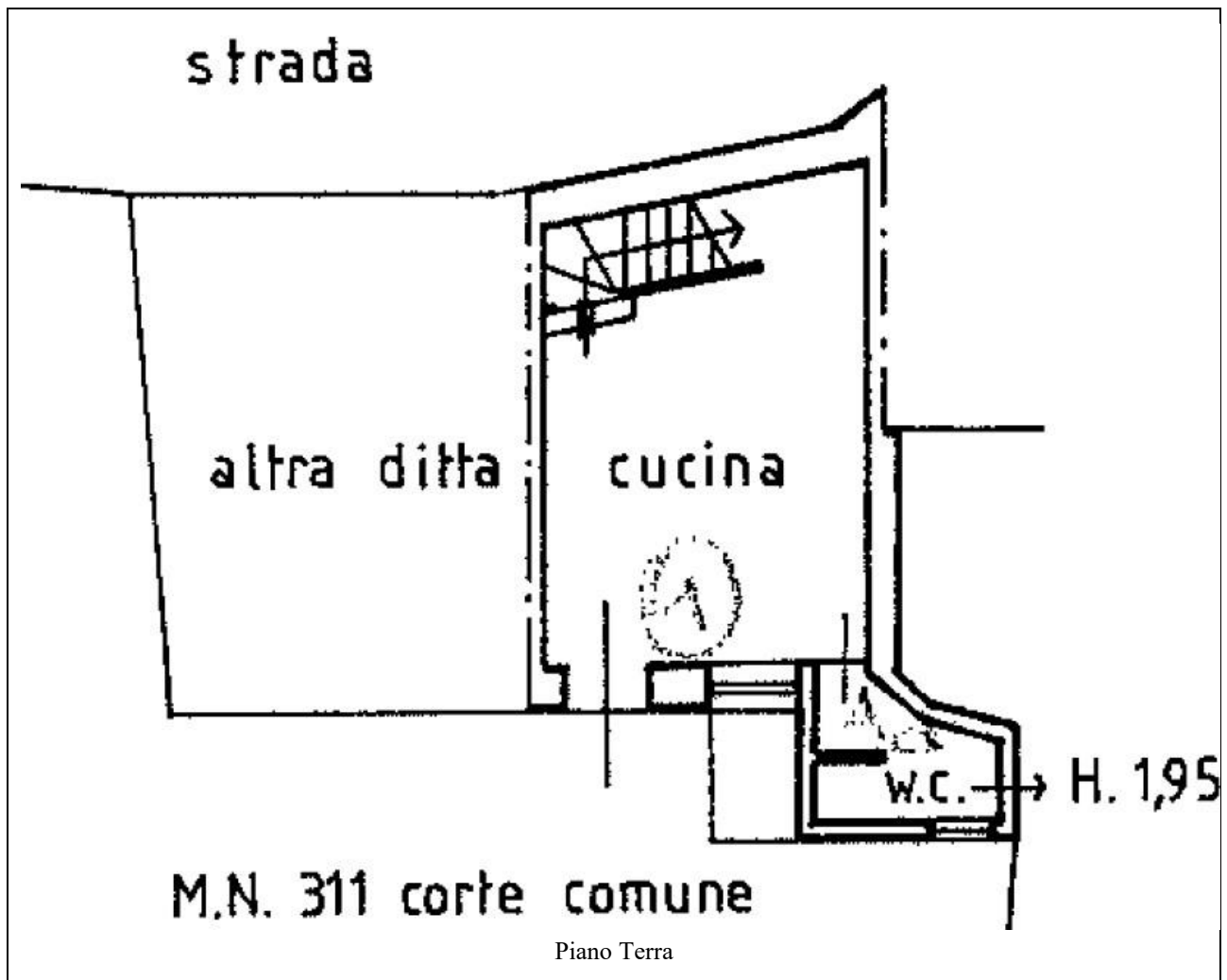
Pertanto:

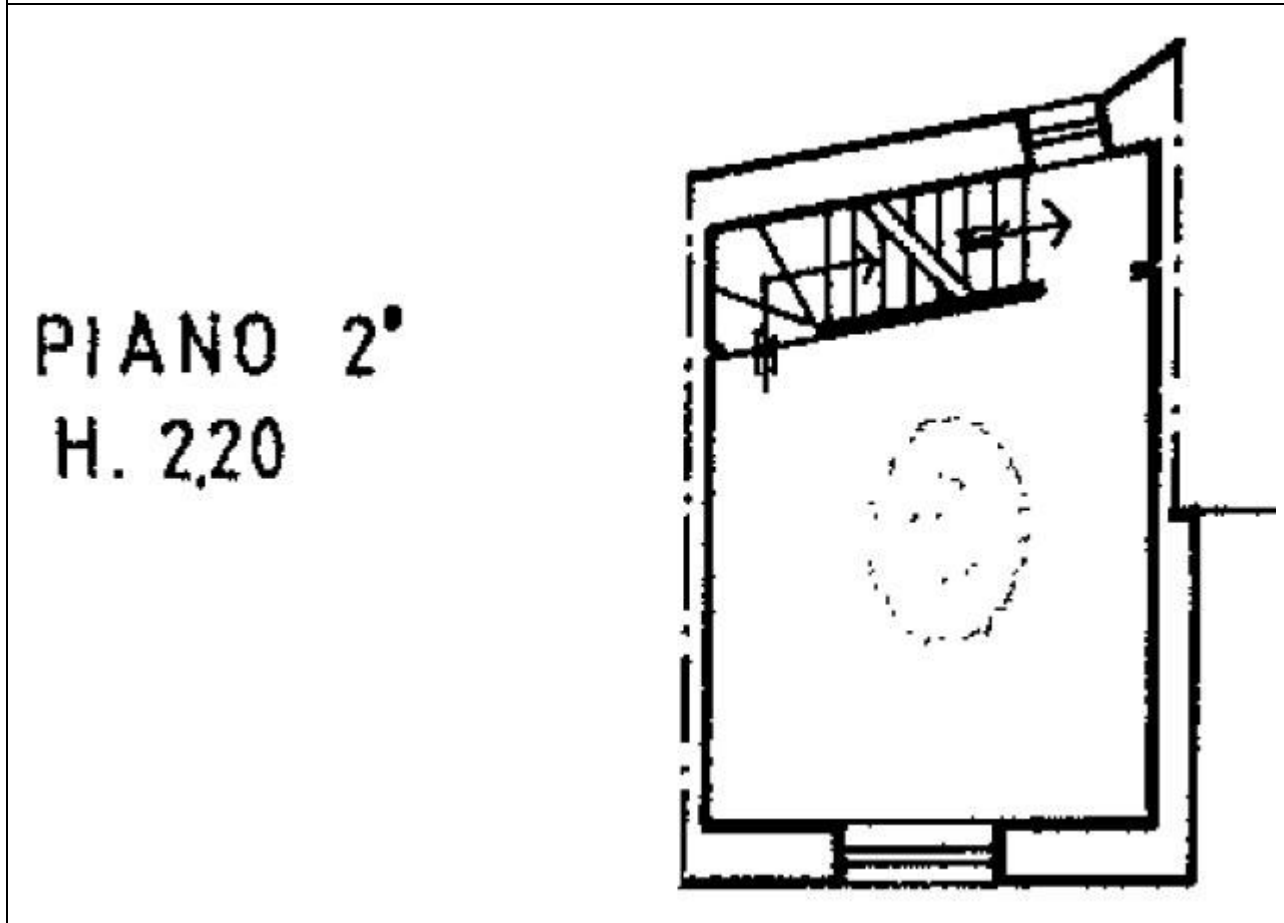
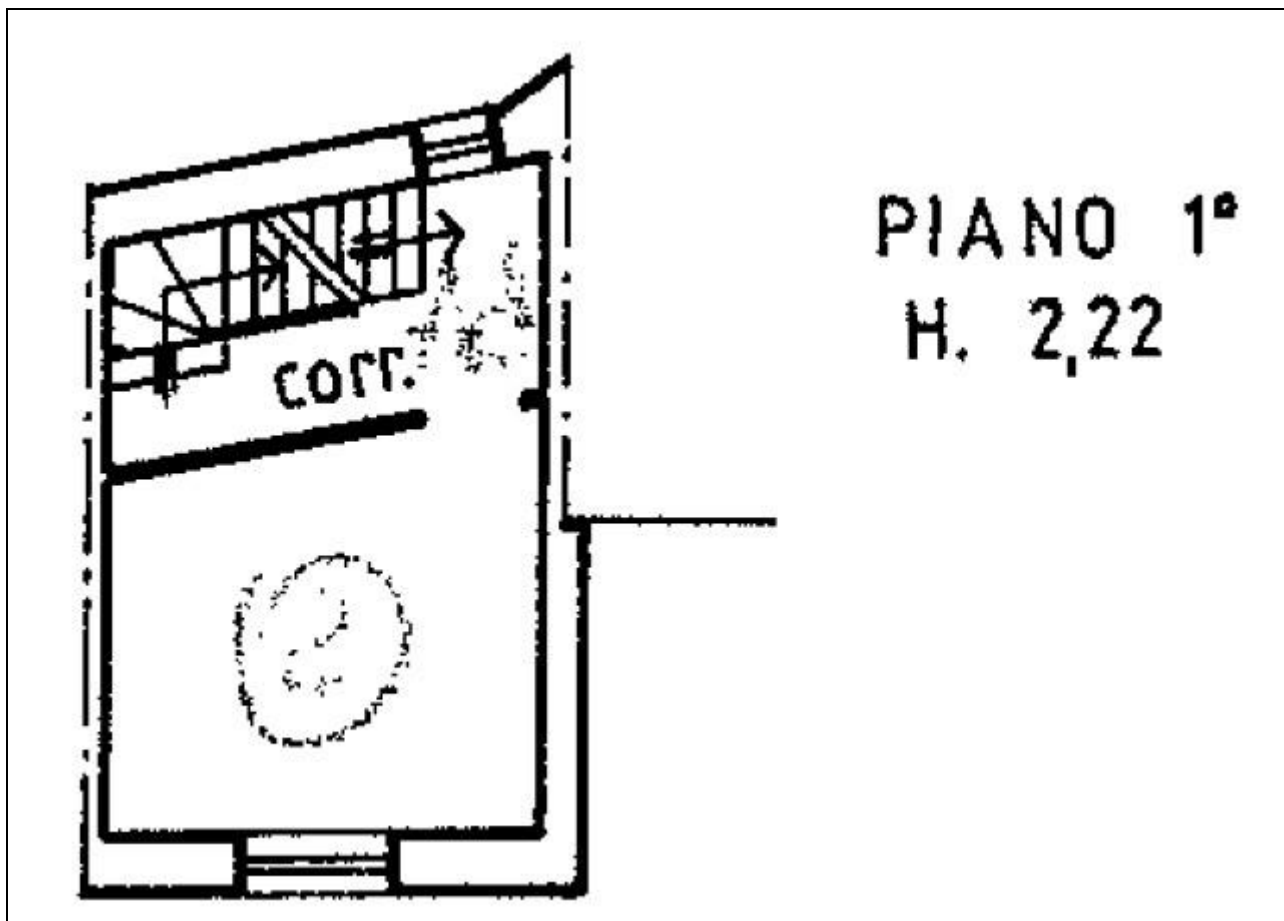
per la regolarizzazione dei beni in oggetto è necessaria la presentazione di pratica catastale DOCFA

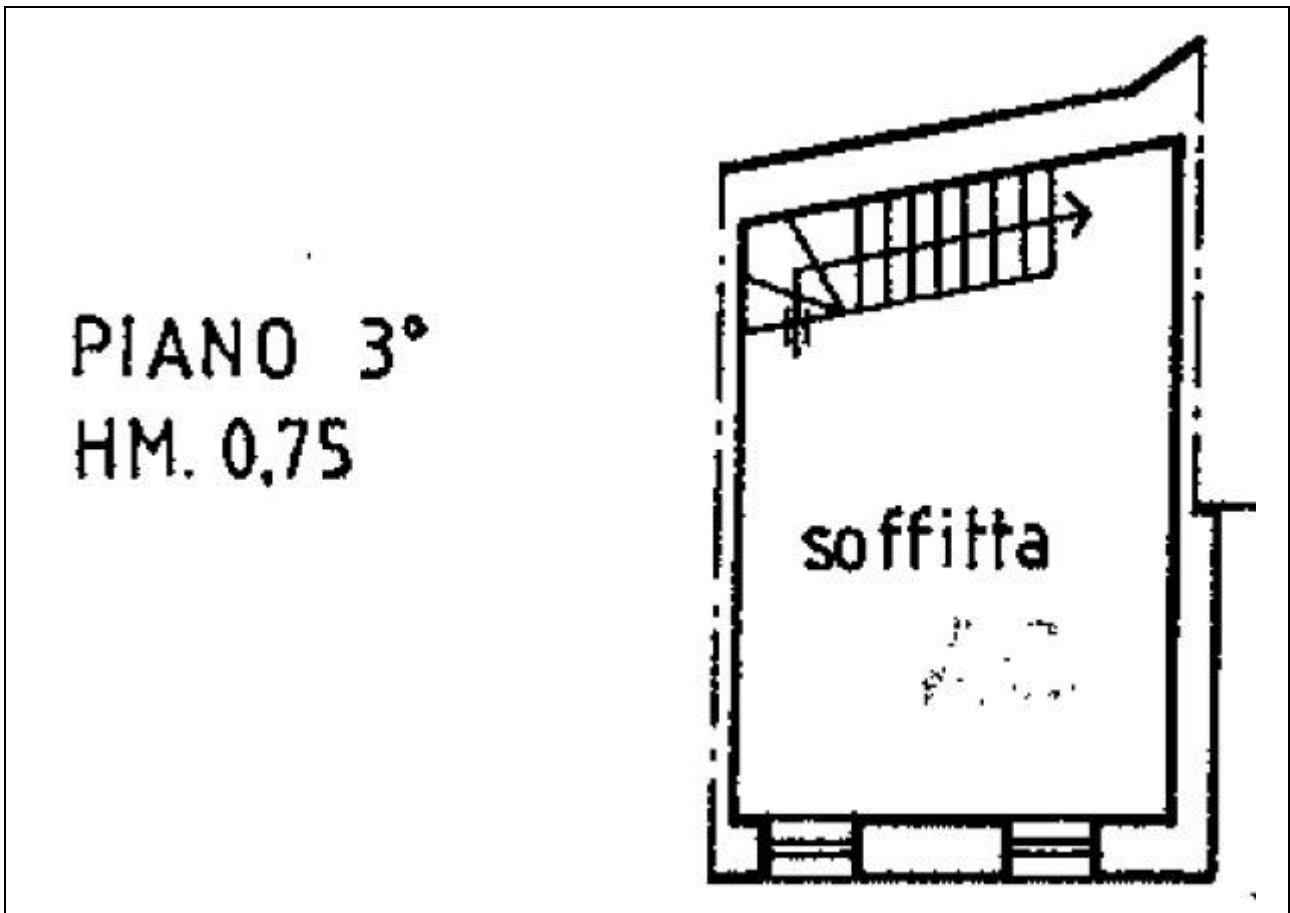
Costi di regolarizzazione catastale:	ca. € 800,00
--------------------------------------	--------------

Si evidenzia che la regolarizzazione catastale 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, salvo diverse disposizioni del Giudice della Esecuzione, non è previsto che si proceda alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Figure 2. PLANIMETRIE CATASTALI DEI BENI







EDM rappresentato in stralcio in planimetria catastale

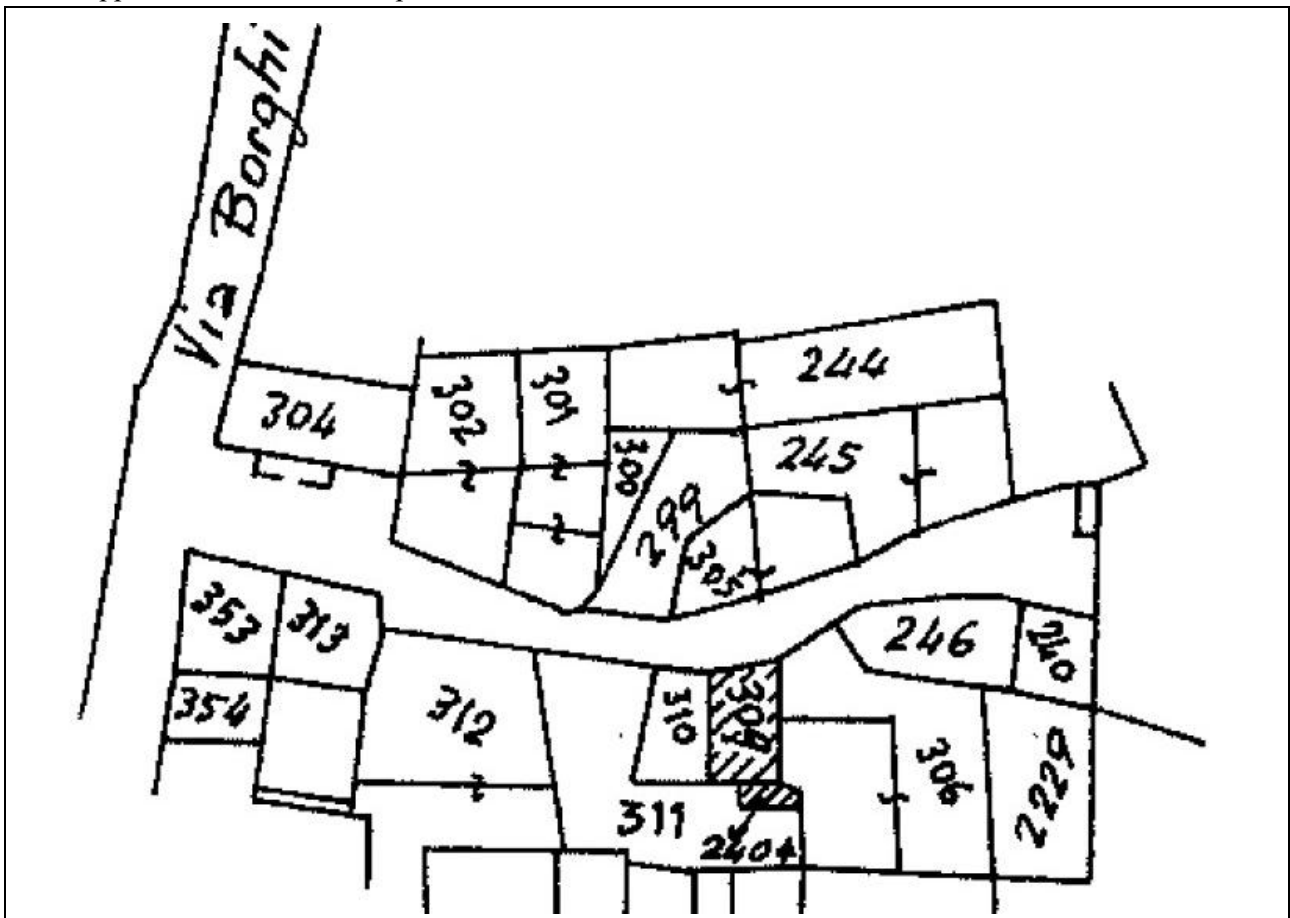
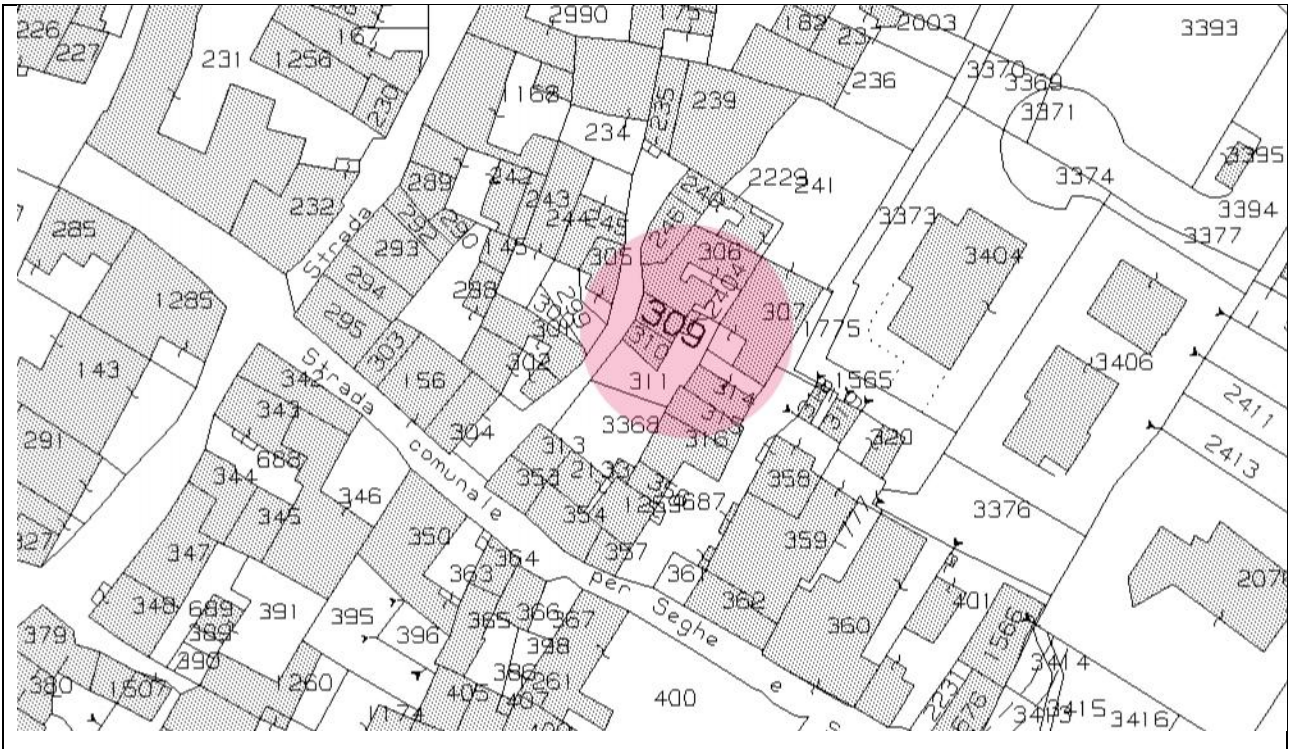
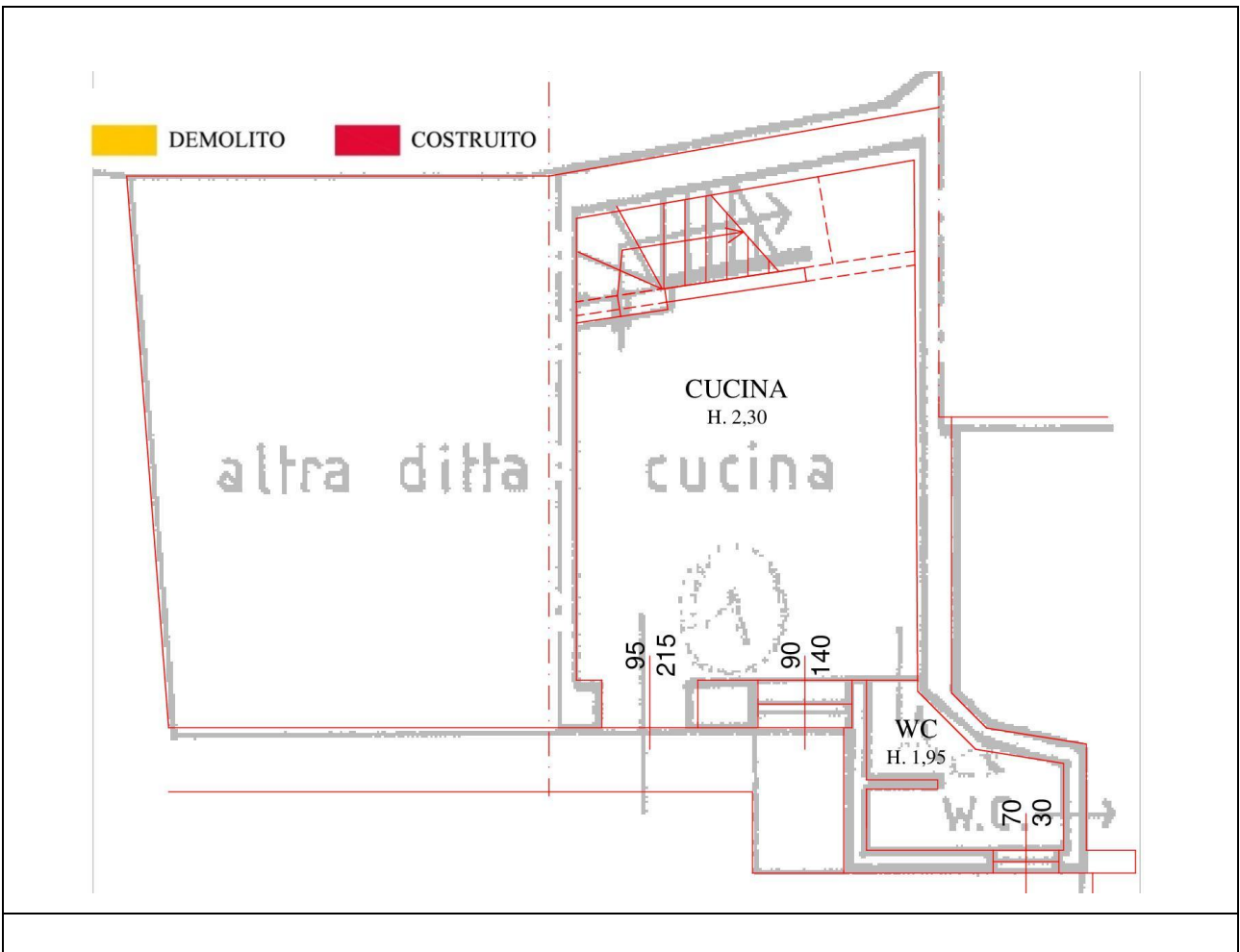


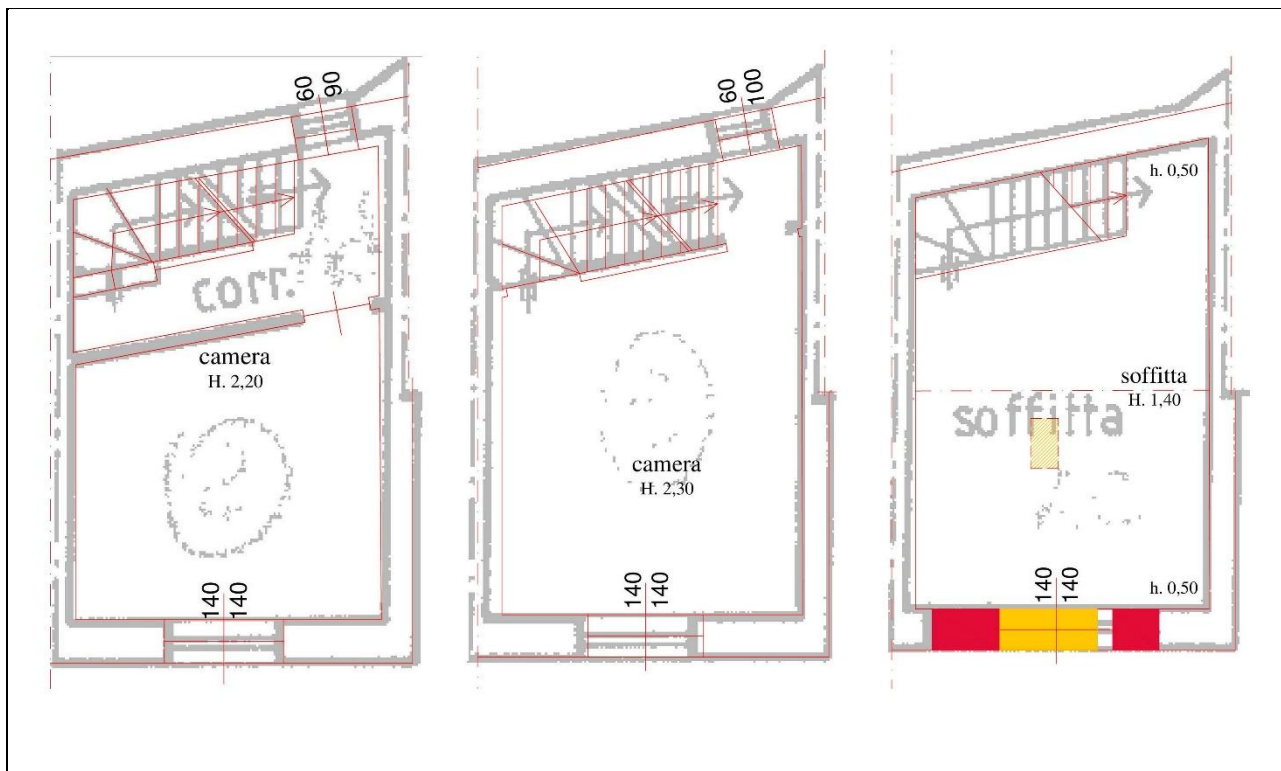
Figura 3. ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO **Non presente**

Figura 4. ESTRATTO MAPPA CATASTALE



SOVRAPPOSIZIONE STATO REALE DEI LUOGHI E PLANIMETRIA CATASTALE





## 6. RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

### 6.1 Elenco proprietari nel ventennio e titoli

#### Situazione degli intestati dal 06.11.2006 ad oggi

- 1) \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* il 27/10/1988 \*\*\*\*\* Proprietà 1/1  
 In forza di Atto di Compravendita a firma del Notaio Renato Facchin in Schio (VI), 11550/3174 rep/racc del 06.11.2006, trascrizione del 20.11.2006 nn.14593/9540 RG/RP in cui i signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , quali comproprietari cedono e vendono alla signora \*\*\*\*\* per il diritto di **piena proprietà**,

#### Situazione degli intestati precedenti al 06.11.2006 (ventennio antecedente)

- 2) \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per il diritto di piena proprietà in quota 1/2 ciascuno, in forza dell'atto di donazione di data 21 gennaio 1994 repertorio numero **4643** (*err.4543 in CNS*) del notaio Francesca Bonvicini di Arsiero, coadiuvato dal notaio Mario Antonio Piovene Porto Godi di Vicenza, registrato a Schio il 28 gennaio 1994 al n. 89 serie 1V e trascritto a Schio il 28 gennaio 1994 ai n. 735/606



## 7. ASPETTI URBANISTICO - EDILIZI

### 7.1 Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

L'esperto precisa che in data 18.09.2025 ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Arsiero non rinvenendo alcun titolo abilitativo riguardante i beni staggiti

Infine, essendo il bene staggito:

- edificato in data anteriore al 01/09/1967
- che dopo tale data risulta essere stata effettuata in data 05.03.1991 una variazione catastale per intervento di *ampliamento e classamento*
- edificato con terreni esclusivi non superiori a 5.000mq, non si è proceduto alla richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica.

si desume che la posizione amministrativa è carente del titolo abilitativo legittimante l'ampliamento (servizio igienico m.n.2404 graffato al principale m.n.309

*[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.04 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]*

### 7.2 Abusi/difformità riscontrati

Dalla documentazione reperita in virtù delle per pratiche edilizie presentate nel corso degli anni presso il Comune di Arsiero (nessuna), e dalla conseguente verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile, risultano le seguenti opere non assentite:

1. Annessione al corpo di fabbrica del manufatto attualmente adibito a servizio igienico-wc.

### 7.3 Verifica della sanabilità/regolarizzazione dei beni e costi

Per la regolarizzazione dei beni in oggetto è necessaria la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, con una spesa stimata in:

Costi di regolarizzazione:	ca. € <b>3.700</b>
----------------------------	--------------------

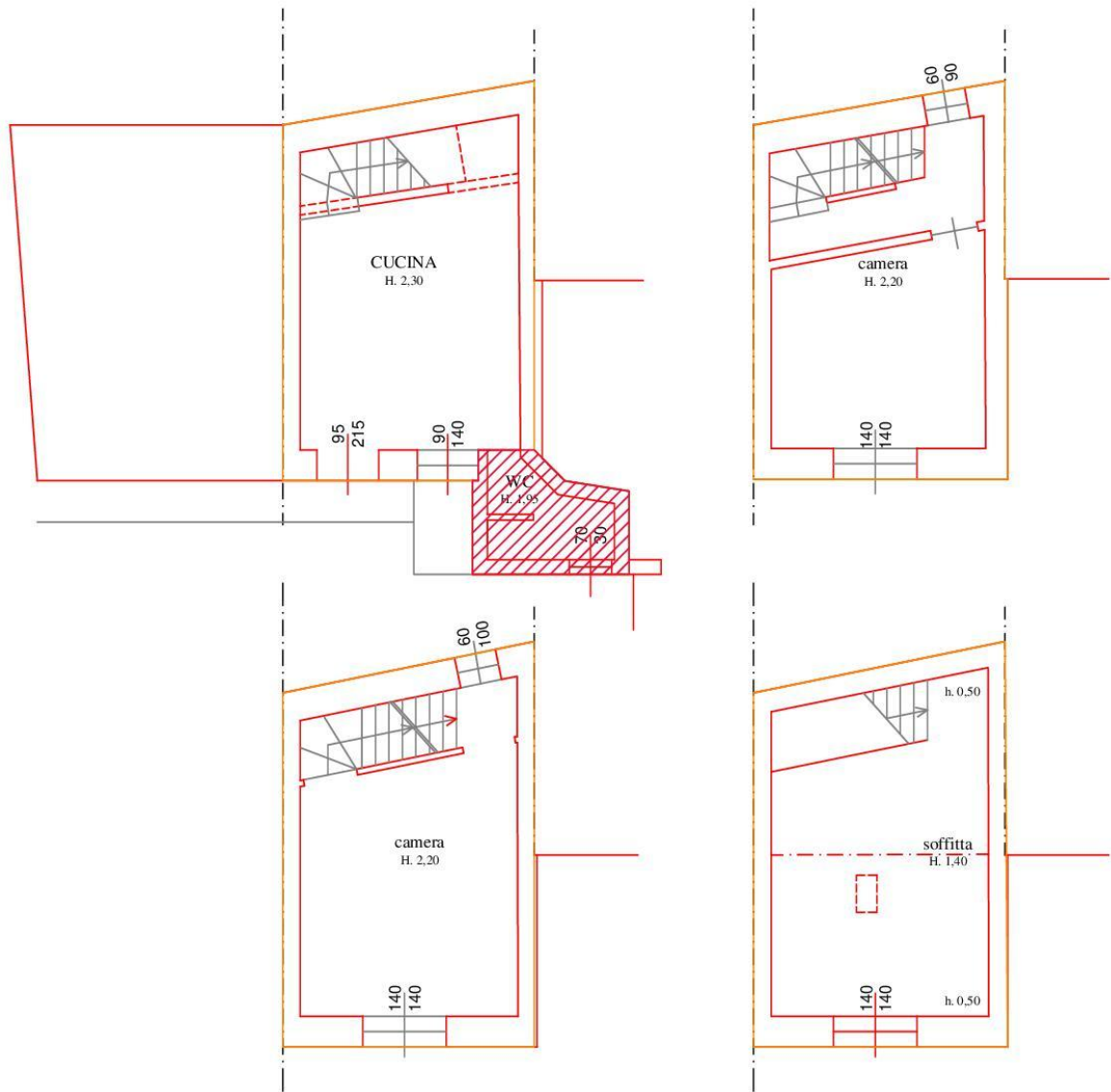
Si evidenzia che la regolarizzazione dei beni (il cui costo viene stimato esclusivamente ai fini di valutare il valore a base d'asta del bene), dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si procede alla regolarizzazione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



COMPARAZIONE STATO LEGITTIMO (ante 1967) – STATO RILEVATO

SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO  
PLANIMETRIA RILEVATA

■ DEMOLITO    ▨ COSTRUITO



## 7.4 Verifica destinazione Urbanistica

Riferimento urbanistico è il Piano degli interventi (P.I.) adeguato alla D.C.C. di approvazione n.11 del 21.03.2023.

**Fabbricato** individuato all'interno del perimetro della **zona** di tipo **"A" Centro Storico** (Norme Tecniche Art. 15) e individuato nell'elaborato n.3 con *identificativo n.230* con grado di protezione **2 "Ristrutturazione senza aumento di volume"** (NTA **art.11** *Definizione dei tipi di intervento*) di cui per stralcio:

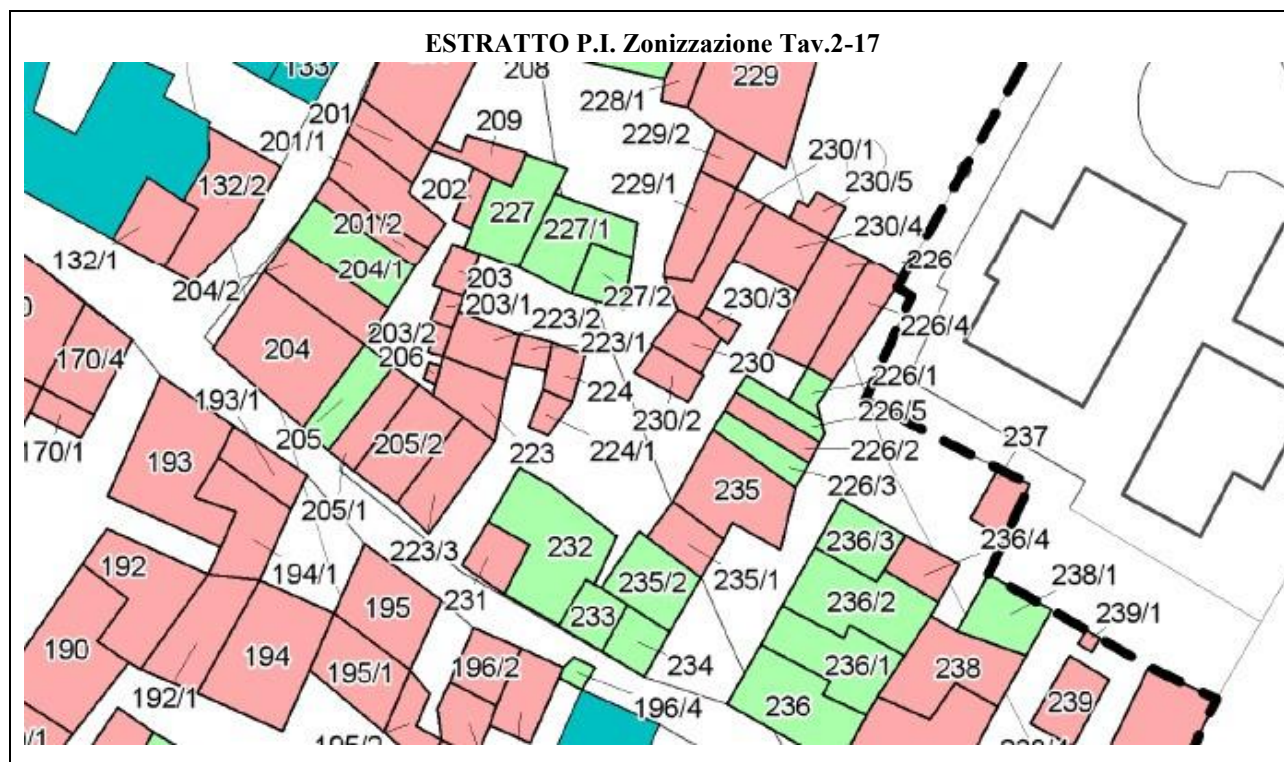
*"Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di consolidamento, quelli diretti a dotare gli impianti dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici sono sempre ammessi per tutti gli edifici esistenti a titolo legittimo. (...)*

*Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli previsti dal DPR 380/2001, art. 3, comma 1, lettera d) (...)*

*Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono pregiudicare i caratteri architettonici o ambientali del contesto. Il volume e la superficie da utilizzare nel calcolo del volume urbanistico sono quelli determinati da un accurato rilievo quotato grafico e fotografico dell'edificio prima dell'intervento raccolte in un elaborato firmato da un tecnico abilitato da allegare al provvedimento edilizio. Gli eventuali incrementi di volume, oltre i limiti del citato decreto, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di nuova costruzione. (...)"*

### AVVERTENZE

L'ampliamento realizzato nel 1991 afferisce un volume compreso nell'ID.230/3



*[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.04 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]*

## 8. ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE (alla data della perizia)

### 8.1 Oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente aggiudicatario

8.1.1	Procedimenti giudiziari civili:	Nessuna
8.1.2	Procedure espropriative per pubblica utilità:	Nessuna
8.1.3	Provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale:	Nessuna
8.1.4	Convenzioni matrimoniali:	Nessuna
8.1.5	Provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici	Nessuna
8.1.6	Esistenza di regolamento condominiale e trascrizione dello stesso	no
8.1.7	Atti impositivi di servitù	Nessuna
8.1.8	Provvedimenti di sequestro penale	Nessuna
8.1.9	Domande giudiziali	Nessuna
8.1.10	Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura	Nessuna
8.1.11	Diritti d'uso, abitazione, servitù ed usufrutto trascritti successivamente all'iscrizione dell'ipoteca del creditore procedente	Nessuna
8.1.12	Fondo patrimoniale e di negozi di destinazione ex art. 2645-tercod. civ	Nessuna
8.1.13	Contratti di locazione ultranovennali con canone giudicato vile	Nessuna
8.1.14	Convenzione edilizie	Nessuna
8.1.15	Convenzioni urbanistiche	Nessuna
8.1.16	Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria	Nessuna
8.1.17	Prelazione agraria	Nessuna
8.1.18	Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni <i>propter rem</i> , servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale	Nessuna
8.1.19	Provvedimenti di imposizione di vincoli di altro tipo	Nessuna
8.1.20	Costi per opere di rimessa in pristino, demolizione, bonifica da amianto o da siti inquinati	Nessuna
8.1.21	Trascrizioni pregiudizievoli	Nessuna
8.1.22	Iscrizioni pregiudizievoli	Nessuna

### 8.2 Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

8.2.1	<i>Iscrizioni:</i>
	Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di <b>BANCA POPOLARE DI VICENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI</b> CF. 00204010243, contro ***** CF. *****, a firma di Notaio FACCHIN RENATO in SCHIO (VI) in data 06.11.2006 ai nn. 11551 rep, iscritto a RR.II.SCHIO in data 21.11.2006 ai nn. 14666/3168 RG/RP importo ipoteca: 130.000,00 (centotrentamila/00) euro importo capitale: 65.000,00 (sessantacinquemila/00) euro
8.2.2	<i>Pignoramenti:</i>



	Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di <b>INTESA SANPAOLO S.P.A.</b> sede in TORINO (TO) CF. 00799960158 contro ***** CF. *****, a firma di UNEP Tribunale di Vicenza in data 28.05.2025 al n. 2943 e Trascritto a RR.II.SCHIO in data 23.06.2025 ai nn. 6599/5223 RG/RP.
--	--

### 8.3 Altre Trascrizioni

	nessuna.
--	----------

*[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.06 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]*

## 9. SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale, di conseguenza non è presente provvedimento di declassamento o pratiche in corso per lo stesso.

## 10. USO CIVICO O LIVELLO

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico; pertanto, non è presente l'affrancazione da tali pesi (ovvero, se il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà o di natura concessoria in virtù di istituti richiamati)

## 11. SPESE DI GESTIONE IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

### 11.1 Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni

L'unità staggita non è inserita in un contesto condominiale

## 12. VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

### 12.1 Basi del Valore e Metodo di valutazione

Il **procedimento di stima** adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (MCA) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali individuati in zone commercialmente definite omogenee secondo i parametri OMI o, diversamente, rese comparabili con oggettivi coefficienti di raccordo tra zone OMI differenti rispetto a quella del bene oggetto di stima.

La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione, secondo i principi dell'IVS, verifica la possibilità di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco, valutando eventualmente l'adozione di un secondo metodo di stima solamente in via complementare o di verifica, esponendo, comunque e per completezza di informazione, i prezzi rilevati dai due principali Osservatori del Mercato Immobiliare sviluppati dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e della CC.I.AA. di Vicenza. Nella valutazione di adeguatezza del risultato si considera la deviazione verificata all'interno del valore del 5%.

I parametri presi in considerazione sono le caratteristiche intrinseche dei comparabili, quindi, la dimensione delle superfici equivalenti lorde (SEL), lo stato di conservazione e manutenzione, la classe energetica, ecc. ed inoltre quelle estrinseche individuate nella posizione, nell'orientamento e nella distribuzione interna, reperibili e confrontabili con il bene oggetto di stima (subject).

*[per una puntuale descrizione si rimanda all'allegato n.09 che della presente perizia stimativa costituisce elemento sostanziale e integrativo]*



## 12.2 Stima del valore di mercato

Quanto sopra considerato e tenuto conto del metodo IVS *International Valuation Standard* al quale ci si è riferiti per la valutazione dei beni, quindi alle indagini di effettive compravendite effettuate nel mercato immobiliare di riferimento locale, si ritiene che per i beni pignorati, di cui si può confermare la destinazione attuale quale quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, **il più probabile valore di mercato** alla data della redazione della presente perizia, risulti essere pari a:

**€ 34.700,00** (trentaquattromilasettecento/00 euro) ca. da cui un valore unitario pari a ca. **€/mq 400,00**

alla quale stima vengono, quindi, applicati gli opportuni adeguamenti, come più oltre specificatamente riportato, al fine di individuare il “*prezzo base d’asta del lotto*”.

A seguire le schede dei comparabili adottate, le tabelle esplicative della valutazione stimativa per *MCA Market Comparison Approach*:



**Scheda Comparabile A**

**IMMOBILE PER COMPARAZIONE**
ID

**Atto 9147 del Notaio GIAROLO ALBERTO del 19/07/2024**

Comune: **ARSIERO (VI)**  
 Dati Catastrali: Fig. 5. Fog. 97  
 Superficie totale: 143 m<sup>2</sup>  
 Superficie Totale (escluso area scoperta): 141 m<sup>2</sup>  
 Periodo: 03/00/2025 - 08/07/2024  
 Categoria / Qualità: A.3 - Abitazione economica  
 Classe: 03  
 Consistenza: 6,00 vani  
 Rendita: 387,34 Euro  
 Via: **VIA DIVISIONE JULIA**  
 Piani: S1-T - 1-2

Indirizzo Immobile: **Arsiero Via Divisione Julia**

Fonte dati: **Compravendita Notaio GIAROLO ALBERTO n.9147** data: **19/07/24**

Zona urbanistica: **residenziale** Categoria: **A3/3** Tipologia imm: **abitazione civile** costr/ristr: **2003**

Zona OMI: **B/2 centrale** Destinaz. uso: **residenziale**

Descrizione sintetica: *casa di civile abitazione dislocata ai Piani Semi-Interato, Terra, Primo e Sottotetto, con orto esclusivo di pertinenza*

Bagni	2	Giardino privato	no
Balconi/Portico	3	Box auto	no
Ascensore	0	Piano	0
Stato di conservazione	n.d.	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	4	Classe energetica (Kwh/mq anno)	<b>F</b> 219,22

**Calcolo della superficie commerciale** Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti			
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto
100% 126,00	30% 8,60	10% 33,80	
vani accessori	15% 0,00	2% 0,00	
50% 56,95	10% 0,00		50% 0,00
25% 0,00	5% 0,00		
<b>Superficie commerciale</b>			<b>160,44</b>

**Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile**

	Valore al MQ	Rapporto di zona	Importo
<b>Compravendita</b>	<b>560,97 €/MQ</b>	<b>1,00</b>	<b>€ 90.000,00</b>



**Scheda Comparabile B**

**IMMOBILE PER COMPARAZIONE**
ID 2

**Atto 26637 del Notaio BONVICINI FRANCESCA del 12/06/2025**

Comune: ARSIERO (VI)  
 Dati catastali: Fg.5 Pr.319  
 Superficie Totale: 126 m<sup>2</sup>  
 Superficie Totale (escluse aree scoperte): 125 m<sup>2</sup>  
 Periodo: 03/09/2025 - 08/07/2024  
 Categoria / Qualità: A 4 -abitazione di tipo popolare  
 Classe: 04  
 Consistenza: 5,00 vani  
 Rendita: 123,95 Euro  
 Via: VIA BORGHE  
 Chiuso: 57  
 Piani: T-1 - 2

**Indirizzo Immobile** Arsiero (VI), Via Borghi

**Fonte dati** Compravendita Notaio BONVICINI FRANCESCA n.26637 data 12/06/25

**Zona urbanistica** residenziale **Categoria** A4/1 **Tipologia imm** abitazione civile **costr/ristr** 1998

**Zona OMI** B/2 centrale **Destinaz. uso** residenziale

**Descrizione sintetica** Porzione di fabbricato ad uso abitativo affiancata ad altre abitazioni, posta su tre livelli, con annessa e pertinenziale legnaia posta in fabbricato in corpo staccato e corte esclusiva.

Bagni	0	Giardino privato	SI
Balconi/Portico	0	Box auto	NO
Ascensore	0	Piano	0
Stato di conservazione	n.d.	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	2	Classe energetica (Kwh/mq anno)	<b>G</b> 1280,31

**Calcolo della superficie commerciale** Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti			
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto
100% <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">96,10</span>	30% <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0,00</span>	10% <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">15,50</span>	
vani accessori	15% <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0,00</span>	2% <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0,00</span>	
50% <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">70,80</span>	10% <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0,00</span>		50% <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0,00</span>
25% <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">8,25</span>	5% <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">0,00</span>		
<b>Superficie commerciale</b>			<b>135,11</b>

**Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile**

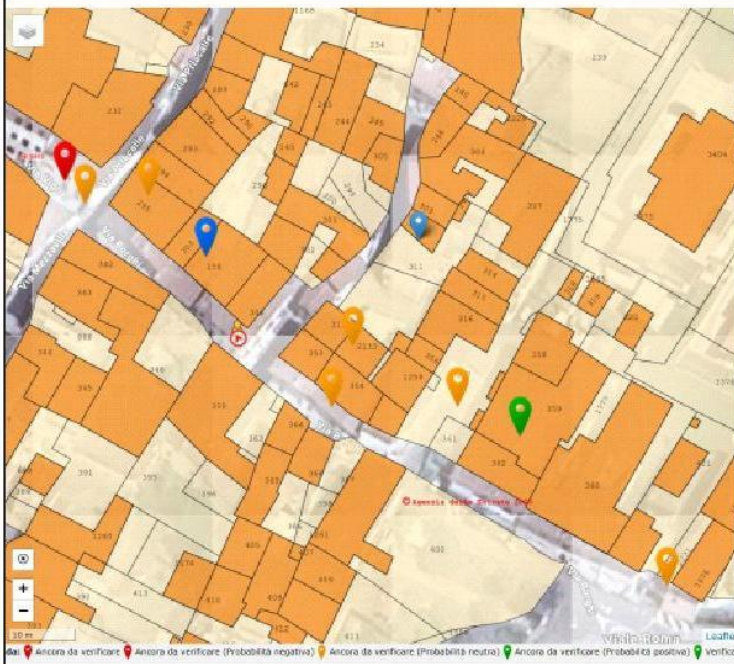
	Valore al MQ	Rapporto di zona	Importo
<b>Compravendita</b>	155,43 €/MQ	1,00	<b>€ 21.000,00</b>


Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4cb0c679c338301a29dad5310813fd80



Scheda Comparabile C

IMMOBILE PER COMPARAZIONE
ID 3





**Atto 70387 del Notaio PULEJO DOMENICO del 24/06/2025**

**ARSIERO (VI)**

Dati catastali  
Fig.5 (pr.401)

Subalterno  
1

Superficie totale  
102 m²

Superficie Totale esclusa area scoperta  
93 m²

Periodo:  
03/09/2025 - 08/07/2024

Categoria / Qualità  
A 4 -abitazione di tipo popolare

Classe  
02

Consistenza  
5,50 vani

Rendita  
196,07 Euro

Via  
VIA BORGHI

Civico  
75

Piani  
T+1 - 2+3

**Indirizzo Immobile** Arsiero (VI), Via Borghi

**Fonte dati** Compravendita Notaio PULEJO DOMENICO n. 70387 data 24/06/25

**Zona urbanistica** residenziale **Categoria** A4/2 **Tipologia imm** abitazione civile **costr/ristr** 1996

**Zona OMI** B2 centrale **Destinaz. uso** residenziale

**Descrizione sintetica** fabbricato con annessa area di corte esclusiva.

Bagni	1	Giardino privato	SI
Balconi/Portico	1	Box auto	NO
Ascensore	0	Piano	0
Stato di conservazione	n.d.	Riscaldamento	auto
Qualità unità edilizia	2	Classe energetica (Kwh/mq anno)	G 579,3

**Calcolo della superficie commerciale** Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti			
vani principali	balconi terrazze	area scoperta	vani a servizio posti auto
100% 75,10	30% 4,70	10% 75,10	
vani accessori	15% 0,00	2% 48,55	
50% 53,60	10% 0,00		50% 0,00
25% 67,45	5% 0,00		
<b>Superficie commerciale</b>			<b>128,65</b>

**Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile**

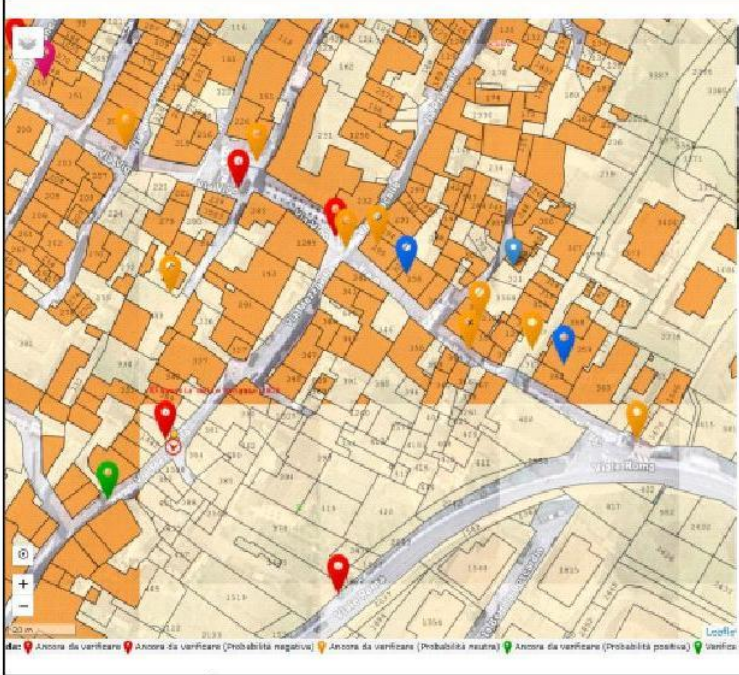
	Valore al MQ	Rapporto di zona	Importo
Compravendita	171,00 €/MQ	1,00	€ 22.000,00


Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4cb0c679c338301a29dad5310813fd80



**Scheda Comparabile D**

IMMOBILE PER COMPARAZIONE
ID 4





Atto 93755 del Notaio  
TUCCARI CARLO FEDERICO  
del 08/04/2025

[Entra nella scheda](#)

**Indirizzo Immobile** ARSIERO Via Mezzavilla

**Fonte dati** Compravendita Notaio TUCCARI CARLO FEDERICO n. 93755 data 08/04/25

**Zona urbanistica** residenziale Categoria A4/2 Tipologia imm abitazione civile costr./ristr 1967

**Zona OMI** B/2 centrale Destinaz. uso residenziale

**Descrizione sintetica** casa disposta su più piani collegati tra loro tramite scala interna, con annessa cantina al piano seminterrato, composta al piano terra da cucina e una stanza, al piano primo da due stanze, al piano secondo da due stanze, al piano terzo da due stanze e soffitta al piano quarto

Bagni	0	Giardino privato	NO
Balconi/Portico	0	Box auto	NO
Ascensore	0	Piano	0
Stato di conservazione	n.d.	Riscaldamento	0
Qualità unità edilizia	1	Classe energetica (kwh/mq anno)	<b>G</b> 396,29

**Calcolo della superficie commerciale** Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superfici equivalenti								
vani principali		balconi terrazze		area scoperta		vani a servizio posti auto		
100%	170,00	30%	0,00	10%	0,00			
0		15%	0,00	2%	0,00			
50%	38,50	10%	0,00					
25%	0,00	5%	0,00					
							<b>Superficie commerciale</b>	<b>189,25</b>

**Calcolo del valore di compravendita per MQ dell'immobile**

	Valore al MQ	Rapporto di zona	Importo
<b>Compravendita</b>	126,82 €/MQ	1,00	<b>€ 24.000,00</b>

Firmato Da: BARBI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4cb0c679c338301a29dad5310813fd80

Giudice: Dott.sa Maria Antonietta Rosato

Custode Giudiziale: I.V.G.

Esperto incaricato: arch. Stefano Barbi

Pagina 31 di 37

**TABELLA DATI:**

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	immobile di confronto D	Subject	
TABELLA DEI DATI	prezzo	PRZ	90.000	21.000	22.000	24.000	
	data	DAT	-216	-226	-227	-224	
	Sup Principale	SUP	154,48	133,56	118,76	189,25	86,57
	Sup Balconi e Terr.	BAL	8,60	0,00	4,70	0,00	0,00
	Area Esterna	SUE	33,80	15,50	123,65	0,00	1,60
	Autorimessa	AUT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Servizi	SER	2	0	1	0	1
	Stato Manutentivo	STM	3	3	2	2	2
	Stato Man Edificio	STE	3	3	2	2	2
	Piano	P	0	0	0	0	0
	Ascensore	ASC	0	0	0	0	0
	Posizione	POS	3	3	3	3	3
	Orientamento	OR	3	3	3	3	3
	Distribuzione	DIS	3	3	3	3	3
	Classe Energetica	CE	219,22	1280,31	579,30	396,29	173,75

**PREZZI MARGINALI:**

PREZZI MARGINALI	data	DAT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	Sup Principale	SUP	126,82	126,82	126,82	126,82	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	38,04	38,04	38,04	38,04	
	Area Esterna	SUE	12,68	12,68	12,68	12,68	
	Autorimessa	AUT	63,41	63,41	63,41	63,41	
	Servizi	SER	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000 €/cad
	Stato Manutentivo	STM	92.685,00	80.137,50	71.257,50	113.550,00	600 €/MQ
	Stato Man Edificio	STE	5.400,00	1.260,00	1.320,00	1.440,00	0,06 %
	Piano	P	450,00	105,00	110,00	120,00	0,005 ascensore
	Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000 €/cadapp
	Posizione	POS	3.089,50	2.671,25	2.375,25	3.785,00	20 €/MQ
	Orientamento	OR	3.089,50	2.671,25	2.375,25	3.785,00	20 €/MQ
Distribuzione	DIS	3.089,50	2.671,25	2.375,25	3.785,00	20 €/MQ	
Classe Energetica	CE	6,99	69,16	28,09	17,36	0,059 €/Kwh	

**TABELLA DI VALUTAZIONE:**

TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo	PRZ	90.000,00	21.000,00	22.000,00	24.000,00	
	data	DAT	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Sup Principale	SUP	-8.611,47	-5.959,42	-4.082,54	-13.021,51	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	-327,19	0,00	-178,81	0,00	
	Area Esterna	SUE	-408,35	-176,27	-1.547,79	20,29	
	Autorimessa	AUT	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Servizi	SER	-8.000,00	8.000,00	0,00	8.000,00	
	Stato Manutentivo	STM	-46.342,50	-80.137,50	-13.538,93	-17.032,50	
	Stato Man Edificio	STE	-2.700,00	-1.008,00	-250,80	-273,60	
	Piano	P	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Posizione	POS	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Orientamento	OR	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Distribuzione	DIS	0,00	0,00	0,00	0,00	
Classe Energetica	CE	10.791,69	92.376,76	33.355,61	32.857,54		
		34.402,19	34.095,57	35.756,74	34.550,22	prezzi corretti	

da cui dalla media si ricava il Valore medio con metodo MCA VmMCA:



Valore medio stimato MCA	34.701,18	€
	$V_{mMCA}$	400,11 €/MQ
divergenza	5%	> 4,9% VERO

### Valutazione CORPI

Il valore al MQ del subject viene quindi confermato così come determinato secondo il metodo del Market Comparison Approach per un importo pari a € 400,11, così come ulteriormente verificato dall'analisi comparata del prezzo medio rilevato dagli Osservatori, eventualmente calibrato per il coefficiente di adeguamento, che tiene conto delle caratteristiche qualitative del bene (distribuzione, posizione, affacci, ecc.), e il coefficiente correttivo di vetustà, che tiene conto della obsolescenza dell'immobile riferito alla sua costruzione o alla sua più recente ristrutturazione generale.

Pertanto:

#### A. Abitazione con scoperto

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Vani principali	86,57	€ 400,11	€ 34.637,16
Vani accessori dirett. accessibili	0,00	€ 400,11	€ 0,00
Vani accessori non dirett. accessibili	0,00	€ 400,11	€ 0,00
Portici-Terr. comunicanti <= 25mq	0,00	€ 400,11	€ 0,00
Portici-Terr. comunicanti > 25mq	0,00	€ 400,11	€ 0,00
Corte scoperta <= sup. principale	0,16	€ 400,11	€ 64,02
Corte scoperta > sup. principale	0,00	€ 400,11	€ 0,00
- Valore corpo:	<b>86,73</b>		<b>€ 34.701,18</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 34.701,18</b>
- Quota:	<b>1/1</b>		
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 34.701,18</b>

### Riepilogo

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione con scoperto	86,73	€ 34.701,18	€ 34.701,18
B	Autorimessa	0,00	€ 0,00	€ 0,00
C	Posto auto scoperto	0,00	€ 0,00	€ 0,00
		<b>86,73</b>		<b>€ 34.701,18</b>



## 12.3 Determinazione del valore a base d'asta

### Adeguamenti e correzioni alla stima

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, il prezzo a base d'asta viene ricalibrato tenendo conto delle differenze esistenti tra la vendita forzata dell'immobile e la vendita al libero mercato, pertanto, viene applicata una riduzione di valore (ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie 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.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

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

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, per eventuali costi o minor valore dell'immobile dovuti a difformità edilizie sanabili o meno (messa in pristino), anche se non esplicitamente riportate nella relazione di stima, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 5.205,18
Riduzione del valore del <b>5%</b> per eventuale presenza di contratto locativo opponibile alla procedura (comprensiva di deposito cauzionale):	€ 0,00
Ulteriore eventuale riduzione del valore per rimborso di spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita per importo <b>superiore al 10%</b> del valore in diritto e quota	€ 0,00
Spese tecniche di <b>regolarizzazione urbanistica e/o catastale</b> :	€ 4.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00

### Prezzo a base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 29.496,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 24.996,00



Ritenendo corretti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, si ritiene che il più probabile valore arrotondato da porre a base d'asta in procedura di vendita forzosa per l'immobile oggetto di stima, per quanto potuto vedere, reperire e considerare, in considerazione degli attuali andamenti del segmento del mercato immobiliare, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive e agronomiche che lo compongono, sia pari a:

VALORE del LOTTO 001 U arrotondato

€ 25.000,00

*venticinquemila/00 euro*

Resta inteso che:

- Il valore di stima è a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo) in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto. La detrazione operata sul valore base di stima per assenza di garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), come pure le eventuali detrazioni successive, è una compensazione per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario. La stima non comprende mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.
- i beni di cui alla presente procedura vengano acquisiti come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti.

### Fonti di informazione

Osservatori del Mercato: Agenzia delle entrate - Territorio di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza; CC.I.AA di Vicenza; Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Arsiero; Agenzie Immobiliari di Arsiero; Immobiliare.it, Tecnocasa.it. Casa.it. borsinoimmobiliare.it.

### 12.4 Confronto con trasferimenti pregressi

I beni oggetto di stima sono stati compravenduti con atto di compravendita a firma del Notaio Renato Facchin in Schio VI in data 06.11.2006 ai nn.11.550/3.174 rep/racc; in cui il prezzo veniva *convenuto in complessivi euro 42.000,00* (quarantaduemila/00).

### 12.5 Giudizio di vendibilità'

Considerata la zona centro storico a vocazione residenziale, urbanisticamente con densa edificazione consolidata, complessivamente di buon valore paesaggistico, prossima alla viabilità primaria della SP80 (Via Marconi 200m); l'immobile in scarso stato di conservazione, il pignoramento per la quota di 1/1 di proprietà, si ritiene che l'immobile abbia una vendibilità: scarsa.

### 13. VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La quota pignorata è di 1/1 di proprietà e l'immobile risulta non comodamente divisibile.



## 14. RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

### 14.1 Dati e residenza del debitore esecutato

Il debitore esecutato alla data del pignoramento, secondo copia di certificato contestuale di Cittadinanza, Residenza, Stato Civile e Stato di famiglia del 08.08.2025 Ufficio Anagrafe del Comune di Arsiero, risulta essere iscritto all'indirizzo VIA \*\*\*\*\* n.\*\*\* Comune di ARSIERO (VI).

### 14.2 Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Il debitore esecutato, alla data della compravendita del 06.11.2006 risulta nubile (matrimonio il 28.04.2007)

## 15. LOTTI

I beni descritti nella presente perizia costituiscono un unico lotto ai fini della procedura esecutiva.

## 16. OSSERVAZIONI FINALI

**Nulla di particolare ad eccezione di quanto rilevato al punto 5.4 della presente relazione, per quanto al m.n. 2404 (servizio igienico wc) che risulta catastalmente annesso al m.n.309 per variazione del 05.03.1991 di cui l'UTC di Arsiero ha potuto accertare la mancanza di riscontro della relativa pratica edilizia autorizzativa. I relativi costi di sanatoria sono stati forfettariamente computati e detratti dal valore di stima.**

Si rende il presente RdV Rapporto di Valutazione, con l'onere di riferire senza alcuna costrizione o condizionamento, consapevoli di avere operato con diligenza e in scienza e coscienza, al solo scopo di rispondere nel modo più chiaro ed esaustivo al quesito posto dell'Ill.mo Sig. Giudice.

Con osservanza



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza  
**STEFANO  
BARBI**  
n° 690

Relazione lotto 001 creata in data 04.11.2025  
Codice documento: E25-193-perizia-E

L'esperto stimatore  
Arch Stefano barbi



## 17. ELENCO ALLEGATI

1. Attestato di Prestazione Energetica (APE)
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie dello stato attuale dei luoghi e comparazione con stato approvato e catastale
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Titoli a favore dei soggetti esegutati e di provenienza
6. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
7. CDU, ed eventuali provvedimenti edilizi ed elaborati grafici
8. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA
9. Certificati di residenza storici, stato civile, estratto atto matrimonio dei soggetti esegutati e occupanti
10. Documentazione relativa all'eventuale stato di occupazione dell'immobile
11. Documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio
12. Ricevuta invio perizia agli esegutati e ai creditori

Si precisa che gli allegati elencati e depositati con la presente relazione, costituiscono elemento sostanziale e integrativo.

